

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	4343210003202400098
合同编号：	湘恒基评约字（2024）第Z-092号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	湘恒基评报字[2024]第Z-092号
报告名称：	湖南平安精灵传媒有限公司拟进行资产处置涉及的 位于跳马镇金屏村水岸新都138栋3210住宅房地产 市场价值项目资产评估报告
评估结论：	561,371.70元
评估报告日：	2024年09月14日
评估机构名称：	湖南恒基房地产土地资产评估有限公司
签名人员：	丰玉玲（资产评估师） 会员编号：43000122 朱鹏丞（资产评估师） 会员编号：43220005
 （可扫描二维码查询备案业务信息）	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2024年09月18日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**湖南平安精灵传媒有限公司拟进行资产处置
涉及的位于跳马镇金屏村水岸新都 138 栋
3210 住宅房地产市场价格价值项目
资产评估报告**

湘恒基评报字[2024]第 Z-092 号

共 1 册，第 1 册

湖南恒基房地产土地资产评估有限公司

资产评估报告日：2024 年 9 月 14 日



湖南平安精灵传媒有限公司拟进行资产处置

涉及的位于跳马镇金屏村水岸新都 138 栋

3210 住宅房地产市场价值项目

资产评估报告目录

资产评估报告声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托人、被评估单位和资产评估合同约定的的其他资产评估报告使 用人	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	13
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	16
十二、资产评估报告使用限制说明	18
十三、资产评估报告日	19
十四、资产评估报告签署	19

**湖南平安精灵传媒有限公司拟进行资产处置
涉及的位于跳马镇金屏村水岸新都 138 栋
3210 住宅房地产市场价格项目
资产评估报告声明**

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、行政法规规定和本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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，坚持独立、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、被评估单位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。

湖南平安精灵传媒有限公司拟进行资产处置
涉及的位于跳马镇金屏村水岸新都 138 栋
3210 住宅房地产市场价值项目
资产评估报告摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

湖南平安精灵传媒有限公司：

湖南恒基房地产土地资产评估有限公司接受贵公司(或贵单位)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，按照必要的评估程序，对湖南平安精灵传媒有限公司拟进行资产处置涉及的位于跳马镇金屏村水岸新都 138 栋 3210 住宅房地产在 2024 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的

湖南平安精灵传媒有限公司拟公开挂牌处置位于跳马镇金屏村水岸新都 138 栋 3210 住宅房地产，需对湖南平安精灵传媒有限公司拟处置的位于跳马镇金屏村水岸新都 138 栋 3210 住宅房地产的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

湖南平安精灵传媒有限公司拟处置位于跳马镇金屏村水岸新都 138 栋 3210 住宅房地产，基于此目的，本次评估对象为湖南平安精灵传媒有限公司拟处置的位于跳马镇金屏村水岸新都 138 栋 3210 住宅房地产的市场价值。

评估范围为长沙市雨花区跳马镇金屏村水岸新都 138 栋 3210 住宅房地产。截至评估基准日，账面原值 430,341.58 元，账面净值 210,598.43 元。

三、评估基准日

2024 年 8 月 31 日。

四、价值类型

市场价值。

五、评估方法

六、评估结论及其有效期

本次采用市场法和收益法对湖南平安精灵传媒有限公司拟进行资产处置涉及的房地
产市场价值进行了评估，房地产账面价值210,598.43元，评估价值为561,371.70 元，
评估增值350,773.27元，增值率166.56%。

委估房地产原始入账时间早，尽管近年来房地产市场萎靡，但由于入账价值较低，
同时委托方对固定资产计提了折旧，综合以上，导致评估增值。

评估结果表

评估基准日：2024年8月31日

金额单位：人民币元

序号	权证 编号	房屋 所有权 人	结 构	位 置	建筑 面积 (m²)	账面价值		评估价值		评估增值	增值 率%	备注
						原值	净值	单价	总价			
1	长房权证雨花字第716135908号	湖南平安精灵传媒有限公司	钢混	跳马镇金屏村水岸新都138栋3210	103.90	430,341.58	210,598.43	5,403.00	561,371.70	350,773.27	166.56	含屋内装修家具家电等

