

新昌县和成置业有限公司  
拟办理资产处置项目项目评估报告书

信专评字[2014]第 456 号

共一册

新昌信安达资产评估有限公司

二〇一四年十月二十日

## 目 录

声 明.....	1
资产评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书正文.....	3
一、委托方、产权持有者及其他报告使用者.....	3
二、评估目的.....	3
三、评估对象和评估范围.....	3
四、价值类型及其定义.....	4
五、评估基准日.....	4
六、评估依据.....	4
七、评估方法.....	5
八、评估实施过程和情况.....	6
九、评估假设.....	6
十、评估结论.....	7
十一、评估事项说明.....	7
十二、特别事项说明.....	7
十三、评估报告使用限制说明.....	8
十四、评估报告提出日期.....	8

## 声 明

一、我们在执行本次资产评估业务中，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。但评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估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，并对已经发现的问题进行了如实披露。

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。

# 新昌县和成置业有限公司拟办理资产处置项目 资产评估报告书摘要

信专评字[2014]第 456 号

## 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理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

一、委托方和产权持有者：本次资产评估的委托方和产权持有者均为新昌县和成置业有限公司。

二、评估目的：本次评估目的系为新昌县和成置业有限公司办理资产处置项目所涉及的住宅房的市场价值提供参考。

三、评估对象和评估范围：本次评估对象为截止评估基准日新昌县和成置业有限公司拥有的住宅房。评估范围为新昌县和成置业有限公司截止评估基准日位于新昌县和悦广场 2 号楼 2 单元共计 75 套住宅房，住宅房面积共计 6,241.00 平方米。

四、价值类型及其定义：本评估报告所采用的价值类型为市场价值。

五、评估基准日：本次评估基准日选取 2014 年 10 月 19 日。

六、评估方法：本次选择并使用的方法为市场比较法。

七、评估结论：新昌县和成置业有限公司拥有的住宅房在评估基准日的评估值为 63,991,320.00 元（大写人民币陆仟叁佰玖拾玖万壹仟叁佰贰拾元整）。

八、评估报告有效期：本评估报告使用有效期自 2014 年 10 月 19 日至 2015 年 10 月 18 日。

# 新昌县和成置业有限公司拟办理资产处置项目 资产评估报告书正文

信专评字[2014]第 456 号

## 新昌县和成置业有限公司：

新昌信安达资产评估有限公司接受新昌县和成置业有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对新昌县和成置业有限公司拟办理资产抵押贷款所涉及的住宅房在 2014 年 10 月 19 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托方、产权持有者及其他报告使用者

#### (一)委托方、产权持有者

1. 名称：新昌县和成置业有限公司
2. 地址：新昌县七星街道南岩路 339 号
3. 企业类型：有限责任公司（法人独资）
4. 经营范围：许可经营项目：无；一般经营项目：房地产开发。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）\*\*\*

#### (二)报告使用者

本报告的使用权为委托方、产权持有者即新昌县和成置业有限公司。

### 二、评估目的

新昌县和成置业有限公司拟办理资产处置项目，为此委托新昌信安达资产评估有限公司对该行为涉及的住宅房进行评估，以便为上述事宜提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为截止评估基准日新昌县和成置业有限公司拥有的住宅房。

评估范围为截止评估基准日办理资产处置项目所涉及的住宅房。纳入本次评估范围内的住宅房面积共计为 6,241.00 平方米，其他相关情况如下：

#### 1. 评估对象基本概况

本次评估所涉及评估对象是位于新昌县金融大厦旁的和悦广场 2 号楼 2 单元共计 75 套住宅房。该楼盘位于南岩路与十九峰路交叉处，其东临新昌金融大厦，南临大型生活类购物广场海洋城，北至南岩路，西临新昌中医院，同时和悦广场也是集酒店、公寓、写字楼及商业街集一身的生活服务类楼盘。

## 2. 产权状况

纳入本次评估范围内的住宅房尚未取得房屋所有权证，为精装修在建住宅房，楼盘已封顶。

以上评估范围和对象与委托评估的资产范围一致。

## 四、价值类型及其定义

根据新昌县和成置业有限公司拟办理资产处置项目这一评估目的，本评估报告所采用的价值类型为市场价值。

资产评估价值类型指导意见对市场价值的定义为：市场价值是自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自理性、谨慎行事，不受任何强迫压制。

## 五、评估基准日

本次评估基准日选取 2014 年 10 月 19 日。

此基准日由委托方及该经济行为所涉及的其他各相关方协商确定。此次评估中所采用的取价标准均是评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### (一) 行为依据

新昌县和成置业有限公司与我公司签订的《资产评估业务约定书》。

### (二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令 [2004] 第 28 号）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令 [2007] 第 72 号）；
3. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

