

本报告依据中国资产评估准则编制

泰顺县机关事务管理中心拟公开拍卖涉及的
锦春大厦 1 幢 805 室等两处房地产价值
资产评估报告

温兄评报字〔2024〕第 178 号

（共 1 册，第 1 册）

温州兄弟资产评估有限公司

二〇二四年十二月十六日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3333020077202500026
合同编号:	XD2024010130
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	温兄评报字(2024)第178号
报告名称:	泰顺县机关事务管理中心拟公开拍卖涉及的锦春大厦1幢805室等两处房地产价值资产评估报告
评估结论:	2,961,000.00元
评估报告日:	2024年12月16日
评估机构名称:	温州兄弟资产评估有限公司
签名人员:	胡梦 (资产评估师) 正式会员 编号: 33180050 杨心田 (资产评估师) 正式会员 编号: 33170022



(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05日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	1
摘 要	2
资产评估报告	4
一、委托人和资产评估报告使用者	4
二、评估目的	4
三、评估对象及评估范围	5
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、评估程序实施过程及情况	8
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	10
十三、评估报告日	11
评估明细表	
评估说明	
资产评估报告附件	

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。

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。

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。

三、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。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

温州兄弟资产评估有限公司接受泰顺县机关事务管理中心的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，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实施公开拍卖行为涉及的房地产在 2024 年 12 月 11 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要如下：

一、委托人与产权持有人：泰顺县机关事务管理中心

二、评估目的：为房地产公开拍卖这一经济行为提供市场价值参考依据。

三、评估对象及评估范围：评估对象为房地产的市场价值。评估范围为（1）鹿城区大南路锦春大厦 1 幢 1506 室，用途住宅，建筑面积 117.00 平方米，土地使用面积 16.75 平方米；（2）鹿城区大南路锦春大厦 1 幢 805 室，用途住宅，建筑面积 118.05 平方米，土地使用面积 16.90 平方米。详见评估明细表。

上述委估资产均已取得不动产权证，权利人为泰顺县机关事务管理中心。

四、价值类型及定义：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任何强迫的情况下，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：2024 年 12 月 11 日。

六、评估方法：市场法。

七、评估结论：温州市鹿城区大南路锦春大厦 1 幢 805 室等 2 处房地产评估值合计 2,961,000.00 元，大写人民币贰佰玖拾陆万壹仟元整。

八、特别事项说明：

1. 本次评估值为含税价（含增值税）。
2. 评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

以上事项请资产评估报告书使用者予以关注。

九、评估结论使用有效期：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。

十、评估报告日：2024年12月16日。

本报告由报告书、评估明细表、评估说明三部分构成，报告书、评估明细表、评估说明装订成一册。

资产评估报告

温兄评报字〔2024〕第 178 号

泰顺县机关事务管理中心：

温州兄弟资产评估有限公司接受泰顺县机关事务管理中心的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，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实施公开拍卖行为涉及的房地产在 2024 年 12 月 11 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、产权持有人和资产评估报告使用者

（一）委托人与产权持有人

- 名称：泰顺县机关事务管理中心
- 统一社会信用代码：12330329738433742A
- 宗旨和业务范围：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。
- 住所：浙江省泰顺县罗阳镇东大街 6 号
- 法定代表人：董红先
- 经费来源：全额拨款
- 开办资金：¥23151.26 万元
- 举办单位：泰顺县人民政府

（二）资产评估报告使用者

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者。

二、评估目的

根据国有资产有关规定，泰顺县机关事务管理中心聘请我公司为公开拍卖行为而涉及的房地产市场价格价值进行评估，提供评估基准日 2024 年 12 月 11 日的市场价值参考依据。

三、评估对象及评估范围

评估对象为房地产的市场价值。评估范围为（1）鹿城区大南路锦春大厦1幢1506室，用途住宅，建筑面积117.00平方米，土地使用面积16.75平方米；（2）鹿城区大南路锦春大厦1幢805室，用途住宅，建筑面积118.05平方米，土地使用面积16.90平方米。

锦春大厦位于温州市鹿城区，东临飞霞南路，南临马鞍池东路，西临大南路，北临荷花路，周边商业繁华度较好，住宅聚集度较高，人流量密集，基础设施较为完善，交通通达便利，环境良好。

