

无锡经开雪浪小镇未来园区有限公司因了解资产价值  
涉及的无锡市太湖新城建设指挥部办公室的位于  
经开区湿地绿地（含金匮、尚贤河及吴都路等）公园内 6 处  
房地产市场租金  
资产评估咨询报告

锡公诚评咨字【2023】第 Z026 号

（共 1 册，第 1 册）

无锡公诚土地房地产资产评估造价咨询有限公司

2023 年 4 月 11 日



## 目 录

目录.....	1
声明.....	2
摘要.....	4
正文.....	8
一、委托人及其他资产评估咨询报告使用人.....	8
二、评估目的.....	9
三、评估对象和范围.....	9
四、价值类型.....	10
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程和情况.....	13
九、评估假设.....	14
十、评估结论.....	15
十一、特别事项说明.....	15
十二、资产评估咨询报告使用限制说明.....	15
十三、资产评估咨询报告日.....	17
附件.....	18



## 声 明

一、本资产评估咨询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。

二、委托人或者其他资产评估咨询报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估咨询报告载明的使用范围使用资产评估咨询报告；委托人或者其他资产评估咨询报告使用人违反前述规定使用资产评估咨询报告的，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、本资产评估咨询报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估咨询报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估咨询报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估咨询报告的使用人。

四、本资产评估机构及其资产评估专业人员提示资产评估咨询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。

五、本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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估咨询报告依法承担责任。

六、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采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估咨询报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估专业人员已经对资产评估咨询报告中的评估对象及



其所涉及资产进行现场调查；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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，但资产评估咨询报告对评估对象法律权属不作任何形式的保证。

九、本资产评估机构出具的资产评估咨询报告中的分析、判断和结果受资产评估咨询报告中假设和限制条件的限制，资产评估咨询报告使用人应当充分考虑资产评估咨询报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



无锡经开雪浪小镇未来园区有限公司因了解资产价值  
涉及的无锡市太湖新城建设指挥部办公室的位于  
经开区湿地绿地（含金匮、尚贤河及吴都路等）公园内 6 处  
房地产市场租金  
资产评估咨询报告

锡公诚评咨字【2023】第 Z026 号

摘 要

无锡经开雪浪小镇未来园区有限公司：

无锡公诚土地房地产资产评估造价咨询有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对无锡市太湖新城建设指挥部办公室的位于经开区湿地绿地（含金匮、尚贤河及吴都路等）公园内 6 处房地产市场租金在 2023 年 2 月 13 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、委托人、产权持有人及其他资产评估咨询报告使用人

1. 委托人：无锡经开雪浪小镇未来园区有限公司
2. 产权持有人：无锡市太湖新城建设指挥部办公室
3. 其他资产评估咨询报告使用人：法律、行政法规规定的资产评估咨询报告使用人

二、评估目的

经济行为：无锡经开雪浪小镇未来园区有限公司了解资产价值事宜。

评估目的：确定无锡市太湖新城建设指挥部办公室的位于经开区湿地绿地（含金匮、尚贤河及吴都路等）公园内 6 处房地产市场租金



在评估基准日的市场价值，评估结论为上述经济行为提供价值参考。

### 三、评估对象和范围

评估对象：房地产市场租金。

评估范围：无锡经开雪浪小镇未来园区有限公司申报的无锡市太湖新城建设指挥部办公室的位于经开区湿地绿地（含金匮、尚贤河及吴都路等）公园内 6 处房地产市场租金。

### 四、价值类型

价值类型：市场价值类型。

定义：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

2023 年 2 月 13 日

### 六、评估方法

市场法

### 七、评估结论

无锡经开雪浪小镇未来园区有限公司因了解资产价值涉及的经开区湿地绿地（含金匮、尚贤河及吴都路等）公园内 6 处房地产市场租金在 2023 年 2 月 13 日的市场价值详见下表。

序号	名称	坐落	面积 (m <sup>2</sup> )	备注	单位租金 (元/m <sup>2</sup> /日)
1	观山阁（湖滨茶室）	金匮公园景区 4 号（湖滨茶室房屋）	739.25	-	1.5
2	游客服务中心 A、B 楼	尚贤河四期	1500.00	-	0.6
3	菖蒲园茶室	尚贤河五期	320.00		0.8
4	2 号房	尚贤河五期	76.69	公益书屋	0.6
5	5、6 号房	尚贤河五期	158.82	公益书屋	0.6



