

湖南省江华瑶族自治县人民法院执行案件
所涉及的位于江华瑶族自治县沱江镇
瑶都大道江华国际新城 1 号
一宗商住用地使用权市场价值项目
资产评估报告书

湘财苑评字（2020）第113号

湖南财苑资产评估有限公司

二〇二〇年十一月二日

目 录

★ 资产评估师声明	3
★ 资产评估报告摘要	4
★ 资产评估报告正文	6
一、委托方、产权持有人和其他评估报告使用者概况	6
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程及情况	9
九、评估假设	10
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	11
十二、评估报告使用限制说明	12
十三、评估报告日	13
★ 评估报告附件	14

资产评估师声明

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、资产占有单位申报并经其签章确认；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，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。并对已经发现纳入评估范围的资产存在的产权瑕疵以及未进行现场清查的资产在评估报告的重要事项中进行了如实披露，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。

六、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，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评估对象可实现价格的保证。

七、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

八、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

九、评估报告使用者应关注评估报告特别事项说明和使用限制。

湖南省江华瑶族自治县人民法院执行案件所涉及的位于 江华瑶族自治县沱江镇瑶都大道江华国际新城 1 号 一宗商住用地使用权市场价值项目资产评估报告书

湘财苑评字（2020）第113号

摘 要

湖南财苑资产评估有限公司接受湖南省江华瑶族自治县人民法院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用相关评估方法，按照必要的评估程序，对湖南省江华瑶族自治县人民法院执行案件所涉及的位于江华瑶族自治县沱江镇瑶都大道江华国际新城 1 号一宗商住用地使用权在评估基准日 2020 年 9 月 23 日所表现的市场价值发表专业意见，为湖南省江华瑶族自治县人民法院执行案件之需提供价值参考依据。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、评估目的：对湖南省江华瑶族自治县人民法院执行案件所涉及的位于江华瑶族自治县沱江镇瑶都大道江华国际新城 1 号一宗商住用地使用权在评估基准日 2020 年 9 月 23 日所表现的市场价值发表专业意见，为湖南省江华瑶族自治县人民法院执行案件之需提供价值参考依据。

二、评估对象：湖南省江华瑶族自治县人民法院执行案件所涉及的单项资产。

三、评估范围：湖南省江华瑶族自治县人民法院执行案件所涉及的位于江华瑶族自治县沱江镇瑶都大道江华国际新城 1 号一宗商住用地使用权，具体详见资产评估明细表。

四、价值类型：根据委托评估要求，本次评估价值类型为市场价值。

五、评估基准日：根据我所与委托方的商定，本项目评估的基准日确定为 2020 年 9 月 23 日。本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估方法：本次评估主要采用市场法和剩余法进行评估。

七、评估结论

经实施评估程序后，委估对象在满足评估假设和限制条件下，于评估基准日 2020 年 9 月 23 日的市场价值评估值为人民币伍仟零柒拾壹万壹仟壹佰叁拾陆元整（¥50,711,136.00 元），详细情况见下表：

序号	估价对象坐落	产权证号	面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(元) 取整
1	江华瑶族自治县沱江镇瑶都大道江华国际新城1号	江国用(2015)第0445号	20998.4	2,415.00	50,711,136.00

评估结论详情参阅资产评估明细表。

八、特别事项说明

1、对存在的可能影响资产评估结果的瑕疵事项，在委托方委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关法律责任。

2、纳入本次评估范围内的资产，因委托方执行案件之需，故本次评估的价值为固定资产的市场价值。

九、报告使用有效期：本评估报告的使用有效期为自评估基准日起一年，即从2020年9月23日起至2021年9月22日的期限内有效。

十、本评估报告正式提出日期为2020年11月2日。

特别提示：本评估报告经委托人（人民法院）送达双方当事人后，当事人对本评估报告有异议的，需在收到评估报告后5日内以书面形式向人民法院提出。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告书全文。

