

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

荆州市中心血站拟招租之目的所涉及的所有
位于荆州市沙市区江津中路199号的资产使用权（一年租金）

资产评估报告

鄂五环资评字（2024）第038号




湖北五环资产评估有限公司

2024年3月4日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4242020106202400076
合同编号:	鄂五环资评字(2024)第038号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	鄂五环资评字(2024)第038号
报告名称:	荆州市中心血站资产评估报告
评估结论:	1,123,600.00元
评估报告日:	2024年03月04日
评估机构名称:	湖北五环资产评估有限公司
签名人员:	李悦 (资产评估师) 会员编号: 42170015 欧阳素雪 (资产评估师) 会员编号: 42230134
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年03月04日

资产评估报告（摘要）

鄂五环资评字（2024）第 038 号

湖北五环资产评估有限公司接受荆州市中心血站的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对荆州市中心血站拟招租之目的所涉及其所有的位于荆州市沙市区江津中路 199 号的资产使用权（一年租金）的市场价值进行评估。本公司评估人员按照规定的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委托评估的资产在 2024 年 1 月 29 日所表现的市场价值作出了公允反映。

评估基准日为：2024 年 1 月 29 日。

本次评估的目的是对荆州市中心血站拟招租之目的所涉及的其所有的位于荆州市沙市区江津中路 199 号的资产使用权（一年租金）的市场价值进行评估，提供委估资产的评估价值参考依据。

评估对象是荆州市中心血站拟招租之目的所涉及的资产使用权（一年租金）。

评估范围是荆州市中心血站所有的位于荆州市沙市区江津中路 199 号的资产使用权（一年租金）（详见《荆州市行政事业单位国有资产出租评估明细表》）。

根据本次评估的目的，对委估资产使用权（一年租金）采用市场法进行评估。

经评定估算，荆州市中心血站委估的资产使用权（一年租金）在



2024年1月29日的评估价值为人民币（大写）：**壹佰零拾贰万叁仟陆佰元整**（¥1,123,600.00元/年）。

本评估报告使用人应注意以下特别事项对评估结论的影响：

1. 委托人未提供委估资产使用权（一年租金）所涉及房屋建筑物的不动产权证明，仅提供委估房屋建筑物所在宗地《国有土地使用证》复印件，根据委托人提供的《关于委估资产产权的说明》显示，委估资产系荆州市中心血站所有。资产评估师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，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

2. 委估资产使用权所涉及的房屋使用权面积以委托人申报数据为依据，评估人员仅对评估对象外观进行了现场调查和拍照，并未对评估对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

3. 本次核实的是委估资产使用权（租金）在未来一年的出租价格，我们是在调查评估基准日的委估资产使用权（租金）市场价值的基础上，考虑通货膨胀、经济增长等因素后得出的委估资产使用权（租金）在未来一年的平均租金价格。

以上特别事项可能对评估结果产生不确定的影响，提请评估报告使用人予以关注。



本资产评估报告结果自 2024 年 1 月 29 日至 2025 年 1 月 28 日内有效。

本资产评估报告提交日为 2024 年 3 月 4 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



资产评估报告

鄂五环资评字（2024）第 038 号

湖北五环资产评估有限公司接受荆州市中心血站的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对荆州市中心血站拟招租之目的所涉及的其所有的位于荆州市沙市区江津中路 199 号的资产使用权（一年租金）的市场价值进行评估，提供委估资产的评估价值参考依据。本公司评估人员按照规定的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委托评估的资产在 2024 年 1 月 29 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人

委托人及产权持有人：荆州市中心血站。

荆州市中心血站系经荆州市事业单位登记管理局登记成立的事业单位，统一社会信用代码：12421000420167923U，住所：荆州市沙市区江津中路 199 号；法定代表人：毛国庆；经费来源：财政补助；开办资金：5976 万元；宗旨和业务范围：为保障人身健康提供安全有效血液，组织血源，采集血液，临床供应。

其他资产评估报告使用人：本评估报告仅提供委托人使用，法律、法规另有规定的除外。

二、评估目的

评估的目的是对荆州市中心血站拟招租之目的所涉及的其所有的



位于荆州市沙市区江津中路 199 号的资产使用权（一年租金）的市场价值进行评估，提供委估资产的评估价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

1.本次评估对象是荆州市中心血站拟招租之目的所涉及的资产使用权（一年租金）。

2.评估范围是荆州市中心血站所有的位于荆州市沙市区江津中路 199 号的资产使用权（一年租金）（详见《荆州市行政事业单位国有资产出租评估明细表》）。

3.评估对象的法律权属状况：

（1）委托人未提供委估资产使用权（一年租金）所涉及房屋建筑物的不动产权证明。

（2）根据委托人提供的“荆州国用（2010）第 102010440 号”《国有土地使用证》复印件显示：委估资产使用权（一年租金）所涉及的位于荆州市沙市区江津中路 199 号的房屋建筑物所占用土地使用权人系荆州市中心血站。

4.评估对象的经济状况和物理状况：

委估资产使用权（一年租金）所涉及的房屋建筑物位于荆州市沙市区江津中路 199 号，主要包括办公楼、门房及其他附属建筑物（不含食堂）和院内场地使用权，委估资产使用维护情况良好，现正常使用中。

