

本报告依据中国资产评估准则编制

湖南万利达置业有限公司破产管理人拟了解
湖南万利达置业有限公司位于岳阳市华容县金缔华都御景园的
15套住宅及25套商业门面市场价值项目
资产评估报告

湖南华唯资评报字（2021）第 12-002 号

（共 1 册，第 1 册）



湖南华唯资产评估有限公司

2021 年 12 月 14 日

目 录

目 录.....	2
声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	5
一、 资产评估报告使用人.....	5
(一) 委托方.....	5
(二) 资产占有方.....	5
二、 评估目的.....	6
三、 评估对象和评估范围.....	6
(一) 评估对象.....	6
(二) 评估范围.....	6
四、 价值类型.....	7
五、 评估基准日.....	7
六、 评估依据.....	7
(一) 经济行为依据.....	7
(二) 法律法规依据.....	7
(三) 评估准则依据.....	8
(四) 资产权属依据.....	8
(五) 评估取价依据.....	8
七、 评估方法.....	8
八、 评估程序实施情况.....	11
(一) 接受委托及准备.....	11
(二) 现场调查.....	11
(三) 选择评估方法.....	12
(四) 收集整理资料.....	12
(五) 评定估算.....	12
(六) 评估汇总及分析.....	12
(七) 整理归档评估工作底稿.....	13
九、 评估假设.....	13
(一) 基本假设.....	13
(二) 一般假设.....	13
十、 评估结论.....	14
十一、 特别事项说明.....	15
(一) “评估价值”的含义.....	15
(二) 评估结论与可实现价格的关系.....	15
(三) 评估结论与税费的关系.....	15
(四) 评估结论在期后的使用.....	15
(五) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形.....	16
(六) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项.....	16
(七) 评估程序受限情况.....	16
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	16
十三、 资产评估报告日.....	16
资产评估报告附件.....	18

声明

一、 本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、 本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、 委托人或者其他资产评估报告使用人应当遵循法律、行政法规的规定及资产评估报告载明的使用范围，正确使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

四、 资产评估报告仅供委托人、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使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

五、 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

六、 资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、 评估对象涉及的资产、负债清单由资产占有方申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人、资产占有方和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

**湖南万利达置业有限公司破产管理人拟了解
湖南万利达置业有限公司位于岳阳市华容县金缔华都.御景园的
15套住宅及25套商业门面市场价值项目
资产评估报告摘要**

湖南华唯资评报字（2021）第 12-002 号

湖南华唯资产评估有限公司接受湖南万利达置业有限公司破产管理人的委托，依据国家有关资产评估的法律、法规和政策，本着独立、客观、公正、科学的原则，运用法定或公允的方法及程序，对湖南万利达置业有限公司申报的 15 套住宅及 25 套商业门面进行了评估。在湖南万利达置业有限公司相关人员协助下，评估专业人员对委估资产进行了实地查看与核对，同时进行了必要的市场调研，对委估资产在 2021 年 9 月 30 日所表现的市场价值做出公允反映，现将评估情况及评估结果报告如下：

一、评估目的：为湖南万利达置业有限公司破产管理人了解湖南万利达置业有限公司位于岳阳市华容县金缔华都.御景园 15 套住宅及 25 套商业门面的市场价值提供参考依据。

二、评估对象和评估范围：评估对象为湖南万利达置业有限公司在评估基准日 2021 年 9 月 30 日申报房产的市场价值，评估范围为湖南万利达置业有限公司位于岳阳市华容县金缔华都.御景园的 15 间住宅和 25 间商业门面。

三、价值类型及其定义：根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等确定资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的内涵：是指自愿买方与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。

四、评估基准日：2021 年 9 月 30 日

五、评估方法：市场法、租金收益法

六、评估报告的有效期：2021 年 9 月 30 日起至 2022 年 9 月 29 日止。

七、评估结论：经过履行资产核查、取价依据调查和评定估算等程序，采用市场法、租金收益法对湖南万利达置业有限公司破产管理人拟了解湖南万利达置

业有限公司位于华容县华容大道西路 58 号的房地产于评估基准日进行了评估，两种评估方法的评估结果差异较大；通过对评估结果进行分析，租金收益法的评估结果受租金收益年限、租金水平的影响较大，市场比较法的评估结果更接近当地市场的真实状况，因此我们以市场比较法的评估结果作为本次评估的最终结果，湖南万利达置业有限公司位于岳阳市华容县华容大道与荷花塘南路交汇处西南角金缔华都·御景园 15 套住宅及 25 套商业门面房地产的评估结果为评估结果为 82,596,556.00 元。

评估结果汇总表

金额单位：人民币元

编号	科目名称	面积 (m ²)	评估价值
1	金缔华都·御景园拟处置住宅	2024.83	8,232,759.00
2	金缔华都·御景园拟处置商业门面	15063.80	74,363,797.00
3	合 计	17088.63	82,596,556.00

