

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制
人民法院确定财产处置参考价目的的评估报告

道县人民法院
拟处置陈任娟、胡士杰共有的
位于道县工业大道锦绣乾城小区 7 栋 104 室住宅

评估报告

兴隆评估字[2022]第 011 号

(共 1 册, 第 1 册)

衡阳兴隆资产评估有限公司

2022 年 5 月

声 明

我们郑重声明：

1、我们遵循国家有关法律、法规的规定，遵从评估准则和相关规范的要求，恪守独立、客观、公正、科学的原则，按照公认、适宜的评估方法，对委托方委托评估的评估对象所包含的资产进行了实地勘查，对与本次评估相关的数据、资料进行了收集和验证以及必要的专题调查与询证，对评估对象于评估基准日的市场价值进行了估算，并形成了相应的评估结论；我们对本评估报告的评估结论承担相应的法律责任。

2、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本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

3、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本资产评估报告的使用人。

4、本评估报告书及其评估结论仅为一种参考意见，该意见本身并无强制执行的效力；评估公司和资产评估师仅对评估结论的合理性（合乎评估的专业规范）承担责任，而不对评估对象的定价决策和处置决策承担任何责任；且评估结论仅是本报告所述的假设前提和限制条件下最可能实现的市场价值的估计值而不是交易价格，不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5、本评估报告的评估结论是我们在公正立场上的专业分析、估算而形成的，但受到本评估报告中已载明的评估假设和限制条件的限制：即评估结论仅在本评估报告载明的评估假设条件成立的前提下、以及在未考虑本评估报告载明的“特别事项说明”对评估结论的影响的条件下成立。评估报告使用者须特别关注本评估报告载明的“特别事项说明”和“评估报告使用限制说明”。

6、本评估报告及其评估结论是在委托方及产权持有者所提供的资料的基础上得出的；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告及其评估结论，是委托方、产权持有者及相关当事方的责任；因委托方及产权持有者提供的资料失实导致评估结果失真而引起的责任，不属于本评估公司及资产评估师的责任范围。

7、评估公司和评估人员仅对评估对象进行价值估算，对与评估对象相关的资产的产权归属不承担核实和确认的义务；评估人员对委托方及产权持有者提供的评估对象的权属资料进行了必要的查验，但并非对评估对象的法律权属提供保证。本报告的合法使用者在借助本报告的评估结论做出交易决策时，须自行核实或提请有关部门确认相关资产的产权归属。

8、根据资产评估行业惯例和资产评估业务约定书的约定，评估公司和评估人员仅负责对评估对象进行价值估算，不负责保管与评估对象相关的资产。本报告的合法使用者在借助本报告的评估结论实施交易进而进行资产移交时，交易双方须自行核实、确认交易资产的数量和质量。

目 录

资产评估报告书摘要	
资产评估报告	1
一、委托方、被评估单位及其他报告使用者	1
二、评估目的	1
三、评估对象和评估范围	1
四、评估价值类型	4
五、评估基准日	4
六、评估依据	5
七、评估方法	6
八、评估程序实施过程和情况	8
九、评估假设	9
十、评估结论	10
十一、特别事项说明	11
十二、评估报告使用限制说明	13
十三、评估报告日期	14
附件	15

评估报告

摘要

一、评估目的：为道县人民法院拟处置陈任娟、胡士杰共有的位于道县工业大道锦绣乾城小区7栋104室住宅提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：陈任娟、胡士杰共有的位于道县工业大道锦绣乾城小区7栋104室住宅，其中：建筑面积为135.97 m²（详见房地产清查评估明细表）。

三、评估价值类型及定义：此次评估的价值类型是市场价值，即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。

四、评估基准日：2022年4月13日。

五、评估方法：对委估房地产采用市场比较法进行评估。

六、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，不得用于其它目的。因报告使用不当造成的相关责任，与签字资产评估师及其所在的评估公司无关。

2、本评估报告只能用于评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、未征得本评估机构同意，评估报告的内容不得摘抄、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、本评估报告的有效使用期限为壹年，即从2022年4月13日起至2023年4月12日止的期限内有效。

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。

七、评估结论：委估房地产评估价值总额为人民币陆拾叁万玖仟壹佰元整（¥639,100.00元），具体详见下表：

序号	房地产名称	坐落位置	总层数	层次	房屋建筑面积(m ²)	房地产评估价值		备注
						评估单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)	
1	104室	道县工业大道锦绣乾城 小区7栋104号	6	1	135.97	4,700.00	63.91	含附送 花园

