

江阴澄商资产经营有限公司

关于房屋（场地）年租金价格

评估报告

锡德评字（2024）第025号

无锡德恒方资产评估事务所

二〇二四年四月八日



無錫德恆方資產評估事務所

Wuxi Dsinfo Assets Appraisal Firm

目 录

资产评估师声明	2
评估报告摘要	3
评估报告	4
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者	4
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	4
四、价值类型及定义	4
五、评估基准日	5
六、评估依据	5
七、评估方法	6
八、评估程序实施过程 and 情况	6
九、评估假设	8
十、评估结论	8
十一、特别事项说明	8
十二、评估报告使用限制说明	10
十三、评估报告日	11
附 件	12

资产评估师声明

我们郑重声明：

一、本机构评估人员在执行江阴澄商资产经营有限公司房屋（场地）年租金价格评估项目的评估过程中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应责任。

二、评估对象涉及的资产范围由委托方申报确认，经营权地理位置及承租单位名称由江阴澄商资产经营有限公司提供；在评估报告使用过程中，恰当使用评估报告是委托方和相关方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查，并作了必要的市场调查；我们已对评估对象及其所涉及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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分关注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。



无锡德恒方资产评估事务所

Wuxi Dsinfo Assets Appraisal Firm

江阴澄商资产经营有限公司

关于房屋（场地）年租金价格评估项目

评估报告摘要

特别提示：以下内容摘自报告正文【锡德评字（2024）第 025 号】，欲了解江阴澄商资产经营有限公司关于房屋年租金价格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。

无锡德恒方资产评估事务所接受江阴澄商资产经营有限公司的委托，依据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照国际公允的资产评估方法，对江阴澄商资产经营有限公司委托评估的鹅鼻嘴公园江尾海头南侧小屋、西横街38-16号及中山公园游乐场场地年租金价格进行了价格评估。

评估目的：为江阴澄商资产经营有限公司欲了解拟出租的鹅鼻嘴公园江尾海头南侧小屋、西横街 38-16 号及中山公园游乐场场地年租金价格提供价格参考意见。

评估对象和评估范围：位于江阴市鹅鼻嘴公园江尾海头南侧小屋、西横街 38-16 号及中山公园游乐场场地的年租金。

价值类型： 市场价值

评估基准日：2024 年 3 月 18 日

评估方法：市场法。

评估结论：

截止于评估基准日 2024 年 3 月 18 日，江阴澄商资产经营有限公司委托评估的位于鹅鼻嘴公园江尾海头南侧小屋、西横街 38-16 号及中山公园游乐场场地的年租金总计为 812,700 元，大写人民币捌拾壹万贰仟柒佰元整。

详见评估明细表。

上述评估结论自评估基准日起一年有效，逾期无效。



无锡德恒方资产评估事务所

Wuxi Dsinfo Assets Appraisal Firm

江阴澄商资产经营有限公司 关于房屋（场地）年租金价格评估项目

评估报告

锡德评字（2024）第 025 号

江阴澄商资产经营有限公司：

无锡德恒方资产评估事务所接受贵单位的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照国际公允的资产评估方法，对江阴澄商资产经营有限公司委托评估的位于鹅鼻嘴公园江尾海头南侧小屋、西横街 38-16 号及中山公园游乐场场地进行了实地勘察，并作了必要因素的调查与询证，履行了公认的其他必要程序。据此，我们对贵单位委托评估的房屋年租金价格在评估基准日的价值采用市场法进行了评估，目前我们的评估工作现已结束，现将评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）本次评估委托方及产权所有方均为江阴澄商资产经营有限公司。

（二）委托方以外的其他评估报告使用者为与本次评估目的相关的当事人和法律法规规定的相关部门。

二、评估目的

为江阴澄商资产经营有限公司欲了解关于鹅鼻嘴公园江尾海头南侧小屋、西横街 38-16 号及中山公园游乐场场地年租金价格提供价格参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象位于江阴市鹅鼻嘴公园江尾海头南侧小屋、西横街 38-16 号及中山

公园游乐场场地，面积分别为 36.46 m²、1067.9 m²、2751.15 m²，其中中山公园游乐场场地分为山上 966.45 m²、山下 1334.7 m²、水面 450 m²。

四、价值类型及定义

结合本次估价目的是为江阴澄商资产经营有限公司关于房屋（场地）年租金价格提供价格参考意见，故确定本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