注：以上位于跳马镇金屏村水岸新都 138 栋 3210 住宅房地产评估价值包含房屋价值和土地使用权价值。

本评估报告评估结论使用有效期为 1 年，自评估基准日 2024 年 8 月 31 日至 2025 年 8 月 30 日止。如果超过 1 年或资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估(如本项目属于法定备案业务，根据国有资产评估管理的相关规定,资产评估报告须备案后方可使用)。

七、对评估结论产生影响的特别事项

无。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的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，同时应当充分考虑资产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。

湖南平安精灵传媒有限公司拟进行资产处置
涉及的位于跳马镇金屏村水岸新都 138 栋
3210 住宅房地产市场价格价值项目
资产评估报告

湘恒基评报字[2024]第 Z-092 号

湖南平安精灵传媒有限公司：

湖南恒基房地产土地资产评估有限公司接受贵公司(或贵单位)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，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对湖南平安精灵传媒有限公司拟进行资产处置涉及的位于跳马镇金屏村水岸新都138栋3210住宅房地产在2024年8月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估项目的委托人为湖南平安精灵传媒有限公司，被评估单位为湖南平安精灵传媒有限公司。资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人主要为上级主管单位、备案审核单位和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

(一)委托人概况

1.企业概况

统一社会信用代码：914300005910363039

企业名称：湖南平安精灵传媒有限公司

法定代表人：沈蕾

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2012 年 03 月 09 日

注册资本：1000.00 万人民币

住所：长沙市开福区三一大道 455 号湖南广播电视台广播传媒中心技术大楼 5 楼

2.经营范围

许可项目：音像制品复制；音像制品制作；营业性演出；广播电视节目制作经营；

演出经纪。（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）一般项目：广告设计、代理；广告制作；广告发布；企业形象策划；市场营销策划；组织文化艺术交流活动；咨询策划服务；项目策划与公关服务；品牌管理；专业设计服务；网络设备销售；信息系统集成服务；电子产品销售；文具用品零售；文具用品批发；体育用品及器材批发；体育用品及器材零售；会议及展览服务；农副产品销售；日用百货销售；办公用品销售；办公设备销售；食品销售（仅销售预包装食品）；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；组织体育表演活动；体育竞赛组织；个人互联网直播服务；通讯设备销售；广播影视设备销售；广播电视传输设备销售；承接档案服务外包；文艺创作；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；数字创意产品展览展示服务；数字内容制作服务（不含出版发行）；票务代理服务；票据信息咨询服务；商务代理代办服务；机械设备租赁；计算机及通讯设备租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；体验式拓展活动及策划；信息技术咨询服务；房地产经纪；住房租赁；非居住房地产租赁；房地产评估；房地产咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1. 企业概况

统一社会信用代码：914300005910363039

企业名称：湖南平安精灵传媒有限公司

法定代表人：沈蕾

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2012 年 03 月 09 日

注册资本：1000.00 万人民币

住所：长沙市开福区三一大道 455 号湖南广播电视台广播传媒中心技术大楼 5 楼

2. 经营范围

许可项目：音像制品复制；音像制品制作；营业性演出；广播电视节目制作经营；演出经纪。（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）一般项目：广告设计、代理；广告制作；广告发布；企业形象策划；市场营销策划；组织文化艺术交流活动；咨询策划服务；项目策划与公关服务；品牌管理；专业设计服务；网络设备销售；信息系统集成服务；

电子产品销售；文具用品零售；文具用品批发；体育用品及器材批发；体育用品及器材零售；会议及展览服务；农副产品销售；日用百货销售；办公用品销售；办公设备销售；食品销售（仅销售预包装食品）；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；组织体育表演活动；体育竞赛组织；个人互联网直播服务；通讯设备销售；广播影视设备销售；广播电视传输设备销售；承接档案服务外包；文艺创作；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；数字创意产品展览展示服务；数字内容制作服务（不含出版发行）；票务代理服务；票据信息咨询服务；商务代理代办服务；机械设备租赁；计算机及通讯设备租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；体验式拓展活动及策划；信息技术咨询服务；房地产经纪；住房租赁；非居住房地产租赁；房地产评估；房地产咨询。

（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人湖南平安精灵传媒有限公司即为被评估单位。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、产权持有单位和个人法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用。

二、 评估目的

湖南平安精灵传媒有限公司拟公开挂牌处置位于跳马镇金屏村水岸新都138栋3210住宅房地产，需对湖南平安精灵传媒有限公司拟处置的位于跳马镇金屏村水岸新都138栋3210住宅房地产的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

