

第一部分

舒城县人民法院

拟拍卖涉及的刘春红、夏文莲拥有的不动产

资产评估报告书

安泰所评报字(2020)第040号

评估机构：舒城安泰资产评估事务所（普通合伙）

地 址：城关镇广进久富商业广场3号楼15层

联系电话：0564-8625748

报告日期：二〇二〇年四月十六日



资产评估报告书目录

第一部分 资产评估报告书	1
第一章 声明	2
第二章 资产评估报告书摘要	4
第三章 资产评估报告书正文	5
一、委托人与其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	5
三、评估范围和评估对象基本情况	5
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程和情况	8
九、评估假设	9
十、评估结论	9
十一、特别事项说明	10
十二、评估报告使用的假设和限制说明	11
十三、评估报告提出日期	11
第二部分 资产评估报告技术说明	12
第三部分 资产评估明细表	
第四部分 附件	

第一章

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

1、提醒评估报告使用者关注的特别事项说明

(1) 提供必要的与委估资产产权、价值有关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人、资产产权持有人和相关当事方的责任。

(2) 本报告评估结论是对 2020 年 4 月 9 日这一基准日所评估资产价值的客观公允反映，对基准日以后该资产价值发生的重大变化我所不负责任。

(3) 根据《资产评估对象法律权属指导意见》，评估机构及资产评估师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资产评估师执行范围。因此，评估机构及资产评估师不对评估对象

法律权属提供保证。

（4）在评估过程中，评估人员已对评估对象进行了现场实际查看，查看了委估对象所在区域位置、周边环境、区域道路通达度、区域商业繁华程度、区域人口密集度、区域基础设施完善程度；查看了委估对象的结构、新旧程度、装饰程度、使用维护状况。但对其被遮盖、难以接触到的隐蔽工程未作查验，对委估对象的面积也未作实际丈量，以委托人提供的查询信息上记载的面积为准。我们也未查验委估对象在结构质量方面是否存在瑕疵。

2、评估报告使用的假设和限制说明

（1）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（2）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（3）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（4）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（5）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。

（6）评估报告的使用有效期为自 2020 年 4 月 9 日起至 2021 年 4 月 8 日止。

第二章

舒城县人民法院

拟拍卖涉及的刘春红、夏文莲拥有的不动产

资产评估报告书摘要

安泰所评报字[2020]第 040 号

以下内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理解释评估结论，应认真阅读资产评估报告书全文。

一、委托人：舒城县人民法院

二、评估目的：拟为委托人以委估资产拍卖提供价值参考。

三、评估范围：刘春红、夏文莲拥有的舒城县经济技术开发区龙舒西路南溪丽城 B6 幢 17 层 1708 室成套住宅及其分摊的土地使用权。具体详见资产清查评估明细表。

四、评估基准日：2020 年 4 月 9 日

五、评估方法：采用市场比较法评估。

六、特别事项说明：纳入本次评估范围内的不动产委托人未能提供产权证，委估不动产面积依据由委托人提供的《不动产权属信息查询证明》。

七、评估结论：委估资产在评估基准日的评估价值为人民币 112.63 万元，大写人民币壹佰壹拾贰万陆仟叁佰元整。具体详见后附的《资产评估明细表》。

八、评估有效期限：自 2020 年 4 月 9 日至 2021 年 4 月 8 日止。

第三章

舒城县人民法院

拟拍卖涉及的刘春红、夏文莲拥有的不动产 资产评估报告书

安泰所评报字[2020]第 040 号

舒城安泰资产评估事务所（普通合伙）接受委托人的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对委托人委估的资产进行了评估工作，本所评估人员按照必要的评估程序对委估的资产实施了实地查勘，市场调查和询证，对委估资产在 2020 年 4 月 9 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人与其他资产评估报告使用人

- 1、委托人：舒城县人民法院
- 2、其他评估报告使用人

本评估报告的其他评估报告使用人为经济行为相关的当事方以及按照相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

拟为委托人以委估资产拍卖提供价值参考。

三、评估范围和评估对象基本情况及其价值影响因素分析

纳入本次评估范围内的资产为刘春红、夏文莲拥有的 1 套成套住宅用房及其分摊的土地使用权。具体情况如下：

“房地权证皖舒字第 00085925 号/房地权证皖舒字第 00085926 号”房地产，坐落地点为经济技术开发区龙舒西路南溪丽城 B6 幢 17 层 1708 室，建筑面积 116.5 平方米，用途为成套住宅，总层数 23 层，评估对象位于第 17 层，钢混结构，建成于 2014 年。

