

泰顺县城关中学拟出租房产涉及的食堂一层便利店 年租赁权价值资产评估报告

泰宏正资评字[2024]25号

泰顺宏正不动产评估测绘有限公司

二〇二四年八月二十三日

目 录

目 录	0
声 明	1
报告摘要	2
报 告	3
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	4
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	5
六、评估依据	5
七、评估方法	6
八、评估程序实施过程和情况	7
九、评估假设	8
十、评估结论	9
十一、特别事项说明	9
十二、评估报告使用限制说明	9
十三、评估报告提出日期	10
附件：	11
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。

泰顺县城关中学拟出租房产涉及的食堂一层便利店 年租赁权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城关中学的委托，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，采用市场法，按照必要的评估程序，对泰顺县城关中学拟出租房产涉及的食堂一层便利店在 2024 年 8 月 21 日的年租赁权市场价值进行评估。

评估目的：确定房产年租赁权价值，为泰顺县城关中学拟出租房产这一经济行为提供市场价值参考依据。

评估对象和范围：评估对象为泰顺县城关中学拟出租房产的年租赁权价值。评估范围为泰顺县城关中学所有的食堂一层便利店，框架结构，租赁面积为 230.00 m²，租赁面积按委托方申报确定，租赁用途为商业，装修一般，以现状租赁，租赁使用期间所产生的水费由委托方承担，电费以及便利店门前 5 米内公用部分及出租部分卫生费用等一切费用由承租人承担，详见《房屋租赁评估申报明细表》。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2024 年 8 月 21 日。

评估方法：市场法

评估结论及其使用有效期：

泰顺县城关中学拟出租的食堂一层便利店在评估基准日的年租赁权评估价值为大写人民币**壹拾伍万壹仟叁佰元整（RMB151,300.00 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 8 月 21 日起有效。

特别事项说明：

1、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。

2、本次评估房屋租赁面积按委托方申报计量，实际面积应以不动产权证或有测绘资质单位测绘确定。

特别提示：以上内容摘自（泰宏正资评字[2024]25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。

泰顺县城关中学拟出租房产涉及的食堂一层便利店 年租赁权价值资产评估报告

泰宏正资评字[2024]25号

泰顺县城关中学：

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，采用市场法，按照必要的评估程序对泰顺县城关中学拟出租房产涉及的食堂一层便利店在2024年8月21日的年租赁权市场价值进行评估。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

名称：泰顺县城关中学

住所：浙江省泰顺县罗阳镇西大街240号

统一社会信用代码：123303294708308504

法定代表人：高剑锋

经费来源：全额拨款

开办资金：2144万（元）

举办单位：泰顺县教育局

宗旨和业务范围：实施初中学历教育，促进基础教育发展。初中学历教育及相关社会服务。

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

产权持有人为泰顺县城关中学。

(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

确定房产年租赁权价值，为泰顺县城关中学拟出租房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

1、评估对象和评估房屋

评估对象为泰顺县城关中学拟出租房产的年租赁权价值。

评估范围为泰顺县城关中学食堂一层便利店，租赁面积 230.00 m²。

泰顺县城关中学食堂位于泰顺县罗阳镇西大街 240 号，未取得不动产权权属文件，本次租赁房产为食堂一楼，租赁面积为 230.00 m²，租赁面积按委托方申报确定，框架结构，地面普通地砖，墙面为部分玻璃隔墙，部分镜子装饰，屋顶部分塑扣板吊顶，部分铁架吊顶，玻璃门，以现状租赁，详见《房屋租赁评估申报明细表》。

2、主要设定条件

租赁使用期间所产生的水费由委托方承担，电费以及便利店门前 5 米内公用部分及出租部分卫生费用等一切费用由承租人承担。

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 8 月 21 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 日中华人民共和国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、《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号，2017，财政部令第 97 号--财政部关于修改《会计师事务所执业许可和监督管理办法》等 2 部部门规章的决定 2019 年 1 月 2 日)；

4、《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)；

5、《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号，1991)；

6、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号，国务院令第 588 号修改，国务院令第 709 号 2019 年 3 月 2 日修订)；

7、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号，2001)；

8、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号令，2005)；

9、《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权〔2013〕64 号)；

10、 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）；

11、 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、 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 9、 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 10、 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 11、 《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、 评估基准日市场有关价格信息资料；
- 4、 被评估单位提供的资产评估申报资料；
- 5、 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）资产所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

评估对象为泰顺县城关中学拟出租房产涉及的食堂一层便利店房屋年租赁权价值。

由于本次委估资产未来无法预测收益，不具备收益法评估条件；由于本次委估资产历史成本无法体现租金价值，不具备成本法评估条件；本次评估对象为商铺租金评估，类似租金信息较易取得，根据本次评估的特定目的及被评估资产的特点，确定采用市场法评估房屋年租赁的价值。市场法是指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。

基本公式：被评估房屋租赁价格=参照物租赁价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

八、评估程序实施过程和情况

（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。

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：泰顺县城关中学拟出租的食堂一层便利店在评估基准日的年租赁评估价值为**大写人民币壹拾伍万壹仟叁佰元整（RMB151,300.00元）**。详见《房屋租赁评估明细表》。

十一、特别事项说明

（一）本次评估房屋建筑物面积按委托方申报计量，实际面积应以不动产权证或有测绘资质单位测绘确定。

（二）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。

（三）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。

（四）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8月21日起至2025年8月20日止。

十三、评估报告提出日期

资产评估报告日为：2024年8月23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8月23日

附件：

- 1、 评估对象位置示意图；
- 2、 评估对象现场照片；
- 3、 委托人承诺函；
- 4、 签字资产评估师承诺函；
- 5、 评估机构资质备案公告扫描件；
- 6、 评估机构营业执照扫描件；
- 7、 签字资产评估师资格证书。