

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

舍得酒业股份有限公司拟进行资产收购所涉及的位于遂宁市射洪
县沱牌镇四处住宅用、商业用房地产市场价格

资产评估说明

川友评报字（2025）第0113号
（共1册，第1册）

四川大友房地产土地资产评估有限公司

二〇二五年四月三十日

目 录

说明一	关于《资产评估说明》使用范围的声明	1
说明二	企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
说明三	评估对象与评估范围说明	4
	一、评估对象和评估范围	5
	二、委估主要资产情况	5
说明四	资产核实情况总体说明	19
	一、资产核实人员组织、实施时间和过程	20
	二、影响资产核实的事项及处理方法	20
	三、资产清查核实的方法	20
	四、核实结论	20
说明五	房地产评估技术说明	21
说明六	评估结论	66
	一、评估结论	67
	二、评估结论成立的条件	67

说明一 关于《资产评估说明》使用范围的声明

本评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构 and 部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

四川大友房地产土地资产评估有限公司

二〇二五年四月三十日

说明二 企业关于进行资产评估有关事项的说明

《企业关于进行资产评估有关事项的说明》见附件。

说明三 评估对象与评估范围说明

评估对象与评估范围说明

一、评估对象和评估范围

评估对象：位于遂宁市射洪县沱牌镇四处住宅用、商业用房地产的市场价值。

评估范围：位于遂宁市射洪县沱牌镇四处住宅用、商业用房地产【总建筑面积合计 47,348.32 m²，占用（分摊）的土地使用权均系出让城镇住宅用地】，账面价值总计 54,188,353.76 元。具体评估范围以委托人提供的《资产评估申报表》为准。

委托评估对象和评估范围与资产评估委托合同约定的评估对象和评估范围一致。

二、委估主要资产情况

委估资产为舍得酒业股份有限公司申报的位于遂宁市射洪县沱牌镇四处住宅用、商业用房地产【总建筑面积合计 47,348.32 m²，占用（分摊）的土地使用权均系出让城镇住宅用地】具体如下：

1. 评估对象权益状况

(1) 权益状况：

①不动产权属状况：

评估对象-住宅用房地产：

根据委托人提供的《不动产权证书》、《不动产查档结果证明书》等相关资料以及经本次评估委托方书面确认的文件，截至评估基准日，评估对象房屋权属登记状况如下：

权利人均均为四川沱牌舍得集团有限公司，其他证载信息详见下表明细：

评估对象-滨江路处住宅用房地产明细表

序号	不动产权证书号	坐落	楼层	用途	建筑面积 (m ²)	土地性质及用途	使用期限
1	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢1单元2层1号	2	成套住宅	97.71	出让城镇住宅用地	2005年12月15日起2075年12月14日止

舍得酒业股份有限公司拟进行资产收购所涉及的位于遂宁市射洪县沱牌镇四处房地产市场价格价值资产评估说明·评估对象与评估范围说明

2	川（2019）射洪县不动产权第 0002583 号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路 21 幢 1 单元 2 层 2 号	2	成套住宅	97.45	出让城镇住宅用地
3	川（2019）射洪县不动产权第 0002583 号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路 21 幢 1 单元 3 层 1 号	3	成套住宅	97.71	出让城镇住宅用地
4	川（2019）射洪县不动产权第 0002583 号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路 21 幢 1 单元 3 层 2 号	3	成套住宅	97.45	出让城镇住宅用地
5	川（2019）射洪县不动产权第 0002583 号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路 21 幢 1 单元 4 层 1 号	4	成套住宅	97.71	出让城镇住宅用地
6	川（2019）射洪县不动产权第 0002583 号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路 21 幢 1 单元 4 层 2 号	4	成套住宅	97.45	出让城镇住宅用地
7	川（2019）射洪县不动产权第 0002583 号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路 21 幢 1 单元 5 层 1 号	5	成套住宅	97.71	出让城镇住宅用地
8	川（2019）射洪县不动产权第 0002583 号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路 21 幢 1 单元 5 层 2 号	5	成套住宅	97.45	出让城镇住宅用地
9	川（2019）射洪县不动产权第 0002583 号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路 21 幢 1 单元 6 层 1 号	6	成套住宅	97.71	出让城镇住宅用地
10	川（2019）射洪县不动产权第 0002583 号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路 21 幢 1 单元 6 层 2 号	6	成套住宅	97.45	出让城镇住宅用地
11	川（2019）射洪县不动产权第 0002583 号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路 21 幢 1 单元 7 层 1 号	7	成套住宅	97.71	出让城镇住宅用地
12	川（2019）射洪县不动产权第 0002583 号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路 21 幢 1 单元 7 层 2 号	7	成套住宅	97.45	出让城镇住宅用地
13	川（2019）射洪县不动产权第 0002583 号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路 21 幢 2 单元 2 层 1 号	2	成套住宅	97.83	出让城镇住宅用地
14	川（2019）射洪县不动产权第 0002583 号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路 21 幢 2 单元 2 层 2 号	2	成套住宅	97.64	出让城镇住宅用地
15	川（2019）射洪县不动产权第 0002583 号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路 21 幢 2 单元 3 层 1 号	3	成套住宅	97.83	出让城镇住宅用地
16	川（2019）射洪县不动产权第 0002583 号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路 21 幢 2 单元 3 层 2 号	3	成套住宅	97.64	出让城镇住宅用地
17	川（2019）射洪县不动产权第 0002583 号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路 21 幢 2 单元 4 层 1 号	4	成套住宅	97.83	出让城镇住宅用地
18	川（2019）射洪县不动产权第 0002583 号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路 21 幢 2 单元 4 层 2 号	4	成套住宅	97.64	出让城镇住宅用地
19	川（2019）射洪县不动产权第 0002583 号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路 21 幢 2 单元 5 层 1 号	5	成套住宅	97.83	出让城镇住宅用地
20	川（2019）射洪县不动产权第 0002583 号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路 21 幢 2 单元 5 层 2 号	5	成套住宅	97.64	出让城镇住宅用地
21	川（2019）射洪县不动产权第 0002583 号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路 21 幢 2 单元	6	成套住宅	97.83	出让城镇住宅用地

舍得酒业股份有限公司拟进行资产收购所涉及的位于遂宁市射洪县沱牌镇四处房地产市场价格价值资产评估说明·评估对象与评估范围说明

		6层1号				
22	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢2单元6层2号	6	成套住宅	97.64	出让城镇住宅用地
23	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢2单元7层1号	7	成套住宅	97.83	出让城镇住宅用地
24	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢2单元7层2号	7	成套住宅	97.64	出让城镇住宅用地
25	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢3单元2层1号	2	成套住宅	97.64	出让城镇住宅用地
26	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢3单元2层2号	2	成套住宅	97.83	出让城镇住宅用地
27	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢3单元3层1号	3	成套住宅	97.64	出让城镇住宅用地
28	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢3单元3层2号	3	成套住宅	97.83	出让城镇住宅用地
29	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢3单元4层1号	4	成套住宅	97.64	出让城镇住宅用地
30	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢3单元4层2号	4	成套住宅	97.83	出让城镇住宅用地
31	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢3单元5层1号	5	成套住宅	97.64	出让城镇住宅用地
32	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢3单元5层2号	5	成套住宅	97.83	出让城镇住宅用地
33	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢3单元6层1号	6	成套住宅	97.64	出让城镇住宅用地
34	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢3单元6层2号	6	成套住宅	97.83	出让城镇住宅用地
35	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢3单元7层1号	7	成套住宅	97.64	出让城镇住宅用地
36	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢3单元7层2号	7	成套住宅	97.83	出让城镇住宅用地
37	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢4单元2层1号	2	成套住宅	97.65	出让城镇住宅用地
38	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢4单元2层2号	2	成套住宅	97.65	出让城镇住宅用地
39	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢4单元3层1号	3	成套住宅	97.65	出让城镇住宅用地
40	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢4单元3层2号	3	成套住宅	97.65	出让城镇住宅用地

舍得酒业股份有限公司拟进行资产收购所涉及的位于遂宁市射洪县沱牌镇四处房地产市场价格价值资产评估说明·评估对象与评估范围说明

41	川（2019）射洪县不动产权第 0002583 号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路 21 幢 4 单元 4 层 1 号	4	成套住宅	97.65	出让城镇住宅用地
42	川（2019）射洪县不动产权第 0002583 号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路 21 幢 4 单元 4 层 2 号	4	成套住宅	97.65	出让城镇住宅用地
43	川（2019）射洪县不动产权第 0002583 号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路 21 幢 4 单元 5 层 1 号	5	成套住宅	97.65	出让城镇住宅用地
44	川（2019）射洪县不动产权第 0002583 号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路 21 幢 4 单元 5 层 2 号	5	成套住宅	97.65	出让城镇住宅用地
45	川（2019）射洪县不动产权第 0002583 号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路 21 幢 4 单元 6 层 1 号	6	成套住宅	97.65	出让城镇住宅用地
46	川（2019）射洪县不动产权第 0002583 号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路 21 幢 4 单元 6 层 2 号	6	成套住宅	97.65	出让城镇住宅用地
47	川（2019）射洪县不动产权第 0002583 号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路 21 幢 4 单元 7 层 1 号	7	成套住宅	97.65	出让城镇住宅用地
48	川（2019）射洪县不动产权第 0002583 号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路 21 幢 4 单元 7 层 2 号	7	成套住宅	97.65	出让城镇住宅用地
49	川（2019）射洪县不动产权第 0002583 号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路 21 幢 5 单元 2 层 1 号	2	成套住宅	97.83	出让城镇住宅用地
50	川（2019）射洪县不动产权第 0002583 号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路 21 幢 5 单元 2 层 2 号	2	成套住宅	97.64	出让城镇住宅用地
51	川（2019）射洪县不动产权第 0002583 号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路 21 幢 5 单元 3 层 1 号	3	成套住宅	97.83	出让城镇住宅用地
52	川（2019）射洪县不动产权第 0002583 号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路 21 幢 5 单元 3 层 2 号	3	成套住宅	97.64	出让城镇住宅用地
53	川（2019）射洪县不动产权第 0002583 号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路 21 幢 5 单元 4 层 1 号	4	成套住宅	97.83	出让城镇住宅用地
54	川（2019）射洪县不动产权第 0002583 号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路 21 幢 5 单元 4 层 2 号	4	成套住宅	97.64	出让城镇住宅用地
55	川（2019）射洪县不动产权第 0002583 号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路 21 幢 5 单元 5 层 1 号	5	成套住宅	97.83	出让城镇住宅用地
56	川（2019）射洪县不动产权第 0002583 号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路 21 幢 5 单元 5 层 2 号	5	成套住宅	97.64	出让城镇住宅用地
57	川（2019）射洪县不动产权第 0002583 号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路 21 幢 5 单元 6 层 1 号	6	成套住宅	97.83	出让城镇住宅用地
58	川（2019）射洪县不动产权第 0002583 号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路 21 幢 5 单元 6 层 2 号	6	成套住宅	97.64	出让城镇住宅用地
59	川（2019）射洪县不动产权第 0002583 号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路 21 幢 5 单元 7 层 1 号	7	成套住宅	97.83	出让城镇住宅用地
60	川（2019）射洪县不动产权第 0002583 号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路 21 幢 5 单元	7	成套住宅	97.64	出让城镇住宅用地

舍得酒业股份有限公司拟进行资产收购所涉及的位于遂宁市射洪县沱牌镇四处房地产市场价格价值资产评估说明·评估对象与评估范围说明

		7层2号				
61	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢6单元2层1号	2	成套住宅	97.64	出让城镇住宅用地
62	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢6单元2层2号	2	成套住宅	97.83	出让城镇住宅用地
63	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢6单元3层1号	3	成套住宅	97.64	出让城镇住宅用地
64	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢6单元3层2号	3	成套住宅	97.83	出让城镇住宅用地
65	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢6单元4层1号	4	成套住宅	97.64	出让城镇住宅用地
66	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢6单元4层2号	4	成套住宅	97.83	出让城镇住宅用地
67	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢6单元5层1号	5	成套住宅	97.64	出让城镇住宅用地
68	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢6单元5层2号	5	成套住宅	97.83	出让城镇住宅用地
69	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢6单元6层1号	6	成套住宅	97.64	出让城镇住宅用地
70	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢6单元6层2号	6	成套住宅	97.83	出让城镇住宅用地
71	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢6单元7层1号	7	成套住宅	97.64	出让城镇住宅用地
72	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢6单元7层2号	7	成套住宅	97.83	出让城镇住宅用地
73	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢7单元2层1号	2	成套住宅	97.45	出让城镇住宅用地
74	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢7单元2层2号	2	成套住宅	97.71	出让城镇住宅用地
75	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢7单元3层1号	3	成套住宅	97.45	出让城镇住宅用地
76	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢7单元3层2号	3	成套住宅	97.71	出让城镇住宅用地
77	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢7单元4层1号	4	成套住宅	97.45	出让城镇住宅用地
78	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢7单元4层2号	4	成套住宅	97.71	出让城镇住宅用地
79	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢7单元5层1号	5	成套住宅	97.45	出让城镇住宅用地

舍得酒业股份有限公司拟进行资产收购所涉及的位于遂宁市射洪县沱牌镇四处房地产市场价值资产评估说明·评估对象与评估范围说明

80	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢7单元5层2号	5	成套住宅	97.71	出让城镇住宅用地	
81	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢7单元6层1号	6	成套住宅	97.45	出让城镇住宅用地	
82	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢7单元6层2号	6	成套住宅	97.71	出让城镇住宅用地	
83	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢7单元7层1号	7	成套住宅	97.45	出让城镇住宅用地	
84	川(2019)射洪县不动产权第0002583号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路21幢7单元7层2号	7	成套住宅	97.71	出让城镇住宅用地	
85	川(2019)射洪县不动产权第0010247号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路22幢2单元7层1号	7	成套住宅	97.83	出让城镇住宅用地	2005年12月15日起2075年12月14日止
86	川(2019)射洪县不动产权第0010363号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路22幢2单元7层2号	7	成套住宅	97.64	出让城镇住宅用地	
87	川(2019)射洪县不动产权第0010248号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路22幢5单元7层1号	7	成套住宅	97.83	出让城镇住宅用地	
88	川(2019)射洪县不动产权第0010251号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路22幢7单元7层1号	7	成套住宅	97.45	出让城镇住宅用地	
89	川(2019)射洪县不动产权第0010252号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路22幢7单元7层2号	7	成套住宅	97.71	出让城镇住宅用地	
90	川(2019)射洪县不动产权第0010254号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路23幢1单元7层2号	7	成套住宅	107.13	出让城镇住宅用地	2005年12月15日起2075年12月14日止
91	川(2019)射洪县不动产权第0010250号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路23幢2单元7层1号	7	成套住宅	107.17	出让城镇住宅用地	
92	川(2019)射洪县不动产权第0010255号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路23幢2单元7层2号	2	成套住宅	107.17	出让城镇住宅用地	
93	川(2019)射洪县不动产权第0010256号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路23幢6单元2层1号	2	成套住宅	107.13	出让城镇住宅用地	
94	川(2019)射洪县不动产权第0010245号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路24幢1单元7层1号	7	成套住宅	97.71	出让城镇住宅用地	
95	川(2019)射洪县不动产权第0010246号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路24幢4单元7层1号	7	成套住宅	97.65	出让城镇住宅用地	2005年12月15日起2075年12月14日止
96	川(2019)射洪县不动产权第0010260号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路24幢7单元7层1号	7	成套住宅	97.45	出让城镇住宅用地	
97	川(2019)射洪县不动产权第0010270号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路25幢1单元2层2号	2	成套住宅	81.61	出让城镇住宅用地	2005年12月15日起2075年12月14日止
98	川(2019)射洪县不动产权第0010271号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路25幢1单元3层2号	3	成套住宅	81.61	出让城镇住宅用地	
99	川(2019)射洪县不动产权第0010272号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路25幢1单元	6	成套住宅	81.61	出让城镇住宅用地	

