

第二部分 评估报告摘要

# 湖南省道县人民法院拟执行开发房地产合同纠纷一案所涉房屋资产评估报告书 (摘要)

湘永评报字[2022]第 0031 号

## 重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估业务详细情况和正确理解评估结论,应当阅读资产评估报告正文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

湖南永一资产评估有限公司接受湖南省道县人民法院(2022)湘1124执恢23号之二评估委托书的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则,采用规定的资产评估方法,按照必要的评估程序,对申报的道县华盈实业有限公司、罗其辉与道县华盈置业有限公司、申再新、徐冬英合作开发房地产合同纠纷一案所涉道县华盈置业有限公司所有的在东方丽都的房产,具体为9栋的102、302,10栋102,13栋的104、2402、2404、2405,16栋的2502、2504、2505,12栋的804、1502、1604、1902、1301、1303、1501、1602、2204、2402、1503的房产,在2022年05月18日的市场价值进行了评估。评估目的为湖南省道县人民法院拟执行合同纠纷一案所涉资产提供价值参考。现将资产评估情况报告如下:

### 一、委托方及产权持有单位

(一) 委托方: 湖南省道县人民法院

(二) 产权持有单位: 道县华盈置业有限公司

### 二、评估目的

本次评估目的系确定委估资产的市场价值,为委托方了解委估资产的市场价值。

### 三、评估对象和范围

本次评估对象为湖南省道县人民法院拟执行道县华盈实业有限公司、罗其辉与道县华盈置业有限公司、申再新、徐冬英合作开发房地产合同纠纷一案所涉道县华盈置业有限公司所有的在东方丽都的房产，具体为 9 栋的 102、302，10 栋 102，13 栋的 104、2402、2404、2405，16 栋的 2502、2504、2505，12 栋的 804、1502、1604、1902、1301、1303、1501、1602、2204、2402、1503 的房产资产进行评估。

评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。

#### 四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2022 年 05 月 18 日。评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

#### 五、评估程序实施过程

根据国家有关部门关于资产评估的规定，按照湖南省道县人民法院的委托，我公司评估人员已实施了对委托人提供的法律性文件以及相关资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

#### 六、评估方法

本次评估采用市场法进行评估。

#### 七、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

#### 八、评估结论

委托人委托的评估对象在本次评估目的下，于评估基准日所表现的市场价值为人民币 9,918,000.00 元（取整），大写：玖佰玖拾壹万捌仟元整。评估结论的详细情况请参阅《资产评估明细表》。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十二项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

按照有关资产评估现行规定,本评估报告有效期一年,即自有效。2022  
年 05 月 07 日至 2023 年 06 月 06 日

以下详尽描述需要提请报告使用者注意的事项。

评估报告正文

编制依据：本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

# 湖南省道县人民法院拟执行开发房地产合同纠纷一案所涉房屋资产评估报告书

湘永评报字[2022]第 0031 号

湖南省道县人民法院：

湖南永一资产评估有限公司接受湖南省道县人民法院（2022）湘 1124 执恢 23 号之二评估委托书的委托，按照国家法律、行政法规和资产评估准则的规定，恪守独立、客观和公正的原则，采用成本法、收益法或市场法，按照必要的评估程序，对道县华盈实业有限公司、罗其辉与道县华盈置业有限公司、申再新、徐冬英合作开发房地产合同纠纷一案所涉道县华盈置业有限公司所有的在东方丽都的房产，具体为 9 栋的 102、302，10 栋 102，13 栋的 104、2402、2404、2405，16 栋的 2502、2504、2505，12 栋的 804、1502、1604、1902、1301、1303、1501、1602、2204、2402、1503 的房产资产的市场价值进行评估，评估基准日为 2022 年 05 月 18 日，评估目的为确定委估资产的市场价值，为委托方了解委估资产的市场价值。本次评估建立在委托人提供的评估所必需的资料基础上，这些资料的真实性、合法性、有效性和完整性由委托人负责。本公司评估人员按照必要的评估程序，对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查。本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在资产现有用途或既定用途不变，并原地继续使用和本报告载明的评估目的及价值前提、假设条件下，以下评估结论对评估对象在评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。现将评估过程报告如下：

一、委托人、产权持有单位概况及其他评估报告使用者

- (一) 委托人：湖南省道县人民法院
- (二) 产权持有单位：道县华盈置业有限公司
- (三) 委托人以外的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人和相关当事人。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人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

本次评估目的系确定委估资产的市场价值，为委托方了解委估资产的市场价值。

## 三、评估对象和范围

本次评估对象为湖南省道县人民法院拟执行道县华盈实业有限公司、罗其辉与道县华盈置业有限公司、申再新、徐冬英合作开发房地产合同纠纷一案所涉道县华盈置业有限公司所有的在东方丽都的房产，具体为 9 栋的 102、302，10 栋 102，13 栋的 104、2402、2404、2405，16 栋的 2502、2504、2505，12 栋的 804、1502、1604、1902、1301、1303、1501、1602、2204、2402、1503 的房产资产进行评估。

