

本报告依据中国资产评估准则编制

福州市国梦教育科技有限公司拟招租底价涉及的福州市台江区祥坂路 58 号锦祥小区综合楼福祥社区共享空间(建筑面积 238.6 m<sup>2</sup>) 市场租金价值

资产评估报告

闽开评报字[2024]第 7106 号

共 1 册, 第 1 册

福建开诚资产评估土地房地产估价有限公司

中国·福州

2024 年 9 月 18 日

## 资产评估报告摘要

福建开诚资产评估土地房地产估价有限公司接受福州市国梦教育科技有限公司的委托，根据国家关于资产评估的有关规定，本着独立、公正、科学、客观的原则，按照必要的评估程序，采用市场法，对福州市国梦教育科技有限公司因拟招租涉及的福州市台江区祥坂路 58 号锦祥小区综合楼福祥社区共享空间在 2024 年 9 月 10 日的市场租金价值进行了评估，现谨将资产评估报告的主要内容摘报如下：

一、行为文件：福州市国梦教育科技有限公司提供的《资产评估委托合同》、《委托评估说明函》；

二、评估目的：为委托人确定房地产招租底价提供参考依据而评估房地产市场租金；

三、评估对象和范围

1、评估对象

评估对象为福州市台江区祥坂路 58 号锦祥小区综合楼福祥社区共享空间。钢混结构，总楼层 3 层，评估对象位于第 2 层，建筑面积为 238.6 m<sup>2</sup>（其中舞蹈教室 65 m<sup>2</sup>，教室 52 m<sup>2</sup>，阶梯教室 68 m<sup>2</sup>，办公室 18.6 m<sup>2</sup>，卫生间 35 m<sup>2</sup>），用途为教育培训，未办理相关权属证书，租赁期内管理人为福州市国梦教育科技有限公司。

2、评估范围

福州市国梦教育科技有限公司申报的福州市台江区祥坂路 58 号锦祥小区综合楼福祥社区共享空间市场租金价值。范围包括建筑物和土地使用权。租金内涵：租赁面积为建筑面积；具备“五通”，租金月初支付，承租方负责物业、水电费等，出租方负责房屋出租税费、管理费等。

四、价值类型：市场价值；

五、评估基准日：2024 年 9 月 10 日；

六、评估方法：市场法；

七、评估结论：在满足评估报告成立的前提条件和假设条件下，经评定估算确定评估对象在评估基准日（2024 年 9 月 10 日）的年租金为人民币**壹拾壹万肆仟伍佰贰拾捌元整**（¥114528 元/年），月租金为人民币**玖仟伍佰肆拾肆元整**（¥9544 元/月），每平方米月租金单价为人民币**肆拾元整**（¥40 元/m<sup>2</sup>·月）。

| 项目                      | 结构 | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 每平方米单价<br>(元/m <sup>2</sup> ·月) | 月租金<br>(元) | 年租金<br>(元) |
|-------------------------|----|---------------------------|---------------------------------|------------|------------|
| 锦祥小区综合楼<br>福祥社区共享空<br>间 | 钢混 | 238.6                     | 40                              | 9544       | 114528     |

八、本资产评估报告有效期为一年，自评估基准日 2024 年 9 月 10 日起计算，至 2025 年 9 月 9 日止。当评估目的在有效期内实现时，可以评估结论作为委评资产的价值参考依据（还需结合评估基准日期后的调整事项），超过一年，需重新进行资产评估。

九、在评估基准日后有效期以内，资产数量发生变化的，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价格标准发生变化、并对资产评估格已产生了明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。评估值不能代表未来实现的处置结果。

特殊事项提醒：场地在空置的情况下，社区开展公益活动需要使用场地时，承租人需无偿提供场地使用权。

以上内容摘自《资产评估报告》，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，请认真阅读《资产评估报告》的全文。

福建开诚资产评估土地房地产估价有限公司

2024 年 9 月 18 日

