

泰顺县罗阳镇公园学苑 10 幢 101 室、102 室、伊号院 20
幢 2 单元 101 室的居家养老服务照料中心及老年食堂
租金评估报告

苏象仁评咨字【2025】第 006 号

评估机构：江苏象仁土地房地产资产评估有限公司

报告日期：2025 年 7 月 22 日

目录

声 明	1
摘要	2
正文	4
一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人	4
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	4
四、价值类型	6
五、评估基准日	5
六、评估依据	6
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程和情况	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	11
十三、评估报告日	12
十四、资产评估师签字、评估机构盖章	12
附 件	13

声 明

一、本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、委托方或者其他评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托方或者其他评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本评估报告仅供委托方、资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和法律、行政法规规定的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评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示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，并对所出具的评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、清单由委托方、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；委托方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。

执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评估师不对资产评估对象的法律权属提供保证。

九、本资产评估机构出具的评估报告中的分析、判断和结果受评估报告中假设和限制条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑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。

泰顺县罗阳镇公园学苑 10 幢 101 室、102 室、伊号院 20 幢 2 单元 101 室的居家养老服务照料中心及老年食堂租金 评估报告

苏象仁评咨字【2025】第 006 号

摘要

江苏象仁土地房地产资产评估有限公司接受泰顺县罗阳镇人民政府的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对坐落于泰顺县罗阳镇公园学苑10幢101室、102室、伊号院20幢2单元101室的居家养老服务照料中心、老年食堂的租金进行测算、评估。

评估目的：为泰顺县罗阳镇人民政府确定租金提供价格参考依据。

评估对象：坐落于泰顺县罗阳镇公园学苑10幢101室、102室的居家养老服务照料中心、老年食堂和罗阳镇伊号院20幢2单元101室的居家养老服务照料中心的租金。

评估范围：泰顺县罗阳镇公园学苑10幢101室、102室的居家养老服务照料中心及老年食堂的租金和罗阳镇伊号院20幢2单元101室的居家养老服务照料中心1项，详见附件1《泰顺县罗阳镇公园学苑10幢101室、102室、伊号院20幢2单元101室的居家养老服务照料中心及老年食堂一不动产租金评估申报表》。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2025年7月3日。

评估方法：市场法。

评估结论：经评估，评估对象在评估基准日2025年7月3日在养老服务用途下结果如下表：

序号	名称	坐落	结构	土地使用权面积（㎡）	建筑面积（㎡）	考虑养老服务用途下的租金	
						年租金单价（元/㎡）	年租金总价（元）
1	不动产	泰顺县罗阳镇公园学苑 10 幢 101 室、102 室	钢筋混凝土	19.41	301.89	53	16000
2	不动产	泰顺县罗阳镇伊号院 20 幢 2 单元 101 室	钢筋混凝土	20.05	215.14	45	9681
合计				39.46	517.03		25681

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效，即自2025年7月3日至2026年7月2日期间有效。评估报告使用人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。

以上内容摘自评估报告正文，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，同时提请评估报告使用人关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。

泰顺县罗阳镇公园学苑 10 幢 101 室、102 室、伊号院 20 幢
2单元101室的居家养老服务照料中心及老年食堂
租金评估报告

正文

苏象仁评咨字【2025】第 006 号

罗阳镇人民政府：

江苏象仁土地房地产资产评估有限公司接受泰顺县罗阳镇人民政府的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对坐落于泰顺县罗阳镇公园学苑10幢101室、102室、伊号院20幢2单元101室的居家养老服务照料中心及老年食堂的租金进行测算、评估。

现将本次评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人

（一）委托人

泰顺县罗阳镇人民政府

（二）委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方。除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

本评估结论仅供委托方为实现评估目的使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。

二、评估目的

为泰顺县罗阳镇人民政府确定租金提供价格参考依据。

三、评估对象、评估范围和概况

（一）评估对象

坐落于泰顺县罗阳镇公园学苑10幢101室、102室、伊号院20幢2单元101室的居家养老服务照料中心及老年食堂的租金。

（二）评估范围

泰顺县罗阳镇公园学苑10幢101室、102室、伊号院20幢2单元101室的居家养老服务照料中心、老年食堂的租金1项，详见附件1《泰顺县罗阳镇公园学苑10幢101室、102室、

