

温州中源资产评估有限公司

WENZHOU ZHONGYUAN ASSETS VALUATION CO. LTD

地址：泰顺县娄桥街道中汇路 81 号（瓯海金融服务中心 A3 幢 805 室）

电话：0577-88525512 传真：0577-88599733

浙江省泰顺中学房屋租赁评估项目资产评估报告

温中源资评字（2019）096 号

浙江省泰顺中学：

温州中源资产评估有限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、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对为浙江省泰顺中学房屋出租所涉及的浙江省泰顺中学所持有房屋的租金在 2019 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

（一）委托方及被评估单位概况

本次资产评估的委托方与被评估单位均为浙江省泰顺中学。

（二）其他评估报告使用者

本评估报告使用者为委托方及本次拟实施经济行为所涉及各相关当事方。

二、评估目的

因浙江省泰顺中学为了解市场租赁价值，为此需要对该行为涉及的浙江省泰顺中学的所持有房屋市场租赁价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供浙江省泰顺中学房屋店面市场租赁价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

根据本次评估目的，本次评估对象为浙江省泰顺中学所有房屋的租赁市场价值。评估范围为浙江省泰顺中学截止评估基准日的位于浙江省泰顺中学食堂一层店面，面积约 43 平方米。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

本次评估纳入评估范围资产简介：

本次纳入评估范围的浙江省泰顺中学房屋位于浙江省泰顺中学食堂一层店面，面积约 43 平方米。

四、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。

五、评估基准日

由于资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距评估目的计划实现日较接近的基准时间，由委托方与我公司共同确定以现场勘查日做为本次评估基准日，本次评估基准日为 2019 年 10 月 31 日。

六、评估假设

（一）交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件模拟市场进行估价。

（二）公开市场假设

1. 有自愿的卖主和买主，地位是平等的；
2. 买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的；
3. 待估资产可以在公开市场上自由转让；

（三）宏观经济环境相对稳定假设

国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

(四) 假设被评估单位管理层勤勉尽责，具有足够的管理才能和良好的职业道德，被评估单位的管理风险、资金风险、市场风险、技术风险、人才风险等处于可控范围或可以得到有效化解。

(五) 被评估单位的经营范围和格局无重大变动，对被评估单位制定的投资目标和措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；各项业务能正常进行；

(六) 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。

七、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 浙江省泰顺中学与本公司签订的业务约定书。

(二) 法律法规依据

1. 《公司法》、《合同法》；
2. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
3. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等。

(三) 评估准则依据

1. 财政部以财企[2004]20号发布的《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》；
2. 中国注册会计师协会以会协[2003]18号文发布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
3. 中国资产评估协会以中评协[2011]227号文发布的《资产评估准则——企业价值》；
4. 中国资产评估协会以中评协[2007]189号文发布的《资产评估准则——评估报告等7项资产评估准则》；

(四) 权属依据

1. 房屋所有权证；
2. 其他产权证明文件。

(五) 取价依据

1. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料;
2. 其他资料。

八、评估方法

日常评估操作中, 常规的评估方法有市场法、收益法、成本法三种, 介绍如下:

1. 市场法

市场法是指在市场上选择若干相同或近似的资产作为参照物, 针对各项价值影响因素, 将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整, 再综合分析各项调整结果, 确定被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

在评估的实践中, 市场法适用的基本条件为: (1) 评估对象的市场已形成并存在; (2) 存在着几个以上具有可比性的参照物 (根据不同类型资产和条件确定参照物的个数); (3) 价值影响因素明确, 并且可以量化。

2. 收益法

收益法是通过估算被评估资产在未来的预期收益, 并采用适宜的折现率折算现值, 然后累加求和, 得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。其基本计算公式为:

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^t}$$

式中: P 为评估值;

F_t 为未来第 t 个收益期的预期收益额; 当收益期无限时, t 为无穷大;

r 为折现率;

A 为预期等额收益额;

t 为收益预测年期;

n 为收益额为等额开始时的期限。

当收益期有限时, 评估值 = 未来收益期内各期的收益现值之和 + 期末资产剩余净现值时, 即:

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^t} + \frac{P_n}{(1+r)^n}$$

式中：P 为评估值；

F_t 为未来第 t 个收益期的预期收益额；

P_n 为终值；

r 为折现率；

t 为收益预测年期；

n 为收益预测期限。

3. 成本法

重置成本法的基本计算公式为：

评估值 = 重置价值 × 成新率

重置价值是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

成新率反映评估对象的现行价值与全新状态重置价值的比率。

4. 评估方法的选择

本次评估对象为浙江省泰顺中学房屋租金评估，类似租金信息较易取得，故本次采用市场法进行评估。

根据本次评估的特点，选用市场法对浙江省泰顺中学房屋的租金进行评估，具体评估方法如下：

用市场比较法求取评估对象的现值，选择一些有的类似成交价格作比较，经区域因素、个别因素、时间因素和交易情况等影响房地产的因素进行分析比较和修正，评估出评估对象的市场价格。

九、评估程序实施过程和情况

(一) 评估程序总体实施过程

本项资产评估工作于2019年11月16日开始，2019年11月20日出具正式评估报告。整个评估工作分五个阶段进行：

1. 接受委托阶段

(1)项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估范围和对象、评估基准日；

(2)接受委托方的资产评估项目委托；

(3)制定资产评估工作计划；

(4)组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

2. 资产清查核实阶段

(1)评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；

(2)了解被评估单位基本情况及委托资产状况，并收集相关资料。

(3)审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；

(4)根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，查阅资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；

