

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4444170001202500328
合同编号:	HT-2025-04501765
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	粤金资评报字[2025]323号
报告名称:	广东工贸职业技术学院拟进行租赁决策而涉及位于广东工贸职业技术学院(白云校区)范围内自助售货机场地的首年月租金市场价值资产评估报告
评估结论:	20,900.00元
评估报告日:	2025年12月26日
评估机构名称:	广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司
签名人员:	钟启宏 (资产评估师) 正式会员 编号: 44200182 伍世健 (资产评估师) 正式会员 编号: 44180104



(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: 2025年12月26日

ICP备案号京ICP备2020034749号





本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广东工贸职业技术学院拟进行租赁决策而涉及位于广
东工贸职业技术学院(白云校区)范围内自助售货机

场地的首年月租金市场价值

资产评估报告

粤金资评报字[2025]323号

广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司



二〇二五年十二月二十六日



目 录

第一部分	资产评估师声明	2
第二部分	摘 要	4
第三部分	正文	6
一、	委托人、经营管理和评估报告使用者简介	6
二、	评估目的	7
三、	评估对象和范围	7
四、	价值类型和定义	9
五、	评估基准日	10
六、	评估依据	10
七、	评估方法	12
八、	评估程序实施过程 and 情况	14
九、	评估假设	15
十、	评估结论	16
十一、	特别事项说明	17
十二、	评估报告使用限制说明	17
十三、	评估报告日	19
十四、	资产评估专业人员签字和资产评估机构印章	20
第四部分	附 件	21



第一部分 资产评估师声明

我们郑重声明：

（一）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专业准则和职业道德准则编制。

（二）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师不承担责任。

（三）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。

（四）资产评估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值，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）资产评估机构及其资产评估师遵守法律、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。

（六）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和使用限制。

（七）本报告应该完整使用，对使用报告中的部分内容所导致的有关损失，本公司不承担责任。

（八）评估对象涉及的资产清单由委托人、经营管理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。



(九) 本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估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。

(十) 资产评估师已经对资产评估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，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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

(十二) 我们在评估过程中没有考虑评估对象可能涉及的诉讼、抵押、担保事项，以及特殊交易方式可能追加（或减少）付出的价格对评估结论的影响，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评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

(十三) 我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。



第二部分 摘要

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

委托人和产权持有人均为：广东工贸职业技术学院。

评估目的：本次资产评估是为委托人租赁决策，提供位于广东工贸职业技术学院(白云校区)范围内自助售货机场地的首年月租金市场价值参考意见。

评估对象与范围：本次评估对象为广东工贸职业技术学院(白云校区)范围内自助售货机场地的首年月租金市场价值；评估范围为广东工贸职业技术学院(白云校区)范围内自助售货机场地（总占地面积约 44 m²，共 22 台，每台占地面积不超过 2 m²）。详见《资产评估申报表》

价值类型：本次评估的租金价值类型为租金市场价值。是指租赁双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租金水平估计数额。

评估基准日：2025 年 12 月 19 日。

评估方法：市场法。

评估结论：委托评估资产在评估基准日 2025 年 12 月 19 日的首年月租金评估值（含增值税）为：**人民币贰万零玖佰元整（¥20,900 元）**。

评估结论为正常出租情况下的首年月租金水平，已含增值税，详细情况见《资产评估结果明细表》。

特别事项说明：以下事项可能影响评估结论的使用，评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结论的影响：

1、本次评估对被遮盖、未暴露及隐蔽工程等难以接触到的部分，本公司假定其质量符合国家有关规范、标准，并以此进行评估。我们不承担对评估对象建筑结构质量进行调查的责任。



2、对可能存在的其他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。

3、本次评估结果是对 2025 年 12 月 19 日这一评估基准日的被评估资产正常出租情况下的首年客观租金水平，经营管理人未来应根据房地产市场状况和物价上涨幅度等作适当调整。

4、根据委托人提供的《出租方案》，本次出租的期限为 50 个月，租期内租金每年不递增，免租期 15 天。

5、根据委托人提供的《被评估单位承诺函》、《资产评估申报表》显示，本次评估对象拟出租用途为自动售货机场地。

6、本次出租物业的评估值含增值税，不含物业管理费。

评估报告的使用有效期：按照评估报告准则规定，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即 2025 年 12 月 19 日至 2026 年 12 月 18 日以内，才可以使用本评估报告。

评估报告日：本评估报告日为 2025 年 12 月 26 日。



第三部分 正文

资产评估报告

广东工贸职业技术学院：

广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司（以下简称“本公司”）接受贵单位的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学、专业的原则，采用市场法进行评估，对贵单位有关资产进行了评估工作。本项目评估人员按照必要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，对委估资产在 2025 年 12 月 19 日所表现的市场租金水平作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下。

一、委托人、经营管理人和评估报告使用者简介

（一）委托人和产权持有人

名称：广东工贸职业技术学院

统一社会信用代码：124400004558594791

宗旨和业务范围：承担高等和中等职业技术教育、成人高等学历教育、有关继续教育和职业培训教育工作，开展国内外校际教育合作与交流

法定代表人：何汉武

经费来源：财政补助一类

开办资金：¥95873.1831 万元

住所：广州大道北 1098 号

有效期：自 2021 年 06 月 08 日至 2026 年 06 月 07 日

根据委托人提供的《被评估单位承诺函》、《资产评估申报表》等相关资料显示，本次评估对象位于广东工贸职业技术学院校内，本次评估对象由广东工贸职业技术学院合法出租经营，拟出租用途为自动售货机场地。

