

湖北辰隆经济开发有限公司拟对外出售涉及洪山区和平乡徐东欧洲花园 11-3-2-B 车库层市场价值评估项目

资产评估报告正文

鄂中衡信评报字【2025】第 Z0016 号

湖北辰隆经济开发有限公司：

湖北中衡信房地产资产评估有限公司接受湖北辰隆经济开发有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对湖北辰隆经济开发有限公司纳入本次评估范围的车库层的公允价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人暨产权持有人概况

名称：湖北辰隆经济开发有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：湖北省武汉市江岸区球东小区 8 号楼底层部分

法定代表人：刘来雄

成立日期：1992-12-02

营业期限：1992-12-02 至无固定期限

统一社会信用代码：9142000017757689XT

经营范围：一般项目：针纺织品及原料销售，非融资担保服务，财务咨询，企业管理，社会经济咨询服务，住房租赁，非居住房地产租赁，破产清算服务，自有资金投资的资产管理服务，以自有资金从事投资活动，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务），企业管理咨询，融资咨询服务，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成

登记备案后方可从事经营活动)。(除许可业务外,可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)许可项目:互联网信息服务。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。

二、评估目的

本次资产评估的目的是公允地反映湖北辰隆经济开发有限公司拟对外出售涉及洪山区和平乡徐东欧洲花园 11-3-2-B 车库层市场价值在评估基准日的市场价值,为委托人资产出售提供参考依据。本次经济行为依据《湖北文旅集团资产管理有限公司总经理办公会会议纪要》(2024 年第 15 期)

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

1、评估对象为:评估对象是湖北辰隆经济开发有限公司拟对外出售涉及洪山区和平乡徐东欧洲花园 11-3-2-B 车库层市场价值。

2、评估范围为:湖北辰隆经济开发有限公司拟对外出售涉及洪山区和平乡徐东欧洲花园 11-3-2-B 车库层,车库层建筑面积为 22.08 m² (具体详见评估申报明细表)。

(二) 评估对象基本情况

1、房地产区位情况

评估对象位于武汉市洪山区徐东一路,地理位置如下:



2、评估对象权属状况

本次纳入评估范围的房屋已办理《不动产权证书》。具体情况如下：

序号	权证编号	建筑物名称	位置	结构	计量单位	建筑面积	所在层数	证载用途
1	鄂(2023)武汉市洪山不动产权第0100012号	欧洲花园车库层	洪山区和平乡徐东欧洲花园11-3-2-B	钢混	m ²	22.08	车库层	其他
合 计						22.08		

3、实物状况

本次委估房屋为欧洲花园小区车库层，位于武汉市洪山区徐东一路，车库层于2007年建成，证载用途为其他，车库现状用途为商铺，房屋门为卷帘门，房屋内地面铺设瓷砖，墙面大白。

四、价值类型及其定义

本次评估选用市场价值类型。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。市场价值具有以下要件：

自愿买方。指具有购买动机，但并没有被强迫进行购买的一方当事人。该购买者会根据现行市场的真实状况和现行市场的期望值进行购买，不会特别急于购买。也不会任何价格条件下都决定购买，即不会付出比市场价格更高的价格；

自愿卖方。指既不准备以任何价格急于出售或被强迫出售，也不会因期望获得被现行市场视为不合理的价格而继续持有资产的一方当事人。卖方期望在进行必要的市场营销后，根据市场条件以公开市场所能达到的最高价格出售资产；

评估基准日。指市场价值是某一特定日期的时点价值，仅反映了评估基准日的真实市场情况和条件，而不是评估基准日以前或以后的市场情况和条件；

以货币单位表示。市场价值是在公平的市场交易中，以货币形式表示的为资产所支付的价格，通常表示为当地货币；

公平交易。指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易；

资产在市场上有足够的展示时间。资产应当以最恰当的方式在市场上予以展示，

不同资产的具体展示时间应根据资产特点和市场条件而有所不同，但该展示时间应当使该资产能够引起足够数量的潜在购买者的注意；

当事人双方各自精明，谨慎行事。自愿买方和自愿卖方都合理地知道资产的性质和特点、实际用途、潜在用途以及评估基准日的市场情况，并假定当事人都根据上述知识为自身利益而决策，谨慎行事以争取在交易中为自己取得最好的价格。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2025 年 2 月 14 日。根据本次评估特定目的及经济行为的性质，由资产评估机构与委托人协商确定。该基准日的确定是考虑到评估人员现场勘查的时点及为了保证评估结果有效地服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日的调整事项之后而确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

《湖北文旅集团资产管理有限公司总经理办公会议纪要》（2024 年第 15 期）。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

2、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

5、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

6、《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

会常务委员会第二十一次会议于通过)；

7、《企业国有资产监督管理暂行条例》(根据 2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订)；

8、《国有资产评估管理办法》(中华人民共和国国务院令第 732 号，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)；