(5)查阅委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；

(6)收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

3. 评定估算阶段

(1)根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

(2)开展市场调研、询价工作；

(3)对委估资产进行评估，测算其评估价值；

4. 结果汇总阶段

(1)分析并汇总分项资产的评估结果，汇集评估底稿；

(2)撰写评估说明和评估报告；

(3)征求有关各方意见；

(4)内部复核，验证评估结果；

(5)评估结果的分析调整和评估报告的完善。

5. 出具报告阶段

2019年11月20日，正式出具评估报告。

十、评估结论

本次评估根据委估资产的类型及实际情况，结合本次评估的目的和对象，在适当假设的前提下，运用适当的评估方法进行测算。通过清查及评估计算及分析，得出如下结论：

在评估基准日2019年10月31日，经温州中源资产评估有限公司评估后浙江省泰顺中学纳入评估范围的浙江省泰顺中学房屋租赁评估价值为叁万伍仟元整（¥35000.00）。

评估结论详细情况请见评估明细表。

十一、特别事项说明

(一) 评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序而得出，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；

(二) 在对浙江省泰顺中学房屋店面租金评估中，本公司对被评估单位提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估结果会受到影响。

(三) 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的市场价格，未考虑承担的抵押、担保事宜，亦未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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。当前述条件以及评估中遵循的原则等发生变化时，评估结论一般会失效；

(四) 浙江省泰顺中学和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，应对其真实性负责；

(五) 评估基准日后、有效期以内，若资产数量及价格标准发生变化，对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。即：

- 1) 资产数量发生变化，委托方应根据原评估方法对资产额进行相应调整；
- 2) 若资产价格标准发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新进行评估。

(六) 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时委托方和被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

(七) 本次评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结果的责任。

评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告依照法律法规的有关规定发生法律效力。
2. 本评估报告书仅供委托方为本评估报告书所列明的评估目的以及报送有

关资产评估主管机关审查使用。委托方应按资产评估报告书载明的评估目的使用，本公司不承担由于委托方超出本评估报告书载明的评估目的使用而引起的相关法律责任。

本报告书使用权归委托方所有，除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告书而成为评估报告书使用者，报告书的全部或部分内容不得发表于公开的媒体上。

3. 评估结论的有效使用期限。根据国家现行规定，本资产评估报告书有效期为一年，自评估基准日 2019 年 10 月 31 日起计算，至 2020 年 10 月 30 日止，超过 2020 年 10 月 30 日，需重新进行资产评估。

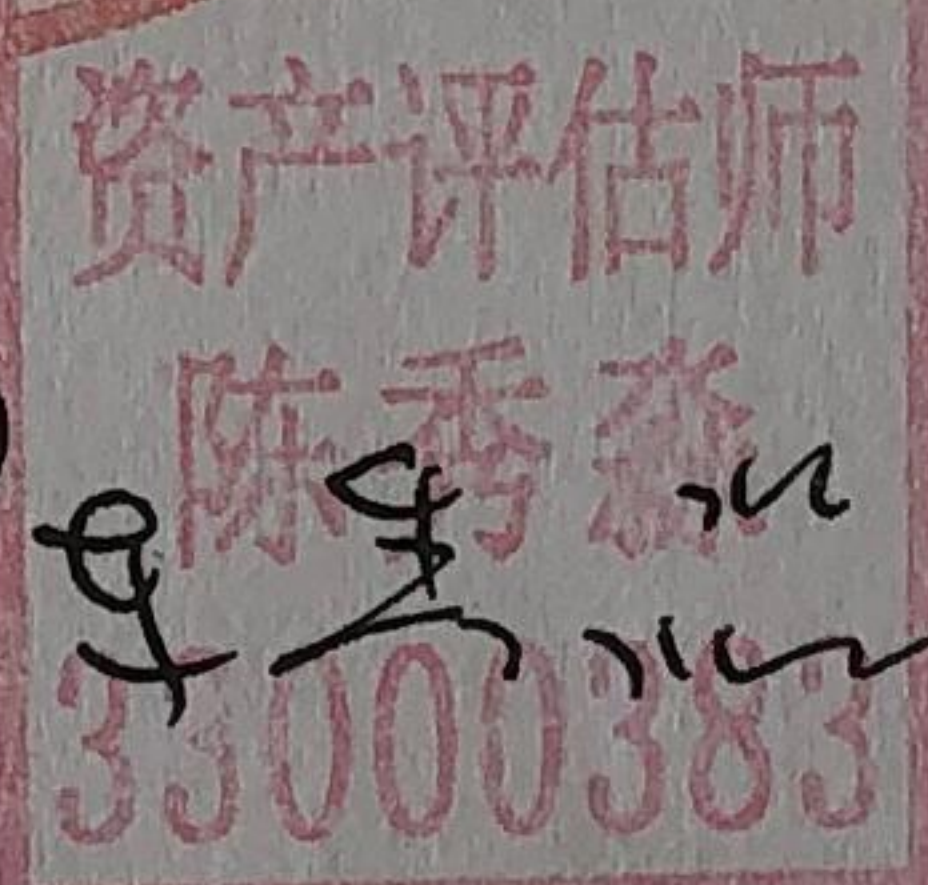
十三、评估报告提出日期

本评估报告提交委托方的日期为二〇一九年十一月二十日。



温州中源资产评估有限公司

资产评估师：



资产评估师：