（二）评估报告使用者



本评估报告使用者为委托人、经营管理人以及其他因行政、管理目的而使用报告的相关当事人或机构。

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者。

二、评估目的

本次资产评估是为委托人租赁决策，提供广东工贸职业技术学院(白云校区)范围内自助售货机场地的首年月租金市场价值参考意见。

三、评估对象和范围

本次评估对象为广东工贸职业技术学院(白云校区)范围内自助售货机场地的首年月租金市场价值，评估范围为广东工贸职业技术学院(白云校区)范围内自助售货机场地（总占地面积约 44 m²，共 22 台，每台占地面积不超过 2 m²）。详见下表：

序号	地址	权属人	出租用途	数量(台)	单台占地面积(m ²)	总占地面积(m ²)	备注
1	广州市白云区钟落潭镇广从九路 688 号广东工贸职业技术学院(白云校区)内	广东工贸职业技术学院	自助售货场地	22	2	44	1. 场地位于学生宿舍楼、图书信息楼、实训楼、机电楼、教学楼、体育馆、田径运动场等建筑物内； 2. 总占地面积约 44 m ² ，共 22 台，每台占地面积不超过 2 m ² ； 3. 自助售货机，仅销售预包装食品，不允许销售“三无产品”、变质或过期食品，不允许销售烟草产品和酒精饮料。

一) 个别因素分析

1、评估对象基本状况：

(1) 名称：广东工贸职业技术学院(白云校区)范围内自助售货场地。

(2) 坐落：广州市白云区钟落潭镇广从九路 688 号广东工贸职业技术学院(白云校区)内。



(3) 规模：评估对象为自动售货机场地（总占地面积约 44 m²，共 22 台，每台占地面积不超过 2 m²）。具体摆放位置详见下表：

序号	楼栋	位置	数量
1	1 栋学生宿舍	架空层	1 台
2	3 栋学生宿舍	架空层	1 台
3	5 栋学生宿舍	架空层	1 台
4	8 栋学生宿舍	架空层	1 台
5	10 栋学生宿舍	架空层	1 台
6	12 栋学生宿舍	架空层	1 台
7	14 栋学生宿舍	架空层	1 台
8	16 栋学生宿舍	架空层	2 台
9	博学楼（图书信息楼）	1 区一楼	2 台
		2 区一楼	
10	行知楼（实训楼）	一楼	2 台
11	致知楼（机电楼）	一楼	1 台
12	明德楼（教学楼）1 区	架空层	2 台
13	明德楼（教学楼）2 区	一楼 1 台	3 台
		三楼 2 台	
14	明德楼（教学楼）3 区	架空层	1 台
15	天健楼（体育馆）	一楼	1 台
16	田径运动场	主席台下方	1 台
合计			22 台

(4) 其他需要说明情况：根据委托人提供的《被评估单位承诺函》、《资产评估申报表》等资料，拟出租用途为自动售货机场地。（详见《资产评估申报表》）

2、土地基本状况：

(1) 四至：评估对象东至永九快速路，南至其他宗地，西至其他宗地，北至广从九路。

(2) 土地使用权：划拨。

(3) 开发程度：评估对象所在宗地均地势平坦，整体形状呈较规则多边形，宗地内外现开发程度为“五通一平”。

3、场地所在建筑物基本状况：

(1) 建成时间：约 2011 年。



(2) 建筑结构：钢筋混凝土结构。

(3) 装饰装修：场地位于学生宿舍楼、图书信息楼、实训楼、机电楼、教学楼、体育馆等建筑物架空层及田径运动场内；地面铺瓷砖或水泥。

(4) 设施设备：水电、消防等设施配备基本完善。

(5) 维护状况：整体维护保养情况较好。

(6) 垂直交通设施：步梯、电梯。

(7) 层高：约 3 米。

4、区位状况

(1) 位置状况

评估对象坐落于广州市白云区钟落潭镇广从九路 688 号广东工贸职业技术学院（白云校区）内，东至永九快速路，南至其他宗地，西至其他宗地，北至广从九路。

(2) 交通状况

评估对象地处白云区钟落潭镇广从九路，临近京港澳高速、广从快速路等干道，周边设工贸学院公交站点，距地铁 14 号线钟落潭站约 2 公里，可通过公交接驳地铁往来市区。

(3) 配套状况

评估对象校内配备食堂、超市、图书馆、体育馆等生活学习设施，周边钟落潭镇域内有庆达广场及便利店、餐饮门店，可满足师生基本生活需求。

委估资产具体情况详见《资产评估结果明细表》（纳入评估范围的资产与委托评估确定的资产范围一致）。

四、价值类型和定义

本次评估的租金价值类型为租金市场价值。是指租赁双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租金水平估计数额。



五、评估基准日

（一）评估基准日

根据《被评估单位承诺函》、《资产评估申报表》说明，本评估项目资产评估基准日为 2025 年 12 月 19 日。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素

