

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333210006202400002
合同编号:	泰宏正资评字[2024]05号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	泰宏正资评字[2024]05号
报告名称:	泰顺县司前畲族镇人民政府拟转让资产涉及的其新北村三支岗房地产市场价格价值资产评估报告
评估结论:	158,015.00元
评估报告日:	2024年01月26日
评估机构名称:	泰顺宏正不动产评估测绘有限公司
签名人员:	钱旭志 (资产评估师) 会员编号: 34170013 徐驰 (资产评估师) 会员编号: 33210282



(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01月26日

泰顺县司前畲族镇人民政府拟转让资产涉及的其新北村三支岗
房地产市场价值资产评估报告

泰宏正资评字[2024]05号

泰顺宏正不动产评估测绘有限公司
二〇二四年一月二十六日

目 录

声 明 1

一、委托方、产权持有人和委托方以外的其他评估报告使用人 3

二、评估目的 3

三、 评估对象和评估范围 4

四、价值类型及其定义 4

五、评估基准日 4

六、评估依据 5

七、评估方法 6

八、评估程序实施过程 and 情况 9

九、评估假设 9

十、评估结论 10

十一、特别事项说明 10

十二、评估报告使用限制说明 11

十三、评估报告提出日期 11

附件： 12

房屋租赁评估明细表

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、行政法规规定及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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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、本资产评估机构及资产评估师提示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、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师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。

八、资产评估师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。

九、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。

泰顺县司前畲族镇人民政府拟转让资产涉及的其新北村三支岗 房地产市场价格价值资产评估报告摘要

泰顺宏正不动产评估测绘有限公司接受泰顺县司前畲族镇人民政府的委托，根据《中华人民共和国资产评估法》等有关法律法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对泰顺县司前畲族镇人民政府拟转让资产涉及的其新北村三支岗房地产在 2024 年 1 月 12 日的市场价值进行评估。

评估目的：确定房地产市场价值，为泰顺县司前畲族镇人民政府拟转让资产这一经济行为提供市场价值参考依据。

评估对象和范围：评估对象为房地产市场价值。评估范围为泰顺县司前畲族镇人民政府所有的司前畲族镇新北村三支岗的房地产。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2024 年 1 月 12 日。

评估方法：成本法

评估结论及其使用有效期：

泰顺县司前畲族镇人民政府所有的新北村三支岗房地产在评估基准日的评估价值为大写人民币**壹拾伍万捌仟零壹拾伍元整**（RMB158,015.00 元）。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2024 年 1 月 12 日起有效。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

特别提示：以上内容摘自(泰宏正资评字[2024]05 号)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，应认真阅读评估报告全文,本摘要不得单独使用。

泰顺县司前畲族镇人民政府拟转让资产涉及的其新北村三支岗 房地产市场价格资产评估报告

泰宏正资评字[2024]05 号

泰顺县司前畲族镇人民政府：

泰顺宏正不动产评估测绘有限公司（以下简称“本公司”）接受贵单位的委托，根据《中华人民共和国资产评估法》等有关法律法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序对泰顺县司前畲族镇人民政府拟转让资产涉及的其新北村三支岗房地产在 2024 年 1 月 12 日的市场价值进行评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有人和委托方以外的其他评估报告使用人

（一）委托方及委托方以外的其他评估报告使用者

1、委托方概况

单位名称：泰顺县司前畲族镇人民政府

注册地址：浙江省温州市泰顺县司前畲族镇捌柒路 49 号

统一社会信用代码：11330329002542049K

2、委托方以外的其他评估报告使用者

- （1）资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用人。
- （2）法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

（二）被评估单位或产权持有人

1、产权持有人概况

单位名称：泰顺县司前畲族镇人民政府

（三）委托方、其他评估报告使用人与被评估企业或产权持有人关系

委托方与产权持有人为同一单位。

二、评估目的

确定房地产市场价格，为泰顺县司前畲族镇人民政府拟转让资产这一经济

行为提供市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为房地产市场价格。评估范围为泰顺县司前畲族镇人民政府所有的司前畲族镇新北村三支岗房地产。

资产概况：

土地状况：浙（2003）泰顺县不动产权第 0008904 号记载，坐落地址为司前畲族镇新北村三支岗，土地使用权类型为划拨，土地用途为公路用地，土地使用权面积为 394.69 平方米。

建筑物状况：根据浙（2003）泰顺县不动产权第 0008904 号记载，房屋建筑面积合计为 252.90 平方米，房屋结构为砖木结构，房屋用途为其他，建成年代为 1968 年，房屋内墙有脱落，屋顶、门窗、地面部分损坏，房屋维护保养差，现状为空置。

本次纳入评估范围的全部资产与负债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

本报告评估结论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

评估基准日为 2024 年 1 月 12 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，更符合经济行为的具体情况，使评估结论较合理地为目的服务。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1、资产评估委托合同。

（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、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号)；

5、《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令12号)；

6、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部第3号令，2003年12月31日)。

7、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第32号)；

8、《国有资产评估管理办法》(1991年国务院91号令，2020年国务院令第732号修订)；

9、《国有资产评估管理办法施行细则》(原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号)；

10、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号)；

11、《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)；

12、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号)；

13、《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资产权[2013]64号)；

14、关于印发《温州市属国有企业国有资产交易监督管理办法》的通知（温国资委（2017）156号）；

15、其他与资产评估相关的法律、法规等。。

（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——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36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、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（四） 取价依据

- 1、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 3、泰顺县人民政府于2022年8月29日起施行的《泰顺县国有和集体建设用地基准地价成果》；
- 4、《泰顺县房屋重置价格标准(2022年)》（泰政发〔2022〕141号）；
- 5、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 6、被评估单位提供的资产评估申报资料；
- 7、委托方及被评估企业提供的其他与评估有关的资料；

