

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333020121202400161
合同编号:	温中源评报字(2024)0107号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	温中源评报字(2024)0107号
报告名称:	泰顺县城镇发展有限公司拟出租房地产年租赁权市场价值资产评估报告书
评估结论:	934,206.00元
评估报告日:	2024年12月16日
评估机构名称:	温州中源资产评估有限公司
签名人员:	陈秀森 (资产评估师) 正式会员编号: 33000383 马珠彬 (资产评估师) 正式会员编号: 33001010
 (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12月16日

ICP备案号 [京ICP备2020034749号](#)

温州中源资产评估有限公司

WENZHOU ZHONGYUAN ASSETS EVALUATION CO., LTD.

地址：温州市瓯海区娄桥街道中汇路 81 号（瓯海区金融服务中心 A3 幢 805 室）

电话：0577-88599629 传真：0577-88599733 Tel: 0577-88599629 Fax: 0577-88599733

文号：(FileNo.)温中源评报字（2024）0107 号

泰顺县城镇发展有限公司拟出租房地产年租赁权市场价值资产评估报告书

资产评估报告声明	1
摘要	2
资产评估报告书	5
一、委托方、产权持有单位和委托合同约定的其他报告使用者	5
二、评估目的	6
三、评估对象与范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程和情况	9
九、评估假设	10
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	12
十三、评估报告日	13

资产评估报告·附件

资产评估报告声明

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对其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、被评估单位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。

摘 要

温中源评报字（2024）0107 号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，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。

温州中源资产评估有限公司接受泰顺县城镇发展有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，本着独立、客观、公正、科学的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对委托方拟出租泰顺县革命老区乡村振兴项目一期（筱村镇创新创业中心项目）一至六层年租赁权市场价值在 2024 年 7 月 22 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

一、资产评估委托方及被评估单位：

委托单位及被评估单位：泰顺县城镇发展有限公司

统一社会信用代码：91330329MA2956B45F

企业地址：浙江省温州市泰顺县罗阳镇新城商务区 2 幢 301 室

成立日期：2017 年 04 月 20 日

法定代表人：蔡海祈

注册资本：人民币 100000 万元

公司类型：有限公司

经营范围：许可项目：国土空间规划编制；建设工程设计；房地产开发经营；城市生活垃圾经营性服务；林木种子生产经营；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；建设工程施工；城市建筑垃圾处置（清运）；建筑劳务分包；人防工程防护设备安装；文物保护工程施工；地质灾害治理工程施工；游艺娱乐活动（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）。一般项目：城乡市容管理；城市绿化管理；市政设施管理；物业管理；城市公园管理；游览景区管理；花卉绿植租借与代管理；本市范围内公

共租赁住房的建设、租赁经营管理；渔港渔船泊位建设；园林绿化工程施工；土石方工程施工；对外承包工程；公园、景区小型设施娱乐活动；园区管理服务；商业综合体管理服务；工程管理服务；集贸市场管理服务；环境卫生公共设施安装服务；植物园管理服务；游乐园服务；停车场服务；建筑物清洁服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；运输设备租赁服务；会议及展览服务；办公设备租赁服务；住宅水电安装维护服务；住房租赁；机械设备租赁；船舶租赁；游艇租赁；建筑工程机械与设备租赁；充电控制设备租赁；特种设备出租；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；建筑废弃物再生技术研发；固体废物治理；电动汽车充电基础设施运营；树木种植经营；殡葬设施经营；建筑用石加工；建筑工程用机械销售；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；建筑砌块销售；建筑用钢筋产品销售；建筑陶瓷制品销售；建筑用金属配件销售；建筑装饰材料销售；建筑防水卷材产品销售；水泥制品销售；光缆销售；石棉水泥制品制造；再生资源销售；机动车充电销售；畜牧渔业饲料销售；五金产品零售；政府采购代理服务（除依法须经批准的项目外等）。