舍得酒业股份有限公司拟进行资产收购所涉及的位于遂宁市射洪县沱牌镇四处房地产市场价值资产评估说明·评估对象与评估范围说明

		6层2号					
100	川(2019)射洪县不动产权第0010273号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路25幢1单元7层1号	7	成套住宅	81.81	出让城镇住宅用地	
101	川(2019)射洪县不动产权第0010244号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路25幢1单元7层2号	7	成套住宅	81.61	出让城镇住宅用地	
102	川(2019)射洪县不动产权第0010264号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路25幢3单元7层1号	7	成套住宅	81.80	出让城镇住宅用地	
103	川(2019)射洪县不动产权第0010265号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路25幢2单元7层2号	7	成套住宅	81.80	出让城镇住宅用地	
104	川(2019)射洪县不动产权第0010263号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路25幢4单元3层2号	3	成套住宅	81.80	出让城镇住宅用地	
105	川(2019)射洪县不动产权第0010275号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路25幢4单元7层1号	7	成套住宅	81.80	出让城镇住宅用地	
106	川(2019)射洪县不动产权第0010318号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路25幢4单元7层2号	7	成套住宅	81.80	出让城镇住宅用地	
107	川(2019)射洪县不动产权第0010266号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路25幢5单元7层1号	7	成套住宅	81.80	出让城镇住宅用地	
108	川(2019)射洪县不动产权第0010267号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路25幢5单元7层2号	7	成套住宅	81.80	出让城镇住宅用地	
109	川(2019)射洪县不动产权第0010268号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路25幢6单元2层1号	2	成套住宅	81.61	出让城镇住宅用地	
110	川(2019)射洪县不动产权第0010276号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路25幢6单元5层2号	5	成套住宅	81.81	出让城镇住宅用地	
111	川(2019)射洪县不动产权第0010277号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路25幢6单元6层1号	6	成套住宅	81.61	出让城镇住宅用地	
112	川(2019)射洪县不动产权第0010269号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路25幢6单元7层1号	7	成套住宅	81.61	出让城镇住宅用地	
113	川(2019)射洪县不动产权第0010398号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路25幢6单元7层2号	7	成套住宅	81.81	出让城镇住宅用地	
合计					10,804.17		

评估对象-龙凤街处住宅用房地产：

序号	不动产权证书号	坐落	楼层	证载用途	建筑面积(m ²)	土地性质及用途	使用期限	备注
1	川(2020)射洪县不动产权第0003479号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街13幢1至7层	1-7	成套住宅	5177.55	出让城镇住宅用地	1997年1月18日起2067年1月17日止	共计61套
2	川(2020)射洪县不动产权第0003475号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街14幢1至7层	1-7	成套住宅	4347.64	出让城镇住宅用地		共计61套
3	川(2020)射洪县不动产权第0003474号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街15幢1至7层	1-7	成套住宅	4347.64	出让城镇住宅用地		共计61套

舍得酒业股份有限公司拟进行资产收购所涉及的位于遂宁市射洪县沱牌镇四处房地产市场价值资产评估说明·评估对象与评估范围说明

4	川(2020)射洪县不动产权第0003477号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街16幢1至7层	1-7	成套住宅	3267.52	出让城镇住宅用地	1997年1月18日起2067年1月17日止	共计46套
5	川(2020)射洪县不动产权第0003473号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街17幢1至7层	1-7	成套住宅	3885.92	出让城镇住宅用地		共计61套
6	川(2020)射洪县不动产权第0003476号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街18幢1至7层	1-7	成套住宅	3885.92	出让城镇住宅用地		共计61套
7	川(2020)射洪县不动产权第0004089号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街19幢1单元2层1号	2	成套住宅	90.43	出让城镇住宅用地		
8	川(2020)射洪县不动产权第0004090号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街19幢1单元2层2号	2	成套住宅	90.53	出让城镇住宅用地		
9	川(2020)射洪县不动产权第0004103号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街19幢1单元3层1号	3	成套住宅	93.59	出让城镇住宅用地		
10	川(2020)射洪县不动产权第0004092号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街19幢1单元3层2号	3	成套住宅	93.69	出让城镇住宅用地		
11	川(2020)射洪县不动产权第0004098号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街19幢1单元4层1号	4	成套住宅	93.59	出让城镇住宅用地		
12	川(2020)射洪县不动产权第0004091号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街19幢1单元4层2号	4	成套住宅	93.69	出让城镇住宅用地		
13	川(2020)射洪县不动产权第0004104号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街19幢1单元5层1号	5	成套住宅	93.59	出让城镇住宅用地		
14	川(2020)射洪县不动产权第0004085号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街19幢1单元5层2号	5	成套住宅	93.69	出让城镇住宅用地		
15	川(2020)射洪县不动产权第0004099号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街19幢1单元6层1号	6	成套住宅	93.59	出让城镇住宅用地		
16	川(2020)射洪县不动产权第0004088号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街19幢1单元6层2号	6	成套住宅	93.69	出让城镇住宅用地		
17	川(2020)射洪县不动产权第0004105号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街19幢1单元7层1号	7	成套住宅	93.59	出让城镇住宅用地		
18	川(2020)射洪县不动产权第0004086号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街19幢1单元7层2号	7	成套住宅	93.69	出让城镇住宅用地		
19	川(2020)射洪县不动产权第0004101号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街19幢2单元2层1号	2	成套住宅	90.43	出让城镇住宅用地		
20	川(2020)射洪县不动产权第0004096号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街19幢2单元2层2号	2	成套住宅	90.43	出让城镇住宅用地		
21	川(2020)射洪县不动产权第0004093号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街19幢2单元3层1号	3	成套住宅	93.59	出让城镇住宅用地		
22	川(2020)射洪县不动产权第0004106号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街19幢2单元3层2号	3	成套住宅	93.59	出让城镇住宅用地		
23	川(2020)射洪县不动产权第0004087号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街19幢2	4	成套住宅	93.59	出让城镇住宅		

舍得酒业股份有限公司拟进行资产收购所涉及的位于遂宁市射洪县沱牌镇四处房地产市场价值资产评估说明·评估对象与评估范围说明

		单元4层1号				用地	
24	川(2020)射洪县不动产权第0004100号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街19幢2单元4层2号	4	成套住宅	93.59	出让城镇住宅用地	
25	川(2020)射洪县不动产权第0004109号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街19幢2单元5层1号	5	成套住宅	93.59	出让城镇住宅用地	
26	川(2020)射洪县不动产权第0004107号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街19幢2单元5层2号	5	成套住宅	93.59	出让城镇住宅用地	
27	川(2020)射洪县不动产权第0004097号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街19幢2单元6层1号	6	成套住宅	93.59	出让城镇住宅用地	
28	川(2020)射洪县不动产权第0004108号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街19幢2单元6层2号	6	成套住宅	93.59	出让城镇住宅用地	
29	川(2020)射洪县不动产权第0004094号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街19幢2单元7层1号	7	成套住宅	93.59	出让城镇住宅用地	
30	川(2020)射洪县不动产权第0004102号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街19幢2单元7层2号	7	成套住宅	93.59	出让城镇住宅用地	
合计					27,146.31		

评估对象-花园小区处住宅用房地产:

序号	不动产权证书号	坐落	楼层	用途	建筑面积(m ²)	土地性质及用途	使用期限
1	川(2019)射洪县不动产权第0010288号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街666号花园小区10幢3单元6层1号	6	成套住宅	139.40	出让城镇住宅用地	2067年1月18日止
2	川(2019)射洪县不动产权第0010287号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街666号花园小区12幢1单元1层1号	1	成套住宅	167.64	出让城镇住宅用地	
3	川(2019)射洪县不动产权第0010286号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街666号花园小区16幢1单元7层2号	7	成套住宅	166.90	出让城镇住宅用地	
4	川(2019)射洪县不动产权第0010285号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街666号花园小区16幢3单元7层1号	7	成套住宅	139.40	出让城镇住宅用地	
5	川(2019)射洪县不动产权第0010284号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街666号花园小区17幢3单元7层2号	7	成套住宅	139.40	出让城镇住宅用地	
6	川(2019)射洪县不动产权第0010348号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街666号花园小区18幢2单元7层1号	7	成套住宅	166.90	出让城镇住宅用地	
7	川(2019)射洪县不动产权第0010319号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街666号花园小区1幢1单元6层2号	6	成套住宅	166.90	出让城镇住宅用地	
8	川(2019)射洪县不动产权第0010316号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街666号花园小区1幢1单元7层1号	7	成套住宅	166.90	出让城镇住宅用地	
9	川(2019)射洪县不动产权第0010315号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街666号花园小区1幢1单元7层2号	7	成套住宅	166.90	出让城镇住宅用地	
10	川(2019)射洪县不动产权第0010283号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街666号花园小区1幢2单元6层1号	6	成套住宅	166.90	出让城镇住宅用地	

舍得酒业股份有限公司拟进行资产收购所涉及的位于遂宁市射洪县沱牌镇四处房地产市场价格价值资产评估说明·评估对象与评估范围说明

11	川(2019)射洪县不动产权第0010314号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街666号花园小区1幢3单元7层1号	7	成套住宅	139.40	出让城镇住宅用地
12	川(2019)射洪县不动产权第0010281号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街666号花园小区21幢1单元7层2号	7	成套住宅	166.22	出让城镇住宅用地
13	川(2019)射洪县不动产权第0010280号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街666号花园小区23幢3单元7层1号	7	成套住宅	139.40	出让城镇住宅用地
14	川(2019)射洪县不动产权第0010279号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街666号花园小区24幢2单元7层1号	7	成套住宅	166.90	出让城镇住宅用地
15	川(2019)射洪县不动产权第0010278号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街666号花园小区24幢3单元7层1号	7	成套住宅	139.40	出让城镇住宅用地
16	川(2019)射洪县不动产权第0010347号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街666号花园小区24幢3单元7层2号	7	成套住宅	139.40	出让城镇住宅用地
17	川(2019)射洪县不动产权第0010313号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街666号花园小区6幢2单元7层1号	7	成套住宅	166.90	出让城镇住宅用地
18	川(2019)射洪县不动产权第0010312号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街666号花园小区6幢3单元7层2号	7	成套住宅	139.40	出让城镇住宅用地
19	川(2019)射洪县不动产权第0010311号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街666号花园小区7幢1单元7层1号	7	成套住宅	166.90	出让城镇住宅用地
20	川(2019)射洪县不动产权第0010310号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街666号花园小区7幢3单元6层2号	6	成套住宅	139.40	出让城镇住宅用地
21	川(2019)射洪县不动产权第0010308号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街666号花园小区9幢3单元4层1号	4	成套住宅	139.40	出让城镇住宅用地
22	川(2019)射洪县不动产权第0010349号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街666号花园小区9幢3单元7层1号	7	成套住宅	139.40	出让城镇住宅用地
23	川(2019)射洪县不动产权第0010345号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街666号花园小区D2幢1单元1层B号	1	成套住宅	287.59	出让城镇住宅用地
24	川(2019)射洪县不动产权第0010346号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街666号花园小区D1幢1单元7层A号	7	成套住宅	287.59	出让城镇住宅用地
25	川(2019)射洪县不动产权第0010344号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街666号花园小区D2幢1单元7层B号	7	成套住宅	287.59	出让城镇住宅用地
26	川(2019)射洪县不动产权第0010343号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街666号花园小区D2幢1单元7层C号	7	成套住宅	274.65	出让城镇住宅用地
27	川(2019)射洪县不动产权第0010342号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街666号花园小区D6幢1单元1层B号	1	成套住宅	287.59	出让城镇住宅用地
28	川(2019)射洪县不动产权第0010341号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街666号花园小区D6幢1单元1层C号	1	成套住宅	274.65	出让城镇住宅用地
29	川(2019)射洪县不动产权第0010340号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街666号花园小区D6幢1单元3层B号	3	成套住宅	287.59	出让城镇住宅用地

30	川(2019)射洪县不动产权第0010338号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街666号花园小区D6幢1单元4层A号	4	成套住宅	274.65	出让城镇住宅用地
31	川(2019)射洪县不动产权第0010337号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街666号花园小区D6幢1单元4层B号	4	成套住宅	287.59	出让城镇住宅用地
32	川(2019)射洪县不动产权第0010336号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街666号花园小区D6幢1单元4层C号	4	成套住宅	274.65	出让城镇住宅用地
33	川(2019)射洪县不动产权第0010335号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街666号花园小区D6幢1单元5层B号	5	成套住宅	287.59	出让城镇住宅用地
34	川(2019)射洪县不动产权第0010334号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街666号花园小区D6幢1单元5层C号	5	成套住宅	274.65	出让城镇住宅用地
35	川(2019)射洪县不动产权第0010333号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街666号花园小区D6幢1单元6层A号	6	成套住宅	274.65	出让城镇住宅用地
36	川(2019)射洪县不动产权第0010332号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街666号花园小区D6幢1单元6层B号	6	成套住宅	287.59	出让城镇住宅用地
37	川(2019)射洪县不动产权第0010326号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街666号花园小区D6幢1单元6层C号	6	成套住宅	274.65	出让城镇住宅用地
38	川(2019)射洪县不动产权第0010331号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街666号花园小区D6幢1单元7层A号	7	成套住宅	274.65	出让城镇住宅用地
39	川(2019)射洪县不动产权第0010330号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街666号花园小区D6幢1单元7层B号	7	成套住宅	287.59	出让城镇住宅用地
40	川(2019)射洪县不动产权第0010328号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街666号花园小区D6幢1单元7层C号	7	成套住宅	274.65	出让城镇住宅用地
41	川(2019)射洪县不动产权第0010327号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街666号花园小区D7幢1单元1层B号	1	成套住宅	274.65	出让城镇住宅用地
42	川(2019)射洪县不动产权第0010324号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街666号花园小区D8幢1单元5层A号	5	成套住宅	274.65	出让城镇住宅用地
合计					8,978.82	

评估对象-龙凤街商业用房地产：

本次评估评估对象坐落、所在楼层、用途、建筑面积、土地使用权类型、土地使用权用途等系根据委托人确认和提供的《不动产权证书》记载数据和内容为评估依据，详见下表：

序号	权利人	不动产权证书号	坐落	土地终止日期	土地使用权类型	楼层	实际用途	面积(m ²)
1	四川沱牌舍得集团有限公司	川(2020)射洪县不动产权第0004095号	四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街19幢1层2号	2067/01/18	出让	1	商业	419.02
合计								419.02

(2)担保物权状况:

根据委托人介绍并确认,截至于评估基准日,评估对象未设定抵押等其他项权利。

(3)用益物权状况:

根据委托人介绍并确认,截至于评估基准日,评估对象未设立地役权。

2. 实物状况

(1) 建筑物实物状况:根据委托人提供的相关资料,经委托人指界确认、评估人员实地查勘,建筑物实物状况如下:

四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路住宅用房地产,户型为二居室和三居室,建筑面积共 10,804.17 m²,混合结构。外墙贴瓷砖,防盗门入户,室内水泥地面,内墙及天棚刷乳胶漆;装有钢窗;卫生间墙面贴瓷砖,天棚刷乳胶漆;厨房半墙贴瓷砖,上半墙刷乳胶漆。楼梯间水泥地面,通水、电、气、讯,维护保养一般,层高约 3.2 米,目前用作职工宿舍,部分房间空置中。

四川省遂宁市射洪县龙凤镇住宅用房地产,户型为一居室、二居室和三居室,建筑面积共 27,146.31 m²,混合结构。外墙贴瓷砖,防盗门入户,室内水泥地面,内墙及天棚刷乳胶漆;装有钢窗;卫生间墙面贴瓷砖,天棚刷乳胶漆;厨房半墙贴瓷砖,上半墙刷乳胶漆。楼梯间水泥地面,通水、电、气、讯,维护保养一般,层高约 3.2 米,目前用作职工宿舍,部分房间空置中。

四川省遂宁市射洪县花园小区住宅用房地产,户型为三居室和七居室,建筑面积共 8,978.82 m²,混合结构。外墙刷涂料,入户木门,室内地面贴地砖,内墙及天棚刷乳胶漆;装有塑钢窗;卫生间、厨房墙面贴瓷砖,天棚吊顶。通水、电、气、讯,维护保养较好,层高约 3.2 米,目前用作职工宿舍,部分房间空置中。

四川省遂宁市射洪县龙凤镇商业用房地产,实物状况如下表所示:

序号	坐落	楼层	实际用途	面积(m ²)	实物状况
1	四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街19幢1层2号	1	商业	419.02	建筑结构：混合。外墙贴瓷砖，室内地面地砖，内墙贴墙纸，天花吊顶，装有卷帘门，通水、电、讯，维护保养一般。层高约4米，目前已出租。
合计				419.02	

(2) 土地实物状况：

经委托人介绍和本公司评估人员实地查勘，评估对象土地实物状况如下：评估对象所在宗地形状较规则，利于项目规划布局和土地利用；地形、地势平缓无明显坡度；地基承载力较强，无不良地质条件；截止评估基准日，宗地上已修建房屋，土地开发程度宗地外达“六通”（通上下水、电、气、讯、道路），其中评估对象宗地内达“六通一平”（通上下水、电、气、讯、道路，场地平整），基础配套设施完善。

