

S M L
APPRAISAL



深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司

Shenzhen Shenmeilin Real Estate Land Assets Appraisal co., Ltd.

报 告 书

专业评估 · 优质服务

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

湖南省岳阳市屈原管理区凤凰乡荞麦湖村村民委员会
拟了解房屋价值涉及的湖南省岳阳市屈原管理区凤凰乡
荞麦湖村村民委员会原办公楼市场价值
资产评估报告

深美林资评咨字【2024】第 0113-2 号



深美林评估

深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司

2024 年 1 月 13 日





资产评估报告·目录

声明	1
摘要	2
资产评估报告	4
一、 委托人、产权持有人和其他评估报告使用者概况	4
二、 评估目的	5
三、 评估对象与评估范围	5
四、 价值类型及其定义	5
五、 评估基准日	5
六、 评估依据	5
七、 评估方法	7
八、 评估程序实施过程和情况	9
九、 评估假设	9
十、 评估结论	11
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	13
十四、 签字盖章	14
资产评估报告附件	15



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、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资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及其资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，相关资料已由委托人、产权持有单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

六、本资产评估机构及其资产评估专业人员与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。

七、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

八、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑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。

九、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。



湖南省岳阳市屈原管理区凤凰乡荞麦湖村村民委员会 拟了解房屋价值涉及的湖南省岳阳市屈原管理区凤凰乡 荞麦湖村村民委员会原办公楼市场价值

资产评估报告·摘要

深美林资评咨字【2024】第 0113-2 号

深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司接受湖南省岳阳市屈原管理区凤凰乡荞麦湖村村民委员会的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对湖南省岳阳市屈原管理区凤凰乡荞麦湖村村民委员会拟了解房屋价值涉及的湖南省岳阳市屈原管理区凤凰乡荞麦湖村村民委员会原办公楼在评估基准日 2023 年 12 月 29 日的市场价值进行了评估。

一、评估目的

为湖南省岳阳市屈原管理区凤凰乡荞麦湖村村民委员会拟了解房屋价值提供价值参考依据。

二、评估对象

湖南省岳阳市屈原管理区凤凰乡荞麦湖村村民委员会拟了解房屋价值涉及的湖南省岳阳市屈原管理区凤凰乡荞麦湖村村民委员会原办公楼的市场价值。

三、评估范围

与评估对象对应的评估范围为湖南省岳阳市屈原管理区凤凰乡荞麦湖村村民委员会原办公楼，建筑面积为 288.26 m²。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2023 年 12 月 29 日。

六、评估方法

成本法。

七、评估结论及其使用有效期

经成本法评估，湖南省岳阳市屈原管理区凤凰乡荞麦湖村村民委员会委托评估的涉及的湖南省岳阳市屈原管理区凤凰乡荞麦湖村村民委员会原办公楼于评估基准日 2023 年 12 月 29 日的市场价值为 **170,892.00 元**



(大写：人民币壹拾柒万零捌佰玖拾贰元整)。

评估结果如下表：

金额单位：人民币元

序号	房屋所有权人	产权证号	建筑结构	房屋层数	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值(元, 取整)
1	岳阳市屈原管理区管理委员会	湘(2017)岳阳市屈原管理区不动产权第0000641号	混合结构	1-2/2	公用设施	288.26	612.97	170,892.00

本评估报告所揭示评估结论自评估基准日起一年内有效，即2023年12月29日起至2024年12月28日止。

八、对评估结论产生影响的特别事项

1. 本次资产评估的价值类型为市场价值，由委托人根据项目评估目的确定。

2. 本次评估范围由委托人及产权持有人提供的财务数据、评估申报明细表及有关资料确定，委托人及产权持有人对其提供资料的真实性、完整性、准确性负责，同时对本评估报告所对应的经济行为负责。

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

本次评估范围由委托人及产权持有人申报，若与实际不符，则评估结论需做相应修改，请本报告使用者注意。

本评估报告评估结论为评估对象于评估基准日的市场价值，不应当被认为是对其未来因交易产生的可实现价格的保证。

本评估报告及评估结论仅用于本报告设定的资产评估目的，而不能用于其他目的。

重要事项说明：

以上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，应当阅读评估报告正文。

深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司

二〇二四年一月十三日



湖南省岳阳市屈原管理区凤凰乡荞麦湖村村民委员会 拟了解房屋价值涉及的湖南省岳阳市屈原管理区凤凰乡 荞麦湖村村民委员会原办公楼市场价值 资产评估报告

深美林资评咨字【2024】第 0113-2 号

湖南省岳阳市屈原管理区凤凰乡荞麦湖村村民委员会:

