

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



湖南省新华书店有限责任公司郴州市分公司拟
对外招租涉及的名下位于郴州市开发区五岭大
道东侧综合楼的房地产市场租赁价值

资产评估报告

鹏信资估报字[2025]第XCS020号

(共1册, 第1册)

评估基准日: 2025年6月10日

评估报告日: 2025年6月30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, Fijing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel): +86755-8240 6288
直线(Dir): +86755-8240 3555
<http://www.pengxin.com>

传真(Fax): +86755-8242 0222
邮政编码(Postcode): 518026
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:	4747020050202502454
合同编号:	PXAL-C/NS2025-XCS1958
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[2025]第XCS020号
报告名称:	湖南省新华书店有限责任公司郴州市分公司拟对外招租涉及的名下位于郴州市开发区五岭大道东侧综合楼的房地产市场租赁价值资产评估报告
评估结论:	1,099,500.00元
评估报告日:	2025年06月30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) 正式会员 编号: 43080039 秦彬 (资产评估师) 正式会员 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: 2025年07月02日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	1
资产评估报告正文	3
一、委托人及其他资产评估报告使用人	3
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	4
四、价值类型	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程 and 情况	9
九、评估假设	11
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	13
十二、资产评估报告使用限制说明	13
十三、资产评估报告日	14
资产评估报告附件	16

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、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和相关当事人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。

湖南省新华书店有限责任公司郴州市分公司 拟对外招租涉及的名下位于郴州市开发区五岭大道东侧综合 楼的房地产市场租赁价值

资产评估报告摘要

鹏信资估报字[2025]第 XCS020 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湖南省新华书店有限责任公司郴州市分公司的委托，就湖南省新华书店有限责任公司郴州市分公司拟对外招租房地产之经济行为，所涉及的湖南省新华书店有限责任公司郴州市分公司位于郴州市开发区五岭大道东侧综合楼对外招租的房地产在评估基准日的房屋市场租赁价值进行了评估，现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：因湖南省新华书店有限责任公司郴州市分公司拟对外招租房地产，委托本公司对湖南省新华书店有限责任公司郴州市分公司位于郴州市开发区五岭大道东侧综合楼对外招租所涉及的房屋市场租赁价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：为房屋市场租赁价值评估，与评估对象相对应的评估范围为湖南省新华书店有限责任公司郴州市分公司位于郴州市开发区五岭大道东侧综合楼对外招租所涉及的房屋市场租赁价值（纳入评估范围的租赁面积合计为 8111.4 m²）。

三、评估基准日：2025 年 6 月 10 日。

四、价值类型：市场价值

五、评估方法：市场法

六、评估结论：

采用市场法评估的湖南省新华书店有限责任公司郴州市分公司位于郴州市开发区五岭大道东侧综合楼对外招租所涉及的房屋市场租赁价值于评估基准日的评估值为：1,099,500 元/年（大写：人民币壹佰零玖万玖仟伍佰元整每年）。

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 2025 年 6 月 10 日至 2026 年 6 月 9 日止。

七、特殊事项说明

1、根据委托人提供的《关于办公楼无房产证的说明》复印件可知，评估对象于评估基准日未办理《不动产权证书》，故本次建筑面积以委托人提供的《户室面积对照表》（实测）为准。根据委托方提供的《资产评估申报明细表》可知，本次拟对外出租的租赁面积合计为 8111.4 平方米，纳入评估范围的实际租赁范围以委托人指认为准，故提醒本报告使用方关注此点。

2、负 1 层为车库，建筑面积为 1347.59 平方米，根据委托人提供的《资产评估申报明细表》及现场查勘，负 1 层的车位数量为 32 个，本次按照总车位个数评估其租赁价值，如与实际不符则评估结果应作相应调整，故提醒本报告使用方关注此点。

3、根据委托人提供的《户室面积对照表》（实测）复印件显示 7 楼设计用途为办公，但 7 楼出租的部分实际作为酒店的餐厅使用，故本次评估 7 楼出租的部分按实际使用情况商业进行评估，提请报告使用人关注此点。

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。

湖南省新华书店有限责任公司郴州市分公司 拟对外招租涉及的名下位于郴州市开发区五岭大道东侧综合 楼的房地产市场租赁价值

资产评估报告正文

鹏信资估报字[2025]第 XCS020 号

湖南省新华书店有限责任公司郴州市分公司：

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，对湖南省新华书店有限责任公司郴州市分公司拟对外招租房地产之行为所涉及的位于郴州市开发区五岭大道东侧综合楼对外招租所涉及的房地产于 2025 年 6 月 10 日的房屋市场租赁价值进行了评估。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：湖南省新华书店有限责任公司郴州市分公司

