

---

凤台县人民法院拟执行案件涉及的位于  
安徽省凤台县永幸北路西侧（马场村）一套住宅房屋  
资产评估报告

长平评字（2018）第 0344 号  
（第 1 册/共 1 册）

安徽长平房地产土地资产价格评估有限公司  
2018 年 12 月 13 日



声 明.....	2
评估报告摘要.....	3
评估报告书.....	3
一、委托方、产权持有人及报告使用者.....	4
二、评估目的.....	4
三、评估对象、范围及介绍.....	4
四、价值类型及其定义.....	4
五、评估基准日.....	4
六、评估依据.....	5
七、评估方法.....	5
八、评估程序实施过程和情况.....	5
九、评估.....	6
十、评估结论.....	7
十一、特别事项说明.....	7
十二、评估报告的使用限制说明.....	8
十三、评估报告提出日期.....	8
附件.....	9

## 声 明

- 1、评估报告中陈述的事项是客观的；
- 2、评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见；
- 3、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立；
- 4、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限；
- 5、评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验；
- 6、评估师及专业人员对评估对象进行了现场勘察；
- 7、评估师执行评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证；
- 8、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；
- 9、评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证；
- 10、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字评估师及其所在评估机构无关；
- 11、评估报告使用者应当关注评估报告中特别事项可能对评估结论产生的影响并注意评估结论所对应的使用限制条件。

安徽长平房地产土地资产评估有限公司

二〇一八年十二月十三日

## 评估报告摘要

安徽长平房地产土地资产价格评估有限公司接受凤台县人民法院的委托，对位于安徽省凤台县永幸北路西侧（马场村）一套住宅房屋进行评估。

一、委托方：凤台县人民法院

二、资产占有方：高志芳

三、评估目的：为委托方拟执行案件提供估价对象的市场价值参考

四、评估基准日：2018年12月12日

五、评估对象和范围：评估对象为位于安徽省凤台县永幸北路西侧（马场村）一套住宅房屋。

六、评估方法：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规，遵循独立、客观科学的工作原则，依据委估资产的实际状况、市场情况，采用市场法进行评估。

七、根据本次评估目的，本次评估选取的价值类型为市场价值。评估对象市场价值是指自愿卖方和自愿买方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

八、评估结论：委估位于安徽省凤台县永幸北路西侧（马场村）一套住宅房屋评估总价值为人民币 222,888 元，大写：贰拾贰万贰仟捌佰捌拾捌元整。

九、本评估结论自评估基准日起有效期为一年，自 2018 年 12 月 12 日至 2019 年 12 月 11 日，当评估目的在评估基准日后一年内实现时，以评估结论作为评估对象完成本次经济行为的价值作参考依据。

以上内容摘自评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读评估报告书全文。

安徽长平房地产土地资产价格评估有限公司

二〇一八年十二月十三日

## 评估报告书

安徽长平房地产土地资产评估有限公司接受凤台县人民法院的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对位于安徽省凤台县永幸北路西侧（马场村）一套住宅房屋进行评估。本公司评估人员按照必要的评估程序，对委估资产实施了实地勘察、市场调查，对委估资产在评估基准日 2018 年 12 月 12 日所表现的市场价值作出了公允反映。

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

### 一、委托方、产权持有人及报告使用者

本评估委托方为凤台县人民法院。

本次评估资产产权持有人为高志芳。

资产评估委托方以外的其他评估报告使用者为：本次评估必须涉及的各相关利益方及按法律法规规定需报送的相关部门。

### 二、评估目的

根据委托方的委托，对位于安徽省凤台县永幸北路西侧（马场村）一套住宅房屋进行评估，为委托方拟执行案件提供估价对象的市场价值参考。

### 三、评估对象、范围

本次资产评估对象是位于安徽省凤台县永幸北路西侧（马场村）一套住宅房屋。

### 四、价值类型及其定义

根据本次评估特定目的，本次评估选取的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计金额，评估中所采用的价格标准，均为评估基准日的价格标准。

### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2018 年 12 月 12 日，以评估人员现场勘查之日确定。

