**云南银瑞祥房地产土地资产评估有限公司受委托对位于新平县戛洒镇聚宝路大云酒店（房权证号：20100476、土地使用权证号：040015）的房地项目进行市场价值评估，已确定其在**

**评估基准日2019年10月30日的市场价值，**

**为该经济行为提供价值参考依据。**

**银瑞祥资评报字（2019）第11-0090号**

资产评估报告日：2019年11月13日

**玉溪市中级人民法院拟执行中国华融资产管理股份有限公司与新平九州商贸有限公司、王春莲、张福合同借款纠纷一案涉及的**

**新平县戛洒镇聚宝路大云酒店**

**价值评估项目**

# 资产评估报告书

银瑞祥资评报字（2019）第11-0090号

**玉溪市中级人民法院：**

云南银瑞祥房地产土地资产评估有限公司(以下简称“本资产评估机构”)接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法及收益法，按照必要的评估程序，对玉溪市中级人民法院拟实施司法鉴定新平县戛洒镇聚宝路大云酒店房地产在评估基准日2019年10月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 委托人、申请人、被申请人及产权持有人及其他评估报告使用人

1. 委托人：玉溪市中级人民法院；
2. 申请人：中国华融资产管理股份有限公司；
3. 被申请人：新平九州商贸有限公司、王春莲、张福；
4. 产权持有人：新平九州商贸有限公司；
5. 委托人与产权持有人的关系：

根据玉溪市中级人民法院鉴定委托书，本评估项目委托方为玉溪市中级人民法院，申请人：中国华融字长管理股份有限公司云南省分公司，被申请人（被执行人）为新平九州商贸有限公司，委托事项为：对被执行人新平县戛洒镇聚宝路大云酒店房地产进行价值评估。

其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的评估报告使用人者使用。

## 评估目的

因玉溪市中级人民法院对被执行人新平九州商贸有限公司所持新平县戛洒镇聚宝路大云酒店房地产市场价值评估项目，以确定其在评估基准日2019年10月31日的市场价值，为该经济行为提供价值参考依据。

## 评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象是新平九州商贸有限公司所持有新平县戛洒镇聚宝路大云酒店房地产。

**1、评估对象基本状况**

评估对象为新平县戛洒镇聚宝路大云酒店；产权人为新平九州商贸有限公司，建筑层数12层，评估对象整栋酒店，建筑结构钢筋混凝土结构，建筑物总面积为11,478.98平方米。

**2、建筑物基本状况**

**⑴名称：**评估对象新平九州商贸有限公司新平县戛洒镇聚宝路大云酒店房地产；

**⑵建成时间：**2012年建成并正常使用**；**

**⑶建筑层数：**该幢建筑物总建筑层数为12层**；**

**⑷建筑结构：**该建筑物整体为钢筋混凝土结构建筑物**；**

**⑸建筑规模：**11,478.98平方米**；**

**⑹平面布局：**负1层：毛坯未做任何装修，作为仓库在使用。1至2层：酒店大堂，商务中心，厨房，5个小型会议室，1个可最大可容纳300人大会议室，1个宴会厅，1个西餐厅，7个小包间，2个大包间。3至4层：KTV（含35个包间，其中包中包1间，大包房5间，中包房5间，小包房24间）。5至10层：109间客房（含1个总统套房，4个套房，15个大床房，89个标间）。11层：茶室；

**⑺装饰装修：**酒店外墙主体为涂料，部分外部可视走廊为玻璃墙封，客房窗子为铝合金窗，内部大堂地板为大理石地板，墙面为墙砖，顶部有石膏装饰，会议室和宴会厅，西餐厅，小包间地板均为地砖，墙面为墙纸，顶部有石膏装饰。大标间地面为地毯，墙面为墙砖，顶部有石膏装饰。KTV大厅铺地砖，墙面为墙砖，有大型水晶吊灯，顶部有石膏装饰。包间铺地砖，墙面为墙砖，厕所铺防滑地砖墙面铺墙砖铝合金吊顶。5至10层客房地板均铺地毯，墙面为墙纸，顶部有石膏装饰，厕所地面均铺防滑地砖，墙面铺墙砖，铝合金吊顶。顶层茶室铺地砖墙面为墙砖顶部有石膏装饰。负一层未装修为毛坯，作为仓库使用；

**⑻设备设施：供**水：暗装；供电：暗装；通讯：消防设施：灭火器、消防栓；

**⑼维护状况：**施设设备维护状况良好**；**

**⑽完损状况：**根据估价人员现场勘查，外部装修和外部设备均完好，房屋建成于2012年12月，管道畅通，现状良好，使用正常，属于完好房，房子为八成新。

## 价值类型及其定义

根据评估目的和评估对象的特点，确定本次评估结论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。

## 评估基准日

（一）本评估报告的评估基准日是2019年10月31日。

（二）该评估基准日由申请人及被申请人于现勘之日确定。

（三）本评估报告的评估基准日与法院的委托书的评估基准日一致。

## 评估依据

**经济行为依据：**

玉溪市中级人民法院于2019年10月23日送达的《玉溪市中级人民法院委托书》【（2019）云04评158号】；

**法律法规依据：**

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）。
2. 中华人民共和国公司法（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订通过）；
3. 中华人民共和国物权法（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
4. 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修订通过）；
5. 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修订通过）；
6. 《中华人民共和国合同法》；

