

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民间借贷
合同纠纷一案所涉房屋
资产评估报告书

湘永评报字[2022]第 0068 号

共壹册 第壹册

湖南永一资产评估有限公司

二〇二二年九月二十日



第一册 资产评估报告书

第一部分 本评估报告的声明	3
第二部分 评估报告摘要	4
第三部分 资产评估报告书正文	6
一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者	6
二、评估目的	7
三、评估对象和范围	7
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程及情况	12
九、评估假设	14
十、评估结论及分析	16
十一、特别事项说明	15
十二、评估报告使用限制说明	17
十三、评估报告日	18
第四部分 评估报告备查文件	19

第一部分 关于评估报告的声明

本评估报告的声明

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、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、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；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。

本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。

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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人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。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

八、按照最高人民法院相关规定，委托方及利害关系方接到本公司的报告书次日起10日内，若对此评估报告结果存有异议，可以书面形式向湖南省道县人民法院提出。

第二部分 评估报告摘要

湖南省道县人民法院拟执行民间借贷 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 0068 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185号评估委托书的委托,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,对申报的骆湘平与李思成民间借贷合同纠纷一案所涉李思成所有的在道县佳成大酒店的房产,具体为1501-1、1501-2、1501-3、1501-4、1501-5、1501-6、1501-10号房产,建筑面积401.38平方米,在2022年9月16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民间借贷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:李思成

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骆湘平与李思成民间借

贷合同纠纷一案所涉李思成所有的在道县佳成大酒店的房产，建筑面积401.38平方米，具体为1501-1、1501-2、1501-3、1501-4、1501-5、1501-6、1501-10号房产资产进行评估。

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9月16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2,408,280.00元，大写：贰佰肆拾万零捌仟贰佰捌拾元整。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2022年9月16日至2023年9月15日有效。

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民间借贷 合同纠纷一案所涉房屋 资产评估报告书

湘永评报字[2022]第 0068 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 185 号评估委托书的委托，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，对骆湘平与李思成民间借贷合同纠纷一案所涉李思成所有的位于道县濂溪办事处潇水北路西侧，建筑面积为 401.38 平方米（房产证号：道县房权证字第 713000876 号）的房产资产的市场价值进行评估，评估基准日为 2022 年 9 月 16 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：李思成

（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骆湘平与李思成民间借贷合同纠纷一案所涉李思成所有的位于道县濂溪办事处潇水北路西侧，建筑面积为 401.38 平方米（房产证号：道县房权证字第 713000876 号）的房产资产进行评估。

固定资产一房屋建筑物，权利人：李思成，结构：混合结构，房屋总层数：20 层，该评估房屋所在层数 15 层，座落：道县潇水中路 138 号，该地段属于道县最繁华地段，地理位置优越，环境优雅，交通便利，水电齐全，人流量大，对面是道县九鼎城景观邸。

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 9 月 16 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185号评估委托书。

（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：

评估价值=重置价值×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

评估价值=委估资产同期同类的市场交易价格×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

评估价值=重置价值×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。

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对道县佳成及九鼎城景观邸进行调查，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，组织有关人员就评估方法进行合理分析，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，而非在强制或受限制的情况下进行。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，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

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 9 月 16 日湖南省道县人民法院委托评估资产评估结果为人民币 2,408,280.00 元，大写：贰佰肆拾万零捌仟贰佰捌拾元整。

2、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

无

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审查，但不对上述资料的真实性负责。

(三) 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开重置成本原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

(四) 我们未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

(五) 我们未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

(六) 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方和相关当事方的责任；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为对评估对象可实现价格的保证；

(七) 评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三) 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的, 资产评估机构及其资产评估师不承担责任;

(四) 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;

(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对其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 9 月 16 日至 2023 年 9 月 15 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 9 月 20 日。

湖南永一资产评估有限公司



机构负责人:



资产评估师:



中国 湖南

资产评估师:



二〇二二年九月二十日

固定资产—房屋清查评估明细表

评估基准日：2022年9月16日

资产占有单位名称：李思成

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 (m2)	房屋性质	分摊用 地面积 (m2)	帐面价值		评估价值	备注
									原值	净值		
1		1501-1	15	混合		41.14					246,840.00	
2		1501-2	15	混合		48.49					290,940.00	
3		1501-3	15	混合		48.13					288,780.00	
4		1501-4	15	混合		48.05					288,300.00	含装修, 含分摊的土地使用权, 该房做宾馆用房
5		1501-5	15	混合		34.72					208,320.00	
6		1501-6	15	混合		77.57					465,420.00	
7		1501-10	15	混合		103.28					619,680.00	
合 计											2,408,280.00	