评估结果明细表

序号	权证编号	房屋名称	建筑面积 (m ²)	用途	单价	总价
一		金缔华都·御景园住宅				
1	无	一栋 1-901 号	141.11	住宅	4,076.00	575,164.00
2	无	一栋 1-902 号	140.00	住宅	4,076.00	570,640.00
3	无	一栋 1-1106 号	141.11	住宅	4,075.00	575,023.00
4	无	一栋 1-1107 号	130.28	住宅	4,068.00	529,979.00
5	无	一栋 1-1601 号	141.11	住宅	4,129.00	582,643.00
6	无	一栋 1-1603 号	130.28	住宅	4,149.00	540,532.00
7	无	二栋 2-1201 号	140.60	住宅	3,990.00	560,994.00
8	无	二栋 2-1202 号	140.60	住宅	3,963.00	557,198.00
9	无	二栋 2-1208 号	122.29	住宅	3,963.00	484,635.00
10	无	二栋 2-2208 号	122.29	住宅	4,042.00	494,296.00
11	无	三栋 3-803 号	127.69	住宅	4,117.00	525,700.00
12	无	三栋 3-1105 号	140.48	住宅	4,117.00	578,356.00
13	无	三栋 3-A1303 号	127.69	住宅	4,007.00	511,654.00
14	无	三栋 3-1001 号	138.82	住宅	4,117.00	571,522.00
15	无	三栋 3-1005 号	140.48	住宅	4,089.00	574,423.00
		小 计	2024.83	住宅		8,232,759.00
二		金缔华都·御景园商业门面				
1	无	一栋 1-108 号	131.94	商业	11,217.00	1,479,971.00
2	无	一栋 1-113 号	161.08	商业	11,961.00	1,926,678.00
3	无	一栋 1-205 号	1244.79	商业	4,153.00	5,169,613.00
4	无	一栋 1-305 号	1244.79	商业	3,115.00	3,877,521.00
5	无	二栋 2-101 号	87.92	商业	2,850.00	250,572.00
6	无	二栋 2-105 号	121.83	商业	11,497.00	1,400,680.00
7	无	二栋 2-106 号	71.72	商业	11,497.00	824,565.00
8	无	二栋 2-107 号	107.58	商业	11,497.00	1,236,847.00
9	无	二栋 2-108 号	153.30	商业	2,850.00	436,905.00
10	无	二栋 2-109 号	568.92	商业	10,816.00	6,153,439.00
11	无	二栋 2-110 号	200.65	商业	11,267.00	2,260,724.00

序号	权证编号	房屋名称	建筑面积 (m ²)	用途	单价	总价
12	无	二栋 2-111 号	368.13	商业	10,116.00	3,724,003.00
13	无	二栋 2-112 号	441.17	商业	10,066.00	4,440,817.00
14	无	二栋 2-113 号	403.08	商业	10,596.00	4,271,036.00
15	无	二栋 2-201 号	377.14	商业	4,592.00	1,731,827.00
16	无	二栋 2-202 号	1597.83	商业	4,415.00	7,054,419.00
17	无	二栋 2-203 号	1466.89	商业	4,415.00	6,476,319.00
18	无	二栋 2-301 号	377.14	商业	3,443.00	1,298,493.00
19	无	二栋 2-302 号	1209.16	商业	3,311.00	4,003,529.00
20	无	二栋 2-303 号	1855.56	商业	3,311.00	6,143,759.00
21	无	三栋 3-107 号	99.03	商业	2,850.00	282,236.00
22	无	三栋 3-108 号	104.30	商业	2,850.00	297,255.00
23	无	三栋 3-109 号	101.59	商业	2,850.00	289,532.00
24	无	三栋 3-205 号	1284.13	商业	4,153.00	5,332,992.00
25	无	三栋 3-305 号	1284.13	商业	3,115.00	4,000,065.00
小 计			15063.80	商业		74,363,797.00
	合 计		17088.63			82,596,556.00

本报告专为委托人所使用，并为本报告所列明的评估目的而作，未经本所同意，不得向委托方和评估报告审查部门之外的单位和个人提供，除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

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，应认真阅读资产评估报告书全文。

(此页以下无正文)

**湖南万利达置业有限公司破产管理人拟了解
湖南万利达置业有限公司位于岳阳市华容县金缔华都.御景园的
15 套住宅及 25 套商业门面市场价值项目
资产评估报告**

湖南华唯资评报字（2021）第 12-002 号

湖南华唯资产评估有限公司（以下简称“本所”）接受湖南万利达置业有限公司破产管理人（以下简称“万利达管理人”）的委托，依据国家有关资产评估的法律、法规和政策，本着独立、客观、公正、科学的原则，运用法定或公允的方法及程序，对湖南万利达置业有限公司申的 15 套住宅及 25 套商业门面进行了评估。在湖南万利达置业有限公司有关人员协助下，评估专业人员对委估资产进行了实地查看与核对，同时进行了必要的市场调研以及我们认为需要实施的其它评估方法及程序，对委估资产在 2021 年 9 月 30 日所表现的市场价值做出公允反映，现将评估情况及评估结果报告如下：

一、资产评估报告使用人

资产评估报告使用人包括：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。

（一）委托方

根据华容县人民法院于 2021 年 6 月 16 日作出（2021）湘 0623 破 1 号《决定书》，指定湖南纲维律师事务所担任湖南万利达置业有限公司的管理人。故本次评估的委托方为湖南万利达置业有限公司的管理人。