**准则依据：**

1. 《资产评估基本准则》（财资［2017］43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协［2017］30号）；
3. [《资产评估执业准则—资产评估程序》](http://www.cas.org.cn/pgbz/pgzc/55899.htm)（中评协［2017］31号）
4. [《资产评估执业准则—资产评估报告》](http://www.cas.org.cn/pgbz/pgzc/55899.htm)（中评协［2017］32号）
5. [《资产评估执业准则—资产评估委托合同》](http://www.cas.org.cn/pgbz/pgzc/55899.htm)（中评协［2017］33号）
6. [《资产评估执业准则—资产评估档案》](http://www.cas.org.cn/pgbz/pgzc/55899.htm)（中评协［2017］34号）
7. [《资产评估执业准则—不动产》](http://www.cas.org.cn/pgbz/pgzc/55899.htm)（中评协［2017］38号）
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协［2017］46号）
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协［2017］47号）
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）
11. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）
12. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）

**产权依据：**

1. 玉溪市中级人民法院提供的2019年10月23日《评估鉴定机构选定通知书》（2019）云04评158号；
2. 其他有关产权证明。

**取价依据：**

1. 评估人员对评估对象进行勘查核实的记录；
2. 评估人员收集的新平县戛洒镇市场资料；
3. 与此次单项资产评估有关的其它资料。

## 评估原则

1、独立、客观、公正原则：要求评估机构和评估师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2、合法原则：要求房地产评估应以评估对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：①、在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证明文件为依据；②、在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；③、在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据。

3、替代原则：要求房地产评估结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价值。在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与类似房地产进行比较，任何买者不会接受比市场上的正常价值过高的价值成交，任何卖者不会接受比市场上的正常价值过低的价值成交，最终是类似的房地产，价值相互牵掣，相互接近。本次评估采用市场比较法就是遵循替代原则。

4、评估时点原则：评估结果应是评估对象在评估时点的客观合理价格；

5、最高最佳使用原则：要求房地产评估应以评估对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经过充分合理的论证，能使评估对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

## 评估方法

1.资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法，是指将评估对象与可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

成本法，成本法是用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，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值、经济性陈旧贬值，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

由于不能搜集到适量的、与被评估对象可比的交易实例，以及将其与评估对象对比分析所需要的相关资料，因此不具备采用市场法进行评估的操作条件，故本次评估不能够采用市场法。

2、评估方法的选用

由于被评估资产为一家独立酒店，适用于收益法评估，且能够收集到分析被评估对象历史状况、预测其未来收益及风险所需的必要资料，具备采用收益法实施评估的操作条件，故本次评估能采用收益法。

由于被评估单位各项资产的再取得成本的有关数据和信息来源可以取得，故本报告可以采用成本法进行评估。

3、评估技术路线

①收益法是通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适当的折现率折现成基准日的现值，求得被评估资产在基准日时点的公允价值。

在采用收益法评估中，要求被评估资产价值内涵和运用的收益类型以及折现率的口径必须是一致的。

1.营业性资产价值的计算公式为：

其中：P——评估基准日的营业性资产价值

Ri——资产组未来第i年预期净收益

r ——折现率

i ——收益预测年份

n——收益预测期

2.关于折现率

有关折现率的选取，我们采用资本资产定价模型(“CAPM”)。CAPM模型是普遍应用的估算股权资本成本的办法。CAPM模型可用下列数学公式表示：

E[Re] = Rf1 +β (E[Rm] - Rf2) + Alpha

     其中: E[Re] =  权益期望回报率，即权益资本成本

Rf1    =     长期国债期望回报率

β   =       贝塔系数

E[Rm] =     市场期望回报率

Rf2    =     长期市场预期回报率

Alpha  =     特别风险溢价

         (E[Rm] - Rf2)为股权市场超额风险收益率，称ERP

重置成本法

被评估房屋建筑物的评估结果按以下公式计算：

评估值＝重置全价×综合成新率

重置全价的确定

重置全价=建筑安装工程综合造价+前期及其他费用+资金成本

综合成新率=打分法确定的成新率×60%+年限法确定的成新率×40%

其中：

年限法成新率=房屋建筑物尚可使用年限÷（房屋建筑物已使用年限+房屋建筑物尚可使用年限）×100%

尚可使用年限，根据房屋建筑物的经济寿命年限，结合其使用维护状况加以确定。

打分法成新率，根据房屋建筑物成新率评分标准，结合对被评估房屋建筑物结构、装饰、设备（设施）现场勘查情况加以确定。

打分法成新率=结构部分成新得分×G+装修部分成新得分×S+设备（设施）部分成新得分×B

G、S、B，分别是结构、装修和设备（设施）部分的造价权重。

评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产进行了评估。主要评估过程如下：

接受委托

本资产评估机构接受委托前，与玉溪市中级人民法院的有关人员进行了会谈，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本资产评估机构遵照国家有关法规接受玉溪市中级人民法院委托签署了《玉溪市中级人民法院委托书》，并拟定了相应的评估计划。