统一社会信用代码：9143100018776136X7

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)

住所：湖南省郴州市北湖区五岭大道 109 号（新华园）

负责人：李林中

成立日期：2009-01-09

营业期限：2009-01-09 至 无固定期限

经营范围：图书、期刊、音像制品及电子出版物批发，在湖南省内开展中小学教科书发行活动（以上项目按出版物经营许可证核定的期限和范围从事经营）；省内书报刊、电子出版物、音像制品连锁经营；预包装食品、散装食品、乳制品批发兼零售；连锁经营文化办公用品、电子计算机及配件、日用百货、五金交电、数码产品、电子产品、音像器材、工艺美术品、植物、建筑材料、金属材料、家用电器、体育用品及器材、软件；提供计算机系统服务、物资储存及代运咨询服务；通讯设备销售、维修及通讯业务代办；自有房屋出租、正餐服务；展览服务；教育信息咨询；饮料、食品加工与销售；文化活动的组织与策划；企业管理服务；教具、教学仪器、教学设备、图书馆设备、化妆品的销售；普通货物运输；电脑设备的维修及售后服务；计算机技术开发、技术服务；数字内容服务；互联网及电子出版物的技术开发；电子商务平台的建设；图书线上零售。（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)其他资产评估报告使用人

根据贵单位评估委托书，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

因湖南省新华书店有限责任公司郴州市分公司拟对外招租房地产需要，特委托本公司对湖南省新华书店有限责任公司郴州市分公司拟对外招租房地产之行为所涉及的位于郴州市开发区五岭大道东侧综合楼对外招租的房地产于评估基准日的房屋市场租赁价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

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，评估对象为房屋市场租赁价值。

与上述评估对象相对应的评估范围为湖南省新华书店有限责任公司郴州市分公司拟对外招租房地产之行为所涉及的位于郴州市开发区五岭大道东侧综合楼对外招租的房地产（纳入评估范围的租赁面积合计为 **8111.4 m²**）房屋市场租赁价值。

(二)评估范围的基本情况

(一)评估对象

根据本次评估目的，评估对象为湖南省新华书店有限责任公司郴州市分公司位于郴州市开发区五岭大道东侧综合楼对外招租所涉及的房地产（纳入评估范围的租赁面积合计为 **8111.4 m²**）房屋市场租赁价值。

(二)评估范围

纳入评估范围的资产为不动产，位于郴州市开发区五岭大道东侧综合楼对外招租所涉及的房地产（纳入评估范围的租赁面积合计为 **8111.4 m²**）房屋市场租赁价值。其权益、实物及区位具体情况如下：

1、权益状况

根据委托人提供的《国有土地使用权证》（湘国用（2009）第 370 号）复印件显示，估价对象土地使用权人为湖南省新华书店有限责任公司郴州市分公司；坐落：郴州市开发区五岭大道东侧；地类（用途）：综合用地；使用权类型：出让；终止日期：2054-8-29；使用权面积：1878.5 m²，其中独用面积：1878.5 m²。

根据委托人提供的《户室面积对照表》（实测）复印件显示，估价对象不动产单元号：431002001100GB00670F0001；房屋结构：钢筋混凝土结构；建筑面积：10368.44 m²；房屋坐落：郴州市开发区五岭大道东侧综合楼。详情见下表：

序号	户室号	建筑面积 (m ²)	户室结构	用途	租赁面积 (m ²)	备注
1	-101	1347.59	钢筋混凝土结构	车库	1347.59	纳入评估范围的为-101、101、102、103、201、301、401、501及701出租的部分，租赁面积合计为8111.4平方米
2	101	71.81	钢筋混凝土结构	其他	71.81	
3	102	187	钢筋混凝土结构	商业服务	187	
4	103	722.24	钢筋混凝土结构	商业服务	722.24	
5	104	15.81	钢筋混凝土结构	其他	-	
6	201	1479.04	钢筋混凝土结构	商业服务	1479.04	
7	301	1362.94	钢筋混凝土结构	商业服务	1362.94	
8	401	1362.94	钢筋混凝土结构	商业服务	1362.94	
9	501	1362.94	钢筋混凝土结构	商业服务	1362.94	
10	601	1348.07	钢筋混凝土结构	办公	-	
11	701	899.9	钢筋混凝土结构	办公	214.9	
12	顶层01	208.16	钢筋混凝土结构	办公	-	
合计		10368.44	—	—	8111.4	