注：1、上述评估价值含分摊的土地使用权价值、室内装饰装修价值及附送花园价值，不含室内可移动物品价值。本报告结论中的数据系采用计算机连续运算得出，加之在报告中的计算公式数据均按四舍五入保留几位小数或取整，因此可能出现个别等式不完全相等的情况，此为正常情况，不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

2、根据《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15号）第二十二、二十三条规定，我公司现将评估结果呈请贵法院转送给双方当事人，双方当事人自接到评估结果次日起五日内提交书面意见及相关证据，当事人逾期未提出书面意见则视同对评估结果无异议。

八、评估报告日期：2022年5月5日。

重要提示

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

衡阳兴隆资产评估有限公司

兴隆评估字[2022]第 011 号

道县人民法院拟处置陈任娟、胡士杰共有的
位于道县工业大道锦绣乾城小区 7 栋 104 室住宅

评估报告

道县人民法院：

衡阳兴隆资产评估有限公司接受道县人民法院的委托，根据《中华人民共和国资产评估法》和资产评估准则的要求，依据独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，对道县人民法院拟处置陈任娟、胡士杰共有的位于道县工业大道锦绣乾城小区 7 栋 104 室住宅（以下简称评估对象），按照必要的评估程序执行评估业务，对评估对象截至 2022 年 4 月 13 日止的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位及其他报告使用者

(一)委托方：道县人民法院

(二)被评估单位：陈任娟、胡士杰

(三)委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

为道县人民法院拟处置陈任娟、胡士杰共有的位于道县工业大道锦绣乾城小区 7 栋 104 室住宅提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

此次委估的房地产系陈任娟、胡士杰共有的位于道县工业大道锦绣乾城小区 7 栋 104 室住宅，具体明细如下表：

序号	房地产名称	房产证号	所有权人	坐落位置	地类用途	总层数	层次	结构	房屋设计用途	房屋建筑面积 (m ²)	备注
1	104 室	湘 (2020) 道县不动产权第 0000150 号	陈任娟、胡士杰	道县工业大道锦绣乾城小区 7 栋 104 号	城镇住宅用地	6	1	钢混	住宅	135.97	含附送花园

(一) 区位状况:

(1) 区域范围

评估对象地处永州市道县工业大道锦绣乾城小区，具体位置见下图：



委估房地产坐落于道县工业大道锦绣乾城小区，地处永州市道县县城行政辖区内。

衡阳市国家高新技术产业开发区于 1992 年 6 月经湖南省人民政府批准成立，2012 年 8 月 19 日经国务院批准升级为国家高新区，总面积达 137.35 平方公里，其中，核心区面积 43.35 平方公里，白沙洲工业园 64 平方公里，衡山科学城 20 平方公里，南方输变电产业园和钢管深加工产业聚集区 10 平方公里。

道县，隶属湖南省永州市，位于潇水中游，东邻宁远县，南界江永县和江华瑶族自治县，西接广西全州县、灌阳县，北连双牌县，素有“襟带两广、屏蔽三湘”之称。是湖南通往广东、广西、海南及西南地区的交通要塞，是珠三角产业转移的承接基地。南北长 77 千米，东西宽 62.6 千米，土地面积 2447.8 平方千米。县政府驻地濂溪街道办事处。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，道县常住人口为 621275 人。

道县被评为中华诗词之乡、中国龙舟之乡，道县入选湖南省旅游资源重点县，清塘

镇纳入湖南省特色旅游小镇名录。是湘南国家级承接产业转移示范区核心区、全国加工贸易梯度转移重点承接地、全国粮食生产先进县、全国厚朴生产基地县、全国生猪生产调出大县、全国能繁母牛养殖示范县、全国蔬菜产业重点县、全国生态文明先进县和中国脐橙之乡。道县获批湖南省历史文化名城。

2020 年，道县实现地区生产总值 2246664 万元，比上年增长 4.2%。

(2)交通状况

经过该区域的公共汽车有道县 1 路、道县 2 路及道县 5 路，可达县城内各个区域，形成辐射能力非常好的公共交通网络；虽有一定的交通管制，但停车较为方便。

(3)基础设施

评估对象所在区域基础设施达到“六通”（即：通路、通电、通讯、供水、排水、通气）。评估对象区域内聚集生活必需场所所有明达中学、明达中学、道县绍基学校、道江六小等教育机构及教育培训机构；周边教育、医疗卫生、银行网点、酒店、餐饮、购物商场公共服务设施完备程度较好，基础配套设施较完善。