3. 评估对象区位状况

①评估对象位于遂宁市射洪县沱牌镇滨江路住宅用房地产。附近分布有滨江路，道路通达度一般，公共交通便利度一般，有9路酒旅专线、9路酒旅专线[龙泉村村委会]、射洪103号线旅游公交、途经该区域。区域供水、供电、供气、排水、电讯等基础设施管网较齐全，保障度较高；该区域内分布有前程超市(滨江路店)、世嘉超市、大润发(中兴路)等购物场所，布局有沱牌实验学校、五显楼小学、廖氏教育(沱牌校区)；射洪市第三人民医院心理卫生病区、高林中医正骨科。周边有遂宁市商业银行24小时自助银行(沱牌镇支行)、遂宁银行(射洪沱牌镇支行)、中国农业银行(射洪柳树分理处)等银行；该区域内生活配套设施较完善，区域内商业分布一般，人流量一般，繁华程度一般。

②评估对象位于遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街住宅用房地产。附近分布有龙凤街、大佛路，道路通达度一般，公共交通便利度一般，有9路酒旅专线、9路酒旅专线[龙泉村村委会]、射洪103号线旅游公交、途经该区域。区域供水、供电、供气、排水、电讯等基础设施管网较齐全，保障度较高；

该区域内分布有腾旺超市(龙凤街店)、世嘉超市、龙凤超市等购物场所，布局有沱牌实验学校、沱牌二小、柳树中学；射洪市第三人民医院心理卫生病区、高林中医正骨科。周边有遂宁市商业银行 24 小时自助银行(沱牌镇支行)、中国农业银行(射洪柳树分理处)、四川农信(沱牌支行)等银行；该区域内生活配套设施较完善，区域内商业分布一般，人流量一般，繁华程度一般。

③评估对象位于遂宁市射洪县沱牌镇花园大街 666 号花园小区住宅用房地产。附近分布有花园街，道路通达度一般，公共交通便捷度一般，有 9 路酒旅专线、9 路酒旅专线[龙泉村村委会]、射洪 103 号线旅游公交、途经该区域。区域供水、供电、供气、排水、电讯等基础设施管网较齐全，保障度较高；该区域内分布有惠德税家超市(沱牌舍得店)、大润发(中兴路)、广惠超市(花园街店)等购物场所，布局有沱牌实验学校、沱牌二小、五显楼小学；射洪市第三人民医院心理卫生病区、高林中医正骨科。周边有四川农信、中国邮政储蓄银行(射洪市沱牌镇支行)、中国农业银行(射洪柳树分理处)等银行；该区域内生活配套设施较完善，区域内商业分布一般，人流量一般，繁华程度一般。

④评估对象位于遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街商业用房地产。附近分布有龙凤街，道路通达度一般，公共交通便捷度一般，有 9 路酒旅专线、9 路酒旅专线[龙泉村村委会]、射洪 103 号线旅游公交、途经该区域。区域供水、供电、供气、排水、电讯等基础设施管网较齐全，保障度较高；该区域内分布有腾旺超市(龙凤街店)、世嘉超市、龙凤超市等购物场所，布局有沱牌实验学校、沱牌二小、柳树中学；射洪市第三人民医院心理卫生病区、高林中医正骨科。周边有遂宁市商业银行 24 小时自助银行(沱牌镇支行)、中国农业银行(射洪柳树分理处)、四川农信(沱牌支行)等银行；该区域内生活配套设施较完善，区域内商业分布一般，人流量一般，繁华程度一般。

说明四 资产核实情况总体说明

资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员于 2024 年 12 月 3 日对评估对象涉及的资产实施了清查核实。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无影响资产核实的事项。

三、资产清查核实的方法

对房地产，逐一落实其面积、层高、结构等，同时查看建筑物装修、设施，配套使用状况，对房屋的实际使用状态进行进一步了解。

四、核实结论

1. 资产核实结论

经过资产清查核实程序，评估人员认为，委估的各项资产权属资料较完善，委估资产主要根据产权持有人提供的《不动产权证书》、《不动产查档结果证明书》等为主，并结合评估人员现场勘查情况，进行落实。清查核实过程中未受干扰，委托人申报的资料基本满足评估要求。

2. 权属资料不完善等权属不清晰的资产。

无。

说明五 房地产类评估技术说明

房地产类评估技术说明

一、评估范围

评估范围：位于遂宁市射洪县沱牌镇四处住宅用、商业用房地产【总建筑面积合计 47,348.32 m²，占用（分摊）的土地使用权均系出让城镇住宅用地】，账面价值总计 54,188,353.76 元。具体评估范围以委托人提供的《资产评估申报表》为准。

二、资产概况

委估资产为四川沱牌舍得集团有限公司名下位于四川省遂宁市射洪县沱牌镇四处住宅用、商业用房地产【总建筑面积合计 47,348.32 m²，占用（分摊）的土地使用权均系出让城镇住宅用地】。具体评估范围以委托人提供的《资产评估申报表》为准。

三、评估过程

(一)清查核实阶段

1. 评估人员根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，会同被评估单位有关人员，对实物资产逐项进行核实，核实各类建筑的名称、面积、结构型式和竣工时间等，完善评估明细表；

2. 核实企业提供的资产权属，查阅有关证明资产权属的资料，房屋购建合同资料等，核对房屋名称、座落地点、结构类型、建筑面积、使用年限等。

(二)现场调查阶段

依据清查的评估明细表，评估人员会同有关人员深入现场进行实地调查，评估人员对地上评估对象逐一进行了详尽的现场查看，逐一落实其面积、层高、结构等，同时查看建筑物装修、设施，配套使用状况，对房屋的实际使用状态进行进一步了解。

(三) 评定估算阶段

根据评估依据、评估资料，评估人员进行测算、确定委估资产在评估基准日的公允价值，得出评估结果后撰写评估技术说明。

四、评估方法

(一) 评估方法的选取

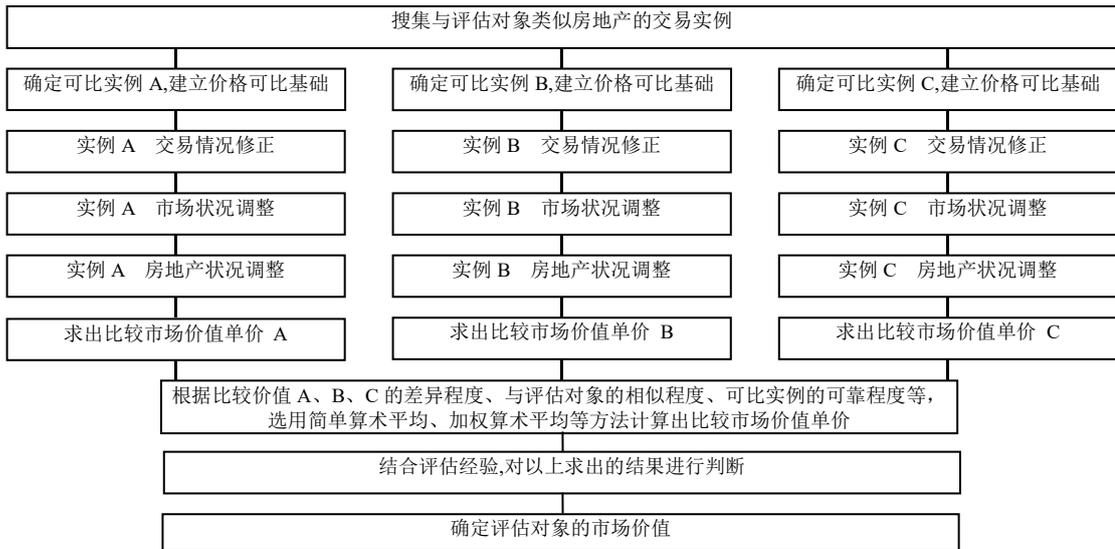
根据《资产评估执业准则-不动产》、《房地产评估规范》(GB/T50291-2015)要求，结合当地房地产市场发育情况、评估对象的具体特点以及评估目的等，选择适宜的评估方法。

评估对象系住宅用房地产，在同一供需圈内，与评估对象类似房地产市场转让较活跃，类似房地产转让案例较易收集，市场依据充分，可采用市场法；评估对象作为单套住宅用房虽然存在潜在收益，但所在区域同类住宅房地产的租金收益与售价不匹配，租金收益普遍较低，其住宅报酬率或资本化率难以准确把握，采用收益法测算结果不能准确反映其市场价值，故本次评估不采用收益法。经综合分析，本次评估采用市场法。

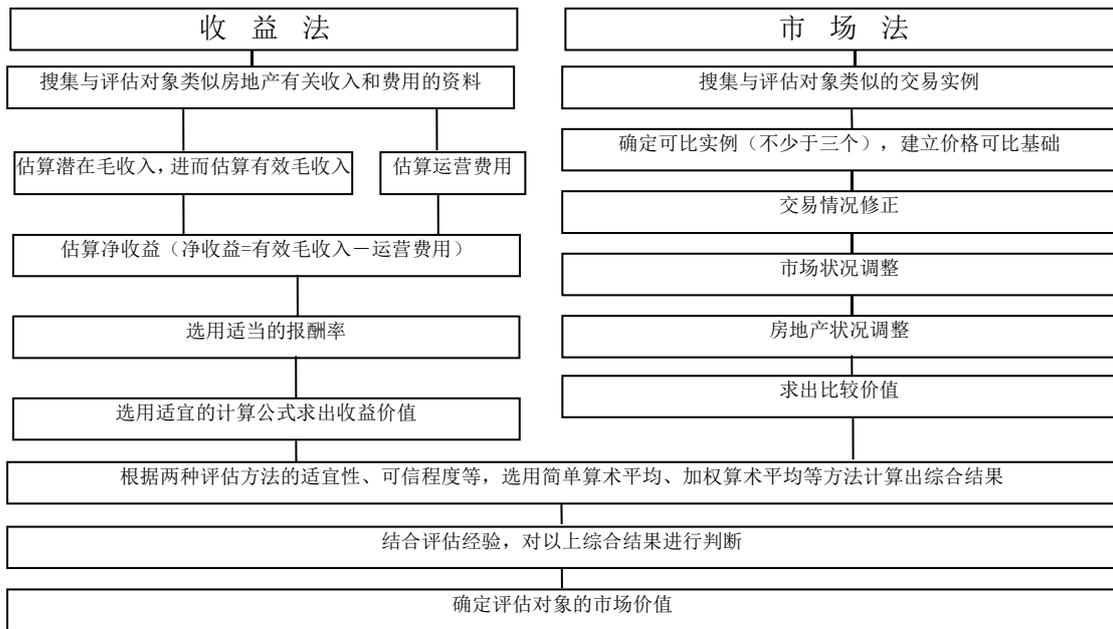
评估对象中商业用房地产和部分住宅产权（实际作为商业用房地产），在同一供需圈内，与评估对象类似房地产市场转让和租赁较活跃，类似房地产转让和租赁案例较易收集，市场依据充分，客观收益易于把握，可采用比较法和收益法；评估对象系已建成正常使用的商业用房地产，不属于具有开发或再开发潜力的房地产，故不采用假设开发法；评估对象系商业用房地产，采用成本法测算结果不能客观体现其市场价值，故不采用成本法。经综合分析，本次评估采用市场法和收益法。

评估技术思路及测算过程：

1.市场法



2.市场法和收益法



五、评估结果

在实施了上述资产评估程序和方法后，在评估基准日，位于遂宁市射洪县沱牌镇四处住宅用及商业用房地产市场价格总计为 **RMB66,009,000.00 元**（包含增值税）。具体详见《评估汇总表》：

评估汇总表

序号	项目名称	用途	坐落	单位 (套)	建筑面积 (m ²)	账面价值(元)	评估价格 (元,千元以 下四舍五入)	增值率
1	滨江路	成套 住宅	四川省遂宁市射洪 县沱牌镇滨江路	113	10,804.17	54,188,353.76	17,300,000.00	21.81%
2	龙凤街	成套 住宅	四川省遂宁市射洪 县沱牌镇龙凤街	375	27,146.31		32,020,000.00	
3	龙凤街	商业	四川省遂宁市射洪 县沱牌镇龙凤街	8	419.02		846,000.00	
4	花园小区	成套 住宅	四川省遂宁市射洪 县沱牌镇花园大街 666号花园小区	42	8,978.82		15,843,000.00	
合计				538	47,348.32	54,188,353.76	66,009,000.00	

六、评估案例

◆**案例一：**四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路 21 幢 1 单元 3 层 2 号住宅用房地产

(一) 基本概况

根据评估人员现场查勘结合其基本情况，该房地产系 1996 年竣工并投入使用的 7 层混合结构建筑物，坐落四川省遂宁市射洪县沱牌镇滨江路 21 幢 1 单元 3 层 2 号，层高约 3.2 米，建筑面积 97.45 m²。外墙贴瓷砖，防盗门入户，室内水泥地面，内墙及天棚刷乳胶漆；装有钢窗；卫生间墙面贴瓷砖，天棚刷乳胶漆；厨房半墙贴瓷砖，上半墙刷乳胶漆。楼梯间水泥地面，通水、电、气、讯，维护保养一般。利用状况：目前用作职工宿舍。

(二) 采用比较法求取住宅用房地产比较单价 $V_{\text{比较单价}}$ ：

比较法基本计算公式：

评估对象房地产的比较价值 = 可比实例房地产的价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

其中：房地产状况调整系数 = 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

1. 选取可比实例

可比实例房地产应是评估对象的类似房地产，类似房地产是指与评估对象的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构等相同或相似的房

地产。因此，选取的可比实例应满足下列要求：

- ①与评估对象区位相近；
- ②与评估对象用途相同；
- ③与评估对象的权利性质相同；
- ④与评估对象的档次相当；
- ⑤与评估对象的规模相当；
- ⑥与评估对象的建筑结构相同。

故经过筛选，我们选取以下可比实例，详见“可比实例一览表”。

可比实例	实例 A	实例 B	实例 C
项目名称	沱牌镇滨江路住宅	沱牌镇打铁街沱校附近住宅	沱牌镇中心街附近住宅
用途	住宅	住宅	住宅
所处楼层	6层	3层	2层
交易时间	2024年11月	2024年11月	2024年11月
交易情况	正常	正常	正常
建筑面积（m ² ）	118	84	120
建筑结构	混合	混合	混合
内部装修状况	简装	简装	简装
土地使用权类型	出让	出让	出让
付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款
税费负担	交易双方正常负担	交易双方正常负担	交易双方正常负担
计价单位	元/m ²	元/m ²	元/m ²
币种	人民币	人民币	人民币
交易单价（元/m ² ）	2,373.00	2,357.00	2,483.00
是否含税价	含增值税	含增值税	含增值税

2.建立价格可比基础：

（1）统一财产范围

经调查，三个可比实例与评估对象均不含非房地产成分、均不属带有债权债务的房地产（如拖欠税费等）、房地产实物范围相同，三个可比实例与评估对象财产范围相同，无需作调整。

（2）统一付款方式

经调查，以上三个可比实例均为一次性付款方式成交，无需作调整。

（3）统一融资条件

经调查，以上三个可比实例的首付款比例、贷款利率、贷款期限等均属正常，均为常规融资条件下的价格，无需作调整。

（4）统一税费负担：均为交易双方正常负担交易税费下的价格，无需

作调整。

(5) 统一计价单位

统一计价单位包括统一价格表示单位、统一币种和货币单位、统一面积内涵和计量单位。上述可比实例均为按建筑面积计价每单位平方米价格，币种均为人民币，货币单位均为元，与评估对象的计价单位一致，无需作调整。

根据以上分析，建立价格可比基础，详见“评估对象与可比实例统一比较基础修正表”。

可比实例统一比较基础修正表

可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格 (元/m ²)	2,373.00	2,357.00	2,483.00
统一财产范围修正值	0	0	0
统一付款方式修正值	0	0	0
统一融资条件修正值	0	0	0
统一税费负担修正值	0	0	0
统一计价单位修正值	0	0	0
建立比较基础后价格 (元/m ² , 含增值税)	2,373.00	2,357.00	2,483.00

依据以上建立的价格可比基础，根据可比实例与评估对象情况，编制“比较因素条件说明表”，详见下表。

比较因素条件说明表

项目		实例 A	实例 B	实例 C	评估对象
房地产坐落或名称		沱牌镇滨江路住宅	沱牌镇打铁街沱校附近住宅	沱牌镇中心街附近住宅	滨江路
交易价格 (元/平方米)		2,373.00	2,357.00	2,483.00	/
付款方式		一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
交易情况		正常	正常	正常	正常
市场状况		2024 年 11 月			
房地 产状 况	距区域商服中心距离	一般	一般	一般	一般
	公交便捷度	有多条公交线路通过，交通便捷度一般	有多条公交线路通过，交通便捷度一般	有多条公交线路通过，交通便捷度一般	有多条公交线路通过，交通便捷度一般
	交通限制	无限制	无限制	无限制	无限制
	道路通达度	区域主要交通道路，区域主、次干道及支路分布较密集，道路通达度一般	区域主要交通道路，区域主、次干道及支路分布较密集，道路通达度一般	区域主要交通道路，区域主、次干道及支路分布较密集，道路通达度一般	区域主要交通道路，区域主、次干道及支路分布较密集，道路通达度一般