二、评估目的：

本次评估目的系为提供泰顺县城镇发展有限公司拟出租泰顺县革命老区乡村振兴项目一期（筱村镇创新创业中心项目）一至六层房地产年租赁权市场价值的参考依据。

三、评估对象与范围：

评估对象为泰顺县城镇发展有限公司拟出租泰顺县革命老区乡村振兴项目一期（筱村镇创新创业中心项目）一至六层房地产的市场价格。评估范围为泰顺县城镇发展有限公司委托评估泰顺县革命老区乡村振兴项目一期（筱村镇创新创业中心项目）一层（1-3号店铺用于金融，4-6号店铺用于商用）1号店铺 116.97 m²、2号店铺 112.28 m²、3号店铺 147.56 m²、4号店铺 147.56 m²、5号店铺 147.56 m²、6号店铺 118.63 m²，二至三层面积分别为二层 826.43 m²，三层 820.96 m²（用于商用），四至六层面积分别为四层五层均为 820.96 m²，六层 476.67 m²（用于办公）。（具体详见评估明细表）

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2024年7月22日。

六、评估方法：市场法。

七、评估结论：

在本报告揭示的假设前提条件基础上，委估资产在评估基准日 2024 年 7 月 22 日最可能实现的年租赁权市场价值评估结果合计人民币 934,206.00 元，大写：玖拾叁万肆仟贰佰零陆元整。

八、特别事项说明：

(一)本报告仅供资产评估报告使用人作本次委托的唯一评估目的使用，不得用于其它目的。

(二)评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

九、评估报告日：2024 年 12 月 16 日。

十、评估结论使用有效期：本评估报告书评估结论的使用期限为一年，即从基准日 2024 年 7 月 22 日至 2025 年 7 月 21 日止的期限内有效。

十一、本报告由报告书，评估明细表以及评估说明三部分构成，装订一册。

资产评估报告书

温中源评报字（2024）0107号

泰顺县城镇发展有限公司：

温州中源资产评估有限公司接受泰顺县城镇发展有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，本着独立、客观、公正、科学的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对委托方拟出租泰顺县革命老区乡村振兴项目一期（筱村镇创新创业中心项目）一至六层年租赁权市场价值在2024年7月22日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

一、委托方、被评估单位和委托合同约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托单位及被评估单位概况

委托估单位：泰顺县城镇发展有限公司

统一社会信用代码：91330329MA2956B45F

企业地址：浙江省温州市泰顺县罗阳镇新城商务区2幢301室

成立日期：2017年04月20日

法定代表人：蔡海祈

注册资本：人民币100000万元

公司类型：有限公司

经营范围：许可项目：国土空间规划编制；建设工程设计；房地产开发经营；城市生活垃圾经营性服务；林木种子生产经营；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；建设工程施工；城市建筑垃圾处置（清运）；建筑劳务分包；人防工程防护设备安装；文物保护工程施工；地质灾害治理工程施工；游艺娱乐活动（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）。一般项目：城乡市容管理；城市绿化管理；市政设施管理；物业管理；城市公园管理；游览景区管理；花卉绿植租借与代管理；本市范围内公共租赁住房的建设、租赁经营管理；渔港渔船泊位建设；园林绿化工程施工；土石方工

程施工；对外承包工程；公园、景区小型设施娱乐活动；园区管理服务；商业综合体管理服务；工程管理服务；集贸市场管理服务；环境卫生公共设施安装服务；植物园管理服务；游乐园服务；停车场服务；建筑物清洁服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；运输设备租赁服务；会议及展览服务；办公设备租赁服务；住宅水电安装维护服务；住房租赁；机械设备租赁；船舶租赁；游艇租赁；建筑工程机械与设备租赁；充电控制设备租赁；特种设备出租；非居住房地产租赁；柜台、摊位出租；建筑废弃物再生技术研发；固体废物治理；电动汽车充电基础设施运营；树木种植经营；殡葬设施经营；建筑用石加工；建筑工程用机械销售；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；建筑砌块销售；建筑用钢筋产品销售；建筑陶瓷制品销售；建筑用金属配件销售；建筑装饰材料销售；建筑防水卷材产品销售；水泥制品销售；光缆销售；石棉水泥制品制造；再生资源销售；机动车充电销售；畜牧渔业饲料销售；五金产品零售；政府采购代理服务(除依法须经批准的项目外等)。