七、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估基本方法一般有市场法、成本法与收益法。

1、市场法是指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评估方法。其使用的基本前提有：

- （1）存在一个活跃的公开市场；

(2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2、成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。成本法的适用范围为：

(1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态，成本法一般不宜评估非续用状态下的资产；

(2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

3、收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

(1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；

(2) 资产拥有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；

(3) 被评估资产预期获利年限可以预测；

(4) 企业能通过不断地自我调节，使企业持续经营下去并保证其获利能力。

(二) 评估方法的选取

1、评估方法的分析

评估对象为教育用途房地产及附属构筑物，评估对象所在区域内无类似房地产及附属构筑物成交案例，故不采用市场法进行评估；评估对象所在区域内有无类似房地产出租案例，未来租金收益无法合理估计，故不采收益法进行评估；本次评估容易获得土地取得成本，构筑物的建设成本，房屋建设成本及利息利润等，故本次评估采用采用成本法进行评估。

2、评估方法的计算公式

成本法是指首先估测评估对象的现行再取得成本(重置成本),然后估测评估对象业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到评估对象价值的评估方法。

对于房地产，本次评估采用房地分估技术路线，因评估对象为工业用地，位于泰顺县百丈镇，近年来评估对象所在区域内无类似教育用地土地成交案例，且评估对象区域近年来土地征收情况较少，客观征收成本难以准确调查，故本次评估采用基准地价系数修正法确定土地价值；采用成本法评估确定房屋价值。

(1) 土地

基准地价系数修正法是依据替代原则，就影响评估对象的区位条件和个别条件与所在区域的平均条件相比较，按照基准地价的修正体系进行区位因素和个别因素条件进行修正，进而求得评估对象在估价期日的土地价格的方法。基本公式为：

$$P=P_0 \times K_t \times K_d \times K_y \times K_s \times K_r \times K_w \pm D$$

式中：

P--待估宗地地价

P_0 --宗地所在级别基准地价

K_t --估价目的修正系数

K_d --估价期日修正系数

K_y --土地使用年期修正系数

K_s --区域条件因素修正系数

K_r --宗地条件因素修正系数

K_w --特别因素修正系数

D--土地开发程度修正系数

划拨土地地价=修正后地价×国有划拨土地使用权权益系数

(2) 房屋建筑物及构筑物

评估人员根据本次评估目的，结合委估建(构)筑物的实际情况，对建(构)筑物采用重置成本法进行评估，即按现时条件下重新购置或建造一个全新状态的委估资产所需发生的全部成本费用作为其重置全价，再结合建(构)筑物新旧程度和使用维护状况及其他贬值因素综合确定成新率，相乘后得出评估值。其计算式为：建(构)筑物评估值=建筑物重置成本×成新率

建筑物重置成本=建安工程费用+前期工程费用+其他工程费用+资金成本+合理利润

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）接受委托

本公司与委托方、产权持有单位协商，确定评估目的和评估对象及范围，选定评估基准日。听取产权持有单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍，拟定评估计划，组建评估小组。

（二）现场清查

评估小组对委托方提供的资产评估材料进行现场调查，通过询问、核对、勘察等方式，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象的法律权属。

（三）评定估算

评估小组根据评估业务的需要开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，并进行必要筛选、分析、归纳和整理，并根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，恰当选择评估方法；评估小组根据所选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）形成报告

资产评估师对初步评估结果进行综合，确定最终评估结论。资产评估师在以上工作的基础上编制评估报告。评估报告经本公司三级复核，在与委托方和委托方许可的相关当事方就评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托方提交正式评估报告。

九、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，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

（二）市场假设：本次评估对象对应的市场交易条件为公开市场假设。

（三）使用假设：评估范围内的房屋按其现行用途及方式持续使用。

（四）外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

（五）假定产权持有人对有关资产实行了有效的管理。评估对象在使用过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

（六）没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（七）委估资产的租赁套内建筑面积以委托人提供的资产评估申报明细表为准。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估结论：泰顺县司前畲族镇人民政府所有的新北村三支岗房地产在评估基准日的评估价值为**大写人民币壹拾伍万捌仟零壹拾伍元整（RMB158,015.00元）**。详见《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

（一）评估人员依据委托方提供资产评估申报资料，关注评估对象及其所涉及资产的权属状况，评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

（二）提供必要的与委估资产产权、价值有关的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方、资产产权持有方和相关当事方的责任。

（三）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；

2、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生毁损、灭失等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

3、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

以上事项请报告书使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告使用范围为委托人、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。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3、除委托人、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。

4、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。

5、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、行政法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

6、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日起有效，评估结论的使用期限一年，即2024年1月12日起至2025年1月11日止。