本次评估行为依据为：

湖南平安精灵传媒有限公司《关于佳兆业房产售卖交易评估的情况说明》（2023年11月23日）。

三、 评估对象和评估范围

湖南平安精灵传媒有限公司拟处置位于跳马镇金屏村水岸新都138栋3210住宅房地产，基于此目的，本次评估对象为湖南平安精灵传媒有限公司拟处置的位于跳马镇金屏村水岸新都138栋3210住宅房地产的市场价值。

评估范围是平安精灵公司拟处置的位于跳马镇金屏村水岸新都138栋3210住宅房地产，截至评估基准日，账面原值430,341.58元，账面净值210,598.43元。具体情况

列示如下：

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	位置	建成年月	规划用途	建筑面积(m²)	账面价值		备注
								原值	净值	
1	长房权证雨花字第 7161359 08 号	佳兆业水岸新都	钢混	跳马镇金屏村水岸新都 138 栋 3210	2012 年	住宅	103.90	430,341.58	210,598.43	
合 计							103.90	430,341.58	210,598.43	

除上述纳入评估范围的资产外，平安精灵公司承诺无其他应纳入评估范围的表外资产，委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

1.区位状况

房地产位于长沙市雨花区石燕湖路跳马镇金屏村，其南临小区住宅，北临小区围墙，西临石燕湖路，东临小区住宅。附近有邻跳马镇公交站，周边有 22 路、120 路、229 路公交车经过，交通便捷度较一般。

2.权利状况

房地产登记产权人为湖南平安精灵传媒有限公司，权益情况见下表：

(1)房屋情况

序号	权证编号	建筑物名称	结构	位置	建成年月	规划用途	建筑面积(m²)	账面价值		备注
								原值	净值	
1	长房权证雨花字第 7161359 08 号	佳兆业水岸新都	钢混	跳马镇金屏村水岸新都 138 栋 3210	2012 年	住宅	103.90	430,341.58	210,598.43	
合 计							103.90	430,341.58	210,598.43	

(2)土地使用权情况

委托方委估宗地土地状况形状较规则，地质条件优，开发程度达到“六通一平”（通上水、通下水、通气、通电、通路、通讯和场地平整），具体情况见下表。

宗地位置	地面平整状况	道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	通气	通讯条件	规划限制	影响土地价值其他限定条件
跳马镇金屏村水岸新都 138 栋 3210	平整	石燕湖路	与市政供电网相联, 供电保证率95%	市政供水网相联, 供水保证率95%	宗地内雨污分流, 排水畅通	天然气	与市政电讯网相连	无	无

委托方未提供土地使用权证。

房地产核算的土地使用权账面值包含在上述房产价值中。

3.实物状况：

坐落	详细状况
跳马镇金屏村水岸新都 138 栋 3210	评估对象钢筋混凝土结构，全栋 33 层，层高约 3 米，现状为 2018 年装修竣工后未入住，闲置至今。该房屋外墙为外墙砖饰面，室内客厅、餐厅、厨房地砖铺设，房间内为复合木地板；内墙面为墙漆饰面；客厅、房间均为石膏吊顶，厨房和卫生间为集成吊顶；房门为防盗门，铝合金窗；沙发、床、衣柜等设施 and 空调、电视机、冰箱、洗衣机、油烟机三件套、燃气热水器等家电齐全，水电卫设施齐全。客厅和次卧靠窗的内墙部分渗水，部分墙漆脱落。

四、 价值类型

本次评估采用市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

五、 评估基准日

根据与委托人签订的资产评估委托合同之约定，本次评估基准日为 2024 年 8 月 31 日。

评估基准日，由委托人依据实现经济行为的需要确定，并在资产评估委托合同中明确。选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映委估资产的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

六、 评估依据

本次资产评估依照经济行为依据、遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规依据和评估行业评估准则依据；与评估对象相关的资产权属依据以及在评估结论计算相关的取价依据资料主要包括：

(一) 经济行为依据

本次评估所涉及的需要批准的经济行为的审批情况：

1.湖南平安精灵传媒有限公司《关于佳兆业房产售卖交易评估的情况说明》(2023 年11月23日)。

(二) 法律法规依据

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.《中华人民共和国公司法》(2021 年 10 月 26 日第 13 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);