9、《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36 号)；

10、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号)；

11、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号)；

12、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号)；

13、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号)；

14、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)；

15、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第 50 号)；

16、其他涉及资产评估行为规定的法律法规。

(三) 准则依据

1、《《资产评估基本准则》的通知》(财资〔2017〕43 号)；

2、《资产评估职业道德准则》的通知(中评协〔2017〕30 号)；

3、《资产评估执业准则——资产评估程序》的通知(中评协〔2018〕36 号)；

4、《资产评估执业准则——资产评估报告》的通知(中评协〔2018〕35 号)；

5、《资产评估准则术语 2020》的通知(中评协〔2020〕31 号)；

6、《资产评估执业准则——资产评估方法》的通知(中评协〔2019〕35 号)；

7、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的通知(中评协〔2017〕33 号)；

8、《资产评估执业准则——资产评估档案》的通知(中评协〔2017〕34 号)；

9、《资产评估执业准则——不动产》的通知(中评协〔2017〕38 号)；

10、资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证(中评协〔2019〕39 号)

11、《企业国有资产评估报告指南》的通知(中评协〔2017〕42 号)；

- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》的通知（中评协〔2017〕46号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》的通知（中评协〔2017〕47号）；
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》的通知中评协〔2017〕48号）。

（四）权属依据

- 1、不动产权证；
- 2、房屋权属申明。

（五）取价依据

- 1、当地房地产交易市场调查资料；
- 2、评估人员现场勘察记录工作底稿。

（六）委托人提供的其他资料

- 1、委托人和产权人的营业执照；
- 2、其他评估人员认为需要提供的资料。

七、评估方法

（一）评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析成本法、收益法、市场法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。根据当地房地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点、评估目的及评估人员能够收集到的技术资料等适当选择，选用其中一种或多种方法对评估对象进行评估。

1、收益法

收益法是指通过估测评估对象可以带来的未来预期收益的现值来判断评估对象价值的各种评估方法的总称。它服从资产评估中将利求本的评估思路，即采用收益资本化或折现的途径及其方法来判断和估算评估对象的价值。

2、成本法

所谓成本法，是指在评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣减其各项损耗价值来确定被评估资产价值的方法。

3、市场法

市场法就是将评估对象在评估时点近期发生过交易的类似房屋市场租赁价格进行比较,对这些类似房屋市场租赁价格作适当的修正,以此推算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

(二) 评估方法的选择

1、评估对象周边无相似案例可供参照,不能用市场比较法对车库层直接进行评估

2、房产出售价格受市场需求、房产的档次、成新状况、所处区域位置、交通便利条件、周边商业环境与配套设施的影响较大,而房屋的建造成本仅是其中一个影响因素。因此以成本法评估无法真实全面反映房产租赁价格的正常水平,不适用成本法

3、评估对象属经营性房地产,已对外出租经营,区域客观收益水平可以通过调查取得,收益年限可以确定,满足收益法评估使用的条件,故可采用收益法进行评估。

(1) 收益法的概念、原理及适用条件

收益法是在求取评估对象房地产价格时,运用适当还原率,将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到估价时点上的现值,求其之和来确定估价对象房地产的价格的一种方法。收益法是以预期原理为基础的。收益法适用的对象是有收益或有潜在收益的房地产,收益法适用的条件是房地产的收益和风险都能够较准确地量化。

(2) 基本步骤说明

运用收益法估价一般分为下列 4 个步骤:①搜集并验证与估价对象未来预期收益有关的数据资料,如估价对象及其类似房地产收入、费用的数据资料;②预测估价对象的未来收益(如净收益);③求取报酬率或资本化率、收益乘数;④选用适宜的收益法公式计算出收益价格。

(3) 评估方法及选择依据

由于委估资产的收益可以确定,故可以使用收益法。根据评估人员对卖方和市场的调查,净收益以每年以一定比例的速度递增,因此本次评估涉及收益法公式的计算公式为:

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1 + Y_t)^t}$$

式中：V—收益价值

A_i—期间收益

V_t—期末转售收益

Y_i—未来第 i 年的报酬率

Y_t—期末报酬率

t—持有期（年）

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确资产评估业务基本事项

受理资产评估业务前，公司业务负责人与委托人的授权代表进行交流，了解并明确资产评估业务基本事项，包括产权持有人以及委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立资产评估委托合同

公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订《资产评估委托合同》，明确双方各自承担的责任和义务，正式受理该项资产评估业务。

（三）编制资产评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏的保证。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，组建评估小组成员，执行本次评估任务。

（四）进行评估现场调查

在企业申报并全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了核实。

核实内容主要为核实资产产权、数量、使用状态及其他影响评估作价的重要因素，主要步骤如下：

1. 指导产权持有人填表和准备应提供的评估资料。评估人员指导产权持有人的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按要求填写“资产评估申报明细表”，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等；

2. 审查和完善产权持有人填报的资产评估申报表。评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给产权持有人对“资产评估申报表”进行完善。要求委托人或者产权持有人对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

