

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

湖南新华书店实业发展有限责任公司拟处置资产所涉及的湖南新华书店实业发展有限责任公司怀化经营管理部名下位于怀化市新晃县晃州镇兴隆街上一幢 3 层办公物业市场价值

资产评估报告

鹏信资估报字[2024]第 XCS048 号

(共 1 册, 第 1 册)

评估基准日: 2024 年 09 月 12 日

评估报告日: 2024 年 11 月 11 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

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4747020050202403193
合同编号:	PXAL-C/N2023-XCS1709
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	鹏信资估报字[2024]第XCS048号
报告名称:	湖南新华书店实业发展有限责任公司拟处置资产所涉及的湖南新华书店实业发展有限责任公司怀化经营管理部名下位于怀化市新晃县晃州镇兴隆街上一幢3层办公物业市场价值资产评估报告
评估结论:	420,670.00元
评估报告日:	2024年11月11日
评估机构名称:	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
签名人员:	申娟丽 (资产评估师) 会员编号: 43080039 秦彬 (资产评估师) 会员编号: 43230014
 (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11月13日



评估报告目录

资产评估师声明	1
评估报告摘要	1
评估报告正文	1
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用者	1
二、评估目的	2
三、评估对象和评估范围	2
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	6
八、评估程序实施过程和情况	7
九、评估假设	7
十、评估结论	9
十一、特别事项说明	10
十二、评估报告使用限制说明	10
十三、评估报告日	11
评估报告附件	12

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其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、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息、资料及其他重要资料等由委托人和相关当事人（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。



湖南新华书店实业发展有限责任公司委托的拟处置资产 所涉及的湖南新华书店实业发展有限责任公司怀化经营管理部 名下位于怀化市新晃县晃州镇兴隆街上一幢 3 层办公物业 市场价值

资产评估报告摘要

鹏信资估报字[2024]第 XCS048 号

谨提请评估报告摘要之使用者和阅读者注意：评估报告摘要之内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当仔细阅读评估报告全文。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受湖南新华书店实业发展有限责任公司的委托，就其拟处置资产之经济行为，所涉及的湖南新华书店实业发展有限责任公司怀化经营管理部名下位于怀化市新晃县晃州镇兴隆街上一幢 3 层办公物业在评估基准日的市场价值进行了评估，现将评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：湖南新华书店实业发展有限责任公司委托本公司对湖南新华书店实业发展有限责任公司怀化经营管理部名下位于怀化市新晃县晃州镇兴隆街上一幢 3 层办公物业的市场价值进行评估，为处置资产提供市场价值参考依据。

二、评估对象：湖南新华书店实业发展有限责任公司怀化经营管理部名下位于怀化市新晃县晃州镇兴隆街上一幢 3 层办公物业，建筑面积为 160.68 平方米。

三、评估基准日：2024 年 09 月 12 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：本次评估采用收益法进行评估。

六、评估结论：

本次评估以公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，采用恰当的评估方法对湖南新华书店实业发展有限责任公司怀化经营管理部名下位于怀化市新晃县晃州镇兴隆街上一幢 3 层办公物业进行了评估，评估结论为**¥420,670**元（大写：人民币**肆拾贰万零陆佰柒拾元**整）。

七、特别事项说明

本次评估结论包括评估对象国有出让土地使用权价值、房屋所有权价值及房屋内部装修等价值。

据评估人员实地查勘了解，评估对象每层分 01、02 两个户室，其中 02 户室为卫生间，每层 01、02 户室需整体使用，评估对象楼梯可单独到达每层，每层可单独使用，请报告使用者注意。

根据权利人提供的《房屋结构安全性鉴定报告》鉴定结论，评估对象在非抗震条件下结构安全性等级为 Cs_u 级，安全性极不符合本标准对 As_u 级的要求，严重影响整体承载。提醒报告使用者注意房屋使用安全。

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2024 年 09 月 12 日至 2025 年 09 月 11 日）有效。



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。



湖南新华书店实业发展有限责任公司拟处置资产 所涉及的湖南新华书店实业发展有限责任公司怀化经营管理部 名下位于怀化市新晃县晃州镇兴隆街上一幢3层办公物业 市场价值

资产评估报告正文

鹏信资估报字[2024]第XCS048号

湖南新华书店实业发展有限责任公司：

本公司接受贵单位的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用与资产相适应的评估方法，按照必要的评估程序，对拟处置资产之经济行为，所涉及的湖南新华书店实业发展有限责任公司怀化经营管理部名下位于怀化市新晃县晃州镇兴隆街上一幢3层办公物业于2024年09月12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、产权持有单位和资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用者