4.《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

5.《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020 年 8 月 11 日 第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

6.《中华人民共和国印花税法》(2021 年 6 月 10 日 第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);

7.《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017 年 11 月 19 日国务院令 691 号《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订);

8.《资产评估行业财政监督管理办法》(2019 年 1 月 2 日财政部令 97 号《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等 2 部部门规章的决定》修改);

9.《国有资产评估管理办法》(2020 年 11 月 29 日国务院令 732 号《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订);

10.《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);

11.《企业国有资产监督管理暂行条例》(2019 年 3 月 2 日国务院令 709 号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正);

12.《企业国有资产交易监督管理办法》(2016 年 6 月 24 日国资委、财政部令第 32 号);

13.《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》(国资发产权规〔2022〕39 号);

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

15.《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);

16.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号);

17.《企业会计准则—应用指南》以及修订版(财会[2006]18 号);

18.《企业财务通则》(财政部[2006]第 41 号令);

19. 其他与资产评估相关的法律、法规、通知文件等。

(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——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号);

4.《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2021〕36 号);

5.《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2021〕37 号);

6.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2021〕35 号);

7.《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号);

8.《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号);

9.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号);

10.《位于跳马镇金屏村水岸新都 138 栋 3210 住宅房地产评估指导意见》(中评协〔2017〕53 号);

11.《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号);

12.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号);

13.《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)。

(四)资产权属依据

1.房屋所有权证;

2.国有土地使用权证;

3.其他参考资料。

(五)评估取价依据

1.《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版)

2.《房屋建筑物完损等级评定标准》;

3.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

4.《湖南省房地产业协会关于发布<湖南省建筑物建设成本参考标准研究成果>的通知》(湘房协[2023]3 号);

5.工程所在地建设工程费用定额及工程造价信息;

6.评估基准日中国人民银行公布的定期存款利率;

7.《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019

年第 39 号);

8.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号);

9.被评估单位提供和本评估机构掌握的其他有关价格信息资料;

10.评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

(六)其他依据

1.被评估单位提供的各类《资产清查评估申报明细表》;

2.被评估单位提供的其他有关资料。

七、 评估方法

(一)评估方法的选择

1.评估方法简介

根据《资产评估基本准则》中关于评估方法的规定,根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件,参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定,选择评估方法。

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法是利用市场上同样或类似资产的近期交易价格,经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法,市场法适用的条件是在同一供求范围内存在足够多的类似被评估资产的交易案例。

收益法是将评估资产的未来预期收益以一定折现率折成现值确定资产价值的评估方法,收益法适用的条件是与被评估资产相对应的收益和成本能够比较准确的量化。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本,然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素,并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法,成本法适用于可重建、可购置的评估对象。

2.评估方法的选择

评估对象为位于跳马镇金屏村水岸新都的住宅,基本方法包括收益法、市场法和成本法。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本,然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素,并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法,成本法适用于可重建、可购置的评估对象。本次评估对象为位于跳马镇金屏村水岸新都138

栋3210住宅，成本法不足以全面反应其市场价值，故不采用成本法进行评估。

评估对象周边类似住宅交易较活跃，与评估对象类似住宅的市场交易案例能够获取，相关的修正参数可以获取，故可以采用市场法评估。

由于本次评估的位于跳马镇金屏村水岸新都 138 栋 3210 住宅房地产可以用于出租，是收益性物业，且周边类似住宅的市场租金可以获取，与其对应的成本能够可靠预计，因此可以采用收益法评估。

基于本次评估目的，结合各待评估建筑类资产特点，本次评估对评估范围内位于跳马镇金屏村水岸新都 138 栋 3210 住宅房地产采用市场法和收益法进行评估。

(二)收益法评估简介

收益法又称收益现值法，是通过合理预测评估对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率将未来收益合理折现来求取评估对象价值的评估方法。收益法的本质是以房地产的预期未来收益为导向求取评估对象的价值。收益法是基于预期原理，把未来若干年期内的纯收益按照一定的资本化率折现到评估基准日，以此得出评估对象的市场价格。此次评估模型如下：