1、本次评估根据接受委托的时间及有利于经济行为的原则，因此选取该时间作为评估基准日。

2、评估基准日的选定是委托人、经营管理人与评估机构共同商定的。

3、本项目一切资产的评估计价标准均为评估基准日有效的价格标准，以人民币为计价货币。

六、评估依据

（一）行为依据

1、《广东工贸职业技术学院资产及其他评估服务定点采购合同》（HT-2025-04501765）；

（二）法律、法规依据

1、《中华人民共和国民法典》（2020 年国家主席令第 45 号，2021 年 1 月 1 日）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日由中华人民共和国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，自 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》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起实施）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修



正)；

5、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号，2016年5月1日起执行）、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号，2018年5月1日起执行）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局 海关总署公告2019年第39号，2019年4月1日起执行）；

6、国务院、财政部及有关部门颁布的其它有关法律、法规、文件等；

7、《广州市房屋租赁管理规定》（广州市第十五届人民代表大会常务委员会公告〔第58号〕）。

（三）评估准则依据

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——资产评估报告》【中评协〔2018〕35号】；

4、《资产评估执业准则——资产评估程序》【中评协〔2018〕36号】；

5、《资产评估执业准则——不动产》【中评协〔2017〕38号】；

6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》【中评协〔2017〕33号】；

7、《资产评估执业准则——资产评估档案》【中评协〔2018〕37号】；

8、《资产评估值类型指导意见》【中评协〔2017〕47号】；

9、《资产评估机构业务质量控制指南》【中评协〔2017〕46号】；

10、《资产评估对象法律权属指导意见》【中评协〔2017〕48号】；

11、《企业国有资产评估报告指南》【中评协〔2017〕42号】；

12、《资产评估执业准则——资产评估方法》【中评协〔2019〕35号】；

13、《资产评估准则术语2020》【中评协〔2020〕31号】；

14、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）。



(四)产权依据

- 1、委托人提供的《委托人诺函》、《资产评估申报表》；

(五)取价依据等

- 1、本公司评估人员进行市场调查、勘察所取得的资料；

七、评估方法

(一)资产评估的基本方法

资产评估基本方法一般有市场法、收益法与成本法。

(一)市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- (1)存在一个活跃的公开市场；
- (2)公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

(二)收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1)被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2)资产拥有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3)被评估资产预期获利年限可以预测。

(三)成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：

- (1)被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2)可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

(二)评估方法的选取及理由



进行资产评估时，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场条件及被评估对象在评估过程中的条件、资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

根据中国资产评估准则的规定、结合《房地产评估规范》，租金评估方法有市场法、收益法、成本法等，评估方法的选择是根据评估对象所在区域的房地产市场状况、评估基础资料的可用性和评估对象的性质、特点等因素来的。

市场法是选取近期在相同或类似地区中，多宗与评估对象相似的场地租金交易案例进行比较修正，据此求出若干比较价格，综合评估确定评估值，用作参照物的案例需满足以下条件：①区位类似、用途相同（用地性质及功能相似），②成交日期与评估基准日相近，原则不超一年，③不少于三个参照物的案例，④参照物案例价格之间相差一般不超 20%，⑤成交价格为正常价格，非特殊交易价格。通过查询网站中介挂牌出租个案及市场调查，近来区域可以找到满足上述条件交易案例，因此适宜采用市场法进行测算。

评估对象的用途较特殊，场地的市场价值难以获取，无法通过物业市场价值倒推租金的方法进行评估，因此不采用收益法评估。

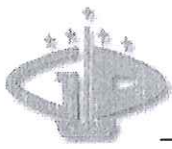
评估对象周边房地产市场较成熟，采用成本法测算的结果会与市场租赁价格有较大的差距，故不采用成本法评估。

综上所述本次评估的物业采用市场法进行测算。

评估技术思路是：

考虑到近期在相同或类似地区中，具有多宗与评估对象相似的房地产租金交易案例，进行交易情况、交易日期、区位状况、权益状况与实物状况的比较修正，据此求出若干比较价格，综合评估确定评估值，市场法主要计算公式是：

比较价格 = 可比案例租金价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系



数 $\times$ 房地产状况调整系数（其中：房地产状况调整系数=区位状况修正系数 $\times$ 权益状况修正系数 $\times$ 实物状况修正系数）。

最后在上述选用的评估方法测算结果基础上，结合评估经验和房地产市场分析，综合确定其合理首年月租金市场价值。

八、评估程序实施过程和情况

本次资产评估工作自 2025 年 12 月 19 日起至 2025 年 12 月 26 日止。

资产评估的主要程序步骤如下：

（一）明确评估业务基本事项

了解委托人及评估对象的基本情况，分析评估风险，明确委托人、经营管理人和评估报告使用者、评估目的、评估对象及范围、价值类型、评估基准日、评估报告提交时间和方式、评估服务费总额及支付时间和方式等基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务基本事项，本公司与委托人签署《广东工贸职业技术学院资产及其他评估服务定点采购合同》（HT-2025-04501765）。

（三）编制评估计划

根据本评估项目的具体情况，本公司编制了评估计划，包括：现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等评估业务实施过程。