(4)环境状况

评估对象所属区域无明显大气、水、噪音污染，无周期性洪水灾害，区域内治安状况较好，人文环境较好。

(二)实物状况：

委估房地产为道县工业大道锦绣乾城小区 7 栋 104 室住宅，整幢大楼地面共 6 层，地下 1 楼为车库，1-6 楼为住房，委估 104 室住宅位于 1 楼，钢混结构，南北朝向。

委估 104 室房屋户型为四室二厅一厨二卫一阳台，附送花园，入户门为防盗门，客厅及餐厅：未隔断，餐厅二级吊顶，地面贴地板砖，客厅二级吊顶，造型电视背景墙，地面贴地板砖，吸顶灯，阳台与客厅相连，地面贴地板砖；主卧、次卧及客房等：室内墙壁刮胶，地面贴木地板，木制衣柜，室内套装门；主、次卫生间：集成吊顶，室内墙壁为全墙瓷砖，地面贴防滑瓷砖；厨房：集成吊顶，室内墙壁为全墙瓷砖，地面贴地板砖，大理石台面厨柜；铝合金窗户带不锈钢防盗网，现闲置未居住。

(三)权属状况：

委托方提供《不动产权证明》其上记载：

权利人信息	
不动产权证号	湘（2020）道县不动产权第 0000150 号

权利人	陈任娟、胡士杰
共有情况	按份共有
不动产单元号	431124002005GB00002F00030014
房屋坐落	道县工业大道锦绣乾城小区 7 栋 104 号
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积 18666.74 m ² /房屋建筑面积 135.97 m ²
使用期限	国有土地使用权 2013 年 1 月 10 日-2083 年 1 月 9 日
权利其他状况	按份共有：陈任娟、胡士杰各占 50%
	土地使用权面积：25.11 m ²
	房屋结构：钢筋混凝土
	专有建筑面积：121.15 m ² /分摊建筑面积：14.82 m ²
	房屋总层数：6，所在层数：1 层

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

(一)价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值两种类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，并经与委托方就本次评估的价值类型达成一致意见，最终选定市场价值作为本次评估的价值类型。

(二)价值类型的定义：

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。

(三)选择价值类型的理由：

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2022 年 4 月 13 日。选取 2022 年 4 月 13 日为评估基准日，是因为该评估基准日能够使评估结果有效的服务于评估目的，本次评估一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

本次资产评估基准日的确定是根据相关经济行为的安排，本着有利于保证评估结果

有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，经委托方与评估机构协商确定的。

六、评估依据

(一)行为依据

道县人民法院（2020）湘 1124 执行 577 号《委托书》。

(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 日发布，中华人民共和国主席令 第 46 号，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》（2018 年 10 月 26 日第四次修订，中华人民共和国主席令 第 8 号，第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 97 号，根据 2019 年 1 月 2 日《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）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日修订，第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日修订，第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
6. 《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）；
7. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议〈关于修改《中华人民共和国建筑法》第八部法律的决定〉修正）；
8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年 11 月 19 日《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）；
9. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日国务院令 第 55 号）；
10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；
11. 财政部、中国人民银行总行、国家税务局等制定的有关资产评估、企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规等。

(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—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
- 6.《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号)
- 7.《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
- 8.《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》(中评协[2019]14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);
- 12.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- 13.《城镇土地估价规范》(GB/T18508-2014);
- 14.其它相关行业规范。

(四)产权依据

委托方提供的湘(2020)道县不动产权第0000150号《不动产权证》复印件。
签字资产评估师及所在评估机构不对委估资产的法律权属承担任何法律责任。

(五)取价依据及参考依据

- (1)评估人员收集的相关市场价格资料;
- (2)有关询价资料和参数资料;
- (3)评估人员现场勘察记录。

七、评估方法

(一)资产评估的基本方法

资产评估基本方法一般有市场法、收益法及成本法。

1.市场法

市场法需要有公开活跃的市场作为基础,参照物及有关指标、技术参数等资料可搜集到,运用市场法时,要求有充分的市场交易数据并有可比的参考企业或交易案例;要求参考企业或交易案例与被评估企业属于同一行业、从事相同或类似的业务或受相同经