2、实物状况

评估土地形状：规则；土地开发程度：宗地红线外“六通”（通电、通路、通讯、通上水、通下水、通气），红线内建有房屋；土地四至：东临新华园，南临国家矿山安全监察局湖南局郴州办公区，西临五岭大道，北临郴州市中级人民法院。

根据估价师现场查勘，估价对象为钢混结构，建筑外墙部分贴方砖，部分玻璃幕墙，-1楼为车库，地面为水泥地面，已划分为32个车位；1-5、7楼入户为玻璃门，层高约3.6米，室内地面贴瓷砖、木地板，墙面刷乳胶漆，天花部分部分石膏吊顶、部分刷乳胶漆，卫生间地面贴瓷砖，墙面贴瓷砖到顶，天花部分铝扣板吊顶。估价对象所在楼栋水、电、通讯设施齐全，有2部电梯至评估楼层。估价对象现除部分自用办公外其余整体出租经营，出租部分-1楼为车库，1楼为酒店大堂、商店、餐馆，2-5、7楼为酒店客房、温泉休闲及餐饮区域，建筑物维护使用情况较好，成新率约八成新。

根据委托人提供的《户室面积对照表》（实测）复印件显示7楼设计用途为办公，但7楼出租的部分实际作为酒店的餐厅使用，故本次评估7楼出租的部分按实际使用情况商业进行评估，提请报告使用人关注此点。

3、区位状况

名称		郴州市开发区五岭大道东侧综合楼对外招租部分
位置状况	坐落	郴州市开发区五岭大道东侧综合楼
	方位	位于郴州市北湖区
	与重要场所或设施的距离	距郴州市中级人民法院160米
	临路状况/朝向	临五岭大道/南北向
	评估楼层	第-1-5、7层
交通状况	道路状况	对外主要为五岭大道等道路，车流量较大

	出入可利用交通工具	有 2 路、62 路支线、29 路等公交线路途径，对外交通便利度一般
	交通管制情况	无
	停车方便程度及需求度	配有地下停车场，停车较方便
周围环境	自然环境	自然环境较好
	人文环境	周边有郴州市涌泉小学，人文环境较好
	商业氛围	周边有五岭购物广场、五岭大市场北苑等商业，商业氛围较好。
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	周边有安泰外科医院、涌泉小区、郴州市中级人民法院、福星花园等配套设施，公共服务设施完善度高。

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

(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客观市场之交易，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 2025 年 6 月 10 日。

上述评估基准日为现场勘查日。

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）。

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

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第一次修订 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; 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. 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——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) 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。

(四) 权属资料

1. 委托人提供的《户室面积对照表》（实测）、《国有土地使用权证》复印件。
2. 委托人提供的有关本次评估其他资料复印件。

(五) 其它参考资料

1. 《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），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。

选取评估方法的说明

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。

由于评估对象为商业、办公、车库用途房地产,且市场上同类型出租案例较多,交易案例较易收集,因此,对上述评估对象采用市场法评估。

2、关于不采用收益法进行评估的说明

收益法是指通过将评估对象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。运用收益法进行评估需具备以下三个前提条件:

(1) 投资者在投资某个资产时所支付的价格不会超过资产未来预期收益折算成的现值;

(2) 能够对资产未来收益进行合理预测;

(3) 能够对与资产未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

根据《资产评估委托合同》内容,本次评估范围为估价对象市场客观租金,结合收益法内涵,本次评估不具备采用收益法评估条件,因此不采用收益法对委估资产进行评估。

3、关于不采用成本法进行评估的说明

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。

评估对象为商业、办公、车库用房,评估对象及同类物业租赁市场交易活跃,且其所处区域为城市中心区,房地产租赁市场发育良好,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。

市场法是将评估对象与在估值基准日近期有过交易的类似房地产租赁交易进行比较,对这些类似房地产的已知租赁价格作适当的修正,以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法的基本公式为:

市场法是指选取一定数量的可比实例,将它们与估价对象进行比较,根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

公式: $P=PI \times A \times B \times C$

式中: P ---被估价房地产估价价格

PI---可比交易案例价格

A ---交易情况修正系数

B ---市场状况调整

C ---房地产状况调整（包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整）

八、评估程序实施过程 and 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、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)订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，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

