**衡南县人民法院拟处置资产所涉及的衡阳市永衡房地产开发有限公司位于衡南县云集镇小商品（一）-2号地（永衡云嶺A栋）108A室商服房地产**

**资产评估报告**

**鹏信资估报字[2022]第XHY014号**

**（共1册，第1册）**

**评估基准日：2022年8月30日**

**资产评估报告日：2022年9月16日**



**深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司**

**SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED**

中国广东省深圳市福田区福中路29号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District,Shenzhen, China

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 电话(Tel):+86755-8240 6288 |  | 传真(Fax):+86755-8242 0222 |  |
|  | 直线(Dir):+86755-8240 3555 |  | 邮政编码(Postcode):518026 |  |
|  | http://www.pengxin.com |  | Email: px@pengxin.com |  |

**目 录**

**[声明](#_Toc502866366)** [1](#_Toc502866366)

**[资产评估报告摘要](#_Toc502866367)** [1](#_Toc502866367)

**[资产评估报告正文](#_Toc502866368)** [1](#_Toc502866368)

[一、委托人及其他资产评估报告使用人 1](#_Toc502866369)

[二、评估目的 1](#_Toc502866370)

[三、评估对象和评估范围 1](#_Toc502866371)

[四、价值类型 2](#_Toc502866372)

[五、评估基准日 2](#_Toc502866373)

[六、评估依据 3](#_Toc502866374)

[七、评估方法 5](#_Toc502866375)

[八、评估程序实施过程和情况 6](#_Toc502866376)

[九、评估假设 7](#_Toc502866377)

[十、评估结论 8](#_Toc502866378)

[十一、特别事项说明 9](#_Toc502866379)

[十二、资产评估报告使用限制说明 10](#_Toc502866380)

[十三、资产评估报告日 11](#_Toc502866381)

**[资产评估报告附件](#_Toc502866382)** [13](#_Toc502866382)

# **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、本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；本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，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

四、本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。

五、本公司及本资产评估报告的签字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、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象及其对应评估范围所涉及资产评估明细表中的申报评估信息、经营数据和信息、财务报告和资料及其他重要资料等由委托人或相关当事人（包括评估对象的产权持有人或实际控制人、被评估企业、被评估企业的关联方等及其管理者或相关职员）申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

七、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

八、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中假设和限制条件的限制，本资产评估报告使用人应当充分考虑本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。

十、未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。

十一、本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息的真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

**衡南县人民法院拟处置资产所涉及的 衡阳市永衡房地产开发有限公司位于衡南县云集镇小商品（一）-2号地（永衡云嶺A栋）108A室商服房地产**

# **资产评估报告摘要**

鹏信资估报字[2022]第XHY014号

|  |
| --- |
| **谨提请本资产评估报告摘要之使用者和阅读者注意**：本资产评估报告摘要之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，应当详细阅读资产评估报告全文。 |

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受 衡南县人民法院的委托，就 衡南县人民法院拟处置资产之经济行为，所涉及的 衡阳市永衡房地产开发有限公司位于衡南县云集镇小商品（一）-2号地（永衡云嶺A栋）108A室商服房地产在评估基准日的市场价值进行了评估，现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：为衡南县人民法院确定财产处置参考价提供服务。

二、评估对象：衡阳市永衡房地产开发有限公司位于衡南县云集镇小商品（一）-2号地（永衡云嶺A栋）108A室商服房地产的市场价值，与评估对象相对应的评估范围为衡阳市永衡房地产开发有限公司位于衡南县云集镇小商品（一）-2号地（永衡云嶺A栋）108A室商服房地产。

三、评估基准日：2022年8月30日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：市场法。

六、评估结论：

采用市场法评估的衡阳市永衡房地产开发有限公司位于衡南县云集镇小商品（一）-2号地（永衡云嶺A栋）108A室商服房地产于评估基准日的评估值为人民币：**34.61万元（大写：人民币叁拾肆万陆仟壹佰元整）**。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日2022年8月30日至2023年8月29日。