湖南省江华瑶族自治县人民法院执行案件所涉及的位于 江华瑶族自治县沱江镇瑶都大道江华国际新城 1 号 一宗商住用地使用权市场价值项目资产评估报告书

湘财苑评字（2020）第 113 号

湖南省江华瑶族自治县人民法院：

湖南财苑资产评估有限公司接受湖南省江华瑶族自治县人民法院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用相关评估方法，按照必要的评估程序，对湖南省江华瑶族自治县人民法院执行案件所涉及的位于江华瑶族自治县沱江镇瑶都大道江华国际新城 1 号一宗商住用地使用权在评估基准日 2020 年 9 月 23 日所表现的市场价值发表专业意见，为湖南省江华瑶族自治县人民法院执行案件之需提供价值参考依据。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、委托方、产权持有人和其他评估报告使用者概况

（一）委托方及产权持有人简介

委托方简介：

- 1、委托人：湖南省江华瑶族自治县人民法院
- 2、产权持有人：江华神州瑶都大酒店有限公司
- 3、委托人以外的其他评估报告使用者

本评估报告的使用方为湖南省江华瑶族自治县人民法院和相关主管审核机构。

4、委估资产概况

纳入本次评估的固定资产项目共 1 项，为 1 宗商住用地，位于江华瑶族自治县沱江镇瑶都大道江华国际新城 1 号，宗地内五通一平，地上有一栋建筑物（瑶都大酒店）。

（二）其他评估报告使用者

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方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

本次评估目的是对湖南省江华瑶族自治县人民法院执行案件所涉及的位于

江华瑶族自治县沱江镇瑶都大道江华国际新城 1 号一宗商住用地使用权在评估基准日 2020 年 9 月 23 日所表现的市场价值发表专业意见，为湖南省江华瑶族自治县人民法院执行案件之需提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为湖南省江华瑶族自治县人民法院执行案件所涉及的单项资产。

评估范围为湖南省江华瑶族自治县人民法院执行案件所涉及的位于江华瑶族自治县沱江镇瑶都大道江华国际新城 1 号一宗商住用地使用权，具体详见资产评估明细表。

经核实，评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估采用市场价值作为选定的价值类型。

（二）价值类型定义

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

（一）根据湖南省江华瑶族自治县人民法院委托书送达日期，本次评估的基准日为 2020 年 9 月 23 日。

（二）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

《湖南省江华瑶族自治县人民法院委托书》（2020）江法综字第 75 号。

（二）法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》，自 2016 年 12 月 1 日起施行；
2. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释【2011】21 号, 2012 年 1 月 1 日起施行）；
3. 《最高人民法院关于实施〈最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定〉有关问题的通知》（法【2012】30 号）；
4. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释

[2004]16 号);

5. 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办[2018]273 号);

6. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释【2018】15 号);

7. 《湖南省高级人民法院关于全省法院司法拍卖、变卖工作的实施细则(试行)》(湘高法发〔2012〕18 号);

8. 《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号);

9. 国家其它有关法律法规。

(三) 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》(财资〔2017〕43 号);

3. 《资产评估执业准则——评估程序》(中评协〔2018〕36 号);

4. 《资产评估执业准则——评估报告》(中评协〔2018〕35 号);

5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号);

6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号);

7. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38 号);

8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号);

9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号);

10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号);

11. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号)。

(四) 权属依据

1、委托方提供的土地使用权证;

3、委托方提供的其他权证资料。

(五) 取价依据

1、《最新资产评估常用数据与参数手册》;

2、《全国资产评估价格信息》;

3、评估人员现场勘察记录等;

4、本评估机构和评估人员收集的有关询价资料和参数资料;

5、委托方提供的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据本次的评估特点，由于该土地为商住用地，在当地市场上同类的交易案例较多，参数能较准确修正，宜采用市场比较法；估价对象为待开发建设用地，有详细的规划指标，近年来江华瑶族自治县房地产市场比较平稳，宜采用剩余法。根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，本报告主要采用市场法、剩余法评估。

（二）评估方法介绍

1、市场比较法是将评估对象与在估价时点的近期有过交易的同一供需圈内类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格经过交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正，以此估算估价对象的客观合理价值的方法。计算公式：