十三、评估报告提出日期

资产评估报告日为：2024年1月26日。

泰顺宏正不动产评估测绘有限公司

资产评估师：

法定代表人：

资产评估师：

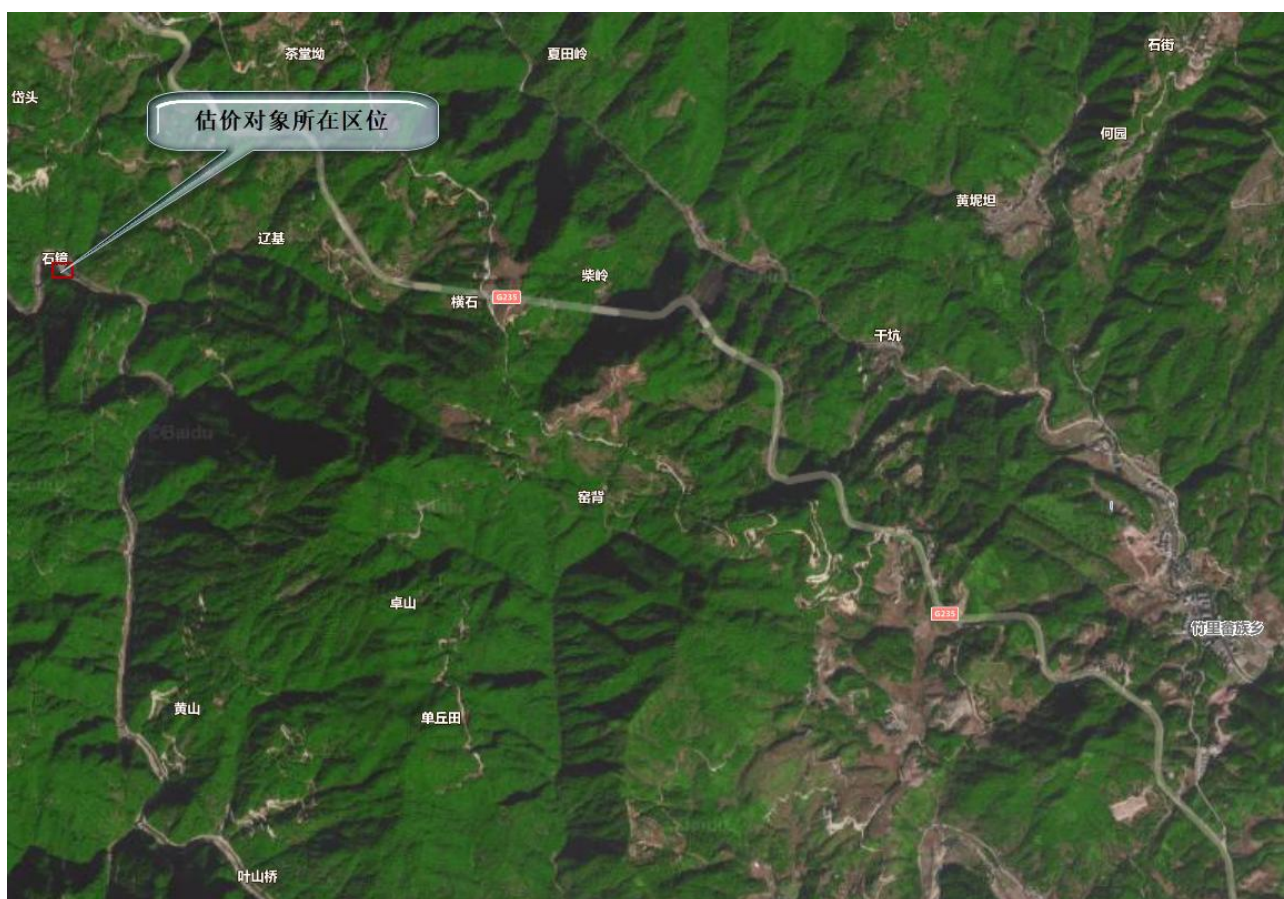
地址：泰顺县罗阳镇新城大道256号

电话：0577-67599669、67592789

2024年1月26日

附件：

- 1、评估对象位置示意图
- 2、评估对象现场照片；
- 3、浙（2003）泰顺县不动产权第 0008904 号；
- 4、委托人承诺函；
- 5、签字资产评估师承诺函；
- 6、评估机构资质备案公告扫描件；
- 7、评估机构营业执照扫描件；
- 8、签字资产评估师资格证书。