鹿城区大南路锦春大厦1幢1506室已取得不动产权证书，权证号为浙（2021）温州市不动产权第0051866，权利人为泰顺县机关事务管理中心，权利性质：出让/其他，用途：城镇住宅用地/住宅，使用期限：国有建设用地使用权2077年02月07日止。1幢1506室精装修带家具，内部结构一般，采光一般，目前空置中。

鹿城区大南路锦春大厦1幢805室已取得不动产权证书，权证号为浙（2021）温州市不动产权第0051865，权利人为泰顺县机关事务管理中心，权利性质：出让/其他，用途：城镇住宅用地/住宅，使用期限：国有建设用地使用权2077年02月07日止。1幢805室内部毛坯，结构一般，采光尚可，目前空置中。

四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件及评估对象等因素，本评估项目选用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任何强迫的情况下，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11日。评估基准日是根据本次特定经济行为与评估目的的实现日最易对接且便于操作的原则确定，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《温州市人民政府专题会议纪要》（2020）81号）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 《中华人民共和国民法典》；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
6. 参照《企业国有资产法》（全国人大 2008 年 10 月 28 日通过）；
7. 参照《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院第 378 号令）；
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部（2001）第 14 号令）；
9. 《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）；
10. 参照《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令）；
11. 参照《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. “财政部关于印发《国有资产评估项目核准管理办法》的通知”（财政部财企[2001]801 号）；
13. “财政部关于印发《国有资产评估项目备案管理办法》的通知”（财企[2001]802 号）；
14. 《温州市人民政府关于印发温州市本级行政事业单位国有资产管理暂行办法的通知》（温政发[2009]10 号）；
15. 《温州市人民政府办公室关于进一步规范和加强市级行政事业单位国有资产管理的通知》（温政办[2019]24 号）；
16. 《温州市财政局关于进一步优化完善市本级行政事业性国有资产管理有关事项的通知》（温财资〔2023〕12 号）；
17. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

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——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35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) 权属依据

1. 不动产权证。

(五) 取价依据及参考资料

1. 委托人提供的资产评估申报资料;
2. 市场询价资料及网络信息等。

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

资产评估师根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，并分析成本法、市场法、收益法等三种资产评估基本方法的适用性。

成本法：由于待估房产现行再取得成本，尤其是土地取得成本较难获得，重置成本难以准确测算，故不适用成本法评估。

收益法：由于温州市房地产租售比不符合客观市场规律，经收益法测算易出现严重偏离公开市场价格的情况，故不适用收益法评估。

市场法：由于待估房地产所在区域具有充分、活跃的房地产交易市场，能够取得可比的房地产交易实例，因此具备市场法的评估条件，故采用市场法评估。

基本公式：评估对象价格=可比实例成交价格×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×权益因素修正系数。

八、评估程序实施过程及情况

我公司于2024年12月11日接受委托，并着手前期准备工作，于2024年12月11日正式进驻现场开始评估工作，2024年12月16日出具评估报告书。整个评估过程包括接受委托、核实资产、评定估算、编写评估报告、提交报告及归档。

(一) 接受委托

1. 本公司在洽谈项目时，在明确评估对象、评估目的及评估基准日等基本事项，并确认评估独立性不受影响、评估风险在评估师可控制范围内的前提下，我们接受委托并签定资产评估委托合同；

2. 指定项目负责人并组建评估项目组；

3. 编制工作计划和拟定初步技术方案。

(二) 核实资产

1. 选派项目经理指导编制资产申报明细表；
2. 结合项目具体情况，提供所需资料明细清单；

3. 辅助财务人员进行资产清查：财务和资产管理人員对评估范围的资产按资产评估申报明细表的内容进行全面清查核实和填报，同时按评估资料清单的要求收集准备相关的产权证明、历史经营状况明细、资产质量状况、其他财务资料和经济指标等相关评估资料。

4. 评估人员现场调查、核实资产与验证相关评估资料

(1) 听取有关人员介绍被评估资产的历史和现状；

(2) 对提供的资产评估申报明细表进行核实；

(3) 现场检查核实资产与验证相关评估资料，对评估范围内的资产进行了现场调查、资产核实和鉴定。

(三) 评定估算

各评估专业小组对从现场调查收集的资料进行分析整理，并通过市场调研获取市场信息，或通过委托人、产权持有人、政府机关、供应商、咨询中介机构、互联网、中评协及本公司数据库等渠道，开展市场调研和询价工作，根据本次评估对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法和计算模型，评定估算各分项资产的评估价值。