本评估报告经评估委托人送达双方当事人后，相关当事人对本评估报告有异议的，请在收到评估报告5日内以书面文件形式向人民法院提出并附依据资料，逾期视为认可评估报告。

资产评估报告使用人应当充分关注资产评估报告中载明的评估假设和特别事项说明以及资产评估报告使用限制说明。

**衡南县人民法院拟处置资产所涉及的 衡阳市永衡房地产开发有限公司位于衡南县云集镇小商品（一）-2号地（永衡云嶺A栋）108A室商服房地产**

# **资产评估报告正文**

鹏信资估报字[2022]第XHY014号

**衡南县人民法院：**

本公司接受 贵单位的委托，根据有关法律法规和中国资产评估准则的有关规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，实施必要的评估程序，对衡南县人民法院拟处置资产之行为所涉及的衡阳市永衡房地产开发有限公司位于衡南县云集镇小商品（一）-2号地（永衡云嶺A栋）108A室商服房地产于2022年8月30日的价值进行了评估。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)委托人概况**

委托人名称：衡南县人民法院

地址：衡南县云集镇黄金路与雅园路交汇处

**(二)资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人**

根据 贵单位提供的（2022）湘0422法鉴字第75号《湖南省衡南县人民法院司法鉴定委托书》，除 贵单位和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

为衡南县人民法院确定财产处置参考价提供服务。

## 三、评估对象和评估范围

**(一)评估对象和评估范围**

根据本次评估目的，评估对象为衡阳市永衡房地产开发有限公司位于衡南县云集镇小商品（一）-2号地（永衡云嶺A栋）108A室商服房地产的市场价值。

与上述评估对象相对应的评估范围为衡阳市永衡房地产开发有限公司位于衡南县云集镇小商品（一）-2号地（永衡云嶺A栋）108A室商服房地产。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

 **(二)评估范围的基本情况**

纳入评估范围的资产的现状如下：

 ⑴法律权属情况

根据委托人提供的《营业执照》、《房地产权登记信息》、《房屋分户图》等资料复印件显示：房屋所有权证号为湘（2021）衡南县不动产权第0001127号，房屋所有权人为衡阳市永衡房地产开发有限公司，坐落于衡南县云集镇小商品（一）-2号地（永衡云嶺A栋）108A室，房屋共有情况为单独所有，土地使用权人为衡阳市永衡房地产开发有限公司，分摊土地面积为5.45㎡，土地使用期限为2011年1月18日起2061年1月17日止，规划用途为商业服务，房屋性质为商品房，房屋结构为钢筋混凝土结构，所在层/总层数为1/18，建筑面积为80.49㎡，专有建筑面积为77.04㎡，分摊建筑面积为3.45㎡，竣工时间为2015年8月25日。

本次评估不考虑评估对象已抵押及被查封等其他因素的影响。

⑵实物状况

评估人员在法院和相关当事人的配合下对评估对象进行现场查勘，经调查了解，评估对象坐落于衡南县云集镇小商品（一）-2号地（永衡云嶺A栋）108A室。建筑物共18层，评估对象位于第1层，建筑物竣工于2015年8月25日。评估对象为钢混结构，外墙贴墙砖，外观完好无明显损伤。装饰装修情况：入户门为卷闸门、玻璃门，室内做有木门，地面铺地砖，天棚做吊顶，墙面刷墙漆。

评估对象周边有学校（衡南县第一中学教育集团大同学校、衡南一中云集校区）、幼儿园（明珠幼儿园、天使宝贝幼儿园、阳光幼儿园）、医疗（衡南云翔微创医院、衡南县中医医院云集院区等）、餐饮（彭府酒楼、天天饮食店云集大道店、友谊饭店迎宾路店、福客来饭店等）、银行（湖南衡南农村商业银行云市分社）等单位，相关配套、生活服务设施较齐全。评估对象东邻学府嘉园，南邻其他住宅，西邻明珠幼儿园北临云集大道，附近有143、202路、203路、衡南1路、衡南4路、衡云专线公交经过，摩的通达，交通较便利。

## 四、价值类型

**(一)本次评估的价值类型及其定义**

本次评估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。

**(二)价值类型的选择说明**

本次评估目的所对应的经济行为是与评估对象有关的处置资产之交易，该交易的市场条件与市场价值所界定的条件基本类似，结合考虑评估对象自身条件等因素，本次评估选择的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

## 五、评估基准日

本次评估基准日是2022年8月30日。

上述评估基准日以 贵单位提供的（2022）湘0422法鉴字第75号《湖南省衡南县人民法院司法鉴定委托书》签发时间确定。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