估价对象位置示意图



正立面



背立面



一层室内状况



一层室内状况



一至二层楼梯



二层走廊



二层室内状况



二层室内状况

泰顺县司前畲族镇新北村三支岗房地产现状照片



根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D 33205269734



浙江省编号: BDC330329120239068158198

浙 (2023) 泰顺县 不动产第 0008904 号

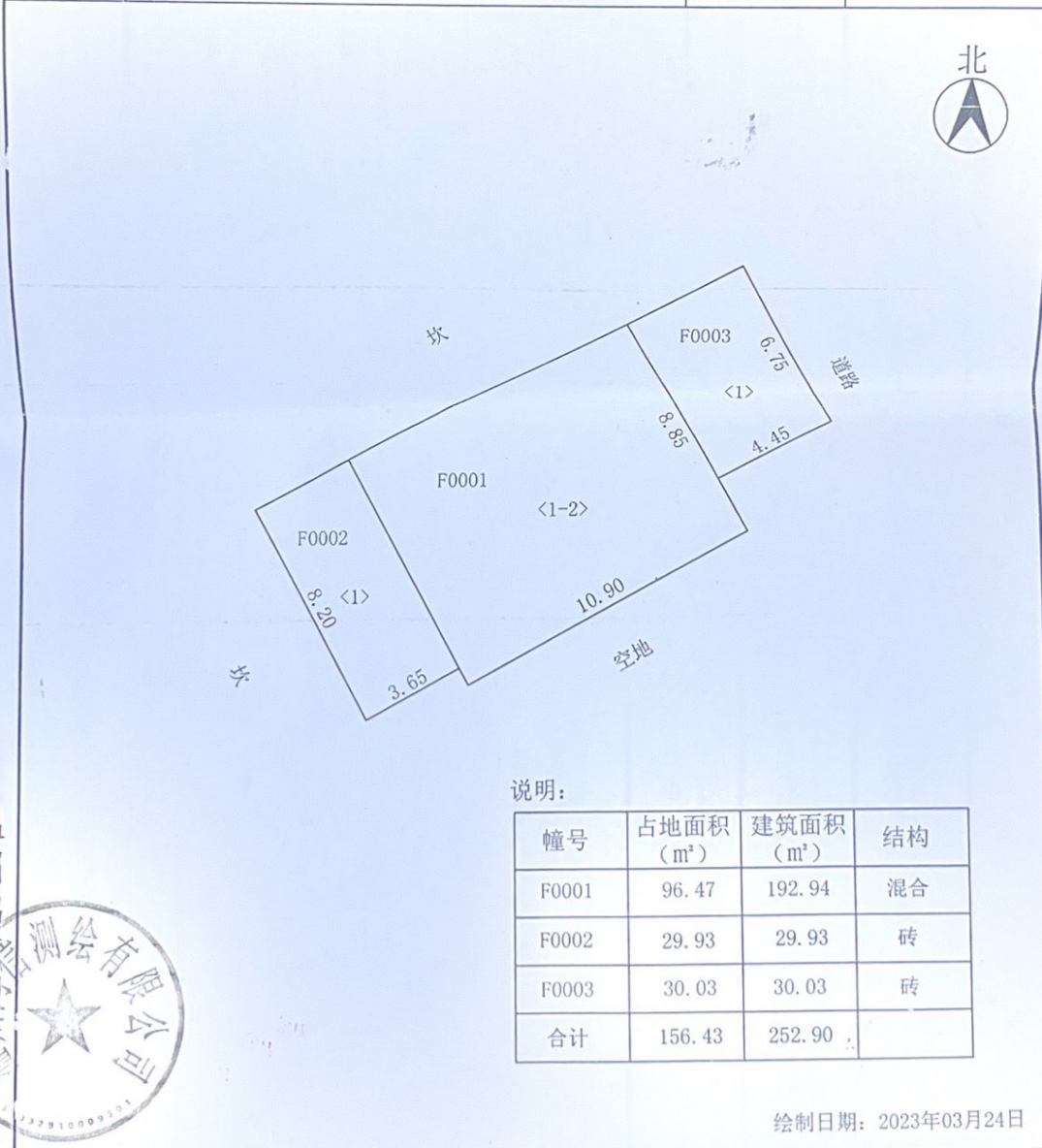
附 记

权 利 人	泰顺县司前畲族镇人民政府	
共有情况	单独所有	
坐 落	泰顺县司前畲族镇新北村三支岗	
不动产单元号	330329002001GB00052F00010001 (其它详见清单)	
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	划拨/自建房	
用 途	公路用地其它	
面 积	土地使用权面积394.69㎡/房屋建筑面积252.90㎡	
使用期限		
权利其他状况	宗地面积: 394.69㎡ 土地使用权面积: 394.69㎡ 独用土地面积: 394.69㎡,分摊土地面积: 0㎡	

房地产税源编号		完税时间				
3303292023003525		2023-10-20				
序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	1-1	1	其它	30.03m²	30.03m²	0m²
2	1-1	1	其它	29.93m²	29.93m²	0m²
3	1-2	2	其它	192.94m²	192.94m²	0m²

房产分户图

宗地代码	330329002001GB00052	结构	混合、砖	建筑占地面积	156.43
幢号	F0001-F0003	总层数	2	分摊建筑面积	0.00
户号	0001	所在层数	1-2	建筑面积	252.90
坐落	泰顺县司前畲族镇新北村三支岗			建成年份	1968年



1:200

温州鸣管测绘有限公司



委托人承诺函

泰顺宏正不动产评估测绘有限公司：

因转让资产事宜，现委托贵公司对我单位拟转让资产涉及的新北村三支岗房地产在 2024 年 1 月 12 日的市场价值进行了评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 委托资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
3. 所提供财务会计及其他资料是真实、准确、完整的，有关重大事项已充分揭示；
4. 纳入评估范围的资产权属明确，所提供的资产权属证明文件合法、有效；
5. 所提供的企业生产经营管理资料是真实、合理的；
6. 已及时提供评估基准日至评估报告完成日期间所发生的涉及上述资产产权范围内的各项事项；
7. 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
8. 接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查。

委 托 方 （签章）：

委托方法定代表人（或代表人）（签字或签章）：

2024 年 1 月 12 日

资产评估师承诺函

泰顺县司前畲族镇人民政府：

受贵单位的委托，我们对贵单位拟转让资产涉及的新北村三支岗房地产在 2024 年 1 月 12 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）：

资产评估师（签章）：

2024 年 1 月 26 日

温州市财政局

备案公告

(温财资备案〔2021〕1号)

泰顺宏正不动产评估测绘有限公司报来的《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》(财政部第86号令)《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》(浙财企〔2017〕92号)的有关规定,予以备案。

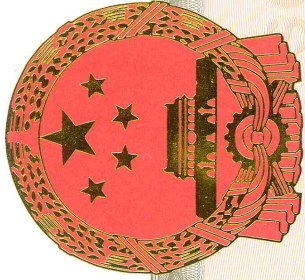
一、资产评估机构名称为泰顺宏正不动产评估测绘有限公司,组织形式为有限责任公司(自然人投资或控股)。

二、法定代表人为王必镇。

三、资产评估机构股东的基本情况,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。

特此公告。





统一社会信用代码

91330329565855858K

营业执照

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



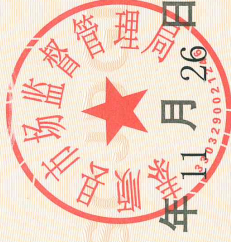
名称 泰顺宏正不动产评估测绘有限公司
类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人 王必镇