（二）资产占有方

公司名称：湖南万利达置业有限公司（简称“万利达”）

注册登记机关：华容县食品药品监督管理局

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人：成先红

注册资本：3800 万元人民币

成立日期：2007 年 6 月 5 日

营业期限：2007 年 6 月 5 日至 2017 年 6 月 4 日

住所：湖南省华容县马鞍山新区华容大道 58 号

经营范围：房地产开发与经营(凭资质证经营)；物业管理；建筑材料、装饰材料、机电产品销售。

二、评估目的

为湖南万利达置业有限公司破产管理人拟了解湖南万利达置业有限公司位于岳阳市华容县金缔华都.御景园 15 套住宅及 25 套商业门面的市场价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为湖南万利达置业有限公司在评估基准日 2021 年 9 月 30 日申报房产的市场价值。

(二) 评估范围

评估范围为湖南万利达置业有限公司位于岳阳市华容县金缔华都.御景园的 15 套住宅和 25 套商业门面。

评估范围明细如下：

序号	权证编号	房屋名称	权利人	建筑面积 (m ²)	设计用途
一		金缔华都.御景园住宅			
1	无	一栋 1-901 号	湖南万利达置业有限公司	141.11	住宅
2	无	一栋 1-902 号	湖南万利达置业有限公司	140.00	住宅
3	无	一栋 1-1106 号	湖南万利达置业有限公司	141.11	住宅
4	无	一栋 1-1107 号	湖南万利达置业有限公司	130.28	住宅
5	无	一栋 1-1601 号	湖南万利达置业有限公司	141.11	住宅
6	无	一栋 1-1603 号	湖南万利达置业有限公司	130.28	住宅
7	无	二栋 2-1201 号	湖南万利达置业有限公司	140.60	住宅
8	无	二栋 2-1202 号	湖南万利达置业有限公司	140.60	住宅
9	无	二栋 2-1208 号	湖南万利达置业有限公司	122.29	住宅
10	无	二栋 2-2208 号	湖南万利达置业有限公司	122.29	住宅
11	无	三栋 3-803 号	湖南万利达置业有限公司	127.69	住宅
12	无	三栋 3-1105 号	湖南万利达置业有限公司	140.48	住宅
13	无	三栋 3-A1303 号	湖南万利达置业有限公司	127.69	住宅
14	无	三栋 3-1001 号	湖南万利达置业有限公司	138.82	住宅
15	无	三栋 3-1005 号	湖南万利达置业有限公司	140.48	住宅
		小 计		2024.83	
二		金缔华都.御景园商业门面			
1	无	一栋 1-108 号	湖南万利达置业有限公司	131.94	商业
2	无	一栋 1-113 号	湖南万利达置业有限公司	161.08	商业
3	无	一栋 1-205 号	湖南万利达置业有限公司	1244.79	商业
4	无	一栋 1-305 号	湖南万利达置业有限公司	1244.79	商业

序号	权证编号	房屋名称	权利人	建筑面积 (m ²)	设计用途
5	无	二栋 2-101 号	湖南万利达置业有限公司	87.92	商业
6	无	二栋 2-105 号	湖南万利达置业有限公司	121.83	商业
7	无	二栋 2-106 号	湖南万利达置业有限公司	71.72	商业
8	无	二栋 2-107 号	湖南万利达置业有限公司	107.58	商业
9	无	二栋 2-108 号	湖南万利达置业有限公司	153.30	商业
10	无	二栋 2-109 号	湖南万利达置业有限公司	568.92	商业
11	无	二栋 2-110 号	湖南万利达置业有限公司	200.65	商业
12	无	二栋 2-111 号	湖南万利达置业有限公司	368.13	商业
13	无	二栋 2-112 号	湖南万利达置业有限公司	441.17	商业
14	无	二栋 2-113 号	湖南万利达置业有限公司	403.08	商业
15	无	二栋 2-201 号	湖南万利达置业有限公司	377.14	商业
16	无	二栋 2-202 号	湖南万利达置业有限公司	1597.83	商业
17	无	二栋 2-203 号	湖南万利达置业有限公司	1466.89	商业
18	无	二栋 2-301 号	湖南万利达置业有限公司	377.14	商业
19	无	二栋 2-302 号	湖南万利达置业有限公司	1209.16	商业
20	无	二栋 2-303 号	湖南万利达置业有限公司	1855.56	商业
21	无	三栋 3-107 号	湖南万利达置业有限公司	99.03	商业
22	无	三栋 3-108 号	湖南万利达置业有限公司	104.30	商业
23	无	三栋 3-109 号	湖南万利达置业有限公司	101.59	商业
24	无	三栋 3-205 号	湖南万利达置业有限公司	1284.13	商业
25	无	三栋 3-305 号	湖南万利达置业有限公司	1284.13	商业
小 计				15063.80	
合 计				17088.63	

委托人和资产占有方已承诺：委托评估对象及评估范围与经济行为所涉及的评估对象及评估范围一致。

四、 价值类型

评估价值类型为市场价值，本评估报告所称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，将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。价值类型由委托方根据拟实施的经济行为确定。

五、 评估基准日

评估基准日是 2021 年 9 月 30 日。

评估基准日由委托人确定，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、 评估依据

评估所遵循的依据如下：

(一) 经济行为依据

根据华容县人民法院于 2021 年 6 月 16 日作出 (2021) 湘 0623 破 1 号《决定书》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）
3. 其它相关的法律法规文件。