伊号院20幢2单元101室的居家养老服务照料中心及老年食堂—不动产租金评估申报表》。

（三）评估对象概况

1、泰顺县罗阳镇公园学苑10幢101室、102室的居家养老服务照料中心及老年食堂概况

坐落于泰顺县罗阳镇公园学苑10幢101室、102室的居家养老服务照料中心及老年食堂，共有两室，101室房屋建筑面积为110.08m²，102室房屋建筑面积为191.81m²，合计建筑面积为301.89m²，合计土地使用权面积为19.41m²，权利人为泰顺县罗阳镇人民政府，权利类型为国有建设用地使用权/房屋使用权，权利性质为出让/市场化商品房，用途为城镇住宅用地/养老用房，于2023年对居家养老服务照料中心及老年食堂的内部进行装修及配置设备，装饰装修情况：地面为瓷砖，墙面为乳胶漆，石膏板吊顶，里面配有卫生间、理发区、餐厅及厨房。内部配有沙发、桌子、椅子、餐桌椅、麻将桌、灶台、冰箱、打菜台等厨房的设备设施。

2、泰顺县罗阳镇伊号院20幢2单元101室的居家养老服务照料中心概况

坐落于泰顺县罗阳镇伊号院20幢2单元101室的居家养老服务照料中心、101室房屋建筑面积为215.14m²，土地使用权面积为20.05m²，权利人为泰顺县罗阳镇人民政府，权利类型为国有建设用地使用权/房屋使用权，权利性质为出让/市场化商品房，用途为城镇住宅用地/养老用房，于2023年对居家养老服务照料中心的内部进行装修及配置设备，装饰装修情况：地面为瓷砖，墙面为乳胶漆，石膏板吊顶，里面配有卫生间、及小厨房。内部配有沙发、桌子、椅子、餐桌椅、麻将桌等设备设施。

四、价值类型

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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

2025年7月3日

基准日是根据经济行为文件，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，能较为准确地反映单项资产的最新状况，并尽可能地与相关经济行为的实现日接近等原则，

确定资产评估基准日。

六、评估依据

1、经济行为依据

(1)《资产评估委托合同》

2、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，自2016年12月1日起施行）；

(2)《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；

(3)《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议表决通过，2021年1月1日起施行）；

(4)《资产评估行业财政监督管理办法》（2019年1月2日《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》修改）；

(5)《中华人民共和国城市房地产管理法》（2020年1月1日起实施，中华人民共和国主席令第三十二号修改）；

(6)《中华人民共和国土地管理法》（2020年1月1日起实施，中华人民共和国主席令第三十二号修改）；

(7)《中华人民共和国土地管理法实施条例》（根据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）；

(8)《城市房地产开发经营管理条例》（根据2020年3月27日中华人民共和国国务院令726号第四次修订）；

(9)财政部、中国人民银行总行、国家税务局制定的其他有关企业财务、会计、税收等方面的政策、法规；

(11)其他相关的法律、法规文件

3、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——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33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——评估报告》（中评协〔2018〕35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——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- (8)《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37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）；
- (12)《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）。

4、权属依据

- (1)《不动产权证书》；
- (2)《资产评估委托书》；
- (2)《委托人及产权持有人承诺函》；

5、取价依据

- (1)《资产评估常用资料与参数手册》；
- (2)相关资讯网站公布的评估数据资料；
- (3)评估人员对市场调查的资料；
- (4)评估人员收集的房地产中介机构市场询价资料等；
- (5)其他取价、参数和信息资料。

七、评估方法

（一）评估方法的介绍及选择

根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——不动产》、《资产评估执业准则——无形资产》，评估的基本评估方法可以选择市场法、成本法和收益法。

收益法是指通过估测资产的获利能力，对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估资产的价值。因本次评估的是租金，不适应采用收益法。

市场法是指根据公开市场上被评估对象相似的或可比的参照物价格来确定被评估对象的价值的一种方法。运用市场法的前提条件是：有一个充分发育的、活跃公平的市场，能找到近期的、与被评估资产相同或类似的参照物；能在市场上收集到参照物的技术资料 and 交易资料，地理位置方面的资料，功能方面的资料以及交易时间、条件、动机和价格等方面的资料。由于公开市场上较容易取得与委估资产相同或类似的市场交易案例，故本次评估认为采用市场法评估比较适宜。