深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对湖南省岳阳市屈原管理区凤凰乡荞麦湖村村民委员会拟了解房屋价值涉及的湖南省岳阳市屈原管理区凤凰乡荞麦湖村村民委员会原办公楼于评估基准日 2023 年 12 月 29 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、产权持有人和其他评估报告使用者概况

(一) 委托人概况

单位名称: 湖南省岳阳市屈原管理区凤凰乡荞麦湖村村民委员会

统一社会信用代码: 54430681MF28841110

法定代表人: 邓彪

类型: 村民委员会

发证机关: 湖南省岳阳市汨罗市民政局

地址: 原凤凰乡政府

证书有限日期: 自 2021 年 03 月 01 日至 2026 年 02 月 28 日

(二) 产权持有人概况

单位名称: 岳阳市屈原管理区管理委员会

地址: 湖南省岳阳市汨罗市营田镇屈原管理区国土局

(三) 委托人与产权持有人的关系

产权持有人为委托人的上级单位。

(四) 其他评估报告使用者

本评估报告使用者为委托人及依照法律、法规明确规定可以使用评估报告的使用者。



二、评估目的

为湖南省岳阳市屈原管理区凤凰乡荞麦湖村村民委员会拟了解房屋价值提供价值参考依据。

三、评估对象与评估范围

(一) 评估对象

湖南省岳阳市屈原管理区凤凰乡荞麦湖村村民委员会拟了解房屋价值涉及的湖南省岳阳市屈原管理区凤凰乡荞麦湖村村民委员会原办公楼的市场价值。

(二) 评估范围

与评估对象对应的评估范围为湖南省岳阳市屈原管理区凤凰乡荞麦湖村村民委员会原办公楼，建筑面积为 288.26 m²。

评估对象外墙为瓷砖，入室卷闸防盗门，铝合金窗，地面瓷砖，墙面和顶部为刮白，室内装修状况为一般装修。

上述委托评估的资产已全部反映在资产评估申报明细表中，不包括委托人委托范围外可能存在的其他资产。

本次评估委托的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。

四、价值类型及其定义

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

根据本次评估目的、市场条件以及评估对象自身条件等因素，选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2023 年 12 月 29 日，为现场勘察日。

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、资产评估准则依据、资产权属依据、取价依据和其他参考资料等，具体如下：

(一) 经济行为文件

1. 《不动产权证书》；
2. 委托人与我公司签订的《评估委托函》。



（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）；
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）；
4. 《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；
5. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第36号）；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部14号令，2001年）；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，2003年）；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会第12号令，2005年）；
9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
10. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资委产权[2009]941号）；
11. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；
12. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）；
13. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）资产评估准则依据

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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
8. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——不动产>的通知》（中评协〔2017〕38号）；



9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（会协〔2017〕48号）；
11. 《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）。

（四）资产权属依据

1. 《不动产权证书》（湘（2017）岳阳市屈原管理区不动产权第0000641号）；
2. 评估对象照片。

（五）取价依据

1. 本评估公司现场勘察、市场调查获取的价格信息资料；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
3. 其他有关价格资料。

七、评估方法

（一）资产评估的基本方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法、成本法。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

（二）评估方法的选择

评估方法的选择需根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集状况以及各种评估方法的使用前提等条件，分析三种方法的适用性，恰当选择资产评估方法。

根据本次评估的目的，遵循评估原则，按照评估工作程序，运用专业知识和经验，并对其因素进行综合分析，并研究了委托方提供的资料及评估人员掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果，本次评估采用成本法，具体分析如下：

- （1）评估对象所在地二手交易市场欠活跃，与评估对象相同或相似



的可比实例难搜集，故不宜采用市场法；

(2) 评估对象非可独立获利资产，无法估算未来收益及预计风险，故不宜采用收益法；

(3) 评估对象属于可复制、可购买的资产，重置成本可获取，各种损耗、折旧可量化，故适宜采用成本法。

综上所述，本次评估采用成本法进行评估。

(三) 评估过程简述

根据房屋建筑物的特点、可利用资料的收集情况，本次对被评估对象房屋建筑物采用成本法进行评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置价值×综合成新率

(1) 重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+投资利息-可抵扣增值税

(2) 综合成新率的确定

以现场勘查结果，结合房屋建筑物、构筑物的具体情况，分别按年限法和现场勘查法的不同权重加权平均后加总求和，确定综合成新率。

①年限法成新率的确定

年限法成新率依据委估建筑物的已使用年限和经济耐用年限计算确定；其中已使用年限根据其建成时间、估值基准日期计算确定；经济耐用年限根据房屋的结构形式、使用环境按有关规定确定。计算公式如下：

年限法成新率=(1-已使用年限/经济耐用年限)×100%

或：年限法成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%

②现场勘查成新率的确定

主要依据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》，根据现场勘查记录的各分部分项工程完好分值测算出装饰、设备二部分的完好分值，然后与这二部分的标准分值比较，求得二部分成新率，按不同权重折算，加总确定成新率。计算公式如下：