(三) 评估准则依据

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》（中评协〔2018〕36 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（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）；

(四) 资产权属依据

1. 《华容县商品房预售许可证》；
2. 《房产测绘报告》；
3. 其他权属文件。

(五) 评估取价依据

1. 资产占有方提供的《资产评估申报表》；
2. 委托人提供的商铺租赁合同；
3. 评估专业人员实地调查获得的委估房地产周边地区房地产市场交易价格资料；
4. 估价对象现场勘察记录，房屋使用、租赁情况等资料；
5. 网上收集的有关资料。
6. 《房屋完损等级及评定标准》（城住字[1984]第 678 号）；
7. 与此次资产评估有关的其他取价资料。

七、 评估方法

根据估价人员现场勘查情况，考虑到待估房地产为出让地、商住用途，按照《城镇房地产估价规程》的要求，结合待估房地产的区位、用地性质、利用条件及当地房地产市场状况，选取合适的评估方法进行评估。

常用的房地产估价技术方法包括市场比较法、收益法、成本逼近法等三种。

成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用其他方法时选用的一种方法。估价对象具备采用市场比较法和租金收益法的条件，而采用成本法无法体现目前状况下的市场价值，故不宜采用成本法评估。

市场比较法，根据《城镇土地估价规程》相关规定，有条件选择用市场比较法进行估价的，应以市场比较法作为主要的估价方法。估价对象为其他商服用地和城镇住宅用地，区域内此类土地使用权交易案例较多，可比案例较易取得，可运用市场比较法评估。

收益法是将待估房地产未来正常年纯收益，以一定的还原利率还原，以此估算待估房地产价格的方法，其精确度取决于房地产的纯收益及还原利率的准确程度，由于待估房地产已经对外出租，且有较多交易案例，故可采用收益法评估。

由于待估房地产位于华容县城区范围，当地的房地产交易市场较活跃，根据本次评估目的和委估资产的出让地商住用途状态，本次评估宜采用市场比较法、租金收益法进行评估。

（一）市场比较法

市场比较法是将估价对象与评估基准日近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象客观合理价值的评估方法。计算公式为：

估价对象价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

经过修正得出委估资产基准日的市场价值。

具体程序如下：

（1）选取交易实例

在委估房产所在的同一地区或同一供求范围内，选取与委估房地产相类似的房地产交易实例。实例选取的标准是：

- 1.参照物是邻近地区或同一供需圈内类似的挂牌交易的房产；
- 2.参照物与委估房地产属同一交易类型，且用地性质相同；

- 3 参照物的交易属于正常交易或可修正为正常交易；
- 4.参照物为近期(一年内)发生交易的交易案例；
- 5.参照物的个别因素与委估房地产基本相同，可作比较。

(2) 进行交易时间修正

参照物的成交时间与委估房地产的交易时间不同，房地产的交易价格会有所差异，因此需修正交易时间的差异其对价格的影响。

(3) 进行市场交易情况修正

剔除参照物的交易价格中包含的一些特殊交易因素，如交易双方的关联性、急于变现出售或急于购买、交易双方的特殊偏好等。

(4) 进行区域因素修正

修正参照物所在区域与委估房地产所在区域的繁华程度、交通通达条件、环境质量等方面存在的差异，以委估房地产所在区域的区域因素为标准，修正参照物交易价格。

(5) 进行个别因素的修正

以委估房地产的个别因素为标准，如单层面积、建筑结构、楼层、装修情况、房屋朝向、物业管理、房产建成年限等，修正参照物价格。

(6) 确定委估房地产价格

比较案例修正价格=比较案例的交易价格×(基准日价格指数/参照物交易日期价格指数)×(正常交易情况/参照物交易情况)×(委估房地产区域因素值/参照物区域因素值)×(委估房地产个别因素值/参照物个别因素值)

对比较案例的修正价格进行算术平均，计算得出委估资产的评估单价。

以委估资产的面积乘以评估单价计算评估值。

根据评估专业人员所取得的评估资料，结合待估对象的实际情况，本次对房地产的评估收益法房地合一进行评估。

(二) 租金收益法

租金收益法方法的估价技术路线为：先求算估价对象的客观租金和区域内同类型房地产的报酬率，然后求取估价对象的客观费用，用客观租金减去客观费用即得到估价对象的年净收益。再运用所求取的类似房地产的报酬率将其未来各年的净收益折算到估价时点上加和，计算出估价对象房地产收益价格。

(1) 确定房地产客观收益；

- (2) 确定房地产客观收益年增长率；
- (2) 确定房地产各项成本及税费；
- (3) 确定房地产报酬率；
- (4) 确定房地产收益年限。

收益法的基本公式为：

$$V=a/(r-g)[1-(1+g)^n/(1+r)^n]$$

式中：V—房地产价格

a—房地产年净收益

r—报酬率

n—房地产收益年限

g—年净收益增长率

八、 评估程序实施情况

本公司实施了必要的资产评估程序，包括：对委托人所提供的资料进行核对；根据资产占有方提交的资产清单，对相关资产进行必要的产权查验、实地察看与核对；进行市场调查、交易价格比较、财务分析和预测等。