(二) 委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用权归泰顺县城镇发展有限公司所有。包括委托方、被评估方及其他可能涉及本次评估目的的相关方。

二、评估目的

本次评估目的系为提供泰顺县城镇发展有限公司拟出租泰顺县革命老区乡村振兴项目一期（筱村镇创新创业中心项目）一至六层房地产年租赁权市场价值的参考依据。

三、评估对象与范围

评估对象为泰顺县城镇发展有限公司拟出租泰顺县革命老区乡村振兴项目一期（筱村镇创新创业中心项目）一至六层房地产的市场价格。评估范围为泰顺县城镇发展有限公司委托评估泰顺县革命老区乡村振兴项目一期（筱村镇创新创业中心项目）一层（1-3号店铺用于金融，4-6号店铺用于商用）1号店铺 116.97 m²、2号店铺 112.28 m²、3号店铺 147.56 m²、4号店铺 147.56 m²、5号店铺 147.56 m²、6号店铺 118.63 m²，二至三层面积分别为二层 826.43 m²，三层 820.96 m²（用于商用），四至六层面积分别为四层五层均为 820.96 m²，六层 476.67 m²（用于办公）。（具体详见评估明细表）

委托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

(一)价值类型及其定义

价值类型是指资产评估结果的价值属性及表现形式，即价值内涵。价值类型需要与资产行为的发生相匹配。

(二)本次分析的价值类型

依据评估目的、市场条件及评估对象等因素，本次评估所选用的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方与自愿卖方在各自理性行事且不受任何强迫的情况下，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

本项目资产评估基准日是 2024 年 7 月 22 日，评估基准日是由委托方根据本次特定经济行为与评估目的实现日最便于操作的原则确定。

本评估报告中一切取价标准均为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. 与泰顺县城镇发展有限公司签订的《资产评估委托合同》。

(二)法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席第 46 号令）；
2. 《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）；
3. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令）；
4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；
5. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部（2001）第 14 号令）；
6. 《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国务院办公厅国办发（2001）102 号）；
7. 《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）；
8. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉通知》（财企（2001）802 号）。

(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——资产评估程序》(中评协[2018]36号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]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. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(四) 权属依据

1. 建设工程规划许可证(建字第330329202219059号);
2. 建设用地规划许可证(地字第330329202219036号);
3. 建筑工程施工许可证(330329202210240101)。

(五) 取价依据及参考资料

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。

七、评估方法

(一) 评估方法概述

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值,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。

采用成本法的前提条件有:

- (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;
- (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

资产评估师根据《资产评估基本准则》、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，并分析了成本法、市场法、收益法等三种资产评估基本方法的适用性。由于本次评估目的系为提供泰顺县城镇发展有限公司拟出租泰顺县革命老区乡村振兴项目一期（筱村镇创新创业中心项目）一至六层房地产年租赁权市场价值的参考依据，房地产年租赁权市场价值难以用重置成本进行测算，故不宜采用成本法；由于温州市泰顺县房地产租售比不符合客观市场规律，未来收益和风险具有较大的不确定性，故不宜采用收益法；评估对象同类型资产有较多的交易成交案例，市场比较活跃，采用市场法评估更符合本次评估要求。

市场法：即将待估房地产与在评估基准日较近时期内已经成交的若干类似房地产进行比较、分析，并在交易实例价值的基础上进行各种差异因素修正从而得出待估房地产的市场价值，通常通过交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等系数修正。