现场勘查成新率=装饰部分成新率×S+设备部分成新率×B

式中：S、B分别为装饰、设备权重系数。

③综合成新率的确定

年限法成新率和现场勘查成新率的权重各取50%，确定综合成新率。



综合成新率=年限法成新率 × 50% + 现场勘查成新率 × 50%

八、评估程序实施过程和情况

本次评估自接受委托起至出具评估报告的主要评估工作过程如下：

(一) 接受委托

经与委托人洽谈沟通，了解评估对象基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业胜任能力和独立性和评价业务风险，确定接受委托。针对具体情况，根据评估价值类型，了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

(二) 资产核实工作

指导委托人准备评估资料，以此为基础，对评估范围内的资产进行核实，对其法律权属状况给予必要的关注，对收集获取的评估资料进行审阅、核查、验证。

(三) 评估测算工作

根据评估目的、评估对象、价值类型及资料收集情况等相关条件，选择适当的评估方法。结合所掌握的评估资料，开展市场调研，收集相关市场信息，确定取价依据，进行评定估算。

(四) 评估汇总、提交评估报告

对评估结果进行汇总、复核、分析、判断、完善，形成评估结论。撰写评估报告，经内部审核，在与委托人和相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具正式评估报告。

九、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) 一般假设

1. 交易假设：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：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的条件



进行的。

3. 对于本资产评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或限制），我们按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯和无其他限制；

4. 对于本资产评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由产权持有人提供的信息资料，委托人及产权持有人应对其提供资料的真实性、合法性、全面性负责；

5. 假定本资产评估报告中价值估算所依据的法律性或行政性文件于评估基准日时均在有效期内正常有效使用；

6. 除在评估报告中已有揭示以外，假定产权持有人已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；假定产权持有人负责任地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理；

7. 我们对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告；除非在此之前委托人与我们已达成有关协议，我们任何签署本工作报告的人员或与此次评估报告有关人员均不得被要求因本资产评估报告而提供进一步的咨询、提供证词、或出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯；

8. 本资产评估报告是根据所设定的目的而出具的，它不得应用于其他用途。本资产评估报告全部或其中部分内容在没有取得我们书面同意前不得传播给任何第三方；

9. 我们对价值的估算是根据 2023 年 12 月 29 日本地货币购买力做出的；

10. 本资产评估报告中对前述委估资产价值的分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式，其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他评估报告混用；

11. 本资产评估报告仅供委托合同中明确的报告使用人使用，不得被任何第三方使用或依赖。我们对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任；

12. 本资产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人及产权持有人之间充分揭示的前



提下做出的；

13. 本资产评估报告没有考虑税收对评估对象价值的影响；不考虑通货膨胀因素。

(二) 特殊假设

1. 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；

2. 本次评估的各项资产均以评估基准日的申报数量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的市场有效价格为依据；

3. 本次评估假设委托人提供的基础资料真实、准确、完整、合法；评估范围仅以委托人提供的评估申报明细表表为准（扣除不纳入本次评估范围的相关资产），未考虑委托人提供评估价值申报表以外可能存在的或有资产及或有负债；

资产评估专业人员根据资产评估准则的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

湖南省岳阳市屈原管理区凤凰乡荞麦湖村村民委员会委托评估的湖南省岳阳市屈原管理区凤凰乡荞麦湖村村民委员会原办公楼经成本法评估，于评估基准日 2023 年 12 月 29 日的市场价值为 **170,892.00 元**（大写：人民币壹拾柒万零捌佰玖拾贰元整）。

评估结果如下表：

金额单位：人民币元

序号	房屋所有权人	产权证号	建筑结构	房屋层数	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值(元, 取整)
1	岳阳市屈原管理区管理委员会	湘(2017)岳阳市屈原管理区不动产权第0000641号	混合结构	1-2/2	公用设施	288.26	612.97	170,892.00

资产评估结果详细情况见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

由湖南省岳阳市屈原管理区凤凰乡荞麦湖村村民委员会提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，湖南省岳阳市屈原管理区凤



鳳乡荞麦湖村村民委员会应对其提供资料的真实性、合法性、完整性、全面性负责。对存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评估估算的有关事项：

(一) 评估基准日至评估报告日间可能对评估结论产生影响的事项无。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素无。

(三) 重大期后事项无。

(四) 其他需要说明的事项

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2. 本次评估所涉及的资产产权归属由委托人自行界定，对评估对象因产权争议引起的纠纷本资产评估机构不承担法律责任。

3. 资产评估专业人员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。评估结论系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及资产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结果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺；评估结论受资产评估机构及资产评估专业人员执业水平和能力的影响；

