

常州市钟楼区永红垃圾中转站
西门北侧第七间、第八间（维尼森门窗）
房屋装饰装修价值
资产评估咨询报告
常地资咨报字(2026)第 034 号
（共一册，第一册）

江苏常地房地产资产评估勘测规划有限公司
二〇二六年六月九日

常州市钟楼区永红垃圾中转站
西门北侧第七间、第八间（维尼森门窗）
房屋装饰装修价值
资产评估咨询报告

常地资咨报字(2026)第 034 号
(共一册，第一册)

江苏常地房地产资产评估勘测规划有限公司
二〇二六年六月九日

目 录

声 明	1
评估咨询报告摘要	2
评估咨询报告正文	4
一、 委托人及其他评估报告使用人	4
二、 评估目的	4
三、 评估对象和范围	4
四、 价值类型	5
五、 评估基准日	5
六、 评估依据	5
七、 评估方法	6
八、 评估程序实施过程和情况	6
九、 评估假设	7
十、 评估结论	7
十一、 特别事项说明	7
十二、 评估报告使用限制说明	8
十三、 评估报告日	8
评估报告附件	9

声 明

一、本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执业准则和职业道德准则编制。

二、本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，并对所出具的评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者其他评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和法律、行政法规规定的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评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示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对其评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产由委托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。

五、根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师的执业范围。

六、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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评估报告的要求。

七、本资产评估机构及资产评估师与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。

八、本资产评估机构出具的评估报告中的分析、判断和结果受评估报告中假设和限制条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑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。

常州市钟楼区永红垃圾中转站
西门北侧第七间、第八间（维尼森门窗）
房屋装饰装修价值
评估咨询报告摘要

重要提示

本摘要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结论，应认真阅读评估报告正文。

吴美玲：

江苏常地房地产资产评估勘测规划有限公司接受贵方委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对吴美玲了解价值涉及的位于江苏省常州市钟楼区永红垃圾中转站西门北侧第七间、第八间（维尼森门窗）内装饰装修的市场价值进行评估。现将评估报告摘要如下：

1、评估目的：为委托方了解价值涉及的装饰装修于评估基准日的市场价值提供参考意见。

2、评估对象：吴美玲了解价值涉及的装饰装修。

3、评估范围：吴美玲申报的装饰装修，主要为墙地砖、门窗等。目前申报资产位于江苏省常州市钟楼区永红垃圾中转站西门北侧第七间、第八间（维尼森门窗）内，总体成色一般。

4、评估基准日：2026年6月5日

5、价值类型：市场价值

6、评估方法：成本法

7、评估结论：

在评估基准日2026年6月5日，吴美玲委估资产的市场价值为158892元（大写为人民币壹拾伍万捌仟捌佰玖拾贰元整）

项目		评估价值	备注
1	装饰装修市场价值	158892	
	总计	158892	

本评估结论仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

8、特别事项说明：

(1) 本次委估资产范围及委估资产的相关信息以现场盘点表为准，评估结论成立的前提是吴美玲提供的资产信息真实、可靠、准确。我们仅评估委估资产的市场价值，不对其法律权属提供任何形式的保证；

(2) 对存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

(3) 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算，本次评估主要是对委估资产在合法存在的前提下，对其价值进行评估，不对其产权归属进行界定和确认；

(4) 评估基准日后，若资产数量发生变化时，应根据原评估方法对评估结论进行调整；若评估采用的价格标准发生变化，并对评估价值产生明显影响或因国家宏观经济政策发生变动、税收政策调整及遇有自然力和其他不可抗力并对资产价值重大影响时，不能直接使用评估结论，应及时聘请评估机构重新确定评估值。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估业务详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。同时提请评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

**常州市钟楼区永红垃圾中转站
西门北侧第七间、第八间（维尼森门窗）
房屋装饰装修价值
评估咨询报告正文**

常地咨评报字(2026)第 034 号

吴美玲：

江苏常地房地产资产评估勘测规划有限公司接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对吴美玲了解价值涉及的装饰装修于评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估情况报告如下：

一、 委托方和其他评估报告使用人

（一）委托方简介

姓名：吴美玲

住址：江西省九江市永修县立新乡桃竹村桃竹坪组

公民身份号码：36042519870216522X

（二）其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

为委托方了解价值涉及的装饰装修于评估基准日的市场价值提供参考意见。

三、 评估对象和评估范围

评估对象是吴美玲了解资产市场价值涉及的装饰装修。

评估范围是吴美玲申报的装饰装修，主要为墙地砖、门窗等。目前申报资产位于江苏省常州市钟楼区永红垃圾中转站西门北侧第七间、第八间（维尼森门窗）内，总体成色一般。

四、 价值类型

根据评估目的、市场条件和被评估资产自身特点等因素，本次评估的价值类型定义为市场价值。

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

本报告评估基准日是 2026 年 6 月 5 日。

本次评估基准日由委托人根据其需要而确定。

六、 评估依据

(一)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日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）；