济因素影响；能够收集参考企业或交易案例的经营和财务信息及相关资料等。

2.收益法

收益法是从资产的整体出发，以资产的获利能力为核心，通过分析、判断和预测其未来收益，考虑其的经营风险和市场风险后，选取适当的折现率，折现求取其价值。

- (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。

3.成本法

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

(二)评估方法的选取

评估对象所处区域内同类住宅用房转让案例较多，市场交易活跃，较容易收集到参照案例，故适用市场比较法求取。

1.对委估房地产采用市场比较法进行评估

市场比较法，就是指与估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

$$V=VB\times A\times B\times C\times D$$

式中：V：待估房地产价格；

VB：比较实例价格；

A：待估房地产情况指数 / 比较实例房地产情况指数

= 正常情况指数 / 比较实例房地产情况指数

B：待估房地产估价期日地价指数 / 比较实例房地产交易日期地价指数

C：待估房地产区域因素条件指数 / 比较实例房地产区域因素条件指数

D：待估房地产个别因素条件指数 / 比较实例房地产个别因素条件指数

(1)交易情况修正

交易情况修正是排除交易行为中的一些特殊因素所造成的比较实例的价格偏差，将其成交价格修正为正常市场价格。

交易行为中的特殊因素概括起来主要有下列 9 种：

①有利害关系人之间的交易；

- ②急于出售或者购买情况下的交易；
- ③受债权债务关系影响的交易；
- ④交易双方或者一方获取的市场信息不全情况下的交易；
- ⑤交易双方或者一方有特别动机或者特别偏好的交易；
- ⑥相邻地块的合并交易。
- ⑦特殊方式的交易。
- ⑧交易税费非正常负担的交易；
- ⑨其它非正常的交易。

将各特殊因素对地价的影响程度求和，得出房地产情况指数 A，再按公式计算。

(2) 估价期日修正

估价期日修正就是将比较实例在其成交日期的价格调整为估价期日的价格，从而得出估价期日因素修正指数 B。

(3) 区域因素修正

区域因素修正就是将比较实例在其外部区域环境状况下的价格调整为估价对象外部区域环境状况下的价格。

区域因素修正的主要因子有商业繁华程度、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、城镇规划、土地使用限制、产业集聚程度等。不同用途的土地，影响其价格的区域因子不同，区域因素修正的具体因子应根据估价对象的用途确定。将区域因素中的各因子对地价的影响程度求和，得出区域因素条件指数，从而得出区域因素修正指数 C。

(4) 个别因素修正

个别因素修正就是将比较实例在其个体状况下的价格调整为估价对象个体状况下的价格。

个别因素修正的主要因子包括：房地产位置、面积、形状、临街状况、房地产内基础设施水平、地势、地质、水文状况、规划限制条件等。个别因素修正的具体因子应根据估价对象的用途确定。将个别因素中的各因子对地价的影响程度求和，得出个别因素条件指数，从而得出个别因素修正指数 D。

八、评估程序实施过程和情况

评估工作从 2022 年 4 月 13 日开始，至 2022 年 5 月 5 日结束，具体分以下几个阶

段：

(一)接受委托

- 1.2022 年 4 月 13 日接受委托；
- 2.明确评估目的、评估对象及评估范围；
- 3.明确评估价值类型、评估基准日、评估报告使用者；
- 4.组成项目评估组，拟定资产评估工作方案。

(二)资产清查

- 1.指导委托方收集准备基础资料；
- 2.搜集评估所需的有关依据和资料；
- 3.检查核定资产与验证资料。

(三)评定估算

- 1.选定评估方法；
- 2.收集有关信息，确定相关参数；
- 3.进行评定估算。

(四)评估总结

- 1.撰写资产评估报告；
- 2.项目负责人、评估部经理、评估公司总经理三级复核；
- 3.评估公司总经理签发报告。

(五)提交报告

- 1.打印报告并装订成册；
- 2.有关人员签字盖章，评估机构加盖公章；
- 3.将资产评估报告书提交委托方；
- 4.资产评估报告归档。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

(一)一般假设

1.交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指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) 特殊假设

1. 本评估报告以评估对象能够按照规划批准的用途最高最佳的使用为假设前提。

2. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化。所处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，信贷政策、利率基本稳定。

3. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

4. 本次评估假设委托方及产权持有人提供的基础资料真实、准确、完整。

5. 本次评估以所有经济行为真实、合法，且不存在隐瞒、虚报情况为假设条件。

6. 评估范围仅以委托方提供的评估申报表为准，未考虑资产以外可能存在的或有资产及或有负债。

7. 本次评估以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

8. 假设委估对象无任何债权债务纠纷，处于完整权利状态。

当以上评估前提和假设条件发生变化时，评估结论将失效。

十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，委估房地产评估价值总额为人民币陆拾叁万玖仟壹佰元整（¥639,100.00元），具体详见下表：