4. 本评估结论是反映评估对象在本项目评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，亦未考虑评估基准日后存贷款基准利率调整对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件发生变化时，评估结论一般会失效；

5. 我们未对申报资产的重估增、减值额作税收等纳税考虑；

6. 本次评估涉及的面积系根据委托方提供的《不动产权证书》（湘（2017）岳阳市屈原管理区不动产权第 0000641 号）上所载内容进行统计测算，若有新证据证明评估对象面积漏记或多记，请根据原报告单价



对评估值做出调整，或委托方提供相应证据，我司将核实证据并做出更正，并出具补充说明函。

7. 本报告中的评估计算是通过计算器和 EXCEL 表格连续计算的，由于小数点后位数的选定（四舍五入）和精确度的取值，因此可能导致有少量的计算误差；

8. 委托人、产权持有人及相关当事人对外开始使用本资产评估报告，则视同承认本资产评估报告无任何虚假陈述并确认本资产评估报告载明的评估结果。

评估报告使用者应注意以上特别事项可能对评估结论和交易定价所产生的影响。

十二、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；

2. 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

3. 本评估报告需经评估机构及资产评估师签字盖章后，并依据国家法律法规的有关规定发生法律效力；

4. 本评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2023 年 12 月 29 日起至 2024 年 12 月 28 日止。

十三、评估报告日

评估报告日为评估专业意见形成日，本资产评估报告报告日为 2024 年 1 月 13 日。



十四、资产评估机构及资产评估师

本资产评估报告经【深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司】盖章、【签字资产评估师黎雪萍】、【签字资产评估师邓文海】签字并盖章后方可生效。

本评估报告附有若干附件，系本评估报告的组成部分。

(以下无正文)

资产评估机构：深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司



资产评估师：



黎雪萍

资产评估师：



邓文海



资产评估报告附件·目录

- (一) 资产评估结果明细表;
- (二) 《评估委托函》;
- (三) 委托人统一社会信用代码证书复印件;
- (四) 评估资产照片(部分);
- (五) 《不动产权证书》复印件;
- (六) 委托人及产权持有人承诺函;
- (七) 签名资产评估师承诺函;
- (八) 签名资产评估师资格证明文件;
- (九) 资产评估机构登记备案公告;
- (十) 资产评估机构营业执照。

资产评估明细表

序号	房屋所有权人	产权证号	建筑结构	房屋层数	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (元, 取整)
1	岳阳市屈原管理区管 理委员会	湘 (2017) 岳阳市屈原 管理区不动产权第 0000641号	混合结构	1-2/2	公用设施	288.26	612.97	170,892.00



评估委托函

深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司：

兹因拟了解湖南省岳阳市屈原管理区凤凰乡荞麦湖村村委原办公楼价值事宜事宜的需要，本委托人湖南省岳阳市屈原管理区凤凰乡荞麦湖村村民委员会特委托贵公司评估位于屈原管理区凤凰乡荞麦湖村一栋公用设施用房市场价值，出具本委托函。相关事项如下：

- 1、估价对象：位于屈原管理区凤凰乡荞麦湖村一栋公用设施用房
- 2、估价目的：为委托人了解房屋价值提供价值参考依据；
- 3、价值时点：2023年12月29日

本估价委托人承诺所提供的估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料均合法、真实有效，且不存在法院查封、冻结情况，并愿意承担因此引起的一切连带经济责任和相关法律责任。

