

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江苏建科土木工程技术有限公司拟出售
栖霞区元化路 8 号 51 幢 501 室房地产及车位
市场价值评估项目

苏华盛评报字【2022】第 1020 号

共一册 第一册

评估机构名称：江苏华盛资产评估有限公司

评估报告日：2022 年 2 月 18 日



扫描全能王 创建

资产评估报告目录

I 声 明	3
II 评估报告摘要	4
III 评估报告正文	6
一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用者	6
二、评估目的	7
三、评估对象与评估范围	7
四、价值类型.....	9
五、评估基准日	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程 and 情况.....	12
九、评估假设.....	13
十、评估结论.....	14
十一、特别事项说明.....	14
十二、评估报告使用限制说明.....	14
十三、评估报告日.....	15
资产评估报告附件	17



声 明

1. 我们在执行本评估业务中，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的法律责任。

2. 评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其签章确认；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人和相关当事方的责任。

3. 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。

4. 我们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；我们已经对评估对象及其所涉资产的法律权属状况和权属资料给予必要的关注，对评估对象及其所涉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，且已提请委托人及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

5. 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。



江苏建科土木工程技术有限公司拟出售
栖霞区元化路8号51幢501室房地产及车位市场价值评估项目

资产评估报告摘要

江苏华盛资产评估有限公司接受江苏建科土木工程技术有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对江苏建科土木工程技术有限公司拟出售栖霞区元化路8号51幢501室房地产及车位在评估基准日2022年2月14日的市场价值进行了评估，资产评估情况摘要如下：

1、评估目的：

根据《评估业务协议书》，关于江苏建科土木工程技术有限公司拟出售栖霞区元化路8号51幢501室房地产及车位。该经济行为江苏建科土木工程技术有限公司已经批准。

为委托方出售栖霞区元化路8号51幢501室房地产及车位于评估基准日2022年2月14日的市场价值提供参考。

2、评估对象：栖霞区元化路8号51幢501室房地产及车位于评估基准日2022年2月14日的市场价值，属于单项资产评估。

3、评估范围：栖霞区元化路8号51幢501室房地产（建筑面积合计为2025.21平方米。），车位为产权车位8个，人防车位7个。

4、价值类型：市场价值。

5、评估基准日：2022年2月14日

6、评估方法：收益法。

7、评估结论及其使用有效期

(1) 评估结论

经评估，江苏建科土木工程技术有限公司委托评估的栖霞区元化路8号51



幢501室房地产车位位于评估基准日的市场价值为人民币**1,980.35**万元。（大写人民币壹仟玖佰捌拾万叁仟伍佰元整）

本报告所称“评估价值”，包含正常税赋前提下，交易双方各自承担税法规定的缴纳税费。我们未考虑与委评房地产有关的负债事项（如抵押贷款等）对评估结论的影响。

（2）评估结论使用有效期

本资产评估报告仅为本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为自评估基准日起一年，即自**2022年2月14日**至**2023年2月13日**。

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

（一）本评估结论的价值内涵为正常税负负担，交易双方各自承担税法规定的缴纳税费。

（二）产权持有人未提供评估基准日存在的未决事项、法律纠纷以及对生产经营活动和财务状况有影响的重大合同、抵（质）押、担保及其他或有负债（或有资产）情况，评估人员经核实，未发现此类事项。

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理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



江苏建科土木工程技术有限公司拟出售
栖霞区元化路8号51幢501室房地产及车位市场价值评估项目

资产评估报告正文

江苏建科土木工程技术有限公司：

江苏华盛资产评估有限公司接受江苏建科土木工程技术有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对江苏建科土木工程技术有限公司拟出售栖霞区元化路8号51幢501室房地产及车位在评估基准日2022年2月14日的市场价值进行了评估，资产评估情况摘要如下：

一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用者

（一）委托人及产权持有人概况

委托人和产权持有人为同一主体。

（二）产权持有人概况

产权持有人：江苏建科土木工程技术有限公司；

类型：有限责任公司；

住所：南京市北京西路12号；

法定代表人：刘永刚；

注册资本：人民币2500万元；

成立时间：2007年4月27日；

营业期限：2007年4月27日-无固定期限；

经营范围：许可项目：建设工程施工；文物保护工程施工；住宅室内装饰装修；建筑劳务分包；建设工程设计；施工专业作业；电气安装服务（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；门窗制造加工；金属门窗工程施工；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；科技推广和应用服务；工程和技术研究和试验发展；新型建筑材料制



造（不含危险化学品）；工程管理服务（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）

（三）委托人以外的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用者。除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人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。