评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。

## 四、价值类型及其定义

(一) 本次评估资产在评估基准日的市场价值。

(二) 市场价值的定义：本评估报告书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，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。

(三) 选择价值类型的理由

1、从评估目的看：本次评估的目的是为委托方提供价格参考意见，与该评估目的之实现对应的经济行为是一个正常的市场经济行为，按市场价值交易一般较能为交易各方所接受；

2、从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；

3、从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

## 五、评估基准日

根据《资产评估委托合同》的约定，本项目资产评估基准日为2022年05月18日。

## 六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

### （一）主要法律依据

- 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、《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起施行）；
- 3、《中华人民共和国公司法》（2006年1月1日施行）；
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》（自2008年1月1日起施行）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，自2020年1月1日起施行）；
- 6、其他与资产评估有关的法律法规。

### （二）准则依据

- 1、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- 2、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36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—机器设备》(中评协(2017)39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—评估方法》(中评协(2019)35号)；
- 9、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协(2018)37号)；
- 10、《资产评估执业准则—企业价值》(中评协(2018)38号)；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协(2017)46号)；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》(中评协(2017)47号)；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协(2017)48号)；
- 14、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 15、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；
- 16、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
- 17、《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)。

### (三) 行为依据

湖南省道县人民法院(2022)湘1124执恢23号之二评估委托书。

### (四) 权属依据

委托方提供的有关证明资料。

### (五) 取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、湖南省住房和城乡建设厅湘建价[2014]113号《湖南省住房和城乡建设厅关于印发〈湖南省建设工程计价办法〉及〈湖南省建设工程消耗量标准〉的通知》；
- 3、《湖南省建筑工程消耗量定额及基础价格》(2004年)，《湖南省装饰装修工程消耗量定额及基础价格》(2004年)，《湖南省安装工程消耗量定额及基础价格》(2004年)；

4、湖南省财政厅内建工[2004]85号《关于发布〈湖南省建设工程费用计算规则〉的通知》；

5、道县人民政府公布的基准地价；

6、本评估机构和评估人员收集的有关询价资料和参数资料。

#### (六) 其他依据

1、委托评估的资产评估申报明细表；

2、评估人员通过现场勘察和市场调查收集的相关信息资料；

3、其他与评估有关的资料等。

### 七、评估方法

#### (一) 评估方法简介

根据有关评估准则的规定，资产评估基本评估方法包括市场法、收益法和成本法，评估需根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。其中：

#### 1、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贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值，也可估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

#### 2、市场法

市场法是指选取一定数量的可比案例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到的评估对象价值或价格的方法。通常情况下，如果有活跃、公开、类似资产的市场交易案例，可以采用市场法进行评估。

#### 3、收益法

收益法是通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确



定被评估资产价格的一种资产评估方法。通常情况下，如果被评估资产以持续经营为前提，并且能够用货币衡量其未来期望收益和产权所有者所承担的风险，则可以采用收益法进行评估。

## (二) 评估方法选择

### 1、成本法适用性分析

资产评估中的重置成本法，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贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值，也可估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。计算公式如下：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{综合成新率}$$

房屋建筑物、构筑物的取得费用、利润及成新率不易获得，重置全新价难以准确确定，故不适宜采用成本法评估。

### 2、市场法适用性分析

市场法是一种最简单、有效的方法，因为评估过程中的资料直接来源于市场，同时又为即将发生的资产行为评估。依据本次评估目的和持续使用的基本假设，考虑所评估资产特点，评估方法采用市场法。

应用市场法进行资产评估可分三个步骤：市场调查，选择参照物；因素比较，调整差异；综合定价。即：首先收集确定与委估资产相同或相类似、同时期的市场交易价格，然后根据对委估资产的现场勘查情况，进行比较调整，计算确定委估资产的价格修正系数，根据二者之间的比例确定资产的评估价值。计算公式为

$$\text{评估价值} = \text{委估资产同期同类的市场交易价格} \times \text{修正（调整）系数}$$

按上述方法确定委估资产的重置价值后，再根据现场勘察结果判断资产的综合成新率，根据二者之间的比例确定资产的评估价值。计算公式为

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{综合成新率}$$

### 3、收益法适用性分析

资产评估中的收益法，是指通过将评估对象预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

利用收益法评估的资产是通过预测被评估资产的获利能力，对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估资产的价值。使用这种方法的前提条件是要能够确定被评估资产的获利能力、净利润或净现金流量以及确定合理的折现率。

委托评估资产为单项资产，无法确认收益及盈利；故不宜采用收益法评估。

(三) 对于所采用的评估方法的介绍

(1) 根据其评估目的、评估对象、评估资料收集情况等选取评估方法

A、本次评估目的是为委托方提供委估实物资产于评估基准日的市场价值参考依据；

B、很容易找到可比交易案例，修正因素容易确定，故本次评估宜采用市场比较法；

C、委托评估资产为单项资产，无法确认收益及盈利；故不宜采用收益法评估。

根据委托方及被评估单位及其提供的相关资料和委估资产的具体情况判断：本次评估适宜于采用市场比较法。

综合以上分析结论后评估人员认为：本次评估在理论上和实务上宜采用市场比较法进行评估。

### 八、评估程序实施过程及情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定，按照与湖南省道县人民法院签定的资产评估委托书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的相关资料的验证审核，按公认的产权界定原则对被评估单位提交的资产清单进行了必要的产权验证，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权

