

---

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

# 新晃侗族自治县人民法院拟处理民间借贷涉 及的潘盛权、潘成铭房屋价值 资产评估报告

湖南泰阳评报字(2021)第114号

共 1 册 ， 第 1 册

湖南泰阳资产房地产评估事务所（普通合伙）  
HuNan TaiYang Asset Real Estate Appraisal Office

2021年12月29日

---

# 目 录

资产评估报告书声明.....	1
资产评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书.....	3
一、委托方及资产占有方概况.....	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.....	3
五、评估基准日.....	4
六、评估依据.....	4
七、评估方法.....	5
八、评估程序实施过程.....	6
九、评估技术说明.....	7
十、评估假设.....	13
十一、评估结论.....	14
十二、特别事项说明.....	14
十三、评估报告使用限制说明.....	16
十四、评估报告日.....	16

## 资产评估报告书声明

一、我们在执行本资产评估业务中,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。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有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,及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主要资产进行现场调查;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。

六、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见,是经济行为实现的参考依据。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的,仅在评估结论使用有效期限内使用,因使用不当造成的后果与我们无关。

# 新晃侗族自治县人民法院拟处理民间借贷涉 及的潘盛权、潘成铭房屋价值 资产评估报告摘要

湖南泰阳评报字（2021）第 114 号

湖南泰阳资产评估事务所接受新晃侗族自治县人民法院的委托，根据有关法律、法规、资产评估准则和资产评估原则，采用成本法、基准地价系数修正法的评估方法，按照必要的评估程序，因受理申请执行人吴必秋与被执行人潘盛权、潘成铭民间借贷纠纷一案，需要对被执行人潘盛权、潘成铭所有的在新晃县鱼市镇光辉村上抱冲组 101、201、301、401 房【权证号：湘（2017）晃不动产权第 0000451 号】房屋价值进行评估，现将资产评估情况摘要如下：

1、评估目的：为新晃侗族自治县人民法院核实拟拍卖潘盛权、潘成铭房屋于评估基准日的公允市场价值提供价值参考依据。

2、评估对象和范围：潘盛权、潘成铭位于新晃县鱼市镇光辉村上抱冲组 101、201、301、401 房屋价值，

3、评估的价值类型：市场价值。

4、评估基准日：2021 年 11 月 25 日

5、评估方法：采用成本法、基准地价系数修正法。

6、评估结论：

截止评估基准日 2021 年 11 月 25 日，新晃侗族自治县人民法院拟拍卖潘盛权、潘成铭房屋资产评估价值为 868,447.00 元（大写：捌拾陆万捌仟肆佰肆拾柒元整），详见附表《潘盛权、潘成铭房屋、土地评估明细表》。

7、评估报告使用有效期：根据国家的有关规定，本评估报告的有效期限为一年，自评估基准日 2021 年 11 月 25 日起至 2022 年 11 月 24 日止。

以上内容摘自资产评估报告书，如欲了解本评估项目的全面情况及资产评估结果成立的各种假设和前提，合理理解资产评估结论，请报告使用者认真阅读资产评估报告书全文。

# 新晃侗族自治县人民法院拟处理民间借贷涉 及的潘盛权、潘成铭房屋价值 资产评估报告

湖南泰阳评报字（2021）第114号

新晃侗族自治县人民法院：

湖南泰阳资产评估事务所接受新晃侗族自治县人民法院的委托，根据有关法律、法规、资产评估准则和资产评估原则，采用成本法、基准地价系数修正法的评估方法，按照必要的评估程序，因受理申请执行人吴必秋与被执行人潘盛权、潘成铭民间借贷纠纷一案，需要对被执行人潘盛权、潘成铭所有的在新晃县鱼市镇光辉村上抱冲组 101、201、301、401 房【权证号：湘（2017）晃不动产权第 0000451 号】房屋价值进行评估，资产评估情况如下：