## 六、评估依据

### （一）行为依据

- 1、《评估委托书》

### （二）法律依据

- 1、《中华人民共和国价格法》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、中华人民共和国城市房地产管理法；
- 3、中华人民共和国土地管理法；
- 4、中华人民共和国土地管理法实施条例；

### （三）准则依据

- 2、《资产评估职业道德准则》；
- 3、《资产评估准则—评估报告》；
- 4、《资产评估准则—评估程序》；
- 5、《资产评估准则—不动产》；
- 6、《资产评估准则—业务约定书》；
- 7、《资产评估价值类型指导意见》；
- 8、《房地产估价规范》。

### （四）取价依据

- 1、委托方提供的有关待估房地产产权资料；
- 2、资产评估常用方法与参数手册；
- 3、受托估价方实地勘察获取的资料、评估人员核查资料及收集的价格信息。

## 七、评估方法

本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规，遵循独立、客观、科学的工作原则，依据委估资产的实际状况、市场价格标准，在资产有序出售的正常市场条件为前提，采用市场法进行评估。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

### （一）接受委托

- 1、接受委托，安排评估人员明确评估业务基本事项，确定包括委托方和评估报告使用者、评估目的、评估基准日、评估对象和范围及适用的价值类型等。
- 2、评估人员根据项目的具体情况，拟定评估方案，选择评估方法，配备专业

评估人员，计划时间进度。

## （二）现场查勘

了解产权持有人经营状况和委估资产的现状，同时收集整理相关资料，并对相关资料进行必要的验证。

## （三）评定估算

根据委估资产的实际状况和特点，结合评估目的，确定资产的评估方法，并开展市场调研、价格咨询收集工作，对资产进行评估测算。

## （四）评估汇总

对各类资产的初步评估结果进行汇总，并对评估结论进行分析、调整，确认没有重评、漏评等现象。根据评估情况撰写评估说明，并进行内部复核、修改和完善。

**（五）提交报告：**制作、校对和完善资产评估报告书，向委托方签发、提交评估报告书。

## 九、评定估算

1：房屋状况：委估对象位于安徽省凤台县永幸北路西侧（马场村）一套住宅房屋，估价对象北近环城路，毗邻州来路，房屋产权持有人为高志芳，共有情况：单独所有，房屋总层数为5层，估价对象所在层数为第5层，房屋建成年代为1994年，建筑面积为80.32平方米，房屋结构为混合结构，估价人员现场勘查房屋室内为简装，家具及设备陈旧，房屋维护保养状况一般。

### 2：评定估算

（1）通过市场调查，根据替代性原则，收集了与评估对象类似的市场交易案例作为可比实例如下：

内容	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
评估对象及案例	永幸北路西侧（马场村）	电大家属楼	电大家属楼	金凤小区
物业类型	住宅	住宅	住宅	住宅
交易价格（万元）	待评估	2967	2719	3093
交易时间	2018.12	近期	近期	近期
装修状况	简装	简装	简装	简装
所在楼层/总楼层	5/5	5/6	6/6	5/5

建筑面积 (m <sup>2</sup> )	80.32	91	114	97
房屋成新	一般	较好	较好	较好

## (2) 评估结果的确定:

内容	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格 (万元)	待估	2967	2719	3093
交易时间	100	100	100	100
装修状况	100	100	100	100
所在楼层/总楼层	100	101	100	100
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	100	102	99	102
房屋成新	100	104	104	104
修正价格 (万元)	2775	2769	2641	2916

根据三个比较案例的修正后的价格,采用简单平均数确定评估对象的最终评估单价=(2769+2641+2916)/3=2775 元/平方米,评估总价=2775 元/平方米×80.32 平方米=222,888 元。