**(一)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，2016年12月1日起施行)。

2.《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定(试行)》（于１９９８年６月１１日由最高人民法院审判委员会第９９２次会议通过，自１９９８年７月１８日起施行，根据2020年12月23日最高人民法院审判委员会第1823次会议通过的《最高人民法院关于修改 〈最高人民法院关于人民法院扣押铁路运输货物若干问题的规定〉等十八件执行类司法解释的决定》修正）。

3.《中华人民共和国民法典》（由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，现予公布，自2021年1月1日起施行）。

4.《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）。

5.《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）。

6.《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）。

7.《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过；根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正，2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正；根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》第二次修正；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)。

8.《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令第134号发布；2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过，2008年11月10日中华人民共和国国务院令第538号发布；2016年1月13日国务院第119次常务会议通过，2016年2月6日中华人民共和国国务院令第666号发布，根据2016年2月6日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第一次修订；根据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.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008年12月18日以财政部、国家税务总局令第50号公布；2011年10月28日财政部、国家税务总局令第65号修订和公布)。

10.《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令第138号发布； 根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订)。

11.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号，财政部、国家税务总局，2016年3月23日；根据《关于建筑服务等营改增试点政策的通知》（2017年7月11日发布；2017年7月1日实施）修订；根据《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019年3月20日发布；2019年4月1日实施）修订)。

12.《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告2016年第18号；根据《国家税务总局关于修改部分税收规范性文件的公告》（2018年6月15日发布；2018年6月15日实施）修订)。

13.其他相关法律、法规和规范性文件。

**(二)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——资产评估程序》(中评协[2018]36号)。

4.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35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——不动产》(中评协[2017]38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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35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.《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53号)。

13.《房地产估价规范》(GB-T50291-2015)。

**(三)资产权属依据**

委托人提供的《营业执照》、《房地产权登记信息》、《房屋分户图》等资料复印件。

**(四)取价依据**

1.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。

2.深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司执业政策和标准委员会发布的有关文件。

3.与本次评估有关的其他参考资料。

**(五)其它参考资料**

其他参考资料。

## 七、评估方法

**(一)评估方法的选择**

本次评估选用的评估方法为市场法。

**(二)评估方法的选择理由**

根据《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号)，有条件选用市场法进行评估的，应以市场法为主要的评估方法。资产评估师执行价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本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。

1.关于采用市场法进行评估的说明

市场法是指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各种评估技术方法的总称。利用市场法评估需满足两个最基本的前提条件：一是要有一个活跃的公开市场；二是公开市场上要有可比的资产及交易活动。评估人员通过现场实地勘察，认真分析调查收集的有关资料，根据评估对象的实际情况，认为目前近期同一供求圈内有较多类似房地产买卖案例，故委估房地产适合采用市场法进行评估。

市场法应用概要

市场法评估思路：首先搜集与评估对象类似的交易实例，再结合评估人员对评估对象的实地查勘资料，进行交易情况、市场状况、房地产状况等因素修正与调整，加权取值，求取评估对象的比较价格。

市场法计算公式：

评估对象比准价格（单价）＝可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况（区位状况、权益状况、实物状况）调整系数

2.关于不采用收益法进行评估的说明

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。此类房地产虽然也有经济收益，但此类房地产目前的市场是快速增长的市场，类似物业目前实际收益率较低且未来收益存在较大的不确定性，相比市场法而言，评估精度较差，故不适用收益法进行评估。

3.关于不采用成本法进行评估的说明

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各种评估方法。委估房地产所处市场由于交易案例依据较充分，因此委估房地产不采用成本法进行评估。

根据以上分析，本次评估对象确定采用市场法进行评估。

## 八、评估程序实施过程和情况

**(一)明确资产评估业务基本事项**

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、被评估企业、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

**(二)接受委托**

根据了解的评估业务基本情况，本公司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，最终接受委托人的委托。

**(三)编制资产评估计划**

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

**(四)现场调查**

根据批准的评估计划，评估人员在委托人和相关当事人的配合下进行现场调查工作，主要包括对被评估对象状况的了解、向相关委托人、当事人了解评估范围内实物资产的运行、维护、保养状况等。

**(五)收集整理评估资料**

在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

**(六)评定估算形成评估结论**

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

**(七)编制出具评估报告**

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

**(八)整理归集评估档案**

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

## 九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

**(一)评估基准假设**

1.交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2.公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：(1)市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(2)市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(3)市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；(4)市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；(5)市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；(6)市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3.资产持续使用假设

