

本报告依据中国资产评估准则编制

淮安嘉维实业发展有限公司拟咨询鸿海路西侧、深圳东路  
南侧一宗商业、住宅用地使用权价值

# 资产评估报告书

清华评[2024]资字第 07002 号

(第 1 册 共 1 册)

江苏清华房地产资产评估造价咨询有限公司

2024 年 07 月 29 日

## 目 录

第一部分 声明 .....	2
第二部分 摘要 .....	4
第三部分 正文 .....	6
一、委托人及其他资产评估报告使用人 .....	6
二、评估的特定目的 .....	7
三、评估的对象与范围 .....	7
四、价值类型及其定义 .....	7
五、评估基准日 .....	7
六、评估的依据 .....	8
七、评估方法 .....	9
八、评估程序实施过程和情况 .....	10
九、评估假设 .....	12
十、评估结论 .....	13
十一、特别事项说明 .....	13
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	14
十三、资产评估报告日 .....	15
十四、资产评估师盖章、评估机构盖章 .....	15
第四部分 附件 .....	16

# 淮安嘉维实业发展有限公司拟咨询鸿海路西侧、深圳东路 南侧一宗商业、住宅用地使用权价值

## 资产评估报告书

清华评[2024]资字第 07002 号

### 第一部分 声明

1.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。

2.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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3.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。

4.资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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.资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。评估报告的分析结论是恪守独立、客观和公正原则的基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

6.资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

7.资产评估师本人及其业务助理人员已对评估对象进行了现场勘

查。

8.资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

9.我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

淮安嘉维实业发展有限公司拟咨询鸿海路西侧、深圳东路  
南侧一宗商业、住宅用地使用权价值

# 资产评估报告书

清华评[2024]资字第 07002 号

## 第二部分 摘要

江苏清华房地产资产评估造价咨询有限公司接受淮安嘉维实业发展有限公司委托，本着客观、独立、公正、科学的原则，采用公认的资产评估方法，对淮安嘉维实业发展有限公司拟咨询鸿海路西侧、深圳东路南侧一宗商业、住宅用地使用权价值进行了评估。在评估中评估人员按照必要的评估程序进行了实地勘察、市场调查和必要的询证，对委托评估资产在评估基准日 2024 年 07 月 15 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、评估目的：本次评估目的是为淮安嘉维实业发展有限公司拟咨询鸿海路西侧、深圳东路南侧一宗商业、住宅用地使用权市场价值提供基准日参考依据。

二、评估对象及范围：本次进行评估的对象为淮安嘉维实业发展有限公司申报的鸿海路西侧、深圳东路南侧一宗商业、住宅用地使用权。

三、价值类型及定义：根据本次评估目的，价值类型选取了市场价值。

四、评估基准日：2024年07月15日。

五、评估方法：剩余法。

六、评估结论：截止于评估基准日2024年07月15日，委估资产

在评估基准日的评估市场价值为人民币16000万元（大写人民币：壹亿陆仟万元整）。评估结论的详情情况请参阅《资产评估明细表》。

七、评估报告日期：2024年07月29日。

特别提示：

本摘要内容摘自资产评估报告，欲了解本报告书的详细情况和合理解释评估结论，应认真阅读资产评估报告书正文。

本评估结论有效期为从评估基准日起一年，自2024年07月15日起至2025年07月14日止。

# 淮安嘉维实业发展有限公司拟咨询鸿海路西侧、深圳东路 南侧一宗商业、住宅用地使用权价值 资产评估报告书

清华评[2024]资字第 07002 号

## 第三部分 正文

淮安嘉维实业发展有限公司：

江苏清华房地产资产评估造价咨询有限公司接受贵方委托，根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，采用一般公认的资产评估方法，对贵方拟咨询鸿海路西侧、深圳东路南侧一宗商业、住宅用地使用权价值进行了评估。在评估中评估人员按照必要的评估程序进行了实地勘察、市场调查和必要的询证，对委托评估资产在 2024 年 07 月 15 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

### 一、委托人及其他资产评估报告使用人

#### （一）委托人概况

名称：淮安嘉维实业发展有限公司；

#### （二）其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托方、产权持有者、经济行为相关的当事方以及国家法律、法规规定的评估报告使用者和相关监管机构。

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人。

## 二、评估的特定目的

本次评估目的是为淮安嘉维实业发展有限公司拟咨询鸿海路西侧、深圳东路南侧一宗商业、住宅用地使用权市场价值提供基准日参考依据。

## 三、评估的对象与范围

本次进行评估的对象为淮安嘉维实业发展有限公司申报的鸿海路西侧、深圳东路南侧一宗商业、住宅用地使用权，使用权类型为出让，国有建设用地使用权出让年限为商业用地 40 年，住宅用地 70 年，土地使用权面积为 36842 m<sup>2</sup>。

## 四、价值类型及其定义

根据本次评估的特定目的，本次评估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算数额。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日是2024年07月15日；

资产评估基准日是评估结论开始成立的一个特定时日，在形成评估结论过程中所选用的各种作价标准、依据均要在该时点有效，本次评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价



格标准。由于委估资产的自身状况及外部经济环境的不断变化，不同的评估基准日，其评估结论是不同的。

## 六、评估的依据

本次资产评估工作中所遵循的经济行为、法律法规、评估准则、权属、取价依据包括：

### （一）经济行为依据

委托人与本评估机构签订的“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》（中华人民共和国主席令第四十五号，2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

3.《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号公布，2019年1月2日第修改）；

4. 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—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）

7. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）
8. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）
9. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）

#### （四）权属依据

国有建设用地使用权出让合同。

#### （五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 评估人员收集的有关技术标准资料、市场询价资料等
3. 其他取价、参数和信息资料；
4. 评估人员现场勘查记录。

## 七、评估方法

资产评估方法，是指评定估算资产价值的途径和手段。根据《城镇土地估价规程》，现行的地价评估方法有基准地价系数修正法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、市场比较法等。根据淮安市房地产市场发育状况并结合估价对象的具体特点及估价目的，我们认为：

（1）估价宗地为商住用地，由于该地区商住用地收益较难以准确量化，考虑到评估的可操作性，故不宜采用收益还原法评估宗地地价；

（2）淮安市已完成基准地价更新工作，评估出商业、住宅、工业三类用地的基准地价，并建立了宗地地价修正体系，该项成果已经江苏省国土资源厅验收通过，但基准地价更新日期为2019年，具有滞后性，故本次评估不选用基准地价系数修正法；

(3) 待估宗地地处淮安市，用途为商住用地，其地价与土地成本密切性不大，因此不采用成本逼近法评估待估宗地地价；

(4) 待估宗地用途为商住用地，用于商品房开发与销售，故适宜采用剩余法评估宗地地价；

(5) 待估宗地地处淮安市开发区，待估宗地附近区域在一级土地市场挂牌成交的商住用地较少，故未采用市场比较法评估宗地地价。

根据上述适应性分析以及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，采用剩余法对委估资产的价值进行评估。评估人员对形成的各种初步价值结论进行分析，在综合考虑初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，形成合理评估结论。

## 八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，于2024年07月15日开始评估工作，2024年07月29日出具评估报告书，具体过程如下：

### (一) 明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

### (二) 接受委托

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，

评价项目风险，确定承接评估业务并接受委托。

### （三）编制资产评估计划

根据所承接的具体资产评估项目情况，重点考虑资产评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、相关资料收集情况，产权持有单位过去资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

### （四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的现场调查。

### （五）收集资产评估资料

通过与委托方沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动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，采取必要措施确信资料来源的可靠性，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

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估

机构进行必要的内部复核工作。

#### （七）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方及其他资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

#### （八）工作底稿归档

提交资产评估报告后，将在资产评估工作中形成的、与资产评估业务相关的有保存价值的各种文字、图标、声像等资料及时归档，并按照国家有关规定进行保存、使用和销毁。

### 九、评估假设

本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

1. 公开市场假设：公开市场是指充分发达和完善的市場，有众多买卖者的竞争性市場，买卖双方地位平等，都有获取足够市場信息的机会和时间，交易都是在自愿、理智、非强制或不受限制的条件下进行的。本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；本评估报告假设所有待估资产拟进入的市場为充分发达与完善的市場；

2. 本次评估假设评估基准日后外部經濟环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 本次评估未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自

然力和其它不可抗力对资产价格的影响；

4. 本评估报告假设评估相关方提供的资料具有真实性、合法性、完整性。

5. 本次评估范围为委托方现场指定，委托方后期对该部分资产处置时的数量和状态以委托方现场指定准确。

本项目评估对象的评估结论是在以上假设前提、限制条件成立的基础上得出的，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

截止于评估基准日 2024 年 07 月 15 日，委估资产在评估基准日的评估市场价值为人民币 16000 万元（大写人民币：壹亿陆仟万元整）。本评估报告所述评估结果自评估基准日起一年内有效，即评估结果有效期为 2024 年 07 月 15 日至 2025 年 07 月 14 日止。评估结论的详细情况请参阅《资产评估明细表》。



## 十一、特别事项说明

1. 委托人及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围，我们提请报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

2. 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，以资产开发利用为前提计算的估计数额，且是根据评估人员收集的现有证

据资料分析得出。如有新的证据资料出现对评估结果产生重大影响时，可委托本评估机构重新进行评估。

3. 本项评估没有重要的利用专家工作及相關报告情况。

4. 委托人及产权持有者存在的可能影响资产评估值的有关事项，在委托评估时未作特殊说明，而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。

5. 本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，本报告提出的评估结果在颇大程序上依赖委托人提供的资料，委托人对提供资料的真实性负责。本专业意见是由江苏清华房地产资产评估造价咨询有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

6. 评估结论是本所专业人员依据评估程序得出的，但不对资产变现价值提供保证。

7. 评估基准日后、评估有效期内，如果资产价格标准发生变化，对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估价值。

报告使用者在评估报告使用中应注意以上特别说明事项对评估结论的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本报告是应委托人要求，为本报告所列明之目的而作，不得用于其他目的；

2. 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；

3. 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；

4. 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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. 本次评估结果是反映评估对象在本报告特定评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，没有考虑委估资产将来可能承担抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响；

6. 根据国家有关资产评估的规定，本评估报告所述评估结果自评估基准日起一年内有效，即评估结果有效期为 2024 年 07 月 15 日至 2025 年 07 月 14 日止。

### 十三、资产评估报告日

本报告形成最终结论日期为 2024 年 07 月 29 日。

### 十四、资产评估师盖章、评估机构盖章

资产评估师： 

资产评估师：

江苏清华房地产资产评估造价咨询有限公司  
2024年07月29日



## 第四部分 附件

1. 《资产评估明细表》；
2. 委估资产照片；
3. 资产评估机构营业执照复印件；
4. 资产评估机构备案公告复印件；
5. 资产评估师资格证件复印件。