泰顺县廊桥广场儿童游乐场场地年租赁权价值 资产评估报告

泰宏正资评字[2025]16号

泰顺宏正不动产评估测绘有限公司

二〇二五年八月二十五日

目 录

声明	1
摘要	2
资产评估报告	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、评估对象和范围	4
四、价值类型及其定义	4
五、评估基准日	4
六、评估依据	5
七、评估方法	6
八、评估程序实施过程和情况	7
九、评估假设	8
十、评估结论	8
十一、特别事项说明	9
十二、评估报告使用限制说明	9
十三、评估报告提出日期	10
资产评估报告附件：	11
资产评估申报明细表	
资产评估明细表	

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。

泰顺县廊桥广场儿童游乐场场地年租赁权价值

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综合行政执法局的委托，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，采用成本法，按照必要的评估程序，对泰顺县综合行政执法局拟出租的坐落于泰顺县廊桥广场的泰顺县廊桥广场儿童游乐场场地在 2025 年 7 月 31 日的年租赁权市场价值进行评估。

评估目的：确定泰顺县廊桥广场儿童游乐场场地的年租赁价值，为泰顺县综合行政执法局拟出租场地这一经济行为提供市场价值参考依据。

评估对象和范围：评估对象为泰顺县综合行政执法局拟出租泰顺县廊桥广场儿童游乐场场地的年租赁价值。评估范围为泰顺县廊桥广场儿童游乐场，本次游乐场场地出租面积为 10502.91 m²，包含绿化、道路、广场、水池、游乐设施基础、假山、凉亭、动漫森林、表演舞台及看台，不包含场地内的建筑物及占地，具体详见《泰顺县廊桥广场儿童游乐场场地出租范围总平面图》及泰顺县廊桥广场儿童游乐场场地出租设定条件。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2025 年 7 月 31 日。

评估方法：成本法

评估结论及其使用有效期：

泰顺县综合行政执法局拟出租的坐落于泰顺县廊桥广场的泰顺县廊桥广场儿童游乐场场地年租赁权价值的评估结果为大写人民币**壹拾玖万肆仟零玖拾叁元整（RMB194,093.00 元）**，具体明细详见《资产评估明细表》。

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 7 月 31 日起有效。

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[2025]16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。

泰顺县廊桥广场儿童游乐场场地年租赁权价值 资产评估报告

泰宏正资评字[2025]16号

泰顺县综合行政执法局：

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，采用成本法，按照必要的评估程序对泰顺县综合行政执法局拟出租的坐落于泰顺县廊桥广场的泰顺县廊桥广场儿童游乐场场地在2025年7月31日的年租赁市场价值进行评估。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：泰顺县综合行政执法局

注册地址：浙江省温州市泰顺县罗阳镇廊桥大道76号

统一社会信用代码：113303293554700524

法定代表人：钟国配

注册资本：暂无注册资本

企业类型：行政机关单位

注册时间：2019-02-22

经营范围：未公示。

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。

（二）被评估单位或产权管理人

产权管理人为泰顺县综合行政执法局。

（三）委托方、其他评估报告使用人与被评估企业或产权管理人关系

委托方与产权管理人为同一单位。

二、评估目的

确定泰顺县廊桥广场儿童游乐场场地的年租赁价值，为泰顺县综合行政执法局拟出租场地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

1、评估对象和评估范围

评估对象为泰顺县综合行政执法局拟出租泰顺县廊桥广场儿童游乐场场地的年租赁价值。

评估范围为泰顺县廊桥广场儿童游乐场，本次游乐场场地出租面积为 10502.91 m²，包含绿化、道路、广场、水池、游乐设施基础、假山、凉亭、动漫森林、表演舞台及看台，不包含场地内的建筑物及占地，具体详见《泰顺县廊桥广场儿童游乐场场地出租范围总平面图》及泰顺县廊桥广场儿童游乐场场地出租设定条件。

2、主要设定条件

租赁期限 3 年，租赁使用期间所产生的场地（包括建筑物及绿化）养护维护费用、卫生费、营业产生的水电费、游乐场厕所水电费等一切经营费用由承租人承担。

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 7 月 31 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于评估目的。

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)；

10、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号)；

11、《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)；

12、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)；

13、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、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 13、《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、委托方提供的资产评估申报表及承诺函；
- 2、其他权属证明文件等。

（五） 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、《资产评估常用数据与参数手册》中国科学技术出版社；
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 4、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 5、被评估单位提供的资产评估申报资料；
- 6、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租赁交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产租赁价值的评估方法。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租赁交易活动。

2、成本法是指根据要评估的租金内涵或定义，确定组成租金的各种要素，例如出租资产的合理投资回报+折旧（前两项可以采用出租资产的市场价值和经济寿命年限计算等额年金方式估算）+维护费+管理费+保险费+各种税费等，逐个估算各要素的价值，然后加总。

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

租金价值评估思路：我们对委托评估资产进行分析，采用成本法确定委估资产于评估基准日的市场价值，根据委估资产特点综合确定其综合成新率，根据该类资产的剩余经济寿命，测算委估资产的租金价值。

评估基本公式如下：

场地总价值=土地价值+场地基础设施建设价值

场地年租金=场地总价值×资本报酬率

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

评估小组进驻现场后，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）交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

（二）市场假设：本次评估对象对应的市场交易条件为公开市场假设。

（三）使用假设：评估范围内的房屋按本次评估设定用途及方式使用。

（四）外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

（五）假定产权持有人对有关资产实行了有效的管理。评估对象在使用过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

（六）没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（七）委估资产的游乐场室外场地面积以委托人提供的《资产评估申报明细表》、《泰顺县廊桥广场儿童游乐场场地出租范围总平面图》为准。

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

本次评估结论：泰顺县综合行政执法局拟出租的坐落于泰顺县廊桥广场的泰顺县廊桥广场儿童游乐场场地年租赁权价值的评估结果为大写人民币**壹拾玖万肆仟零玖拾叁元整（RMB194,093.00元）**，具体明细详见《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

(一) 评估人员依据委托方提供资产评估申报资料, 关注评估对象及其所涉及资产的权属状况, 评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

(二) 提供必要的与委估资产产权、价值有关的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性, 恰当使用评估报告是委托方、资产产权持有方和相关当事方的责任。

(三) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

- 1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项;
- 2、在评估基准日后, 当被评估资产因不可抗力而发生毁损、灭失等影响资产价值的期后事项时, 不能直接使用评估结论;
- 3、发生评估基准日期后重大事项时, 不能直接使用本评估结论。

在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化, 应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

以上事项请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, 即2025年7月31日起至2026年7月30日止。

十三、评估报告提出日期

资产评估报告日为：2025 年 8 月 25 日。

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：0577-67690999、67592789

2025 年 8 月 25 日

附件：

- 1、评估对象位置示意图；
- 2、现场照片；
- 3、《泰顺县廊桥广场儿童游乐场场地出租范围总平面图》；
- 4、泰顺县廊桥广场儿童游乐场场地出租设定条件；
- 5、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 6、签字资产评估师承诺函；
- 7、评估机构资质备案公告；
- 8、评估机构营业执照副本；
- 9、签字资产评估师资格证书。