经营范围 一般项目：房地产评估；土地调查评估服务；资产评估；社会稳定性风险评估；工程管理服务；政府采购代理服务；房地产业经纪；不动产登记代理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：测绘服务；工程造价咨询业务；建设工程监理（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，具体经营项目以审批结果为准）。

注册资本 壹佰万元整
成立日期 2010年11月23日
营业期限 2010年11月23日至2030年11月22日
住所 泰顺县罗阳镇新城大道256号

登记机关





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：徐驰

性别：男

登记编号：33210282

单位名称：泰顺宏正不动产评估测
绘有限公司

初次执业登记日期：2021-12-16

年检信息：通过（2023-05-09）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



（扫描二维码，查询评估师信息）

打印日期：2024-01-26



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>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：钱旭志

性别：男

登记编号：34170013

单位名称：泰顺宏正不动产评估测
绘有限公司

初次执业登记日期：2017-05-19

年检信息：通过（2023-06-07）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



（扫描二维码，查询评估师信息）

打印日期：2024-01-26



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>

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日:2024年1月12日

表4-6-1

被评估单位（或者产权持有单位）：泰顺县司前畲族镇人民政府

金额单位：人民币元

序号	权证编号	房屋坐落	结构	建成 年月	计量 单位	数量	评估价值			增值率%	评估单价 (元/m²)	备注
							原值	成新率%	净值			
1	浙（2003）泰顺县不动产权第0008904号	司前畲族镇新北村三支岗	砖木	1968年	m²	252.90	202,320.00	60.00%	121,392.00			
2												
3												
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												
11												
12												
13												
14												
15												
16												
17												
18												
合 计							202,320.00		121,392.00			

固定资产—房屋建筑物评估申报明细表

评估基准日:2024年1月12日

被评估单位（或者产权持有单位）：泰顺县司前畲族镇人民政府

金额单位：人民币元

序号	权证编号	房屋坐落	结构	建成年月	计量单位	数量	评估价值			增值率%	评估单价 (元/m²)	备注
							原值	成新率%	净值			
1	浙（2003）泰顺县不动产权第0008904号	司前畲族镇新北村三支岗	砖木	1968年	m²	252.90						
2												
3												
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												
11												
12												
13												
14												
15												
16												
17												
18												
合 计						252.90						

泰顺县司前畲族镇人民政府拟转让资产涉及的其新北村
三支岗房地产市场价格价值资产评估说明

泰宏正资评字[2024]05 号

泰顺宏正不动产评估测绘有限公司

二〇二四年一月二十六日

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 资产评估说明	3

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

评估说明供委托人、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容委托人和被评估单位编写、单位负责人签名、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：企业关于进行资产评估有关事项说明。

第三部分 资产评估说明

一、评估对象和评估范围说明

(一) 评估对象和评估范围内容

- 1、评估对象为房地产市场价格。
- 2、评估范围为泰顺县司前畲族镇人民政府所有的司前畲族镇新北村三支岗房地产。

(二) 实物资产的分布情况及特点

资产概况：

土地状况：浙（2003）泰顺县不动产权第 0008904 号记载，坐落地址为司前畲族镇新北村三支岗，土地使用权类型为划拨，土地用途为公路用地，土地使用权面积为 394.69 平方米。

建筑物状况：根据浙（2003）泰顺县不动产权第 0008904 号记载，房屋建筑面积合计为 252.90 平方米，房屋结构为砖木结构，房屋用途为其他，建成年代为 1968 年，房屋内墙有脱落，屋顶、门窗、地面部分损坏，房屋维护保养差，现状为空置。

二、资产核实情况总体说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，于 2023 年 12 月进行现场的工作。清查工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。

评估人员依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，对产权权属资料中所载明的所有人与资产委托人和相关当事人不符以及缺乏产权权属资料的情况，给予高度关注，进一步通过询问的方式，了解产权权属，并要求委托人和相关当事人出具“说明”和“承诺”

函”。

根据企业提供的资产评估申报明细表，评估人员设备进行了现场勘察。

（二）资产核实结论

资产评估人员对评估范围内的资产进行了认真、详细的清查，通过清查核实发现：评估申报明细表与实际情况吻合。

三、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估基本方法一般有市场法、成本法与收益法。

1.市场法是指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评估方法。其使用的基本前提有：

- （1）存在一个活跃的公开市场；
- （2）公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2.成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。成本法的适用范围为：

- （1）被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态，成本法一般不宜评估非续用状态下的资产；
- （2）可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

3.收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- （1）被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （2）资产拥有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- （3）被评估资产预期获利年限可以预测；
- （4）企业能通过不断地自我调节，使企业持续经营下去并保证其获利能力。

（二）评估方法的选取

1、评估方法的分析

评估对象为教育用途房地产及附属构筑物，评估对象所在区域内无类似房地产及附属构筑物成交案例，故不采用市场法进行评估；评估对象所在区域内有无

类似房地产出租案例，未来租金收益无法合理估计，故不采收益法进行评估；本次评估容易获得土地取得成本，构筑物的建设成本，房屋建设成本及利息利润等，故本次评估采用采用成本法进行评估。

2、评估方法的计算公式

成本法是指首先估测评估对象的现行再取得成本(重置成本),然后估测评估对象业已存在的各种贬值因素,并将其从重置成本中扣除而得到评估对象价值的评估方法。

对于房地产，本次评估采用房地分估技术路线，因评估对象为工业用地，位于泰顺县百丈镇，近年来评估对象所在区域内无类似教育用地土地成交案例，且评估对象区域近年来土地征收情况较少，客观征收成本难以准确调查，故本次评估采用基准地价系数修正法确定土地价值；采用成本法评估确定房屋价值。