	环境质量	所在区域废气、 噪音污染不明 显,街道较整洁, 绿化率较高,整 体环境较好	所在区域废气、 噪音污染不明 显,街道较整洁, 绿化率较高,整 体环境较好	所在区域废气、 噪音污染不明 显,街道较整洁, 绿化率较高,整 体环境较好	所在区域废气、 噪音污染不明 显,街道较整洁, 绿化率较高,整 体环境较好
	基础设施完善度	区域供水、供电、 供气、排水、电 讯等基础设施管 网齐全,保障度 高	区域供水、供电、 供气、排水、电 讯等基础设施管 网齐全,保障度 高	区域供水、供电、 供气、排水、电 讯等基础设施管 网齐全,保障度 高	区域供水、供电、 供气、排水、电 讯等基础设施管 网齐全,保障度 高
	公共配套设施完善度	500米区域内有 超市、银行等公 共配套	500米区域内有 超市、银行等公 共配套	500米区域内有 超市、银行等公 共配套	500米区域内有 超市、银行等公 共配套
	所处楼幢	位于小区中部, 临中庭景观	位于小区中部, 临中庭景观	位于小区中部, 临中庭景观	位于小区中部, 临中庭景观
	楼层/总楼层	6层	3层	2层	3层
	朝向	南	南	南	南
	房屋形态	现房	现房	现房	现房
实物 状况	建筑结构	混合	混合	混合	混合
	新旧程度及维护保养	八五成新,维护 保养较好	八五成新,维护 保养较好	八五成新,维护 保养较好	七成新,维护保 养一般
	建筑面积(m ²)	118	84	120	97.45
	一梯户数	搭配合理	搭配合理	搭配合理	搭配合理
	层高(m)	3.2	3.2	3.2	3.2
	整体形象及外墙装饰	较好	较好	较好	一般
	室内装饰	简装	简装	简装	简装
	户型	3室2厅2卫2 厨1阳台,布局 合理	3室1厅1卫1 厨1阳台,布局 合理	3室2厅1卫1 厨1阳台,布局 合理	3室2厅2卫1 厨1阳台,布局 合理
	采光通风	良好	良好	良好	良好
	设施设备	通水、电、气、 讯,安消防栓, 设安防系统	通水、电、气、 讯,安消防栓, 设安防系统	通水、电、气、 讯,安消防栓, 设安防系统	通水、电、气、 讯,安消防栓, 设安防系统
	物业管理及机动车停车位	有物业管理,设 有停车场,车位 较充足	有物业管理,设 有停车场,车位 较充足	有物业管理,设 有停车场,车位 较充足	有物业管理,设 有停车场,车位 较充足
	其他	无	无	无	无
权益 状况	权属状况	权属完整、清晰, 无瑕疵	权属完整、清晰, 无瑕疵	权属完整、清晰, 无瑕疵	权属完整、清晰, 无瑕疵
	土地使用权类型	出让	出让	出让	出让

3.编制比较因素条件指数表

采用百分率法,以评估对象条件指数为100,将可比实例与评估对象影响价格的因素条件进行比较、分析(详见“比较因素条件指数表”),确定相应的修正指数。

(1) 交易情况修正

本次所选的可比实例A、B、C及评估对象均为正常交易,故评估对象与比较实例A、B、C交易情况修正指数均为100。

（2）市场状况（交易日期）调整

本次评估基准日为 2024 年 11 月 26 日，可比实例 A、B、C 交易日期与评估基准日接近，且在该期间内该类房地产价格无明显波动，故评估对象与比较实例 A、B、C 市场状况修正指数均为 100。

（3）房地产状况调整系数

房地产状况调整包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。以评估对象状况为基准，将可比实例房地产状况条件与评估对象进行比较，量化、确定出相应指数。

A、影响住宅用房价格的区位因素主要有距区域商服中心距离、公交便捷度、交通限制、道路通达度、环境质量、公共配套设施完善度、基础设施完善度、所处楼幢、楼层/总楼层、朝向等。

依据“比较因素条件说明表”：

楼层/总楼层：可比实例 A 位于所在楼栋高层，可比实例 C 位于所在楼栋底层，可比实例 B 与评估对象处于所在楼栋中层，所处楼层对价值产生影响，经分析影响程度，故修正指数分别为 90、100、90、100。

经可比实例 A、B、C 与评估对象各项区位状况因素进行比较，其余各项比较因素均相同或相近，故修正指数均为 100。

B、影响住宅用房价格的实物因素主要有房屋形态、建筑面积、建筑结构、新旧程度及维护保养、设备设施、室内装饰、一梯户数、层高、空间布局、整体形象及墙外装饰、户型、采光通风、物业管理及机动车停车位、其他等；

依据“比较因素条件说明表”，经可比实例 A、B、C 与评估对象各项实物状况因素进行比较，对各项因素作如下修正：

新旧程度及维护保养：可比实例 A、B、C 为八五成新，评估对象为七成新，考虑新旧程度及维护保养对房地产价值的影响，故修正指数为 110、110、110、100。

整体形象及外墙装饰：可比实例 A、B、C 整体形象及外墙装饰较好，评估对象整体形象及外墙装饰一般，考虑整体形象及外墙装饰对房地产价值的影响，故修正指数为 110、110、110、100。

其余各项比较因素，可比实例 A、B、C 与评估对象均为相同或相近，故修正指数均为 100。

C、影响住宅用房价格的权益状况主要有权属状况。

依据“比较因素条件说明表”，经可比实例 A、B、C 与评估对象权属状况因素进行比较，各项比较因素均相同或相近，故修正指数均为 100。

可比实例与评估对象修正指数详见下表“比较因素条件指数表”。

比较因素条件指数表

项目		实例 A	实例 B	实例 C	评估对象	
房地产坐落		沱牌镇滨江路住宅	沱牌镇打铁街沱校附近住宅	沱牌镇中心街附近住宅	滨江路	
交易价格（元/平方米，含增值税）		2373	2357	2483	/	
付款方式		100	100	100	100	
交易情况		100	100	100	100	
市场状况		100	100	100	100	
房地 产 状 况	区 位 状 况	距区域商服中心距离	100	100	100	100
		公交便捷度	100	100	100	100
		交通限制	100	100	100	100
		道路通达度	100	100	100	100
		环境质量	100	100	100	100
		基础设施完善度	100	100	100	100
		公共配套设施完善度	100	100	100	100
		所处楼幢	100	100	100	100
		楼层/总楼层	90	100	90	100
	朝向	100	100	100	100	
	实 物 状 况	房屋形态	100	100	100	100
		建筑结构	100	100	100	100
		新旧程度及维护保养	110	110	110	100
		建筑面积（m ² ）	100	100	100	100
		一梯户数	100	100	100	100
		层高（m）	100	100	100	100
		整体形象及外墙装饰	110	110	110	100
		室内装饰	100	100	100	100
		户型	100	100	100	100
		采光通风	100	100	100	100
		设施设备	100	100	100	100
		物业管理及机动车停车位	100	100	100	100
		其他	100	100	100	100
	权 益 状 况	权属状况	100	100	100	100
		土地使用权类型	100	100	100	100

4.编制“比较因素修正系数表”，计算比较价值

采用修正指数连乘公式计算可比实例比较价值，根据可比实例比较价

值差异程度、可比实例与评估对象相似程度、可比实例资料可靠程度等，选用简单算术平均、加权算术平均等方法计算出评估对象比较价值。可比实例比较价值求取详见“比较因素修正系数表”。

比较因素修正系数表

项目		实例 A		实例 B		实例 C		
房地产坐落		沱牌镇滨江路住宅		沱牌镇打铁街沱校附近住宅		沱牌镇中心街附近住宅		
交易价格(元/平方米)		正常		正常		正常		
付款方式		100 /	100	100 /	100	100 /	100	
交易情况		100 /	100	100 /	100	100 /	100	
市场状况		100 /	100	100 /	100	100 /	100	
房地 产 状 况	区 位 状 况	距区域商服中心距离	100 /	100	100 /	100	100 /	100
		公交便捷度	100 /	100	100 /	100	100 /	100
		交通限制	100 /	100	100 /	100	100 /	100
		道路通达度	100 /	100	100 /	100	100 /	100
		环境质量	100 /	100	100 /	100	100 /	100
		基础设施完善度	100 /	100	100 /	100	100 /	100
		公共配套设施完善度	100 /	100	100 /	100	100 /	100
		所处楼幢	100/	100	100/	100	100/	100
		楼层/总楼层	100/	90	100/	100	100/	90
	朝向	100/	100	100/	100	100/	100	
	实 物 状 况	房屋形态	100 /	100	100 /	100	100 /	100
		建筑结构	100 /	100	100 /	100	100 /	100
		新旧程度及维护保养	100 /	110	100 /	110	100 /	110
		建筑面积 (m ²)	100 /	100	100 /	100	100 /	100
		一梯户数	100 /	100	100 /	100	100 /	100
		层高 (m)	100/	100	100 /	100	100 /	100
		整体形象及外墙装饰	100 /	110	100 /	110	100 /	110
		室内装饰	100 /	100	100 /	100	100 /	100
		户型	100 /	100	100 /	100	100 /	100
		采光通风	100/	100	100/	100	100/	100
		设施设备	100 /	100	100 /	100	100 /	100
		物业管理及机动车停车位	100 /	100	100 /	100	100 /	100
		其他	100/	100	100/	100	100/	100
	权 益 状 况	权属状况	100/	100	100/	100	100/	100
		土地使用权类型	100/	100	100/	100	100/	100
	比较价值 (元/m ² , 含增值税)		2179.00		1948.00		2280.00	

以上求取的 3 个可比实例比较价值差异不大，且可比实例与评估对象相似程度均较高，故本次评估采用简单算术平均法求出评估对象比较价值为：

$V_{\text{比较单价}} = (2179.00 + 1948.00 + 2280.00) \div 3 = 2140.00$ (元/平方米，四舍五入至十位)。

由于本次评估目的为资产收购，纳入评估范围内资产数量较大，属于大宗交易，通常情况如此大批量的房地产交易，所需的资金越多，越不容易

找到买家，其交易周期越长。本次资产收购属于一次性交易，在有限的时间内完成收购，交易时间短于单套逐批市场交易时间，能够迅速回笼资金，同时对于卖方而言也可以节约正常销售期间的销售费用、管理费用等。

基于以上因素，根据对评估对象所在区域近几年类似物业成交情况等统计分析，本次评估按正常市场交易单价的 80% 计算，故本次评估单价为： $2140.00 \times 80\% = 1710.00$ (元/平方米，四舍五入至十位)。

5. 评估对象评评估值的确定

评估总价=评估单价×建筑面积= $1710.00 \times 97.45 = 167,000.00$ (元，千元以下四舍五入)。

◆**案例二：**四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街 19 幢 1 单元 5 层 1 号住宅用房地产

(一) 基本概况

根据评估人员现场查勘结合其基本情况，该房地产系 1997 年竣工并投入使用的 7 层混合结构建筑物，坐落四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街 19 幢 1 单元 5 层 1 号，层高约 3.2 米，建筑面积 93.59 m²。外墙贴瓷砖，防盗门入户，室内水泥地面，内墙及天棚刷乳胶漆；装有钢窗；卫生间墙面贴瓷砖，天棚刷乳胶漆；厨房半墙贴瓷砖，上半墙刷乳胶漆。楼梯间水泥地面，通水、电、气、讯，维护保养一般。利用状况：目前用作职工宿舍。

(二) 采用比较法求取住宅用房地产比较单价 $V_{\text{比较单价}}$ ：

比较法基本计算公式：

评估对象房地产的比较价值 = 可比实例房地产的价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

其中：房地产状况调整系数 = 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

1. 选取可比实例

可比实例房地产应是评估对象的类似房地产，类似房地产是指与评估

对象的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构等相同或相似的房地产。因此，选取的可比实例应满足下列要求：

- ①与评估对象区位相近；
- ②与评估对象用途相同；
- ③与评估对象的权利性质相同；
- ④与评估对象的档次相当；
- ⑤与评估对象的规模相当；
- ⑥与评估对象的结构相同。

故经过筛选，我们选取以下可比实例，详见“可比实例一览表”。

可比实例	实例 A	实例 B	实例 C
项目名称	沱牌镇中心街附近住宅	沱牌镇中心街附近住宅	沱牌镇中心街附近住宅
用途	住宅	住宅	住宅
所处楼层	3层	3层	3层
交易时间	2024年11月	2024年11月	2024年11月
交易情况	正常	正常	正常
建筑面积（m ² ）	97	97	97
建筑结构	混合	混合	混合
内部装修状况	简装	简装	简装
土地使用权类型	出让	出让	出让
付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款
税费负担	交易双方正常负担	交易双方正常负担	交易双方正常负担
计价单位	元/m ²	元/m ²	元/m ²
币种	人民币	人民币	人民币
交易单价（元/m ² ）	1,546.00	1,495.00	1,567.00
是否含税价	含增值税	含增值税	含增值税

2.建立价格可比基础：

（1）统一财产范围

经调查，三个可比实例与评估对象均不含非房地产成分、均不属带有债权债务的房地产（如拖欠税费等）、房地产实物范围相同，三个可比实例与评估对象财产范围相同，无需作调整。

（2）统一付款方式

经调查，以上三个可比实例均为一次性付款方式成交，无需作调整。

（3）统一融资条件

经调查，以上三个可比实例的首付款比例、贷款利率、贷款期限等均属正常，均为常规融资条件下的价格，无需作调整。

(4) 统一税费负担：均为交易双方正常负担交易税费下的价格，无需作调整。

(5) 统一计价单位

统一计价单位包括统一价格表示单位、统一币种和货币单位、统一面积内涵和计量单位。上述可比实例均为按建筑面积计价每单位平方米价格，币种均为人民币，货币单位均为元，与评估对象的计价单位一致，无需作调整。

根据以上分析，建立价格可比基础，详见“评估对象与可比实例统一比较基础修正表”。

可比实例统一比较基础修正表

可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格 (元/m ²)	1,546.00	1,495.00	1,567.00
统一财产范围修正值	0	0	0
统一付款方式修正值	0	0	0
统一融资条件修正值	0	0	0
统一税费负担修正值	0	0	0
统一计价单位修正值	0	0	0
建立比较基础后价格 (元/m ² , 含增值税)	1,546.00	1,495.00	1,567.00

依据以上建立的价格可比基础，根据可比实例与评估对象情况，编制“比较因素条件说明表”，详见下表。

比较因素条件说明表

项目		实例 A	实例 B	实例 C	评估对象
房地产坐落或名称		沱牌镇中心街附近住宅	沱牌镇中心街附近住宅	沱牌镇中心街附近住宅	四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街 19 幢 1 单元 5 层 1 号
交易价格 (元/平方米, 含增值税)		1,546.00	1,495.00	1,567.00	/
付款方式		一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
交易情况		正常	正常	正常	正常
市场状况		2024 年 11 月			
房地 产状 况	区位 状况				
	距区域商服中心距离	一般	一般	一般	一般
	公交便捷度	有多条路公交线路通过, 交通便捷度一般	有多条路公交线路通过, 交通便捷度一般	有多条路公交线路通过, 交通便捷度一般	有多条路公交线路通过, 交通便捷度一般
交通限制		无限制	无限制	无限制	无限制