四、价值类型

在充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件、评估假设等因素的情况下，选择市场价值作为本次评估的价值类型。



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。

五、评估基准日

本项目的评估基准日：2024年1月29日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托人确定，其成立的理由和条件与将发生的经济行为在时间上接近。

报告所采用的一切取价标准均为评估基准日有效资产价格标准，与评估目的实现日接近。

六、评估依据

（一）法律依据

1.《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，2021年1月1日起施行）；

2.《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日起施行）；

3.《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2007年8月30日起施行）；

4.《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）。

（二）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——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号)；

5.《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；

6.《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)；

7.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号)；

8.《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)；

9.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；

10.《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；

11.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)。

(三) 权属依据

1.委托人提供的“荆州国用(2010)第102010440号”《国有土地使用证》复印件。

2.委托人提供的《关于委估资产的产权说明》。

(四) 取价依据

1.评估人员现场勘察记录；

2.资产评估常用数据与参数手册；

3.评估人员市场询价。

七、评估方法



本次评估对象系资产使用权（一年租金），其成本及收益均与租金无关，根据评估价值类型、委估资产状态以及是否有成熟市场条件下的参考物及案例，对委估资产使用权（一年租金）采用市场法进行评估。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估从2024年1月29日至3月4日，经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告全过程。

1. 接受委托：了解委托人评估的目的、对象，确定基准日，拟定、制定评估方案；

2. 资产清查：指导产权持有人清查资产，并收集准备资料，收集公司的会计基础资料并进行审核询证；

3. 评定估算：评估人员进行现场检测与鉴定、检查核实资产与验证有关资料，选择评估方法，并进行市场价格调查和咨询，收集相关的市场价值资料，具体计算；

4. 评估汇总：确定各项资产的评估值，编制评估明细表，并进行评估结论分析，撰写资产评估说明与资产评估报告，并进行内部三级审核，出具正式报告。

九、评估假设

本次评估遵循独立性、客观性、公正性的工作原则，对所评估的资产进行调查了解，合理确定资产的技术状况和评估参数，严格按照国家法律和法规进行评估操作，确保资产评估工作不受外界干扰和评估业务



当事人的影响，科学合理地进行资产评估和估算，力求评估资产的现实公允价值。同时根据资产的类别和实际情况，遵循贡献原则、可替代原则等经济原则。评估假设如下：

1. 公开市场假设。假设有一个自愿买方和自愿卖方的竞争性市场。
2. 资产持续使用假设。本次评估假定被评估资产按现有用途持续使用不变。
3. 本次评估假设委估资产使用权所涉及的资产无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。
4. 本次评估假定评估基准日特定外部经济环境不变。
5. 本次评估假定委托人及产权持有人提供的基础资料真实、可靠。
6. 本次评估不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。
7. 本报告不考虑评估范围以外的法律问题，也不考虑评估基准日后的资产市场变化情况。
8. 本次评估以本《资产评估报告》所列明的特定评估目的为前提。

十、评估结论

经过上述评估程序及方法对委托评估的资产进行评估后，荆州市中心血站委估的资产使用权（一年租金）在 2024 年 1 月 29 日的评估价值为人民币（大写）：**壹佰壹拾贰万叁仟陆百元整**（¥1,123,600.00 元/年）。

十一、特别事项说明



本评估报告使用人应注意以下特别事项对评估结论的影响：

1. 委托人未提供委估资产使用权（一年租金）所涉及房屋建筑物的不动产权证明，仅提供委估房屋建筑物所在宗地《国有土地使用证》复印件，根据委托人提供的《关于委估资产产权的说明》显示，委估资产系荆州市中心血站所有。资产评估师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，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

2. 委估资产使用权所涉及的房屋使用权面积以委托人申报数据为依据，评估人员仅对评估对象外观进行了现场调查和拍照，并未对评估对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

3. 本次核实的是委估资产使用权（租金）在未来一年的出租价格，我们是在调查评估基准日的委估资产使用权（租金）市场价值的基础上，考虑通货膨胀、经济增长等因素后得出的委估资产使用权（租金）在未来一年的平均租金价格。

以上特别事项可能对评估结果产生不确定的影响，提请评估报告使用人予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告仅提供委托人使用，法律、法规另有规定的除外。

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. 资产评估报告的使用有效期自评估基准日起一年内有效。

十三、资产评估报告日

资产评估师专业意见形成日为 2024 年 3 月 4 日。



资产评估师



资产评估师



2024 年 3 月 4 日

荆州市行政事业单位国有资产出租评估明细表

评估基准日: 2024年1月29日

产权持有人: 荆州市中心血站

金额单位: 人民币元

序号	名称	地址	土地使用权证号	地类用途	使用权类型	土地使用权面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	账面价值	使用权租赁评估值 (元/年)	备注	
1	荆州市中心血站	荆州市江津中路199号	荆州国用(2010)第102010440号	医疗卫生	划拨	3893.92	4,256.02		1,123,600.00	整体出租, 含土地、配套设施及构筑物	
合计							3,893.92	4,256.02		1,123,600.00	取整

