

目 录

| | |
|------------------------------|----|
| 资产评估师声明 | 2 |
| 摘要 | 3 |
| 资产评估报告 | 4 |
| 一、委托人、资产占有方及其他资产评估报告使用人..... | 4 |
| 二、评估目的 | 4 |
| 三、评估对象和评估范围 | 4 |
| 四、价值类型..... | 5 |
| 五、评估基准日 | 5 |
| 六、评估依据 | 5 |
| 七、评估方法 | 6 |
| 八、评估程序实施过程和情况 | 7 |
| 九、评估假设 | 8 |
| 十、评估结论..... | 8 |
| 十一、特别事项说明..... | 9 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明..... | 10 |
| 十三、资产评估报告日..... | 10 |
| 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章..... | 10 |
| 附件: | 11 |

资产评估师声明

我们郑重声明：

1、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。

2、评估对象涉及的司法鉴定委托书由委托方签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性由委托方和资产占有方负责，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、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。

4、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。

5、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。

6、评估结论反映的仅是评估对象在评估基准日的价值估计数额，是经济行为实现的参考依据，而不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

7、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，本次评估过程中没有运用其它评估机构或专家的工作成果。

8、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，评估结论仅在评估报告载明的有效期内使用，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在的评估机构无关。

湖北红裕旅游投资有限公司房地产

评估报告书

黄评报字(2022)第 89 号

摘要

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

黄冈天宇资产评估事务所接受英山县人民法院的委托，对湖北红裕旅游投资有限公司位于英山县桃花冲林场桃花冲国际大酒店二期 8 号地块 10 栋 601 号房地产进行评估，为委托方处置资产提供价值参考依据。

根据国家有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对湖北红裕旅游投资有限公司位于英山县桃花冲林场桃花冲国际大酒店二期 8 号地块 10 栋 601 号房地产进行了评估。评估对象为英山县人民法院提供的司法鉴定委托书中载明的全部资产，评估范围具体指：房屋建筑面积为 129.83 m²，土地使用权面积为 19.14 m²。本次评估采用收益法，所选用的价值类型为市场价值。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2022 年 11 月 8 日持续使用的前提下，湖北红裕旅游投资有限公司位于英山县桃花冲林场桃花冲国际大酒店二期 8 号地块 10 栋 601 号房地产评估结果如下：资产总值为 **755,630.00 元（人民币柒拾伍万伍仟陆佰叁拾元整）**，此评估值包含 40 年期的地价和到期后近 4 年的土地出让金价值，详见房地产评估明细表。

本次评估结论的有效使用期限自评估基准日 2022 年 11 月 8 日起一年有效，通常评估基准日与经济行为实现日相距不可超过一年。

评估报告使用者应注意报告正文中的特别事项对评估结论所产生的影响。

湖北红裕旅游投资有限公司房地产 评估报告书

黄评报字(2022)第 89 号

英山县人民法院:

黄冈天宇资产评估事务所接受英山县人民法院的委托,根据国家有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则,按照必要的评估程序,对湖北红裕旅游投资有限公司位于英山县桃花冲林场桃花冲国际大酒店二期 8 号地块 10 栋 601 号房地产在 2022 年 11 月 8 日的公允价值进行了评估。本次评估采用收益法,所选用的价值类型为市场价值。现将资产评估情况报告如下:

一、委托人、资产占有方及其他资产评估报告使用人

(一)委托人:英山县人民法院

(二)资产占有方:湖北红裕旅游投资有限公司

(三)其他资产评估报告使用人:无

除本经济行为的各交易方和国家法律、法规规定的评估报告使用人以外,本次评估未约定任何其他评估报告使用人。

二、评估目的

为委托方处置资产提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为英山县人民法院提供的司法鉴定委托书中载明的全部资产。

评估范围为湖北红裕旅游投资有限公司位于英山县桃花冲林场桃花冲国际大酒店二期 8 号地块 10 栋 601 号房地产,不动产权证号为鄂(2020)英山县不动产权第 0006966 号,房屋建筑面积为 129.83 m²,不动产单元号 421124002003GB00015F00100601,所有权人为湖北红裕旅游投资有限公司,共有情况为单独所有,房屋性质为市场化商品房,房屋用途为商业,框架结构,房屋总层数为 7 层,所在层数为第 6 层;土地使用权面积为 19.14 m²,权利性质为出让,用途为商服用地,土地使用期限为 2018 年 1

月 31 日起 2058 年 1 月 30 日止。

英山县人民法院在执行的彭丹与湖北红裕旅游投资有限公司一案，因案件需要对湖北红裕旅游投资有限公司所有的位于英山县桃花冲林场桃花冲国际大酒店二期 8 号地块 10 栋 601 号房地产进行评估，黄冈天宇资产评估事务所接受英山县人民法院的委托，作为本案的评估机构，评定估算涉案资产的公允价值，为英山县人民法院处置资产提供价值参考依据。

评估人员根据评估基准日资产的现状，依据资产评估操作规范的要求，结合本次评估的特点，逐项进行核实评估，纳入本次评估范围的资产与委托评估的资产范围一致。

四、价值类型

根据本次评估目的及相关条件，本报告价值类型选用市场价值。

市场价值是自愿买方与自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。

本报告所述“评估价值”系指本评估机构及评估人员对所委托评估的资产在评估基准日的外部经济环境前提和本报告所载明的特定条件下，为本报告前述所列明之目的而提出的价值意见。

五、评估基准日

根据委托方的要求，本次资产评估的基准日为 2022 年 11 月 8 日。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

英山县人民法院提供的司法鉴定委托书(2022)鄂 1124 法鉴字 94 号。

(二) 法律法规

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国民法典》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产评估规范》；
- 5、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产评估基本术语标准》；