特此委托！

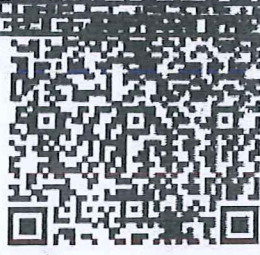
估价委托人：屈原管理区凤凰乡荞麦湖村

联系电话：13973035113

委托时间：2023年12月20日

备注：委托时提交估价对象产权资料和评估所需的其它相关资料影印件。

基层群众性自治组织特别法人 统一社会信用代码证书



统一社会信用代码：54430681MF28841110

名称：湖南省岳阳市屈原管理区
凤凰乡荞麦湖村村民委员会

法定代表人：邓彪

类型：村民委员会

发证机关：湖南省岳阳市汨罗市民政局

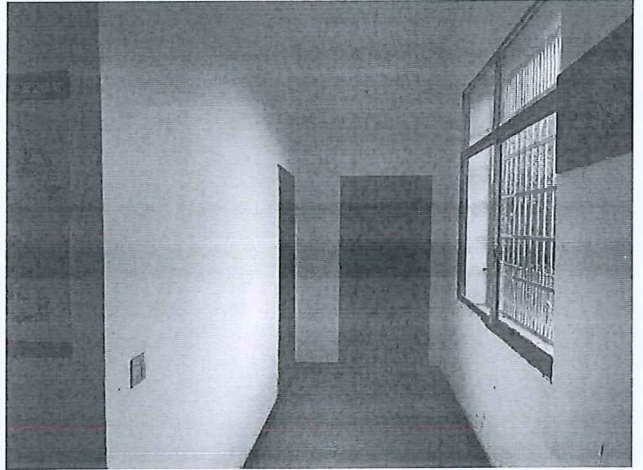
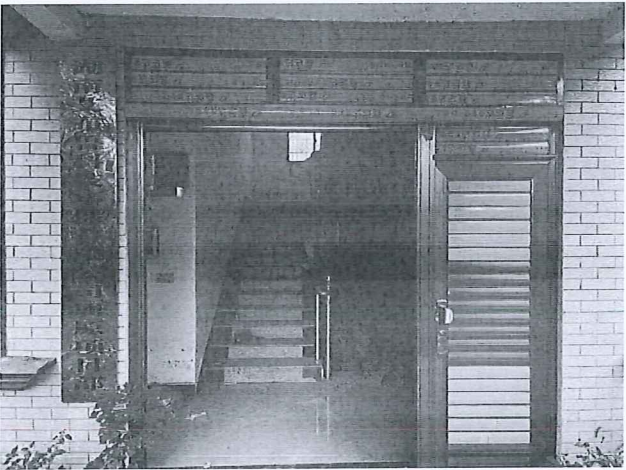
地址：原凤凰乡政府