资产评估的详细过程如下：

(一) 接受委托及准备

1. 本公司接受委托后，即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了沟通。
2. 根据委托评估资产的特点，设计主要资产调查表，为资产占有方、委托人参与资产评估的配合人员进行讲解，提请资产占有方详细、如实填写资产评估申报明细表和各类调查表。
3. 依据对委托评估资产的了解，制定评估计划，组织评估小组。
4. 收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象权属证明文件等准备资料。

(二) 现场调查

1. 核查评估对象的真实性

根据资产占有方提供的资产负债申报明细资料，评估专业人员针对实物资产采用适宜的方式进行核查，以确认其真实性。

评估专业人员采用重点和一般相结合的原则进行调查，查阅了工程设计、施

工文件等。

2. 调查实物资产的实际状况

根据评估专业人员现场调查了解到湖南万利达置业有限公司拟了解的房地产位于岳阳市华容县华容大道西路 58 号,地处华容大道与荷花塘南路交汇处西南角,为湖南万利达置业有限公司开发的金缔华都·御景园房地产项目;项目宗地四至:东临荷花塘南路,南临空地和消防道,西临富豪家园小区宗地,北临华容大道西路。金缔华都·御景园土地使用权(华国用(2009 第 0537 号)证载面积:12631.00 平方米,地类用途:住宅、商业。

该项目于 2012 年建成,根据委托人提供的土地使用权证(华国用(2009 第 0537 号)证载记载:楼房占用的土地为国用出让,设计用途为住宅、商业综合体楼盘,呈 L 形沿华容县华容大道和荷花塘南路布置,楼盘由三栋高层住宅及三层商业裙楼组成,其中 1 号、2 号楼地上 24 层,3 号楼地上 22 层,地下一层为停车场及小区设备用房。

装修状况:楼盘的外墙为米色外墙瓷砖,1-3 层外墙贴深色仿大理墙砖,公共部分内墙白色涂料刷墙,地板瓷砖铺地;室内墙面为素水泥抹墙,门窗为铝合金窗框配白色玻璃,毛坯房,水、电到户,电梯设备配备为 2 梯四户及 2 梯五户。

裙楼临街门面:分别临华容大道西路和荷花塘南路,门面基本已出租,经营家居家具、餐饮、KTV、银行等,各门面均进行了二次装修,均可正常使用。

(三) 选择评估方法

评估专业人员根据调查了解的具体情况,经过分析比较,选择恰当的评估方法及估值模型,确定评估参数和价格标准的获取方法。

(四) 收集整理资料

归纳整理现场调查所获取的各项资料以及所收集的市场信息。

(五) 评定估算

经过现场勘察、市场调查、分析测算,按照选择的评估方法进行评定估算。

(六) 评估汇总及分析

1. 确定初步评估结果

采用市场法和租金收益法进行评估,确定初步评估结果。

2. 确定正式评估结果和评估报告

对初步评估结果和评估报告进行分析讨论，以便发现是否存在不当之处。

评估结果及评估报告按本公司规定程序和标准进行复核后，出具正式评估报告。

(七) 整理归档评估工作底稿

出具正式评估报告后，及时整理归档评估工作底稿。

九、 评估假设

(一) 基本假设

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。

3. 持续使用假设

资产持续经营假设是对资产拟进入市场的条件以及在此条件下资产状态的一种假定。假设被评估资产正处于使用状态，并将继续使用下去。在此假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

(二) 一般假设

1. 产权持有单位所处的社会经济环境无重大变化，国家及产权持有单位所处地区的有关法律、法规、政策无重大变化；

2. 假设委托人和产权持有单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、资产评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

3. 假设评估基准日后资产所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期相关经营状况产生重大影响；

4. 无其它不可抗力及不可预见因素对资产造成重大不利影响。

十、 评估结论

经过履行资产核查、取价依据调查和评定估算等程序，采用市场法、租金收益法对湖南万利达置业有限公司破产管理人拟了解湖南万利达置业有限公司位于华容县华容大道西路 58 号的房地产于评估基准日进行了评估，两种评估方法的评估结果差异较大；通过对评估结果进行分析，租金收益法的评估结果受租金收益年限、租金水平的影响较大，市场比较法的评估结果更接近当地市场的真实状况，因此我们以市场比较法的评估结果作为本次评估的最终结果，湖南万利达置业有限公司位于岳阳市华容县华容大道与荷花塘南路交汇处西南角金缔华都·御景园 15 套住宅及 25 套商业门面房地产的评估结果为评估结果为 82,596,556.00 元，结果汇总如下：

评估结果汇总表

金额单位：人民币元

编号	科目名称	面积 (m ²)	评估价值
1	金缔华都·御景园拟处置住宅	2024.83	8,232,759.00
2	金缔华都·御景园拟处置商业门面	15063.80	74,363,797.00
3	合 计	17088.63	82,596,556.00