(1) 土地

基准地价系数修正法是依据替代原则，就影响评估对象的区位条件和个别条件与所在区域的平均条件相比较，按照基准地价的修正体系进行区位因素和个别因素条件进行修正，进而求得评估对象在估价期日的土地价格的方法。基本公式为：

$$P=P_0 \times K_t \times K_d \times K_y \times K_s \times K_r \times K_w \pm D$$

式中：

P--待估宗地地价

P_0 --宗地所在级别基准地价

K_t --估价目的修正系数

K_d --估价期日修正系数

K_y --土地使用年期修正系数

K_s --区域条件因素修正系数

K_r --宗地条件因素修正系数

K_w --特别因素修正系数

D--土地开发程度修正系数

划拨土地地价=修正后地价×国有划拨土地使用权权益系数

(2) 房屋建筑物及构筑物

评估人员根据本次评估目的，结合委估建(构)筑物的实际情况，对建(构)筑物采用重置成本法进行评估，即按现时条件下重新购置或建造一个全新状态的委估资产所需发生的全部成本费用作为其重置全价，再结合建(构)筑物新旧程度和使用维护状况及其他贬值因素综合确定成新率，相乘后得出评估值。其计算式为：
建(构)筑物评估值=建筑物重置成本×成新率

建筑物重置成本=建安工程费用+前期工程费用+其他工程费用+资金成本+合理利润

四、评估经典案例

(一) 无形资产—土地使用权

本次评估土地面积为394.69m²，权利性质为划拨，用途为公路用地，评估方法采用基准地价系数修正法进行评估。

基准地价系数修正法是利用基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取得待估宗地在估价期日价格的方法。

1、基准地价成果介绍及内涵

根据2022年7月28日发布的《泰顺县人民政府关于公布泰顺县公示地价体系成果的通告》（公告〔2022〕9号），其基准地价的内涵如下：

(1) 基准地价的内涵：

基准地价估价期日为2021年1月1日，土地开发程度为“五通一平”（宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通通讯，宗地红线内土地平整）；建设用地基准地价的内涵构成包含用地的土地取得费、土地前期开发费及土地增值收益三部分；建设用地基准地价土地使用年期按最高土地出让年期设定，即商业服务业用地及其细分用途为40年，工矿与仓储用地为50年，公共管理与公共服务用地与公用设施用地为50年；农村宅基地设定为无限年期；国有划拨土地使用权为无限年期。

(2) 基准地价“基准条件”的界定

泰顺县基准地价的“基准条件”界定一览表

用地类型	容积率	建筑密度	宗地进深	土地使用年期
住宅	1.5	30%	——	70

商业	1.5	50%	30m	40
工业	1.0	50%	——	50
公用设施用地	1.2	——	——	50
宅基地	3.0	100%		无限定

2、基准地价系数修正法公式

根据《城镇土地估价规程》及泰顺县基准地价修正体系，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$P=P_0 \times K_t \times K_d \times K_y \times K_s \times K_r \times K_w \pm D$$

式中：

P--待估宗地地价

P_0 --宗地所在级别基准地价

K_t --估价目的修正系数

K_d --估价期日修正系数

K_y --土地使用年期修正系数

K_s --区域条件因素修正系数

K_r --宗地条件因素修正系数

K_w --特别因素修正系数

D--土地开发程度修正系数

3、确定待估宗地的土地级别及基准地价

待估宗地位于司前畲族镇新北村三支岗，用途为公路用地，泰顺县公示地价体系成果未包括公路用地，用工业用地类基准地价评估公路用地价格，根据《泰顺县人民政府关于公布泰顺县公示地价体系成果的通告》（通告〔2022〕9号）及《泰顺县建设用地基准地价级别图》，确定待估宗地位于泰顺县工矿用地Ⅳ级范围内，泰顺县司前畲族镇Ⅳ级工矿用地级别土地单价为146元/㎡。

4、确定因素及修正系数

（1）评估目的修正（ K_t ）

土地估价成果常用于土地销售和购买、融资合并、征税、保险、抵押贷款、会计、作价入股、土地收购等诸多方面。不同的评估目的，定价原则不同，而基准地价是反映土地利用收益和正常市场行情的基本价值，是规避风险后的地价。故在具体宗地评估时，估价师应从实际的评估目的与基准地价评估目的的对比确定评估目的的指数。经估价人员分析确定本次评估该宗地评估目的修正系数为 K_t 。

=1。

(2) 期日修正系数 (K_d)

评估时日修正一般可采用地价指数或标准宗地地价监测指数进行修正。在尚未编制地价指数时，则可选择与待估地块类似的样本，调查估价时日与原样本地价的变动关系，确定评估期日的修正系数。

本次评估的期日为2024年1月12日，与期日2021年1月1日的基准地价进行比较，通过对罗阳镇房地产市场价格调查，经分析确定本次评估该宗地期日修正系数 $K_d=1.1$ 。

(3) 年期修正系数 (K_y)

由于泰顺县区各类用地基准地价为法定最高使用年期土地使用权价格，故需对待估宗地进行年期修正，即土地使用年限修正系数公式：

$$K_y = [1 - 1 / (1 + r)^n] / [1 - 1 / (1 + r)^m]$$

公式中：

K_y --使用年限修正系数

r --土地还原率5.5%

m --基准地价设定土地使用年限

n --待估宗地设定使用年限

待估宗地为划拨土地，土地出让年限与剩余使用年限相同则：

$$K_y = 1$$

(4) 区域条件因素 (K_r)