收益法是将评估资产的未来预期收益以一定折现率折成现值确定资产价值的评估方法。

1.公式

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

公式中：

V:收益价值

Ai:租期内每年净收益

Y:报酬率

t:获取收益的持续年限。

2.收益法的计算步骤如下：

①收益年限的确定。根据被评估单位房产经济年限、土地到期日期核实相关房产、土地的尚可使用年限，根据资产最大效用原则，以委估房地产中土地的尚可使用年限为基础确定委估房地产的尚可使用经济年限。

②确定房地产租金收入。根据现实经营状况，收集、整理市场上类似房地产的租赁情况。

③估算位于跳马镇金屏村水岸新都 138 栋 3210 住宅房地产年总运营成本。根据房地产所处区域相关税费标准及经营情况，合理估算房地产经营发生的税金及附加、管理费、维修费、房产税、增值税和保险费。

④根据房地产的收益经济年限、租金纯收益、折现率等参数合理确定房地产的市场价值。

(三)市场法评估简介

本次评估根据评估人员市场调查，同一供应圈及同类物业有较多出售的交易案例，可供比较的房地产交易案例较多，符合市场法的应用条件及适用范围，可以采用市场比较法进行评估。

市场比较法是将委估房地产与在较近时期内发生的同类房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素(房地产的外部条件)及个别因素(房地产自身条件)加以比较对照，以同类房地产的交易价格为基础，做必要的修正，得出委估房地产最可能实现的合理价格。评估公式：

$$V=VB \times A \times B \times D \times E \times F$$

式中：V——评估对象价格

VB——可比实例的交易价格

A——交易情况修正系数

B——期日因素修正系数

D——区位状况修正系数

E——实物状况修正系数

F——权益状况修正系数

八、 评估程序实施过程 and 情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，对评估对象涉及的资产，实施了评估。本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

(一) 评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、价值类型和资产评估项目所涉及的需要批准的经济行为的审批情况；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，接受委托，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填

(二) 现场调查

1. 资产核实

根据此次评估业务具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、勘查、检查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估对象和评估范围的真实性和合法性，了解实物资产现状，价值构成并关注评估对象法律权属。

2. 现场勘查

现场勘查主要是对委托评估的位于跳马镇金屏村水岸新都138栋3210住宅房地产的坐落、结构、建筑质量、启用时间、使用情况、维修情况、保养状况等实施核对、检查等实地查勘程序，现场搜集有关资料，编制实地查勘底稿；与现场技术人员进行沟通，了解其运行情况、保养情况、管理情况等。

(三) 资料收集

资产评估专业人员根据评估业务具体情况收集评估资料。收集的评估资料包括从委托人、被评估单位等相关当事人获取的内部资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等其他渠道获取的外部资料。同时对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(四) 评定估算阶段

根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；开展市场调研询价工作，收集价格信息等评估有关资料；根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(五) 内部审核并提交资产评估报告阶段

根据相关法律、法规、资产评估准则和我公司内部质量控制制度，对资产评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；在此基础上，按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告，最后按照准则和内部质量控制要求形成评估档案。

九、 评估假设

(一) 前提假设

1.交易假设

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。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.资产持续使用假设

资产持续使用假设是指资产评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二)基本假设

1.假设评估基准日后被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动。

2.假设评估基准日后与被评估单位经营相关的法律法规不发生重大变化，国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化。

3.假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响(考虑利率在评估基准日至报告日的变化)。

4.假设评估基准日后被评估单位营运及业务不会受任何不可抗力或无法预测事项而终止，包括但不限于自然灾害、战争、政府行为如征收、征用等社会异常事件。

(三)具体假设

1.本评估报告假设由委托人或被评估单位提供的法律文件、技术资料、经营资产等评估相关的资料真实可信，评估师不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2.假设评估基准日委估资产产权清晰，不存在权属纠纷，未设定抵押、担保等他项权利限制，本次评估是按照资产完全产权状态下进行价值估算的，相关的资产价款、税费和各种应付款项均已付清。

3.委托人及相关当事方提供的评估所需资料真实、合法、完整有效，评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程中均符合国家法律法规规定。

4.假设评估对象按照现有用途保持不变、能够继续使用，且期后无其他不可抗力因素对评估对象涉及资产所造成的重大不利影响；

5.除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符，本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

6.根据资产评估的要求，评估师认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，评估师将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

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

本次采用市场法和收益法对湖南平安精灵传媒有限公司拟进行资产处置涉及的房地产市场价格价值进行了评估，房地产账面价值210,598.43元，评估价值为561,371.70元，评估增值350,773.27元，增值率166.56%。