二、评估目的

根据《评估业务协议书》，关于江苏建科土木工程有限公司拟出售栖霞区元化路8号51幢501室房地产。该经济行为为江苏建科土木工程有限公司已经批准。

本项目评估目的是为委托方出售栖霞区元化路8号51幢501室房地产及车位于评估基准日2022年2月14日的市场价值提供参考。

三、评估对象与评估范围

评估对象：栖霞区元化路8号51幢501室房地产及车位于评估基准日2022年2月14日的市场价值，属于单项资产评估。

评估范围：栖霞区元化路8号51幢501室房地产（建筑面积合计为2025.21平方米。）车位为产权车位8个，人防车位7个。

上述委托评估房地产具体明细由产权持有人申报，与本次委托评估范围完全一致，具体详见评估申报表。

本次委托评估的资产为栖霞区元化路8号51幢501室房地产及车位，具体情况如下：

（1）权益状况

委评房地产位于栖霞区元化路8号51幢501室，已领取《不动产权证书》，具体明细如下：



所在楼层	不动产编号	丘权号	坐落	权利性质	用途	面积	使用期限	来源
5 楼	苏(2019)宁栖不动产权第 0045930 号	8888930-I-6	元化路 8 号 51 幢 501 室	出让/其他	科教用地(科技研发)/科研/实验	2025.21 平方米	2011 年 12 月 05 日-2061 年 12 月 04 日至	买受

委评产权车位为 8 个, 分别为-1 层 B001、B004-B010, 人防车位为 7 个, 分别为-2 层 D009-D015。产权车位以领取《不动产权利证书》具体明细如下:

不动产编号	丘权号	坐落	权利性质	用途	分摊面积	使用期限	来源
苏(2019)宁栖不动产权第 0045153 号	8888930-I-1	元化路 8 号 51 幢 501 室	出让/其他	科教用地(科技研发)/其他	371.3 平方米	2011 年 12 月 05 日-2061 年 12 月 04 日至	买受

(2) 区位状况

委评房地产位于栖霞区元化路 8 号, 东至元化路, 南至仙林大道, 西至九乡河西路, 北至纬地路。邻近万达茂商圈、仙林金鹰商圈, 区域繁华程度较高距九乡河东路北公交站约 500 米, 有 342 路、321 路公交线路通过, 交通便捷度一般, 区域内医院、超市、银行、邮局等公共设施齐全, 完备度高; 所在区域水、电、道路等基础设施状况较优, 自然环境一般。

(3) 实物状况

委评房地产位于栖霞区元化路 8 号, 共四部垂直电梯; 委评房地产位于该楼盘 5 层; 目前全部楼层空置; 委评房地产为钢混结构, 保养较好。配有消防系统等。使用状况良好

评估基准日时, 室内装修情况如下:

走廊地面铺设瓷砖、玻璃幕墙间隔, 顶棚为石膏板吊顶刷乳胶漆; 室内地面铺设地板和瓷砖、墙面刷乳胶漆; 卫生间地面铺设地砖、墙面贴墙砖、扣板吊顶;

委评房地产为普通照明, 管线暗敷, 水电卫设施齐全, 装修较新。

(二) 引用其他机构出具报告结论所涉及的资产

本项目所有评估工作均由江苏华盛资产评估有限公司完成, 未引用其他机



构出具的评估报告结论。

纳入本次资产评估范围与经济行为文件确定的资产范围一致。

四、 价值类型

由于本项目评估目的拟交易双方处于平等地位，其实施的经济行为是正常、公平的市场交易行为，故本项目选取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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

本报告所称“评估价值”，包含正常税赋前提下，交易双方各自承担税法规定的缴纳税费。我们未考虑与委评房地产有关的负债事项（如抵押贷款等）对评估结论的影响。

五、 评估基准日

本项目资产评估基准日为2022年2月14日。

选择评估基准日依据如下：

评估基准日是由委托人在综合考虑实现经济行为的需要、产权持有人的被评估资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性要求，以及会计期末提供资料的便利，评估基准日与经济行为实现日尽可能接近等因素后确定。

本次评估采用的价格均为评估基准日的有效价格或标准。

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》（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）。
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日起施行）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人大常委会第29次会议修正）；
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，2008年1月1日施行）；



5、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

6、其他相关的法律、法规文件。

（二）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财政部财资[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——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35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——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 7、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 9、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 10、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）

（四）权属依据

- 1、《不动产权证书》复印件；

（五）取价依据

- 1、评估人员对南京市写字楼市场状况的调查资料；
- 2、评估人员对委评房地产的实地勘察工作记录及其他与作价相关资料。

七、评估方法

1、评估方法的介绍

一般而言，房地产的评估方法主要有市场法、收益法、成本法等几种方法。

（1）市场法：是通过广泛收集同等或类似地段的相同用途的房地产的市场交易案例，从中选取3个可比实例，建立价格的可比基础，然后进行交易情况、交易日期、区位状况、权益状况、实物状况的修正，然后综合评估，得出委评



房地产市场价值。

市场法的适用公式：

市场价值=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位
状况修正系数×权益状况修正系数×实物状况修正系数

本次我们是通过市场调查和根据江苏省产权交易中心公布的成交信息，收集到与委评房地产类似房地产交易信息实例若干，根据替代原则，选取近期同一供需圈内三个写字楼交易案例进行比较。

