

本报告依据中国资产评估准则编制

泰州市金控酒店管理有限公司
拟出租的泰州市海陵区海陵南路东侧、
市建设局南侧行政服务中心综合楼一至二层租赁价格
资产评估报告

经纬评报字(2023)第 131 号

江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司

二〇二三年十一月十日

目 录

资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	5
一、委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人	5
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	6
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程和情况	9
九、评估假设	10
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	12
十二、资产评估报告使用限制说明	13
十三、资产评估报告日	13
十四、 签字盖章	13
附 件	15

资产评估师声明

我们郑重声明：

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、行政法规规定和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的价格，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。

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由委托人或产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其它方式确认；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、本资产评估报告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。

泰州市金控酒店管理有限公司
拟出租的泰州市海陵区海陵南路东侧、
市建设局南侧行政服务中心综合楼一至二层租赁价格
资产评估报告摘要

经纬评报字(2023)第 131 号

江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司接受泰州市金控酒店管理有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正的原则，采用市场法，对位于泰州市海陵区海陵南路东侧、市建设局南侧行政服务中心综合楼一至二层房地产的租赁价格进行了评估。现将资产评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下：

一、 评估目的

为委托人确认委估资产的租赁价格提供参考。

二、 评估对象和评估范围

评估对象为泰州市海陵区海陵南路东侧、市建设局南侧行政服务中心综合楼一至二层房地产的租赁价格。

评估范围包括泰州市海陵区海陵南路东侧、市建设局南侧行政服务中心综合楼一至二层的房屋、应分摊的土地使用权、附着于房屋的装饰装潢，房屋第一层建筑面积 5045.70 m²，第二层建筑面积 4159.77 m²，合计 9205.47 m²。

三、 评估基准日

2023年11月03日。

四、 评估方法

采用市场法。

五、 价值类型

市场价值。

六、 评估结论

委估资产在评估基准日 2023 年 11 月 03 日所表现的市场租赁价值评估结果如下：

项目名称	所在楼层	建筑面积 (m ²)	年租金单价 (元/m ²)	年租金 (元)	年租金 (大写)	备注
泰州市行政服务中心一至二层房地产租赁价格评估项目	1 层	5045.70	324	1634800	壹佰陆拾叁万肆仟捌佰元整	含应分摊土地使用权价值和附着于房屋的装饰装修。
	2 层	4159.77	270	1123100	壹佰壹拾贰万叁仟壹佰元整	
合 计		9205.47	300	2757900	贰佰柒拾伍万柒仟玖佰元整	

详见租金评估明细表。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结论使用有效期一年，即自 2023 年 11 月 03 日至 2024 年 11 月 02 日有效使用。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

评估机构：江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司

二〇二三年十一月十日

泰州市金控酒店管理有限公司
拟出租的泰州市海陵区海陵南路东侧、
市建设局南侧行政服务中心综合楼一至二层租赁价格
资产评估报告

经纬评报字(2023)第 131 号

江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司接受泰州市金控酒店管理有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正的原则，采用市场法，对泰州市海陵区海陵南路东侧、市建设局南侧行政服务中心综合楼一至二层房地产的租赁价格进行了评估。

本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地勘查、市场调查与询证，对委估资产在 2023 年 11 月 03 日所表现的市场租赁价格作出了反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

- (一) 委托人：泰州市金控酒店管理有限公司
- (二) 约定的其他评估报告使用人：资产评估委托人许可的与本评估目的相关的其他单位；按照国家法律法规规定的报告使用者。

二、评估目的

泰州市金控酒店管理有限公司拟出租泰州市海陵区海陵南路东侧、市建设局南侧行政服务中心综合楼一至二层房地产，本项目即为委托人确认委估资产的租赁价格提供参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为泰州市海陵区海陵南路东侧、市建设局南侧行政服务中心综合楼一至二层房地产的租赁价格。

（二）评估范围

评估范围包括泰州市海陵区海陵南路东侧、市建设局南侧行政服务中心综合楼一至二层的房屋、应分摊的土地使用权、附着于房屋的装饰装修，房屋第一层建筑面积 5045.70 m²，第二层建筑面积 4159.77 m²，合计 9205.47 m²。

（三）评估对象概况

评估对象位于泰州市海陵区海陵南路东侧、市建设局南侧行政服务中心综合楼一至二层，系钢混结构。估价对象现状为行政服务中心办事大厅，中庭挑高，一层、二层主要分布有办事大厅、办公室、卫生间等，办事大厅为石材及地砖楼地面，瓷砖墙面，吊顶天棚，内部由办公台及玻璃隔断分割各办公区域，中庭设服务台，自动扶梯通道；办公室为地砖楼地面，吊顶天棚，乳胶漆墙面；卫生间为地砖楼地面，瓷砖墙面，集成吊顶。中央空调系统、消防系统齐全。