①、根据泰顺县基准地价修正体系，工矿仓储用地地价区域条件影响因素系数修正表如下表。

泰顺县工矿仓储用地基准地价系数修正因素说明表

区域条件 K_r	区域在级别中的位置 (K_{r1})	等级	优	较优	一般	较劣	劣
		指标说明		靠近上级地	本级一般区域	靠近下级地	
		修正指数		1.1	1	0.9	
	交通运输条件 (K_{r2})	等级	优	较优	一般	较劣	劣
		指标说明	水泥路面，通达性好，临近综合型道路，路宽大于12米	水泥路面，通达性好，临近交通型主干道，路宽8-12米	水泥路面，通达性一般，临近生活型或交通型主干道，路宽8米	泥石路面，通达性差，临近交通干道，路宽5-8米，道路弯曲	泥石路面，通达性差，临近支路，路宽小于4米，出入不便
		修正指数	1.1	1.05	1	0.95	0.90
	行业聚集条件 (K_{r3})	等级	优	较优	一般	较劣	劣
		指标说明	相关产业多，协作性强	相关产业多，协作性较强	有相关产业，协作性一般	相关产业少，协作性较低	无相关产业
		修正指数	1.04	1.02	1	0.98	0.96

	区域基础设施完善度 (K _{r4})	等级	优	较优	一般	较劣	劣
		指标说明	基础设施保证率比级别平均保证率提高 10% 以上	基础设施保证率比级别平均保证率提高 5%	级别平均状况	基础设施保证率比级别平均保证率降低 5%	基础设施保证率比级别平均保证率降低 10% 以上
		修正指数	1.06	1.03	1	0.97	0.94
	职工生活条件便利度 (K _{r5})	等级	优	较优	一般	较劣	劣
		指标说明	职工与家属购物方便	职工与家属购物比较方便	职工与家属购物方便度一般	职工与家属购物比较麻烦	职工与家属购物麻烦
		修正指数	1.06	1.03	1	0.97	0.94
	规划限制 (K _{r6})	等级	优	较优	一般	较劣	劣
		指标说明	发展区, 近期开发潜力大	次发展区, 近期开发潜力较大	一般轻工区, 近期开发潜力一般	有一定限制	严格限制
		修正指数	1.05	1.02	1	0.98	0.95

②、待估宗地区域条件各项因素具体条件说明和各因素修正系数确定如下表

	修正因素	条件说明	优劣度	修正系数
区域条件 K _r	区域在级别中的位置 (K _{r1})	本级一般区域	一般	1
	交通运输条件 (K _{r2})	泥石路面, 通达性差, 临近交通干道, 路宽 5-8 米, 道路弯曲	较劣	0.95
	行业聚集条件 (K _{r3})	有相关产业, 协作性一般	一般	1
	区域基础设施完善度 (K _{r4})	级别平均状况	一般	1
	职工生活条件便利度 (K _{r5})	职工与家属购物比较麻烦	较劣	0.97
	规划限制 (K _{r6})	有一定限制		0.98
	合计	$K_r = \sum K_{ri}$		0.90

宗地各项因素具体条件说明和各因素修正系数确定表

(5) 宗地条件因素 (K_s)

①根据泰顺县基准地价修正体系, 工矿仓储用地地价宗地条件影响因素系数修正表如下表。

泰顺县工矿仓储用地基准地价系数修正因素说明表

宗地条件 K _s	宗地形状状况 (K _{s1})	等级	优	较优	一般	较劣	劣
		指标说明	-	形状呈规则矩形, 面积适宜性较好	形状呈规则矩形, 面积适中	形状呈很不规则矩形, 太过狭长, 面积偏大或偏小	形状不规则, 面积适宜性差
		修正指数	-	1.03	1	0.98	0.96
	地质承载力 (K _{s2})	等级	优	较优	一般	较劣	劣
		指标说明	地质坚硬, 承载力均一	地质较坚硬, 承载力均一	基本满足	软土较厚	基岩深软土厚
		修正指数	1.04	1.02	1	0.98	0.96
	地形地势 (K _{s3})	等级	优	较优	一般	较劣	劣
		指标说明	比平均坡度小 20 %	比平均坡度小 10 %	级别平均状况	比平均坡度大 10%	比平均坡度大 20%

	修正指数	1.02	1.01	1	0.99	0.98
土地利用强度 (K _{s4})	等级	优	较优	一般	较差	劣
	指标说明	>2	>1.5	1		
	修正指数	1.05	1.03	1		

②估价对象宗地条件各项因素具体条件说明和各因素修正系数确定如下表：

	修正因素	条件说明	优劣度	修正系数
宗地条件	形态状况 (K _{s1})	形状呈规则矩形，有利于使用	较优	1.03
	地质承载力 (K _{s2})	地质坚硬，承载力均一	优	1.04
	地形地势 (K _{s3})	级别平均状况	一般	1
	土地利用强度 (K _{s4})	1	一般	1
合计		$K_s = \sum K_{s1}$	/	1.07

(6) 特殊因素 (K_w)

待估宗地不存在除上述条件外对个别宗地地价有较大影响因素，故不进行特殊因素修正，确定 K_w=1.0。

(7) 土地开发状态修正 (D)

本次评估设定的开发程度为“五通一平”；基准地价设定土地开发程度为“五通一平”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、土地平整），两者开发程度一致。因此不需进行开发程度的修正，确定本次评估该宗地的土地开发状态修正额为 K_d = 0。