评估结果明细表

序号	权证编号	房屋名称	建筑面积 (m ²)	用途	单价	总价
一		金缔华都·御景园住宅				
1	无	一栋 1-901 号	141.11	住宅	4,076.00	575,164.00
2	无	一栋 1-902 号	140.00	住宅	4,076.00	570,640.00
3	无	一栋 1-1106 号	141.11	住宅	4,075.00	575,023.00
4	无	一栋 1-1107 号	130.28	住宅	4,068.00	529,979.00
5	无	一栋 1-1601 号	141.11	住宅	4,129.00	582,643.00
6	无	一栋 1-1603 号	130.28	住宅	4,149.00	540,532.00
7	无	二栋 2-1201 号	140.60	住宅	3,990.00	560,994.00
8	无	二栋 2-1202 号	140.60	住宅	3,963.00	557,198.00
9	无	二栋 2-1208 号	122.29	住宅	3,963.00	484,635.00
10	无	二栋 2-2208 号	122.29	住宅	4,042.00	494,296.00
11	无	三栋 3-803 号	127.69	住宅	4,117.00	525,700.00
12	无	三栋 3-1105 号	140.48	住宅	4,117.00	578,356.00
13	无	三栋 3-A1303 号	127.69	住宅	4,007.00	511,654.00
14	无	三栋 3-1001 号	138.82	住宅	4,117.00	571,522.00
15	无	三栋 3-1005 号	140.48	住宅	4,089.00	574,423.00
		小 计	2024.83	住宅		8,232,759.00
二		金缔华都·御景园商业门面				
1	无	一栋 1-108 号	131.94	商业	11,217.00	1,479,971.00
2	无	一栋 1-113 号	161.08	商业	11,961.00	1,926,678.00
3	无	一栋 1-205 号	1244.79	商业	4,153.00	5,169,613.00
4	无	一栋 1-305 号	1244.79	商业	3,115.00	3,877,521.00
5	无	二栋 2-101 号	87.92	商业	2,850.00	250,572.00

序号	权证编号	房屋名称	建筑面积 (m ²)	用途	单价	总价
6	无	二栋 2-105 号	121.83	商业	11,497.00	1,400,680.00
7	无	二栋 2-106 号	71.72	商业	11,497.00	824,565.00
8	无	二栋 2-107 号	107.58	商业	11,497.00	1,236,847.00
9	无	二栋 2-108 号	153.30	商业	2,850.00	436,905.00
10	无	二栋 2-109 号	568.92	商业	10,816.00	6,153,439.00
11	无	二栋 2-110 号	200.65	商业	11,267.00	2,260,724.00
12	无	二栋 2-111 号	368.13	商业	10,116.00	3,724,003.00
13	无	二栋 2-112 号	441.17	商业	10,066.00	4,440,817.00
14	无	二栋 2-113 号	403.08	商业	10,596.00	4,271,036.00
15	无	二栋 2-201 号	377.14	商业	4,592.00	1,731,827.00
16	无	二栋 2-202 号	1597.83	商业	4,415.00	7,054,419.00
17	无	二栋 2-203 号	1466.89	商业	4,415.00	6,476,319.00
18	无	二栋 2-301 号	377.14	商业	3,443.00	1,298,493.00
19	无	二栋 2-302 号	1209.16	商业	3,311.00	4,003,529.00
20	无	二栋 2-303 号	1855.56	商业	3,311.00	6,143,759.00
21	无	三栋 3-107 号	99.03	商业	2,850.00	282,236.00
22	无	三栋 3-108 号	104.30	商业	2,850.00	297,255.00
23	无	三栋 3-109 号	101.59	商业	2,850.00	289,532.00
24	无	三栋 3-205 号	1284.13	商业	4,153.00	5,332,992.00
25	无	三栋 3-305 号	1284.13	商业	3,115.00	4,000,065.00
小 计			15063.80	商业		74,363,797.00
合 计			17088.63			82,596,556.00

本评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论的使用有效期为：自评估基准日 2021 年 9 月 30 日至 2022 年 9 月 29 日止。若超过有效期，需重新进行资产评估。若评估目的在有效期内实现，以评估结论作为价值参考依据时，还需考虑评估基准日之后的期后调整因素。

十一、特别事项说明

以下特别事项并非本公司评估专业人员执业水平和能力所能评定和估算，但该等事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用人对其予以特别关注：

（一）“评估价值”的含义

本评估报告所称“评估价值”，系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续使用，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本评估报告所列明的目的，而提出的公允估值意见，不对其它用途负责。

（二）评估结论与可实现价格的关系

评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）评估结论与税费的关系

评估结论未考虑资产进行产权登记或权属变更将发生的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

（四）评估结论在期后的使用

在评估结论有效期内，若资产数量及作价标准发生变化，应当进行适当调整，不能直接使用评估结论。

（五） 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

纳入本次评估范围内的估价对象均未办理《房屋所有权证书》或《不动产权证书》，根据委托方提供的《华容县商品房预售许可证》、及华容金缔华都·御景园的《房产测绘报告》，确定房产权属。

（六） 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

本次评估价值为市场价值，评估结果未考虑市场快速变现因素，特提请关注。

（七） 评估程序受限情况

1. 本次评估中，资产评估专业人员未对各种房屋、建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，假定资产占有方提供的有关工程技术资料真实有效，未借助任何检测仪器，通过实地勘察做出判断。

2. 纳入评估范围的住宅及商业门面均未取得不动产权权证，房产面积是根据《房产测绘报告》的测绘结果确定的，特提请关注。

十二、 资产评估报告使用限制说明

（一） 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的。

（二） 若委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三） 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。

（四） 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，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。

（五） 若本评估报告的全部或者部分内容需要被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，应由评估机构审阅相关内容，法律、行政法规以及委托人与评估机构另有约定的除外。

十三、 资产评估报告日

资产评估报告日为 2021 年 12 月 14 日。

(本页无正文)