颁发日期：2021年04月09日



有效日期：自 2021 年 03 月 01 日至 2026 年 02 月 28 日

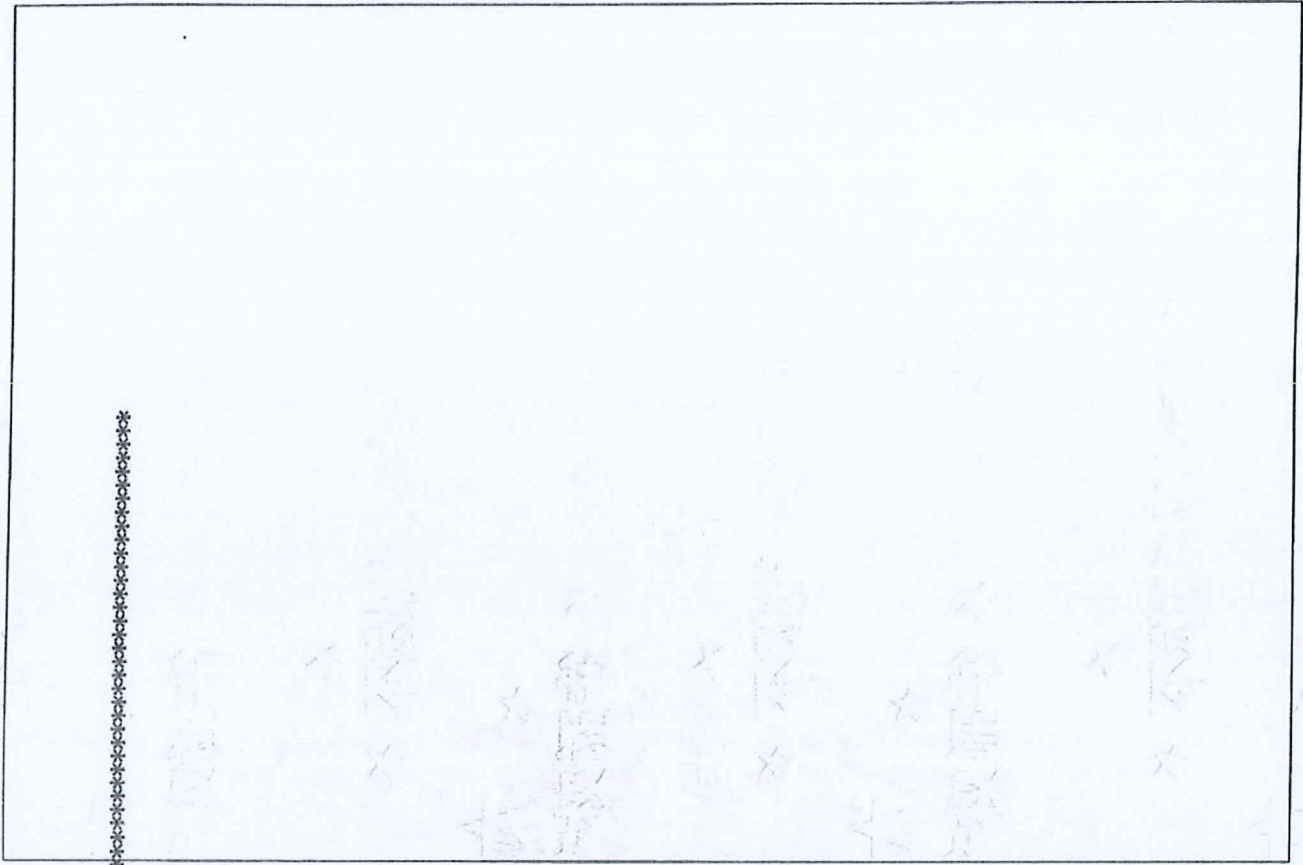
现勘照片





中华人民共和国
不动产登记簿

权利人	岳阳市屈原管理区管理委员会
共有情况	房屋单独所有
坐落	屈原管理区凤凰乡养麦湖(原黄泥会村)
不动产单元号	430681 042005 GB00002 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	划拨
用途	公共管理与公共服务用地 / 公共设施
面积	共有宗地面积 541.88m ² / 房屋建筑面积 288.26m ²
使用期限	
权利其他状况	土地分摊面积:0.00m ² 房屋结构:混合结构 专有建筑面积:0.00m ² ,分摊建筑面积:0.00m ² 房屋总层数:2层,所在层数:1-2层 房屋竣工日期:2007年12月30日 *****

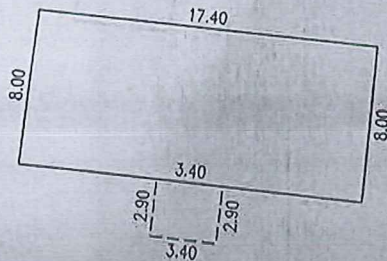




房产分户图

单位: m, m²

宗地代码	430681042005GB00002		结 构	钢筋混凝土	专有建筑面积	0.00	
姓 名	岳阳市屈原管理区管理委员会		总 层 数	2	分摊建筑面积	0.00	
幢 号	F0001	户 号	0001	所在层数	1-2	建筑面积	288.26
坐 落	屈原管理区凤凰乡荞麦湖 (原黄泥会村)						