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9月16日

第四部分 评估报告备查文件

评估报告备查文件

目 录

- (一) 评估对象涉及的主要权属证明资料;
- (二) 签字资产评估师的承诺函;
- (三) 评估机构资格证书;
- (四) 评估机构法人营业执照副本;
- (五) 签字资产评估师资格证书和主要评估人员名单;
- (六) 评估委托书;
- (七) 其他重要文件。

资产评估机构及资产评估师

承 诺 函

湖南省道县人民法院：

受贵院的委托，我对贵院为确定委估资产的市场价值，对被执行所涉资产的市场价值，以2022年9月16日为基准日进行了评估，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：

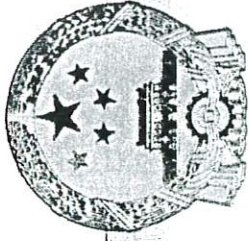
- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签字：



湖南永一资产评估有限公司





营业执照

(副本) 副本编号: 1-1

统一社会信用代码

9143010267802564XL

提示: 1、每年1月1日至6月30日通过企业信用公示系统报送并公示上一年度年度报告, 不另行通知; 2、《企业信息公示暂行条例》及《企业信息公示暂行条例》施行日期: 2014年10月1日



“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

名称 湖南永一资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 庾建军

经营范围 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。

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2008年08月08日

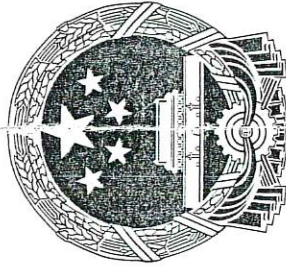
营业期限 2008年08月08日至 2038年08月07日

住所 湖南省长沙市芙蓉区芙蓉中路388号颐美公司现代城1323号



登记机关

2022年1月18日



资产评估资格证书

湖南永一资产评估有限公司

经审查，

符合《资产评估机构审批管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。



符合《资产

湘财办函[2008]86号

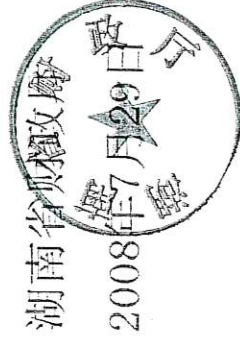
批准文号:

43080014

证书编号:

批准机关:

发证时间:



序列号: 00003192

中华人民共和国财政部统一印制



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张志华

性别：男

登记编号：43210042

单位名称：湖南永一资产评估有限
公司



初次执业登记日期：2021-01-20

年检信息：通过（2022-04-22）

(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：2022-05-09

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：黄志雄

性别：男

登记编号：43070009

单位名称：湖南永一资产评估有限
公司



初次执业登记日期：2007-06-05

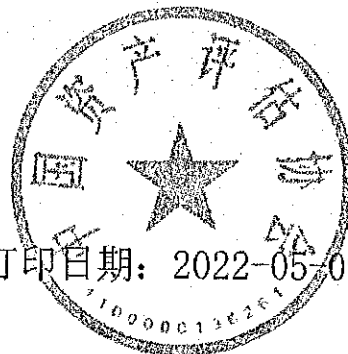
年检信息：通过（2022-04-22）

(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：2022-05-09

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>

参加本评估项目的主要人员名单

项目负责人：张志华（资产评估师）

评估人员：朱阿勇

复核人员：黄志雄（资产评估师）

120/22/24

道县人民法院 委托书

(2022)湘1124执恢185号

湖南永一资产评估有限公司：

我院在执行骆湘平与李思成民间借贷纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

评估被执行人李思成名下道县佳成大酒店15楼1501-1、1501-2、1501-3、1501-4、1501-5、1501-6、1501-10号房产（不动产权证号：湘（2019）道县不动产权第0004309号）的价值。