资产评估基准日以接受资产评估委托进场勘察之日 2024 年 3 月 18 日为评估基准日。

本次评估采用的取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

六、评估依据

在评估工作中，评估人员应遵循的评估依据主要有：法律依据、准则依据、行为依据、产权依据、取价依据。本次评估遵循的评估依据具体为：

（一）法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号）；
2. 其他有关的法律法规。

（二）准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》；
3. 《资产评估准则——评估报告》；
4. 《资产评估准则——评估程序》；
5. 《资产评估准则——业务约定书》；
6. 《资产评估准则——工作底稿》；
7. 《资产评估准则——不动产》；
8. 《企业国有资产评估报告指南》；
9. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
10. 《资产评估价值类型指导意见》；
11. 《评估机构业务质量控制指南》；

（三）行为依据

1、委托方出具的《资产评估委托书》；

(四) 评定及取价依据

1、资产评估师的评估实务操作经验；

2、评估操作实务相关资料、评估资讯网 (www.pingguw.com)。

七、评估方法

资产评估的方法有：收益法、成本法、市场法。

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，适用于具有独立获利能力或者获利能力可以量化的资产。本次委托评估对象为房屋年租金价格，我们无法通过获取同类经营者的收益情况，故本次评估不宜采用收益法。

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各种评估技术方法。因可以获取同区域同地段的同类房屋租金，用于参考类比，故本次估价宜采用市场法。

成本法：即重置成本法，就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象所需的全部成本，减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。因本次评估对象为房屋年租金，与运营成本关联性较小，不宜采用成本法。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估时间为 2024 年 3 月 18 日至 4 月 8 日。整个评估过程经过了接受委托、编制计划、资产清查、评定估算、评估汇总和提交报告等阶段，各阶段具体情况如下：

(一) 接受委托阶段

1、我公司于 2024 年 3 月 18 日接受江阴澄商资产经营有限公司的委托从事房屋年租金价格评估项目。在接受委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员与江阴澄商资产经营有限公司的相关工作人员确定了房屋（场地）位置、房屋结构、经营条件等要素，就本评估项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点及评估报告的使用人等影响资产评估方案的问题进行了认真的讨论，并签订了评估业务委托书。

无锡德恒方资产评估事务所

中国 江苏

江阴市澄江中路 118 号 5 楼 F 座

P.C : 214431

Tel : 86(0510)8688 2768

Fax : 86(0510)8688 2768

Http: www.dsinfo.cn

（二）编制评估工作计划和方案

根据评估目的、评估范围，编制总体的评估工作计划和方案，确定拟参与本评估项目的评估人员和专家，明确各自的职责，将评估人员分成2个小组，分别负责对委托评估的估价对象进行现场勘查、询价与评估，并对拟实施的评估项目进行时间预算。

（三）资产清查阶段

1、评估对象真实性和可操作性的查证

经委托方和评估人员现场勘察，评估对象位于鹅鼻嘴公园江尾海头南侧小屋、西横街38-16号及中山公园游乐场场地，以确定评估对象的客观存在性与可操作性。

2、评估对象状态的调查

根据委托方和评估人员进行实地勘察，估价对象位置环境优美、交通便利、停车便捷。

3、评估资料的收集

收集和整理评估对象经营面积、经营项目、经营规模、对应人群需求量等相关要素，并通过市场调查获取同类案例。

4、选择确定评估方法

根据评估目的及资产特点，评估人员采用市场法对委估对象进行评估。

5、评估对象市场价格的调查

收集周边地区同类房屋的租金金额，并对影响评估对象价格的各项主要因素进行全面调查和分析，以合理确定委估对象的市场价值。

（四）评定估算阶段

依据评估人员在评估现场勘察的结论以及我们进行的必要的市场调查和确定的评估技术思路，测算委托评估对象的评估值。我们将参照物与标的物进行对比修正后得到评估单价。

（五）评估汇总、提交报告阶段

在完成上述评估工作后，汇总评估结果，并对评估结论进行分析、复核验证，撰写资产评估说明及资产评估报告，实施内审程序后，出具正式的资产评估报告。

（六）工作底稿整理归档。

评估报告提交后，及时对评估工作底稿进行整理归档。

九、评估假设

（一）在可预见的时间内所处的政治、经济和社会环境无重大变化；国家现行的有关法律法规及方针政策无重大变化，国家的宏观经济形势不会出现恶化。

（二）本评估报告是在假设委估的对象向社会公开募商为假设前提。

（三）对于委托评估的资产的法律事项（包括其权属等）除本报告已揭示以外，假设其权属完整，无其他限制。

（四）对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据由委托方、产权持有者及其他各方提供的信息资料，假定其真实可信；本机构对这些信息资料的准确性不作任何保证。