根据批准的资产评估计划，评估人员进行现场调查工作，主要包括识别申报评估的相关资产；收集申报评估的相关资产的相关权属证明材料；调查了解评估范围内资产的存放、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承租方且彼此地位是平等的，所有承租方都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(2)市场中有足够数量的出租方且彼此地位是平等的，所有出租方都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(3)市场中所有承租方和所有出租方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)市场中所有承租方和所有出租方均充分知情，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去进行的。

3.继续使用基准假设

假设与评估对象相对应的资产按设计用途、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.对委托人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人所提供的评估所必需资料是真实的、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所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托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

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所有资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的；②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。

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，在评估对象继续使用和本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，采用市场法评估的湖南省新华书店有限责任公司郴州市分公司位于郴州市开发区五岭大道东侧综合楼对外招租所涉及的房屋市场租赁价值于评估基准日的评估值为人民币：1,099,500 元/年（大写：人民币壹佰零玖万玖仟伍佰元整每年）。评估结果如下表所示。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 6 月 10 日

金额单位：人民币元

序号	物业名称	用途	租赁面积（m²、 车位/个）	结构/所 在层	租赁单价 （m²/月、 个/月）	年租金价值 （元）
1	郴州市开发区五岭大道东侧综合楼对外招租所涉及的房屋	车库	1347.59/32 个	钢混/-1 层	200	76,800
2		商业、 办公	6763.81	钢混 /1-5、7 层	12.6	1,022,700
合计			8111.4	/	/	1,099,500

以上评估均价不含水电、物业管理费，所得税、房产税等相关税费根据相关政策由相应主体承担。

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

1、根据委托人提供的《关于办公楼无房产证的说明》复印件可知，评估对象于评估基准日未办理《不动产权证书》，故本次建筑面积以委托人提供的《户室面积对照表》（实测）为准。根据委托方提供的《资产评估申报明细表》可知，本次拟对外出租的租赁面积合计为 8111.4 平方米，纳入评估范围的实际租赁范围以委托人指认为准，故提醒本报告使用方关注此点。

2、负 1 层为车库，建筑面积为 1347.59 平方米，根据委托人提供的《资产评估申报明细表》及现场查勘，负 1 层的车位数量为 32 个，本次按照总车位个数评估其租赁价值，如与实际不符则评估结果应作相应调整，故提醒本报告使用方关注此点。

3、根据委托人提供的《户室面积对照表》（实测）复印件显示 7 楼设计用途为办公，但 7 楼出租的部分实际作为酒店的餐厅使用，故本次评估 7 楼出租的部分按实际使用情况商业进行评估，提请报告使用人关注此点。

(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。

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

本公司资产评估师申娟丽、秦彬于 2025 年 6 月 30 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。

(以下无正文)

(本页无正文，为评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



二〇二五年六月三十日

资产评估师:



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：现场查勘照片；

附件三：权属证明相关文件；

附件四：委托人暨产权持有单位营业执照；

附件五：委托人暨产权持有单位承诺函；

附件六：资产评估师承诺函；

附件七：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司企业法人营业执照
(复印件)；

附件八：资产评估机构登记备案文件及签字资产评估师的正式执业会员证书
(复印件)。

资产评估结果明细表

评估基准日：2025年6月10日

金额单位：人民币元

序号	产权人	土地证编号	房屋坐落	用途	建筑结构	建筑面积 (m²)	租赁楼层	租赁面积 (m²)	租赁单价 (m²/月、 个/月)	年租金价 值(元)	备注
1	湖南省新华书店有限责任公司郴州市分公司	湘国用 (2009) 第370号	郴州市开 发区五岭 大道东侧 综合楼	车库	钢混	1347.59	-1	1347.59	200	76800	32个车位
2				商业		996.86	1	981.05	12.6	148300	
3				商业		1479.04	2	1479.04	12.6	223600	
4				商业		1362.94	3	1362.94	12.6	206100	
5				商业		1362.94	4	1362.94	12.6	206100	
6				商业		1362.94	5	1362.94	12.6	206100	
7				办公		899.9	7	214.9	12.6	32500	
合计		-	-	-	-	8812.21	-	8111.4		1099500	-