2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号）。

(二)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—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——资产评估方法》中评协（2019）35 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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；

9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；

10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）。

(三)取价依据

1. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

2. 与此次资产评估有关的其他资料。

(四)其他参考依据

1. 委托人提供的其他资料；

七、 评估方法

本次评估对象涉及的评估范围主要为墙地砖、门窗等。目前申报资产位于江苏省常州市钟楼区永红垃圾中转站西门北侧第七间、第八间（维尼森门窗）内。根据委估资产的具体情况，本次评估采用被评估资产的现时重置成本扣除其各项损耗来确定被评估资产价值的方法。

八、 评估程序实施过程和情况

评估人员于2026年6月5日至2026年6月9日对评估对象所涉及的装饰装修实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

2026年6月5日我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

（二）前期准备

指导委托方的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，并对材料填报中碰到的问题进行解答。

（三）现场调查

评估人员于2026年6月5日对评估对象涉及资产进行了必要的清查核实。

1. 指导委托方填表和准备应向评估机构提供的资料。

2. 初步审查和完善委托方填报的评估明细表，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况。

3. 评估人员在委托方相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对委估资产进行了现场勘查。

4. 补充、修改和完善资产评估明细表。

5. 评估人员对纳入评估范围的资产提请委托方出具相关产权说明文件。

（四）资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评估估算的依据。

（五）评定估算

评估人员针对资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人撰写并形成初步评估报告。

（六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成评估报告初稿后提交审核,并形成初步评估报告,最终由公司审核部完成三级独立审核。

(七) 出具正式评估报告

项目负责人在内部审核完成后,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就评估报告有关内容进行沟通,根据反馈意见进行独立分析并合理修改后出具正式评估报告。

九、 评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下:

1. 假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化;
2. 假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化;
3. 假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化;
4. 假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响;
5. 假设委托人所提供的有关资料真实、可靠、基本合理。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

在评估基准日2026年6月5日,吴美玲委估资产的市场价值为158892元(大写为人民币壹拾伍万捌仟捌佰玖拾贰元整)

金额单位:人民币万元

项目	评估价值	备注
1 装饰装修市场价值	158892	
总计	158892	

本评估结论仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考,评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

十一、 特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项:

(一) 本次委估资产范围及委估资产的相关信息以现场盘点表为准, 评估结论成立的前提是吴美玲提供的资产信息真实、可靠、准确。我们仅评估委估资产的市场价值, 不对其法律权属提供任何形式的保证;

(二) 对存在的可能影响评估结论的瑕疵事项, 在委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下, 评估机构及评估人员不承担相关责任;

(三) 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算, 本次评估主要是对委估资产在合法存在的前提下, 对其价值进行评估, 不对其产权归属进行界定和确认;

(四) 评估基准日后, 若资产数量发生变化时, 应根据原评估方法对评估结论进行调整; 若评估采用的价格标准发生变化, 并对评估价值产生明显影响或因国家宏观经济政策发生变动、税收政策调整及遇有自然力和其他不可抗力并对资产价值重大影响时, 不能直接使用评估结论, 应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告使用范围

1. 评估报告的使用人为吴美玲和国家法律、行政法规规定的评估报告使用人。

2. 评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用评估报告。

4. 未经委托人书面许可, 资产评估机构及其资产评估专业人员不得将评估报告的内容向第三方提供或者公开, 法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得资产评估机构同意, 评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人或者其他评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告的, 资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任;

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和法律、行政法规规定的评估报告使用人之外, 其他任何机构和个人不能成为评估报告的使用人;

(四) 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评估对象可实现价格的保证;

(五) 本资产评估报告经承办该评估业务的评估机构加盖公章后方可正式使用。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2026 年 6 月 9 日。

江苏常地房地产资产评估勘测规划有限公司

二〇二六年六月九日

评估报告附件

附件一、委托方承诺函；

附件二、委托方身份证复印件；

附件三、江苏省财政厅备案公告复印件；

附件四、评估机构营业执照副本复印件；

附件五、评估明细表及现场照片。



委托方承诺函

江苏常地房地产资产评估勘测规划有限公司：

因 吴美玲 拟 了解价值，需对申报的资产的市场价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 二、提供的资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；
- 三、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