## 一、委托方及资产占有方概况

- （一）委托方：新晃侗族自治县人民法院
- （二）产权持有者：潘盛权、潘成铭

## 二、评估目的

为新晃侗族自治县人民法院核实拟拍卖潘盛权、潘成铭房屋于评估基准日的公允价值提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为一处房产，潘盛权、潘成铭位于新晃县鱼市镇光辉村上抱冲组 101、201、301、401 房屋价值，房屋权利人：潘盛权、潘成铭，不动产权证号：湘（2017）晃不动产权第 0000451 号，建筑面积 566.45 m<sup>2</sup>，用途为住宅用地，土地使用权面积 467 平方米，类型为出让，取得日期 2017 年 4 月 27 日，终止日期 2087 年 4 月 26 日。该房屋已于 2017 年抵押给吴必秋。现因潘盛权、潘成铭与吴必秋借贷纠纷，该土地使用权由新晃侗族自治县人民法院查封。

## 四、价值类型及其定义

评估人员经与委托方充分沟通后，根据本评估项目的评估目的等相关条件选

取确定本次评估价值类型为“市场价值”，本报告书所称“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。

资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及其他评估师所依据的评估前提和假设条件没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价值估算成果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2021 年 11 月 25 日。

1、本评估基准日是尽可能与评估目的的实现日接近的前提下，经与委托方协商一致确定的。

2、本评估基准日是为保证评估所需资料的真实性、完整性、公允性以及评估报告的时效性，经与委托方协商一致确定的。

本次评估所采用的价格均为评估基准日的价格标准，如评估基准日变动，将会对评估结果产生影响。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据如下：

### （一）行为依据

湖南省新晃侗族自治县人民法院委托书（2021）湘 1227 法鉴字 026 号和资产评估业务约定书；

### （二）法律依据

1.《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016 年 7 月 2 日）；

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

3. 湖南省人民政府、怀化市人民政府及有关部门颁发的法规、条例、文件、

通知；

（三）准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》；
3. 《资产评估准则—评估报告》；
4. 《资产评估准则—评估程序》；
5. 《资产评估准则—不动产》；
6. 《资产评估准则—无形资产》；
7. 《资产评估价值类型指导意见》；

（四）权属依据

委托方提供的产权资料。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 由委托方提供的有关资料而获得的数据；
3. 由估价人员现场查勘及市场调查而获得的资料。
4. 《新晃侗族自治县人民政府关于新晃侗族自治县城镇基准地价更新成果的通知》（2020年1月3日发布）；

## 七、评估方法

（一）依据评估目的，本次评估房产采用成本法，确定待估实物资产的评估价值。成本法即在持续使用的前提下，以重新配置该项资产的现行市值为基础确定重置成本，同时通过现场勘察和综合技术分析确定相应损耗后的成新率，据此计算评估值。

重置全价的确定 以提供的相关工程资料等为计算基础，以工程的实物工程量、工料分析为依据，根据湖南省现行工程定额、基价以及相应的计费标准、工期定额重编预（结）算法确定工程造价。对于资料不全但可对实物进行测绘的，按测绘数据计算工程量，根据现行概算定额、基价、取费计算出工程造价；对于结构相类同的建筑物，采用对比法确定工程量，再套用相关的定额、基价、取费标准计算

出工程造价；对于基本相同的一般建筑物（价值量小、结构简单），按照类比法确定工程造价，就是以当地相同结构类型及使用功能的建筑物单方建安造价为基础，确定委估建筑物的比较单方造价，在比较单方造价的基础上，根据委估建筑物的个性和现场测量的工程量，采用概预算的方法进行价格调增或调减，将增减额折入委估建筑物的单方造价内，最终确定出实际的单方造价，乘以建筑面积计算出工程造价，再考虑前期费用及其他费用、资金成本确定房屋建筑的重置全价。