（五）对于本评估报告中价值估算所依据需由有关地方、国家政府机构或其他个人、组织等签发的一切执照、使用许可证、其他法律性或行政性授权文件假定可以持续使用，并随时获得或更新。

十、评估结论

截止于评估基准日 2024 年 3 月 18 日，江阴澄商资产经营有限公司委托评估的位于鹅鼻嘴公园江尾海头南侧小屋、西横街 38-16 号及中山公园游乐场场地的房屋年租金总计为 812,700 元，大写人民币捌拾壹万贰仟柒佰元整。

详见评估明细表。

上述评估结论自评估基准日起一年有效，逾期无效。

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对以下特别事项予以关注，并注意其对评估结论的影响。

（一）评估报告中陈述的事实是客观的。

（二）本机构评估人员在评估过程中恪守独立、客观和公正的原则，与委托方及相关当事方没有任何利害关系，不受各方利益的影响。

（三）评估报告使用者在阅读和使用本评估报告时应充分关注评估报告特别事项说明和使用限制。

（四）因委托方指定的拟出租房屋有误等原因造成评估结论有误的，评估机

构和评估人员不承担相应的责任。

(五) 本机构及参与本次评估的人员遵循有关法律法规和资产评估准则的规定, 并进行了充分努力, 承担相应的责任; 提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性, 恰当使用评估报告是委托方、产权持有者和相关当事方的责任。

(六) 市场价格调查说明, 评估人员对评估范围内的房屋租金的影响因素、投放程序等大致状况等进行了调查。

(七) 本机构资产评估师执行本资产评估业务时, 对评估对象的法律权属进行了适当关注, 评估人员对委估资产的权属不发表任何意见, 也不对评估对象的法律权属提供任何保证, 如因评估对象产权关系引起的一切纠纷与评估公司和评估人员无关, 由委托方及产权持有者承担相关法律纠纷责任。

(八) 至本报告提出日, 评估人员对评估对象出租的可操作性、市场价格、影响价格的因素等相关事宜进行了关注。

(九) 评估结果是评估人员依据相关法律法规和资产评估准则, 对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算后得出专业判断意见。评估结论受评估假设和限制条件的限制和影响, 评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(十) 对于评估中可能存在的影响评估结果的其他瑕疵事项, 委托方及产权持有者在委托评估时未作特别说明, 在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。

(十一) 本机构对评估基准日后发生的情况变化不承担任何责任, 亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

(十二) 本报告所称“评估价值”是所评估资产现行市场的客观价格。本评估结果是对 2024 年 3 月 18 日这一基准日被评资产价值的客观公允反映, 无锡德恒方资产评估事务所对这一基准日后资产发生的重大变化没有发表意见的责任。

(十三) 我们没有考虑将来可能承担的担保以及特殊的交易方式等因素对其评估价值的影响, 也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

(十四) 整个评估过程由本机构专业评估人员完成, 评估结论受本机构评估

人员的职业水平和能力的影响。

(十五) 在评估基准日至评估报告提出日期之间尚未发现对评估结论造成较大影响的重大事项。

(十六) 本报告含有若干备查文件, 备查文件与正文具有同等法律效力。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途, 同时评估结论只作为我公司提供给委托方的参考意见, 仅供约定用途使用, 不得用于其他用途; 恰当使用本评估报告是委托方及相关当事方的责任, 因使用不当而造成的一切后果与本评估机构及资产评估师无关。

(二) 本评估报告对委估资产价值的估算、分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式; 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用, 不得被任何第三方使用或依赖。

(三) 本报告全部或部分内容未征得本评估机构同意, 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除外。

(四) 本报告书所揭示的评估结论仅对江阴澄商资产经营有限公司欲了解关于房屋年租金价格提供价格参考意见有效, 有效期为一年, 自评估基准日 2024 年 3 月 18 日至 2025 年 3 月 17 日止。

(五) 评估报告使用者应合理使用评估价值, 对有效期间可能产生的风险, 请评估报告使用者应给予关注。

- 1、在拍租过程中因不理性竞争导致经营性亏损给租户造成的影响;
- 2、经营者因政策性经营范围限定导致的经营中断, 而导致的经济纠纷。

(六) 若在评估基准日后发生以下事项时, 不能直接使用评估结论。

- 1、在本评估报告有效期内若资产价格标准发生变化, 并对资产评估价产生明显影响时, 委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价。