## 十、评估结论

根据估价人员评定估算,确定委估位于安徽省凤台县永幸北路西侧(马场村)一套住宅房屋评估总价值为人民币 222,888 元,大写:贰拾贰万贰仟捌佰捌拾捌元整。

## 十一、特别事项说明

- 1、评估基准日后、评估报告有效期内,资产数量或质量发生变化,应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价值类型或价格标准发生变化并对资产评估值产生明显影响时,委托方应及时告知评估机构重新评估价格;
- 2、此评估结果是反映评估对象在本次评估目的下,确定资产有序出售价值,没有考虑将来可能存在的快速变现导致的可回收金额的减少及相关的交易税费等对其评估价的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。
- 3、本评估人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估人员的执业范围。因此评估人员不对评估对象的法律权属提供保证。
- 4、本次评估未考虑在资产变现中将会出现的快速变现因素,以及由此带来的可回收

金额的减少。本次评估价值不等于实际变现金额的保证，特提请报告使用者注意。

## 十二、评估报告的使用限制说明

- 1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- 2、评估报告只能用于有评估报告载明的评估报告使用者使用；
- 3、未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
- 4、评估报告的使用有效期，通常为自评估基准日到经济行为实现日一年内有效。当市场条件或资产状况发生重大变化时，评估报告的结论不能反映经济行为实现日价值，评估结论失效，应重新评估。

## 十三、评估报告提出日期

评估报告书提出日期为 2018 年 12 月 13 日

评估人员（签章）：

评估机构负责人（签章）：

安徽长平房地产土地资产价格评估有限公司

二〇一八年十二月十三日

## 附件

## 一、评估委托书

**安徽省凤台县人民法院  
对外委托鉴定、审计、评估、拍卖委托书**

委托单位	凤台县人民法院	联系电话	0554-2311684
委托日期	2018年11月12日	联系人	周明
受托单位	安徽长平房地产土地资产价格评估有限公司	联系电话	18056896119
委托事项简介	(2018)皖0421执531号 民间借贷纠纷 是否首次委托: (是、否) 系第一次委托		
送检材料(复印件): 1、不动产查档证明 2、房屋堪丈表			
委托事项: 对被执行人名下位于安徽省凤台县永幸北路西侧(马场村)一套房产进行市场价值评估			
约定事项: 1、受托单位对委托案件所涉及的有关国家机密、商业机密、个人隐私和其他不能公开的材料以及专业人员之间不同意见,应当保密 2、受托单位应当在接受委托之日起30个工作日内出具结论报告;期间内不能出具结论报告的,应及时向委托单位提交书面延期报告,经批准同意后可以适当延长期限;否则,委托单位可以解除委托; 3、专业人员有依法出庭宣读结论报告并回答相关提问的义务; 4、专业人员不得私自会见案件当事人、出现场或回答原件相关的咨询。			
备注: 承办人: 盛绍田 电话: 18855429309			
委托单位: (签名或盖章)		受托单位: (签名或盖章) 业务专用章 3401040189926	

二、不动产查档证明

### 凤台县不动产查档证明

查档日期： 2018年07月09日

不动产权证号		11862	
不动产状态		已查封	
产权人 信息	权利人名称	高志芳	
	共有信息	单独所有	
	产权人	高志芳	占有份额
	证件类型	身份证	证件号码 340421521009222
不动产 信息	不动产单元号		
	坐落	永幸北路西侧（马场村）	
	层号	5	建筑面积 80.32平方米
	单元号	0	套内建筑面积 平方米
	户号	城北乡33-250	分摊建筑面积 平方米

勘丈图

高志芳



四现场照片









五、评估人员资质

	姓名：孙立阳
	性别：男
	身份证号：342622195502010094
	执业单位：安徽长平房地产土地 资产价格评估有限公司
持证人签名： 证书编号：0005243	签发日期：2017-02-15

登记情况	登记情况
登记有效期至：2019-02-14	登记有效期至：
登记单位印章： 	登记单位印章：
登记日期：2017-02-15	登记日期：

	姓名: 袁培
	性别: 男
	身份证号: 310110196705096291
	专业类别: 涉案财物价格鉴证
	执业单位: 安徽长平房地产土地 资产评估有限公司
持证人签名:	签发日期: 2017-02-15
证书编号: 120019	

登记情况	登记情况
登记有效期至: 2019-02-14	登记有效期至:
登记单位印章: 	登记单位印章:
登记日期: 2017-02-15	登记日期:

## 六、评估机构资质