实物 状况	道路通达度	区域主要交通道路，区域主、次干道及支路分布较密集，道路通达度一般	区域主要交通道路，区域主、次干道及支路分布较密集，道路通达度一般	区域主要交通道路，区域主、次干道及支路分布较密集，道路通达度一般	区域主要交通道路，区域主、次干道及支路分布较密集，道路通达度一般
	环境质量	所在区域废气、噪音污染不明显，街道较整洁，绿化率较高，整体环境较好	所在区域废气、噪音污染不明显，街道较整洁，绿化率较高，整体环境较好	所在区域废气、噪音污染不明显，街道较整洁，绿化率较高，整体环境较好	所在区域废气、噪音污染不明显，街道较整洁，绿化率较高，整体环境较好
	基础设施完善度	区域供水、供电、供气、排水、电讯等基础设施管网齐全，保障度高	区域供水、供电、供气、排水、电讯等基础设施管网齐全，保障度高	区域供水、供电、供气、排水、电讯等基础设施管网齐全，保障度高	区域供水、供电、供气、排水、电讯等基础设施管网齐全，保障度高
	公共配套设施完善度	500米区域内有超市、银行等公共配套	500米区域内有超市、银行等公共配套	500米区域内有超市、银行等公共配套	500米区域内有超市、银行等公共配套
	所处楼幢	位于小区中部，临中庭景观	位于小区中部，临中庭景观	位于小区中部，临中庭景观	位于小区中部，临中庭景观
	楼层/总楼层	3层	3层	3层	5层
	朝向	南	南	南	南
	房屋形态	现房	现房	现房	现房
	建筑结构	混合	混合	混合	混合
	新旧程度及维护保养	八成新，维护保养较好	八成新，维护保养较好	八成新，维护保养较好	六成新，维护保养较差
	建筑面积（m ² ）	97	97	97	93.59
	一梯户数	搭配合理	搭配合理	搭配合理	搭配合理
	层高（m）	3.2	3.2	3.2	3.2
	整体形象及外墙装饰	较好	较好	较好	较差
	室内装饰	简装	简装	简装	简装
	户型	3室2厅2卫2厨1阳台，布局合理	3室1厅1卫1厨1阳台，布局合理	3室2厅1卫1厨1阳台，布局合理	3室2厅2卫1厨1阳台，布局合理
	采光通风	良好	良好	良好	良好
	设施设备	通水、电、气、讯，安消防栓，设安防系统	通水、电、气、讯，安消防栓，设安防系统	通水、电、气、讯，安消防栓，设安防系统	通水、电、气、讯，安消防栓，设安防系统
	物业管理及机动车停车位	有物业管理，设有停车场，车位较充足	有物业管理，设有停车场，车位较充足	有物业管理，设有停车场，车位较充足	有物业管理，设有停车场，车位较充足
其他	无	无	无	无	
权益 状况	权属状况	权属完整、清晰，无瑕疵	权属完整、清晰，无瑕疵	权属完整、清晰，无瑕疵	权属完整、清晰，无瑕疵
	土地使用权类型	出让	出让	出让	出让

3.编制比较因素条件指数表

采用百分率法，以评估对象条件指数为 100，将可比实例与评估对象影响价格的因素条件进行比较、分析（详见“比较因素条件指数表”），确定相应

的修正指数。

（1）交易情况修正

本次所选的可比实例 A、B、C 及评估对象均为正常交易，故评估对象与比较实例 A、B、C 交易情况修正指数均为 100。

（2）市场状况（交易日期）调整

本次评估基准日为 2024 年 11 月 26 日，可比实例 A、B、C 交易日期与评估基准日接近，且在该期间内该类房地产价格无明显波动，故评估对象与比较实例 A、B、C 市场状况修正指数均为 100。

（3）房地产状况调整系数

房地产状况调整包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。以评估对象状况为基准，将可比实例房地产状况条件与评估对象进行比较，量化、确定出相应指数。

A、影响住宅用房价格的区位因素主要有距区域商服中心距离、公交便捷度、交通限制、道路通达度、环境质量、公共配套设施完善度、基础设施完善度、所处楼幢、楼层/总楼层、朝向等。

楼层/总楼层：可比实例 A、B、C 均位于所在楼栋中楼层，评估对象位于所在楼栋中高层，考虑所处楼层对价值产生影响，经分析影响程度，故修正指数分别为 110、110、110、100。

其余各项比较因素，可比实例 A、B、C 与评估对象均为相同或相近，故修正指数均为 100。

B、影响住宅用房价格的实物因素主要有房屋形态、建筑面积、建筑结构、新旧程度及维护保养、设备设施、室内装饰、一梯户数、层高、空间布局、整体形象及墙外装饰、户型、采光通风、物业管理及机动车停车位、其他等；

依据“比较因素条件说明表”，经可比实例 A、B、C 与评估对象各项实物状况因素进行比较，对各项因素作如下修正：

新旧程度及维护保养：可比实例 A、B、C 为八成新，评估对象为六成新，考虑新旧程度及维护保养对房地产价值的影响，故修正指数为 110、110、110、100。

整体形象及墙外装饰：可比实例 A、B、C 整体形象及墙外装饰较好，评估对象整体形象及墙外装饰较差，考虑整体形象及墙外装饰对房地产价值的影响，故修正指数为 110、110、110、100。

其余各项比较因素，可比实例 A、B、C 与评估对象均为相同或相近，故修正指数均为 100。

C、影响住宅用房价格的权益状况主要有权属状况。

依据“比较因素条件说明表”，经可比实例 A、B、C 与评估对象权属状况因素进行比较，各项比较因素均相同或相近，故修正指数均为 100。

可比实例与评估对象修正指数详见下表“比较因素条件指数表”。

比较因素条件指数表

项目		实例 A	实例 B	实例 C	评估对象	
房地产坐落		沱牌镇中心街附近住宅	沱牌镇中心街附近住宅	沱牌镇中心街附近住宅	四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街 19 幢 1 单元 5 层 1 号	
交易价格（元/平方米）		1546	1495	1567	/	
付款方式		100	100	100	100	
交易情况		100	100	100	100	
市场状况		100	100	100	100	
房地 产 状 况	区 位 状 况	距区域商服中心距离	100	100	100	100
		公交便捷度	100	100	100	100
		交通限制	100	100	100	100
		道路通达度	100	100	100	100
		环境质量	100	100	100	100
		基础设施完善度	100	100	100	100
		公共配套设施完善度	100	100	100	100
		所处楼幢	100	100	100	100
		楼层/总楼层	110	110	110	100
	朝向	100	100	100	100	
	实 物 状 况	房屋形态	100	100	100	100
		建筑结构	100	100	100	100
		新旧程度及维护保养	110	110	110	100
		建筑面积（m ² ）	100	100	100	100
		一梯户数	100	100	100	100
		层高（m）	100	100	100	100
		整体形象及外墙装饰	110	110	110	100
室内装饰		100	100	100	100	
户型	100	100	100	100		
采光通风	100	100	100	100		

权益 状况	设施设备	100	100	100	100
	物业管理及机动车停车位	100	100	100	100
	其他	100	100	100	100
	权属状况	100	100	100	100
	土地使用权类型	100	100	100	100

4.编制“比较因素修正系数表”，计算比较价值

采用修正指数连乘公式计算可比实例比较价值，根据可比实例比较价值差异程度、可比实例与评估对象相似程度、可比实例资料可靠程度等，选用简单算术平均、加权算术平均等方法计算出评估对象比较价值。可比实例比较价值求取详见“比较因素修正系数表”。

比较因素修正系数表

项目		实例 A	实例 B	实例 C	
房地产坐落		沱牌镇中心街附近住宅	沱牌镇中心街附近住宅	沱牌镇中心街附近住宅	
交易价格(元/平方米)		正常	正常	正常	
付款方式		100 / 100	100 / 100	100 / 100	
交易情况		100 / 100	100 / 100	100 / 100	
市场状况		100 / 100	100 / 100	100 / 100	
房地 产 状 况	区 位 状 况	距区域商服中心距离	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		公交便捷度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		交通限制	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		道路通达度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		环境质量	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		基础设施完善度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		公共配套设施完善度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		所处楼幢	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		楼层/总楼层	100 / 110	100 / 110	100 / 110
	朝向	100 / 100	100 / 100	100 / 100	
	实 物 状 况	房屋形态	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		建筑结构	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		新旧程度及维护保养	100 / 110	100 / 110	100 / 110
		建筑面积 (m ²)	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		一梯户数	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		层高 (m)	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		整体形象及外墙装饰	100 / 110	100 / 110	100 / 110
		室内装饰	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		户型	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		采光通风	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		设施设备	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		物业管理及机动车停车位	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		其他	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		权 益 状 况	权属状况	100 / 100	100 / 100
	土地使用权类型		100 / 100	100 / 100	100 / 100
	比较价值 (元/m ² , 含增值税)		1162.00	1123.00	1177.00

以上求取的 3 个可比实例比较价值差异不大，且可比实例与评估对象相似程度均较高，故本次评估采用简单算术平均法求出评估对象比较价值

为：

$V_{\text{比较单价}} = (1162.00 + 1123.00 + 1177.00) \div 3 = 1150.00$ (元/平方米，四舍五入至十位)。

由于本次评估目的为资产收购，纳入评估范围内资产数量较大，属于大宗交易，通常情况如此大批量的房地产交易，所需的资金越多，越不容易找到买家，其交易周期越长。本次资产收购属于一次性交易，在有限的时间内完成收购，交易时间短于单套逐批市场交易时间，能够迅速回笼资金，同时对于卖方而言也可以节约正常销售期间的销售费用、管理费用等。

基于以上因素，根据对评估对象所在区域近几年类似物业成交情况等统计分析，本次评估按正常市场交易单价的 80% 计算，故本次评估单价为： $1150.00 \times 80\% = 920.00$ (元/平方米，四舍五入至十位)。

5. 评估对象评评估值的确定

评估总价 = 评估单价 × 建筑面积 = $920 \times 93.59 = 86,000.00$ (元，千元以下四舍五入)。

◆ **案例三：**四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街 19 幢 1 层 2 号商业用房地产

(一) 基本概况

根据评估人员现场查勘结合其基本情况，该房地产系 1997 年竣工并投入使用的 7 层混合结构建筑物，坐落四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街 19 幢 1 层 2 号，层高约 4 米，建筑面积 419.02 m²。外墙贴瓷砖，室内地面地砖，内墙贴墙纸，天花吊顶，装有卷帘门，通水、电、讯，维护保养一般。利用状况：已出租。

(二) 采用比较法求取商业用房地产比较单价 $V_{\text{比较单价}}$ ：

比较法基本计算公式：

评估对象房地产的比较价值 = 可比实例房地产的价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

其中：房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

1.选取可比实例

可比实例房地产应是评估对象的类似房地产，类似房地产是指与评估对象的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构等相同或相似的房地产。因此，选取的可比实例应满足下列要求：

- ①与评估对象区位相近；
- ②与评估对象用途相同；
- ③与评估对象的权利性质相同；
- ④与评估对象的档次相当；
- ⑤与评估对象的规模相当；
- ⑥与评估对象的结构相同。

故经过筛选，我们选取以下可比实例，详见“可比实例一览表”。

可比实例	实例 A	实例 B	实例 C
坐落	沱牌镇花园街老马路西侧 1 楼底商	沱牌镇龙凤街龙凤佳苑西南侧 1 楼底商	沱牌镇龙凤街柳树中学东南侧 1 楼底商
用途	商业	商业	商业
所处楼层	1 层	1 层	1 层
交易时间	2024 年 11 月	2024 年 11 月	2024 年 11 月
交易情况	正常	正常	正常
建筑面积 (m ²)	130	85	110
建筑结构	混合	混合	混合
内部装修状况	简装	简装	简装
土地使用权类型	出让	出让	出让
付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款
税费负担	交易双方正常负担	交易双方正常负担	交易双方正常负担
计价单位	元/m ²	元/m ²	元/m ²
币种	人民币	人民币	人民币
交易单价 (元/m ² , 含增值税)	3,462.00	3,412.00	3,182.00

2.建立价格可比基础:

(1) 统一财产范围

经调查，三个可比实例与评估对象均不含非房地产成分、均不属带有债权债务的房地产（如拖欠税费等）、房地产实物范围相同，三个可比实例与评估对象财产范围相同，无需作调整。

（2）统一付款方式

经调查，以上三个可比实例均为一次性付款方式成交，无需作调整。

（3）统一融资条件

经调查，以上三个可比实例的首付款比例、贷款利率、贷款期限等均属正常，均为常规融资条件下的价格，无需作调整。

（4）统一税费负担：均为交易双方正常负担交易税费下的价格，无需作调整。

（5）统一计价单位

统一计价单位包括统一价格表示单位、统一币种和货币单位、统一面积内涵和计量单位。上述可比实例均为按建筑面积计价每单位平方米价格，币种均为人民币，货币单位均为元，与评估对象的计价单位一致，无需作调整。

根据以上分析，建立价格可比基础，详见“评估对象与可比实例统一比较基础修正表”。

可比实例统一比较基础修正表

可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格（元/m ² ）	3,462.00	3,412.00	3,182.00
统一财产范围修正值	0	0	0
统一付款方式修正值	0	0	0
统一融资条件修正值	0	0	0
统一税费负担修正值	0	0	0
统一计价单位修正值	0	0	0
建立比较基础后价格（元/m ² ，含增值税）	3,462.00	3,412.00	3,182.00

依据以上建立的价格可比基础，根据可比实例与评估对象情况，编制“比较因素条件说明表”，详见下表。

比较因素条件说明表

舍得酒业股份有限公司拟进行资产收购所涉及的位于遂宁市射洪县沱牌镇四处房地产市场价格价值资产评估说明·房地
产评估技术说明

项目		实例 A	实例 B	实例 C	评估对象	
房地产坐落或名称		沱牌镇花园街老马路西侧 1 楼底商	沱牌镇龙凤街龙凤佳苑西南侧 1 楼底商	沱牌镇龙凤街柳树中学东南侧 1 楼底商	四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街 19 幢 1 层 2 号	
交易价格 (元/m ² , 含增值税)		3,462.00	3,412.00	3,182.00	/	
付款方式		一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款	
交易情况		正常	正常	正常	正常	
市场状况		2024 年 11 月				
房地产 状况	区位 状况	距区域商服中心距离	较远	较远	较远	较远
		区域商服繁华程度	区域内商业分布密集度不高, 人流量一般, 繁华程度一般	区域内商业分布密集度不高, 人流量一般, 繁华程度一般	区域内商业分布密集度不高, 人流量一般, 繁华程度一般	区域内商业分布密集度不高, 人流量一般, 繁华程度一般
		公交便捷度	区域内有公交线路通过, 交通便捷度较高	区域内有公交线路通过, 交通便捷度较高	区域内有公交线路通过, 交通便捷度较高	区域内有公交线路通过, 交通便捷度较高
		道路通达度	滨江路主要交通道路, 区域主、次干道及支路分布较密集, 道路通达度较高	滨江路主要交通道路, 区域主、次干道及支路分布较密集, 道路通达度较高	滨江路主要交通道路, 区域主、次干道及支路分布较密集, 道路通达度较高	滨江路主要交通道路, 区域主、次干道及支路分布较密集, 道路通达度较高
		商圈级别	城镇	城镇	城镇	城镇
		交通限制	混合街道, 无交通限制	混合街道, 无交通限制	混合街道, 无交通限制	混合街道, 无交通限制
		基础设施完善度	区域供水、供电、供气、排水、电讯等基础设施管网齐全, 保障度较高	区域供水、供电、供气、排水、电讯等基础设施管网齐全, 保障度较高	区域供水、供电、供气、排水、电讯等基础设施管网齐全, 保障度较高	区域供水、供电、供气、排水、电讯等基础设施管网齐全, 保障度较高
		公共配套设施完善度	区域分布有商业网点、金融网点、医院、学校、宾馆酒店等, 公共配套设施完善	区域分布有商业网点、金融网点、医院、学校、宾馆酒店等, 公共配套设施完善	区域分布有商业网点、金融网点、医院、学校、宾馆酒店等, 公共配套设施完善	区域分布有商业网点、金融网点、医院、学校、宾馆酒店等, 公共配套设施完善
		临街状况	一面临大街, 临街状况较好	一面临大街, 临街状况较好	一面临大街, 临街状况较好	一面临大街, 临街状况较好
	所在楼层	1 层	1 层	1 层	1 层	
	环境质量	所在区域废气、噪音污染不明显, 街道较整洁, 绿化率较高, 整体环境较好				
	实物 状况	房屋形态	现房	现房	现房	现房
		建筑面积 (m ²)	130	85	110	419.02
建筑结构		混合	混合	混合	混合	
新旧程度及维护保养		八成新, 维护保养较好	八成新, 维护保养较好	八成新, 维护保养较好	七成新, 维护保养一般	
整体形象及外墙装饰		外墙砖	外墙砖	外墙砖	外墙砖	
室内装饰		简装	简装	简装	简装	

		层高	4米	4米	4米	4米
		空间布局	独立商铺，开间进深较好	独立商铺，开间进深较好	独立商铺，开间进深较好	独立商铺，开间进深较好
		设施设备	水电讯消防栓	水电讯消防栓	水电讯消防栓	水电讯消防栓
		物业管理及机动车停车位	专业物业管理，设地面停车场	专业物业管理，设地面停车场，车位较充足	专业物业管理，设地面停车场，车位较充足	专业物业管理，设地面停车场，车位较充足
		其他	无	无	无	无
	权益状况	权属状况	权属完整、清晰，无瑕疵	权属完整、清晰，无瑕疵	权属完整、清晰，无瑕疵	权属完整、清晰，无瑕疵
		土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
		土地剩余使用年期	与评估对象类似	与评估对象类似	与评估对象类似	42.14年