岳阳市畅达测绘咨询有限公司

绘制日期: 2017年11月13日

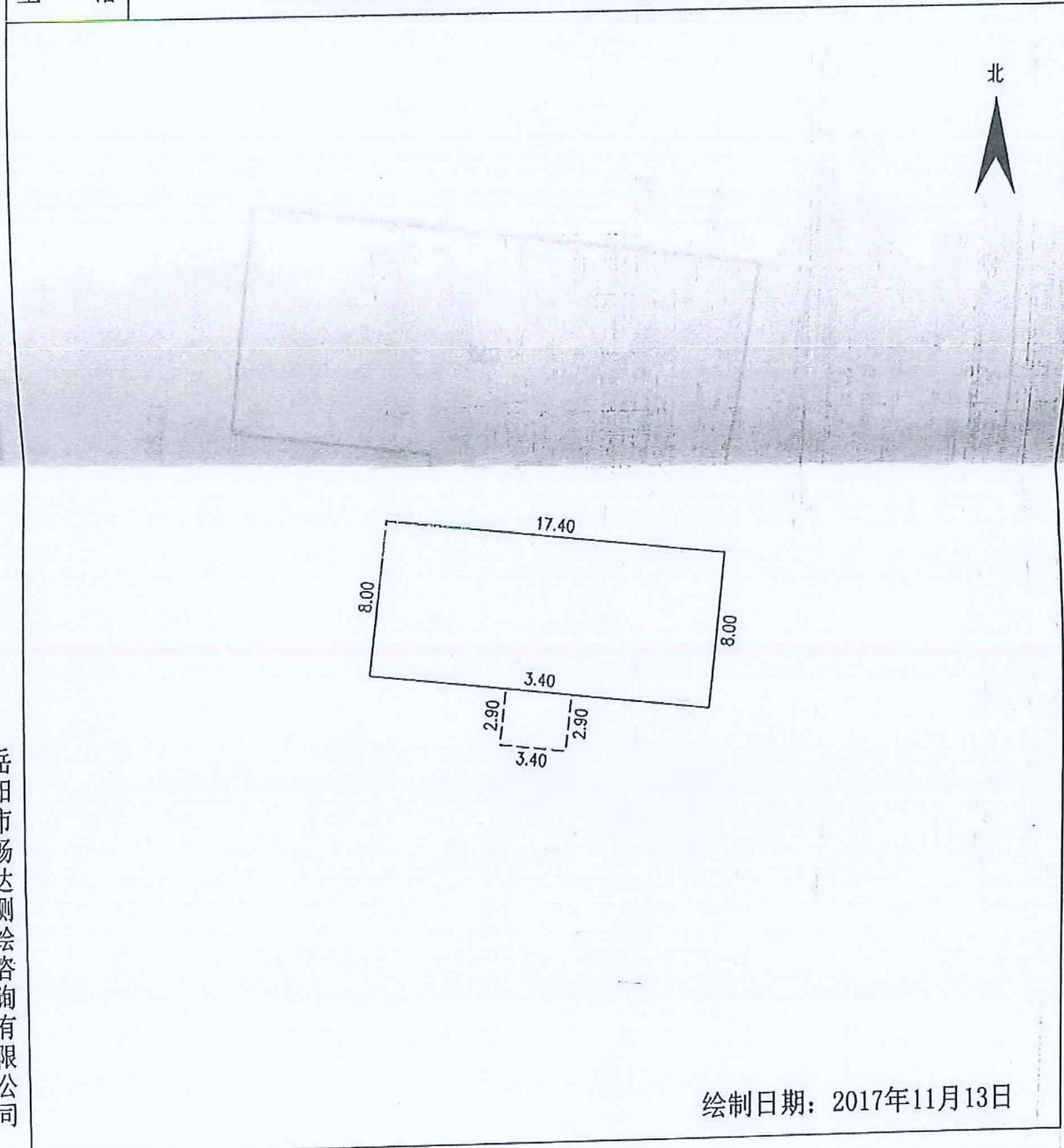
1:300



房产分户图

单位: m, m²

宗地代码	430681042005GB00002		结构	钢筋混凝土	专有建筑面积	0.00	
姓名	岳阳市屈原管理区管理委员会		总层数	2	分摊建筑面积	0.00	
幢号	F0001	户号	0001	所在层数	1-2	建筑面积	288.26
坐落	屈原管理区凤凰乡荞麦湖(原黄泥会村)						