四、纳入资产评估范围的资产权属均为 吴美玲 所有；

五、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；

六、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

七、如因承租人变更原因需搬离 永红资产072-071，吴美玲 承诺，下表所列事项以及评估报告明细表所列事项均不搬离现场，保持可用状态留给新承租方。

名称	详情
不可移动装饰装修	由评估人员现场清点，详见现场勘查表

(盖章)

吴美玲

2026 年 6 月



编号 320407666202309150160

统一社会信用代码

91320411718505702L (1/1)

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、监管信息。

名称 江苏常地房地产资产评估勘测规划有限公司

注册资本 300万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1999年12月03日

法定代表人 舒友林

住所 新北区太湖东路158号3幢-158

经营范围

房地产评估；土地评估；资产评估；测绘服务（按许可证经营）；土地规划咨询；土地开发整理项目规划设计与编制；城市规划设计与咨询；农业规划设计与咨询；水利规划设计与咨询；社会稳定风险评估；工程技术咨询；专业化设计服务；计算机软件的技术开发；信息系统集成服务；贸易咨询；房地产营销策划；房地产中介服务；土地登记代理。（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）
许可项目：国土空间规划编制（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，具体经营项目以审批结果为准）
一般项目：林业有害生物防治服务；规划设计管理；自然生态系统保护管理；生态资源监测；生态恢复及生态保护服务；野生动物疫源疫病防控监测；水利相关咨询服务；生态保护管理；地理遥感信息服务；信息技术咨询服务；水污染治理；水土流失防治服务；土壤污染治理与修复服务；森林防火服务；森林固碳服务；森林经营和管理；碳减排、碳转化、碳捕集、碳封存技术研发；野生动物保护；野生植物保护；财政资金项目预算绩效评价服务；房屋拆迁服务（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）

登记机关



2023 年 09 月 15 日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2020〕20号

备案公告

江苏常地房地产资产评估勘测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》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为江苏常地房地产资产评估勘测规划有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为舒友林。

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，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



信息公开选项：主动公开

江苏省财政厅办公室

2020年1月21日印发

固定资产—装饰装修评估明细表

评估基准日：2026年6月5日

委托方：吴美玲

序号	名称	数量	单位	单价	重置价格	成新率	评估净值	备注
	合计				219,560.40		158,892.00	
	一楼大厅							
1	高档地砖	67.5	平方米	250.00	16875.00	70%	11,813.00	
2	石膏吊顶	67.5	平方米	120.00	8100.00	70%	5,670.00	
3	玻璃大门	9.1	平方米	480.00	4368.00	70%	3,058.00	
4	大理石纹墙板	13.5	平方米	140.00	1890.00	70%	1,323.00	
5	刷漆	99	平方米	30.00	2970.00	70%	2,079.00	
6	石膏隔墙	21	平方米	200.00	4200.00	70%	2,940.00	
7	踢脚线	33	米	30.00	990.00	70%	693.00	
8	隔音窗	46.16	平方米	750.00	34620.00	70%	24,234.00	展品
9	洗手池	1	个	600.00	600.00	70%	420.00	
	门头							
10	门头贴面	40.5	平方米	480.00	19440.00	70%	13,608.00	
11	广告牌	2	张	600.00	1200.00	70%	840.00	
12	广告字	40	个	180.00	7200.00	70%	5,040.00	15小9中16大
	楼梯间							
13	楼梯	36	平方米	500.00	18000.00	70%	12,600.00	20阶
14	刷漆	57	平方米	30.00	1710.00	70%	1,197.00	
	二楼							
15	地砖	8.14	平方米	150.00	1221.00	70%	855.00	
16	扣板吊顶	5.52	平方米	70.00	386.40	70%	270.00	
17	隔音窗	1.96	平方米	750.00	1470.00	70%	1,029.00	
18	墙砖	24	平方米	95.00	2280.00	70%	1,596.00	
19	座便器	1	个	600.00	600.00	70%	420.00	
20	拖把池	1	个	600.00	600.00	70%	420.00	
21	洗手池	1	个	600.00	600.00	70%	420.00	
22	镜子	1	块	240.00	240.00	70%	168.00	
23	玻璃门	5.2	平方米	480.00	2496.00	70%	1,747.00	
24	高档木地板	56	平方米	240.00	13440.00	70%	9,408.00	
25	石膏吊顶	56	平方米	120.00	6720.00	70%	4,704.00	
26	刷漆	78	平方米	30.00	2340.00	70%	1,638.00	
27	墙柜	15.98	平方米	350.00	5593.00	70%	3,915.00	
28	隔音窗	10.5	平方米	750.00	7875.00	70%	5,513.00	
29	踢脚线	29.2	米	30.00	876.00	70%	613.00	
	三楼							

固定资产—装饰装修评估明细表

评估基准日：2026年6月5日

委托方： 吴美玲

[illegible]

