

**泰顺县机关事务管理中心拟出租房地产涉及的坐落于  
泰顺县罗阳镇东大街 6-1、6-2 号和泰顺县罗阳镇  
人民路 116 号一层店面年租赁权价值资产评估报告**

泰宏正资评字[2025]05-1号

泰顺宏正不动产评估测绘有限公司

二〇二五年二月七日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333210006202500008
合同编号:	泰宏正资评字[2025]05-1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[2025]05-1号
报告名称:	泰顺县机关事务管理中心拟出租房地产涉及的坐落于泰顺县罗阳镇东大街6-1、6-2号和泰顺县罗阳镇人民路116号一层店面年租赁权价值资产评估报告
评估结论:	134,100.00元
评估报告日:	2025年02月07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:	徐驰 (资产评估师) 正式会员 编号: 33210282 陶孟永 (资产评估师) 正式会员 编号: 33240044
 (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: 2025年02月07日

ICP备案号京ICP备2020034749号

## 目录

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 .....	5
五、评估基准日 .....	5
六、评估依据 .....	5
七、评估方法 .....	7
八、评估程序实施过程和情况 .....	8
九、评估假设 .....	8
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： .....	13
房地产租赁评估申报明细表	
房地产租赁评估明细表	

## 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。

# 泰顺县机关事务管理中心拟出租房地产涉及的坐落于 泰顺县罗阳镇东大街6-1、6-2号和泰顺县罗阳镇 人民路116号一层店面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机关事务管理中心的委托，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，对泰顺县机关事务管理中心拟出租房地产涉及的坐落于泰顺县罗阳镇东大街 6-1、6-2 号和泰顺县罗阳镇人民路 116 号一层店面在 2025 年 1 月 15 日的年租赁权市场价值进行评估。

评估目的：确定房地产年租赁权价值，为泰顺县机关事务管理中心拟出租房地产这一经济行为提供市场价值参考依据。

评估对象和范围：评估对象为泰顺县机关事务管理中心拟出租房地产的年租赁权价值。评估范围为泰顺县机关事务管理中心所有的坐落于泰顺县罗阳镇东大街 6-1、6-2 号一层店面，租赁套内净使用面积 50 m<sup>2</sup>；坐落于泰顺县罗阳镇人民路 116 号一层店面，租赁套内净使用面积 35 m<sup>2</sup>，详见《房地产租赁评估申报明细表》。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2025 年 1 月 15 日。

评估方法：市场法

评估结论及其使用有效期：

泰顺县机关事务管理中心拟出租的坐落于泰顺县罗阳镇东大街 6-1、6-2 号和泰顺县罗阳镇人民路 116 号一层店面在评估基准日的年租赁权评估价值为大写人民币壹拾叁万肆仟壹佰元整（RMB134,100.00 元）。详见《房地产租赁评估明细表》。

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 2025 年 1 月 15 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、本次评估所涉及租赁套内净使用面积按委托人申报确定。

特别提示：以上内容摘自（泰宏正资评字[2025]05-1 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。

# 泰顺县机关事务管理中心拟出租房地产涉及的坐落于 泰顺县罗阳镇东大街6-1、6-2号和泰顺县罗阳镇 人民路116号一层店面年租赁权价值资产评估报告

泰宏正资评字[2025]05-1 号

## 泰顺县机关事务管理中心：

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机关事务管理中心拟出租房地产涉及的坐落于泰顺县罗阳镇东大街 6-1、6-2 号和泰顺县罗阳镇人民路 116 号一层店面在 2025 年 1 月 15 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

企业名称：泰顺县机关事务管理中心

注册地址：浙江省泰顺县罗阳镇东大街 6 号

统一社会信用代码：12330329738433742A

法定代表人：吴文平

注册资本：23151.26 万(元)

企业类型：事业单位

营业期限：2024-11-05 至 2029-04-18

经营范围：为机关办公与职工生活提供后勤服务。机关办公服务、机关后勤生活服务、承办机关委托事项及相关社会服务。

#### 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。

泰顺宏正不动产评估测绘有限公司

(二) 被评估单位或产权持有人

产权持有人为泰顺县机关事务管理中心。

(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

确定房地产年租赁权价值，为泰顺县机关事务管理中心拟出租房地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

(一) 评估对象

评估对象为泰顺县机关事务管理中心拟出租房地产的年租赁权价值。

(二) 评估范围

评估范围为泰顺县机关事务管理中心所有的坐落于泰顺县罗阳镇东大街 6-1、6-2 号一层店面，租赁套内净使用面积 50 m<sup>2</sup>；坐落于泰顺县罗阳镇人民路 116 号一层店面，租赁套内净使用面积 35 m<sup>2</sup>，详见《房地产租赁评估申报明细表》。