(一) 委托人概况

委托人名称：湖南新华书店实业发展有限责任公司

地址：湖南省长沙市芙蓉区五一大道826号新华大厦1001

统一社会信用代码：91430000682812283K

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：刘建剑

注册资本：1800万人民币

成立日期：2008年11月26日

营业期限：长期

经营范围：房地产开发、经营；物业管理；酒店管理；房屋租赁；日用百货、五金产品、电子产品、日用家电、文具用品、文化用品、建筑材料、机械设备、纺织品及针织品、化妆品的销售；房地产销售代理服务；以自有资产从事文化旅游业投资及管理（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发行票据、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；培训活动的组织；国产酒类批发（限分支机构凭有效许可证经营）。（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）。

(二) 产权持有单位概况

产权持有单位名称：湖南新华书店实业发展有限责任公司怀化经营管理部

地址：湖南省怀化市鹤城区三角坪

统一社会信用代码：91431200685045462B

类型：有限责任公司分公司(非自然人投资或控股的法人)

负责人：石亚军

成立日期：2009年02月24日

经营范围：房屋租赁；宾馆、酒店、超市的管理；日用百货销售。

(三)资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的其他评估报告使用者是经济行为相关的当事方以及国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

根据委托人提供的《关于同意对不良资产进行处置的批复》(湘出版函(2019)1号)，湖南新华书店实业发展有限责任公司拟对210处经营性资产及452套自管公房进行处置，为此，湖南新华书店实业发展有限责任公司委托本公司对湖南新华书店实业发展有限责任公司怀化经营管理部名下位于怀化市新晃县晃州镇兴隆街上一幢3层办公物业完全产权下的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

根据本次评估目的，评估对象为湖南新华书店实业发展有限责任公司怀化经营管理部名下位于怀化市新晃县晃州镇兴隆街上一幢3层办公物业。

(二)评估范围

纳入评估范围的资产为怀化市新晃县晃州镇兴隆街上一幢3层办公物业，其具体情况如下：

1、权益状况

(1)不动产权证书登记状况

根据委托方提供的《不动产权证书》(湘(2022)新晃县不动产权第0002739号)复印件可知，房屋所有权人为：湖南新华书店实业发展有限责任公司怀化经营管理部；房屋坐落：新晃县晃州镇兴隆街上；共有情况：单独所有；权利类型：国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权；权利性质：出让/自建房；用途：其它商服用地/办公；面积：宗地面积59.6平方米/房屋建筑面积160.68平方米；使用期限：土地使用终止日期为2062年05月10日；分摊土地面积为59.601平方米；分摊建筑面积为45.72平方米；房屋专有建筑面积为114.96平方米；房屋总层数为3层；所在层：1,2,3；室号部位：101、202及302等6套；房屋结构为混合结构；登记原因为变更；档案号为F2022000631；附记：总计6套，房屋建筑总面积为160.68平方米；101房屋建筑面积为50.88平方米；102房屋建筑面积为2.68平方米；201房屋建筑面积为50.88平方米；202房屋建筑面积为2.68平方米；301房屋建筑面积为50.88平方米；302房屋建筑面积为2.68平方米。

(2)其他权益状况

根据委托人介绍及实地勘察，评估对象未设定抵押等他项权利。于评估基准日，评估对

象处于闲置状态。

2、实物状况

评估对象所在建筑物总层数为 3 层。评估对象位于整栋。1 层层高约 3.5 米，2~3 层约 3.0 米。据评估人员现场查勘了解，评估对象登记用途为办公，实际第 1 层开间布局，商业格局；第 2~3 层分隔为 2 间，可用于办公。装修情况为：外墙贴墙砖，卷闸门入内，地面贴瓷砖、内墙抹灰，顶棚木条扣顶/抹灰，内木门、铝合金窗；水泥踏面楼梯上下。评估对象水、电、卫、通讯等基础配套设施齐全，第 2~3 层部分房间墙体有裂缝，室内墙体抹灰脱落情况严重，建筑物维护使用情况一般，约建成于十九世纪八十年代，成新率约五成新。根据权利人提供的《房屋结构安全性鉴定报告》鉴定结论，评估对象在非抗震条件下结构安全性等级为 Csu 级，安全性极不符合本标准对 Asu 级的要求，严重影响整体承载。提醒报告使用者注意房屋使用安全。