3. 资产评估师和评估专业人员通过询问、核对、勘查、检查等方式进行现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

4. 根据客观环境和资产的重要程度采用资料核实，相关人员访谈或抽样等方式进行调查。

（五）收集整理评估资料

资产评估专业人员应当根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料，并对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况。针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

（七）编制出具评估报告

根据公司资产评估业务流程管理办法规定，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人在内部审核完成后，根据审核意见修改资产评估报告，形成评估报告征求意见稿。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据委托人反馈意见进行合理修改后形成资产评估报告正式稿并向委托人提交。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 持续经营假设：本次评估假定被评估资产现有用途不变且企业持续经营；
2. 公开市场假设：本次评估假设被评估资产可以在充分竞争的产权市场上自由买卖；
3. 公开交易假设：本次评估假设被评估资产已经处在交易过程中，评估人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行评估；
4. 国家现行的宏观经济、金融以及产业、资源利用、能源、环保等法律、法规、政策不发生重大变化的假设；
5. 评估对象的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化的假设；
6. 企业所遵循的我国法律、法规、政策和技术标准仍如现时状况而无重大变化的假设；
7. 无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
2. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；
3. 评估中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它不可抗力对资产价格的影响；
4. 评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，纳入本次评估范围的车库层的市场价值在评估基准日 2025 年 2 月 14 日的评估值为 **190,771.20 元**，**大写人民币壹拾玖万零柒佰柒拾壹元贰角**。详情如下：

序号	权证编号	建筑物名称	位置	结构	计量单位	建筑面积	所在层数	评估单价 (元/m ²)	评估总价
1	鄂(2023)武汉市洪山不动产权第 0100012 号	欧洲花园车库	洪山区和平乡徐东欧洲花园 11-3-2-B	钢混	m ²	22.08	车库层	8,640.00	190,771.20
合 计						22.08			190,771.20

十一、特别事项说明

(一) 是否引用其他机构出具报告结论

本次评估未引用其他机构出具报告结论。

(二) 权属资料是否全面或者存在瑕疵

本次评估权属资料齐全。

(三) 评估程序是否受到限制

本次评估程序未受到限制。

(四) 评估资料是否完整

本次评估资料完整。

(五) 评估基准日是否存在的法律、经济等未决事项

本次评估基准日不存在法律、经济等未决事项。

(六) 是否存在担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项

本次评估存在房屋租赁事项，不存在担保或有负债(或有资产)等事项。

(七) 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

无。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

(九) 其他特别事项说明

1、本报告所称“评估结论”, 是指所评资产按照现状用途出售, 以及评估基准日之资产状况和外部经济环境不变的前提下, 为本报告评估目的提出的公允评估意见。

2、评估人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注, 但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

3、本次评估结果已考虑交易出售时产生的增值税, 房产税、土地使用税等交易税费以及出租时产生的相关税费。

4、评估结论是湖北中衡信房地产资产评估有限公司出具的, 受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。鉴于这种评估工作存在资料的有限性和分析判断的主观性, 因此, 评估结论无法考虑影响资产价值的所有因素, 评估结论与最终实现价格可能出现一定差距。本报告结论仅供委托人参考, 我公司不能保证评估结论的实现。

5、在对房屋进行勘察时, 因检测手段限制, 无法对房屋结构等部位进行检测, 主要依赖于资产评估专业人员的外观观察和委托人提供的资料及向有关人员的询问情况等判断房屋状况。

6、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项, 在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行必要的评估程序基础上, 根据专业经验一般不能获知的情况下, 评估机构及评估人员不承担相关责任。

7、由委托人提供的与评估对象相关的文件资料是编制本报告的基础。委托人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。

8、本报告含有若干附件, 附件构成报告之重要组成部分, 与本报告配套使用有效。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、根据国家有关部门的规定, 评估结果有效期为一年, 即从 2025 年 2 月 14 日至 2025 年 2 月 13 日;

2、发生评估基准日期后重大事项时, 不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化, 应根据原评估方法对评估值进行相应调整;

3、在评估基准日期后，且评估结果有效期内若资产数量、价格标准发生巨大变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值，若资产价格的调整方法简单、易于操作时，可由委托人在资产实际作价时进行相应调整。

4、本报告是以评估基准日评估对象的现时情况和内外部条件作为基础，反映评估对象在本次评估目的下，公开市场原则确定的公允市价。没有考虑到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不可抗力对资产价值的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效；

5、本评估结论仅供委托人为前述评估目的使用和送交主管机关备案，评估报告书的使用权归委托人所有，未经委托人许可本评估机构不会随意向他人提供或公开。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2025 年 3 月 6 日，是资产评估师和评估专业人员形成评估结论的日期。

资产评估师（签章）：



资产评估师（签章）：



湖北中衡信房地产资产评估有限公司

2025 年 3 月 6 日