(四) 编写评估报告

汇集资产评估工作底稿，对各评估小组分项说明进行汇总，得出总体评估结果并对评估增减值原因进行分析。汇总编写资产评估报告书、评估明细表及评估说明；资产评估机构内部三级审核，并在不影响评估师独立判断的前提下，与委托人沟通听取意见。

(五) 提交评估报告及汇编工作底稿

根据资产评估机构内部审核意见和委托方反馈意见，对评估报告进行必要的修改后，向委托方提交正式的资产评估报告。工作底稿与评估报告一起形成评估档案

九、评估假设

1) 交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中,根据待评估资产的交易条件模拟市场进行估价。

2) 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交易;

(4) 不考虑特殊买家的额外出价。

3) 资产持续使用假设

资产持续使用假设是指被评估资产按现有用途不变并原地持续使用。

4) 项目所在的地区及中国的社会经济环境不产生大的变化,所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化;行业政策、管理制度及相关规定无重大变化;经营业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化。

5) 委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

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

温州市鹿城区大南路锦春大厦 1 幢 805 室等 2 处房地产评估值合计 2,961,000.00 元,大写人民币贰佰玖拾陆万壹仟元整。

十一、特别事项说明

1. 本次评估值为含税价(含增值税)。

2. 评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

以上事项请资产评估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。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2024 年 12 月 16 日。

资产评估师:  杨心田 33170022

资产评估师:  胡梦 33180050

温州兄弟资产评估有限公司

二〇二四年十二月十六日

泰顺县机关事务管理中心拟公开拍卖
涉及的锦春大厦 1 幢 805 室等两处房地产
市场价值资产评估说明

温兄评报字〔2024〕第 178 号

温州兄弟资产评估有限公司

二〇二四年十二月十六日

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分 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	4

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

资产评估机构提供的《评估说明》仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、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或个人，也不得见诸公开媒体。

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人和产权持有人概况

1. 名称：泰顺县机关事务管理中心
2. 统一社会信用代码：12330329738433742A
3. 宗旨和业务范围：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。
4. 住所：浙江省泰顺县罗阳镇东大街6号
5. 法定代表人：董红先
6. 经费来源：全额拨款
7. 开办资金：¥23151.26万元
8. 举办单位：泰顺县人民政府

二、关于经济行为的说明

根据国有资产有关规定，我单位聘请温州兄弟资产评估有限公司对因公开拍卖行为而涉及的房地产进行评估，提供评估基准日2024年12月11日的市场价值参考依据。

三、关于评估对象和评估范围的说明

评估对象为房地产的市场价值。评估范围为（1）鹿城区大南路锦春大厦1幢1506室，用途住宅，建筑面积117.00平方米，土地使用面积16.75平方米；（2）鹿城区大南路锦春大厦1幢805室，用途住宅，建筑面积118.05平方米，土地使用面积16.90平方米。详见评估申报明细表。

上述委估资产均已取得不动产权证，权利人为泰顺县机关事务管理中心。

四、关于评估基准日的说明

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，确定以2024年12月11日为评估基准日，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

五、资料清单

- 1、不动产权证；
- 2、资产评估委托人与产权持有人事业单位法人证书；
- 3、资产评估委托人与产权持有人承诺函；
- 4、资产评估申报明细表。

泰顺县机关事务管理中心

单位负责人：



日期：2024年12月11日

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

评估对象为房地产的市场价值。评估范围为(1)鹿城区大南路锦春大厦1幢1506室,用途住宅,建筑面积117.00平方米,土地使用面积16.75平方米;(2)鹿城区大南路锦春大厦1幢805室,用途住宅,建筑面积118.05平方米,土地使用面积16.90平方米。

锦春大厦位于温州市鹿城区,东临飞霞南路,南临马鞍池东路,西临大南路,北临荷花路,周边商业繁华度较好,住宅聚集度较高,人流量密集,基础设施较为完善,交通通达便利,环境良好。

