

# 泰顺县双涧溪水力发电有限公司拟处置资产所涉及的 不动产市场价值资产评估报告摘要

温得评[2020]20301号

温州得正资产评估有限公司接受泰顺县双涧溪水力发电有限公司的委托，根据《中华人民共和国资产评估法》等有关法律法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对泰顺县双涧溪水力发电有限公司拟处置资产所涉及的不动产资产在2020年11月4日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要如下：

评估目的：确定不动产的价值，为泰顺县双涧溪水力发电有限公司拟处置资产行为提供价值参考。

评估对象和范围：本次评估对象为泰顺县双涧溪水力发电有限公司拟处置资产所涉及的不动产的价值，评估范围为泰顺县双涧溪水力发电有限公司坐落于雅阳镇云锦二路24-25号的房产，位于主干道第三退，距离镇政府300米，附近商业街50米；不动产证号为浙（2020）泰顺县不动产权第0004846号，用途：住宅，结构：砖混，权利性质：出让/自建房，房屋总层数5层，所在层次为-1至4层，土地使用权面积116.32 m<sup>2</sup>，建筑面积647.26 m<sup>2</sup>，使用期限：2078年2月19日止。

价值类型：市场价值

评估基准日：2020年11月4日。

评估方法：市场法。

评估结论及其使用有效期：

泰顺县双涧溪水力发电有限公司所有的不动产于评估基准日评估值为大写人民币贰佰万元整（RMB2,000,000.00元），详见《固定资产—房屋建筑物评估明细表》。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为1年，自评估基准日2020年11月4日起有效。

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十一项“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。

特别提示：以上内容摘自（温得评[2020]20301号）评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。

# 泰顺县双涧溪水力发电有限公司拟处置资产所涉及的 不动产市场价值资产评估报告

温得评[2020]20301号

泰顺县双涧溪水力发电有限公司：

温州得正资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵单位委托，根据《中华人民共和国资产评估法》等有关法律法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对泰顺县双涧溪水力发电有限公司拟处置资产所涉及的不动产资产在2020年11月4日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 一、委托方、产权持有人和委托方以外的其他评估报告使用人

（一）委托方和委托方以外的其他评估报告使用者

1、委托方为泰顺县双涧溪水力发电有限公司

2、委托方以外的其他评估报告使用者

（1）业务约定书中约定的其他评估报告使用者。

（2）法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

（二）产权持有单位

产权持有单位为泰顺县双涧溪水力发电有限公司。

（三）委托方、其他评估报告使用者与产权持有单位关系

委托方与产权持有单位均为泰顺县双涧溪水力发电有限公司。

## 二、评估目的

确定不动产的价值，为泰顺县双涧溪水力发电有限公司拟处置资产行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

（一）本次评估对象为泰顺县双涧溪水力发电有限公司处置资产所涉及的

不动产的价值。

评估范围：本次评估对象为泰顺县双涧溪水力发电有限公司拟处置资产所涉及的不动产的价值，评估范围为泰顺县双涧溪水力发电有限公司坐落于雅阳镇云锦二路 24-25 号的房产，位于主干道第三退，距离镇政府 300 米，附近商业街 50 米；不动产证号为浙（2020）泰顺县不动产权第 0004846 号，用途：住宅，结构：砖混，权利性质：出让/自建房，房屋总层数 5 层，所在层次为 -1 至 4 层，土地使用权面积 116.32 m<sup>2</sup>，建筑面积 647.26 m<sup>2</sup>，使用期限：2078 年 2 月 19 日止。

本次纳入评估范围的全部资产与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

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

评估基准日为 2020 年 11 月 4 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，更符合企业资产转让的具体情况，使评估结论较合理地为目的服务。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

##### （一）经济行为依据

1、资产评估委托合同。

##### （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、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第12号)；
- 3、《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)；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日)；
- 5、《城市房地产市场估价管理暂行办法》(原建设部1992年10月1日起施行)；
- 6、其他有关的法律、法规和规章制度。

### (三) 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——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)；
- 8、《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)。

### (四) 取价依据

- 1、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 4、被评估单位提供的资产评估申报资料；
- 5、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 6、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 7、委托方及被评估企业提供的其他与评估有关的资料；
- 8、其他。