成新率的确定 充分考虑建筑物设计使用年限、实际建造质量、物理寿命、使用环境、维修情况及现行使用状况，由技术人员根据建筑部颁发的《房屋完损等级评定标准》现场勘验建筑物各部位的实际状况，确定建筑物的成新率。

据此计算评估值。其计算公式为：

潘盛权、潘成铭房产的评估值=重置全价×成新率

（二）对于房屋所占用的土地，土地评估采用基地地价系数修正法，确定其评估价值。基准地价系数修正法指在求取一宗土地的价格时，依据估价对象所处地区的土地级别基准地价水平，参照估价对象所处土地级别的各种修正因素说明，确定区域因素、个别因素、估价期日、容积率与建筑密度、使用年期、开发程度等修正系数，最后修正得出估价对象地价的一种方法。

其计算公式为：无形资产评估值=宗地面积×宗地单价

宗地单价=基准地价×修正系数

## 八、评估程序实施过程

本次评估共分为四个阶段：

### 1、资产评估前期准备工作阶段

本阶段主要工作是：选派资产评估先遣人员进驻，根据行业的特点制订资产评估前期工作计划，并根据《资产评估准则》的要求和我所资产评估工作的需要，向产权持有人布置资产评估申报表，协助产权持有人进行资产评估的填报工作；同时了解个人及委估资产的情况，收集资产评估所需文件、资料；制订资产评估工作计划。



## 2、现场评估阶段

根据评估有关原则和规定,对评估范围的资产进行了评估和产权调查核实,具体步骤如下:

- (1). 听取有关人员对委估资产情况以及委估资产历史现状的介绍;
- (2). 对填报的资产评估申报表进行征询、鉴别,并对有关记录数据进行核对,对发现的问题进行了解,并请委估方进行修改;
- (3). 根据资产评估申报表的内容,到现场进行实物核实,并对资产状况进行勘查、记录,并与有关人员进行交谈,了解房屋的管理状况;
- (4). 根据委估资产的实际状况和特点,制定相应的评估方法;
- (5). 查阅委估资产的产权证明文件等资料;
- (6). 开展市场调查;
- (7). 对资产进行评估,计算评估价值。

## 3、评估汇总阶段

根据资产的初步评估结果,进行分析工作,根据分析情况,对资产评估结果进行调整、修改和完善。

## 4、提交报告阶段

根据评估工作情况,起草资产评估报告书,向委托方提交初步资产评估结果,并对评估结果进行充分沟通,在与委托方充分交换意见并经评估公司三级审核之后,向委托方提交正式资产评估报告书。

## 九、评估技术说明

### (一) 房屋的评估

本次评估的新晃县鱼市镇光辉村上抱冲组房屋一栋,不动产证编号:湘(2017)晃不动产权第 0000451 号,建筑面积 566.45 平方米。

1. 区域状况: 委估房屋位于新晃县鱼市镇光辉村上抱冲组,该房屋交通状况良好,房屋在 G320 道路左侧。基础设施条件达到“五通”(通上水、通下水、通电、通路、通讯),水、电、气保障度较高、电讯、网络能畅通,周围环境质量较好,无明显的大气污染、水文污染,区域位置良好。

## 2. 实物状况:

(1) 建筑规模: 根据评估委托方提供的资料及评估人员现场勘查获悉, 评估对象房产在新晃县鱼市镇光辉村上抱冲组。房产建筑面积 566.45 平方米, 房屋共有四层, 101、201、301、401 房。

(2) 建筑结构: 混合结构。

(3) 建成年代: 建于 2005 年 12 月。

(4) 设饰与装饰装修:

房屋一层层高 3.6 米, 房屋四间, 卫生间一个, 屋内水泥沙浆地面, 刷漆地脚线, 双飞粉墙面, 屋内石膏走线, 无吊顶, 普通木门, 木窗, 走廊瓷砖, 地脚线瓷砖, 普通日光灯; 卫生间地面及墙面瓷砖, 木门, 走廊部分双飞粉起泡脱壳。为简单装修, 房屋内装修状况为简易。

