

淮安市清江浦区汇泽农村小额贷款有限公司拟资产租赁涉及的位于
淮安市盱眙县华夏国际中心3幢201室的商业房地产项目

资产评估报告摘要

苏中泰评报字（2024）第 B07090901 号

淮安市清江浦区汇泽农村小额贷款有限公司：

江苏中泰房地产土地资产评估测绘造价咨询有限公司接受贵公司的委托，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，对淮安市盱眙县华夏国际中心3幢201室商业房地产进行了租赁市场价值评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托对象实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估对象在二〇二四年九月三日所表现的租赁市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况（摘要）报告如下：

一、 评估目的

淮安市清江浦区汇泽农村小额贷款有限公司拟资产租赁，需要对淮安市盱眙县华夏国际中心3幢201室商业房地产进行租赁市场价值评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、 评估对象和评估范围

本次评估的对象为淮安市盱眙县华夏国际中心3幢201室商业房地产的租赁市场价值，本次评估范围为淮安市盱眙县华夏国际中心3幢201室商业房地产，包含房屋建筑物及其应分摊的国有土地使用权，也包含了与估价对象房地产不可分割的满足其使用功能的水、电等配套的辅助设施及装饰装修。

本次委托评估的评估对象及评估范围与本次经济行为涉及的评估对象及评估范围一致。

三、 价值类型

根据本次评估目的等相关条件选择的价值类型为市场价值，其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。

四、 评估基准日

2024年09月03日。

五、评估原则

遵循独立性、客观性、科学性的工作原则，以及产权利益主体变动原则、资产持续经营原则、公开市场原则、替代原则等经济原则。

六、评估方法

本次评估采用市场法。

七、评估结论

经评估，在评估基准日2024年09月03日，淮安市盱眙县华夏国际中心3幢201室业房地产租赁市场价值评估结果如下：

序号	坐落	面积 (m ²)	年租金单价 (元/m ²)	年租金总价 (元/年)	备注
1	盱眙县华夏国际中心3幢201室	282133.4	200	564000	

评估结论的使用有效期为评估基准日后一年，即自2024年09月03日至2025年09月02日。

八、特别事项说明

- （一）本报告所称“评估值”系指在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允价值意见，仅为本评估目的服务，不可作为其他用途的依据。
- （二）评估人员对本次评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对其作任何形式的保证。
- （三）评估结论是由本公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和专业能力的影响。
- （四）对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人已履行评估程序，仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。
- （五）本报告评估结论是对2024年09月03日委托资产价值的客观公允反映，本企业对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不承担任何责任。
- （六）本报告所涉及的有关经济行为文件等材料，由委托人提供，其真实性由委托人负责。
- （七）评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论所产生的影响。