5、计算待估宗地的土地价格

经以上分析，通过基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式可得

$$\begin{aligned}
 P &= P_0 \times K_t \times K_d \times K_y \times K_s \times K_r \times K_w \pm D \\
 &= 146.00 \times 1.0 \times 1.1 \times 1 \times 0.9 \times 1.07 \times 1.0 + 0 \\
 &= 154.66 \text{ 元/m}^2
 \end{aligned}$$

按泰顺县划拨土地使用权权益基准地价确定的补缴出让金标准，泰顺县工矿用地国有划拨土地使用权权益系数为60%。

$$\begin{aligned}
 \text{划拨土地地价} &= \text{修正后地价} \times \text{国有划拨土地使用权权益系数} \\
 &= 154.66 \text{ 元/m}^2 \times 60\% = 92.79 \text{ 元/m}^2
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{基准地价系数修正法土地价格} &= 92.79 \text{ 元/m}^2 \times 394.69 \text{ m}^2 \\
 &= 36,623.00 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

(二) 房屋建筑物

本次评估的建筑物为单幢建筑，建筑面积为252.90 m²，砖木结构，总层数2层，所在层数

1-2层，建成年份1968年。

1、重置成本测算

评估工作中，资产评估专业人员可通过查勘待估建(构)筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同估价方法分别确定待估建(构)筑物建安工程综合造价。一般综合造价的确定可根据实际情况采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法来确定估价对象的建安工程综合造价或同时运用几种方法综合确定估价对象的建安工程综合造价。由于产权持有人未提供工程竣工图纸、工程结算资料，房屋建筑物重置成本根据《泰顺县房屋重置价格标准(2022年)》（泰政发〔2022〕141号）来评估确定。根据《泰顺县房屋重置价格标准(2022年)》（泰政发〔2022〕141号），结合温州市造价信息和泰顺县各类建筑安装工程的行情，并根据估价对象实际情况，对建筑物的建筑标准、建筑结构、层高等综合因素的分析，确定估价对象该幢建筑物的重置成本为800.00元/m²（包含主体及部分装修，部分装修有：门窗、室外涂料、水泥楼地面、卫生间防水粗粉及马桶）。

房屋建筑物重置成本=252.90m²×800.00元/m²=202,320.00元。

2、房屋建筑物成新率

评估师通过对估价对象实地查勘后认为估价对象现状成新率为60.00%。

3、房屋建筑物评估值

房屋建筑物评估值=建筑物重置成本×成新率

$$=202,320.00 \times 60.00\%$$

$$= 121,392.00 \text{元。}$$

五、评估结论

其新北村三支岗房地产在评估基准日的评估价值为 大写人民币壹仟零柒拾贰万贰仟玖佰肆拾伍元整（RMB 158,015.00 元）。

泰顺宏正不动产评估测绘有限公司

2024 年 1 月 26 日

附件一：企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方与被评估单位概况

（一）委托方概况

单位名称：泰顺县司前畲族镇人民政府

注册地址：浙江省温州市泰顺县司前畲族镇捌柒路 49 号

统一社会信用代码：11330329002542049K。

（二）被评估单位概况

单位名称：泰顺县司前畲族镇人民政府

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方与被评估企业为同一企业。

二、关于经济行为的说明

确定房地产市场价值，为泰顺县司前畲族镇人民政府拟转让资产这一经济行为提供市场价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

（一）评估对象为房地产市场价值。

（二）评估范围为泰顺县司前畲族镇人民政府所有的司前畲族镇新北村三支岗房地产。

（三）评估范围内主要资产情况

资产概况：

土地状况：浙（2003）泰顺县不动产权第 0008904 号记载，坐落地址为司前畲族镇新北村三支岗，土地使用权类型为划拨，土地用途为公路用地，土地使用权面积为 394.69 平方米。

建筑物状况：根据浙（2003）泰顺县不动产权第 0008904 号记载，房屋建筑面积合计为 252.90 平方米，房屋结构为砖木结构，房屋用途为其他，建成年代为 1968 年，房屋内墙有脱落，屋顶、门窗、地面部分损坏，房屋维护保养差，现状为空置。

四、关于评估基准日的说明

（一）评估基准日为：2024年1月12日

（二）确定评估基准日的理由

1、根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，更符合经济行为的具体情况，使评估结论较合理地服务于评估目的。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

（一）引用其他机构出具的报告结论

无。

（二）重大期后事项

本次评估，尚未发现重大期后事项。

（三）曾经进行过清产核资或者资产评估的情况，调账情况。

无。

（四）影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项

无

（五）抵（质）押及或有资产及负债情况。

无。

（六）账面未记录的重大资产负债的类型及其估计金额。

无。

评估现场清查结束日至本报告提出日之间，委托方及产权持有者未作特殊说明，且评估人员根据一般经验也未发现存在影响评估结论的期后重大事项。

以上特别事项提请报告使用者予以关注。

六、资产负债清查情况说明

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，于 2024 年 1 月进行现场的核查工作。清查工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。

评估人员依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，对产权权属资料中所载明的所有人与资产委托人和相关当事人不符以及缺乏产权权属资料的情况，给予高度关注，进一步通过询问的方式，了解产权权属，并要求委托人和相关当事人出具“说明”和“承诺函”。

根据企业提供的资产评估申报明细表，评估人员设备进行了现场勘察。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

评估人员未发现其他影响资产核实的事项。

（三）核实结论

资产评估人员对评估范围内的资产进行了认真、详细的清查，通过清查核实发现：评估申报明细表与实际情况吻合。

七、资料清单：

- 1、资产评估申报明细表；
- 2、资产评估委托合同；
- 3、重大合同、协议等；
- 4、其他资料。

委托方（签章）：

委托方法定代表人或代表人（签字或签章）：

2024 年 1 月 26 日