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



位置图示意图

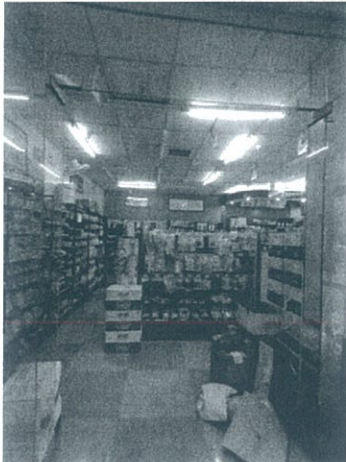


估价对象照片

我司估价人员于 2025 年 6 月 10 日对估价对象进行了实地查勘，查勘情况详见下列照片



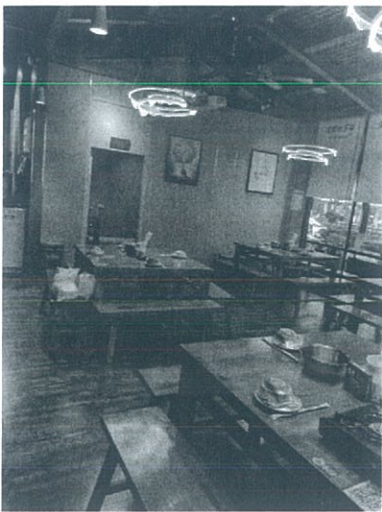
1 楼酒店大厅照片



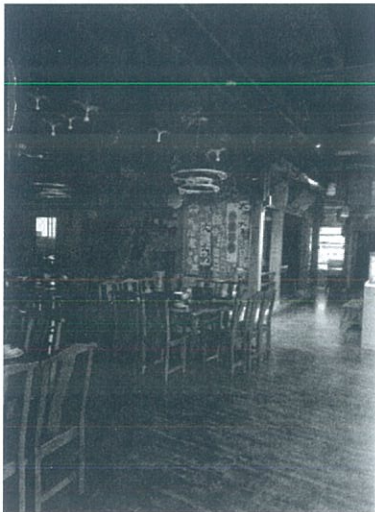
1 楼商店照片



一楼饭店照片



一楼饭店照片



一楼饭店照片



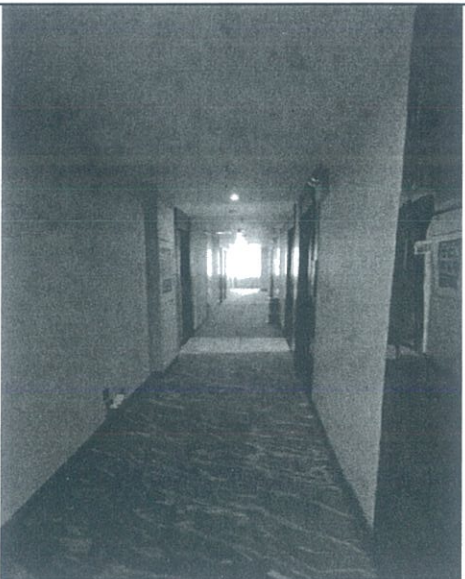
负一楼车库照片



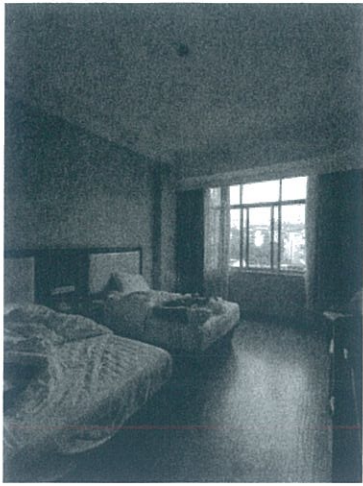
负一楼车库照片