2、价值影响因素分析

(1) 区域因素分析

评估对象位于经济技术开发区龙舒西路南溪丽城小区内，位于龙舒西路与皖江路交叉口西北侧。区域内交通便捷，各项基础设施配套齐全。周边主要住宅和商业为主，人口较集中，周边有舒城县第三小学、舒城县第二中学、南溪公园等，公交车站、银行、学校、饭店等生活方便，离商业服务中心较近，附近有购物地点。

(2) 个别因素分析

评估对象所在楼为钢混结构，总层数 23 层，评估对象位于第 17 层，楼层较好，2014 年建成，成新率高。房屋内部精装，水、电、卫生设施齐全，楼下有篮球场、健身娱乐设施。

四、价值类型及其定义

根据评估目的和报告用途，本次评估采用的价值类型是市场价值。市场价值是指自愿买方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数。

五、评估基准日

经本所与委托人商定，本项目评估基准日期确定为 2020 年 4 月 9 日。本次评估工作中，委估资产范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该日之内部相关资料、外部环境以及市场情况确定。

六、评估依据

在本次资产评估工作中所遵循的法律依据、准则依据、权属依据及取价依据主要有：

(一) 法律依据

中华人民共和国主席令第四十六号《中华人民共和国资产评估法》（2016 年）。

(二) 准则依据

- 1、财政部《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）。
- 2、中评协《资产评估职业道德准则》（2017）30 号。
- 3、中评协《资产评估执业准则——资产评估程序》（2018）36 号。

- 4、中评协《资产评估执业准则——资产评估报告》（2018）35号。
- 5、中评协《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（2017）33号。
- 6、中评协《资产评估执业准则——不动产》（2017）38号。
- 7、中评协《资产评估价值类型指导意见》（2017）47号。
- 8、中评协《资产评估对象法律权属指导意见》（2017）48号。

（三）产权依据

委托人提供的委托书、《不动产权属信息查询证明》等。

（四）取价依据

- 1、《全国统一建筑工程基础定额安徽省综合价目表》。
- 2、《最新资产评估方法与常用数据及经典评估报告实用手册》。
- 3、中国建设部颁发的《房屋完损等级评估标准》。
- 4、本机构评估人员通过市场调查收集的有关询价资料。
- 5、委评资产现场勘察记录、检验、鉴定资料。
- 6、委托人及资产产权持有者提供的其他与资产评估有关的资料。
- 7、本机构评估人员认为科学、必要的其他评估依据。

七、评估方法

（一）评估中主要采用的评估方法

按照《资产评估准则》和《资产评估操作规范意见（试行）》等评估法规规章的规定，评估方法一般有市场比较法、收益法和成本法等三种。

市场比较法是指利用市场上相同或类似资产的近期交易价格，经过比较、分析从而确定估测被评估资产价值的一种评估方法。采用市场比较法必须具备以下前提条件：1、需要有一个充分发育活跃的市场，以获得与被评估资产相同或类似资产的市场价格；2、参照物及其与被评估资产可比较的指标、技术参数等是可收集到的。

收益法是通过估算被评估资产在未来期间的预期收益并使用一定的折现率折成评估基准日的现值，以各收益期收益现值累加之和作为被评估资产价值的评估方法。其适用条件是：评估对象使用时间较长且具有连续性，能在未来相当期间取得一定收益；评估对象

的未来收益和评估对象的所有者所承担的风险能用货币来衡量。

重置成本法：是指在评估资产时按现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本扣减被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值来确定被评估资产评估值的一种评估方法。

（二）本次所选评估方法

根据本次资产评估目的，结合被评估资产的特点和采用的资产评估价值类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，本次我们采用市场比较法作为主要的评估方法。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

我所于 2020 年 4 月 9 日接受委托，确定了评估目的、评估范围和评估基准日。

（二）资产清查

本所评估人员在听取资产占有方有关资产情况的介绍后，在委托人的配合下对委估资产进行了核实。根据委估资产清单分别对委估资产的现状进行查看、记录，查看了委估对象所在区域位置、周边环境、区域道路通达度、区域商业繁华程度、区域人口密集度、区域基础设施完善程度；查看了委估对象的结构、新旧程度、装饰程度、使用维护状况。与资产占有者进行交谈，了解资产的管理、维修、使用等情况，并查验委估资产的产权证明。

（三）评定估算

在估价时，我们以持续经营、公开市场假设为原则，均选择市场比较法进行评估。

市场比较法是将被评估的房地产和市场近期已交易的相同或相类似的房地产相比较，找出评估对象与每个参照物之间的价格影响诸因素方面的差异，并据此对参照对象的交易价格进行比较调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定被评估对象的公允价值。