鹿城区大南路锦春大厦1幢1506室已取得不动产权证,权证号为浙(2021)温州市不动产权第0051866,权利人为泰顺县机关事务管理中心,权利性质:出让/其他,用途:城镇住宅用地/住宅,使用期限:国有建设用地使用权2077年02月07日止。1幢1506室精装修带家具,内部结构一般,采光一般,目前空置中。

鹿城区大南路锦春大厦1幢805室已取得不动产权证,权证号为浙(2021)温州市不动产权第0051865,权利人为泰顺县机关事务管理中心,权利性质:出让/其他,用途:城镇住宅用地/住宅,使用期限:国有建设用地使用权2077年02月07日止。1幢805室内部毛坯,结构一般,采光尚可,目前空置中。

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

1、评估机构根据资产评估工作的需要,组成二人评估项目组,项目负责人向产权持有人提供资产评估申报表表样,并协助其进行资产清查工作;

2、了解产权持有人基本情况及委估资产状况,并收集相关资料;

- 3、审查核对产权持有人提供的资产评估申报表和有关测算资料；
- 4、根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，查阅资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
- 5、查阅委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
- 6、收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（二）资产核实结论

根据被评估单位提供的《资产评估申报明细表》，对资产的名称、建筑结构、建筑面积等资料进行一一核实查对，对资产的实际情况进行充分了解。资产核实结果与申报情况相符。

三、评估技术说明

（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

资产评估师根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，并分析成本法、市场法、收益法等三种资产评估基本方法的适用性。

成本法：由于待估房产现行再取得成本，尤其是土地取得成本较难获得，重置成本难以准确测算，故不适用成本法评估。

收益法：由于温州市房地产租售比不符合客观市场规律，经收益法测算易出现严重偏离公开市场价格的情况，故不适用收益法评估。

市场法：由于待估房产所在区域具有充分、活跃的房地产交易市场，能够取得可比的房地产交易实例，因此具备市场法的评估条件，故采用市场法评估。

基本公式：评估对象价格=可比实例成交价格×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×权益因素修正系数。

评估举例：温州市鹿城区大南路锦春大厦 1 幢 805 室

1. 选择可比实例

可比实例 1：温州市鹿城区大南路锦春大厦 5 幢 3 楼，建筑面积 107 m²，成交价格 14953 元/m²，交易时间 2024 年 5 月。

可比实例 2：温州市鹿城区金丝桥路 14 号 3 幢 201 室，建筑面积 83.82 m²，成交价格 10857 元/m²，交易时间 2024 年 7 月。

可比实例 3：温州市鹿城区大南路锦春大厦 2 幢 28 楼，建筑面积 115 m²，成交价格 14800 元/m²，交易时间 2024 年 5 月。

评估对象及可比实例比较因素条件说明如下表：

比较因素条件说明表

表一

项目	评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
待估对象	鹿城区大南路锦春大厦 1 幢 805 室	鹿城区大南路锦春大厦 5 幢 3 楼	温州市鹿城区金丝桥路 14 号 3 幢 201 室	鹿城区大南路锦春大厦 2 幢 28 楼
建筑面积 (m ²)	118.05	107	83.82	115
成交价格	待估	14953 元/m ²	10857 元/m ²	14800 元/m ²
交易日期 (评估基准日)	2022 年 9 月 16 日	2024 年 5 月	2024 年 7 月	2024 年 5 月

交易情况	市场正常成交价	市场正常成交价	市场正常成交价	市场正常成交价
税费负担	交易过程中产生税费依照税法等相关法律法规和政策的规定,由双方各自承担。本次评估价值不包含标的物交割、过户时所发生的全部费用和税费。	交易过程中产生税费依照税法等相关法律法规和政策的规定,由双方各自承担。该价格不包含标的物交割、过户时所发生的全部费用和税费。	交易过程中产生税费依照税法等相关法律法规和政策的规定,由双方各自承担。该价格不包含标的物交割、过户时所发生的全部费用和税费。	交易过程中产生税费依照税法等相关法律法规和政策的规定,由双方各自承担。该价格不包含标的物交割、过户时所发生的全部费用和税费。
区域因素	地理位置	靠近鹿城区中心	靠近鹿城区中心	靠近鹿城区中心
	商业繁华程度	商业聚集度较好	商业聚集度较好	商业聚集度一般
	交通状况	周边交通便捷,各类公共齐全	周边交通便捷,各类公共齐全	周边交通便捷,各类公共齐全
	公共配套设施	配套设施较为齐全	配套设施较为齐全	配套设施较为齐全
	环境优劣度	良好	良好	良好
个别因素	楼层采光	8楼,两房西北朝向,采光一般	3楼,三房朝南,采光较好	2楼,采光较差
	配套设施	电梯房,小区绿化较好	电梯房,小区绿化较好	楼梯房,小区绿化相对较少
	结构布局	结构一般,利用率一般	结构方正,三房朝南,利用好	结构方正,利用率较好
	建筑面积	稍大	稍大	适中
	装修情况	毛坯	精装修	简装,但装修陈旧
权益因素	土地使用性质	出让	出让	出让