委估房地产原始入账时间早，尽管近年来房地产市场萎靡，但由于入账价值较低，同时委托方对固定资产计提了折旧，综合以上，导致评估增值。

评估结果表

评估基准日：2024年8月31日

金额单位：人民币元

序号	权证编号	房屋所有权人	结构	建筑面积(m²)	账面价值		评估价值		评估增值	增值率%	备注
					原值	净值	单价	总价			
1	长房权证雨花字第716135908号	湖南平安精灵传媒有限公司	钢混	103.90	430,341.58	210,598.43	5,403.00	561,371.70	350,773.27	166.56	含屋内装修家具家电等

注：以上位于跳马镇金屏村水岸新都 138 栋 3210 住宅房地产评估价值包含房屋价

十一、特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

(一)权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

(二)评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

纳入评估范围的位于跳马镇金屏村水岸新都 138 栋 3210 住宅房地产，评估人员查看了委估资产的外部状况，仅借助了一般辅助性工具和常规手段，未借助任何检测仪器对资产在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测。同时受制于资产性能的限制(如：电力线路、设施、地下管网、通信线路、各种建筑物的隐蔽工程及内部结构等)，未能详细勘察。除以上事项外，本次清查过程中资产评估专业人员未发现有影响资产清查的其他重大事项。

(三)未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(四)担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项

无。

(五)重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

(六)评估基准日至评估报告日重大期后事项

无。

(七)委托人或被评估单位未提供的其他关键资料情况

无。

(八)其他需要说明的事项

1.本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日，根据公开市场、持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，确定的现行市场价值，未考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格

等对评估结论的影响。

2.本资产评估报告是在委托人及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

3.本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化，实际产生税负应当以当地税务机关核定的结果为准。

4.本次评估中，我们查看了每项委评对象的外部状况，在情况允许下对房屋建筑物实施了现场勘察鉴定，但仅借助了一般辅助性工具和常规手段，未使用精密或专业仪器对结构进行测试和鉴定。由于条件所限，对于隐蔽部分无法实施勘察和观测，本次评估未考虑该项因素对评估值的影响，提请报告使用者注意。

本资产评估报告存在上述特别事项，提请报告使用人予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(二)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)本评估项目如属于需要办理核准或备案的评估项目，根据国家现行国有资产监督管理要求，须经负责核准或备案的国有资产监督管理机构核准或备案，或由其授权经营的出资企业进行备案后，才能作为相应经济行为的作价参考依据。

(六)资产评估报告解释权仅归本项目资产评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

(七)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为2024年9月14日。

十四、资产评估报告签署

评估机构法定代表人：_____李力_____

资产评估师：



资产评估师：



湖南恒基房地产土地资产评估有限公司

二〇二四年九月十四日



湖南平安精灵传媒有限公司资产处置项目

资产评估报告附件

目 录

附件一：有关经济行为文件(复印件)

1.《关于佳兆业房产售卖交易评估的情况说明》(2023 年 11 月 23 日)

附件二：房屋所有权证

附件三：委托人即被评估单位法人营业执照复印件

附件四：委托人即被评估单位承诺函

附件五：资产评估机构企业法人营业执照复印件

附件六：湖南恒基房地产土地资产评估有限公司湖南省财政厅备案公告(湘财资备案(2021)5号)

附件七：签字资产评估师职业资格证书登记卡复印件

附件八：签字资产评估师承诺函



关于佳兆业房产售卖交易评估的情况说明

2012年12月，湖南佳兆业房地产开发有限公司因未履行支付中心广告合作协议款项，将位于长沙县跳马乡佳兆业水岸新都138栋3210房予以置换，面积为103.9平方，合同价格为40.26万元，我司另支付契税和维修基金等费用2.79万元，合计43.05万元。

根据中心党委要求，同意我司按照相关规定进行售卖变现，售卖变现之后，通过联合利国文化产权交易所处置公司交易平台，联合利国文化产权交易所平台进行挂牌出售，因此需要对此房产进行价值评估。