成本法是指通过估算被评估资产的重置成本和资产实体性贬值、经济性贬值、功能

性贬值，将重置成本扣减各种贬值作为评估价值的一种方法。评估人员认真分析了影响资产价值的相关因素，本项目评估对象构建信息可通过工程造价信息及专业网站获得，且均处于继续使用状态，具备了采用成本法进行评估的条件，但不合理，本次评估不采用成本法，

结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，确定采用市场法对评估对象的市场租金进行评估。

（二）评估方法的思路与公式

采用市场法评估。

市场法的基本思路是在估算评估对象价值时，根据替代原则，将评估对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似对象进行比较，并依据后者已知的成交价格，参照评估对象的交易时间、交易情况、交易方式、区域以及个别因素等，修正评出比准价格，最终以交易的类似对象比准地价估算评估对象在评估基准日的价格。

其基本公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估对象价格} &= \text{比较案例价格} \times \frac{\text{正常交易情况修正系数}}{\text{比较案例情况修正系数}} \\ &\times \frac{\text{评估对象价格指数}}{\text{比较案例交易日期价格指数}} \times \frac{\text{评估对象区域因素条件指数}}{\text{比较案例区域因素条件指数}} \\ &\times \frac{\text{评估对象个别因素条件指数}}{\text{比较案例个别因素条件指数}} \end{aligned}$$

八、评估程序实施过程 and 情况

本评估机构接受委托对评估对象进行了评估。评估人员对纳入评估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和评估对象的具体情况，采用市场法进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

与委托人进行充分沟通，明确了评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。

（二）接受评估委托

根据具体情况，对独立性和业务风险进行综合分析和评价，评价项目风险，确定承接评估业务后，接收评估委托书。

（三）编制评估计划

根据评估业务的具体情况，编制评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

（四）现场调查

根据委托方提供的资产评估申报表，对委估资产进行核实和验证，现场核实评估对象状况，对实物资产的数量、质量、规格型号等进行记录。

（五）收集评估资料

收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，采取必要措施确保资料来源的可靠性，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）评定估算

根据评估目的、价值类型和评估资料的收集情况，选择适用的评估方法和相应的参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论。

（七）编制和提交评估报告

对初步评估结论进行综合分析，形成最终评估结论，并根据最终评估结论撰写评估说明，起草评估报告，经审核后向委托人提交正式的评估报告。

九、评估假设

1、持续使用假设。持续使用假设是设定被评估资产按目前的方式用途、规模、频度、环境等情况在未来使用期限内继续使用。

2、公开市场假设。是假定在公开市场上交易的资产，或拟在公开市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，对资产的功能、用途及其交易价格等能作出理智的判断。公开市场假设以资产在公开市场上可以公开买卖为基础。

3、合法经营假设。假设被评估企业的生产经营符合国家的经济政策，遵守税收、环保和其他与企业经营相关的法律、法规和规章。

4、合理经营假设。假设企业未来无重大决策失误和重大管理失职；企业经营范围内所需的相关许可证，根据经营的需要，合理保证持续有效；人员和各项资产的安全达到合理水平。

5、资料合法、真实、完整性假设。委托方和产权持有单位所提供的资料是评估工作的重要基础资料，评估人员对所收集到的资料履行了应有的清查核实程序，并在专业范围内进行应有的职业分析判断，对所发现的问题进行进一步澄清核实和尽可能的充分披露。但评估机构和评估人员受执业范围所限，不能对委托方和产权持有单位所提供的资料的合法性、真实性和完整性（完整性是相对估值需要而言的）做出保证。因此，评估工作是以委托方和产权持有单位所提供的有关资料的合法、真实、完整为假设前提。

6、假设国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策、社会经济环境无重大变化；

7、假设有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等政策不发生重大变化；

8、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。

十、评估结论：经评估，评估对象在评估基准日2025年7月3日在养老服务用途下结果如下表：

序号	名称	坐落	结构	土地使用权面积 (m ²)	合计建筑面积 (m ²)	考虑养老服务用途下的租金	
						年租金单价 (元/m ²)	年租金总价 (元)
1	不动产	泰顺县罗阳镇公园学苑 10幢 101室、102室	钢筋混凝土	19.41	301.89	53	16000
2	不动产	泰顺县罗阳镇伊号院 20幢 2单元 101室	钢筋混凝土	20.05	215.14	45	9681
合计				39.46	517.03		25681

十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1、对可能存在的影响资产评估价值的瑕疵事项，在委托方委托评估时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，评估机构及评估人员不承担相关责任。