2. 价格内涵的统一,建立可比基础

为了统一价格内涵,需对付税费负担等方面进行修正。

通常交易过程中产生税费依照税法等相关法律法规和政策的规定,由双方各自承担。本次评估对象与可比实例 1、2、3 的税费负担情况一致,故无需修正。

3. 估价计算

(1) 交易情况修正

可比实例 1、2、3 为市场上的正常交易价格,故可比实例的交易情况修正系数为 100/100、100/100、100/100。

(2) 交易日期修正

评估基准日与可比实例 1、2、3 的交易日期相近，期间市区的住宅用房的市场价格基本变化不大，故可比实例交易日期修正系数为 100/100、100/100、100/100。

(3) 区域因素修正

区域因素根据待估房地产的地理位置、商业繁华程度、公共配套设施、环境优劣度、交通状况等因素方面的差别所产生价格的差异进行修正。

设估价对象的区域因素指数为 100，通过列表分析，区域因素分析如下：

区域因素比较表

表四

区域因素	权数	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
地理位置	0.20	100	100	100	100
商业繁华程度	0.20	100	100	90	100
交通状况	0.20	100	100	100	100
公共配套设施	0.20	100	100	100	100
环境优劣度	0.20	100	100	100	100
小计	1.00	100	100	98	100

(4) 个别因素修正

个别因素根据待估房地产的楼层采光、配套设施、结构布局、建筑面积和装修情况等因素方面的差别所产生价格的差异进行修正。

设估价对象的个别因素指数为 100，通过列表分析，个别因素分析如下：

个别因素比较表

表五

个别因素	权数	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
楼层采光	0.20	100	100	80	130
配套设施	0.20	100	100	70	100
结构布局	0.20	100	130	120	120
建筑面积	0.20	100	100	110	100
装修情况	0.20	100	120	110	120
小计	1.00	100	110	98	114

(5) 权益因素修正

权益因素主要为土地使用性质差异对交易环节税费产生影响，从而影响市场价格。

设估价对象的权益因素指数为 100，通过列表分析，权益因素分析如下：

权益因素比较表 表四

个别因素	权数	估价对象	实例一	实例二	实例三
权益因素	1.00	100	100	100	100
小计	1.00	100	100	100	100

(6) 价格计算

根据以上各项修正，比准价格计算如下表：

可比实例价格 表六

可比实例	交易价格 (元)	交易情况 修正	交易日期 修正	区域因素 修正	个别因素 修正	权益因素 修正	可比价格基 础 (元)
一	14953	<u>100</u> 100	<u>100</u> 100	<u>100</u> 100	<u>100</u> 110	<u>100</u> 100	13594
二	10857	<u>100</u> 100	<u>100</u> 100	<u>100</u> 98	<u>100</u> 98	<u>100</u> 100	11305
三	14800	<u>100</u> 100	<u>100</u> 100	<u>100</u> 100	<u>100</u> 114	<u>100</u> 100	12982

上述三个比准价格采用简单算术平均综合出一个价格作为估价结果，即温州市鹿城区大南路锦春大厦 1 幢 805 室的评估单价为 $(13594+11305+12982) \div 3 \approx 12600$ 元（取整），则评估值为 $18.05 \text{ m}^2 \times 12,600.00 \text{ 元/m}^2 = 1,487,000.00$ 元（取整）。