其计算公式为：评估对象价格（每平方米价值）=可比实例价值×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

评估专业人员于2024年7月22日至2024年12月16日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案

根据本项目的特点，项目负责人拟定了《资产评估操作方案》，并经公司领导审核批准。

2. 组建评估团队

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，并制定了详细的清查核实计划。

3. 实施项目培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估操作方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于2024年7月22日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对产权持有人的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托人。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 交易假设

假定所评估对象已经处在交易过程中，根据所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；
4. 不考虑特殊买家的额外出价。

(三) 持续使用假设

持续使用是指资产按照其目前的使用目的、使用状态持续下去，在可预见的未来不会改变。

(四) 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

(五) 利率保持为目前的水平，无重大变化。

(六) 被评估资产和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构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

经评估，泰顺县城镇发展有限公司于评估基准日 2024 年 7 月 22 日在上述各项假设条件成立的前提下，委托评估的拟出租房地产年租赁权评估价值为 934,206.00 元（大写：玖拾叁万肆仟贰佰零陆元整）。评估结果如下表：

序号	建筑物名称	楼层	用途	建筑面积 (m ²)	租金单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
1	泰顺县革命老区乡村振兴项目一期（筱村镇创新创业中心项目）	一层 1 号店铺	金融	116.97	30.00	42,109.20
2		一层 2 号店铺	金融	112.28	30.00	40,420.80
3		一层 3 号店铺	金融	147.56	30.00	53,121.60
4		一层 4 号店铺	商用	147.56	30.00	53,121.60
5		一层 5 号店铺	商用	147.56	30.00	53,121.60
6		一层 6 号店铺	商用	118.63	30.00	42,706.80
7		二层	商用	826.43	20.00	198,343.20
8		三层	商用	820.96	20.00	197,030.40
9		四层	办公	820.96	10.00	98,515.20
10		五层	办公	820.96	10.00	98,515.20
11		六层	办公	476.67	10.00	57,200.40
	合计			4,556.54		934,206.00

评估结论的详细情况见本报告书的评估明细表。

十一、特别事项说明

以下特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注：

(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) 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) 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。

(四) 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。

(五) 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、资产评估报告使用限制说明

(一) 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用。评估报告的评估结论仅为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。

(二) 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师不承担责任。

(三) 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。

(四) 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) 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，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。

(六)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。即自评估基准日 2024 年 7 月 22 日至 2025 年 7 月 21 日。

超过评估结论有效期不得使用本评估报告。

十三、评估报告日

本评估报告出具日为 2024 年 12 月 16 日。

温州中源资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：



报告日期：二〇二四年十二月十六日

房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2024年7月22日

共1页第1页

被评估单位（或者产权持有单位）：泰顺县城镇发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	房屋建筑物名称	店铺	用途	面积 (m ²)	交易单价(元/m ² ·月)	年租金评估值(元)	备注
1	泰顺县革命老区乡村振兴项目一期 (筱村镇创新创业中心项目)	一层1号店铺	金融	116.97	30.00	42,109.20	
2	泰顺县革命老区乡村振兴项目一期 (筱村镇创新创业中心项目)	一层2号店铺	金融	112.28	30.00	40,420.80	
3	泰顺县革命老区乡村振兴项目一期 (筱村镇创新创业中心项目)	一层3号店铺	金融	147.56	30.00	53,121.60	
4	泰顺县革命老区乡村振兴项目一期 (筱村镇创新创业中心项目)	一层4号店铺	商用	147.56	30.00	53,121.60	
5	泰顺县革命老区乡村振兴项目一期 (筱村镇创新创业中心项目)	一层5号店铺	商用	147.56	30.00	53,121.60	
6	泰顺县革命老区乡村振兴项目一期 (筱村镇创新创业中心项目)	一层6号店铺	商用	118.63	30.00	42,706.80	
7	泰顺县革命老区乡村振兴项目一期 (筱村镇创新创业中心项目)	二层	商用	826.43	20.00	198,343.20	
8	泰顺县革命老区乡村振兴项目一期 (筱村镇创新创业中心项目)	三层	商用	820.96	20.00	197,030.40	
9	泰顺县革命老区乡村振兴项目一期 (筱村镇创新创业中心项目)	四层	办公	820.96	10.00	98,515.20	
10	泰顺县革命老区乡村振兴项目一期 (筱村镇创新创业中心项目)	五层	办公	820.96	10.00	98,515.20	
11	泰顺县革命老区乡村振兴项目一期 (筱村镇创新创业中心项目)	六层	办公	476.67	10.00	57,200.40	
	合计			4,556.54		934,206.00	