2、本次资产评估范围根据委托方提供的评估申报明细表确定。

3、评估报告使用的各有关方面应该了解并意识到，我们的评估工作是对评估对象的价值进行估算，并发表专业意见。在进行评估工作中，评估人员依据评估有关规范意见的规定对委托方和产权持有者提供的评估对象产权权属证明文件、资料进行关注，但我们不是法定的产权权属鉴证机构，对委托评估资产的产权鉴证工作超出了评估工作的范围，我们不能对委托评估资产的产权关系的真实性、合法性和完整性提供任何保证。委评资产权属的真实性由权利人负责，如权属发生争议与本评估公司无关。

4、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，本公司及参加评估工作的全体人员与资产委托方和占有方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范。

5、本次评估由于受客观条件限制，我们只对被评估资产进行了一般性的检查，对其内部有可能存在的隐含缺陷或非正常使用造成的超常腐蚀/损伤或其他一些较大的隐性故障并未予以考虑；委托方、被评估单位也未声明其有已知的瑕疵，只能根据其介绍及现场勘查进行合理确认，根据常规进行评估。

6、本次评估是以公开市场价值标准为原则确定其客观合理价格，并未考虑短期强制处分等因素的影响。

7、本次评估鉴定结论由本机构出具，受本机构评估人员的专业胜任能力的影响；恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

8、在评估工作中，我们没有考虑相关资产所对应的负债，仅对评估范围内的资产价值发表评估意见。

9、本评估报告所称“评估价值”是已经评估的资产在现有用途不变、持续经营和在评估基准日所表现的特定经济环境假设前提下，确定的资产市场价值。本公司对评估基准日后资产发生的重大变化不承担发表意见的责任。评估结果仅适用于本报告所列示的评估特定目的，不得用于其他经济行为。

10、本报告的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，没有考虑下述情况的发生：

- (1) 已经和将来可能承担的抵押、担保事宜。
- (2) 特殊的交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响。
- (3) 国家宏观经济政策发生变化。
- (4) 遇有自然力和其它不可抗力。

当上述条件及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结论一般会失效。

11、产权所有者未提供其他评估基准日至评估报告出具日期之间发生对评估结论有重大影响的重大事项。

评估报告的使用者需特别关注上述“特别事项说明”对评估结论的影响。评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- (一) 本评估报告只能用于评估报告中载明的评估目的和用途。
- (二) 委托人或其他评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和评估报告载明的

使用范围使用评估报告，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和法律、行政法规规定的评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为评估报告的使用人。

（四）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的价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（五）评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2025 年 7 月 3 日起至 2026 年 7 月 2 日止。如果资产状况、市场状况与基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

（六）未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

（七）如果存在评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

（八）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告出具日期为 2025 年 7 月 22 日。

十四、资产评估师签字、评估机构盖章

资产评估师：



资产评估师：



江苏象仁土地房地产资产评估有限公司

2025 年 7 月 22 日



附 件

附件 1 《罗阳镇公园学苑 10 幢 101 室、102 室、伊号院 20 幢 2 单元 101 室的居家养老服务照料中心及老年食堂—不动产租金评估申报表》

附件 2 《资产估价委托书》

附件 3 《委托人及产权持有人承诺函》

附件 4 《不动产权证》

附件 5 现场查看照片

附件 6 资产评估机构营业执照复印件

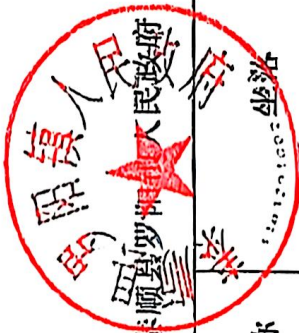
附件 7 资产评估机构备案文件

附件 8 资产评估师资格证书复印件

附件 1:

罗阳镇公园学苑 10 幢 101 室、102 室、伊号院 20 幢 2 单元 101 室的居家养老服务照料中心及老年食堂—不动产租金评估申报表

评估基准日: 2025 年 7 月 3 日



申报单位: 泰顺县罗阳镇公园学苑

序号	名称	结构	所在层数	土地使用权面积 (m²)	建筑面积 (m²)	备注
1	不动产 泰顺县罗阳镇公园学苑 10 幢 101 室、102 室	钢筋混凝土	1	19.41	301.89	
2	不动产 泰顺县罗阳镇伊号院 20 幢 2 单元 101 室	钢筋混凝土	1	20.05	215.14	
合计				39.46	517.03	