(七) 本评估报告复印件无效。

十三、评估报告日

本报告书于二〇二四年四月八日。

无锡德恒方资产评估事务所



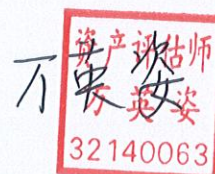
资产评估师:



合伙人:



资产评估师:

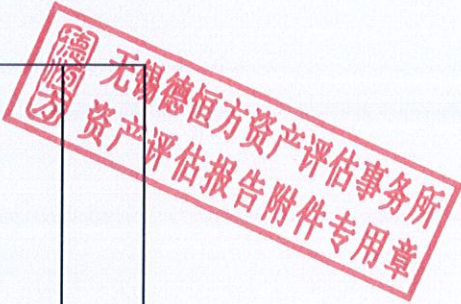


附 件

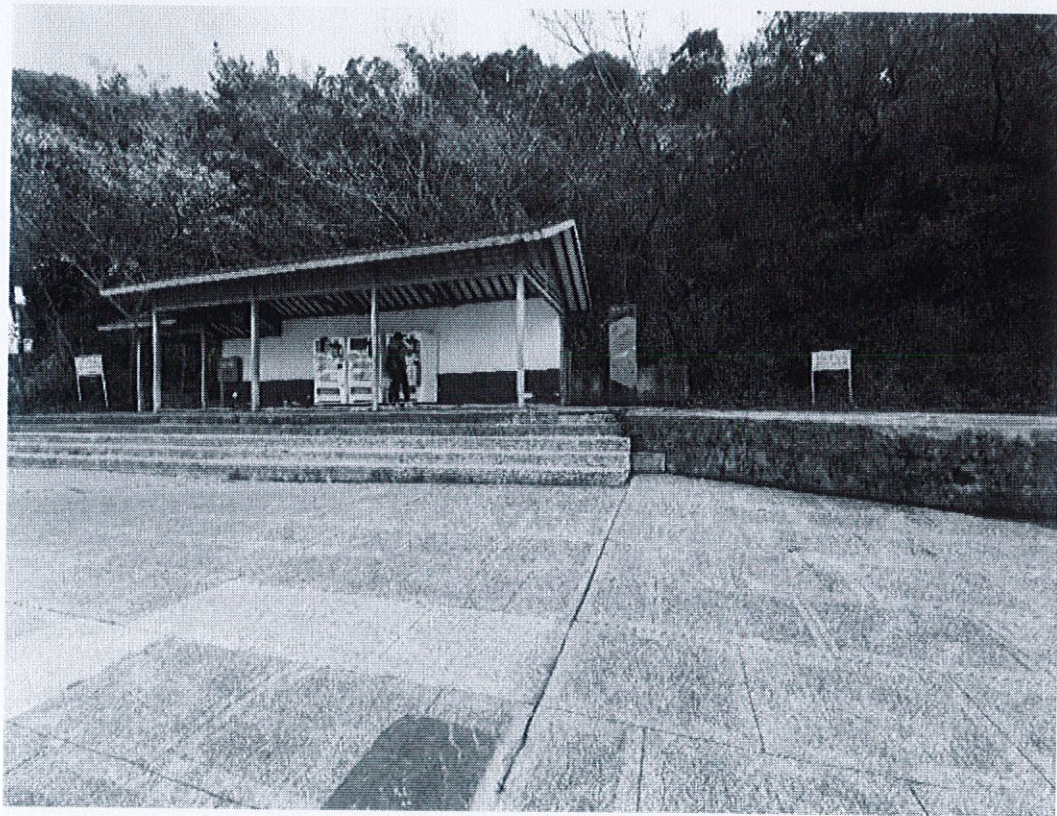
- 一、 评估明细表
- 二、 估价对象实地照片
- 三、 评估机构资格证书复印件
- 四、 评估机构营业执照复印件
- 五、 资产评估师资格证书复印件

房屋（场地）租金评估明细表

序号	标的物坐落	面积（m ² ）	日均单价（元/m ² /天）	评估价（元/年）	备注
1	鹅鼻嘴公园江尾海头南侧小屋	36.46	1.5	20,000	
2	西横街38-16号	1,067.90	1.3	506,700	
3	中山公园游乐场场地	山下	0.35	123,500	
		山上	0.3	146,100	286,000
		水面	0.1	16,400	
合 计		3,855.51		812,700	