3、区位状况

名称		怀化市新晃县晃州镇兴隆街上一幢 3 层办公物业
位置状况	方位	怀化市新晃县晃州镇
	与重要场所或设施的距离	位于兴隆中学以南 180 米
	朝向/临街状况	南朝向，临兴隆街
	楼层	总层数为 3 层，评估对象为整栋
周边知名物业		周边有中国邮政储蓄银行、兴隆中学、狮子岩广场、新晃利顿大酒店、新晃汽车站及明德小学等知名物业
交通状况	道路状况	外联道路晃州西路，为双向道，车流量一般
	出入可利用交通工具	周边交通工具多为摩托车、私家车，距老晃城路口公交站约 60 米，有 1、3、5 及 7 路公交车途经，公共交通便捷度较高
	交通管制情况	无车辆及交通时间限制
	停车方便程度	地面停车，停车便捷度较差
周围环境	自然环境	绿化条件较好，自然环境较好
	人文环境	周边有明德小学、兴隆中学等，人口素质一般，治安良好
	商业氛围	位于晃州镇老城区，周边多为临街独立商铺，人、车流量一般，商业、办公氛围一般
外部配套设施设备	基础设施	供水、供电、通信等基础设施完备
	公共服务设施	小区周边有银行、学校、超市等配套设施，配套设施齐全较高

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。

(三) 引用其他评估机构出具的报告结论所涉及的资产情况

纳入本次评估范围内的资产未涉及引用其他评估机构出具的报告结论之情形。

四、价值类型及其定义

(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对评估对象进行处置,该行为的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继续使用前提下的市场价值。

五、评估基准日

本次评估基准日是 2024 年 09 月 12 日。

本次评估中所采用的取价标准(包括但不限于:价格、税率、费率、汇率、存贷款利率)均为评估基准日或与评估基准日较近的有效价格标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括行为依据、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) 行为依据

1. 《关于同意对不良资产进行处置的批复》(湘出版函〔2019〕1号)。
2. 《资产评估委托合同》。

(二) 法律依据

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》(1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过;根据1999年12月25日第九届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正;根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正;2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订;根据2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正;根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正 2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订)。

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,2008年10月28日中华人民共和国主席令第五号公布)。

4. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过 根据2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议《关于修改〈中华人民共和国企业所得税法〉的决定》第一次修正 根据2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》第二次修正)。

5. 《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 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 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 666 号发布; 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)。

6. 《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 50 号公布; 2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令 65 号修订和公布)。

7. 《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)。

8. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议修订)。

9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003 年 5 月 13 日国务院第 8 次常务会议讨论通过, 2003 年 5 月 27 日中华人民共和国国务院令 378 号公布 根据 2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订)。

10. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人大三次会议表决通过, 自 2021 年 1 月 1 日起施行)。

11. 《中华人民共和国城乡规划法》(根据 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〉等八部法律的决定》修正);

12. 《关于进一步规范湖南省省管国有文化企业国有资产交易管理的通知》(湘文资委【2018】6 号);

13. 其他相关法律、法规和规范性文件。

(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——资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号)。

7. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38 号)。

8. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号)。

9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号)。

10. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号)。

(三) 权属依据

1. 委托人提供的《不动产权证书》。

(四) 取价依据

1. 国家宏观、区域市场等统计分析资料。

2. 《资产评估常用方法与参数手册》（杨志明主编，机械工业出版社，2011年11月第一版）。

3. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。

4. 与本次评估有关的其他参考资料。

(五) 其它参考资料

1. 委托人提供的资产评估申报明细表。

2. 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收益法。

(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），资产评估师执行价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，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，选择评估方法。

选取评估方法的说明

1、关于采用收益法进行评估的说明

收益法是指通过将资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法中常用的两种方法是资本化法和未来收益折现法。

考虑现时房地产市场情况，评估对象所在区域租赁案例较多，租金实例较易调查收集，故本次采用收益法进行估价。

2、关于不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。

本次评估对象所处区域市场上同类房地产交易案例较少，且交易案例情况较难收集，故本次不采用市场法进行评估。

3、关于不采用成本法进行评估的说明

本报告书所述重置成本法系指在现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，所得的差额作为被评估资产的评估值的一种评估方法。在具体估算评估值时，先

将各种陈旧性贬值用资产的成新率反映出来,然后用全部成本(重置完全成本)与成新率的乘积作为被评估资产的评估值。

委估资产登记用途为办公用途,第1层方正开间布局,实际为商业格局,第2~3层为办公布局,评估对象所处区域为城镇建成中心区,房地产市场发育良好,成本溢价较高,其重置成本不具有参考性,故不宜采用成本法进行评估。