3.编制比较因素条件指数表

采用百分率法，以评估对象条件指数为 100，将可比实例与评估对象影响价格的因素条件进行比较、分析（详见“比较因素条件指数表”），确定相应的修正指数。

（1）交易情况修正

本次所选的可比实例 A、B、C 及评估对象均为正常交易，故评估对象与比较实例 A、B、C 交易情况修正指数均为 100。

（2）市场状况（交易日期）调整

本次评估基准日为 2024 年 11 月 26 日，可比实例 A、B、C 交易日期与评估基准日接近，且在该期间内该类房地产价格无明显波动，故评估对象与比较实例 A、B、C 市场状况修正指数均为 100。

（3）房地产状况调整系数

房地产状况调整包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。以评估对象状况为基准，将可比实例房地产状况条件与评估对象进行比较，量化、确定出相应指数。

A、影响商业用房价格的区位因素主要有距区域商服中心距离、公交便捷度、道路通达度、商圈级别、交通限制、环境质量、公共配套设施完善度、基础设施完善度、临街状况、所在楼层、朝向等。

经可比实例 A、B、C 与评估对象各项区位状况因素进行比较，各项比

较因素均相同或相近，故修正指数均为 100。

B、影响商业用房价格的实物因素主要有房屋形态、建筑面积、建筑结构、新旧程度及维护保养、设备设施、室内装饰、一梯户数、层高、空间布局、整体形象及墙外装饰、户型、采光通风、物业管理及机动车停车位、其他等；

依据“比较因素条件说明表”，经可比实例 A、B、C 与评估对象各项实物状况因素进行比较，对各项因素作如下修正：

建筑面积：可比实例 A、B、C 建筑面积较小，评估对象建筑面积较大，据评估人员综合分析考虑建筑物建筑面积越小价值越高，故评估对象与可比实例 A、B、C 修正指数分别为 105、105、105、100。

新旧程度及维护保养：可比实例 A、B、C 新旧程度八成新，评估对象新旧程度七成新，考虑新旧程度及维护保养对房地产价值的影响，故修正指数为 105、105、105、100。

其余各项比较因素，可比实例 A、B、C 与评估对象均为相同或相近，故修正指数均为 100。

C、影响商业用房价格的权益状况主要有权属状况。

依据“比较因素条件说明表”，经可比实例 A、B、C 与评估对象权属状况因素进行比较，各项比较因素均相同或相近，故修正指数均为 100。

可比实例与评估对象修正指数详见下表“比较因素条件指数表”。

比较因素条件指数表

项目		实例 A	实例 B	实例 C	评估对象	
房地产坐落或名称		沱牌镇花园街老 马路西侧 1 楼底 商	沱牌镇龙凤街龙 凤佳苑西南侧 1 楼底商	沱牌镇龙凤街柳 树中学东南侧 1 楼底商	四川省遂宁市射洪 县沱牌镇龙凤街 19 幢 1 层 2 号	
交易价格（元/平方米，含增值税）		3,462.00	3,412.00	3,182.00	/	
付款方式		100	100	100	100	
交易情况		100	100	100	100	
市场状况		100	100	100	100	
房地 产 状 况	区 位 状 况	距区域商服中心距离	100	100	100	100
		区域商服繁华程度	100	100	100	100
		公交便捷度	100	100	100	100
		道路通达度	100	100	100	100

况		商圈级别	100	100	100	100
		交通限制	100	100	100	100
		基础设施完善度	100	100	100	100
		公共配套设施完善度	100	100	100	100
		临街状况	100	100	100	100
		所在楼层	100	100	100	100
		环境质量	100	100	100	100
	实物状况	房屋形态	100	100	100	100
		建筑面积 (m ²)	105	105	105	100
		建筑结构	100	100	100	100
		新旧程度及维护保养	105	105	105	100
		整体形象及外墙装饰	100	100	100	100
		室内装饰	100	100	100	100
		层高	100	100	100	100
		空间布局	100	100	100	100
		设施设备	100	100	100	100
		物业管理及机动车停车位	100	100	100	100
	其他	100	100	100	100	
	权益状况	权属状况	100	100	100	100
		土地使用权类型	100	100	100	100
土地剩余使用年期		100	100	100	100	

4.编制“比较因素修正系数表”，计算比较价值

采用修正指数连乘公式计算可比实例比较价值，根据可比实例比较价值差异程度、可比实例与评估对象相似程度、可比实例资料可靠程度等，选用简单算术平均、加权算术平均等方法计算出评估对象比较价值。可比实例比较价值求取详见“比较因素修正系数表”。

比较因素修正系数表

项目		实例 A	实例 B	实例 C	
房地产坐落或名称		沱牌镇花园街老马路西侧 1 楼底商	沱牌镇龙凤街龙凤佳苑西南侧 1 楼底商	沱牌镇龙凤街柳树中学东南侧 1 楼底商	
交易价格 (元/平方米)		3,462.00	3,412.00	3,182.00	
付款方式		100 / 100	100 / 100	100 / 100	
交易情况		100 / 100	100 / 100	100 / 100	
市场状况		100/ 100	100/ 100	100/ 100	
房地 产 状 况	区 位 状 况	距商业中心距离	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		区域商服繁华程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		公交便捷度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		道路通达度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		商圈级别	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		交通限制	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		基础设施状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100

实物 状况	公共配套设施完善度	100/	100	100/	100	100/	100
	临街状况	100/	100	100/	100	100/	100
	所在楼层	100/	100	100/	100	100/	100
	环境质量	100 /	100	100 /	100	100 /	100
	房屋形态	100 /	100	100 /	100	100 /	100
	建筑面积 (m ²)	100/	105	100/	105	100/	105
	建筑结构	100 /	100	100 /	100	100 /	100
	建筑物成新率	100 /	105	100 /	105	100 /	105
	整体形象	100 /	100	100 /	100	100 /	100
	室内装饰	100 /	100	100 /	100	100 /	100
	层高	100/	100	100/	100	100/	100
	空间布局	100/	100	100/	100	100/	100
	设施设备	100 /	100	100 /	100	100 /	100
	物业管理及机动车停车位	100 /	100	100 /	100	100 /	100
	其他	100/	100	100/	100	100/	100
权益 状况	权属状况	100/	100	100/	100	100/	100
	土地使用权类型	100/	100	100/	100	100/	100
	土地剩余使用年期	100/	100	100/	100	100/	100
比较价值 (元/平方米, 含增值税)		3140.00		3095.00		2886.00	

以上求取的 3 个可比实例比较价值差异不大, 且可比实例与评估对象相似程度均较高, 故本次评估采用简单算术平均法求出评估对象比较价值为:

$V_{\text{比较单价}} = (3140.00 + 3095.00 + 2886.00) \div 3 = 3040.00$ (元/平方米, 四舍五入至十位)。

(三) 采用收益法求取商业用房地产比较单价 $V_{\text{比较单价}}$:

收益法评估技术思路:

本公司评估专业人员实地查勘时, 评估对象部分已出租, 委托人不能提供评估对象租赁合同, 评估专业人员虽进行了尽职调查, 难以查证和取得评估对象租赁合同, 本次评估设定评估对象租赁收入符合同一供需圈类似房地产的客观租金水平, 未考虑租约对评估结果的影响。

根据委托人提供的评估对象《不动产权证书》记载及评估专业人员实地查勘, 评估对象建成于 1997 年, 至评估基准日, 建筑物剩余经济寿命为 33 年, 土地剩余使用期限为 42.14。虽然评估对象建筑物经济寿命短于土地剩余使用期限, 但由于建筑物维护保养情况较好, 在正常使用过程中持续维护在经济寿命结束后还能持续使用, 故本次评估按土地剩余使用期限设

定评估对象收益期为 42.14 年，评估对象收益价值为按收益期计算的价值。

一. 本次评估选用全寿命模式报酬资本化法进行评估，收益法的基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

式中 V——收益价格（元/m²）

A_i——未来第 i 年的净收益（元/m²）

Y——报酬率（%）

n——收益期（年）

二. 基于租赁收入测算净收益的基本公式为：

净收益=有效毛收入-运营费用

1.采用比较法求取商业用房的比较租金 V_{比较租金}：

(1) 选取可比实例

可比实例房地产应是评估对象的类似房地产，类似房地产是指与评估对象的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构等相同或相似的房地产。因此，选取的可比实例应满足下列要求：

- ①与评估对象区位相近；
- ②与评估对象用途相同；
- ③与评估对象的权利性质相同；
- ④与评估对象的档次相当；
- ⑤与评估对象的规模相当；
- ⑥与评估对象的结构相同。

故经过筛选，我们选取以下可比实例，详见“可比实例一览表”。

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
房地产坐落或名称	射洪市沱牌镇望江街底商	射洪市沱牌镇桂河街底商	射洪市沱牌镇文化路 439 号底商
用途	商业	商业	商业
市场状况	2024 年 11 月	2024 年 11 月	2024 年 11 月
交易情况	正常	正常	正常

所在楼层	1	1	1
建筑面积 (m ²)	78	90	58
建筑结构	钢混	钢混	钢混
室内装修状况	普通	普通	普通
土地使用权类型	出让	出让	出让
付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款
税费负担	交易双方正常负担	交易双方正常负担	交易双方正常负担
计价单位	元/m ²	元/m ²	元/m ²
币种	人民币	人民币	人民币
租金 (元/m ² ·月, 含增值 税)	9	10	10

2.建立价格可比基础:

①统一财产范围: 经调查, 三个可比实例与评估对象财产范围相同, 无需做调整。

②统一付款方式: 经调查, 三个可比实例与评估对象付款方式相同, 无需做调整。

③统一税费负担: 均为租赁双方正常负担交易税费下的价格, 无需作调整。

④统一计价单位: 统一计价单位包括统一价格表示单位、统一币种和货币单位、统一面积内涵和计量单位。上述可比实例均为按建筑面积计价每月单位平方米价格, 币种均为人民币, 货币单位均为元, 与评估对象的计价单位一致, 无需作调整。

根据以上分析, 建立价格可比基础, 详见“评估对象与可比实例统一比较基础修正表”。

评估对象与可比实例统一比较基础修正表

可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
租赁交易价格 (元/m ² ·月, 含增值税)	9	10	10
统一财产范围修正值	0	0	0
统一付款方式修正值	0	0	0
统一税费负担修正值	0	0	0
统一计价单位修正值	0	0	0
建立比较基础后价格 (元/m ² ·月, 含增值 税)	9	10	10

依据以上建立的价格 (租金) 可比基础, 根据可比实例与评估对象情况, 编制“比较因素条件说明表”。

比较因素条件说明表

项目		实例 A	实例 B	实例 C	评估对象	
房地产坐落或名称		射洪市沱牌镇望江街底商	射洪市沱牌镇桂河街底商	射洪市沱牌镇文化路 439 号底商	四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街 19 幢 1 层 2 号	
租金 (元/m ² /月)		9	10	10	/	
付款方式		一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款	
交易情况		正常	正常	正常	正常	
市场状况		2024 年 11 月				
房地产状况	区位状况	距区域商服中心距离	一般	一般	一般	一般
		区域商服繁华程度	区域内商业分布密集度不高, 人流量一般, 繁华程度一般	区域内商业分布密集度不高, 人流量一般, 繁华程度一般	区域内商业分布密集度不高, 人流量一般, 繁华程度一般	区域内商业分布密集度不高, 人流量一般, 繁华程度一般
		公交便捷度	区域内有公交线路通过, 交通便捷度较高	区域内有公交线路通过, 交通便捷度较高	区域内有公交线路通过, 交通便捷度较高	区域内有公交线路通过, 交通便捷度较高
		道路通达度	滨江路主要交通道路, 区域主、次干道及支路分布较密集, 道路通达度较高	滨江路主要交通道路, 区域主、次干道及支路分布较密集, 道路通达度较高	滨江路主要交通道路, 区域主、次干道及支路分布较密集, 道路通达度较高	滨江路主要交通道路, 区域主、次干道及支路分布较密集, 道路通达度较高
		商圈级别	城镇	城镇	城镇	城镇
		交通限制	混合街道, 无交通限制	混合街道, 无交通限制	混合街道, 无交通限制	混合街道, 无交通限制
		基础设施完善度	区域供水、供电、供气、排水、电讯等基础设施管网齐全, 保障度较高	区域供水、供电、供气、排水、电讯等基础设施管网齐全, 保障度较高	区域供水、供电、供气、排水、电讯等基础设施管网齐全, 保障度较高	区域供水、供电、供气、排水、电讯等基础设施管网齐全, 保障度较高
		公共配套设施完善度	区域分布有商业网点、金融网点、医院、学校、宾馆酒店等, 公共配套设施完善	区域分布有商业网点、金融网点、医院、学校、宾馆酒店等, 公共配套设施完善	区域分布有商业网点、金融网点、医院、学校、宾馆酒店等, 公共配套设施完善	区域分布有商业网点、金融网点、医院、学校、宾馆酒店等, 公共配套设施完善
		临街状况	一面临大街, 临街状况较好	一面临大街, 临街状况较好	一面临大街, 临街状况较好	一面临大街, 临街状况较好
	所在楼层	1 层	1 层	1 层	1 层	
	环境质量	所在区域废气、噪音污染不明显, 街道较整洁, 绿化率较高, 整体环境较好				
	实物状况	房屋形态	现房	现房	现房	现房
		建筑面积 (m ²)	78	90	58	419.02
建筑结构		混合	混合	混合	混合	
新旧程度及维护保养		八成新, 维护保养较好	八成新, 维护保养较好	八成新, 维护保养较好	七成新, 维护保养一般	
整体形象及外墙装饰		外墙砖	外墙砖	外墙砖	外墙砖	

		室内装饰	简装	精装	简装	简装
		层高	4米	4米	4米	4米
		空间布局	独立商铺，开间 进深较好	独立商铺，开间 进深较好	独立商铺，开间 进深较好	独立商铺，开间 进深较好
		设施设备	水电讯消防栓	水电讯消防栓	水电讯消防栓	水电讯消防栓
		物业管理及机动车 停车位	专业物业管理， 设地面停车场	专业物业管理， 设地面停车场	专业物业管理， 设地面停车场	专业物业管理， 设地面停车场
		其他	无	无	无	无
权益 状况	权属状况	权属完整、清晰， 无瑕疵	权属完整、清晰， 无瑕疵	权属完整、清晰， 无瑕疵	权属完整、清 晰，无瑕疵	
	土地使用权类型	出让	出让	出让	出让	
	土地剩余使用年期	与评估对象类似	与评估对象类似	与评估对象类似	42.14年	

(3) 编制比较因素条件指数表

采用百分率法，以评估对象条件指数为 100，将可比实例与评估对象影响价格的因素条件进行比较、分析（详见“比较因素条件指数表”），确定相应的修正指数。

①交易情况修正

本次所选的可比实例 A、B、C 及评估对象均为正常租赁交易价格，故评估对象与比较实例 A、B、C 交易情况修正指数均为 100。

②市场状况（交易日期）调整

本次评估基准日为 2024 年 11 月 26 日，可比实例 A、B、C 交易日期与评估基准日接近，且在该期间内该类房地产租赁价格无明显波动，故评估对象与比较实例 A、B、C 市场状况修正指数均为 100。

③房地产状况调整系数

房地产状况调整包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。以评估对象状况为基准，将可比实例房地产状况条件与评估对象进行比较，量化、确定出相应指数。

A、影响商业用房价格的区位因素主要有距区域商服中心距离、商服繁华程度、公交便捷度、道路通达度、区位性质、临街状况、公共配套设施完善度、基础设施完善度、自然环境、人文环境和景观等。