2022年9月13日



湖南省道县人民法院

执行裁定书

(2022)湘1124执恢185-1号

申请执行人：骆湘平，男，1969年9月11日出生，公民身份号码43292319690911031X，汉族，湖南省道县人，住道县湘运新村8栋1单元。

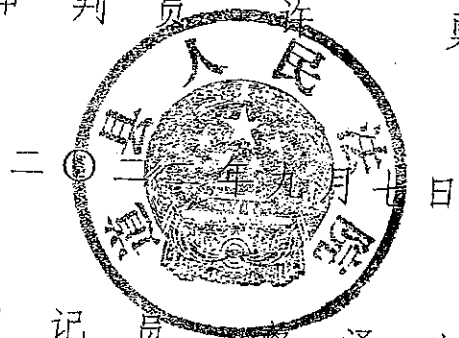
被执行人：李思成，男，1969年8月23日出生，公民身份号码432923196908230010，汉族，湖南省道县人，住道县道州北路301号。

本院在执行申请执行人骆湘平与被执行人李思成民间借贷纠纷一案中，于2022年6月8日向被执行人李思成发出执行通知书，责令被执行人履行永州市中级人民法院作出的(2019)湘11民终1190号民事调解书确定的义务，但被执行人至今未履行。本院于2019年5月21日依法查封了被执行人李思成名下的坐落在道县佳成大酒店15楼的房产。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、二百五十四条规定，裁定如下：

拍卖被执行人李思成名下的道县佳成大酒店15楼1501-1、1501-2、1501-3、1501-4、1501-5、1501-6、1501-10号房产(不动产权证号：湘(2019)道县不动产权第0004309号)。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 蒋 汉 国
审 判 员 杨 军 党
审 判 员 许 勇



本件与原本核对无异

书 记 员 梅 泽 光

2007.11.18

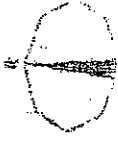
43112400100888B01	1单元	1501-1	41.14	28.44	12.70	31.89	
推(2019)通皇 不动产权证 0004309号							盖章 盖章 盖章 盖章 盖章 盖章 盖章 盖章 CAD图 盖章登记簿 审批表
43112400100888B01	1单元	1501-10	102.28	71.89	31.89		
推(2019)通皇 不动产权证 0004309号							盖章 盖章 CAD图 盖章 盖章 盖章 盖章 盖章 盖章 CAD图 盖章登记簿 审批表
43112400100888B01	1单元	1501-12	52.26	36.12	16.14		
推(2018)通皇 不动产权证 0004309号							盖章 盖章 CAD图 盖章 盖章 盖章 盖章 盖章 盖章 CAD图 盖章登记簿 审批表
43112400100888B01	1单元	1501-13	32.20	26.12	16.14		
推(2019)通皇 不动产权证 0004309号							盖章 盖章 CAD图 盖章 盖章 盖章 盖章 盖章 盖章 CAD图 盖章登记簿 审批表
43112400100888B01	1单元	1501-14	52.26	36.12	16.14		
推(2019)通皇 不动产权证 0004309号							盖章 盖章 CAD图 盖章 盖章 盖章 盖章 盖章 盖章 CAD图 盖章登记簿 审批表