△其他评估结果详见资产评估明细表。

四、评估结论

温州市鹿城区大南路锦春大厦 1 幢 805 室等 2 处房地产评估值合计 2,961,000.00 元，大写人民币贰佰玖拾陆万壹仟元整。

资产评估报告附件

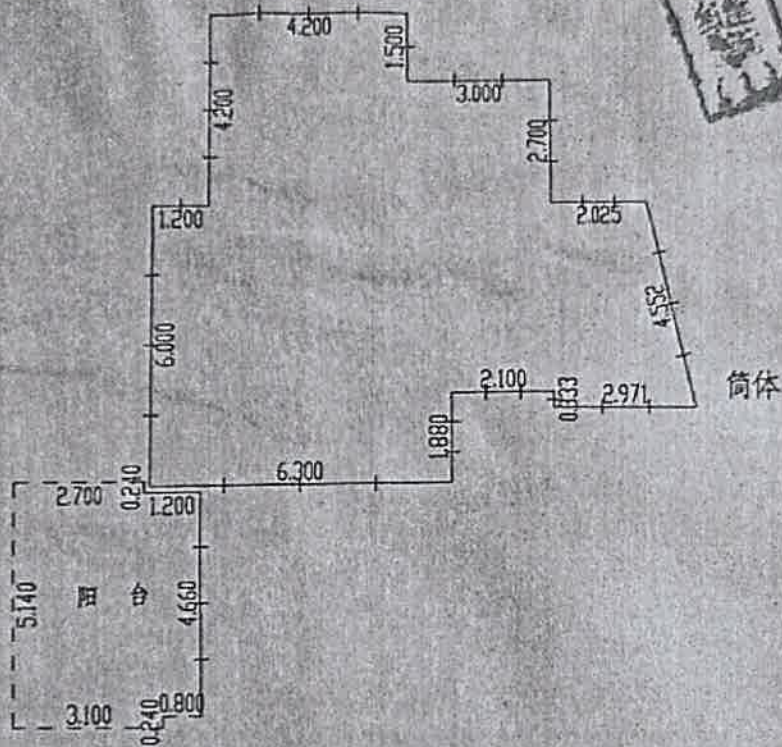
- (一) 不动产权证
- (二) 资产评估委托人与产权持有人事业单位法人证书
- (三) 资产评估委托人与产权持有人承诺函
- (四) 资产评估师承诺函
- (五) 评估机构营业执照
- (六) 温州市财政局备案公告
- (七) 签字资产评估师资格证书

浙江省编号: BDC330302120219029419048

浙 (2021) 温州市 不动产权第 0051865 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	鹿城区大南路锦春大厦1幢805室
不动产单元号	330302008010GB000007F00010522
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	出让/其它
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地使用权面积16.90m ² /房屋建筑面积118.05m ²
使用期限	国有建设用地使用权2077年02月07日止
权利其他状况	宗地面积: 23913.91m ² 土地使用权面积: 16.90m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积16.90m ²

附图页



第八层

3262006

丘号: 1-09949907-16-208

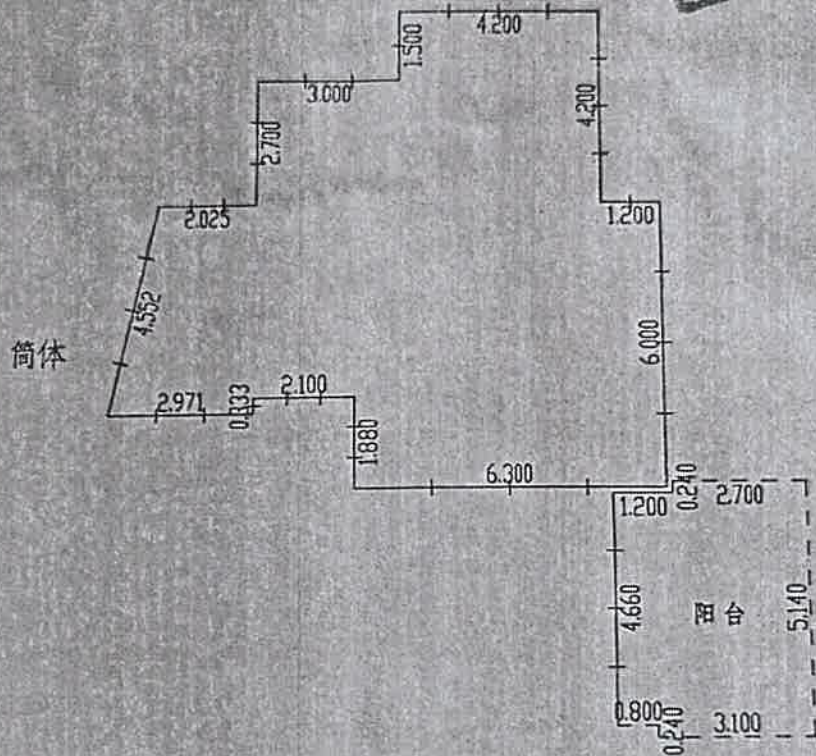
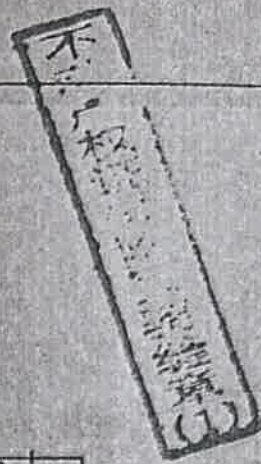
比例尺: 1:200