序号	房地产名称	坐落位置	总层数	层次	房屋建筑面积 (m ²)	房地产评估价值		备注
						评估单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)	
1	104 室	道县工业大道锦绣乾城小区7栋104号	6	1	135.97	4,700.00	63.91	含附送花园

注：1、上述评估价值含分摊的土地使用权价值、室内装饰装修价值及附送花园价值，不含室内可移动物品价值。本报告结论中的数据系采用计算机连续运算得出，加之在报告中的计算公式数据均按四舍五入保留几位小数或取整，因此可能出现个别等式不完全相等的情况，此为正常情况，不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

2、根据《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15号）第二十二、二十三条规定，我公司现将评估结果呈请贵法院转送给双方当事人，双方当事人自接到评估结果次日起五日内提交书面意见及相关证据，当事人逾期未提出书面意见则视同对评估结果无异议。

十一、特别事项说明

本评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，参加评估工作的全体人员与被评估单位之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。本报告所称“评估价值”系指评估人员对所评估资产在持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境不变前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估价意见。

在评估过程中我们发现有以下可能影响评估结论，但非评估人员专业水平及业务能力所能评定估算的有关事项如下：

(一) 产权瑕疵或抵押事项

无。

本次评估未考虑抵押、查封、冻结等因素对评估对象价值的影响。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

未考虑

评估人员未获悉存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托方与产权持有单位亦未明确说明存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(三) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

评估人员未发现其它重大期后事项，委托方与产权持有单位亦未告知存在重大期后事项。

(四)其他需要说明的事项

1.评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及产权持有单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及产权持有单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2.评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托方及产权持有人提供，委托方及产权持有人对其真实性、合法性承担法律责任。

3.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1)当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2)当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3)对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

4.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，并不承担相关当事人决策的责任。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。

如果评估报告有效期内委估资产出现快速变现等情况，成交价格可能低于本次评估价值；本次评估的申报资产价值是在委估资产无任何他项权利（如担保物权、因租赁产生的优先权等）限制的前提下计算得出的。

5.本评估报告未考虑评估增减值等所引起的相关税负问题，被评估单位在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题，并按照国家有关规定处理。

6.本评估中，对实物性资产的技术鉴定主要采用目测观察手段，未使用仪器对其进行测试和查验。

评估人员对本评估报告中的评估对象进行了实地查勘。本次查勘仅为一般性的勘察，仅限于标的物的坐落位置、四至、周边环境及使用情况的勘察及了解，并未进行结

构测试，不能确定其内部缺陷。除非另有协议，评估人员不承担对评估对象结构质量进行调查的责任，以及其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

7.权利人无论在任何情况下，甚至在事先被告知此类现象可能存在的条件下，本评估机构对提供的与本评估报告相关的服务（无论其形式是合同设定的、随意的或其他形式的）所承担的最大责任，将限制在委托方就引起该责任的本评估机构的相关服务而支付给本评估机构的费用。本评估机构将不承担所有后续的、特殊的、偶然的或惩罚性的损失、破坏或费用，除非该等损失、破坏、或费用最后被裁定是由本评估机构评估人员的疏忽或故意失职所导致；本评估机构或其任何签署本评估报告的有关人员将不能被要求对本评估报告提供进一步的咨询、证明或因其他法律诉讼出现在法庭上。除非在此之前委托方与本评估机构已达成有关的协议。

8.附件与其报告正文配套使用方有效。

以上特别事项可能会对资产评估结果产生影响，鉴于目前条件的限制，我们无法对其可能产生的影响进行量化，需提请资产评估报告使用者特别注意。

十二、评估报告使用限制说明

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，委托方或者其他资产评估报告使用人应按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

3.除委托方、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。

未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4.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评估对象可实现价格的保证。

5.按现行规定，评估结果有效期为一年。即评估目的在评估基准日后的一年内实现时，应以确认的评估结果作为底价或作价依据（还需结合评估基准日后重大事项进行调整），超过一年，需重新进行资产评估。

- 6.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。
- 7.本报告复印无效，未加盖本公司骑缝章无效。

十三、评估报告日期

本评估报告日期为 2022 年 5 月 5 日。

附： 1.房地产清查评估明细表；

2.道县人民法院（2020）湘 1124 执 577 号《委托书》复印件；

3.委托方提供的湘（2020）道县不动产权第 0000150 号《不动产权证》复印件；

4.衡阳兴隆资产评估有限公司营业执照复印件；

5.湖南省财政厅湘财资备案[2020]38 号备案公告复印件；

6.签字资产评估师资格证书复印件。

衡阳兴隆资产评估有限公司



资产评估师：

资产评估师：

本评估报告共印伍份