依据“比较因素条件说明表”，经可比实例 A、B、C 与评估对象各项区位状况因素进行比较，各项比较因素均相同或相近故修正指数均为 100。

B、影响商业用房价格的实物因素主要有建筑面积、建筑结构、设备设施、内外装饰装修状况、建筑总层数、层高、空间布局、建筑物整体形象、新旧程度、物业管理等；

依据“比较因素条件说明表”，经可比实例 A、B、C 与评估对象各项实物状况因素进行比较，对各项因素作如下修正：

新旧程度及维护保养：可比实例 A、B、C 新旧程度及维护保养均较评估对象好，考虑新旧程度及维护保养对价值的影响，故修正指数为 105、105、105、100。

室内装修：可比实例 A、C 室内装修与评估对象相似，可比实例 B 为精装修，考虑室内装修对价值的影响，故修正指数为 100、105、100、100。

其余各项比较因素，可比实例 A、B、C 与评估对象均为相同或相近，故修正指数均为 100。

C、影响商业用房价格的权益状况主要有权属状况。

依据“比较因素条件说明表”，经可比实例 A、B、C 与评估对象权属状况因素进行比较，各项比较因素均相同或相近，故修正指数均为 100。

可比实例与评估对象修正指数详见下表“比较因素条件指数表”。

比较因素条件指数表

项目		实例 A	实例 B	实例 C	评估对象	
房地产坐落或名称		射洪市沱牌镇望江街底商	射洪市沱牌镇桂河街底商	射洪市沱牌镇文化路 439 号底商	四川省遂宁市射洪县沱牌镇龙凤街 19 幢 1 层 2 号	
交易价格（元/平方米）		9	10	10	/	
付款方式		100	100	100	100	
交易情况		100	100	100	100	
市场状况		100	100	100	100	
房地产状况	区位状况	距区域商服中心距离	100	100	100	100
		区域商服繁华程度	100	100	100	100
		公交便捷度	100	100	100	100
		道路通达度	100	100	100	100
		商圈级别	100	100	100	100
		交通限制	100	100	100	100
		基础设施完善度	100	100	100	100

		公共配套设施完善度	100	100	100	100
		临街状况	100	100	100	100
		所在楼层	100	100	100	100
		环境质量	100	100	100	100
	实物状况	房屋形态	100	100	100	100
		建筑面积 (m ²)	100	100	100	100
		建筑结构	100	100	100	100
		新旧程度及维护保养	105	105	105	100
		整体形象及外墙装饰	100	100	100	100
		室内装饰	100	105	100	100
		层高	100	100	100	100
		空间布局	100	100	100	100
		设施设备	100	100	100	100
		物业管理及机动车停车位	100	100	100	100
		其他	100	100	100	100
	权益状况	权属状况	100	100	100	100
		土地使用权类型	100	100	100	100
		土地剩余使用年期	100	100	100	100

(4) 编制“比较因素修正系数表”，计算比较租金

采用修正指数连乘公式计算单个可比实例比较租金，根据可比实例比较价值差异程度、可比实例与评估对象相似程度、可比实例资料可靠程度等，选用简单算术平均、加权算术平均等方法计算出评估对象比较租金。可比实例比较租金求取详见“比较因素修正系数表”。

比较因素修正系数表

项目		实例 A	实例 B	实例 C	
房地产坐落或名称		射洪市沱牌镇望江街底商	射洪市沱牌镇桂河街底商	射洪市沱牌镇文化路 439 号底商	
交易价格 (元/平方米, 含增值税)		9	10	10	
付款方式		100 / 100	100 / 100	100 / 100	
交易情况		100 / 100	100 / 100	100 / 100	
市场状况		100 / 100	100 / 100	100 / 100	
房地产状况	区位状况	距商业中心距离	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		区域商服繁华程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		公交便捷度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		道路通达度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		商圈级别	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		交通限制	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		基础设施状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		公共配套设施完善度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		临街状况	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		所在楼层	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		环境质量	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	实物状况	房屋形态	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		建筑面积 (m ²)	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		建筑结构	100 / 100	100 / 100	100 / 100
		建筑物成新率	100 / 105	100 / 105	100 / 105
		整体形象	100 / 100	100 / 100	100 / 100
室内装饰	100 / 100	100 / 105	100 / 100		

		层高	100/	100	100/	100	100/	100	
		空间布局	100/	100	100/	100	100/	100	
		设施设备	100/	100	100/	100	100/	100	
		物业管理及机动车 停车位	100/	100	100/	100	100/	100	
		其他	100/	100	100/	100	100/	100	
	权益 状况	权属状况	100/	100	100/	100	100/	100	
		土地使用权类型	100/	100	100/	100	100/	100	
		土地剩余使用年期	100/	100	100/	100	100/	100	
	比较价值（元/平方米）			9.00		9.00		10.00	

以上求取的 3 个可比实例比较租金差异不大，且可比实例与评估对象相似程度均较高，故本次评估采用简单算术平均法求出评估对象比较租金为：

$$V_{\text{比较租金}} = (9.00 + 9.00 + 10.00) \div 3 = 9.00 \text{（元/平方米.月，取整）}。$$

2. 求取评估对象收益期内的收益单价 $V_{\text{收益单价}}$ ：

（1）估算年潜在毛租金收入

经综合分析，本次租金 1 层商业为 9.00 元/平方米.月（按建筑面积计）；则年潜在毛租金收入=月市场租金×12。详见收益法测算一览表。

（2）估算年有效毛收入

①有效出租率确定：经调查区域类似房地产租赁市场，类似房地产一般需用两周左右的时间来寻租、签订合同、公证等，则年有效出租率=50÷52=96.15%。

②有效租金收缴率确定：根据区域类似物业出租情况，若承租方不再租赁某物业或需要续租，应提前在租赁合同到期前（一个月至半年）提前通知出租方，以便于出租方提前招租或提前进行续租谈判、协商；而租金一般是提前一个支付周期支付，因此，一般不存在租金收缴风险，故本次评估有效租金收缴率取 100%。

③押金利息收入确定：经调查区域类似房地产租赁市场，一般在签订租赁合同时，承租人需缴纳相当于一个月租金作为押金给出租人，租赁合同到期，押金不计息退还承租人，押金的利息归出租人所有。押金利息收入取一年期的存款利率 1.5%。

$$\text{则：年押金利息收入} = \text{月市场租金} \times [(1 + 1.5\%)^1 - 1]；$$

年有效毛收入=年潜在毛租金收入×有效出租率×有效租金收缴率+押金利息收入。

(3) 估算年营运费用：

营运费用是维持房地产正常使用或营业的必要支出的费用，主要包括维修费、管理费、保险费、增值税及附加、房产税等。

①管理费：是指对出租房屋进行必要管理所需要的费用，包括出租经营过程中消耗品价值的货币支出及管理员工资、奖金、各类补贴、差旅费及其他费用。通过对区域房地产调查分析，类似出租房地产年管理费一般为年有效毛收入的 1%-3%，根据评估对象实际状况，经综合分析，年管理费按年有效毛收入的 1%计。

则年管理费=年有效毛收入×1%。详见收益法测算一览表

②保险费：指房屋所有权人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。一般按房屋建筑造价的一定比例计算。

根据《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）、《四川省建设工程工程量清单计价定额（2020）-房屋建筑与装饰工程》、《四川省建设工程工程量清单计价定额（2020）-通用安装工程》有关标准，结合评估人员现场调查及委托人提供的相关资料，确定该房屋的建筑造价。保险费率按建筑造价的 0.2%计。

则年保险费=建筑造价×2‰。详见收益法测算一览表

③维修费：指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费，一般按房屋建筑造价的一定比例计算。根据《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）、《四川省建设工程工程量清单计价定额（2020）-房屋建筑与装饰工程》、《四川省建设工程工程量清单计价定额（2020）-通用安装工程》有关标准，结合评估人员现场调查及委托人提供的相关资料，确定该项目的建筑造价。通过对区域房地产调查分析，类似房地产年维修费一般为建筑造价的 1%-3%，经综合分析，年维修费按建筑造价的 1.0%计。

则年维修费=建筑造价×1.0%。详见收益法测算一览表

④房地产税:

目前,出租型房地产税主要为增值税及附加、房产税、城镇土地使用税。

a、税金附加

根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》【财税[2016]36号】,自2016年5月1日起,在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点,建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人纳入试点范围,由缴纳营业税改为缴纳增值税。

根据营业税改征增值税试点的相关规定,一般纳税人出租其2016年4月30日前取得的不动产,因委托人未提供、评估人员亦无法取得或查证计算进项税额所需资料,无法采用一般计税方法,经综合考虑,本次评估参照简易计税方法计算应纳税额,征收率为5%,押金利息不征收增值税。

根据国家、地方相关规定,城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加以纳税人实际缴纳的增值税和消费税税额为计税依据,与增值税和消费税同时缴纳,根据评估对象实际状况,其税率分别为5%、3%、2%,因为本次评估结果为含增值税价,故此处不计算增值税。

计算公式:税金附加=[年有效毛收入(含税租赁收入)-押金利息]÷(1+5%)×5%×(5%+3%+2%)=(年有效毛收入-押金利息)×4.76%×10%=年有效毛收入×0.48%

b、房产税

根据《房产税暂行条例》,出租房地产房产税按租赁收入的12%计,依据《财政部 国家税务总局关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》,房产出租的,计征房产税的租金收入不含增值税,增值税的征收率为5%,则年房产税=年有效毛收入/(1+5%)×12%=年有效毛收入×11.43%

(4) 求取净收益

年净收益=年有效毛收入-年营运费用。详见收益法测算一览表

(5) 确定收益期

根据委托人提供的评估对象所在宗地权属证书记载土地使用权终止日期，评估对象建筑物系框架结构非生产用房，其经济耐用年限为 60 年，本次评估根据《房地产评估规范》（GB/T50291-2015）相关规定，按土地剩余使用期限设定评估对象收益期。

(6) 确定报酬率

报酬率也称为回报率、收益率，是一种折现率，是与利率、内部收益率同性质的比率。求取报酬率一共有三种基本方法：市场提取法、累加法、投资报酬率排序插入法。

由于市场信息搜集有一定难度，本次评估报酬率采用累加法求取。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分，然后分别求出每一部分，再将它们相加得到报酬率。其基本公式为：

报酬率=无风险报酬率+投资风险补偿+管理负担补偿+缺乏流动性补偿-投资带来的优惠

无风险报酬率：也称安全利率，是无风险投资的报酬，是资金的机会成本。本次评估取 1 年期存款利率 1.5%；

投资风险补偿：是指当投资者投资于收益不确定、具有风险性的房地产时，他必然要求对所承担的额外风险有所补偿，否则就不会投资。评估对象自身硬件设施符合现代商业的需求，但其自身为商业房地产，其经营业态、出入可及性等方面存在一定限制，具有一定的投资风险，此处取 2.00%；

管理负担补偿：是指一项投资的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者必然要求对所承担的额外管理有所补偿。评估对象为商业房地产，有一定管理负担，此处取 1.5%；

缺乏流动性补偿：是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求

的补偿。评估对象为商业不动产，变现能力相对较弱，此处取 1%；

投资带来的优惠：是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处，例如易于获得融资（若可以抵押贷款），从而投资者会降低所要求的报酬率。通常商业房地产投资带来的优惠利率在 1%-2%之间，本次评估确定为 1.5%。

$$\text{报酬率}=1.5\%+2.00\%+1.5\%+1\%-1.5\%=4.50\%$$

本次评估假设在收益期内各期的报酬率保持不变，即期间报酬率等于期末报酬率。

(7) 计算收益单价 $V_{\text{收益单价}}$ ：

根据评估人员市场调查，同一供求圈内，与评估对象类似商业用房市场租金平均每年约上涨 2%-5%，且市场租金与净收益上涨幅度基本一致，本次评估采用收益期内净收益按一定比率递增公式 $V = A/(R-s) \times [1 - (1+s)^n / (1+R)^n]$ ，经综合分析，取净收益年递增幅度为 3%，其中 R 为报酬率，s 为租金递增比率，n 为收益期，则：

1 层商业 $V_{\text{收益单价}}=1750.00$ （元/平方米）（详见“收益法测算一览表”）

收益法测算一览表

栏 目	单 位	取值(费率)	计算公式	计算结果
楼层				1 层
建筑面积	平方米		/	419.02
市场租金	元/平方米		/	9.00
年潜在毛租金收入	元/平方米		月市场租金×12	108.00
有效出租率	%	96.15%	年空置期为 1 周,51/52	96.15%
租金收缴率	%	100.00%	/	100.00%
押金	元/平方米	0.00	/	0.00
年押金利息收入	元/平方米	1.5%	押金×利率	0.13
年有效毛收入	元/平方米	/	年潜在毛租金收入×有效出租率×租金收缴率+ 押金利息收入	103.97
年管理费用	元/平方米	1.00%	年有效毛收入×费率	1.04
建筑造价	元/平方米	1,500.00	建筑面积×建筑造价	1,500.00
年保险费	元/平方米	0.20%	建筑造价×保险费率	3.00
年维修费	元/平方米	2.00%	建筑造价×费率	30.00
年房地产税	元/平方米	0.48%	增值税及附加：年有效毛收入×税率【城市维护 建设税 0.33%（4.76%*5%）+教育费附加 0.14% （4.76%*3%）+地方教育 0.1%（4.76%*2%）】	0.50
	元/平方米	11.43%	房产税：计征房产税的租金收入不含增值税， 则房产税=年有效毛收入/（1+5%）×12%	11.88
	元/平方米		土地使用税以纳税人实际占用的土地面积为计 税依据，依照规定税额计算征收。评估对象所 在区域土地使用税税额标准为区间值，具体税 额由税务机关依据相应级别核定，且税额低， 对评估结果影响很小，故本次评估未予考虑。	0.00
小计				12.38

年运营费用	元/平方米	/	管理费用+保险费+维修费+房地产税	46.42
年净收益(A)	元/平方米	/	年有效毛收入-运营费用	57.55
收益期(n)	年	42.14	收益期按土地使用权剩余期限确定	42.14
报酬率(R)	%	4.50%	一年期存款利率 1.5%+风险报酬率 3%	4.50%
年净收益递增比率(s)	%	3.0%	同一供求圈内，类似商业房地产租金平均每年约上涨 3%-5%，租金递增比例与租金净收益递增比例基本相同，经综合分析，本次评估年净收益递增比例确定为 3%	3.00%
收益价值(V)	元/平方米	/	$V=A/(R-s) \times [1-(1+s)^n] / (1+R)^n$	1750.00

(四) 评估对象评估价值的确定

通过上述测算，比较法求取的比较单价为 3040.00 元/平方米，收益法求取的收益单价为 1750.00 元/平方米，上述两种方法测算结果有一定差异。我们认为比较法的评估结果更能准确、客观反映评估对象在评估基准日的市场价值，收益法的评估结果相对准确性较弱。经综合分析，本次评估以两种评估方法评估结果的加权算术平均值作为评估对象的最终评估结果，比较法评估结果权重取 0.6，收益法评估结果权重取 0.4，则：评估对象商业用房市场价值为：

$$V=3040.00 \times 0.6 + 1750.00 \times 0.4 = 2520.00 \text{ (元/平方米，四舍五入至十位)}。$$

由于本次评估目的为资产收购，纳入评估范围内资产数量较大，属于大宗交易，通常情况如此大批量的房地产交易，所需的资金越多，越不容易找到买家，其交易周期越长。本次资产收购属于一次性交易，在有限的时间内完成收购，交易时间短于单套逐批市场交易时间，能够迅速回笼资金，同时对于卖方而言也可以节约正常销售期间的销售费用、管理费用等。

基于以上因素，根据对评估对象所在区域近几年类似物业成交情况等统计分析，本次评估按正常市场交易单价的 80% 计算，故本次评估单价为： $2520.00 \times 80\% = 2020.00$ (元/平方米，四舍五入至十位)。

(六) 评估对象评评估值的确定

评估总价=评估单价×建筑面积= $2020.00 \times 419.02 = 846,000.00$ (元，千元以下四舍五入)。

◆**案例四：**四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街 666 号花园小区 9 幢 3 单元 4 层 1 号住宅用房地产

（一）基本情况

根据评估人员现场查勘结合其基本情况，该房地产系 2002 年竣工并投入使用的 7 层混合结构建筑物，坐落四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街 666 号花园小区 9 幢 3 单元 4 层 1 号，层高约 3.2 米，建筑面积 139.40 m²。外外墙刷涂料，入户木门，室内地面贴地砖，内墙及天棚刷乳胶漆；装有塑钢窗；卫生间、厨房墙面贴瓷砖，天棚吊顶。通水、电、气、讯，维护保养一般。利用状况：目前用作职工宿舍。

（二）采用比较法求取住宅用房地产比较单价 $V_{\text{比较单价}}$ ：

比较法基本计算公式：

评估对象房地产的比较价值 = 可比实例房地产的价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

其中：房地产状况调整系数 = 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

1. 选取可比实例

可比实例房地产应是评估对象的类似房地产，类似房地产是指与评估对象的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构等相同或相似的房地产。因此，选取的可比实例应满足下列要求：

- ①与评估对象区位相近；
- ②与评估对象用途相同；
- ③与评估对象的权利性质相同；
- ④与评估对象的档次相当；
- ⑤与评估对象的规模相当；
- ⑥与评估对象的结构相同。

故经过筛选，我们选取以下可比实例，详见“可比实例一览表”。

可比实例	实例 A	实例 B	实例 C
项目名称	沱牌镇花园小区住宅	沱牌镇花园小区住宅	沱牌镇花园大街住宅
用途	住宅	住宅	住宅
所处楼层	7 层	3 层	5 层