舒城县城区房地产交易较为活跃，价格公开，存在采用市场比较法的条件。本次应用市场比较法中的交易实例主要通过查阅政府有关部门关于房地产交易的资料途径获得。对于搜集到的具有可比性的交易实例，主要掌握交易价格、交易时间、交易时的状况（座落

位置、级别、用途、面积），然后对交易实例进行交易情况，交易日期、区域因素修正，综合平均分析得出评估基准日评估对象的公允价值。

评估公式：房地产评估价值=可比交易实例价值×交易情况修正系数×交易时间修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

（四）汇总、复核、分析

汇总评估结果，进行内部三级复核，并进行评估结论分析。

（五）提交报告

根据评估工作情况，起草资产评估报告书，向委托人提交资产评估报告书初稿，根据委托人意见，进行必要的修改，在经委托人确认无误后，向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本评估报告成立的前提条件适用于交易假设、持续使用假设和公开市场假设、委托人提供的资产材料真实性假设。

评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允价值，没有考虑将来可能承担的担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述评估目的等条件以及评估中遵循的交易假设、持续使用假设和公开市场假设、委托人提供的资产材料真实性假设等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

在评估基准日后，若委托人提供的资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价格标准发生变化，并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价。

十、评估结论

经实施了上述评估程序和方法后，在评估基准日 2020 年 4 月 9 日委估资产评估价值为人民币 112.63 万元，大写人民币壹佰壹拾贰万陆仟叁佰元整。具体详见后附的《资产评估明细表》。



本评估结论的使用有效期为自 2020 年 4 月 9 日起至 2021 年 4 月 8 日止。

十一、特别事项说明

1、评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。评估结论仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

2、重大期后事项说明：本报告评估结论是对 2020 年 4 月 9 日这一基准日所评估资产价值的客观公允反映，对基准日以后该资产价值发生的重大变化我所不负责任。

3、资产占有方应在本次资产评估中向评估人员提供委估资产产权及历史价值的全面资料，若资产占有方有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算产生误导，资产占有方应承担由此而产生的一切法律后果。

4、资产评估师恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定，对评估对象价值进行估算并发表专业意见并承担相应的责任。

5、提供必要的与委估资产产权、价值有关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人、资产产权持有人和相关当事方的责任。

6、根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，评估机构及资产评估师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资产评估师执行范围。因此，评估机构及资产评估师不对评估对象法律权属提供保证。

7、在评估过程中，评估人员已对评估对象进行了现场实际查看，查看了委估对象所在区域位置、周边环境、区域道路通达度、区域商业繁华程度、区域人口密集度、区域基础设施完善程度；查看了委估对象的结构、新旧程度、装饰程度、使用维护状况。但对其被遮盖、难以接触到的隐蔽工程未作查验，对委估对象的面积也未作实际丈量，以委托人提供的查询信息上记载的面积为准。我们也未查验委估对象在结构质量方面是否存在瑕疵。

8、纳入本次评估范围内的不动产委托人未能提供产权证，委估不动产面积依据由委托人提供的《不动产权属信息查询证明》。

十二、评估报告使用的假设和限制说明

- 1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。
- 3、除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。
- 4、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。
- 5、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。
- 6、评估报告的使用有效期为自 2020 年 4 月 9 日起至 2021 年 4 月 8 日止。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2020 年 4 月 16 日。

评估机构：舒城安泰资产评估事务所（普通合伙）

电 话： 0564—8625748

地 址：城关镇龙津大道广进久富商业广场3号楼15层

资产评估师：

资产评估师：



第二部分

舒城县人民法院

拟拍卖涉及的刘春红、夏文莲拥有的不动产

资产评估报告技术说明

安泰所评报字[2020]第040号

一、委估房地产的基本情况

纳入本次评估范围内的资产为刘春红、夏文莲拥有的1套成套住宅用房及其分摊的土地使用权。具体情况如下：

“房地权证皖舒字第00085925号/房地权证皖舒字第00085926号”房地产，坐落地点为经济技术开发区龙舒西路南溪丽城B6幢17层1708室，建筑面积116.5平方米，用途为成套住宅，总层数23层，评估对象位于第17层，钢混结构，建成于2014年。

2、价值影响因素分析

（1）区域因素分析

评估对象位于经济技术开发区龙舒西路南溪丽城小区内，位于龙舒西路与皖江路交叉口西北侧。区域内交通便捷，各项基础设施配套齐全。周边主要住宅和商业为主，人口较集中，周边有舒城县第三小学、舒城县第二中学、南溪公园等，公交车站、银行、学校、饭店等生活方便，离商业服务中心较近，附近有购物地点。

（2）个别因素分析

评估对象所在楼为钢混结构，总层数23层，评估对象位于第17层，楼层较好，2014年建成，成新率高。房屋内部精装，水、电、卫生设施齐全，楼下有篮球场、健身娱乐设施。