评估机构：温州中源资产评估有限公司

评估人员：陈秀淼

马珠彬



泰顺县城镇发展有限公司拟出租房地产年租赁权市场价
值资产评估报告书评估说明

温中源评报字（2024）0107号

温州中源资产评估有限公司

2024年12月16日

资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象和评估范围

评估对象为泰顺县城镇发展有限公司拟出租泰顺县革命老区乡村振兴项目一期（筱村镇创新创业中心项目）一至六层房地产的市场价格。评估范围为泰顺县城镇发展有限公司委托评估泰顺县革命老区乡村振兴项目一期（筱村镇创新创业中心项目）一层（1-3号店铺用于金融，4-6号店铺用于商用）1号店铺116.97 m²、2号店铺112.28 m²、3号店铺147.56 m²、4号店铺147.56 m²、5号店铺147.56 m²、6号店铺118.63 m²，二至三层面积分别为二层826.43 m²，三层820.96 m²（用于商用），四至六层面积分别为四层五层均为820.96 m²，六层476.67 m²（用于办公）。（具体详见评估明细表）

委托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。

二、资产核实情况总体说明

本公司接受委托，评估人员首先根据泰顺县城镇发展有限公司提供的有关资料进行了一一核实查对。对评估对象的具体状况，包括周边环境、位置、所属权等有了充分的了解。

三、评估技术说明

(一) 评估方法概述

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值，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。

采用成本法的前提条件有：

- (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；
 - (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

资产评估师根据《资产评估基本准则》、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，并分析了成本法、市场法、收益法等三种资产评估基本方法的适用性。由于本次评估目的系为提供泰顺县城镇发展有限公司拟出租泰顺县革命老区乡村振兴项目一期（筱村镇创新创业中心项目）一至六层房地产年租赁权市场价值的参考依据，房地产年租赁权市场价值难以用重置成本进行测算，故不宜采用成本法；由于温州市泰顺县房地产租售比不符合客观市场规律，未来收益和风险具有较大的不确定性，故不宜采用收益法；评估对象同类型资产有较多的交易成交案例，市场比较活跃，采用市场法评估更符合本次评估要求。

市场法：即将待估房地产与在评估基准日较近时期内已经成交的若干类似房地产进行比较、分析，并在交易实例价值的基础上进行各种差异因素修正从而得出待估房地产的市场价值，通常通过交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等系数修正。

其计算公式为：评估对象价格(每平方米价值)=可比实例价值×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

(三) 评估举例

1.1 号店铺选择比较案例

根据替代原则，选取近期同一供需圈内邻近区域的三个交易实例进行比较。

实例 A：尚锦嘉园店面 110 号，面积 60.00 m²，租金单价 29.00 元/m²·月。

实例 B：尚锦嘉园店面 107 号，面积 45.00 m²，租金单价 28.00 元/m²·月。

实例 C：尚锦嘉园店面 108 号，面积 45.00 m²，租金单价 28.00 元/m²·月。

根据委估资产的交通条件、商业繁华度、周边环境、公共设施配套等情况，按照交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等系数进行修正。实例情况说明见下表 1：