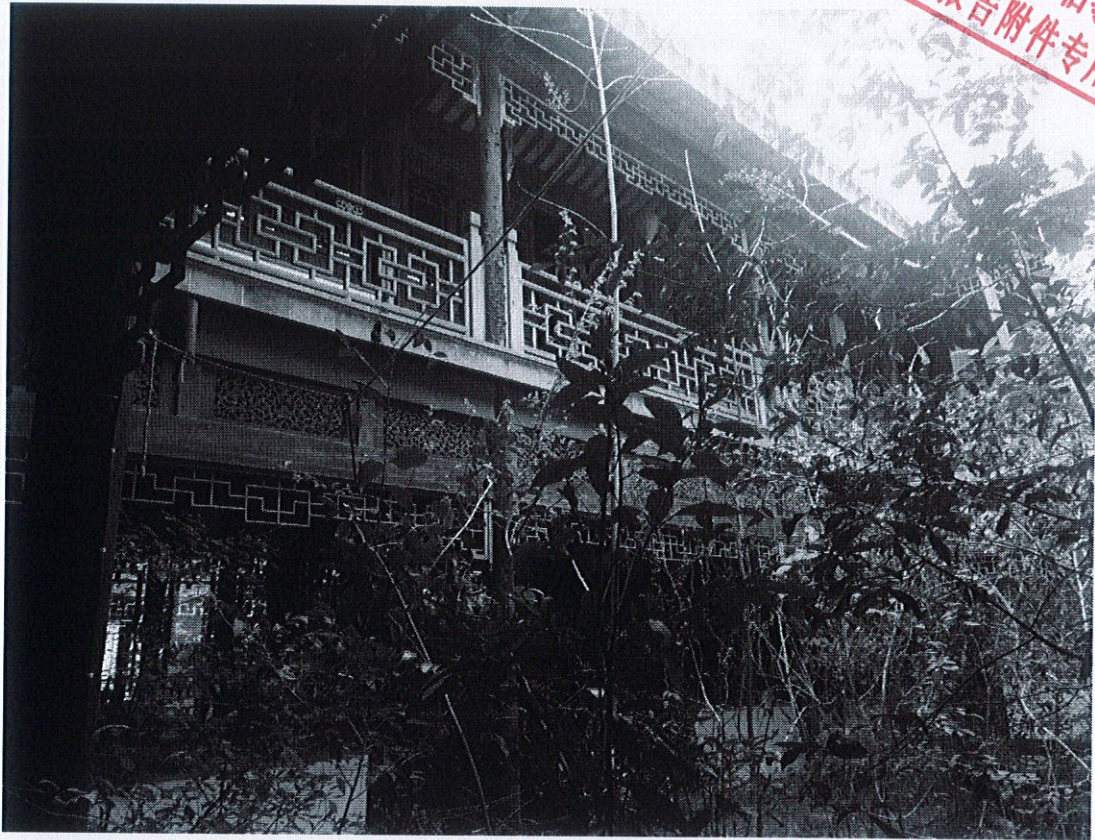


照片（鹅鼻嘴公园江尾海头南侧小屋）

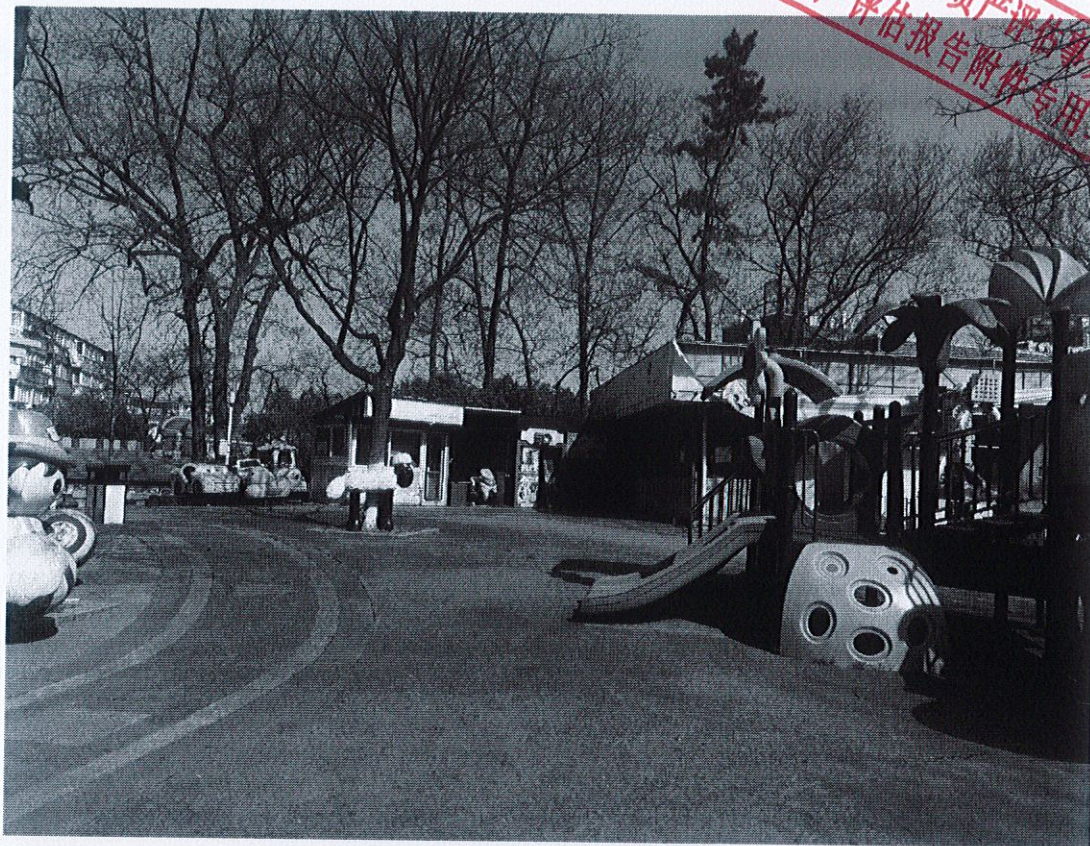
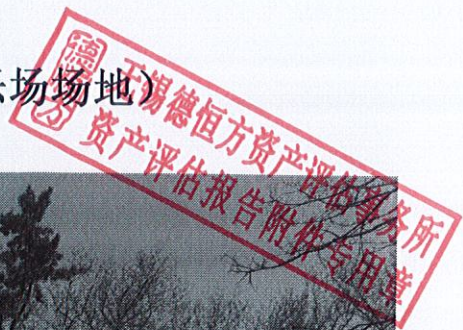


照片（西横街 38-16 号）

无锡德恒方资产评估事务所
资产评估报告附件专用章



照片（中山公园游乐场场地）



江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2018〕94号

备案公告

无锡德恒方资产评估事务所报来的《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无锡德恒方资产评估事务所，组织形式为普通合伙企业。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为陈平。

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。

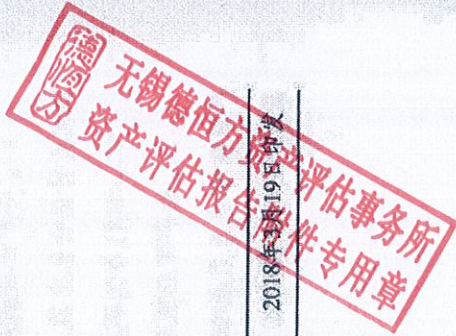
特此公告。

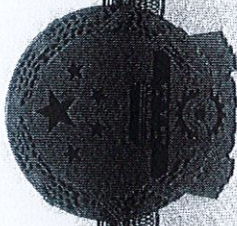


信息公开选项：主动公开

江苏省财政厅办公室

2018年3月19日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91320281727237543C (1/1)

编号 320281666202311030327



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 无锡德恒方资产评估事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 孔金彪

经营范围

一般项目：资产评估；房地产评估；价格鉴证评估；土地调查评估服务；企业信用调查和评估；知识产权服务（专利代理服务除外）；（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）

出资额 10万元整

成立日期 2008年08月12日

主要经营场所 江阴市澄江中路118号5楼F座

登记机关

2023年12月03日



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.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



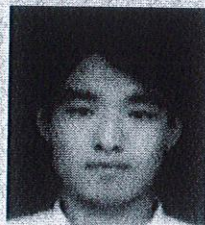
资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈平

性别：男

登记编号：32030044



单位名称：无锡德恒方资产评估事
务所（普通合伙）



初次执业登记日期：2003-05-30

年检信息：通过（2023-03-10）

（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：

本人印鉴：



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://ex.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：万英姿

性别：女

登记编号：32140063



单位名称：无锡德恒方资产评估事
务所（普通合伙）



初次执业登记日期：2014-12-22

年检信息：通过（2023-03-10）

（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：

本人印鉴：



打印日期：2023-07-18

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>