特此说明！

湖南平安精灵传媒有限公司

2023年11月23日



佳兆业

沈
23/11

根据《中华人民共和国物权法》，房

屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的

证明。

登记机构



长沙房权证雨花字第 710135998 号



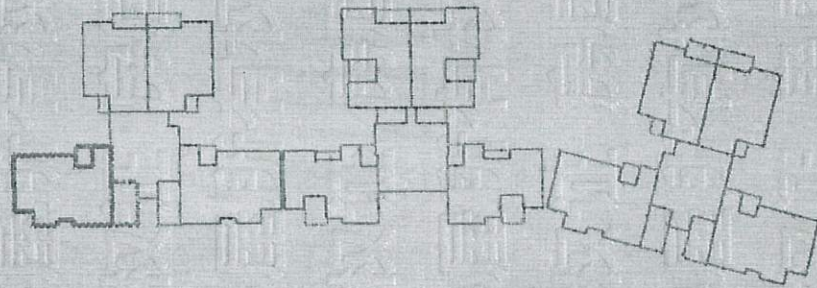
房屋所有权人	湖南平安精灵传媒有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	跳马镇金屏村水岸新都138栋3210		
登记时间	2016年05月16日		
房屋性质	住宅		
规划用途	总层数	建筑面积 (m ²)	其他
	33	103.90	82.65
地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	

附 记
其中分摊面积为：21.25平方米

填发单位 (盖章)

房地产生平面图

图幅号: _____



注意事项目

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上记载事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。



委托人即被评估单位承诺函

湖南恒基房地产土地资产评估有限公司：

本公司拟处置房地产事宜，委托贵公司对该经济行为涉及的本公司所有的位于长沙市雨花区跳马镇金屏村水岸新都 138 栋 3210 住宅房地产于评估基准日 2024 年 8 月 31 日房地产市场价格价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

- 1.评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已获批准；
- 2.所提供的与资产评估相关资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示或已提供声明；
- 3.纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 4.纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的产权证明文件合法、有效；
- 5.纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项披露及时、完整；
- 6.本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等在“关于进行资产评估有关事项说明”中已揭示充分，无任何隐瞒事项；
- 7.负责协调为贵公司及时提供符合评估规范要求的基础资料；
- 8.本公司评估明细表所载内容已经过本公司确认；
- 9.按照资产评估合同之约定向贵公司及时足额支付评估费用；
- 10.本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
- 11.在评估工作的整个过程中不采用任何方式干预评估工作。

委托人及产权持有人(盖章)：

法定代表人或授权代表(签字)：



2024 年 9 月 5 日

资产评估师承诺函

湖南平安精灵传媒有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟进行资产处置涉及的湖南平安精灵传媒有限公司的位于跳马镇金屏村水岸新都 138 栋 3210 住宅房地产的市场价值，以 2024 年 8 月 31 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、湖南恒基房地产土地资产评估有限公司具备相应的执业资格。
- 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：



二〇二四年九月十四日

湖南省财政厅

备案公告

湘财资备案〔2021〕5号

湖南恒基房地产土地资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》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。

一、资产评估机构名称为湖南恒基房地产土地资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司（自然人投资或控股）。

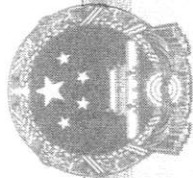
二、法定代表人为李力。

三、办公场所在长沙市芙蓉区韶山北路216号维一星城国际18楼。

四、资产评估机构股东的基本情况、申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息将于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

(副本)

统一社会信用代码
914301027607446436

提示：1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告，未另行通知；2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内向社会公示。



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。

副本编号：1-1

名称 湖南恒基房地产土地资产评估有限公司

注册资本 肆佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2004年05月12日

法定代表人 李力

住所

长沙市芙蓉区韶山北路216号维一星城国际18楼

经营范围

资产评估专业服务；土地评估咨询服务；房地产估价；土地评估；房地产咨询服务。（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，未经批准不得从事P2P网贷、股权众筹、互联网保险、资管及跨界从事金融、第三方支付、虚拟货币交易、ICO、非法外汇等互联网金融业务）

登记机关



国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：43220005

会员姓名：朱鹏丞

证件号码：430703*****9

所在机构：湖南恒基房地产土地资产评估有限
公司

年检情况：通过（2024 年）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

朱鹏丞



（有效期至 2025-04-30 日止）



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：43000122

会员姓名：丰玉玲

证件号码：430111*****5

所在机构：湖南恒基房地产土地资产评估有限
公司

年检情况：通过（2024 年）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：



(有效期至 2025-04-30 日止)