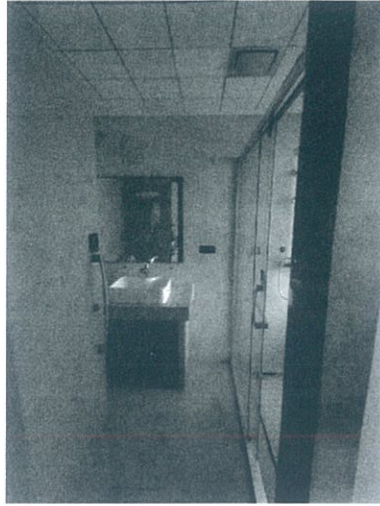
负一楼车库照片



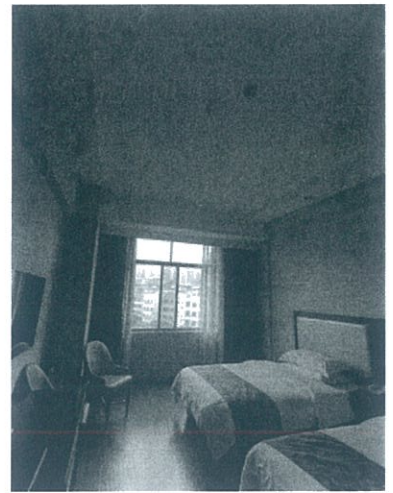
2-5 楼酒店照片



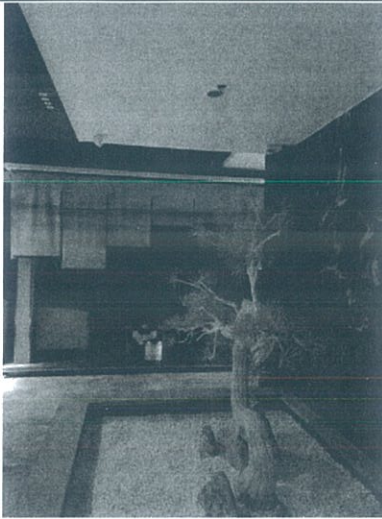
2-5 楼酒店照片



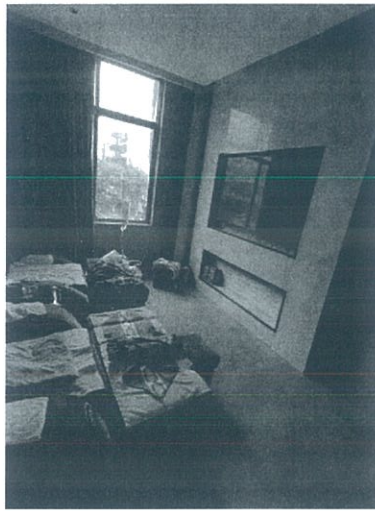
2-5 楼酒店照片



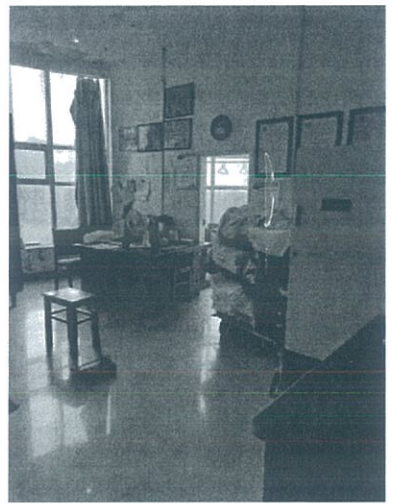
2-5 楼酒店照片



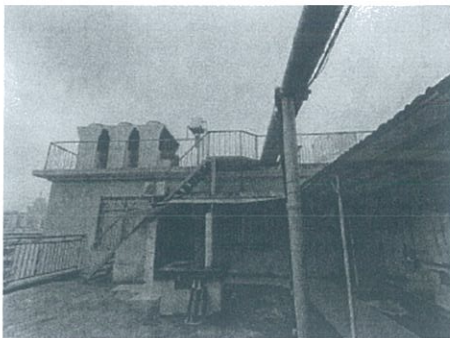
2-5 楼酒店照片



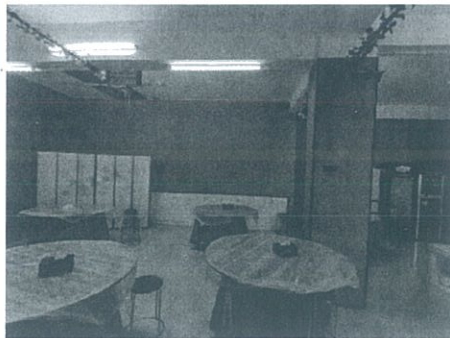
2-5 楼酒店照片



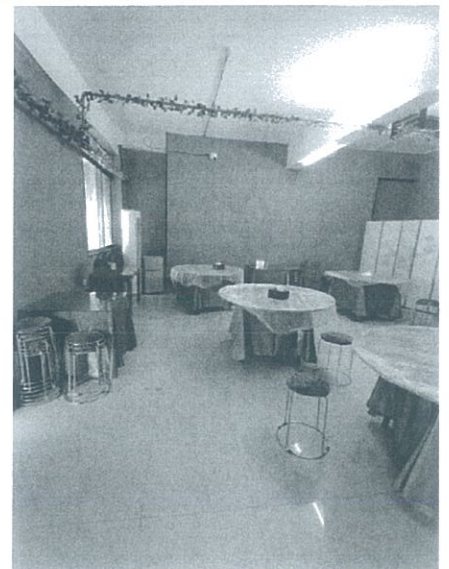