(2) 收益法：是通过估计房地产每年的潜在总收益，减去空置、拖欠租金的损失和所需上交的各项税费以及管理房屋所需要的维修、管理、保险费等带来的收益，计算出每年的纯收益，按照一定的资本化率得出评估对象的评估值。

收益法的适用公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

上式中：V 为市场价值 A_i 为每年的净收益

r 为资本化率 n 为房地产的收益年限

本次我们是通过收集网络报价信息（58 同城及 365 淘房）及市场调查，询价了解周边的与委评房地产所处同一区域内相似租赁实例若干，根据替代原则，选取评估基准日相近的三个租赁案例作为可比案例，

(3) 成本法指用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值，从中确定委评对象价值的方法。

成本法的适用公式：

市场价值=重置价值×综合成新率

2、评估方法的选择及理由

评估人员对其进行实地勘察和类似房地产调查后，没能搜集到一些在同一



供需圈内且与委评房地产用途相同、类型相同的交易案例，没有找到与委评房地产具有良好替代性的案例，故不采用市场法；我们可以收集到目前周边类似房地产的客观收益，故可以采用收益法。因现时写字楼价格与成本关联性不强，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法。故本次评估选取收益法作为评估方法。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受项目委托

本公司与委托人就本次评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日等事项协商一致，签订资产评估委托合同。在此基础上由资产评估师拟订出评估工作计划。

（二）现场调查核实

1、指导被评估单位清查资产、准备评估资料等。

2、核实资产与验证资料

依据资产评估申报表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的房地产进行盘点和现场勘查，同时查验相关资产的产权证明资料，了解房地产的抵押、出租和实际使用情况。

3、核实评估范围，了解房地产现状，关注房地产法律权属、收集评估资料。

（三）评定估算

根据评估目的、评估对象、价值类型及资料收集等情况，选择恰当的评估方法和相应的参数，收集市场信息、分析、估算形成初步评估结果。

（四）评估结果汇总、评估结论分析

对各种评估方法形成的初步评估结果进行汇总、分析，在综合评价不同评估方法和评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上，确定最终评估结



论。

（五）撰写报告、内部审核

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估报告。根据本公司评估业务流程管理办法规定，资产评估师在完成资产评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核，经公司内部审核后形成资产评估报告正式稿并提交委托人。

九、评估假设

（一）基本假设

1、资产持续使用假设：是指假定委评房地产可以按目前的法定用途继续使用下去。

2、交易假设：是假定所有委评房地产已经处在交易的过程中，根据委评房地产的交易条件等模拟市场进行评估。

3、公开市场假设：是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）具体假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设房地产行业的产业政策、行业准入、差别利率、区域经济政策、环保、土地等政策无重大变化。

3、假设产权持有人完全遵守所有有关法律法规并缴纳各项交易税费。

4、假设无其他不可预测和不可抗力因素对委评房地产造成重大不利影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当上述假



设条件发生变化时，本评估机构及资产评估专业人员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。

十、评估结论

我们受江苏建科土木工程技术有限公司的委托，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，采用收益法，按照必要的评估程序，对栖霞区元化路8号51幢501室房地产及车位于评估基准日2022年2月14日时的市场价值进行了评估，得出如下评估结论：

经采用收益法评估，栖霞区元化路8号51幢501室于评估基准日2022年2月14日时的市场价值为人民币1,980.35万元。（大写人民币壹仟玖佰捌拾万叁仟伍佰元整）

即：栖霞区元化路8号51幢501室及车位在各自赋税的前提下于评估基准日2022年2月14日时的市场价值为人民币1,980.35万元。（大写人民币壹仟玖佰捌拾万叁仟伍佰元整）

本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2022年2月14日至2022年2月13日。

十一、特别事项说明

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

（一）本评估结论的价值内涵为正常税负负担，交易双方各自承担税法规定的应交税费。

（二）产权持有人未提供评估基准日存在的未决事项、法律纠纷以及对生产经营活动和财务状况有影响的重大合同、抵（质）押、担保及其他或有负债（或有资产）情况，评估人员经核实，未发现此类事项。

（三）根据国家现行的有关规定，本资产评估报告使用有效期为一年，即从评估基准日2022年2月14日至2023年2月13日有效。

十二、评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报



告使用人按本报告中描述的经济行为使用。

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，其他任何机构和人员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。

十三、评估报告日

本报告形成最终评估结论的日期为2022年2月18日。



(此页无正文)

评估机构：江苏华盛资产评估有限公司



签字资产评估师：



签字资产评估师：



资产评估报告附件

1、委托人及产权持有人企业法人营业执照复印件	1 页
2、所有权证书复印件及照片	8 页
3、委托人及产权持有人承诺函	1 页
5、资产评估机构营业执照复印件	1 页
6、资产评估机构备案文件	4 页
7、签字资产评估师资格证件复印件	2 页
8. 《评估业务约定书》复印件	4 页
9. 资产评估明细表	1 页