资产评估委托书

一、委托人

名称：泰顺县罗阳镇人民政府

住所：浙江省泰顺县罗阳镇西大街55号

二、资产评估机构

名称：江苏象仁土地房地产资产评估有限公司

三、评估对象

坐落于泰顺县罗阳镇公园学苑10幢101室、102室、伊号院20幢2单元101室的居家养老服务照料中心及老年食堂的租金，具体详见附件1《罗阳镇公园学苑10幢101室、102室、伊号院20幢2单元101室的居家养老服务照料中心及老年食堂一不动产租金评估申报表》。请对上述房地产在养老服务用途下的租金进行评估。

四、评估目的

为确定租金提供价格参考依据。

委托人：泰顺县罗阳镇人民政府

2025年7月1日



委托人及产权持有人承诺函

江苏象仁土地房地产资产评估有限公司：

因拟了解在评估基准日申报的坐落于泰顺县罗阳镇公园学苑 10 幢 101 室、102 室、伊号院 20 幢 2 单元 101 室的居家养老服务照料中心及老年食堂的租金事宜，委托贵公司对该经济行为所涉及的资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、上述泰顺县罗阳镇公园学苑 10 幢 101 室、102 室、伊号院 20 幢 2 单元 101 室的居家养老服务照料中心及老年食堂的房地产为泰顺县罗阳镇人民政府的房地产，我单位对上述委评房地产的产权予以承诺并承担相应的法律责任。

2、资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获我单位认可，需要获得政府部门批准的事项已获批准；

3、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；

4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；

5、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

6、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效，抵押担保等重大事项提示充分；

7、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；

8、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

9、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人：(签字)  
2025 年 7 月 1 日

不动产单元号		0008734
权利人	泰顺县罗阳镇人民政府	
共有情况	单独所有	
坐落	泰顺县罗阳镇公园学院10幢101室	
不动产单元号	330929001056GB00019F00140001	
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/市场化商品房	
用途	城镇住宅用地/养老用房	
面积	土地使用权面积77.08m²/房屋建筑面积110.08m²	
使用期限	国有建设用地使用权2088年05月21日止	
其他状况	宗地面积: 54383.66m² 土地使用权面积: 77.08m² 独用土地面积: 0m² 分摊土地面积: 77.08m² 权利其他状况	

不动产单元号: 0008734

附记

序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	1	19	养老用房	110.08m²	88.44m²	21.64m²

权利人	泰顺县罗阳镇人民政府		
共有情况	单独所有		
坐落	泰顺县罗阳镇公园学苑10幢102室		
不动产单元号	330329001056CB00019F00140002		
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/市场化商品房		
用途	城镇住宅用地/养老用房		
面积	土地使用权面积12.33㎡/房屋建筑面积191.81㎡		
使用期限	国有建设用地使用权2088年05月21日止		
权利其他状况	宗地面积：54363.66㎡ 土地使用权面积：12.33㎡ 独用土地面积：0㎡/分摊土地面积：12.33㎡ 仅用于养老评估使用，不得用于其他用途		

序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	1	19	养老用房	191.81㎡	54.12㎡	37.69㎡

?

权利人	袁顺县罗阳镇人民政府
共有情况	单独所有
坐落	袁顺县罗阳镇新大街99号伊号说20幢2单元101室
不动产单元号	330329001080GB00009F00180001
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/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/养老用房
面积	土地使用权面积20.05㎡/房屋建筑面积215.14㎡
使用期限	国有建设用地使用权2089年06月27日止
权利其他状况	房地面积：69824.00㎡ 土地面积：20.05㎡ 土地面积：20.05㎡ 独用土地面积：0㎡/分摊土地面积：20.05㎡