资产评估机构：湖南华唯资产评估有限公司



法定代表人：陈建

资产评估师：周炳秋



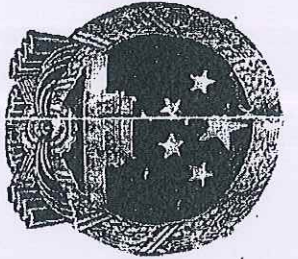
资产评估师：周慧



2021 年 12 月 14 日

资产评估报告附件

- 一、委托人和资产占有方营业执照副本（复印件）
- 二、委托人承诺函
- 三、签字资产评估师承诺函
- 四、资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）
- 五、资产评估机构营业执照副本（复印件）
- 六、签字资产评估师职业资格证书（复印件）
- 七、资产评估汇总表及明细表



企业法人营业执照

注册号 430623000004828

名称 湖南万利达置业有限公司

住所 湖南省华容县马鞍山新区华容大道58号

法定代表人姓名 成先红

注册资本 本人民币叁仟捌佰万元整

公司类型 有限责任公司

实收资本 本人民币叁仟捌佰万元整

经营范围 房地产开发与经营(凭资质证书经营)；物业管理；建筑材料、装饰材料、机电产品销售。

成立日期 二〇〇七年六月五日

二〇一二年

营业期限 二〇〇七年六月五日至二〇一七年六月四日



日

委托方承诺函

湖南华唯资产评估有限公司：

因湖南万利达置业有限公司拟进行资产处置，湖南万利达置业有限公司管理人委托贵公司对该经济行为所涉及的位于岳阳市华容县金缔华都.御景园的 15 套住宅及 25 套商业门面在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。为确保资产评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的责任：

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定。
- 二、不干预资产评估机构和资产评估人员独立、客观、公正地执业。
- 三、对提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。

委托方（签章）：湖南万利达置业有限公司管理人

法定代表人或授权代表人（签章）：



2021 年 12 月 14 日

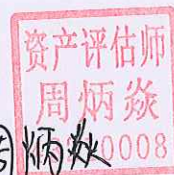
资产评估师承诺函

湖南万利达置业有限公司：

受湖南万利达置业有限公司的管理人的委托，我们对湖南万利达置业有限公司位于岳阳市华容县金缔华都.御景园的 15 套住宅及 25 套商业门面，在 2021 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的职业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



2021 年 12 月 14 日



湖南省财政厅

变更备案公告

湘财资备案〔2020〕49号

湖南华唯资产评估有限公司（自然人投资或控股）变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

- 1、法定代表人由陈敦菊变更为陈健。
- 2、合伙人（股东）由陈敦菊（出资比例9%）、陈健（出资比例91%）变更为陈敦菊（出资比例9%）、陈健（出资比例61%）、唐庆维（出资比例30%）。

相关信息将于20个工作日内录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





营业执照

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



统一社会信用代码
91430105680334919Q

副本编号: 1-1

(副本)