序号	名称	坐落	面积 (m <sup>2</sup> )	备注	单位租金 (元/m <sup>2</sup> /日)
6	吴都元名酒店 (书院文化区)	书院文化区 (吴都元 名酒店)	630.90	-	1.5
合计	-	-	3425.66	-	-

按照规定,资产评估咨询报告评估结论的使用有效期通常为评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年,即有效期为2023年2月13日至2024年2月12日。

### 七、特别事项说明

1. 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场原则确定的现行价格,没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜,以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 本次评估咨询报告依据了委托人提供的相关资料,委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成评估结果有误的,评估机构和评估人员不承担相应的责任。

3. 评估基准日后,若资产数量及作价标准发生变化,对评估结论造成影响时,不能直接使用本评估结论,须对评估结论进行调整或重新评估。

4. 租金内涵:本次的市场租金为在评估基准日单位建筑面积的日租金,不考虑物业费、水电费等。

5. 本次评估对象中的吴都元名酒店(书院文化区)、2号房和5、6号房的面积为评估人员现场测量面积,以上测量面积与实际可能存在误差。

6. 经评估人员现场查勘,经开区湿地绿地(含金匮、尚贤河



及吴都路等) 公园内6处房地产, 尚未办理《不动产权证书》, 委托人提供了关于委估资产权属的声明, 明确产权确属无锡市太湖新城建设指挥部办公室单独所有。

以上内容摘自资产评估咨询报告锡公诚评咨字【2023】第 Z026 号, 欲了解本评估项目的全面情况, 应认真阅读资产评估咨询报告全文, 并关注评估假设、特别事项说明对评估结果可能造成的影响。



无锡经开雪浪小镇未来园区有限公司因了解资产价值  
涉及的无锡市太湖新城建设指挥部办公室的位于  
经开区湿地绿地（含金匮、尚贤河及吴都路等）公园内 6 处  
房地产市场租金  
资产评估咨询报告

锡公诚评咨字【2023】第 Z026 号

正文

无锡经开雪浪小镇未来园区有限公司：

无锡公诚土地房地产资产评估造价咨询有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对无锡市太湖新城建设指挥部办公室的位于经开区湿地绿地（含金匮、尚贤河及吴都路等）公园内 6 处房地产市场租金在 2023 年 2 月 13 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、产权持有人及其他资产评估咨询报告使用人

（一）委托人

名称：无锡经开雪浪小镇未来园区有限公司

统一社会信用代码：913202115823393618

企业类型：有限责任公司（国有独资）

住所：无锡市滨湖区太湖街道育才路2号

法定代表人：章凯文

注册资本：250000万元人民币

成立日期：2011-09-16

营业期限：2011-09-16 至 无固定期限



经营范围：计算机软硬件的研发、技术开发、技术转让；利用自有资金对外投资；受托资产管理（不含国有资产）；投资咨询（不含期货、证券类）；经济贸易咨询服务；企业管理服务；企业策划、设计。（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）一般项目：会议及展览服务（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）

（二）产权持有人：无锡市太湖新城建设指挥部办公室

统一社会信用代码：12320200466308250G

登记机关：无锡市事业单位登记管理局

住 所：无锡市太湖新城金融一街10号

负责人：张明春

注册资本：300万元人民币

有效期：2015-03-16 至 2020-03-16

宗旨和业务范围：太湖新城的总体规划 统筹协调太湖新城的规划、建设 太湖新城中心区的规划、开发和建设 太湖新城道路、环境等基础设施和公建项目的建设、投资、融资、管理 开展相关的对外投资。

（三）其他资产评估咨询报告使用人

其他资产评估咨询报告使用人包括法律、行政法规规定的资产评估咨询报告使用人。

二、评估目的

经济行为：无锡经开雪浪小镇未来园区有限公司了解资产价值事宜。

评估目的：确定无锡市太湖新城建设指挥部办公室的位于经开区湿地绿地（含金匮、尚贤河及吴都路等）公园内 6 处房地产市场租金



在评估基准日的市场价值，评估结论为上述经济行为提供价值参考。

### 三、评估对象和范围

1. 评估对象：房地产市场租金。

2. 评估范围：无锡经开雪浪小镇未来园区有限公司申报的无锡市太湖新城建设指挥部办公室的位于经开区湿地绿地（含金匮、尚贤河及吴都路等）公园内 6 处房地产市场租金。