可比实例	实例 A	实例 B	实例 C
案例名称	尚锦嘉园店面 110 号	尚锦嘉园店面 107 号	尚锦嘉园店面 108 号
位置	筱村镇	筱村镇	筱村镇
资产状态	优	优	优
总楼层/所在层	1 层	1 层	1 层
交易面积	60.00 m ²	45.00 m ²	45.00 m ²
交易单价(元/m ² ·月)	29	28	28
交易时间	2024 年	2024 年	2024 年

2. 成交价值影响因素说明表

表 2 价格影响因素说明表

项目名称		待估对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易单价(元/m ² ·月)		待估	29	28	28
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易方式		出租	出租	出租	出租
用途		金融	商用	商用	商用
楼层		1 层	1 层	1 层	1 层
区域状况	商业繁华度	较繁华	繁华	繁华	繁华
	基础设施	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	公共配套	齐全	齐全	齐全	齐全
	道路通达度	优	优	优	优
	实物状况	好	好	好	好
	环境质量状况	基本无污染 环境好	基本无污染 环境好	基本无污染 环境较好	基本无污染 环境好
实物状况	宗地形状	规则	规则	规则	规则
	临街状况	临街	临街	临街	临街
	面积适宜度	适宜	较适宜	较小	较小
	规划特殊限制	无	无	无	无
权益状况	占用情况	使用情况正常	使用情况正常	使用情况正常	使用情况正常
	在建工程因素	不是在建工程	不是在建工程	不是在建工程	不是在建工程
	其他特殊因素	无	无	无	无

设定评估对象的各项影响因素指数为 100, 以评估对象的各项影响因素与评估实例的进行比较, 得出成交价格影响因素修正指数表如下:

表 3 价格影响因素修正指数表

比较因素		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易单价(元/m ² ·月)		待估	29	28	28
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
用途		100	100	100	100
楼层		100	100	100	100
区域状况	商业繁华度	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100
	公共配套	100	100	100	100
	道路通达度	100	100	100	100
	实物状况	100	100	100	100
	环境质量状况	100	100	100	100
实物状况	宗地形状	100	100	100	100
	临街状况	100	98	98	98
	面积适宜度	100	98	95	95
	规划特殊限制	100	100	100	100
权益状况	占用情况	100	100	100	100
	在建工程因素	100	100	100	100
	其他特殊因素	100	100	100	100

3. 成交价格影响因素修正系数表

将交易案例与估价对象进行比较, 从交易情况、交易方式、交易日期、区位状况和实物状况等方面进行系数修正, 得出估价对象的比准价格, 详见下表。

表 4 价格影响因素修正系数表

比较因素		实例 A	实例 B	实例 C
交易单价(元/m ²)		29	28	28
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
用途		100/100	100/100	100/100
楼层		100/100	100/100	100/100
区域状况	商业繁华度	100/100	100/100	100/100
	基础设施	100/100	100/100	100/100
	公共配套	100/100	100/100	100/100
	道路通达度	100/100	100/100	100/100
	实物状况	100/100	100/100	100/100
	环境质量状况	100/100	100/100	100/100
实物状况	宗地形状	100/100	100/100	100/100

	临街状况	100/98	100/98	100/98
	面积适宜度	100/98	100/95	100/95
	规划特殊限制	100/100	100/100	100/100
权益状况	占用情况	100/100	100/100	100/100
	在建工程因素	100/100	100/100	100/100
	其他特殊因素	100/100	100/100	100/100
修正基价		30	30	30

4. 评估结果测算：比较修正后，以三个比准价格的算术平均值作为评估单价，则

$$\text{评估对象单价} = (30+30+30) \div 3 = 30 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{月}$$

$$1 \text{ 号店铺评估价值} = 30 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{月} \times 116.97 \text{ m}^2 \times 12 = 42,109.00 \text{ 元 (取整)}$$