岳阳市畅达测绘咨询有限公司

绘制日期: 2017年11月13日

1:300

宗地代码: 430681042005GB00002

土地权利人: 岳阳市屈原管理区管理委员会

所在图幅号: 320.0398-39.7025

宗地面积: 541.8800



J1



21.57

J2



25.21

J4

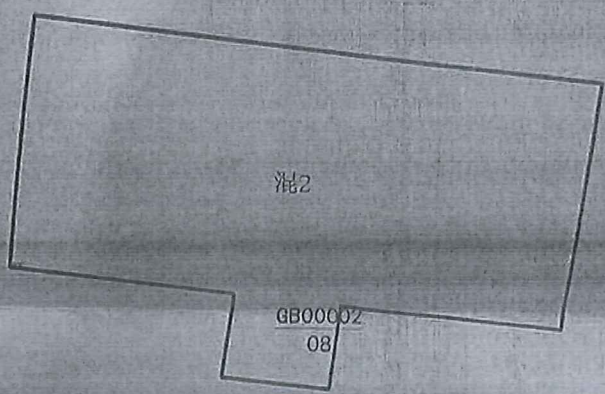


21.48

J3



25.14



岳阳市物达土地测绘公司

2017年11月解析法测绘界址点
制图日期: 2017年11月11日
审核日期: 2017年11月11日

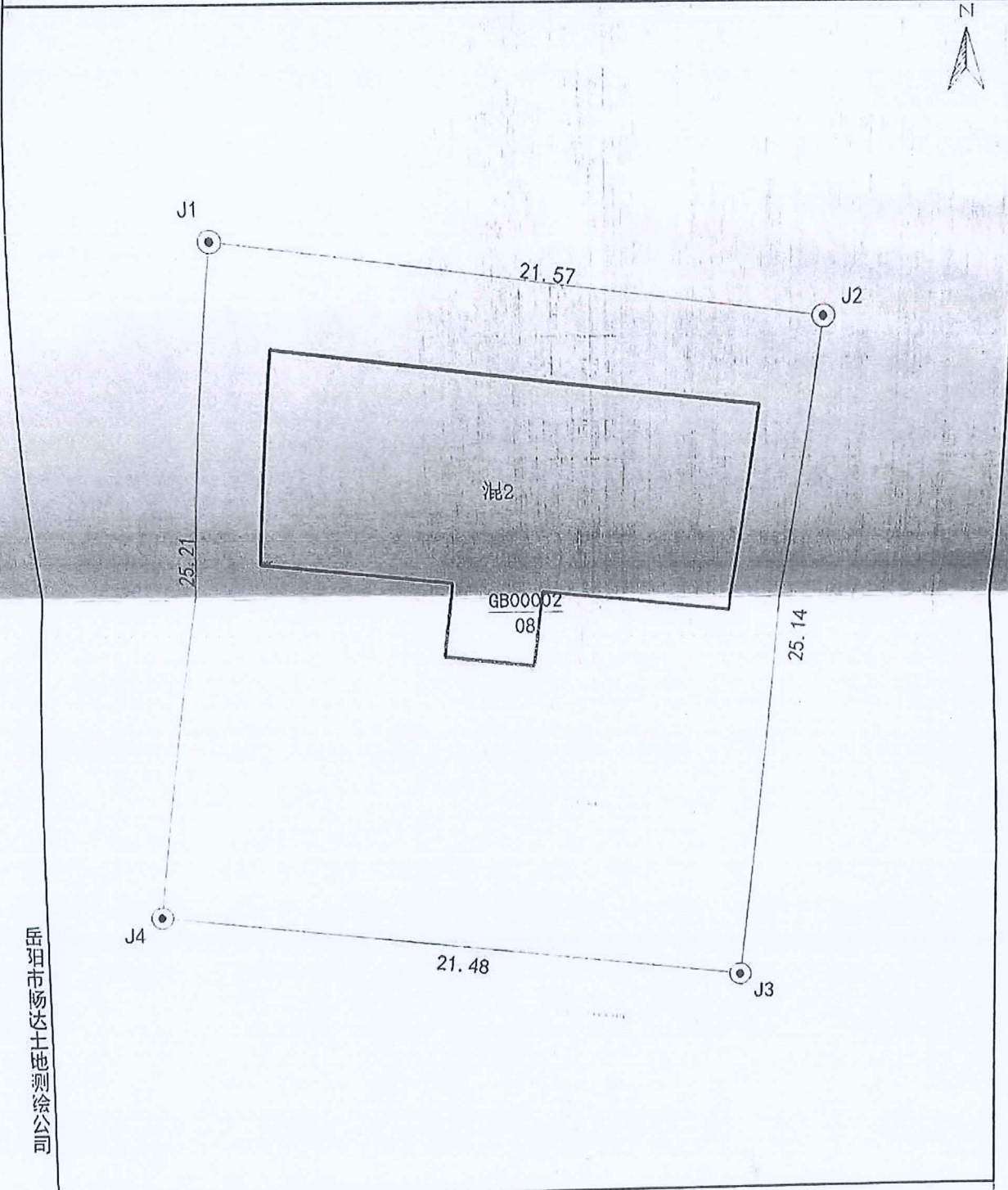
1:200

制图者: 汤杰
审核者: 周岳雄

土地权利人：岳阳市屈原管理区管理委员会

所在图幅号：320.0398-39.7025

宗地面积：541.8800



岳阳市畅达土地测绘公司

2017年11月解析法测绘界址点
制图日期：2017年11月11日
审核日期：2017年11月11日

1:200

制图者：汤杰
审核者：周岳雄

委托人暨产权持有人承诺函

深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司：

我单位拟了解湖南省岳阳市屈原管理区凤凰乡荞麦湖村村委原办公楼价值事宜，委托你公司对上述经济行为涉及的位于屈原管理区凤凰乡荞麦湖村一栋公用设施用房于评估基准日 2023 年 12 月 29 日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行评估，本单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、资产评估对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 二、所提供的资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；
- 三、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 四、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 五、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 六、不干涉评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 七、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人（盖章）：



日期：2023 年 12 月 20 日

资产评估师承诺函

湖南省岳阳市屈原管理区凤凰乡荞麦湖村村民委员会：

受贵单位的委托，我司就湖南省岳阳市屈原管理区凤凰乡荞麦湖村村民委员会拟了解房屋价值事宜，对该经济行为所涉及的湖南省岳阳市屈原管理区凤凰乡荞麦湖村村民委员会原办公楼于评估基准日2023年12月29日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。

在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：



黎雪萍

资产评估师签章：



邓文海

2023年 月 日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：黎雪萍

性别：女

登记编号：45140018

单位名称：深圳市深美林房地产土
地资产评估有限公司



初次执业登记日期：2014-11-18

年检信息：通过（2023-05-06）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

黎雪萍

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2023-05-09



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：邓文海

性别：男

登记编号：47230023

单位名称：深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司



初次执业登记日期：2023-05-10

年检信息：新登记

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

邓文海

本人印鉴：



打印日期：2023-05-12

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

深圳市财政局

深圳市财政局关于深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司变更备案公告

(深财资备案〔2023〕21号)

深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。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。变更备案的相关信息如下：

深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司法定代表人由原来的刘道徐变更为李振新。

深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司股东由原来的古强：39.50%，崔大新：0.50%，黎雪萍：0.50%，郑保平：0.50%，刘道徐：59.00%；变更为古强：39.50%，崔大新：0.50%，黎雪萍：0.50%，郑保平：0.50%，李振新：59.00%。

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。

特此公告。

(此页无正文)



(联系人：于曦，电话：0755-83938020)



抄送：深圳市资产评估协会。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
9144030067484412XU



名称 深圳市深美林房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 李振新

成立日期 2008年05月29日

住所 深圳市福田区福田街道福山社区福华三路与金田路
交界处东南侧卓越世纪中心、皇岗商务中心1号楼
1604

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企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。



登记机关



2023年06月13日