2007.11.18
12:20 PM
11/18/07
8:18

房屋分層平面图

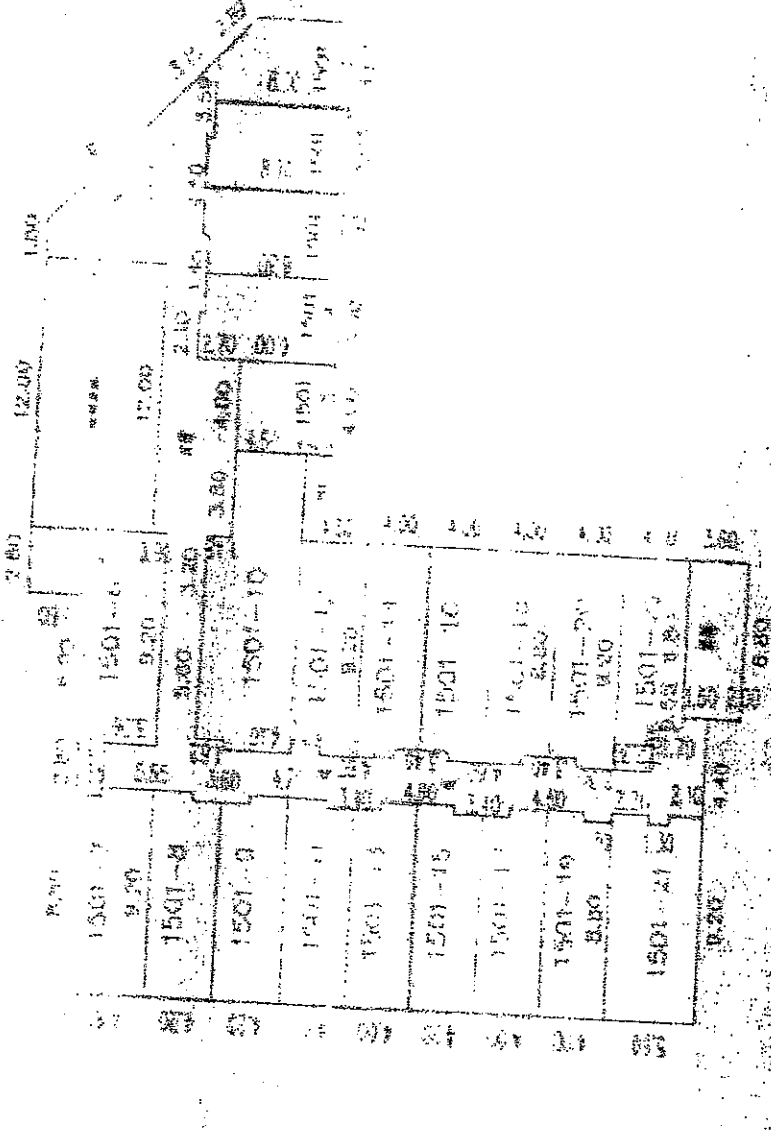
繪圖日期: 2010年07月12日

25.57
14.97
16.16



樓層	樓層高度	所在層數
1501-1	3.20	1
1501-2	3.20	2
1501-3	3.20	3
1501-4	3.20	4
1501-5	3.20	5
1501-6	3.20	6
1501-7	3.20	7
1501-8	3.20	8
1501-9	3.20	9
1501-10	3.20	10
1501-11	3.20	11
1501-12	3.20	12
1501-13	3.20	13
1501-14	3.20	14
1501-15	3.20	15
1501-16	3.20	16
1501-17	3.20	17
1501-18	3.20	18
1501-19	3.20	19
1501-20	3.20	20
1501-21	3.20	21
1501-22	3.20	22
1501-23	3.20	23
1501-24	3.20	24
1501-25	3.20	25
1501-26	3.20	26
1501-27	3.20	27
1501-28	3.20	28
1501-29	3.20	29
1501-30	3.20	30