四、评估结论

经评估，泰顺县城镇发展有限公司于评估基准日 2024 年 7 月 22 日在上述各项假设条件成立的前提下，委托评估的拟出租房地产年租赁权评估价值为 934,206.00（大写：玖拾叁万肆仟贰佰零陆元整）。评估结果如下表：

序号	建筑物名称	店铺	用途	建筑面积 (m ²)	租金单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
1	泰顺县革命老区乡村 振兴项目一期(筱村镇 创新创业中心项目)	1号店铺	金融	116.97	30.00	42,109.20
2		2号店铺	金融	112.28	30.00	40,420.80
3		3号店铺	金融	147.56	30.00	53,121.60
4		4号店铺	商用	147.56	30.00	53,121.60
5		5号店铺	商用	147.56	30.00	53,121.60
6		6号店铺	商用	118.63	30.00	42,706.80
7		二层	商用	826.43	20.00	198,343.20
8		三层	商用	820.96	20.00	197,030.40
9		四层	办公	820.96	10.00	98,515.20
10		五层	办公	820.96	10.00	98,515.20
11		六层	办公	476.67	10.00	57,200.40
合并				4,556.54		934,206.00

评估结论的详细情况见本报告书的评估明细表。

资产评估师承诺函

泰顺县城镇发展有限公司：

受贵单位的委托，我们对泰顺县城镇发展有限公司申报的泰顺县革命老区乡村振兴项目一期（筱村镇创新创业中心项目）一层（1-3号店铺用于金融，4-6号店铺用于商用）1号店铺 116.97 m²、2号店铺 112.28 m²、3号店铺 147.56 m²、4号店铺 147.56 m²、5号店铺 147.56 m²、6号店铺 118.63 m²，二至三层面积分别为二层 826.43 m²，三层 820.96 m²（用于商用），四至六层面积分别为四层五层均为 820.96 m²，六层 476.67 m²（用于办公）的年租赁权市场价值，以 2024 年 7 月 22 日为基准日进行了评估，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评估业务约定书的约定一致。
- 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：



资产评估师：



二〇二四年十月二十六日

与原件核对相符
温州中源资产评估有限公司

温州市财政局

备案公告

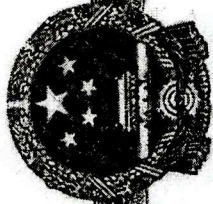
(温财资备案〔2018〕1号)

温州中源资产评估有限公司报来的《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温州中源资产评估有限公司,组织形式为有限责任公司。
- 二、法定代表人为陈秀森。
- 三、资产评估机构的股东的基本情况,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。





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913303047210491704 (1/1)



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 温州中源资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 陈秀森

经营范围 企业整体评估、单项评估(房地产、机器设备、流动资产、无形资产)及评估咨询服务(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)

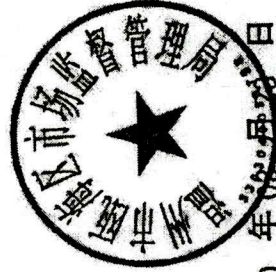
注册资本 叁拾万元整

成立日期 2000年03月13日

营业期限 2000年03月13日至长期

住所 温州市瓯海区委桥街道中汇路81号(瓯海金融综合服务区A3-8-805室)

登记机关



2020年08月08日

与原件核对相符
温州中源资产评估有限公司

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn> 市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。 国家市场监督管理总局监制



与原件核对相符
温州中源资产评估有限公司

中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：33000383

会员姓名：陈秀淼

证件号码：330329*****2

所在机构：温州中源资产评估有限公司



年检情况：通过（2024-04-08）

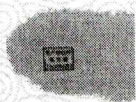
职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：



(有效期至2025-04-30日止)



与原件核对相符
温州中源资产评估有限公司

中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：33001010

会员姓名：马珠彬

证件号码：330106*****1

所在机构：温州中源资产评估有限公司



年检情况：通过（2024-04-19）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

马珠彬



(有效期至 2025-04-30 日止)