WAN BANG

万邦资产评估有限公司

目　　录

材料一　关于评估说明使用范围的声明 1-1

材料二　关于进行资产评估有关事项的说明 2-1

材料一

关于评估说明使用范围的声明

材料二

关于进行资产评估有关事项的说明

本材料由委托方（产权持有单位）物产中拓股份有限公司提供，并由委托方（产权持有单位）负责人签字、单位盖章确认。

关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方与产权持有单位概况

本次资产评估的委托方和产权持有

5. 法 定 代 表 人：[illegible]

6. 统一社会信用代码：91430000[illegible]

7. 发 照 机 关：湖南省工商行政管理局

8. 经 营 业 务范 围：煤炭批发经营；金属材料、钢铁炉料、铁合金、建筑材料（不含硅

[illegible]

二、关于经济行为的说明

[illegible]

元、16,434,628.60 元。具体情况见如下：

列入评估范围的建筑物类固定资产为位于五一大道湘域中央 1 栋第 3 层、第 4 层的办公楼，

建筑面积共计 [illegible] 平方米，地下车位 30 个。截至评估基准日，委估的房产均已取得房屋所

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无

六、资产清查情况

列入评估范围的建筑物类固定资产为位于五一大道湘域中央 1 栋第 3 层、第 4 层的办公房，

八、提供的资料清单

委托方（产权持有单位）声明已提供了资产评

2. 相关经济行为的批文；

3. 资产权属证明文件、产权证明文件；

4. 其他与评估资产相关的资料



材料三

资产评估说明

根据万邦资产评估有限公司（以下简称本评估公司）与物产中拓股份有限公司签订的《资产

第一部分 评估对象与评估范围说明

[illegible]、资产核实人员组织、实施时间和过程

本评估[illegible]接受委托后，指定注册资产评估师拟定评估实施方案，落实评估人员。[illegible]年9月分[illegible]会同[illegible]到物产中拓公司，指导其有关人员如何进行评估前相关资产清查、填报评估申报表及有关资产评估[illegible]

[illegible]

[illegible]的事项

在本次评估中，评估工作人员对物产中拓公司的资产履行了[illegible]常的核实程序，以下事项对资产评估有一定影响：

对于建筑物，评估工作人员履行了必要的核实程序，但未使用专门的仪器、仪表进行勘察。对于各项隐蔽工程，[illegible]用替代程序进行[illegible]评估工作人员[illegible]资料

[illegible]对象法律权属的确认或保证。

经现场勘察，委托评估建筑物的承载力基本充足，主体结构基本良好，使用情况基本正常。

通过对建筑物账面的分析，建筑物账面价值构成包括房屋购置成本、相关税金等。

三、产权状况

列入评估范围的房屋建筑物均取得了房屋所有权证，房屋所有权证上登记的所有权人均为物产中拓股份有限公司，评估土地中均办理了土地使用权证，土地使用权证上登记的使用人为物产中拓股份有限公司，评估人员将对有权证书取得权证复印件作为权属依据，不作为对产权归属或其拥有产权的前提

2、现场勘查

[redacted]

[redacted]

整的基础资料。

4．确定评估方法，进行评定估算。

[redacted]

[redacted]

[redacted]

市场法是指在一定市场条[redacted]

1. 比较实例选择

通过市场调查，根据替代原则，按用途相同、地区相同或相近、价格类型相同等特点，选择

交易情况：上述可比实例中的单价为近期二手楼盘挂牌价格，本次评估以估价对象修正指数为100，可比实例交易情况指数分别为100、100、100。

交易时间：各实例均成交时间与评估基准日距离均较近，该段时间内长沙办公楼市场价格无明显变化，因此不需进行交易时间修正。以估价对象估价基准日的地价指数为100，则可比实例交易时间修正指数分别为100、100、100。

繁华程度	100	100	100
交通条件	100	100	100
区域因素	基础设施、公共配套设施	100	100
	区域因素合计：	100	100
建筑结构	100	100	100
装修情况	101	100	100
物业管理	100	100	100
租约情况	100	100	100
层高影响	100	100	100
税费负担情况	98	100	98
个别因素合计：	98	98	97

4、比较因素计算

个别因素	1.020	1.031	1.020
修正价格	9,999	9,914	9,897

= 13,103,000.00 元（已取整至千位）

评估结论及分析

23,210,295.20

16,434,628.60 元

36,506,000.00 元

第四部分 评估结论及其分析

一、评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家其他有关部门的法规与规定，本着独立、客观、公正的原则，评估人员履行必