圖樣說明: 1. 樓層高度: 3.20m

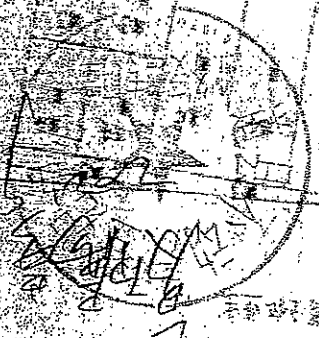
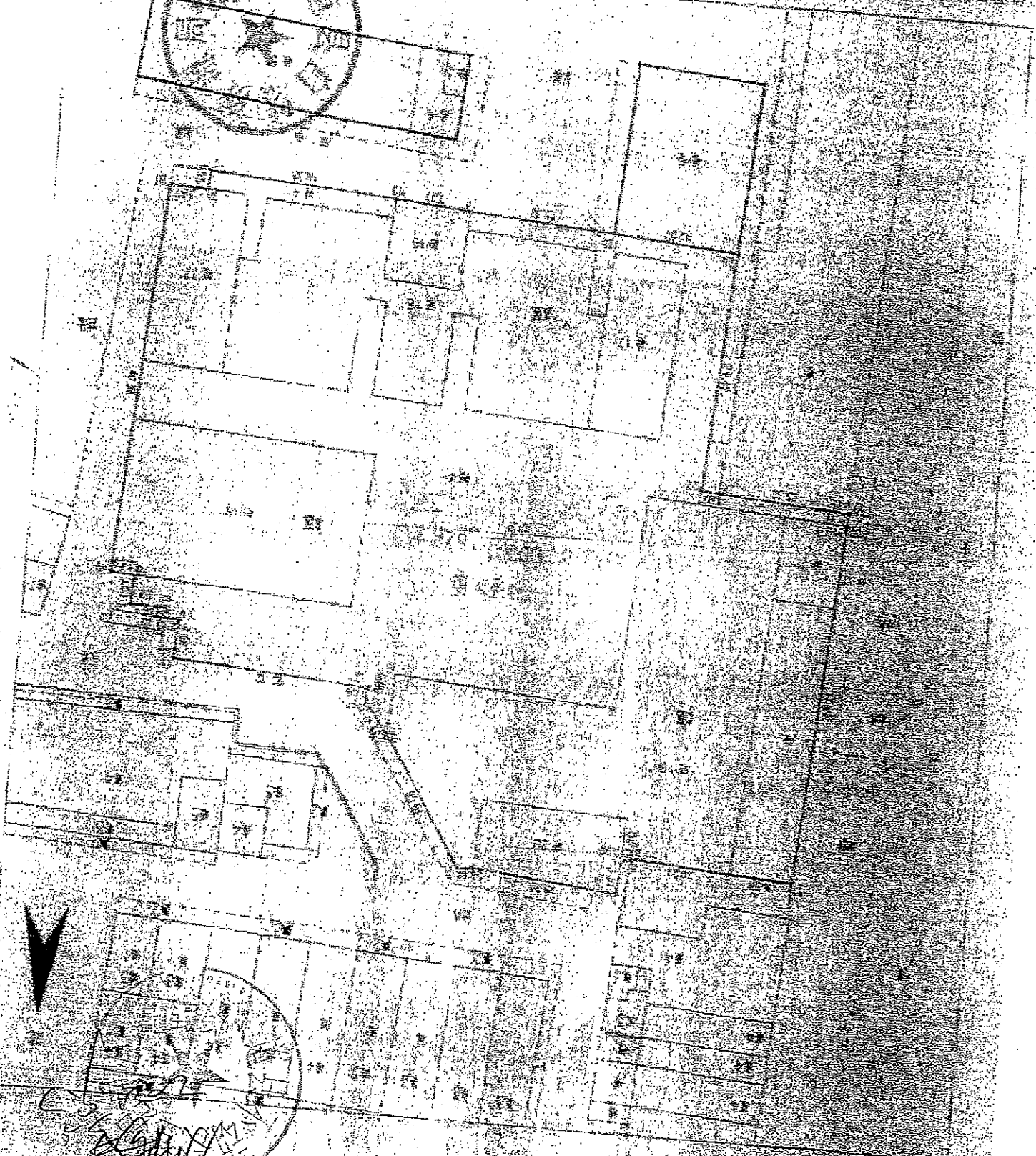


比例尺: 1:100

單位: 米

1007

1007



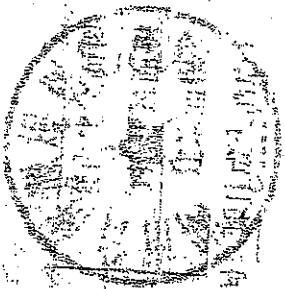
1007

1007

Handwritten signature or initials in the bottom right corner.