（四）现场调查

在委托人资产清查后，资产评估人员进行了核查权属、实物勘察等方面的现场调查工作。

（五）收集评估资料

资产评估人员根据本项目评估业务需要收集了评估资料。收集的评估资料包括：从委托人获取的资料，评估人员市场调查、询证获取的资料等。资产评估人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。



（六）评定估算

根据本次评估的特定目的，结合被评估资产状况，选择合适的计价标准和评估方法进行评定估算，形成初步评估结论。资产评估人员对初步评估结论进行分析比较，确定最终评估结论。

（七）编制和提交评估报告

资产评估人员在执行评定估算程序后，根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告。资产评估人员根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核。资产评估人员提交正式评估报告前，与委托人就评估报告有关内容进行了必要的沟通。完成上述评估程序后，本公司出具评估报告并按资产评估委托合同的要求向委托人提交了评估报告。

（八）工作底稿归档

资产评估人员在提交评估报告后，按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与评估报告一起及时形成评估档案。

九、评估假设

评估假设系指评估的前提条件和限制条件，包括一般假设和特殊假设。

（一）一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在公开市场上交易的资产，或拟在公开市场上交易的资产，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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在公开市场上可以公开买卖为基础。



3. 资产持续出租使用假设

资产持续出租使用假设是指评估时需根据被评估资产按评估设定的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续出租使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 关于评估对象的假设

a. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

b. 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

c. 假设本次评估测算的各项参数取值不受通货膨胀因素的影响。

d. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

e. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，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它不可抗力对资产价格的影响；

f. 假设被评估资产将要在公开市场中进行交易，公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

本评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本评估结论无效。

十、评估结论

(一) 评估对象的评估结果

在实施了上述资产评估程序和方法后，“广东工贸职业技术学院(白云校区)范围内自助售货机场地”于评估基准日2025年12月19日的评估结果如下：



通过市场法测算，结合当地房地产市场状况和评估经验判断，综合确定“广东工贸职业技术学院(白云校区)范围内自助售货机场地”的首年月租金评估值(含增值税)为：人民币贰万零玖佰元整(¥20,900元)。

十一、特别事项说明

以下事项可能影响评估结论的使用，评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结论的影响：

1、本次评估对被遮盖、未暴露及隐蔽工程等难以接触到的部分，本公司假定其质量符合国家有关规范、标准，并以此进行评估。我们不承担对评估对象建筑结构质量进行调查的责任。

2、对可能存在的其他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。

3、本次评估结果是对2025年12月19日这一评估基准日的被评估资产正常出租情况下的首年客观租金水平，委托人未来应根据房地产市场状况和物价上涨幅度等作适当调整。

4、根据委托人提供的《出租方案》，本次出租的期限为50个月，租期内租金每年不递增，免租期15天。

5、根据委托人提供的《委托人承诺函》、《资产评估申报表》显示，本次评估对象拟出租用途为自动售货机场地。

6、本次出租物业的评估值含增值税，不含物业管理费。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 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；

(二) 在评估基准日至本评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本公司不能预计本评估报告后的政策与



市场变化对评估结果的影响。

(三) 在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化，应按如下原则处理：资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；资产价格标准发生变化并对资产评估产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新评估。由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在评估目的实现时对资产实际作价应给予充分考虑，并进行相应调整。

(四) 对被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而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。

(五) 本评估报告是以委托人提供的相关产权属证明材料复印件为依据，评估人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注，对相关资料进行了必要的查验，但不保证对所有文件和材料复印件的正本进行了逐项审阅和复核；除报告中有特别说明以外，未考虑评估对象权属缺陷对其价值的影响。

(六) 本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。本报告不能成为资产的权属证明文件，亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。

(七) 资产评估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评估对象可实现价格的保证。

(八) 评估报告的使用有效期：按照评估报告准则规定，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即 2025 年 12 月 19 日至 2026 年 12 月 18 日以内，才可以使用本评估报告。

(九) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

(十) 本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明



确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

十三、评估报告日

(一)本评估报告的评估报告日为 2025 年 12 月 26 日。

(二)评估报告日为本项目资产评估师形成最终专业意见的日期。



十四、资产评估专业人员签字和资产评估机构印章

资产评估师：



资产评估师：



参与本次资产评估的其他相关专业人员：谢栋华

评估机构：广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

二〇二五年十二月二十六日





第四部分 附 件

- 1、《资产评估结果明细表》
- 2、委估资产位置示意图及现场部分照片（壹套）
- 3、委托人《事业单位法人证书》复印件（壹份）
- 4、委托人《自助售货机项目产权情况说明》（壹份）
- 5、《被评估单位承诺函》、《资产评估申报表》、《出租方案》复印件（壹份）
- 6、《资产评估师承诺函》复印件（壹份）
- 7、资产评估机构营业执照复印件（壹份）
- 8、资产评估机构备案批复文件复印件（壹份）
- 9、资产评估师职业资格证书复印件（贰份）