7 楼照片



7 楼照片



7 楼照片



7 楼照片

湘 国用 (2009) 第 370 号

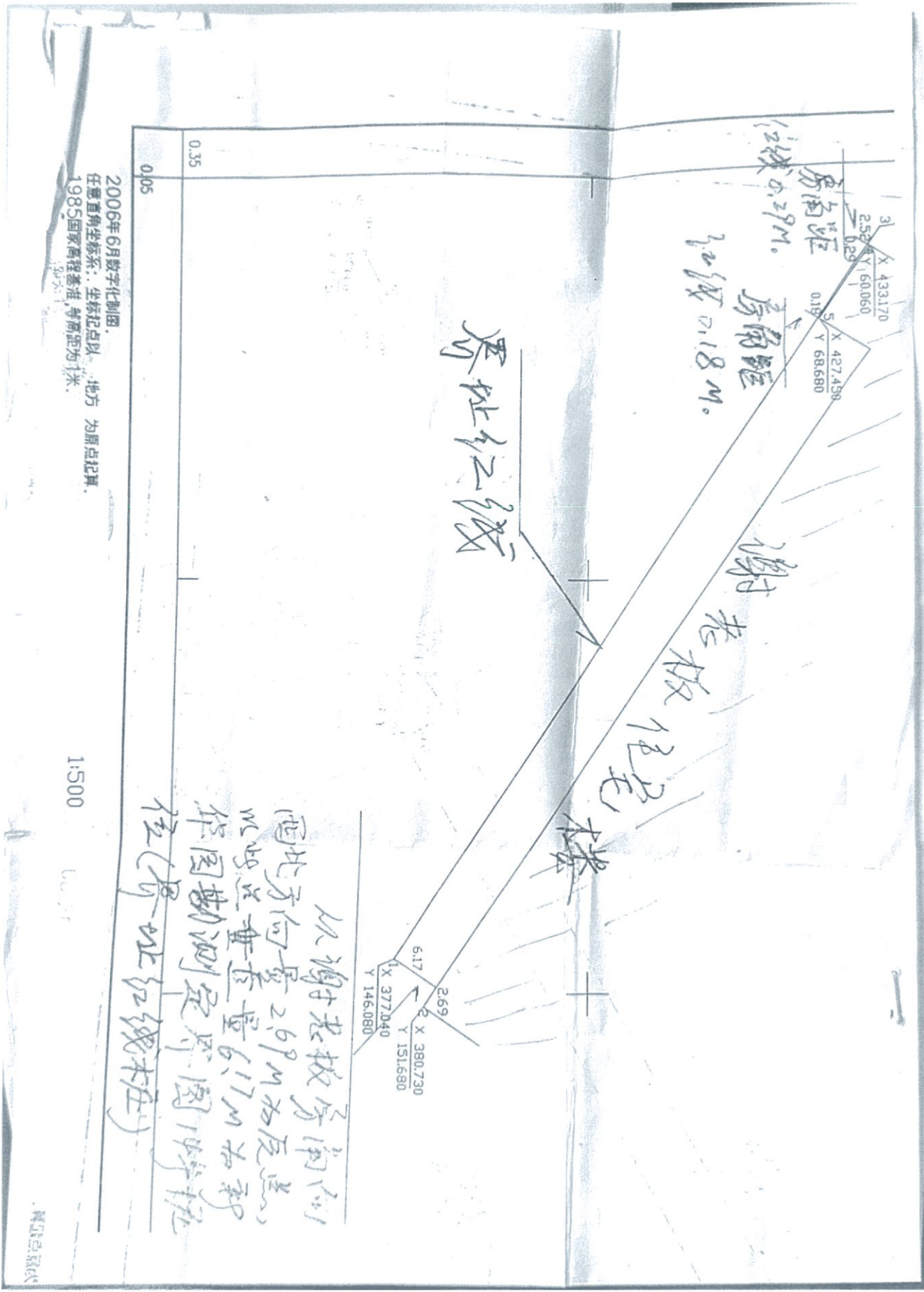
土地使用权人	湖南省新华书店有限责任公司郴州市分公司		
座 落	郴州市开发区五岭大道东侧		
地 号		图 号	
地类 (用途)	综合用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2054-8-29
使用权面积	1878.5 M ²	其中 独用面积	1878.5 M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



湖南省人民政府 (章)

2009 年 06 月 31 日



2006年6月数字化制图.
任意直角坐标系: 坐标起点以 地方 为原点起算.
1985国家高程基准, 等高距为1米.

