

泰顺县机关事务管理中心拟拍卖房地产涉及的坐落于泰顺县  
罗阳镇绿苑小区 15 幢 4 单元 401 室房地产市场价格  
资产评估报告

泰宏正资评字[2024]06-9号

泰顺宏正不动产评估测绘有限公司

二〇二四年十二月三十日

## 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 .....	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、评估报告提出日期 .....	12
附件： .....	14
固定资产—房屋建筑物评估明细表	

## 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拍卖房地产涉及的坐落于泰顺县 罗阳镇绿苑小区15幢4单元401室房地产市场价格 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拍卖房地产涉及的坐落于泰顺县罗阳镇绿苑小区 15 幢 4 单元 401 室房地产在 2024 年 12 月 10 日的市场价值进行评估。

评估目的：确定房地产市场价值，为泰顺县机关事务管理中心拟拍卖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拍卖房地产的市场价值。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绿苑小区 15 幢 4 单元 401 室房地产，土地使用权面积 16.59 m<sup>2</sup>，房屋建筑面积 102 m<sup>2</sup>。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2024 年 12 月 10 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委托评估的坐落于泰顺县罗阳镇绿苑小区 15 幢 4 单元 401 室房地产在评估基准日的评估价值为**大写人民币伍拾玖万玖仟陆佰元整（RMB 599,600.00 元）**，详见《固定资产—房屋建筑物评估明细表》。

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 2024 年 12 月 10 日起有效。

特别事项说明：

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]06-9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拍卖房地产涉及的坐落于泰顺县 罗阳镇绿苑小区15幢4单元401室房地产市场价格 资产评估报告

泰宏正资评字[2024]06-9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拍卖房地产涉及的坐落于泰顺县罗阳镇绿苑小区15幢4单元401室房地产在2024年12月10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

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：2024-04-18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

确定房地产市场价格，为泰顺县机关事务管理中心拟拍卖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拍卖房地产的市场价值。

### （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绿苑小区 15 幢 4 单元 401 室房地产，土地使用权面积 16.59 m<sup>2</sup>，房屋建筑面积 102 m<sup>2</sup>。

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

委估房地产已取得不动产权证书，证号为浙（2020）泰顺县不动产权第 0007697 号，权利人：泰顺县机关事务管理中心；共有情况：单独所有；坐落：泰顺县罗阳镇绿苑小区 15 幢 4 单元 401 室；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/动迁房；用途：城镇住宅用地/住宅；面积：土地使用权面积 16.59 m<sup>2</sup>/房屋建筑面积 102 m<sup>2</sup>，房地产具体建筑面积如下表：

序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专用建筑面积	分摊建筑面积
1	4	6	住宅用地	92.13 m <sup>2</sup>	76.53 m <sup>2</sup>	15.6 m <sup>2</sup>
2	1	6	住宅用地	9.87 m <sup>2</sup>	9.87 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
合计				102 m <sup>2</sup>	86.4 m <sup>2</sup>	15.6 m <sup>2</sup>

#### 2、房屋建筑物概况

泰顺县罗阳镇绿苑小区 15 幢 4 单元 401 室，外墙饰面为涂料，窗户为塑钢玻璃窗，入户门为钢板防盗门。层高约为 3M，内墙面及顶棚刷白，地面铺设抛

光地砖及实木地板，厨房及洗手间墙面铺面砖，铝塑板吊顶。

### 3、其他情况

该房地产土地使用权权利性质为划拨，房地产转让涉及土地出让金问题，土地出让金由买受人承担。

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 2024 年 12 月 10 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、《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

评估对象为房地产市场价值。

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资产的现行市场价值，不具备成本法评估条件；本次评估对象为房地产市场价值评估，类似交易信息较易取得，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：被评估房地价格=参照物交易价格×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

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

### （一）评估基准假设

#### 1.交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

## 2. 公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：(1)市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(2)市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(3)市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；(4)市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；(5)市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；(6)市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下去进行的。

## 3. 继续使用基准假设

假设与评估对象相对应的所有资产均按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

## (二) 评估条件假设

### 1. 评估外部条件假设

假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设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。

### 2. 对委托人和/或相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和/或相关当事人(指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作人员，包括但不限于：评估对象的产权持有人或其实际控制人；被评估企业及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等)所提供的评估所必需资料(包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产负债或被评估企业有关的经营数据和信息、相关财

务报告和资料及其他重要资料等)是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和/或相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和/或相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

### 3.对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

### 4.有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

### 5.其他假设条件

除在本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：  
①所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础和管网在我们实施现场查看时被认为是正常的；②所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的；③所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

## 十、评估结论

本次评估结论：泰顺县机关事务管理中心委托评估的坐落于泰顺县罗阳镇绿苑小区 15 幢 4 单元 401 室房地产在评估基准日的评估价值为**大写人民币伍拾玖万玖仟陆佰元整（RMB 599,600.00 元）**，详见《固定资产—房屋建筑物评估明细表》。

## 十一、特别事项说明

（一）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。

（二）在评估过程中，委托人提供的产权依据、财务会计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。

（三）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。

（四）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

（五）本次评估对象房地产市场价格价值的结果为房地合一市场价值，已包含房屋对应分摊的土地使用权价值，以及能保证评估对象正常使用的配套和附属设施市场价值。

（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拍卖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2024年12月10日起至2025年12月09日止。

## 十三、评估报告提出日期

资产评估报告日为：2024年12月30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

2024年12月30日

泰顺宏正不动产评估测绘有限公司

附件：

- 1、 评估对象位置示意图；
- 2、 评估对象现场照片；
- 3、 浙（2020）泰顺县不动产权第 0007697 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。



# 固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日:2024年12月10日

表4-6-1

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	权证编号	房屋坐落	总层数	所在层数	权利性质	用途	结构	土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	房屋建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估价值(元)	备注
1	浙(2020)泰顺县不动产权第0007697号	泰顺县罗阳镇绿苑小区15幢4单元401室	6	1、4	划拨	住宅	混合	16.59	102.00	5,878.00	599,600.00	
2												
3												
4												
5												
6												
7												
8												
9												
10												
11												
12												
13												
14												
15												
16												
17												
18												
合计											599,600.00	