### 3. 主要资产概况

本次评估企业未申报账面价值。

委托人提供了关于委估对象权属声明和申报表，详见下表：

序号	名称	坐落	面积 (m <sup>2</sup> )	现状	备注
1	观山阁（湖滨茶室）	金匮公园景区 4 号（湖滨茶室房屋）	739.25	空置	-
2	游客服务中心 A、B 楼	尚贤河四期	1500.00	空置	-
3	菖蒲园茶室	尚贤河五期	320.00	空置	-
4	2 号房	尚贤河五期	76.69	空置	公益书屋
5	5、6 号房	尚贤河五期	158.82	空置	公益书屋
6	吴都元名酒店（书院文化区）	书院文化区（吴都元名酒店）	630.90	酒店	-
合计		-	3425.66	-	-

本次的市场租金范围包括了房屋和土地使用权及与该房地产不可分割的必须满足其使用功能的水、电等配套设施。

本次评估范围与委托评估时确定的资产范围相一致。

### 四、价值类型

价值类型：市场价值类型。

定义：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

1. 本项目评估基准日是 2023 年 2 月 13 日。
2. 评估基准日由委托人根据项目经济行为的性质确定，为了使评估基准日与评估目的的实现日期尽可能接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项。
3. 本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### （一）法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于 2016 年 7 月 2 日发布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
2. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人大三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
3. 财政部、中国人民银行总行、国家税务局等制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规、文件等。

### （二）准则依据

1. 财政部（财资[2017]43 号）《资产评估基本准则》；
2. 中国资产评估协会（中评协[2017]30 号）《资产评估职业道德准则》；
3. 中国资产评估协会（中评协[2018]36）《资产评估执业准则—资产评估程序》；
4. 中国资产评估协会（中评协[2018]35 号）《资产评估执业准则—资产评估报告》；
5. 中国资产评估协会（中评协[2017]33 号）《资产评估执业准



则—资产评估委托合同》；

6. 中国资产评估协会（中评协[2018]37号）《资产评估执业准则—资产评估档案》；

7. 中国资产评估协会（中评协[2019]35号）《资产评估执业准则—资产评估方法》；

8. 中国资产评估协会（中评协[2017]38号）《资产评估执业准则—不动产》；

9. 中国资产评估协会（中评协[2017]46号）《资产评估机构业务质量控制指南》；

10. 中国资产评估协会（中评协[2017]47号）《资产评估价值类型指导意见》；

11. 中国资产评估协会（中评协[2017]48号）《资产评估对象法律权属指导意见》；

12. 中国资产评估协会（中评协[2020]31号）《资产评估准则术语 2020》。

### （三）权属依据

《关于委估资产权属的声明》；

### （四）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册（2011年）》；
2. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）
3. 本公司评估人员收集的与评估有关资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法介绍

成本法、市场法和收益法是资产评估的三种基本评估方法。

成本法是通过估算被评估资产的重置成本和资产实体性贬值、功



能性贬值、经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值作为资产评估价值的一种方法。

市场法是根据公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价值的一种方法。

收益法是通过预测被评估资产的获利能力，对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估资产的价值。

## （二）方法的选择及其理由

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估对象为无锡市太湖新城建设指挥部办公室的位于经开区湿地绿地（含金匮、尚贤河及吴都路等）公园内 6 处房地产房地产市场租金，评估人员通过实地查勘和对周边区域的市场调查，近期估价对象所在区域内类似房地产租赁交易情况较多，租赁交易价格比较容易获取，因此可采用市场法进行评估。

## （三）市场法

市场法基本公式为：

评估价值=可比实例价格×交易情况修正×市场状况调整×房地产状况调整

其中：房地产状况调整包括区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整。

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估工作主要步骤为：

1. 接受项目委托，签订资产评估委托合同，确定评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日，拟定评估计划；

2. 指导产权持有人清查资产，准备评估资料，核实资产及验证资料；



3. 根据资产的具体情况，选择评估方法、收集市场信息及估算评估价值；

4. 评估结果数据汇总、评估结论分析，根据评估工作情况和评估数据撰写资产评估咨询报告；按我公司有关制度和质量控制要求逐级复核后，向委托人提交资产评估咨询报告。

## 九、评估假设

1. 资产持续使用假设：是指资产在一定市场条件、工作环境和利用方式下继续使用，本次继续使用假设评估对象按规划用途持续使用，原地继续使用；

2. 交易假设：假设产权持有人处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结论是对评估对象最可能达成交易价格的估计；