委估房产评估价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 房地产状况修正系数

2 剩余法是首先根据土地用途估算开发项目完成后不动产正常交易价格(即总开发价值)的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用，然后从总开发价值中分离出价格余额，最终求取总地价、单位地价的方法。

其部分公式：

土地价格 = 预计开发完成后房地产总售价 - 开发成本 - 投资利息 - 投资利润 - 销售税费

八、评估程序实施过程和情况

1. 2020 年 9 月 22 日接受委托，与委托人进行初步沟通协商，了解评估范围、确定评估基准日、制订评估方案及工作计划；

2. 2020 年 9 月 23 日，进行实地查看实物资产、并作好现场勘查记录；

3. 2020 年 9 月 23 日至 2020 年 10 月 9 日，收集相关的法律性文件等资料，进行市场询价及市场价格的调查与比较。在此基础上，对资产价值进行初步估算；

4. 2020 年 10 月 9 日至 2020 年 11 月 2 日，在在初步估算的基础上，进一步对初步估算核实修正得出评估结果，编制资产评估报告。经本公司内部三级审核后出

具评估报告。

九、评估假设

由于资产占有单位所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2、宏观经济环境稳定假设：是假定评估基准日后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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

3、无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

4、无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托方的待估资产造成重大不利影响；

5、无瑕疵假设：是假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示；

6、数据真实假设：是假定资产占有单位或代管单位提供的财务数据及相关信息是真实可靠的；

7、在评估过程中，部分参数的选取是估价人员的经验所得，受估价人员执业

水平的限制。

8、本次评估均以产权持有人合法使用为前提，并假设在评估目的的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其现有用途或既定用途与使用方式持续使用；

9、评估范围仅以委托人提供的委托书所列明的资产为准；

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）评估结论

经实施评估程序后，委估对象在满足评估假设和限制条件下，于评估基准日 2020 年 9 月 23 日的市场价值评估值为人民币伍仟零柒拾壹万壹仟壹佰叁拾陆元整（¥50,711,136.00 元），详细情况见下表：

序号	估价对象坐落	产权证号	房屋建筑面积 (m ²)	单价(元/m ²)	总价(元) 取整
1	江华瑶族自治县沱江镇瑶都大道江华国际新城 1 号	江国用(2015)第 0445 号	20998.4	2,415.00	50,711,136.00

十一、特别事项说明

1. 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，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任；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；

2. 本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，我公司及参加评估工作的全体人员与委托人及当事人各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范；

3. 本报告评估结论是对 2020 年 9 月 23 日这一基准日所评估资产价值的客观公允反映，若评估基准日后该项资产价值发生重大变化应及时聘请有资格的评估机构重新评估；

4. 我们的评估是根据委托人提供的资料进行的，评估范围仅以其提供的材料为准；

5. 评估机构没有接受进行结构性测试和检验设施的要求，因此对资产内部有无缺损不能确定；

6. 委托人及产权持有人存在的可能影响资产评估值的有关事项，在委托评估时未作特殊说明，而在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

7. 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的正常资产现行公允市价，本次未考虑特殊的交易方式等对评估价格的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。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；

8. 在评估基准日后，评论结论有效期内，若作价标准发生变化时，应按以下原则处理，不能直接使用评估结论：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

(二) 未征得本公司同意，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。

(三) 本评估结论是在以 2020 年 9 月 23 日为评估基准日时，对委估资产市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

(四) 本评估报告的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2020 年 9 月 23 日起至 2021 年 9 月 22 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2020 年 11 月 2 日。

湖南财苑资产评估有限公司

法定代表人：

中国·长沙

资产评估师：

资产评估师：

二〇二〇年十一月二日

评估报告附件

附件一：《资产评估明细表》；

附件二：《湖南省江华瑶族自治县人民法院委托书》（2020）江法综字第 75 号；

附件三：委估对象实景照片；

附件四：委托方及相关当事方承诺函；

附件五：资产评估师承诺函；

附件六：评估机构营业执照副本（复印件）；

附件七：评估机构备案公告；

附件八：签字资产评估师资格证书（复印件）。