《资产评估结果明细表》

委托人：广东工贸职业技术学院

评估基准日：2025 年 12 月 19 日

单位：人民币元

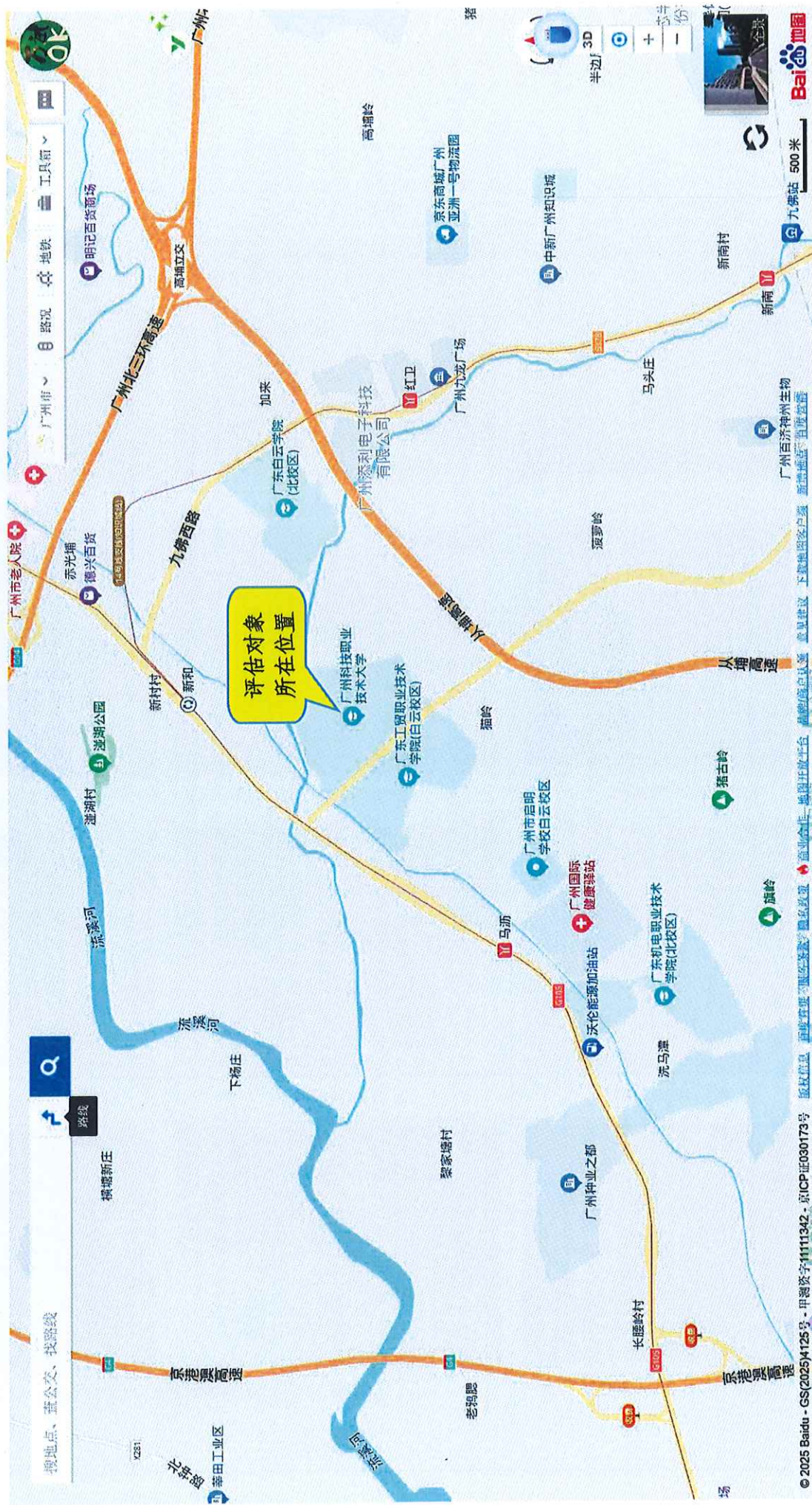
序号	地址	权属人	出租用途	数量 (台)	单台占地面积 (m ²)	总占地面积 (m ²)	月租金评估 单价 (元/ 台)	月租金评估 总价 (元)	备注
1	广州市白云区钟落潭镇广从九路 688 号广东工贸职业技术学院（白云校区）内	广东工贸职业技术学院	自助售货机场地	22	2	44	950	20,900	1. 场地位于学生宿舍楼、图书信息楼、实训楼、机电楼、教学楼、体育馆、田径运动场等建筑物内； 2. 总占地面积约 44 m ² ，共 22 台，每台占地面积不超过 2 m ² ； 3. 自助售货机，仅销售预包装食品，不允许销售“三无产品”、变质或过期食品，不允许销售烟草产品和酒精饮料。