袁顺县罗阳镇新大街99号伊号说20幢2单元101室

序号 所在层 总层数 房屋面积 分摊面积 分摊系数

1 1 3 215.14㎡ 215.14㎡ 1.0000

公园学苑现场照片



外面照片



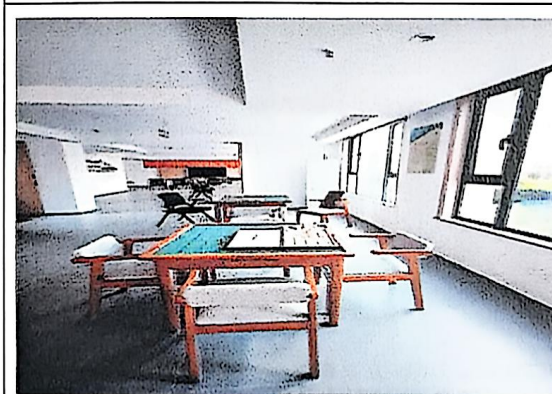
外面照片



内部照片



内部照片



内部照片



内部照片



内部照片



内部照片

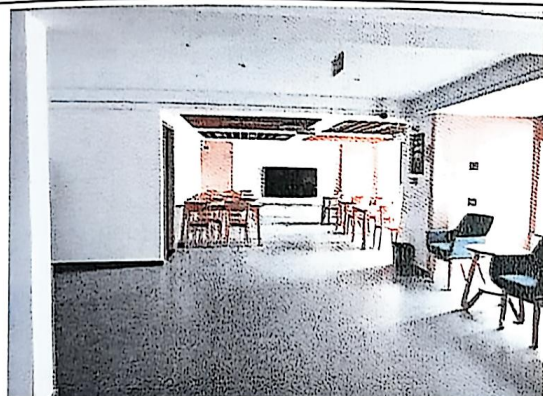
伊号苑现场照片



内部照片



内部照片



内部照片



内部照片



内部照片



内部照片



内部照片



内部照片



统一社会信用代码

91320104748217218W (1/1)

(1/1)

编号 320104666202311160046



日換二里碼登錄“國家企業信用信託登記系統”了解更多信息，並可查閱案卷。

名称 江苏象仁土地房地产资产评估有限公司

注册资本 5500万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2003年04月18日

法定代表人 汪宏伟

汪宏伟

住所 南京市秦淮区太平南路389号801室

图 1 拟态

[illegible]

关
机
记
录

2023年 11月 16日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gdxi.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业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



营业执照

统一社会信用代码
91330329MA29A1LR0B



扫描二维码
“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	江苏象仁土地房地产资产评估有限公司泰顺分公司	负责人	张晓兰
类型	有限责任公司自然人投资或控股	成立日期	2017年12月11日
经营范围	房地产评估；土地评估；资产评估；工程造价咨询；工程咨询；工程招标代理；工程监理；项目管理；测绘服务。（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）		



登记机关
2024年01月11日

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

江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2017〕109号

备案公告

江苏象仁土地房地产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》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为江苏象仁土地房地产资产评估有限公司，组织形式为有限公司。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为王明甫。

三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，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。

— 1 —

特此公告。



信息公开选项：主动公开

江苏省财政厅办公室

2017年12月4日印发

南京市财政局文件

宁财企备〔2024〕9号

变更备案公告

江苏象仁土地房地产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》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

1、公司法定代表由王明甫变更为汪宏伟。

2、评估机构合伙人（股东）及股权比例由王明甫 99.3%、聂晨红 0.35%、汪宏伟 0.35%，变更为汪宏伟 57.07%、程浩宇 21.82%、王明甫 18.05%、郝稳竹 0.5%、潘道伟 0.5%、王冠 0.5%、万平 0.5%、张荣荣 0.5%、史俊逸 0.5%、聂晨红 0.06%。

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。



信息公开选项：主动公开

南京市财政局办公室

2024年2月18日印发

温州市财政局

备案公告

(温财资备案〔2025〕8号)

江苏象仁土地房地产资产评估有限公司泰顺分公司报来的《资产评估机构设立分支机构备案表》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》《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构分支机构名称为江苏象仁土地房地产资产评估有限公司泰顺分公司，组织形式为有限责任公司分公司(自然人投资或控股)。

二、分支机构负责人为张晓兰。

三、分支机构负责人的基本情况，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。





中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：32190198

会员姓名：赵宁

证件号码：320104*****8

所在机构：江苏象仁土地房地产资产评估有限
公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：

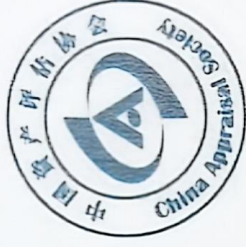


签名：



(有效期至 2026-04-30 日止)

打印时间：2025 年 05 月 07 日



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 32200232

会员姓名: 马利

证件号码: 340122*****2

所在机构: 江苏象仁土地房地产资产评估有限

公司

年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:



(有效期至 2026-04-30 日止)

打印时间: 2025 年 05 月 06 日