## 七、评估方法

### (一)评估方法介绍

资产评估基本方法一般有市场法与收益法。

1、市场法是指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。其使用的基本前提有：

- (1) 存在一个活跃的公开市场；
- (2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2、成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（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扣除而得到被评估资产价值的评估方法。成本法的适用范围为：

(1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态，成本法一般不宜评估非续用状态下的资产；

(2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

3、收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测；
- (4) 企业能通过不断地自我调节，使企业持续经营下去并保证其获利能力。

### (二)评估方法的选取

《资产评估准则—基本准则》和有关评估准则以及《国有资产评估管理办法》规定的基本评估方法包括市场法、收益法和成本法。我们根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件，选取适当的方法进行评估。

通过实地勘察和对周边区域的调查并分析有关资料之后，根据估价对象的特点和实际情况，采用市场比较法评估。

市场法比较法是指在一定市场条件下，根据同一区域情况，选择条件类

似或使用价值相同的若干交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与委估对象进行对照、比较，并对交易实例价格进行修正，以此来确定评估对象价值的方法。市场比较法适用公式为：

房屋评估价值=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数  
×区域因素修正系数×个别因素修正系数

交易情况因素修正系数：是指参照物交易情况与被评估资产交易情况的不同所影响的被评估资产价格的差异。

时间因素修正系数：是指参照物交易时间与被评估资产评估基准日相差时间所影响的被评估资产价格的差异。

区域因素修正系数：是指资产所在地区或地段条件对资产价格的影响差异。

个别因素修正系数：是指资产其他个别因素的不同对价格的影响。

## 八、评估程序实施过程和情况

### （一）接受委托

本公司与委托方、被评估企业协商，确定评估目的和评估对象及范围，选定评估基准日。听取被评估企业有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍，拟定评估计划，组建评估小组。

### （二）现场清查

评估小组进驻现场后，对被评估企业填报的资产清查评估明细表进行现场调查，通过询问、核对、监盘、勘察、检查等方式，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象的法律权属。

### （三）评定估算

评估小组根据评估业务的需要开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，并进行必要筛选、分析、归纳和整理，并根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，恰当选择评估方法；评估小组根据所选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

### （四）形成报告

资产评估师对初步评估结果进行综合，确定最终评估结论。资产评估师在以上工作的基础上编制评估报告。评估报告经本公司三级复核，在与委托方和委托方许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托方

提交正式评估报告。

## 九、评估假设

(一) 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。市场假设：本次评估对象对应的市场交易条件为公开市场假设。

(二) 使用假设：评估范围内的资产按现状继续使用。

(三) 外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

(四) 假定产权持有者对有关资产实行了有效的管理。评估对象在使用过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

(五) 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

## 十、评估结论

本次评估结论：泰顺县双涧溪水力发电有限公司所有的不动产于评估基准日评估值为大写人民币贰佰万元整（RMB2,000,000.00元），详见《固定资产—房屋建筑物评估明细表》。

## 十一、特别事项说明

1、本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起产权持有单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

2、产权持有单位应在本次资产评估中向评估人员提供委估资产产权及历史价值的全面资料，若产权持有放有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算产生误导，产权持有单位应承担由此产生的一切法律后果。

3、提供必要的与委估资产产权、价值有关的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方、资产产权持有方和相关当事方的责任。

#### 4、重大期后事项说明：

评估现场清查结束日至本报告提出日之间，委托方及产权持有者未作特殊说明，且评估人员根据一般经验也未发现存在影响评估结论的期后重大事项。

以上特别事项提请报告使用者予以关注。

## 十二、评估报告使用限制

1、评估报告使用范围为委托人、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。

2、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。

3、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。

4、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评估对象可实现价格的保证。

5、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、行政法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

6、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日起有效，评估结论的使用期限一年，即2020年11月4日起至2021年11月3日止。

## 十三、评估报告提出日期

资产评估报告日为：2020年11月10日。



(此页无正文)

温州得正资产评估有限公司



资产评估师：



法定代表人：



资产评估师：



地址：温州市车站大道高联大厦 20 层 C

邮编：325000

电话：0577-88988953

传真：0577-88988937

2020 年 11 月 10 日