区域位置图

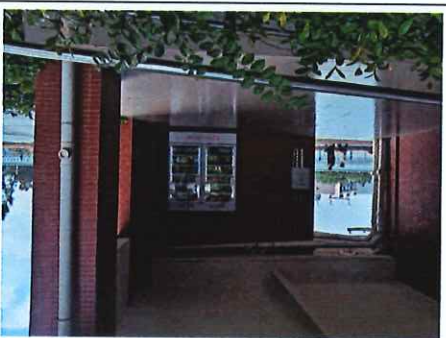
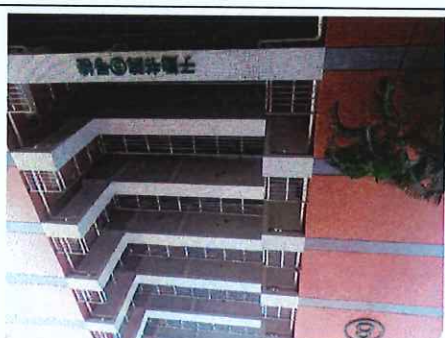
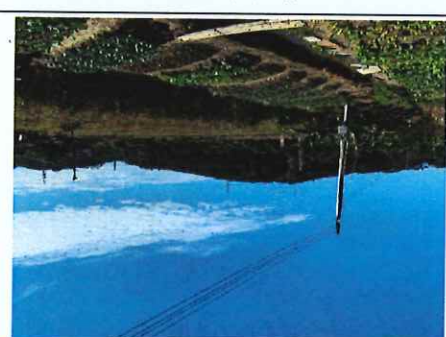
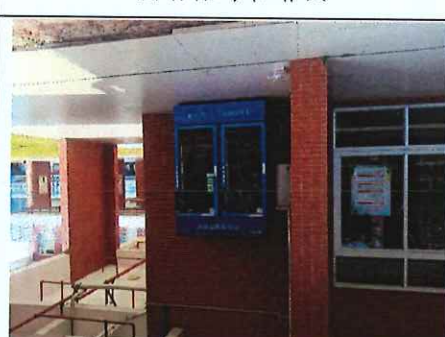
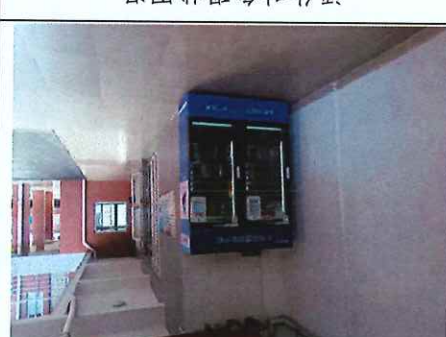
评估对象地址：广东工贸职业技术学院(白云校区)



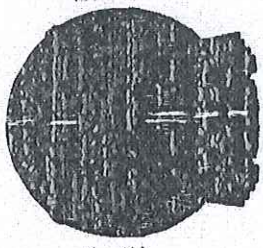


广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司
TEL: 18819404160 FAX: (020) 87697231

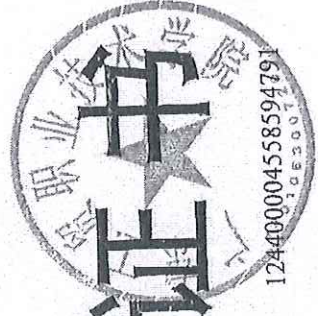
现状图
评估对象地址：广东工贸职业技术学院(白云校区)

		
评估对象现状图	评估对象现状图	评估对象现状图
		
评估对象现状图	评估对象现状图	评估对象现状图
		
评估对象现状图	评估对象现状图	评估对象现状图
		
评估对象现状图	评估对象现状图	评估对象现状图

2025-11-30



事业单位法人证书



统一社会信用代码 124400004558594791

法定代表人 何汉武

名称 广东工贸职业技术学院

宗旨和业务范围 承担高等和中等职业技术教育、成人高等学历教育 有关继续教育和职业培训教育工作 开展国内外校外教育合作与交流

住所 广州大道北1098号

经费来源 财政拨款及自筹资金使用
开办资金 995873.1831万元
举办单位 广东省教育厅 2025年12月24日



有效期 自 2021年06月08日 至 2026年06月07日

124400004558594791-01

国家事业单位登记管理局监制

关于广东工贸职业技术学院白云校区 自助售货机项目产权情况说明

广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司：

我校本次评估的白云校区自助售货机项目分别投放于白云校区以下点位：

序号	楼栋	位置	数量	备注
1	1 栋学生宿舍	架空层	1 台	
2	3 栋学生宿舍	架空层	1 台	
3	5 栋学生宿舍	架空层	1 台	
4	8 栋学生宿舍	架空层	1 台	
5	10 栋学生宿舍	架空层	1 台	
6	12 栋学生宿舍	架空层	1 台	
7	14 栋学生宿舍	架空层	1 台	
8	16 栋学生宿舍	架空层	2 台	
9	博学楼（图书信息楼）	1 区一楼 1 台 2 区一楼 1 台	2 台	
10	行知楼（实训楼）	一楼	2 台	
11	致知楼（机电楼）	一楼	1 台	
12	明德楼（教学楼）1 区	架空层	2 台	
13	明德楼（教学楼）2 区	一楼 1 台 三楼 2 台	3 台	
14	明德楼（教学楼）3 区	架空层	1 台	