证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

### （一）评估准备阶段

1、接湖南省道县人民法院的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2、根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3、根据委托评估资产特点，将评估人员分为房地产评估小组及设备类资产评估小组，各小组分别负责对委托人申报的资产进行清查和评估。

### （二）资产清查阶段

1、资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2、评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员到实物存放现场逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，以核实其法律权属的合法性；

3、评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

### （三）评定估算阶段

1、各专业组评估人员在被评估单位专业技术人员的配合下，分别到实物现场对各项实物资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员在委托方有关人员的配合下，对实物资产进行现场勘查，与

湖南省道县人民法院管理人员和技术人员进行交流，了解设备管理制度、维修制度以及利用状况。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析。

2、各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

#### (四) 评估汇总、提交报告阶段

将各专业组对各个评估对象的评估结果汇总，组织有关人员按评估方法进行分析，最终确定本次评估结论。

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核。最后出具正式报告并提交委托人。

### 九、评估假设

#### (一) 基本假设

1、交易假设：交易假设是假定所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2、公开市场假设：公开市场假设是指一个有充分竞争性的市场。在这个市场中，买者和卖者地位平等，买卖双方都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的，而非在强制或受限的条件下进行。是资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3、最高最佳使用假设：最高最佳使用假设是指一项资产在法律上允许、技术上可能、经济上可行的前提下，经过充分合理的认证，实现其最高价值的使用。

4、现状利用假设：现状利用假设要求对一项资产按照其目前的利用状态及利用方式进行价值评估。

5、持续经营假设：持续经营假设是假设一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

(二) 一般假设：

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；

2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

3、本次评估均以被评估资产现有用途不变为前提；

4、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变；未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，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；

5、委托人提供的全部资料真实、准确、完整；

6、假设评估对象及其所涉及资产均无影响其价值的权利瑕疵、负债和限制；

7、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评估基准日的用途与使用方式使用；

8、假设上述资产能够正常使用。

9、若本次评估中遵循的评估假设及前提条件发生变化时，评估结果一般会失效。

(三) 特别假设

1、对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在重置成本上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或其他负担性限制的。

2、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及

其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3、对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4、我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

## 十、评估结论及分析

### 1、评估结论

此次评估主要采用市场价值法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：在评估基准日 2022 年 05 月 18 日湖南省道县人民法院委托评估资产评估结果为人民币 9,918,000.00 元（取整），大写：玖佰玖拾壹万捌仟元整。

### 2、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司资产评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

(一)对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在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责任。

(二)由委托方和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托方及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立

(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) 本评估结论的使用有效期为一年，即自 2022 年 06 月 07 日至 2023 年 06 月 06 日有效。资产评估报告使用人应在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

### 十三、评估报告日

本评估报告专业意见形成于 2022 年 06 月 07 日。



中国 湖南

机构负责人：

刘建年

资产评估师：

资产评估师  
张志强  
43210042

资产评估师：

资产评估师  
黄志雄  
43070009

二〇二二年六月七日

# 固定资产-房屋清查评估明细表

评估基准日：2022年05月18日

资产占有单位名称：道县华盈置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	座落位置	层数	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋性质	分摊用 地面积 (m <sup>2</sup> )	帐面价值		评估价值		备注
									原值	净值	原值	净值	
1		9#102				107.14	住宅				385,704.00		
2		9#302				133.79	住宅				495,023.00		
3		10#102				116.11	住宅				417,996.00		
4		13#104				126.68	住宅				456,048.00		
5		13#2402				126.68	住宅				481,384.00		
6		13#2404				126.68	住宅				481,384.00		
7		13#2405				126.68	住宅				481,384.00		
8		16#2502				125.01	住宅				487,539.00		
9		16#2504				125.01	住宅				487,539.00		
10		16#2505				128.60	住宅				501,540.00		
11		12#804				125.57	住宅				489,723.00		
12		12#1502				125.57	住宅				489,723.00		
13		12#1604				125.57	住宅				502,280.00		
14		12#1902				125.57	住宅				489,723.00		
15		12#1301				125.57	住宅				477,166.00		
16		12#1303				108.55	住宅				412,490.00		
17		12#1501				125.57	住宅				489,723.00		
18		12#1602				125.57	住宅				502,280.00		
19		12#2204				125.57	住宅				489,723.00		
20		12#2402				125.57	住宅				477,166.00		
21		12#1503				108.55	住宅				423,345.00		
合 计											9,918,883.00		

资产占有单位填表人：

评估人员：张志华、朱阿勇

填表日期：2022年05月18日