持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

**(二)评估条件假设**

1.评估外部条件假设

假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成重大不利影响。

2.对委托人和相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作职员，包括但不限于：评估对象的产权持有人或其实际控制人及其关联方，与评估对象及其对应的评估范围内的资产相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于与评估对象及其对应评估范围所涵盖的有关资料）是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、实地调查等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

3.对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料的假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

4.有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

5.其他假设条件

(1)除在本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：①所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础和管网等资产均被认为是正常的；②所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的；③所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

1. 本次评估结果是假设委托人在处置资产时能正常办理评估对象的产权转移手续，且在办理产权转移手续时除正常缴费外，不会发生支付罚款、违约金等非正常支出。

## 十、评估结论

我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，采用市场法评估的衡阳市永衡房地产开发有限公司位于衡南县云集镇小商品（一）-2号地（永衡云嶺A栋）108A室商服房地产于评估基准日的市场价值为人民币：**34.61万元（大写：人民币叁拾肆万陆仟壹佰元整）**。评估结果如表10.1所示。

表10.1 资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年8月30日 金额单位：人民币万元

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 房地坐落位置 | 所在层/总层数 | 结构 | 用途 | 建筑面积 | 评估价值 |
| 平方米 | 万元 |
| 1 | 衡南县云集镇小商品（一）-2号地（永衡云嶺A栋）108A室 | 1/18 | 钢混 | 商服 | 80.49 | 34.61 |
| 合计 | 80.49 | 34.61 |

有关评估结果的详细内容参见资产评估明细表，本报告评估价值仅包含房地本身的价值和室内不可拆卸的必要部分（如：水、电等）的装修价值，不包含评估对象室内的可移动部分（如：家具、家电等）的价值和相关税费的价值。

## 十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请本资产评估报告使用人对该等特别事项予以关注。

**(一)权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形**

无。

**(二)未决事项、法律纠纷等不确定因素**

根据委托人提供的（2022）湘0422法鉴字第75号《湖南省衡南县人民法院司法鉴定委托书》，此次评估对象涉及魏仕生与衡阳市永衡房地产开发有限公司建设工程合同纠纷一案。

除上述事项外未发现纳入评估范围的未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

**(三)重要的利用专家工作及相关报告情况**

本次评估未利用专家工作及相关报告。

**(四)重大期后事项**

本次评估未发现纳入评估范围资产的重大期后事项。

**(五)其他事项**

1本次评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

2.本次评估我们以相关法律文书（如产权证等）所载数量进行评估。

3.本次评估结果未考虑未来处置风险及未来处置所需承担的相关税费。

4.本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的评估对象的市场价值，未考虑已经办理的或正在办理的查封、抵押、担保、其他优先受偿权情况等可能造成的影响，未对资产评估增值做任何纳税准备，也未考虑特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结果的影响。

5.本评估报告经评估委托人送达双方当事人后，相关当事人对本评估报告有异议的，请在收到评估报告5日内以书面文件形式向人民法院提出并附依据资料，逾期视为认可评估报告。

6.根据委托人提供的《湖南省衡南县人民法院司法鉴定委托书》、《房地产权登记信息》复印件资料，《湖南省衡南县人民法院司法鉴定委托书》中所述衡南县新县城小商品（一）-2号地永衡云顶A栋108A即《房地产权登记信息》中的衡南县云集镇小商品（一）-2号地（永衡云嶺A栋）108A室。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

**(一)本资产评估报告的使用范围**

1.本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2.本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本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评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3.本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：本资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年。

4.本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

**(二)超使用范围使用本资产评估报告的责任说明**

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及相关资产评估专业人员不承担责任。

**(三)本资产评估报告的其他使用限制说明**

1.本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。

2.本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3.本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

## 十三、资产评估报告日

本公司资产评估师张继红、王益清于2022年9月16日形成评估结论，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为资产评估报告签署页）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司 |  | 资产评估师： |
| 中国·深圳 |  |  |
| 二〇二二年九月十六日 |  | 资产评估师： |

# **资产评估报告附件**

附件一：资产评估明细表；

附件二：评估对象位置图及照片(复印件)；

附件三：《湖南省衡南县人民法院司法鉴定委托书》(复印件)；

附件四：评估对象产权资料等(复印件)；

附件五：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司营业执照(复印件)；

附件六：深圳市财政委员会关于深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司登记备案公告(复印件)；

附件七：签字资产评估师的职业资格证书登记卡(复印件)。