序号	楼栋	位置	数量	备注
15	天健楼（体育馆）	一楼	1 台	
16	田径运动场	主席台下方	1 台	
合计			22 台	

以上投放点位所属物业因历史遗留原因未能单独办理产权证，我校承诺以上物业的产权所有人为广东工贸职业技术学院，权属清楚，不存在产权纠纷。

特此说明。



委托人承诺函

广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司：

因拟进行租赁决策事宜，现委托你公司对位于广州市白云区钟落潭镇广从九路688号广东工贸职业技术学院白云校区内共22处自助售货机场地的首年月租金市场价值进行评估。为确保评估的客观、公正、合理，本单位郑重承诺，并愿意承担相应的法律责任，对项目的相关情况说明和相应承诺如下：

- 1、资产评估的经济行为符合有关规定并已获批准；
- 2、我单位所提供的资料真实、准确、充分、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，具体详见《资产评估申报表》；
- 4、我单位所提供的有关资产评估资料客观、真实、科学、合理；
- 5、按照《资产评估委托合同》之约定向贵公司及时足额支付评估费用；
- 6、我单位主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
- 7、在评估工作的整个过程中未采用任何方式干预评估工作。

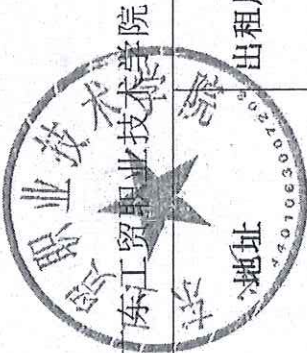
委托人印章：广东工贸职业技术学院



资产评估申报表

申报人：广东工贸职业技术学院

评估基准日：2025 年 12 月 19 日



序号	地址	出租用途	单台占地面积 (m²)	数量 (台)	评估总占地面积 (m²)	备注
1	广州市白云区钟落潭镇广从九路688号广东工贸职业技术学院白云校区内	自助售货 机场地	2	22	44	1.场地位于学生宿舍楼、图书信息楼、实训楼、机电楼、教学楼、体育馆、田径运动场等建筑物内； 2.总占地面积约 44 m²，共 22 台，每台占地面积不超过 2 m²； 3.自助售货机，仅销售预包装食品，不允许销售“三无产品”、变质或过期食品，不允许销售烟草产品和酒精饮料。

出租方案

广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司：

现就位于广州市白云区钟落潭镇广从九路688号广东工贸职业技术学院白云校区内共22处自助售货机场地的首年月租金市场价值进行评估，现出租方案设定如下：

(1) 标的：广东工贸职业技术学院白云校区内共22处自助售货机场地，详见《出租物业清单》；

(2) 面积：合计约为44 m²；

(3) 物业现状：出租状态；

(4) 出租用途：自助售货机场地；

(5) 出租方式：现状出租；

(6) 出租期限：50个月；

(7) 租期内租金递增率：无；

(8) 免租期：15天；

(6) 租赁价格：含税租金，不含物业管理费、水电费等。



附：《出租物业清单》

序号	楼栋	位置	数量	图纸标号
1	1 栋学生宿舍	架空层	1 台	1
2	3 栋学生宿舍	架空层	1 台	2
3	5 栋学生宿舍	架空层	1 台	3
4	8 栋学生宿舍	架空层	1 台	4
5	10 栋学生宿舍	架空层	1 台	5
6	12 栋学生宿舍	架空层	1 台	6
7	14 栋学生宿舍	架空层	1 台	7
8	16 栋学生宿舍	架空层	2 台	8-1、8-2
9	博学楼	1 区一楼	2 台	9-1
		2 区一楼		9-2
10	行知楼	一楼	2 台	10-1、10-2
11	致知楼	一楼	1 台	11
12	明德楼 1 区	架空层	2 台	12-1、12-2
13	明德楼 2 区	一楼 1 台	3 台	13-1
		三楼 2 台		13-2、13-3
14	明德楼 3 区	架空层	1 台	14
15	天健楼	一楼	1 台	15
16	田径运动场	主席台下方	1 台	16
合计			22 台	

资产评估师承诺函

广东工贸职业技术学院：

受贵单位委托，我们对贵单位拟进行租赁决策而涉及位于广东工贸职业技术学院(白云校区)范围内自助售货机场地的首年月租金市场价值提供价值参考，在评估基准日 2025 年 12 月 19 日所表现的年租金市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、评估机构和资产评估师具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

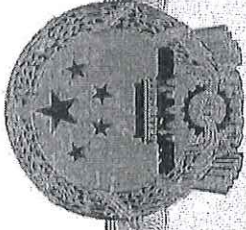
资产评估师(评估项目负责人)：



资产评估师(评估报告复核人)：



2025 年 12 月 26 日



编号: S0412021032433G(3-1)

统一社会信用代码

91440000724365611U

营业执照

(副本)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、证
管信息。

名称 广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 林志坚

经营范围 专业技术服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询;网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>。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。)

注册资本 伍佰万元(人民币)

成立日期 2007年06月29日

住所 广东省广州市越秀区华乐路53号7楼H2房



登记机关

2025年01月06日

广东省财政厅

粤财评备〔2017〕2号

关于广东金兰德房地产土地资产评估 规划有限公司登记备案公告

广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号)的有关规定,予以备案。

一、资产评估机构名称为广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司,组织形式为有限责任公司,统一社会信用代码为91440000724365611U。

二、广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司法定代表人为谭小明。

三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况,申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统,可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。