四、价值类型

在充分考虑了委托人的要求，本项目之评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素下，资产评估师确定评估对象的价值类型为市场价值类型。

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。市场价值反映了市场整体而不是市场中的某些主体对资产价值的认识和判断。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2023 年 11 月 03 日。

该基准日是为进场实地查勘日，评估中所采用的价格、参数和取费等资料均为评估基准日的标准，评估结果为委估资产在评估基准日所表现的市场价值。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号 2016 年 12 月 1 日起施行）；
2. 《国有资产评估管理办法》（国务院[1991]91 号令）；
3. 《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）；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 修正）；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 修正、修订）。

（二）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——不动产》中评协〔2017〕38 号；
5. 《企业国有资产评估报告指南》中评协〔2017〕42 号
6. 《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46 号；
7. 《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47 号；

8. 《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35号；
9. 《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36号；
10. 《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37号；
11. 《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35号
12. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

（三）权属依据

1. 资产清查评估申报表；
2. 房屋平面图；
3. 其他相关文件、资料等。

（四）取价依据

1. 泰州市房地产租赁市场价格信息；
2. 《资产评估常用数据与参数手册》；
3. 评估人员收集、查询、整理的其他与评估有关的询价资料、参数资料，与评估有关的价格资料和费用数据等。

七、评估方法

资产评估中有收益法、市场法、成本法等三种基本方法。根据本次评估目的、评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，确定本项目采用市场法进行评估。

（一）未选用方法的理由

①收益法适用于有租金等经济收入的房地产估价。通过未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。估价对象为租金，由于附近市场租售比失衡，故不宜采用收益法评估其市场租赁价格。

②成本法适用于估价对象可假定为独立开发建设项目进行重新开发建设、或同类房地产没有交易或交易很少且没有租金等经济收入的房地产估价。估价对象为租金，考虑到该类房地产的土地成本和开发商利润等参数较难预测，估价结果较难反映其客观租赁价值，故不宜采用成本法评估。

（二）选用方法的理由

委估资产所在区域具备活跃和成熟的租赁交易市场，可以收集到类似房地产的租赁资料，故采用市场法评估其租赁价格。

（三）选用评估方法介绍

市场法，又称市场比较法，是在同一市场条件下，根据替代原则，选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

其基本公式为：

比较价值=比较实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数（区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整）

对比较价值采取加权平均法，求取委估资产的市场租赁价格。

八、评估程序实施过程和情况

江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司接受评估委托后，配合委托人进行评估前期准备工作，并随后进驻资产现场开展评估工作，对纳入此次评估范围内的资产进行了评估。评估过程如下：

1、接受委托：项目洽谈，了解项目基本情况，接受项目委托，确定评估目的和评估对象，与客户选定评估基准日和评估期限，并根据评估项目实际情况拟定评估方案。

2、资产清查：了解委估资产的历史及现状，指导委托人清查资产，并根

据清查结果，同时协助收集整理相关资料，并对相关资料进行验证。

3、选择评估方法：根据评估委托的内容，进行现场勘察与鉴定，对资产状况进行检查、记录，并与相关人员进行交谈，了解资产使用、维护、管理状况。查阅审核委估资产的相关资料。根据委估资产的实际状况和特点，结合评估目的，确定各类资产的评估方法，并开展市场调研、价格咨询收集工作，对资产进行评估测算。

4、评估结果汇总：对资产的初步评估结果进行汇总，并对评估结论进行分析、调整，确认没有重评、漏评等现象。根据评估情况撰写评估报告，并进行内部复核、修改和完善。

5、提交报告：制作、校对和完善资产评估报告，在与委托人取得一致意见后，向委托人签发、提交评估报告。

九、评估假设

根据评估准则，资产评估师认定下列假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

（一）基本假设

1. 交易假设。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，交易假设是假定所有待评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。

2. 公开市场假设。假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，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，而非强制或不受

限制的条件下进行的；

3. 最佳使用假设。所谓最佳使用是指一项资产在法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使该项资产实现其最高价值的使用。

（二）一般假设

1. 假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设委估资产所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3. 假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4. 假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

（三）其他假设

1. 评估人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提；

2. 对于评估结论所依据的由委托人及其他各方提供的信息资料（包括评估对象法律权属资料），假定其真实、合法、完整。

十、评估结论

委估资产在评估基准日 2023 年 11 月 03 日所表现的市场租赁价值评估结果如下：

项目名称	所在楼层	建筑面积(m ²)	年租金单价(元/m ²)	年租金(元)	年租金(大写)	备注
泰州市行政服务中心一至二层房地产租赁价格评估项目	1层	5045.70	324	1634800	壹佰陆拾叁万肆仟捌佰元整	含应分摊土地使用权价值和附着于房屋的装饰装修。
	2层	4159.77	270	1123100	壹佰壹拾贰万叁仟壹佰元整	
合计		9205.47	300	2757900	贰佰柒拾伍万柒仟玖佰元整	

