

# 评估报告书

鲁仲泰评鉴字（2018）第10号

共1册

山东仲泰资产评估有限公司

二〇一八年三月二十日

## 声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、相关当事方申报并确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

山东仲泰资产评估有限公司

二〇一八年三月二十日

# 评估报告书

鲁仲泰评鉴字（2018）第 10 号

## 摘 要

本公司接受淄博高新技术产业开发区人民法院的委托，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，对申请执行人文士华诉被执行人于光庆借款合同纠纷一案所涉及的房地产进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估资产实施了现场勘察、技术资料汇集、市场调查、询证，并对委托评估的资产在二〇一八年三月十四日所表现的市场价值作出了公允反映。评估基准日为二〇一八年三月十四日。

至评估基准日止，淄博高新技术产业开发区人民法院委估的资产评估值总计为 73.416 万元。

以上内容摘自资产评估报告书，与资产评估报告书具有同等法律效力。欲了解本评估项目的全部情况，应认真阅读资产评估报告全文。

山东仲泰资产评估有限公司



资产评估师：



法定代表人：



二〇一八年三月二十日

# 评估报告书

鲁仲泰评鉴字（2018）第 10 号

本公司接受淄博高新技术产业开发区人民法院的委托，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，对申请执行人文士华与被执行人于光庆借款合同纠纷一案所涉及的房地产进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估资产实施了现场勘察、技术资料汇集、市场调查、询证，并对委估资产在二〇一八年三月十四日所表现的市场价值作出了公允反映。现将评估结果报告如下：

## 一、委托方、产权持有者

委托方：文士华

产权持有者：于光庆

申请执行人文士华与被执行人于光庆纠纷一案，申请执行人申请对被执行人名下所有的位于桓台县尚清华小区 1 号楼 2 单元 702 号房产进行评估。因案情需要，淄博高新技术产业开发区人民法院特委托我公司对上述涉案房地产进行评估。

## 二、评估目的

申请执行人申请对被执行人名下所有的位于桓台县尚清华小区 1 号楼 2 单元 702 号房地产提供公允的市场价值。

## 三、评估范围和对象

申请执行人文士华与被执行人于光庆借款合同纠纷一案所涉及的房地产，房屋具体情况：

涉案房屋座落于桓台县尚清华小区 1 号楼 2 单元 702 号，共 12 层（地上 11 层，地下 1 层），房屋为一梯三户，框架结构，用途为住宅，涉案房屋位于中间户 702 号，建筑面积 96.60 m<sup>2</sup>。

四、价值类型及其定义：本次评估为公开的市场价值，市场价值是指自愿的买方和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额。

#### 五、评估基准日

二〇一八年三月十四日。

#### 六、评估依据

##### 1、行为依据

淄博高新技术产业开发区人民法院评估委托函。

##### 2、主要法律、法规依据

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (2) 国务院[1991]第 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- (3) 国资办[1992]36 号文《国有资产评估管理办法实施细则》；
- (4) 2005 年国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- (5) 中华人民共和国财政部令[2001]第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- (6) 中国资产评估协会 2017 年 10 月 1 日起施行的《资产评估职业道德准则》、《资产评估执业准则—评估报告》、《资产评估执业准则—评估程序》、《资产评估执业准则—不动产》及《资产评估价值类型指导意见》等。

### 3、权属依据：

委托方提供的商品房买卖合同。

### 4、取价依据：

- (1) 评估人员现场勘察记录；
- (2) 山东省物价局《山东省价格操作规范（试行）》；
- (3) 市场调查询价、电话咨询；
- (4) 本公司搜集积累的其他评估资料。