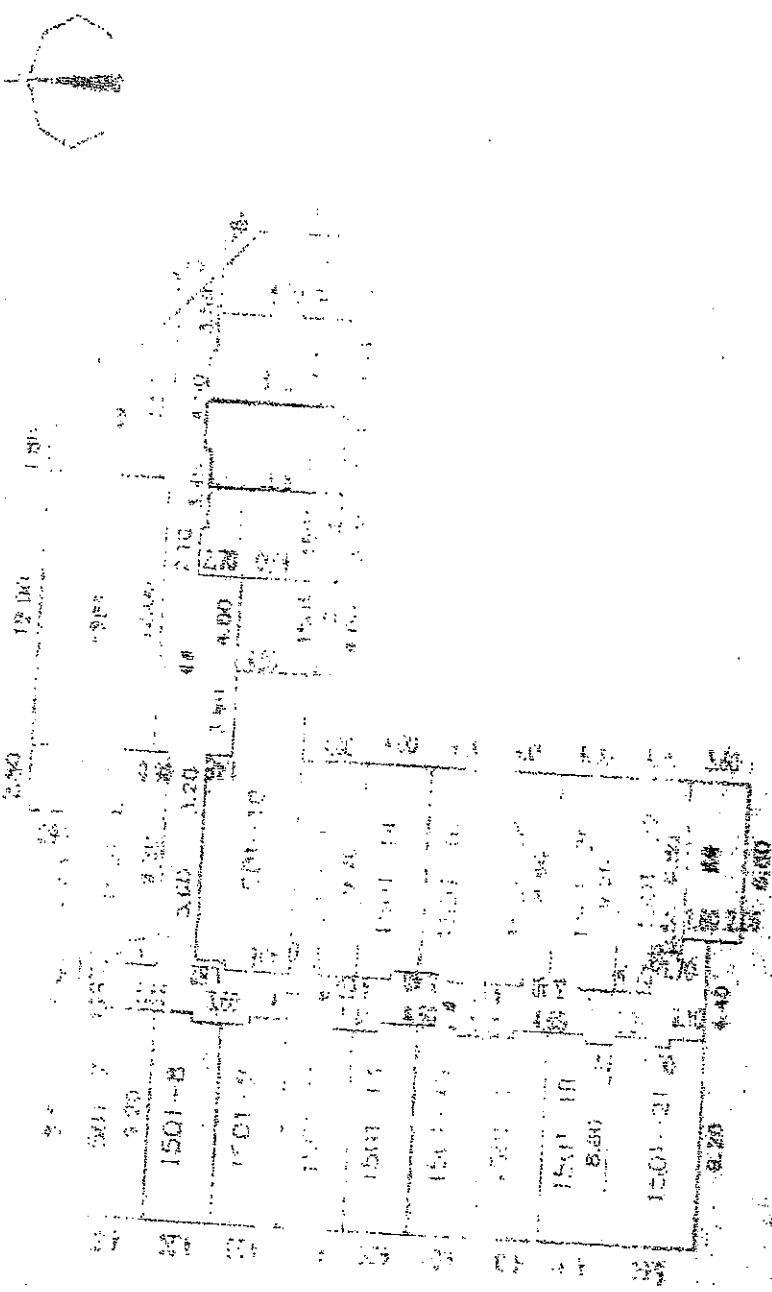
房屋分層平面图

审核日期: 2019年07月01日



分册代码	430 F10010000000000000000	楼层	层数	备注
层号	F0001	总层数	20	
层号	1501-3	所在层数	13	

房屋分層平面图



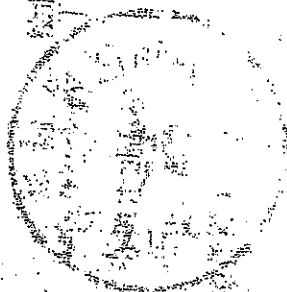
比例尺 1:

单位: 厘米

设计人: 丁明

房屋分層平面图

宗地代码	44012400300010001000
栋号	10001
层号	4-10F
单元号	



审核人: [Signature]

单位: 市建委

流程图
 案卷办理流程
 附件材料
 收件
 初审
 登簿
 缮证(在外)
 复审
 核定
 核资
 缴税

不动产登记簿

收件信息

4311240010086500	1单元	1501-3	48.13	33.27	14.86	查看 CAD图 查看登记簿 审批表	湘(2019)湘昆不动产权第0004309号
4311240010086500	1单元	1501-4	48.05	33.21	14.84	查看 CAD图 查看登记簿 审批表	湘(2019)湘昆不动产权第0004309号
4311240010086500	1单元	1501-5	34.72	24.00	10.72	查看 CAD图 查看登记簿 审批表	湘(2019)湘昆不动产权第0004309号
4311240010086500	1单元	1501-7	62.99	43.54	19.45	查看 CAD图 查看登记簿 审批表	湘(2019)湘昆不动产权第0004309号

10 页, 共 3 页 | 当前显示第1条至20条记录, 一共22条

流程
 采集办理过程
 附件材料
 收件
 初审
 登簿
 竣工(在办)
 复算
 核定
 核费
 缴费

注册信息

收件信息

4311240010056E0X	1单元	1501-19	52.26	36.12	16.14	查看 CAD图 查看登记簿 审批表
4311240010088E0X	1单元	1501-2	46.49	33.52	14.97	查看 CAD图 查看登记簿 审批表
4311240010035E0X	1单元	1501-20	52.26	36.12	16.14	查看 CAD图 查看登记簿 审批表
4311240010056E0X	1单元	1501-21	73.78	51.00	22.78	查看 CAD图 查看登记簿 审批表
4311240010088E0X	1单元	1501-22	46.70	33.60	15.04	查看 CAD图 查看登记簿 审批表
4311240010056E0X	1单元	1501-3	46.13	33.27	14.95	查看 CAD图 查看登记簿 审批表
						查看 CAD图 查看登记簿 审批表