二层客厅吊灯, 墙面瓷砖到顶, 墙面及地面瓷砖 800×800。主卧沙木地板, 木地脚线, 墙面漆, 石膏线走边, 铝合金窗, 走廊瓷砖, 墙面漆, 部分地方双飞粉重刷。次卧住房吊顶, 墙面漆, 强化地板, 铝合金窗, 吸顶灯, 木门门套, 卫生间地砖, 集成吊顶, 墙面瓷砖到顶。二层走廊地砖, 瓷砖到顶, 铝合金窗; 外墙瓷砖到顶。2008 年新增围墙及厨房, 院外有围墙, 地面为水泥地面。厨房: 地面瓷砖, 墙面瓷砖到顶, 普通木门, 木窗, 吊顶脱壳, 部分地方生霉, 柴火节能灶, 自砌整体厨柜。

三层墙面漆, 客厅吊顶, 吸顶灯, 走廊、瓷砖地面, 石膏线顶; 主卧吊顶、三组组合柜, 门坏已拆除; 次卧沙木地板, 墙面漆, 铝合金窗, 组合柜 3 组; 走廊 600×600 瓷砖地面, 铝合金窗, 瓷砖上顶, 无吊顶, 石膏线围边。

四层为瓦屋面, 水泥沙浆地面, 走廊墙面双飞粉, 顶棚石膏线走边, 普通木门。

(5) 工程质量与完损程度:

根据评估人员现场查勘情况, 估价对象目前能正常使用, 工程质量合格, 完损程度为完好房产。但对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况, 对其被遮盖、未暴露及难于接触到的部分, 则是依据估价委托人提供的资料进行评

估，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

(6) 权属：房屋用途为住宅，权利人：潘盛权、潘成铭，共有情况：房屋共同共有；湘（2017）新晃县不动产证明第0001136号，证明权利或事项：抵押权，权利人：吴必秋，义务人：潘成铭、潘盛权。评估对象权属合法、完整、清晰。

### 3. 本次委估资产的评估价值的确定

根据委托方提供的房屋建筑物明细表，本所评估人员逐一进行核对，在此基础上，由专业技术人员逐一进行现场勘察和核实。在现场勘察和核实的基础上，对委估的房屋建筑物价值采用成本法评估。基本公式为：

评估价值 = 重置全价 × 成新率

(1) 重置全价的确定 建(构)筑物及辅助设施的重置全价由建筑物工程造价、建设工程前期费用及其它费用、资金成本三部分组成。

重置全价 = 建筑物工程造价 + 建设工程前期及其它费用 + 资金成本

①建筑物工程造价 建安工程造价：评估工作中，评估人员可通过查看待估建筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料的情况，采取不同评估方法分别确定待估建筑物建安工程综合造价。一般建安工程造价的确定可根据实际情况采用重编预算法、预（决）算调整法、类比系数调整法等方法中的一种方法或同时运用几种方法综合确定评估对象的建安工程综合造价。对于能够找到工程预决算资料的建筑物，采用预（决）算调整法，人工费和机械费及材料费按照地方调整文件和“怀化市建设工程造价与交易信息（2016年12月）”进行调整，而得出评估基准日的工程造价。对于无法找到工程预决算的建筑物，可以采用重编预算法，套用《湖南省建筑工程消耗量定额（2003年版）》、《湖南省安装工程消耗量定额（2003年版）》；《湖南省建筑工程量计算规则（2003年版）》、《湖南省建筑工程费用项目组成及计算规则（2011年版）》、“湖南省住房和城乡建设厅印发《建筑业营改增建设工程计价依据调整实施意见》的通知（湘建办字[2016]20号）”，人工费和机械费及材料费按照“怀化市建设工程造价信息（2016年12月）”进行调整，而得出评估基准日的工程造价。对于无法找到工程预决算的建筑物，也可以采用类比系数调整法，套