综合上述,本次采用收益法对评估对象不动产价格进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

(一)明确评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案,明确委托人、产权持有单位、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

(二)签订资产评估委托合同

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,最终决定接受委托。

(三)编制评估计划

根据评估项目的具体情况,指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划,对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排,并将评估计划报经部门经理和总经理审核批准。

(四)现场调查

根据批准的评估计划,评估人员进驻产权持有单位进行现场调查工作,主要对企业有关人员了解评估范围内实物资产的运行、维护、保养状况等。

(五)收集评估资料

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,包括资产权属证明材料、市场价格信息、行业信息等。

(六)评定估算

根据评估对象的实际状况和特点,制定评估对象的具体评估方法,对评估范围内的资产分别进行评估测算,确定评估价值。

(七)编制和提交评估报告

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撰写评估报告,并履行本公司内部审核程序后,向委托人提交评估报告。

(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

本次评估中,评估人员遵循了以下评估假设。本评估报告及评估结论的成立,依赖于以

下评估假设：

(一) 基本假设

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。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制条件下进行的。

3. 继续使用基准假设

假设与评估对象相对应的所有资产均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。

(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对企业造成重大不利影响。

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人员，包括但不限于：评估对象的产权持有人或其实际控制人；被评估企业及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、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（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产有关的数据和信息及其他重要资料等）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、书面审查、实地调查、查询、复核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市场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。

(2)对评估对象的权属及实物状况，我们进行了核实，并在此基础上进行评估。

(三)评估对象和范围方面的假设

1. 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。

2. 评估范围仅以委托人及当事人双方确认的评估申报表及权属资料为准，未考虑委托人提供清单以外可能存在的或有资产。

(四)有关资料真实性的假设

本次评估假设委托人及产权持有单位提供的基础资料真实、准确、完整。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估以公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，采用恰当的评估方法评估的由湖南新华书店实业发展有限责任公司委估的不动产于评估基准日2024年09月12日的市场价值总计为：**¥420,670元**（大写：人民币肆拾贰万零陆佰柒拾元整）；具体详见下表：

资产评估结果明细表								
评估基准日：2024年09月12日								
序号	产权证编号	房屋坐落	用途	建筑结构/ 所在楼层	建筑面积 (m ²)	评估总价 (元)	评估均价 (元/m ²)	备注
1	湘(2022)新晃县不动产权第0002739号	新晃县晃州镇兴隆街上	办公	混合3层/ 整栋	160.68	420,670	2,620	房地产价值
合计	-	-	-	-	160.68	420,670	-	-

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 2024 年 09 月 12 日至 2025 年 9 月 11 日止

十一、特别事项说明

评估报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下，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。谨提请评估报告使用人和阅读人注意。

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

评估范围内资产不存在权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

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

未发现纳入评估范围资产的重大期后事项。

（五）其他

1、据评估人员实地查勘了解，评估对象每层分 01、02 两个户室，其中 02 户室为卫生间，每层 01、02 户室需整体使用，评估对象楼梯可单独到达每层，每层可单独使用，请报告使用方注意。

2、根据权利人提供的《房屋结构安全性鉴定报告》鉴定结论，评估对象在非抗震条件下结构安全性等级为 Cs_u 级，安全性极不符合本标准对 As_u 级的要求，严重影响整体承载。提醒报告使用人注意房屋使用安全。

十二、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、产权持有单位和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人；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、评估报告日

本公司资产评估师秦彬、申娟丽于2024年11月11日形成最终专业意见，并签署本评估报告。

本评估报告附有若干附件，系本评估报告的组成部分。

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：

秦彬



二〇二四年十一月十一日

资产评估师：



评估报告附件

附件一：资产评估明细表；

附件二：评估对象地图照片；

附件三：委托人及产权持有单位营业执照(复印件)；

附件四：评估对象所涉及的主要权属证明资料(复印件)；

附件五：资产评估师承诺函(复印件)；

附件六：本公司及签字资产评估师的备案文件或者资格证明文件(复印件)。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年9月12日

金额单位：人民币元

序号	产权人	产权证编号	房屋坐落	用途	建筑结构/ 所在楼层	建筑面积(m ²)	市场总价(元)	市场均价 (元/m ²)	备注
1	湖南新华书店实业发展有限责任公司怀化经营管理部	湘(2022)新晃县不动产权第0002739号	攸县城关镇农贸市场新晃县晃州镇兴隆街上	办公	混合3层/整栋	160.68	420,670	2620	房地产价值
合计	-	-	-	-	-	-	420,670	-	-
评估机构：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司									