2009年02月20日

324

记事

登记机关

证书监制机关



户室面积对照表

房产单元号: 431002001100GB00670F0001

房屋结构: 钢筋混凝土结构

房屋坐落: 郴州市开发区五岭大道东侧综合楼

测绘类型: 实测

建筑面积: 10368.44 (m²)

序次	户号	户室号	建筑面积	套内面积	阳台面积	分摊面积	户室结构	用途
0	0001	-101	1,347.59	1,191.49	0.00	156.10	钢筋混凝土结构	车库
1	0004	101	71.81	70.00	0.00	1.81	钢筋混凝土结构	其它
1	0002	102	187.00	165.09	0.00	21.91	钢筋混凝土结构	商业服务
1	0005	103	722.24	692.53	0.00	29.71	钢筋混凝土结构	商业服务
1	0003	104	15.81	15.41	0.00	0.40	钢筋混凝土结构	其它
2	0006	201	1,479.04	1,305.75	0.00	173.29	钢筋混凝土结构	商业服务
3	0007	301	1,362.94	1,203.26	0.00	159.68	钢筋混凝土结构	商业服务
4	0008	401	1,362.94	1,203.26	0.00	159.68	钢筋混凝土结构	商业服务
5	0009	501	1,362.94	1,203.26	0.00	159.68	钢筋混凝土结构	商业服务
6	0010	601	1,348.07	1,190.13	0.00	157.94	钢筋混凝土结构	办公
7	0011	701	899.90	794.47	0.00	105.43	钢筋混凝土结构	办公
7	0012	顶层01	208.16	183.77	0.00	24.39	钢筋混凝土结构	办公
合计			10,368.44	9,218.42	0.00	1,150.02		





营业执照

统一社会信用代码

9143100078776136X7

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。



副本编号: 1-1

(副 本)

名称 湖南省新华书店有限责任公司郴州市分公司

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 李林中

成立日期 2009年01月09日

营业期限

营业场所 湖南省郴州市北湖区五岭大道109号(新华园)

经营范围

图书、期刊、音像制品及电子出版物批发，在湖南省内开展中小学教科书发行活动(以上项目按出版物经营许可证核定的期限和范围从事经营)；省内书报刊、电子出版物、音像制品连锁经营；预包装食品、散装食品、乳制品批发兼零售；连锁经营文化办公用品、电子计算机及配件、日用百货、五金交电、数码产品、电子产品、音像器材、工艺美术品、植物、建筑材料、金属材料、家用电器、体育用品及器材、软件、提供计算机系统服务、物资储存及代运咨询服务；通讯设备销售、维修及通讯业务代办；自有房屋出租、正餐服务；展览服务；教育信息咨询；饮料、食品加工与销售；文化活动的组织与策划；企业管理服务；教具、教学仪器、教学设备、图书馆设备、化妆品的销售；普通货物运输；电脑设备的维修及售后服务；计算机技术开发、技术服务；数字内容服务；互联网及电子出版物的技术开发；电子商务平台的建设；图书线上零售。(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)

登记机关



2020年7月24日

委托人暨产权持有单位承诺函

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司：

贵公司受托对郴州市开发区五岭大道东侧综合楼对外招租的部分提供市场租赁价格进行评估。为了确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、本公司确认委托的评估的资产真实、合法和完整，对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；
- 3、不干预评估工作。

法定代表人或有权签字人：

委托方盖章：



二〇二五年六月十日

资产评估师承诺函

湖南省新华书店有限责任公司郴州市分公司：

承蒙委托，我们对贵司拟对外招租涉及的湖南省新华书店有限责任公司郴州市分公司名下位于郴州市开发区五岭大道东侧综合楼对外招租的房地产市场租赁价值进行评定估算，我们对所列报的有关资产进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估范围与委托该经济行为时的列报的资产范围一致，未重未漏；
- 2、对涉及评估的资产进行了合理的抽查、核实；
- 3、评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠；
- 4、影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 5、资产评估价值公允、准确；
- 6、评估工作未受任何人为干预并独立进行。

资产评估师签字：



资产评估师签字：



二〇二五年六月三十日



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、法规规定应当经批准的项目，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

2015 年 07 月 13 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。

深圳市财政委员会

2017 年 10 月 27 日

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: 2025 年通过

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 2026-04-30 日止)



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: 2025 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 2026-04-30 日止)