用当地工程造价信息站公布同类型最相似的建筑物工程造价，再根据现场勘查的待估建筑物状况进行各部分系数调整修正，再采用《湖南省建筑工程费用项目组成及计算规则(2011年版)》、“湖南省住房和城乡建设厅印发《建筑业营改增建设工程计价依据调整实施意见》的通知(湘建办字[2016]20号)”进行调整，而得出评估基准日的工程造价。再根据当地营改增文件扣减抵扣税额后，得出评估基准日抵扣后工程造价。本次待估企业的典型案例因委托方无法提供工程预(决)算资料，所以本次采用重编预算法以确定评估对象的建安工程造价。套用《湖南省建筑工程消耗量定额(2003年版)》、《湖南省安装工程消耗量定额(2003年版)》；《湖南省建筑工程量计算规则(2003年版)》、《湖南省建筑工程费用项目组成及计算规则(2011年版)》、“湖南省住房和城乡建设厅印发《建筑业营改增建设工程计价依据调整实施意见》的通知(湘建办字[2016]20号)”，人工费和机械费及材料费按照“怀化市建设工程造价信息(2016年12月)”公布价格进行调整，而得出评估基准日的工程造价。再根据当地营改增文件扣减抵扣税额后，得出评估基准日抵扣后工程造价。

②建设工程前期及其他费用：包括当地政府、行业部门规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。

建设工程前期费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

经调查了解，本次建设工程前期费用只考虑其他费用。

③资金成本的确定 该工程正常建设工期1年，评估基准日银行执行的一年期贷款利率4.35%，并假设资金均匀投入。

资金成本=(工程建安造价+前期及其他费用)×合理工期×贷款利息×50%

(2)成新率的确定 本次评估对建筑物主要采用使用年限法和勘察成新率综合判定成新率。

①年限法 使用年限法依据建筑物已使用年限、使用状况和维修情况来综合考虑其尚可使用年限，最后判断其成新率。即：

成新率=[尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)]×100%

②勘察成新率 勘察成新率依据其评估对象的建造特点、设计水平、施工质量、使用状况和维护保养情况以及各部位在该评估对象所占的比重，通过评估人员现场观察与了解判断其成新率。

③综合成新率 综合成新率=使用年限法成新率×40%+勘察成新率×60%

依此思路, 评定估算得出:

$$\begin{aligned} \text{房屋建筑物评估值} &= \Sigma \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 986073 \times 75\% \\ &= 739, 555.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

## (二) 土地的评估

### 1. 委估宗地概况

委估土地位于新晃县鱼市镇光辉村上抱冲组 G320 公路旁，评估的土地面积为 467.00 m<sup>2</sup> (0.70 亩)，用途为住宅用地，于 2017 年 4 月 27 日以出让方式取得，不动产证编号为湘 (2017) 晃不动产权第 0000451 号，使用期限为 70 年，终止日期为 2087 年 4 月 26 日。

待估宗地现状：经评估人员现场查勘，待估的土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通给水、通排水、通讯）及宗地红线内“土地平整”。

根据委托方提供的权属资料及现场勘查情况，确认，待估宗地来源合法，产权清楚，至估价基准日，抵押权人为吴必秋。

### 2、影响地价的因素

#### (1). 区域因素

位于县境西北部，距县城10公里，西北界贵州省玉屏县大龙镇与田坪镇，面积47平方公里，人口1.07万。镇政府驻大鱼塘。湘黔铁路和320国道经此。镇内有鱼市水电站。辖大鱼塘居委会和新桥、团溪、天枳、笑天洞、岩山、鱼市、前锋、光辉、老黄冲、小鱼塘、和平、古里、大坝河13个村委会。农业以水稻种植为主。镇内有油脂、电石、水泥、电杆等厂。