3. 公开市场假设：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，以便对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断；

4. 真实性假设：假设产权持有人提供的情况都是真实的，有关资料都是合法有效的。无企业资产产权权属纠纷、法律纠纷等可能影响正常运作的可能事项；

5. 外部环境假设：假设产权持有人经营活动相关的税收及企业法规、相关利率、汇率无变化。无其他人为不可抗拒因素及重大不可预见因素而造成的不利影响；

6. 本次市场租金设定为建筑面积的单位日租金，即潜在单位日租金毛收入，即没有空置和收租损失情况下所能获得的归因于评估对象的单位日租金收入。



遵循以上评估假设和限定条件后，方可得出合理的评估结论。若上述评估假设不成立，评估结论一般会失效，评估机构和评估人员对因假设条件改变而导致评估结论的改变不承担责任。

## 十、评估结论

无锡经开雪浪小镇未来园区有限公司因了解资产价值涉及的无锡市太湖新城建设指挥部办公室的位于经开区湿地绿地（含金匮、尚贤河及吴都路等）公园内 6 处房地产市场租金在 2023 年 2 月 13 日的市场价值详见下表。

序号	名称	坐落	面积 (m <sup>2</sup> )	备注	单位租金 (元/m <sup>2</sup> /日)
1	观山阁（湖滨茶室）	金匮公园景区 4 号（湖滨茶室房屋）	739.25	-	1.5
2	游客服务中心 A、B 楼	尚贤河四期	1500.00	-	0.6
3	菖蒲园茶室	尚贤河五期	320.00		0.8
4	2 号房	尚贤河五期	76.69	公益书屋	0.6
5	5、6 号房	尚贤河五期	158.82	公益书屋	0.6
6	吴都元名酒店（书院文化区）	书院文化区（吴都元名酒店）	630.90	-	1.5
合计	-	-	3425.66	-	-

按照规定，资产评估咨询报告评估结论的使用有效期通常为评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年，即有效期为 2023 年 2 月 13 日至 2024 年 2 月 12 日。

## 十一、特别事项说明

1. 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响；



2. 本次评估咨询报告依据了产权持有人提供的相关资料，产权持有人对资料的真实性负责。因资料失实造成评估结果有误的，评估机构和评估人员不承担相应的责任；

3. 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

4. 租金内涵：本次的市场租金为在评估基准日单位建筑面积的日租金，不考虑物业费、水电费等。

5. 本次评估对象中的吴都元名酒店（书院文化区）、2号房和5、6号房的面积为评估人员现场测量面积，以上测量面积与实际可能存在误差。

6. 经评估人员现场查勘，经开区湿地绿地（含金匮、尚贤河及吴都路等）公园内6处房地产，尚未办理《不动产权证书》，委托人提供了关于委估资产权属的声明，明确产权确属无锡市太湖新城建设指挥部办公室单独所有。

## 十二、资产评估咨询报告使用限制说明

1. 资产评估咨询报告只能用于资产评估咨询报告载明的评估目的和用途；资产评估咨询报告只能用于资产评估咨询报告载明的资产评估咨询报告使用人使用；

2. 委托人或者其他资产评估咨询报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估咨询报告载明的使用范围使用资产评估咨询报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

3. 除委托人、资产委托合同中约定的其他资产报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估咨询报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估咨询报告的使用人；



4. 资产评估咨询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评估对象可实现价格的保证；

5. 本资产评估咨询报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能损失，本公司不承担责任。

### 十三、资产评估咨询报告日

本次资产评估咨询报告提出日期为 2023 年 4 月 11 日。

无锡公诚土地房地产资产评估造价咨询有限公司

2023 年 4 月 11 日



## 附 件

1. 资产评估委托合同
2. 委托人营业执照副本复印件
3. 评估对象涉及的主要权属证明资料
4. 委托人和其他相关当事人的承诺函及重大事项声明书
5. 资产评估机构备案文件
6. 资产评估机构法人营业执照副本复印件
7. 评估对象现场照片