估价对象位置图



估价对象照片

我司估价人员于 2024 年 09 月 12 日对估价对象进行了实地查勘，查勘情况详见下列照片



外观整体照片



临街照片



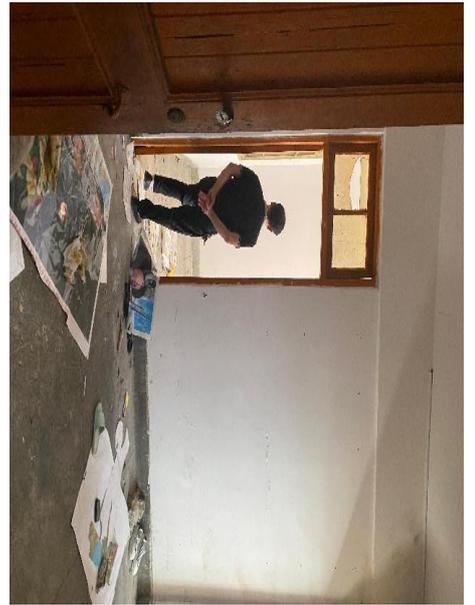
临街照片



1 层室内照片



楼梯照片



2~3 层室内照片



2~3 层室内照片



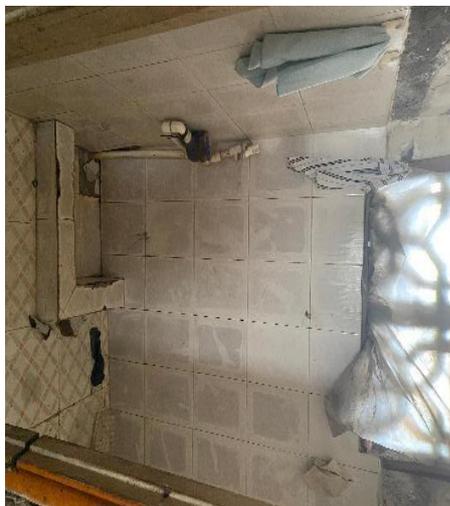
2~3 层室内照片



2~3 层室内照片



楼梯照片



02 户室照片



一楼楼梯照片



外观照片



一楼室内照片



楼梯照片



营业执照

统一社会信用代码

91431200685045462B



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。

名称 湖南省新华书店实业发展有限责任公司怀化经营管理部
类型 有限责任公司分公司（非自然人投资或控股的法人独资）
负责人 石亚军

成立日期 2009年02月24日

营业期限

营业场所 湖南省怀化市鹤城区三角坪

经营范围 房屋租赁；宾馆、酒店、超市的管理；日用百货销售。

登记机关



2020年5月27日



营业执照

(副本)

副本编号：2 - 1

统一社会信用代码

91430000682812283K



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。

名称 湖南新华书店实业发展有限责任公司

类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人 刘建剑

经营范围 房地产开发、经营；物业管理；酒店管理；房屋租赁；日用百货、五金产品、电子产品、家用电器、文具用品、文化用品、建筑材料、机械设备、纺织品及针织品、化妆品的销售；房地产销售代理服务；以自有资产从事文化旅游业投资及管理（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发行票据、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；培训活动的组织；国产酒类批发（限分支机构凭有效许可证经营）。（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）

注册资本 壹仟捌佰万元整

成立日期 2008年11月26日

营业期限 长期

住所 湖南省长沙市芙蓉区五一大道826号新华大厦1001

登记机关



2022年5月16日

湖南出版投资控股集团有限公司

湘出版函〔2019〕1号

关于同意对不良资产进行处置的批复

湖南新华书店实业发展有限责任公司：

你公司提交的《关于对不良资产进行处置的请示》（湘新实〔2019〕2号）收悉。经研究，现批复如下：

一、同意你公司对本批呈报的210处经营性资产和452套自管公房进行处置（资产明细详见附件）。

二、请你公司加强与各级政府部门的沟通联系，加强有关政策法规的系统研究，加强与承租户的沟通协商，依法依规妥善处置，确保资产处置工作安全平稳有序推进。

三、请你公司严格按照国家和集团有关国有资产处置办法的规定，做好流程管控，确保资产处置合法合规。处置的收益款项严格按照集团财务管理办法的规定，及时足额结算到公司指定账户，确保国有资产保值增值。