### (三) 评估准则依据

1. 财政部关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知(财企[2004]20 号)；
2. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告》等 7 项资产评估准则的通知(中评协[2007]189 号)；
3. 中国注册会计师协会发布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号)；

4. 中国资产评估协会关于印发《企业国有资产评估报告指南》的通知(中评协[2008]218号);

5. 中国资产评估协会关于印发《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);

6. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-1999);

7. 《城镇土地估价规范》(GB/T 18058-2001)。

#### (四) 权属依据

(1) 新昌县和成置业有限公司提供的委托评估明细表;

(2) 其他权属证明材料。

#### (五) 取价依据

1. 评估人员收集的土地市场价格信息资料;

2. 评估人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料;

3. 和悦广场2号楼1单元住宅房购房合同;

4. 其他相关的价格资料。

### 七、评估方法

按照国家的有关法律、法规及资产评估操作规范要求,本次评估所涉及的住宅房采用市场比较法进行评估,具体方法叙述如下:

评估对象地处新昌县城城区。此处房地产销售活动较为活跃,具有公开的与评估对象类似房屋的市场销售信息。评估方法中,成本法适用于在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法进行估价的情况,故本次成本法不适用。结合可取得的相关资料和本次评估目的,市场法优于收益法。故本次采用市场法进行评估。

市场法的基本含义是:在求取一宗被估房地产价值时,依据替代原理,将被估房地产与类似房地产的近期交易价值进行对照比较,通过对交易情况、交易日期、房地产状况等因素进行修正,得出被估房地产在评估基准日的价值。

市场法的基本公式为:  $P = P' \times A \times B \times C$

P: 被估房地产评估价值;

P': 可比交易实例价值;

A: 交易情况修正系数;

B: 交易日期修正系数;

C: 房地产修正系数。

## 八、评估实施过程和情况

### 1. 评估前期准备工作阶段

了解评估目的和范围及被评估资产特点，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，与委托方签订业务约定书，明确双方的责任与义务。

### 2. 编制评估计划

接受委托后，项目负责人对现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等评估业务的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案做出安排与规划，与委托方沟通后并报评估机构相关负责人审核、批准后执行。

### 3. 现场评估阶段

根据资产评估的有关原则和规定，对委托评估的资产进行清查评估，具体步骤如下：

- (1)根据委估资产的实际状况和特点，选择适当的评估方法；
- (2)市场调查、网上查询取得计价依据及价格资料；
- (3)对委托评估资产进行评估，测算其评估价值。

### 4. 评估分析阶段

对资产的初步评估结果进行分析后，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

### 5. 评估报告阶段

在对资产评估结果汇总分析调整的基础上，撰写各类资产的资产评估报告书；完成评估报告的内部三级审核，出具正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，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。

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

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，采用市场法评估，得出委估资产在评估基准日的评估值为 63,991,320.00 元（大写人民币陆仟叁佰玖拾玖万壹仟叁佰贰拾元整）

## 十一、评估事项说明：

### （一）评估对象概况：

本次评估所涉及的是位于新昌县金融大厦旁的和悦广场 2 号楼 2 单元共计 75 套住宅房。该楼盘位于南岩路与十九峰路交叉处，其东临新昌金融大厦，南临大型生活类购物广场海洋城，北至南岩路，西临新昌中医院，同时和悦广场也是集酒店、公寓、写字楼及商业街集一身的生活服务类楼盘。

### （二）房产评估过程说明：

本次评估的住宅房采用市场法评估，我们取得了和悦广场 2 号楼 1 单元住宅房购房合同，以此成交价为基数在结合边套与中套的区分、住宅房面积的大小、户型的差异、楼层的差异等差异因素，进行系数修正，最后确定每套房的评估价格。

本次评估所涉及的住宅房未来均为精装修房，因此本次评估以精装修完工交房使用为前提条件，评估结果已包含了住宅房精装修的价值。

## 十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

1. 在执行本评估项目过程中，我们对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方和相关当事方负责；

2. 对该公司存在可能影响资产评估值的瑕疵事项，在公司未作特别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；

3. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

4. 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，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。

**上述特别事项说明中可能存在影响评估结论的事项，请委托方、相关当事方予以关注，并对可能存在的风险作出独立的判断。**

### **十三、评估报告使用限制说明**

- 1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 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。
- 3、未征得本评估公司同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
- 4、本评估报告的使用有效期为一年，即自评估基准日 2014 年 10 月 19 日起至 2015 年 10 月 18 日止。

### **十四、评估报告提出日期**

本评估报告提交委托方的日期是 2014 年 10 月 20 日。

新昌信安达资产评估有限公司

法定代表人：

中国注册资产评估师：