

合肥市瑶海区人民法院委托评估项目

评估报告

皖正信评报字(2017)第 010 号

(共一册, 第一册)

安徽正信资产评估事务所

二〇一七年五月二十六日



合肥市瑶海区人民法院委托评估项目

评估报告正文

合肥市瑶海区人民法院：

安徽正信资产评估事务所接受贵方的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则采用成本法、市场法，按照必要的评估程序，对委托评估资产的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

（一）委托方

合肥市瑶海区人民法院

（二）被评估单位简介

企业名称：合肥磊磊装饰工程有限公司

法定代表人：杨宏财

注册资本：陆佰万圆整

住所地：合肥市瑶海区大兴镇四岗社区委新街组

经营范围：室内外装饰；塑钢、铝合金、建筑外门窗生产及销售；幕墙、路灯、自行车棚设计、安装；装饰材料销售。

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

安徽正信资产评估事务所接受合肥市瑶海区人民法院的委托，对委托评估资产在评估基准日 2017 年 3 月 31 日的市场价值进行评估，为法院执行案件提供市场价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

合肥磊磊装饰工程有限公司名下位于撮镇镇唐安社区国有土地使
用权及地上附属物。

(二) 评估范围

评估范围涉及的内容包括合肥磊磊装饰工程有限公司位于撮镇镇唐安社区国有土地使用权二宗。土地证号分别为：东国用（2011）第 4131 号，用地面积：7923 m²、东国用（2011）第 4132 号，用地面积 6662 m²、房屋建筑物 9 幢及围墙、水井、厕所等地上附属物。

委托评估对象和评估范围与本次评估目的涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定本次评估对象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数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2017 年 3 月 31 日。

评估基准日是评估人员结合此次评估目的商委托方确定。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

合肥市瑶海区人民法院委托评估函。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；
3. 《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
4. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发【1992】第 36 号）；

5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003 年）；

6. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第 3 号令，2003 年）；

7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号，2005 年）；

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20 号）；
2. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189 号）；
3. 《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号）；
4. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 号）；
5. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
6. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18 号）。
7. 《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189 号）；
8. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218 号）。

（四）权属依据

土地使用权证。

（五）取价依据

1. 《安徽省建设工程工程量清单计价规范》DBJ34/T-206-2005；
2. 2005 年安徽省建设工程清单计价消耗量定额及其综合单价；
3. 肥东县土地市场交易价格信息；
4. 全国资产评估师考试辅导教材；
5. 《资产评估常用数据与参数手册》；
6. 2017 年第 1 期《合肥地区建材市场价格信息》；

七、评估方法

根据本次评估目的、可搜集的资料，针对委评资产的属性特点，此次评估采用成本法、市场法。

成本取得和成本构成的角度对被评估资产的价值进行的分析和判断。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。因此此次评估的工业用地使用权在市场上的交易活跃，对土地使用权的评估适合采用市场法。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2017 年 4 月 6 日至 2017 年 5 月 26 日对纳入此次评估范围内的资产进行了评估。主要评估过程如下：

（一）接受委托

评估机构接受委托，首先进行以下工作：

1. 初步了解此次委估资产的有关情况，明确评估目的、评估范围和对象，与委托方确定评估基准日；
2. 根据资产评估规范要求，布置委托评估资产明细表、准备资料清单；
3. 按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，制定资产评估工作计划，确定项目组成员。

（二）资产清查

在如实申报资产并对待评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了核实。

（三）评定估算

评估人员根据实际情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，最后汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估报告和说明的初稿。

（四）内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成评估工作后，将报告初稿提交所审核，审核包括部门二级审核以及所主管领导的最终审核。经过所内部审核后，将评估结果与委托方及各被评估单位进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，将正式评估报告提交给委托方。

(二) 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

(三) 委托方及相关责任方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的。

(四) 本次评估报告以产权人拥有评估对象的合法产权为假设前提。

(五) 对于评估对象的隐蔽工程部分，评估人员无法勘查，假设隐蔽工程部分无质量问题。

(六) 根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

(十) 评估结论

根据国家有关法律、法规和资产评估准则，采用成本法、市场法，按照必要的评估程序，对合肥市瑶海区人民法院委托评估的资产市场价值进行了评估。本次评估所选用的价值类型为市场价值。根据以上评估工作，得出以下结论：

截止评估基准日 2017 年 3 月 31 日委托评估资产评估价值为人民币：柒佰零壹万玖仟捌佰贰拾贰元整（7,019,822.00 元）。

(十一) 特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 评估报告基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

(二) 评估报告采用的评估有关规定及准则是评估报告出具时已颁布和执行的。

建筑面积依据合肥磊磊装饰工程有限公司提供的数据。我们对上述房屋建筑物结构、装修、使用情况进行了现场勘察，对部分建筑面积进行了复核。如果因建筑面积与实际不符造成对评估结论的影响，评估人员和评估机构不负任何责任。地上附属物主要包括宗地上的围墙、厕所、管道沟槽等，具体数量依据合肥磊磊装饰工程有限公司提供的资料。

（四）本报告评估结论未考虑评估增减值所引起的税收责任，本项目评估报告使用者在使用本资产评估报告时，应当考虑相关税收责任的影响。

（五）本次评估的土地使用权已经抵押给安徽肥东农村商业银行有限公司龙塘支行。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

（十二）评估报告使用限制说明

- （一）本评估报告的结论是以在评估资产产权明确为前提条件；
- （二）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- （三）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- （四）本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，在评估机构盖章后，方可正式使用；
- （五）我们出具的评估报告仅对评估基准日资产价值发表意见；
- （六）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。

（十三）评估报告日

评估报告提出日期为 2017 年 5 月 26 日。

评估机构负责人:

资产评估师
朱姜俊

资产评估师:

资产评估师
孙震扬

资产评估师:

安徽正信资产评估事务所

二〇一七年五月二十六日