浙江省编号: BDC330302120219029419032

浙 (2021) 温州市 不动产权第 0051866

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	鹿城区大南路锦春大厦1幢1506室
不动产单元号	330302008010GB00007F00010514
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	出让/其它
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地使用权面积16.75m ² /房屋建筑面积117.00m ²
使用期限	国有建设用地使用权2077年02月07日止
权利其他状况	宗地面积: 23913.91m ² 土地使用权面积: 16.75m ² , 其中独用土地面积0m ² , 分摊土地面积16.75m ²



第十五层

3262006

丘号: 1-09949907-16-279

比例尺: 1:200

中华人民共和国

事业单位法人证书

(副本)

统一社会信用代码 12330329738433742A



有效期 自2024年04月18日至2029年04月18日

名称 泰顺县机关事务管理中心

宗旨和
业务范围 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。

住所 浙江省泰顺县罗阳镇东大街6号

法定代表人 董红先

经费来源 全额拨款

开办资金 ¥23151.26万元

举办单位 泰顺县人民政府

登记管理机关



资产评估委托人和产权持有人承诺函

温州兄弟资产评估有限公司：

因拍卖事宜，现委托贵公司对资产拍卖行为而涉及的房地产在 2024 年 12 月 11 日的市场价值进行评估。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、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、已提供办理资产评估立项和确认的全部资料；
- 3、委托资产评估范围与经济行为涉及到资产范围一致，不重复不遗漏；
- 4、纳入评估范围的资产权属明确、无争议，所提供的资产权属证明文件合法、有效；
- 5、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范围内的各类重大期后事项；
- 6、不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业；
- 7、接受评估行政主管部门的监督检查。

泰顺县机关事务管理中心

单位负责人：

日期：2024 年 12 月 11 日



资产评估师承诺函

泰顺县机关事务管理中心：

受贵单位的委托，我们对因资产拍卖行为而涉及的房地产在 2024 年 12 月 11 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：
正式执业会员
资产评估师
杨心田 33170022

资产评估师签章：
正式执业会员
资产评估师
胡梦 33180050

2024 年 12 月 16 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91330300720008457J (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 温州兄弟资产评估有限公司

注册资本 壹佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年03月10日

法定代表人 杨心田

住所

浙江省温州市鹿城区南汇街道车站大道577号财富中心903室-1

经营范围 一般项目：资产评估；矿业权评估服务；破产清算服务；社会经济咨询服务；物业服务评估；工程造价咨询业务(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)。



登记机关

2023年2月3日

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。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

温州市财政局

变更备案公告

(温财资备案〔2021〕6号)

温州兄弟资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。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。变更备案的相关信息如下:

法定代表人由杨小云变更为杨心田。

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。





中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：33180050

会员姓名：胡梦

证件号码：330324*****X

所在机构：温州兄弟资产评估有限公司



年检情况：通过（2024-04-23）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

胡梦



(有效期至 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：33170022

会员姓名：杨心田

证件号码：330302*****0

所在机构：温州兄弟资产评估有限公司



年检情况：通过（2024-04-24）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

杨心田



(有效期至 2025-04-30 日止)