#### (2). 个别因素

影响地价的个别因素主要指与土地利用、规划有关的宗地自身条件，包括

宗地形状、地形地质条件、道路级别、临路状况、土地最佳用途、土地面积、容积率、地上建筑物、土地开发程度等。

### 3、估价测算过程及结果

$$\text{待估土地使用权价值} = \text{宗地单价} (\text{元}/\text{m}^2) \times \text{土地面积} (\text{m}^2)$$

$$\text{宗地单价} = \text{宗地单价} (\text{元}/\text{m}^2) \times \text{修正系数}$$

1)、基准地价 查《新晃侗族自治县人民政府关于新晃侗族自治县城镇基准地价更新成果的通知》（2020年1月3日发布）；确定待估土地基准地价新晃县鱼市镇属二等乡镇，土地级别为二级，基准地价240元/平方米。

土地修正系数包括年期修正系数、期日修正系数、容积率系数修正和地势优劣程度系数修正等4个。

#### 2)、用地系数修正计算过程

##### a、确定土地使用权年期修正系数（ $K_1$ ）

由于新晃县人民政府公布的住宅用地基准地价为70年期土地使用权价格，而本次待估土地的实际剩余年限为65年，土地还原率取6%，年期修正系数按下列公式计算：

$$K_1 = [1 - 1 / (1+r)^m] / [1 - 1 / (1+r)^n]$$

式中： $K_1$ ——将比较案例年期修正到待估土地使用年期的年期修正系数；

$r$ ——土地还原率；

$m$ ——待估土地的可使用年期；

$n$ ——该用途土地法定最高出让年期。

经测算，确定住宅用地的土地使用年限系数修正： $K_1 = 0.99$

##### b、确定估价期日修正系数（ $K_2$ ）

由于新晃县人民政府公布的基准地价评估基准日为2019年5月1日至本次委托评估基准日2021年11月25日是30个月，经查证新晃镇近年土地价格每月上涨2.0%-3.8%，则期日修正系数为： $K_2 = 1.00 + 2.0\% \times 30 = 1.06$

##### c、确定待估土地容积率系数修正 $K_3$ 的确定：

新晃县住宅二级用地的容积率为1.0，修正系数取值为1.0

d、待估土地地势优劣程度系数修正： $K_4$  的确定

根据现场查看，住宅用地周边环境、宗地形状、宗地地形、地质条件等方面的因素考虑，因地块临近省道道路旁边，住宅用地的优劣程度修正系数取值 1.1。

$$\begin{aligned} \text{则：住宅用地修正系数} &= K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \\ &= 0.99 \times 1.06 \times 1.0 \times 1.1 = 1.15 \end{aligned}$$

可得到待估土地在住宅用地基准地价设定开发程度条件下的土地价格，即：

$$\begin{aligned} \text{宗地单价} &= \text{基准地价} \times \text{修正系数} \\ &= 240 \times 1.15 \\ &= 276 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

### C、计算结果

经估算，委估住宅用地（土地面积 467  $\text{m}^2$ ）的价值是：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{土地面积}(\text{m}^2) \times \text{宗地单价元/m}^2 \\ &= 467 \text{ m}^2 \times 276 \text{ 元/m}^2 \\ &= 128,892.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

## 十、评估假设

本报告系在一般假设和特殊假设下完成的：

### (一)一般假设

1. 国家对被评估资产的转让无特殊限制；
2. 所有申报评估的资产的产权均是正常的，因而能够进行合法的自由交易，即潘盛权、潘成铭能合法拥有其所申报资产的完整产权，而无任何限制或影响交易的他项权利之设置或其他瑕疵；我们已经对潘盛权、潘成铭的资产的产权给予了必要的关注并在评估报告中进行了相应的披露，这些有关资产产权或法律权属之表述既不能理解为是关于该等资产之法律意见，也不能理解为是对本评估基准的任何保证，即使在评估报告中已经披露了该等资产或其中部分资产的产权已设置了他项权利或存在其他瑕疵，除我们已就其对评估结论的具体影响程度做出特别说明外，我们均未考虑偏离本评估基准对评估结论的实际影响程度。