二、评估方法的选用及评估案例估价计算过程

在估价时，我们以持续经营、公开市场假设为原则，根据本次评估目的，对房屋建筑物、车辆均采用市场比较法评估。

市场比较法是将被评估的房地产和市场近期已交易的相同或相类似的房地产相比较，找出评估对象与每个参照物之间的价格影响诸因素方面的差异，并据此对参照对象的交易价格进行比较调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定被评估对象的公允价值。

本次应用市场比较法中的交易实例主要通过查阅政府有关部门关于房地产交易的资料途径获得。对于搜集到的具有可比性的交易实例，主要掌握交易价格、交易时间、交易时的状况（座落位置、级别、用途、面积），然后对交易实例进行交易情况，交易日期、区域因素修正，综合平均分析得出评估基准日评估对象的公允价值。

评估公式：房地产评估价值=可比交易实例价值×交易情况修正系数×交易时间修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

案例分析计算过程如下：

案例、经济技术开发区龙舒西路南溪丽城 B6 幢 17 层 1708 室成套住宅

1、委估对象基本情况：“房地权证皖舒字第 00085925 号/房地权证皖舒字第 00085926 号”房地产，坐落地点为经济技术开发区龙舒西路南溪丽城 B6 幢 17 层 1708 室，建筑面积 116.5 平方米，用途为成套住宅，总层数 23 层，评估对象位于第 17 层，钢混结构，建成于 2014 年。

2、案例选择：根据委估对象的特点，我们选择了三宗具有可比性的交易案例作为对照比较实例，在交易情况修正系数、交易时间修正系数、区域因素修正系数、个别因素修正系数四个方面进行修正，分别得到三个案例修正值，然后对三个案例的修正值进行综合平均取整，作为委估对象的评估价值。详见下表：

项目	实例一	实例二	实例三
位置	南溪丽城	南溪丽城	南溪丽城
设定用途	成套住宅	成套住宅	成套住宅
购建时间	2012 年	2014 年	2012 年

结构	钢混	钢混	钢混
总层数	22	23	26
所在层数	高层	中层	中层
装饰情况	精装	精装	精装
维护情况	正常	正常	正常
交易日期	2020年3月	2020年3月	2020年4月
交易情况	正常	正常	正常
交易价（元/M ² ）	9,572.65	9,964.71	9,275.00
面积（M ² ）	117.00	96.34	138.00
总价	1,120,000.00	960,000.00	1,279,950.00

进行交易情况修正：

实例一修正系数	100/100	实例二修正系数	100/100	实例三修正系数	100/100
---------	---------	---------	---------	---------	---------

进行交易日期修正

实例一修正系数	100/100	实例二修正系数	100/100	实例三修正系数	100/100
---------	---------	---------	---------	---------	---------

进行区域因素修正

项 目	实例一	实例二	实例三
距商服中心距离	100/100	100/100	100/100
区域道路通达度	100/100	100/100	100/100
商业繁华程度	100/100	100/100	100/100
距汽车站距离	100/100	100/100	100/100
基础设施完善度	100/100	100/100	100/100
公用设施完备度	100/100	100/100	100/100
人口密集度	100/100	100/100	100/100
环境质量优劣度	100/100	100/100	100/100
社会及人文环境	100/100	100/100	100/100
周围产业聚集程度	100/100	100/100	100/100
评估实例总分	100	100	100
修正系数	1	1	1

设评估对象所在地区为 100(分子)，则由上表看实例 1 修正系数为 100/100，实例 2 修正系数为 100/100，实例 3 修正系数为 100/100。

进行个别因素修正：

项 目	实例一	实例二	实例三
新旧程度	100/100	100/101	100/100
装饰情况及其他	100/98	100/100	100/95
楼层	100/100	100/102	100/102
结构	100/100	100/100	100/100
评估实例总分	98	103	97

修正系数	1.020408163	0.970873786	1.030927835
公允价值的计算			
项 目	实例一	实例二	实例三
交易价（元/平方米）	9,572.65	9,964.71	9,275.00
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
交易日期修正系数	100/100	100/100	100/100
区域因素修正系数	1.00	1.00	1.00
个别因素修正系数	1.02	0.97	1.03
修正后单价（元/平方米）	9,768.01	9,674.47	9,561.86
平均单价（元/平方米）取整	9,668	评估值	1,126,322.00

三、评估结果确定

经实施了上述评估程序和方法后，在评估基准日 2020 年 4 月 9 日委估资产评估价值为人民币 112.63 万元，大写人民币壹佰壹拾贰万陆仟叁佰元整。具体详见后附的《资产评估明细表》。