评估范围内主要资产的情况如下：

1、委托评估资产法律权属情况

委托房地产未取得不动产权证。

2、区位状况

东大街 6 号为县政府大楼，为泰顺老城中心，地理位置优越，繁华程度高。人民路 116 号位于人民路末端，位于老城东南，地理位置一般，繁华程度一般。

3、房屋建筑物概况

泰顺县罗阳镇东大街 6 号房屋建筑物为混合结构，共四层，本次评估涉及房屋为 6-1、6-2 号一层两间店面，临街宽约 7.06 米，进深约 7.1 米，评估租赁套内净使用面积按委托方申报为 50 m<sup>2</sup>；装修情况：临街为玻璃大门和玻璃幕墙，铝塑板或木贴墙，地砖地面，铝塑板或木板吊顶，装修一般。

罗阳镇人民路 116 号房屋建筑物为混合结构，共 6 层，本次评估涉及房屋为 116 号一层一间店面，临街宽约 4 米，进深约 8.7 米，评估租赁套内净使用面积按委托方申报为 35 m<sup>2</sup>；装修情况：玻璃大门，铝塑板贴墙或墙面抹灰，地砖或木地板地面，石膏板吊顶或抹灰屋顶，铝合金门窗，装修一般。

#### 4、租赁设定条件

租赁用途为商业，按现状出租，租赁使用期间所产生的水费、电费、卫生费用等一切费用由承租人承担。

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

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 2025 年 1 月 15 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服务评估目的。

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、《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38 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

评估对象为房地产年租赁权价值。

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地产年租赁的价值。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：被评估房地产租赁价格=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）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、资产持续使用假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

#### （二）宏观经济环境假设

1、国家现行的经济政策方针无重大变化；

2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；

3、评估对象所在地区的社会经济环境无重大变化；

4、产权持有人所属行业的发展态势稳定，与产权持有人生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

#### （三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

#### （四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

## 十、评估结论

本次评估结论：泰顺县机关事务管理中心拟出租的坐落于泰顺县罗阳镇东大街 6-1、6-2 号和泰顺县罗阳镇人民路 116 号一层店面在评估基准日的年租赁权评估价值为**大写人民币壹拾叁万肆仟壹佰元整（RMB134,100.00 元）**。详见《房地产租赁评估明细表》。

## 十一、特别事项说明

（一）本次评估所涉及租赁套内净使用面积按委托人申报确定。

（二）对评估对象存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，委托人未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（三）在评估过程中，委托人提供的产权依据、数据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托人应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。若委托人有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，委托人应承担由此而产生的一切法律后果。

（四）委托人及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（五）报告使用者不应依赖于本报告对是否存在抵押担保等事项的描述做出决策，本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态做出独立的判断。

（六）除非特别说明，本报告中的评估值以委托人对有关资产拥有完全的租赁使用权权利为基础。

（七）本次评估对象房地产租赁权的结果为房地合一租赁权价值，已包含房屋对应分摊的土地租赁权价值，以及能保证评估对象正常使用的配套和附属设施租赁权价值。

（八）本次评估结果为评估对象市场价值，未考虑评估对象资产出售、转让、处置等时发生的相关税费对评估价值的影响。

（九）本报告评估目的是为委托人拟出租房地产提供价值参考依据，不作其

他评估目的使用。如果评估条件或目的发生变化，评估报告需做相应调整。评估基准日后，评估报告有效期内评估对象的质量及价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，不得直接使用本评估结论。评估报告使用人在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

报告使用人在评估报告使用过程中应关注以上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、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对其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2025年1月15日起至2026年1月14日止。

## 十三、评估报告提出日期

资产评估报告日为：2025年2月7日。

（此页无正文）

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

2025 年 2 月 7 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。



# 房地产租赁评估明细表

评估基准日：2025年1月15日

被评估单位（或者产权持有单位）：泰顺县机关事务管理中心

金额单位：人民币元

序号	坐落	结构	总层数	所在层数	租赁用途	租赁套内净使用面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值		备注
							租金单价 (元/月·m <sup>2</sup> )	年租金 (元)	
1	泰顺县罗阳镇东大街6-1、6-2号	混合	4	1	商业	50.00	202.53	121,500.00	
2	泰顺县罗阳镇人民路116号	混合	6	1	商业	35.00	30.00	12,600.00	
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
合计						85.00		134,100.00	