6、建设部《城市房地产抵押管理办法》（建设部令 98 号）。

（三）评估准则

- 1、《资产评估基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则》；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估报告》；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估档案》；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》；
- 7、《资产评估执业准则—不动产》；
- 8、《资产评估价值类型指导意见》；
- 9、《资产评估对象法律权属指导意见》；
- 10、其他相关的资产评估准则和规范。

（四）权属依据

- 1、不动产产权情况表复印件；
- 2、其他与资产的取得、使用等有关资料。

（五）取价依据

- 1、委托方提供的财务及其他资料；
- 2、资产评估专业人员收集的资产市场行情资料。

（六）参考资料及其他

- 1、资产评估常用数据与参数手册；
- 2、英山县房地产价格信息；
- 3、市场询价资料；
- 4、互联网资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即成本法、市场法和收益法。

1、成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬损因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资

产价值的各种评估方法的总称。

2、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。

3、收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的各种评估方法的总称。收益法适用于评估有获利能力的资产。

(二) 评估方法选择

根据评估目的和取得的资料，本次评估采用收益法。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员根据资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

(一) 接受委托

2022年11月8日，我们接受项目委托，就评估目的、评估范围与对象、评估基准日等问题与委托方达成一致意见。

(二) 资产清查

2022年11月9日，评估人员进入资产现场勘查并对资产的产权状况进行调查询问，同时对评估对象周边的房地产市场进行了调查。

(三) 评定估算

2022年11月10日至2022年11月12日，开始评定估算工作。

湖北红裕旅游投资有限公司位于英山县桃花冲林场桃花冲国际大酒店二期8号地块10栋601号房地产采用收益法进行评估，根据公式：

$P = [A / (r - s)] \times [1 - (1 + s)^n / (1 + r)^n]$ 计算；

P—评估值 A—一年纯收益（年租金额）

r—资本化率 S—一年租金增长水平 n—收益年限

租金的取值是根据评估人员的市场调查结合资产委托方提供的相关资料确定。

(四) 评估汇总

2022年11月13日至2022年11月15日，进行评估汇总工作。

根据评估工作情况，起草资产评估报告书，进行三级审核，向委托方

提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

(一) 一般假设

1、宏观经济环境稳定的假设

在可以预见的将来，国家宏观经济政策趋向平稳，税收、利率、物价水平等基本稳定，国民经济持续稳定健康发展的态势不变。行业管理不发生大的变化，市场不出现重大波动。

2、管理水平社会平均化的假设

委估资产的经营和管理达到社会平均水平，不考虑经营者的主观因素对资产效益及价值的影响。

3、不可抗拒的自然灾害或其他无法预测的突发事件不作为预测企业未来情况的相关因素。

4、不考虑通货膨胀因素的影响。资金的无风险报酬率保持目前的水平。

(二) 特殊假设

1、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响。

2、个人所在的地区及全国的社会经济环境不发生重大变化，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。

3、有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

十、评估结论

根据上述评估情况，湖北红裕旅游投资有限公司位于英山县桃花冲林场桃花冲国际大酒店二期 8 号地块 10 栋 601 号房地产的评估结果如下：

资产总值为 755,630.00 元（人民币柒拾伍万伍仟陆佰叁拾元整），此评估值包含 40 年期的地价和到期后近 4 年的土地出让金价值，详见房地产评估明细表。

本评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下本评估结论才能成立。

本评估结论仅为本报告所述的评估目的而服务的，当前述评估目的发生改变，评估结果无效。

本评估结论是在本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力所限，对评估结果有所影响。

十一、特别事项说明

本评估报告书存在如下特别事项，请报告使用者予以关注：

1、对于资产评估价值的揭示，资产评估价值为 755,630.00 元（人民币柒拾伍万伍仟陆佰叁拾元整），湖北红裕旅游投资有限公司位于英山县桃花冲林场桃花冲国际大酒店二期 8 号地块 10 栋 601 号的土地使用权终止日期为 2058 年 1 月 30 日，此次评估以 40 年期商服用地计算的，故此评估值中包含 40 年期的地价和到期后近 4 年的土地出让金价值，阅读评估报告时应引起关注。

2、本报告所称“评估值”系指我们对所评估资产在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见。

3、受英山县人民法院的委托，本次评估范围以其提供的司法鉴定委托书中载明的全部资产为限。

4、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，本所及参加评估工作的全体人员与委托方及资产占有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，并进行了充分努力。

5、本报告评估结论是对 2022 年 11 月 8 日委估资产价值的客观公允反映，本所对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。

6、本报告所涉及的有关法律证明文件，由委托方及资产占有方提供，其真实性由委托方及资产占有方负责。

7、评估人员对本次评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对其作任何形式的保证。

8、本报告含有若干备查文件，备查文件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

十二、资产评估报告使用限制说明

- 1、本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途使用。
- 2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告书的使用权归委托方所有。
- 3、未征得本所同意，本次评估的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
- 4、评估报告的使用有效期：本次评估结论的有效使用期限自评估基准日 2022 年 11 月 8 日起一年有效。根据国家的现行有关规定，资产评估结果的有效期为一年，即自评估目的在评估基准日的一年内实现时，评估结果可以作为底价或作价依据(还需结合评估基准日的期后事项的调整)。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估师形成最终专业意见的日期为：2022 年 11 月 15 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师：袁盛珍

资产评估师：袁小丽

评估专业人员：吴小兵

黄冈天宇资产评估事务所

二〇二二年十一月十五日

附件：

- 一、经济行为文件
- 二、被评估单位法人营业执照复印件
- 三、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件
- 四、委托相关当事方的承诺函
- 五、签字资产评估师的承诺函
- 六、评估机构法人营业执照副本和资格证书复印件
- 七、签字资产评估师资格证复印件