广东省财政厅

公告

公告〔2023〕5号

广东省财政厅关于广东广信粤诚土地房地产与资产评估有限公司等16家机构的变更备案公告

广东广信粤诚土地房地产与资产评估有限公司、广东信诚房地产土地与资产评估有限公司、广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司、惠州市宝质土地房地产与资产评估有限公司、广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司、广东金港城土地房地产资产评估有限公司、惠州国源评估有限公司、北京华亚正信资产评估有限公司珠海分公司、广东公评房地产与土地估价有限公司广州分公司、广东广信粤诚土地房地产与资产评估有限公司肇庆分公司、广东广信粤诚土地房地产与资产评估有限公司四会分公司、广东恒邦土地房地产评估有限公司、中威正信（北京）资产评估有限公司广东分公司、东莞市东信德律资产房地产土地评

估有限公司、广东华乾房地产土地资产评估有限公司、广东南泰房地产土地资产评估有限公司中山分公司等 16 家机构报来的《资产评估机构变更事项备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 97 号）的有关规定，予以变更备案。

上述机构的变更信息如下表所示，并已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

公司名称	变更项目	变更内容
广东广信粤诚土地房地产与资产评估有限公司	股东	股东由余来长、王刚、王琴、 顾文静 、施梅兰、胡卫东等 6 人变更为余来长、王刚、王琴、顾文静、施水娇、程小坤等 6 人。
广东信诚房地产土地与资产评估有限公司	名称及股东	1. 名称由广东正通房地产土地与资产评估有限公司变更为广东信诚房地产土地与资产评估有限公司。 2. 股东由陈志威、潘欣欣、钟志敏、黄苏等 4 人变更为陈志威、潘欣欣、王东海等 3 人。
广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司	法定代表人及股东	1. 法定代表人由王绍年变更为林志坚。 2. 股东由林志坚、申红梅、王绍年等 3 人变更为林志坚、申红梅、王婷、林惜珍等 4 人。
惠州市宝质土地房地产与资产评估有限公司	股东	股东由骆子裕、罗泽强、袁扬平、邓文忠、刘志利、张锦平、陈海星等 7 人变更为骆子裕、罗泽强、袁扬平、邓文忠、刘志利、张锦平、张伟灵等 7 人。

公司名称	变更项目	变更内容
广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司	股东	股东由古文枢、叶伯健、韩羽等 3 人变更为古文枢、叶伯健、韩羽、梁洪、廖煜、罗贤智等 6 人。
广东金港城土地房地产资产评估有限公司	法定代表人及股东	1. 法定代表人由曾爱华变更为蒋跃争。 2. 股东由曾爱华、蒋跃争、刘志春、罗兴华等 4 人变更为曾爱华、蒋跃争、刘志春、常飞等 4 人。
惠州国源评估有限公司	法定代表人及股东	1. 法定代表人由陈波变更为罗斌。 2. 股东由陈波、彭丽冰等 2 人变更为罗斌、彭丽冰等 2 人。
北京华亚正信资产评估有限公司珠海分公司	分支机构负责人	分支机构负责人由唐汉林变更为王茹。
广东公评房地产与土地估价有限公司广州分公司	分支机构负责人	分支机构负责人由韦有明变更为梁艺光。
广东广信粤诚土地房地产与资产评估有限公司肇庆分公司	分支机构负责人	分支机构负责人由杨肇兴变更为梁荣铭。
广东广信粤诚土地房地产与资产评估有限公司四会分公司	分支机构负责人	分支机构负责人由杨肇兴变更为梁荣铭。
广东恒邦土地房地产评估有限公司	股东	股东由郑勇、许环宇、王建萍、肖斌等 4 人变更为郑勇、许环宇、王建萍、徐志勇等 4 人。

公司名称	变更项目	变更内容
中威正信（北京）资产评估有限公司广东分公司	分支机构名称	分支机构名称由中威正信（北京）资产评估有限公司南沙自贸区分公司变更为中威正信（北京）资产评估有限公司广东分公司。
东莞市东信德律资产房地产土地评估有限公司	股东	股东由李艳、李华、胡慧萍等 3 人变更为李艳、李华、贺军根等 3 人。
广东华乾房地产土地资产评估有限公司	股东	股东由谢平伟、罗永强、徐粤川、杜文兴等 4 人变更为谢平伟、罗永强、徐粤川、李连运等 4 人。
广东南泰房地产土地资产评估有限公司中山分公司	分支机构负责人	分支机构负责人由彭小丽变更为孙国宝。

特此公告。



公开方式：主动公开

抄送：省档案馆。

广东省财政厅办公室

2023 年 5 月 5 日印发



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：44200182

会员姓名：钟启宏

证件号码：440184*****8

所在机构：广东金兰德房地产土地资产评估规划有限公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

房地产估价师

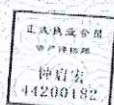
土地估价师



扫码查看详细信息

评估发现价值

本人印鉴：



签名：



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 44180104

会员姓名: 伍世健

证件号码: 441827*****2

所在机构: 广东金兰德房地产土地资产评估规
划有限公司

年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师

房地产估价师

土地估价师



正式执业会员

资产评估师

伍世健

44180104

扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴:



签名:

伍世健



(有效期至 2026-04-30 日止)