详见租金评估明细表。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项，评估报告使用者应关注以下特别事项可能对评估结论所产生的影响。

1、此次评估未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

2、本次评估未考虑抵押、质押、担保等行为可能给委估资产价格带来的影响，亦未考虑委估资产存在的负债的影响。

3、由于委托人未能提供估价对象的不动产权证书，根据委托人要求，我们根据委托人提供的平面图，结合现场实测，设定估价对象的第一层建筑面积为 5045.70 m²，第二层建筑面积为 4159.77 m²，合计 9205.47 m²，该数据仅供本次测算估价对象的租赁价格使用，我们仅对委估资产市场租赁价格提供参考。

4、评估基准日后、使用有效期以内，若评估对象涉及的资产之状态、使用方式、市场环境等方面与评估基准日时发生显著变化，或者由于评估假设已发生重大变化，从而导致本评估结论发生重大变化时，不能直接使用本评估结

论，须对评估结论进行调整或重新评估。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三)未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四)本评估结论成立的基础为评估基准日的市场价格标准，通常评估结果使用有效期为壹年（自评估基准日 2023 年 11 月 03 日起，至 2024 年 11 月 02 日止）。若日后资产数量发生变化或市场价格标准发生变化时，应按本评估报告中的程序及方法进行相应调整甚至重新评估，请报告使用者关注本评估报告的适用性。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期，本评估报告日为 2023 年 11 月 10 日。

十四、签字盖章

评估机构法定代表人：



签字资产评估师：



签字资产评估师:



江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司



二〇二三年十一月十日

附 件

1. 委托人承诺函复印件
2. 委托人营业执照复印件
3. 资产评估机构营业执照复印件
4. 资产评估机构变更备案公告复印件
5. 签字资产评估师职业资格证书登记卡复印件
6. 参加本评估项目人员名单
7. 租金评估明细表
8. 现场勘查照片复印件

委托人承诺函

江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司：

因房地产出租事宜我单位委托你所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：

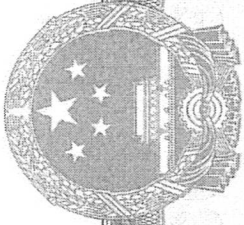
1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 纳入评估范围的资产产权为我单位所有，权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

委托人法定代表人签字

委托人印章

年 月 日





营业执照

(副本)

编号 321200666202302140019

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。



统一社会信用代码
913212007584773208 (1/1)

名称 江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司

注册资本 1000万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

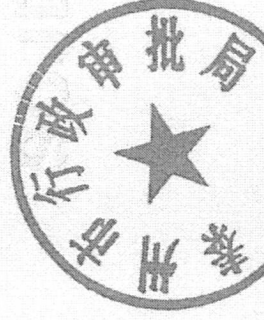
成立日期 2003年11月21日

法定代表人 董为标

住所 泰州市海陵区莲花6号小区A幢-8室

经营范围
许可项目：测绘服务；建设工程监理；专利代理（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，具体经营项目以审批结果为准）
一般项目：房地产评估；资产评估；工程造价咨询业务；工程造价
管理服务；招标投标代理服务；政府采购代理；价格鉴证评价
估；土地房产调查咨询；机动车鉴定评估；社会稳定风险评估
服务；房产管理咨询；企业管理咨询；财务咨询；企业管理咨询
服务；商标代理；破产清算服务；财务咨询；企业管理咨询和
评估；（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02月14日

泰州市财政局文件

泰财工贸〔2022〕25号

变更备案公告

江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询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：

机构名称由“江苏经纬资产评估房地产土地估价有限公司”变更为“江苏经纬资产土地房地产评估测绘工程咨询有限公司”。

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。



泰州市财政局办公室

2022年7月22日印发



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陶骥

性别：男

登记编号：32020425



单位名称：江苏经纬资产土地房地产评估
测绘工程咨询有限公司



初次执业登记日期：2002-09-21

年检信息：通过（2023-03-24）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：陶骥

本人印鉴：



打印日期：2023-05-15



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈华飞

性别：男

登记编号：32190104

单位名称：江苏经纬资产土地房地产评估
测绘工程咨询有限公司

初次执业登记日期：2019-04-15

年检信息：通过（2023-03-24）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：陈华飞

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2023-05-15

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

评估人员分工情况表

<u>姓 名</u>	<u>分 工</u>	<u>执 业 资 格</u>
童为标	报告审核	资产评估师 注册会计师 注册房地产估价师
王 进	报告复核	资产评估师 注册房地产估价师 土地估价师
李 胜	报告审核	资产评估师 注册房地产估价师 土地估价师
陶 骥	租金评估	资产评估师 注册房地产估价师
陈华飞	租金评估 评估综合	资产评估师 注册房地产估价师