名称 湖南华唯资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 陈健

经营范围 凭本企业资格证书从事各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2008年10月30日

营业期限 2008年10月30日至 2028年10月29日

住所 长沙市开福区湘江中路一段52号凯乐国际城3栋2418号房



登记机关

2020



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：周慧

性别：女

登记编号：43210043

单位名称：湖南华唯资产评估有限
公司



初次执业登记日期：2021-01-20

年检信息：2021年登记

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2021-01-21

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：周炳焱

性别：男

登记编号：43210008

单位名称：湖南华唯资产评估有限
公司



初次执业登记日期：2021-01-20

年检信息：2021年登记

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2021-01-20



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

固定资产—房屋建筑物评估明细表

表4-6-1
共2页, 第1页
金额单位: 人民币元

评估基准日: 2021年9月30日

被评估单位: 湖南万利达置业有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	详细座落地址	结构	建成年月	计量单位	测绘建筑面积 /m ²	成本单价 (元/m ²)	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价(元/m ²)	备注	
									原值	净值	原值	净值				
一		金御华都·御景园住宅														
1	无	一栋1-901号	华容大道西路58号御景园	框剪	2012年11月	m ²	141.11							575,164.00	4,076.00	
2	无	一栋1-902号	华容大道西路58号御景园	框剪	2012年11月	m ²	140.00							570,640.00	4,076.00	
3	无	一栋1-1106号	华容大道西路58号御景园	框剪	2012年11月	m ²	141.11							575,023.00	4,075.00	
4	无	一栋1-1107号	华容大道西路58号御景园	框剪	2012年11月	m ²	130.28							529,979.00	4,068.00	
5	无	一栋1-1601号	华容大道西路58号御景园	框剪	2012年11月	m ²	141.11							582,643.00	4,129.00	
6	无	一栋1-1603号	华容大道西路58号御景园	框剪	2012年11月	m ²	130.28							540,532.00	4,149.00	
7	无	二栋2-1201号	华容大道西路58号御景园	框剪	2012年11月	m ²	140.60							560,994.00	3,990.00	
8	无	二栋2-1202号	华容大道西路58号御景园	框剪	2012年11月	m ²	140.60							557,198.00	3,963.00	
9	无	二栋2-1208号	华容大道西路58号御景园	框剪	2012年11月	m ²	122.29							484,635.00	3,963.00	
10	无	二栋2-2208号	华容大道西路58号御景园	框剪	2012年11月	m ²	122.29							494,296.00	4,042.00	
11	无	三栋3-803号	华容大道西路58号御景园	框剪	2012年11月	m ²	127.69							525,700.00	4,117.00	
12	无	三栋3-1105号	华容大道西路58号御景园	框剪	2012年11月	m ²	140.48							578,356.00	4,117.00	
13	无	三栋3-A1303号	华容大道西路58号御景园	框剪	2012年11月	m ²	127.69							511,654.00	4,007.00	
14	无	三栋3-1001号	华容大道西路58号御景园	框剪	2012年11月	m ²	138.82							571,522.00	4,117.00	
15	无	三栋3-1005号	华容大道西路58号御景园	框剪	2012年11月	m ²	140.48							574,423.00	4,089.00	
		小计					2024.83							8,232,759.00		
二		金御华都·御景园商业门面														
1	无	一栋1-108号	华容大道西路58号御景园	框剪	2012年11月	m ²	131.94							1,479,971.00	11,217.00	通道异形
2	无	一栋1-113号	华容大道西路58号御景园	框剪	2012年11月	m ²	161.08							1,926,678.00	11,961.00	
3	无	一栋1-205号	华容大道西路58号御景园	框剪	2012年11月	m ²	1244.79							5,169,613.00	4,153.00	
4	无	一栋1-305号	华容大道西路58号御景园	框剪	2012年11月	m ²	1244.79							3,877,521.00	3,115.00	
5	无	二栋2-101号	华容大道西路58号御景园	框剪	2012年11月	m ²	87.92							250,572.00	2,850.00	过道
6	无	二栋2-105号	华容大道西路58号御景园	框剪	2012年11月	m ²	121.83							1,400,680.00	11,497.00	
7	无	二栋2-106号	华容大道西路58号御景园	框剪	2012年11月	m ²	71.72							824,565.00	11,497.00	
8	无	二栋2-107号	华容大道西路58号御景园	框剪	2012年11月	m ²	107.58							1,236,847.00	11,497.00	
9	无	二栋2-108号	华容大道西路58号御景园	框剪	2012年11月	m ²	153.30							436,905.00	2,850.00	过道
10	无	二栋2-109号	华容大道西路58号御景园	框剪	2012年11月	m ²	568.92							6,153,439.00	10,816.00	
11	无	二栋2-110号	华容大道西路58号御景园	框剪	2012年11月	m ²	200.65							2,260,724.00	11,267.00	
12	无	二栋2-111号	华容大道西路58号御景园	框剪	2012年11月	m ²	368.13							3,724,003.00	10,166.00	异形
13	无	二栋2-112号	华容大道西路58号御景园	框剪	2012年11月	m ²	441.17							4,440,817.00	10,066.00	异形
14	无	二栋2-113号	华容大道西路58号御景园	框剪	2012年11月	m ²	403.08							4,271,036.00	10,596.00	异形
15	无	二栋2-201号	华容大道西路58号御景园	框剪	2012年11月	m ²	377.14							1,731,827.00	4,592.00	
16	无	二栋2-202号	华容大道西路58号御景园	框剪	2012年11月	m ²	1597.83							7,054,419.00	4,415.00	

固定资产—房屋建筑物评估明细表

表4-6-1
共2页, 第2页
金额单位: 人民币元

评估基准日: 2021年9月30日

被评估单位: 湖南万利达置业有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	详细地址	结构	建成年月	计量单位	测绘建筑面积/容积	成本单价(元/m ²)	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价(元/m ²)	备注
									原值	净值	原值	成新率%			
17	无	二栋2-203号	华容大道西路58号御景园	框剪	2012年11月	m ²	1466.89		6,476,319.00		6,476,319.00		4,415.00		
18	无	二栋2-301号	华容大道西路58号御景园	框剪	2012年11月	m ²	377.14		1,298,493.00		1,298,493.00		3,443.00		
19	无	二栋2-302号	华容大道西路58号御景园	框剪	2012年11月	m ²	1209.16		4,003,529.00		4,003,529.00		3,311.00		
20	无	二栋2-303号	华容大道西路58号御景园	框剪	2012年11月	m ²	1855.56		6,143,759.00		6,143,759.00		3,311.00		
21	无	三栋3-107号	华容大道西路58号御景园	框剪	2012年11月	m ²	99.03		282,236.00		282,236.00		2,850.00	无产权证面积	
22	无	三栋3-108号	华容大道西路58号御景园	框剪	2012年11月	m ²	104.30		297,255.00		297,255.00		2,850.00	无产权证面积	
23	无	三栋3-109号	华容大道西路58号御景园	框剪	2012年11月	m ²	101.59		289,532.00		289,532.00		2,850.00	无产权证面积	
24	无	三栋3-205号	华容大道西路58号御景园	框剪	2012年11月	m ²	1284.13		5,332,992.00		5,332,992.00		4,153.00		
25	无	三栋3-305号	华容大道西路58号御景园	框剪	2012年11月	m ²	1284.13		4,000,065.00		4,000,065.00		3,115.00		
		小计													
		合计													
		减: 减值准备													
		合计													

填表人: 李定伟

填表日期: 2021年10月7日

评估人员: 张卫