附件：1. 拟处置经营性资产明细表
2. 拟处置自管公房明细表

湖南出版投资控股集团有限公司

2019年2月28日

湘

2022

新晃县

0002739

()

不动产权第

号

附 记

权利人	湖南省新华书店实业发展有限责任公司怀化经营管理部
共有情况	单独所有
坐落	新晃县晃州镇兴隆街上
不动产单元号	431227 001043 GB00160 F00010008
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/自建房
用途	其它商服用地/办公
面积	宗地面积59.6平方米/房屋建筑面积160.68平方米
使用期限	土地使用终止日期: 2062年05月10日
权利其他状况	分摊土地面积: 59.601平方米; 分摊建筑面积: 45.72平方米; 房屋专有建筑面积: 114.96平方米; 房屋总层数: 3;所在层: 1, 2, 3; 室号部位: 101, 202, 302等6套;房屋结构: 混合结构; 登记原因: 变更; 档案号: F2022000631; *****

总计: 6套;建筑总面积: 160.68m²

户号详情:

101[431227001043GB00160F00010004, 办公, 房屋建筑面积:50.88m², 其中专有建筑面积:36.4m²]

102[431227001043GB00160F00010005, 办公, 房屋建筑面积:2.68m², 其中专有建筑面积:1.92m²]

201[431227001043GB00160F00010006, 办公, 房屋建筑面积:50.88m², 其中专有建筑面积:36.4m²]

202[431227001043GB00160F00010007, 办公, 房屋建筑面积:2.68m², 其中专有建筑面积:1.92m²]

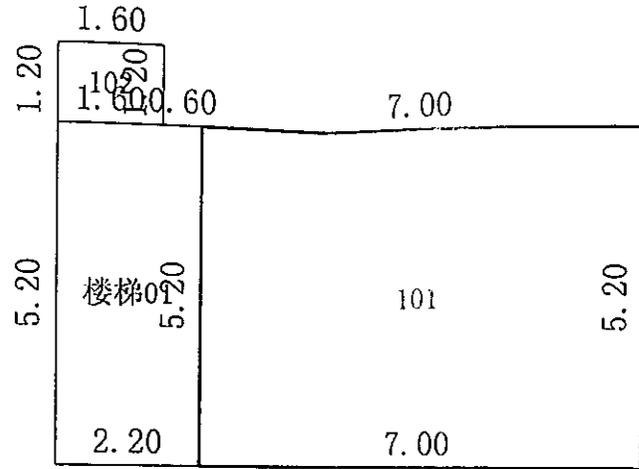
301[431227001043GB00160F00010008, 办公, 房屋建筑面积:50.88m², 其中专有建筑面积:36.4m²]

302[431227001043GB00160F00010009, 办公, 房屋建筑面积:2.68m², 其中专有建筑面积:1.92m²]

房产分户图

单位: m.m²

宗地代码	431227001043GB00160	结构	混合结构	专有建筑面积	36.40
幢号	F0001	总层数	3	分摊建筑面积	14.48
房号	0001	所在层次	第1层	建筑面积	50.88
坐落	新晃县晃州镇兴隆路 1层101				



湖南省新晃侗族自治县自然资源局



绘制日期: 2022年05月16日



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 914403007084267362

名称 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
主体类型 有限责任公司
住所 深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦3#楼14层1401
法定代表人 聂竹青
成立日期 1998年07月06日

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016年05月27日



深圳市财政委员会文件

深财会〔2017〕41号

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

(深财资备案[2017]003)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司报来的《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深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司法定代表人为聂竹青。

三、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已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。

四、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司原资产评估资格证书（证书编号：47020050，序列号：00011780，发证时间1998年12月21日）已由我委收回。

特此公告。



信息公开选项：主动公开

抄送：市评协。

深圳市财政委员会秘书处

2017年10月31日印发



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：43080039

会员姓名：申娟丽

证件号码：430521*****2

所在机构：深圳市鹏信资产评估土地房地产估
价有限公司

年检情况：通过（2024年）

职业资格：资产评估师
土地估价师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

申娟丽



(有效期至2025-04-30日止)

打印时间：2024年05月30日



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：43230014

会员姓名：秦彬

证件号码：430122*****2

所在机构：深圳市鹏信资产评估土地房地产估
价有限公司长沙分公司

年检情况：2024 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

秦彬



(有效期至 2025-04-30 日止)

打印时间：2024 年 06 月 13 日