3. 委托方所提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的；我

们的评估在很大程度上依赖委托方所提供的有关本次评估的资料，我们未对这些资料进行逐一查验，我们相信这些资料是真实、完整、合法、有效的，但对其准确性不作保证。

4. 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委托方、被评估单位之间充分揭示的前提下做出的；

## (二)特殊假设

1. 假设被评估个人为本次评估所提供的有关评估资料是真实、完整和有效的，评估人员勤勉尽责履行清查核实程序后，在提交本报告之前，除已知晓影响报告结论的有关情况外，被评估个人不存在影响评估结论的其他有关重大事项。

2. 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。

3. 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，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而得出不同评估结论的责任。

## 十一、评估结论

截止评估基准日 2021 年 11 月 25 日，新晃侗族自治县人民法院拟拍卖潘盛权、潘成铭房屋资产评估价值为 868,447.00 元（大写：捌拾陆万捌仟肆佰肆拾柒元整）。

本评估结论是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的，仅在评估报告中载明的评估基准日用于载明的评估目的，且仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

## 十二、特别事项说明

1. 本评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

2. 本次评估的房产面积和土地面积以不动产权证上载明的面积为准。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的调整。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。

3. 由委托方提供的与评估相关的经济行为文件是编制本报告的基础。委托方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。本公司对委托方提供的有关经济行为文件资料进行了独立审查, 但不对上述资料的真实性负责。

4. 本次评估的房产和土地提供了权利人吴必秋抵押权证的信息资料。本次评估房屋价值包含装修装饰硬装费用, 未包括家电、沙发等软装费用。

5. 本评估报告结论系为委托方提供专业化估价意见, 这个意见本身并无强制执行的效力, 评估者只对结论本身合乎规范要求负责, 而不对资产业务定价决策负责。

### 十三、评估报告使用限制说明

#### (一) 法律效力

1. 本评估结果依照法律法规的有关规定, 针对本次评估目的, 并在评估对象按委托方提供的权属文件及相关资料载明的用途, 继续使用的情况下有效。

2. 本单位不对委托方运用本报告于本次评估目的以外经济行为所产生的后果负责。

3. 本评估报告的有关附件为本报告的重要组成部分, 与本报告书正文具有同等法律效力及同样的约束力。

4. 委托方和相关当事方应当对所提供评估对象相关资料的真实性、合法性和完整性承担责任; 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行了估算并发表专业意见, 对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围; 本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

#### (二) 评估结论的有效使用期限

本评估报告依照法律法规的规定发生法律效力, 其评估结论有效期限自评估基准日起一年, 即 2021 年 11 月 25 日至 2022 年 11 月 24 日内有效。当评估目的在有效期内实现时, 评估结果可作为作价依据的参考依据 (还需结合评估基准日的期后事项调整)。超过一年, 本评估报告失效。需重新进行资产评估。

(三) 评估报告的使用范围

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
3. 本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的和送交主管部门审查使用, 报告书的使用权归委托方所有, 未征得出具评估报告的评估机构同意, 评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
4. 评估报告的使用权归委托方所有。未经委托方许可, 评估机构不会随意向他人公开或提供, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。
5. 当政策调整对评估结论产生重大影响时, 应当重新确定评估基准日进行评估。

十四、评估报告日

本评估报告出具日为 2021 年 12 月 29 日。

湖南泰阳资产评估事务所（普通合伙）      资产评估师：

法定代表人：崔阳

资产评估师：

（湖南 · 怀化）

2021 年 12 月 29 日

附件一：现场照片

- 附件二：潘盛权、潘成铭房屋、土地评估明细表
- 附件三：被评估单位不动产证复印件
- 附件四：资产评估机构营业执照复印件
- 附件五：资产评估机构资格证书复印件
- 附件六：参加本评估项目的资产评估师资格证书复印件
- 附件七：资产评估机构及资产评估师承诺函
- 附件八：其他