现场调查、资料收集及核查验证

根据玉溪市中级人民法院提供的资产评估申报资料，评估人员于2019年10月30日至2019年10月31日对评估对象和纳入评估范围的资产进行了必要的调查。

评估人员会同申请人及被申请人进行现场勘查，听取申请人及被申请人有关人员的相关介绍，了解评估对象的现状，关注评估对象的法律权属，对玉溪市中级人民法院的申报内容进行了核实。评估人员还根据评估对象特点和评估业务情况，通过委托人、政府部门、相关专业机构、市场等渠道收集了涉及评估对象和评估范围，支持评定估算等程序的相关资料。

评估人员已要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估申报资料及其他重要资料进行了确认，并对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。

* 1. 房屋建筑物的清查

于2019年10月31日向玉溪市房产管理所办公室查询，对被评估单位申报的房屋建筑物，评估人员根据申报资料逐项勘查实物，核实建筑面积，查验被评估单位提供的权属证明资料，了解建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状、室内外装修、水暖电等配套设施的安装使用等情况，将所收集资料及相关工作记录作为评估计算的重要依据。

1. 评定估算

评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对被评估单位的各项资产进行了评估测算，进而确定了被评估单位的资产价值。

1. 评估汇总及报告

按照《资产评估执业准则－资产评估报告》及《房地产估价规范》的要求进行评估汇总、分析、撰写资产评估报告书和资产评估说明。并按照本资产评估机构的内部质量控制制度对评估报告进行了内部审核。

## 评估假设

1. 一般性假设
2. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

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；

1. 假设被评估资产按现状使用，其管理方式及经营方向和范围，与评估基准日基本一致；
2. 除非另有说明，假设被评估单位遵守相关法律法规，经营管理和技术骨干有能力、负责任地担负其职责，并保持相对稳定；
3. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；
4. 本次评估我们对《商品房买卖合同登记备案表》上所列示的权属、面积、用途进行了检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整进行假定；
5. 对房屋安全、环境污染等影响评估对象价值或价格的重大因素给予关注，无理由怀疑评估对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测情况下，假定评估对象是安全的；

若将来实际情况与上述评估假设产生差异，将会对本评估报告的评估结论产生影响。委托人和其他评估报告使用人应在使用本评估报告时充分考虑评估假设可能对评估结论产生的影响。

## 评估结论

新平县戛洒镇大云酒店房地产于评估基准日评估价值为 **7,748.31万元**。评估结果详见下列评估结果汇总表：

**资产评估结果汇总表**

评估基准日：2019年10月31日

单位：人民币

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **房屋产权人** | **房产编号** | **房屋坐落** | **房屋**  **结构** | **所在**  **层数** | **设计用途** | **实际用途** | **建成年代** | **建筑面积（㎡）** | **单价**  **（元/㎡）** | **总价**  **（万元）** |
| 新平九州商贸有限公司 | 20100476 | 新平县戛洒镇聚宝路 | 钢筋混凝土结构 | 负1-11 | 住宅、综合 | 酒店 | 2012 | 11478.98 | 6750.00 | 7,748.31 |
| **合计** | | | | | | | | **11478.98** | **--** | **7,748.31** |

## 特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结论的前提下，评估人员已发现的可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

1. 评估人员未发现评估基准日后影响评估结论的重大事项。在评估基准日后，且评估结论的使用有效期内，如纳入评估范围的资产数量、状态及作价标准发生变化，并对本评估报告资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请资产评估机构重新评估。

## 评估报告使用限制说明

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. 本评估报告只能由本评估报告载明的评估报告使用人使用。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。
3. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。
4. 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过2020年10月30日使用本评估报告的评估结论无效。
5. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本资产评估机构不承担责任。

## 评估报告日

本评估报告的资产评估报告日：2019年11月13日

云南银瑞祥房地产土地资产评估有限公司

资产评估师：

2019年11月13日

资产评估师：

# 资产评估报告书附件

1. 资产评估结果汇总表和明细表；
2. 委托人提供的《玉溪市中级人民法院委托书》（2019）云04评158号复印件；
3. 评估对象涉及的主要权属证明资料；
4. 签名资产评估师承诺函；
5. 云南银瑞祥房地产土地资产评估有限公司营业执照复印件；
6. 云南银瑞祥房地产土地资产评估有限公司资产评估资格证书复印件；
7. 签名资产评估师执业资格证书登记卡复印件；