### 5、参考资料

《资产评估常用数据与参数手册》中信永道会计师事务所编。

## 七、评估方法

按照资产评估计价标准必须与资产评估目的相匹配的原则，采用市场比较法。

## 八、评估程序实施过程和情况

从2018年1月24日至2018年3月20日，经过接受委托、现场勘察、价值评估、提交报告等过程。

1、接受委托：接受项目委托，明确评估目的，确定评估范围和对象，选定评估基准日和拟定评估方案；

2、现场勘察：2018年3月14日，评估人员进入待评估资产现场，对委估的涉案房地产进行了勘察，经勘察，概况如下：

本次委估的房地产座落于桓台县尚清华小区1号楼2单元702号，共12层（地上11层，地下1层），房屋为一梯三户，框架结构，用途为住宅，涉案房屋位于第七层中间户702号，建筑面积96.60 m<sup>2</sup>。

房屋外装饰一般，由于内部无法进入，评估人员未见内装修状况。

3、市场询价：评估人员对淄博市房地产销售市场及二手房交易市场分别进行了充分的市场调查与价格查询。

4、价值评估：根据搜集市场上发生的类似房地产交易实例，选取可比实例与评估对象进行比较，对其交易时间、交易情况、区域因素、个别因素等情况进行修正后测算出比准价格，求取评估对象的评估价值。

#### 5、评估结果检核、汇总

在评估现场作业期间，各项目组进行有关初评工作。现场工作结束后，评估项目组集中就评估标准、方法等进行调整、统一检核，对评估结果进行整体分析，复审工作底稿，最终汇总评估结果。

#### 6、形成并提交资产评估报告书

按照我公司规范化要求组织编制评估报告。评估结果按规定程序进行三级复核，即首先由项目负责人审核后提交部门负责人审核，部门负责人审核后再提交质控部门复核人审核，全部审核意见反馈回项目组，项目组在此基础上进行进一步的修订。

#### 九、评估假设

本评估报告成立的前提条件为适用于公开市场假设。即是在公开市场的公允价格标准下进行价值评定。

本评估结论是反映评估对象在其评估目的要求下，于评估基准日按公开市场原则确定的资产公允价值，没有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持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结论一般会

失效。

## 十、评估结论

本次委估的房地产评估值总计为 73.416 万元。评估结论详见《资产清查评估明细表》。

## 十一、特别事项说明

1、委托方及相关当事人应对所提供资料及与本项目评估的全部资产和对所评估资产的完整性、合法性、真实性、产权归属等承担全部法律责任，而与本评估机构及评估人员无关。

2、本次评估已通知申请执行人文士华及被执行人于光庆进行现场勘察，但双方均未参与，故无法进入涉案房屋内部，评估人员无法了解房屋内装修情况，本次评估价值是按假设涉案房屋内装修一般情况下得出的。本次评估的房地产面积是根据委托方提供的商品房买卖合同中建筑面积确定的，提请报告使用人关注。

3、委托方及相关当事方未提供房产证及土地证，提请报告使用人关注。

## 十二、评估报告的法律效力

1、本评估结论是反映评估对象在其评估目的要求下，于评估基准日根据公开的市场原则确定的现行公允价值，评估工作目的是为文士华诉被执行人于光庆纠纷一案所涉及的房地产提供公允的市场价值。

2、本评估结论仅供委托方作为评估目的使用，评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。

3、本评估报告的作用依据法律、法规的有关规定发生法律效力。

4、根据国家有关规定，本评估报告的有效使用期为自评估基准日起一

年，即自 2018 年 3 月 14 日至 2019 年 3 月 13 日。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为 2018 年 3 月 20 日。

山东仲泰资产评估有限公司



资产评估师:



A handwritten signature in black ink, written over the square seal.

法定代表人:



二〇一八年三月二十日

## 资产清查评估明细表

资产占有单位:于光庆

评估基准日: 2018年3月14日

金额单位: 人民币元

序号	房屋名称	位 置	结构	用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/M <sup>2</sup> )	评估价值(元)	备注
1	房地产	桓台县尚清华小区1号楼2单元702室	框架	住宅	96.60	7,600.00	734,160.00	含地下储藏室
合 计					96.60		734,160.00	