交易时间	2024年11月	2024年11月	2024年11月
交易情况	正常	正常	正常
建筑面积 (m ²)	167	139	112
建筑结构	混合	混合	混合
内部装修状况	普通	普通	普通
土地使用权类型	出让	出让	出让
付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款
税费负担	交易双方正常负担	交易双方正常负担	交易双方正常负担
计价单位	元/m ²	元/m ²	元/m ²
币种	人民币	人民币	人民币
交易单价 (元/m ²)	2,575.00	2,590.00	2,411.00
是否含税价	含增值税	含增值税	含增值税

2.建立价格可比基础:

(1) 统一财产范围

经调查,三个可比实例与评估对象均不含非房地产成分、均不属带有债权债务的房地产(如拖欠税费等)、房地产实物范围相同,三个可比实例与评估对象财产范围相同,无需作调整。

(2) 统一付款方式

经调查,以上三个可比实例均为一次性付款方式成交,无需作调整。

(3) 统一融资条件

经调查,以上三个可比实例的首付款比例、贷款利率、贷款期限等均属正常,均为常规融资条件下的价格,无需作调整。

(4) 统一税费负担:均为交易双方正常负担交易税费下的价格,无需作调整。

(5) 统一计价单位

统一计价单位包括统一价格表示单位、统一币种和货币单位、统一面积内涵和计量单位。上述可比实例均为按建筑面积计价每单位平方米价格,币种均为人民币,货币单位均为元,与评估对象的计价单位一致,无需作调整。

根据以上分析,建立价格可比基础,详见“评估对象与可比实例统一比较基础修正表”。

可比实例统一比较基础修正表

可比实例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
------	--------	--------	--------

交易价格（元/m ² ）	2,575.00	2,590.00	2,411.00
统一财产范围修正值	0	0	0
统一付款方式修正值	0	0	0
统一融资条件修正值	0	0	0
统一税费负担修正值	0	0	0
统一计价单位修正值	0	0	0
建立比较基础后价格（元/m ² ）	2,575.00	2,590.00	2,411.00

依据以上建立的价格可比基础，根据可比实例与评估对象情况，编制“比较因素条件说明表”，详见下表。

比较因素条件说明表

项目		实例 A	实例 B	实例 C	评估对象	
房地产坐落或名称		沱牌镇花园小区住宅	沱牌镇花园小区住宅	沱牌镇花园大街住宅	四川省遂宁市射洪县沱牌镇花园大街 666 号花园小区 9 幢 3 单元 4 层 1 号	
交易价格（元/平方米）		2,575.00	2,590.00	2,411.00	/	
付款方式		一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款	
交易情况		正常	正常	正常	正常	
市场状况		2024 年 11 月	2024 年 11 月	2024 年 11 月	2024 年 11 月	
房地产状况	区位状况	距区域商服中心距离	一般	一般	一般	一般
		公交便捷度	有多条公交线路通过，交通便捷度一般	有多条公交线路通过，交通便捷度一般	有多条公交线路通过，交通便捷度一般	有多条公交线路通过，交通便捷度一般
		交通限制	无限制	无限制	无限制	无限制
		道路通达度	区域主要交通道路，区域主、次干道及支路分布较密集，道路通达度一般	区域主要交通道路，区域主、次干道及支路分布较密集，道路通达度一般	区域主要交通道路，区域主、次干道及支路分布较密集，道路通达度一般	区域主要交通道路，区域主、次干道及支路分布较密集，道路通达度一般
		环境质量	所在区域废气、噪音污染不明显，街道较整洁，绿化率较高，整体环境较好	所在区域废气、噪音污染不明显，街道较整洁，绿化率较高，整体环境较好	所在区域废气、噪音污染不明显，街道较整洁，绿化率较高，整体环境较好	所在区域废气、噪音污染不明显，街道较整洁，绿化率较高，整体环境较好
		基础设施完善度	区域供水、供电、供气、排水、电讯等基础设施管网齐全，保障度高	区域供水、供电、供气、排水、电讯等基础设施管网齐全，保障度高	区域供水、供电、供气、排水、电讯等基础设施管网齐全，保障度高	区域供水、供电、供气、排水、电讯等基础设施管网齐全，保障度高
		公共配套设施完善度	500 米区域内有超市、银行等公共配套	500 米区域内有超市、银行等公共配套	500 米区域内有超市、银行等公共配套	500 米区域内有超市、银行等公共配套
		所处楼幢	位于小区中部，临中庭景观	位于小区中部，临中庭景观	位于小区中部，临中庭景观	位于小区中部，临中庭景观
		楼层/总楼层	7 层	3 层	5 层	4 层
	朝向	南	南	南	南	
实物	房屋形态	现房	现房	现房	现房	
	建筑结构	混合	混合	混合	混合	

状况	新旧程度及维护保养	八成新，维护保养好	八成新，维护保养好	八成新，维护保养好	八成新，维护保养好
	建筑面积（m ² ）	167	139	112	139.4
	一梯户数	搭配合理	搭配合理	搭配合理	搭配合理
	层高（m）	3.2	3.2	3.2	3.2
	整体形象及外墙装饰	较好	较好	较好	较好
	室内装饰	普装	普装	普装	普装
	户型	3室2厅2卫2厨1阳台，布局合理	3室2厅2卫1厨1阳台，布局合理	3室2厅2卫1厨1阳台，布局合理	3室2厅2卫1厨1阳台，布局合理
	采光通风	良好	良好	良好	良好
	设施设备	通水、电、气、讯，安消防栓，设安防系统	通水、电、气、讯，安消防栓，设安防系统	通水、电、气、讯，安消防栓，设安防系统	通水、电、气、讯，安消防栓，设安防系统
	物业管理及机动车停车位	有物业管理，设有停车场，车位较充足	有物业管理，设有停车场，车位较充足	有物业管理，设有停车场，车位较充足	有物业管理，设有停车场，车位较充足
	其他	无	无	无	无
权益状况	权属状况	权属完整、清晰，无瑕疵	权属完整、清晰，无瑕疵	权属完整、清晰，无瑕疵	权属完整、清晰，无瑕疵
	土地使用权类型	出让	出让	出让	出让

3.编制比较因素条件指数表

采用百分率法，以评估对象条件指数为 100，将可比实例与评估对象影响价格的因素条件进行比较、分析（详见“比较因素条件指数表”），确定相应的修正指数。

（1）交易情况修正

本次所选的可比实例 A、B、C 及评估对象均为正常交易，故评估对象与比较实例 A、B、C 交易情况修正指数均为 100。

（2）市场状况（交易日期）调整

本次评估基准日为 2024 年 11 月 26 日，可比实例 A、B、C 交易日期与评估基准日接近，且在该期间内该类房地产价格无明显波动，故评估对象与比较实例 A、B、C 市场状况修正指数均为 100。

（3）房地产状况调整系数

房地产状况调整包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。以评估对象状况为基准，将可比实例房地产状况条件与评估对象进行比较，量化、确定出相应指数。

A、影响住宅用房价格的区位因素主要有距区域商服中心距离、公交便

捷度、交通限制、道路通达度、环境质量、公共配套设施完善度、基础设施完善度、所处楼幢、楼层/总楼层、朝向等。

依据“比较因素条件说明表”：

楼层/总楼层：可比实例 A 位于所在楼栋高层，可比实例 C 位于所在楼栋低层，可比实例 B 与评估对象处于所在楼栋中层，所处楼层对价值产生影响，经分析影响程度，故修正指数分别为 95、100、95、100。

经可比实例 A、B、C 与评估对象各项区位状况因素进行比较，其余各项比较因素均相同或相近，故修正指数均为 100。

B、影响住宅用房价格的实物因素主要有房屋形态、建筑面积、建筑结构、新旧程度及维护保养、设备设施、室内装饰、一梯户数、层高、空间布局、整体形象及墙外装饰、户型、采光通风、物业管理及机动车停车位、其他等；

依据“比较因素条件说明表”，经可比实例 A、B、C 与评估对象各项实物状况因素进行比较，对各项因素作如下修正：

建筑面积：可比实例 A 建筑面积较大，可比实例 C 建筑面积较小，可比实例 B 与评估对象建筑面积类似，据评估人员综合分析考虑建筑物建筑面积越小价值越高，故咨询对象与比较实例 A、B、C 修正指数分别为 97、100、103、100。

其余各项比较因素，可比实例 A、B、C 与评估对象均为相同或相近，故修正指数均为 100。

C、影响住宅用房价格的权益状况主要有权属状况。

依据“比较因素条件说明表”，经可比实例 A、B、C 与评估对象权属状况因素进行比较，各项比较因素均相同或相近，故修正指数均为 100。

可比实例与评估对象修正指数详见下表“比较因素条件指数表”。

比较因素条件指数表

项目	实例 A	实例 B	实例 C	评估对象
房地产坐落	沱牌镇花园小区住宅	沱牌镇花园小区住宅	沱牌镇花园大街住宅	四川省遂宁市射洪县沱牌镇

					花园大街666号 花园小区9幢3 单元4层1号
交易价格(元/平方米)		2,575.00	2,590.00	2,411.00	/
付款方式		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
市场状况		100	100	100	100
房地 产 状 况	区 位 状 况	距区域商服中心距离	100	100	100
		公交便捷度	100	100	100
		交通限制	100	100	100
		道路通达度	100	100	100
		环境质量	100	100	100
		基础设施完善度	100	100	100
		公共配套设施完善度	100	100	100
		所处楼幢	100	100	100
		楼层/总楼层	95	100	95
		朝向	100	100	100
	实 物 状 况	房屋形态	100	100	100
		建筑结构	100	100	100
		新旧程度及维护保养	100	100	100
		建筑面积(m ²)	97	100	103
		一梯户数	100	100	100
		层高(m)	100	100	100
		整体形象及外墙装饰	100	100	100
		室内装饰	100	100	100
		户型	100	100	100
		采光通风	100	100	100
		设施设备	100	100	100
		物业管理及机动车停车位	100	100	100
		其他	100	100	100
	权 益 状 况	权属状况	100	100	100
		土地使用权类型	100	100	100

4.编制“比较因素修正系数表”，计算比较价值

采用修正指数连乘公式计算可比实例比较价值，根据可比实例比较价值差异程度、可比实例与评估对象相似程度、可比实例资料可靠程度等，选用简单算术平均、加权算术平均等方法计算出评估对象比较价值。可比实例比较价值求取详见“比较因素修正系数表”。

比较因素修正系数表

项目		实例 A		实例 B		实例 C		
房地产坐落		沱牌镇花园小区住宅		沱牌镇花园小区住宅		沱牌镇花园大街住宅		
交易价格(元/平方米)		2,575.00		2,590.00		2,411.00		
付款方式		100 /	100	100 /	100	100 /	100	
交易情况		100 /	100	100 /	100	100 /	100	
市场状况		100 /	100	100 /	100	100 /	100	
房地 产 状 况	区 位 状 况	距区域商服中心距离	100 /	100	100 /	100	100 /	100
		公交便捷度	100 /	100	100 /	100	100 /	100
		交通限制	100 /	100	100 /	100	100 /	100
		道路通达度	100 /	100	100 /	100	100 /	100
		环境质量	100 /	100	100 /	100	100 /	100
		基础设施完善度	100 /	100	100 /	100	100 /	100

实物 状况	公共配套设施完善度	100 /	100	100 /	100	100 /	100
	所处楼幢	100/	100	100/	100	100/	100
	楼层/总楼层	100/	95	100/	100	100/	95
	朝向	100/	100	100/	100	100/	100
	房屋形态	100 /	100	100 /	100	100 /	100
	建筑结构	100 /	100	100 /	100	100 /	100
	新旧程度及维护保养	100 /	100	100 /	100	100 /	100
	建筑面积 (m ²)	100 /	97	100 /	100	100 /	103
	一梯户数	100 /	100	100 /	100	100 /	100
	层高 (m)	100/	100	100 /	100	100 /	100
	整体形象及外墙装饰	100 /	100	100 /	100	100 /	100
	室内装饰	100 /	100	100 /	100	100 /	100
	户型	100 /	100	100 /	100	100 /	100
	采光通风	100/	100	100/	100	100/	100
	设施设备	100 /	100	100 /	100	100 /	100
	物业管理及机动车停车位	100 /	100	100 /	100	100 /	100
	其他	100/	100	100/	100	100/	100
权益 状况	权属状况	100/	100	100/	100	100/	100
	土地使用权类型	100/	100	100/	100	100/	100
比较价值 (元/平方米)		2794		2590		2464	

以上求取的 3 个可比实例比较价值差异不大，且可比实例与评估对象相似程度均较高，故本次评估采用简单算术平均法求出评估对象比较价值为：

$$V_{\text{比较单价}} = (2794 + 2590 + 2464) \div 3 = 2620 \text{ (元/平方米, 四舍五入至十位)}。$$

由于本次评估目的为资产收购，纳入评估范围内资产数量较大，属于大宗交易，通常情况如此大批量的房地产交易，所需的资金越多，越不容易找到买家，其交易周期越长。本次资产收购属于一次性交易，在有限的时间内完成收购，交易时间短于单套逐批市场交易时间，能够迅速回笼资金，同时对于卖方而言也可以节约正常销售期间的销售费用、管理费用等。

基于以上因素，根据对评估对象所在区域近几年类似物业成交情况等统计分析，本次评估按正常市场交易单价的 80% 计算，故本次评估单价为：2620 × 80% = 2100.00 (元/平方米，四舍五入至十位)。

5. 评估对象评评估值的确定

评估总价 = 评估单价 × 建筑面积 = 2100.00 × 139.40 = 293,000.00 (元，千元以下四舍五入)。

说明六 评估结论

评估结论

一、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，在评估基准日，位于遂宁市射洪县沱牌镇四处住宅用、商业用房地产市场价格市场价值为 **RMB66,009,000.00 元（包含增值税）**。具体详见《资产评估明细表》。

二、评估结论成立的条件

1. 本评估结论是对评估基准日委托人纳入本次评估范围内的全部资产的市场价值反映，是根据本评估说明所列明的原则、依据、前提、方法、程序得出的，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立。

2. 本评估结论仅为本评估报告所列明的评估目的服务，不得用于评估目的之外的其他行为。

3. 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估格的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；同时，本报告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。

4. 评估结论是四川大友房地产土地资产评估有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

三、特别事项说明

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形
无。

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况

无。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(四) 抵押、质押、担保事项

无。

(五) 评估程序受限事项

1. 由于受专业限制，我们未对评估对象房屋建筑面积及其占用（分摊）的土地使用权面积进行专业测量，本次评估假设评估对象房屋建筑面积及其占用（分摊）的土地使用权面积与委托人确认和提供的《不动产权证书》、《不动产查档结果证明书》记载面积一致。

2. 对委托人存在的可能影响资产评估的瑕疵事项、或有事项或其他事项应评估人员要求提供而未提供，而评估人员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。

3. 在执行本次评估程序过程中，对资产的法律权属，评估人员进行了必要的、独立的核实工作，但并不表示评估人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。评估人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。

(六) 重大期后事项

无。

(七) 引用其他机构出具的报告结论的情况

无。

(八) 其他需要说明的事项

1. 本次评估结论包含增值税。

2. 本报告评估结果包括房屋（含附属设备设施）所有权及其占用（分摊）范围内的土地使用权的价值。该土地使用权和附属的设施设备若与房屋所有权分割处置，本评估结果无效。

3. 本次评估对象用途、结构、建筑面积、权属状况等系根据委托人确认和提供的《不动产权证书》、《不动产查档结果证明书》等相关资料记载数据和内容为评估依据，我们无法确保本报告评估对象的建筑面积、土地使用权面积和房地产权属状况与房地产权属登记机构“房屋登记簿”、“土地登记簿”中所记载的上述内容有无差异，故本报告不能作为确定评估对象确权的依据。

4. 本项评估是在独立、公正、客观的原则下做出的，本公司及参加评估工作的全体人员在评估对象中没有现存的利益，同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方不存在偏见，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是四川大友房地产土地资产评估有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

5. 委托人以及其他相关当事方提供的与评估相关的营业执照、产权证明文件、资产明细与其他有关资料是编制本报告的基础。委托人、产权持有者和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

6. 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则所确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。同时，本报告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。

7. 本报告对被评估资产所作的评估系为客观反映被评估资产的价值而作，我公司无意要求委托人按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由委托人的上级财税主管部

门决定，并应符合国家会计制度的规定。

8. 在评估基准日后、报告使用有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。

四、评估结论的效力、使用范围与有效期

1. 本评估结论系本机构评估人员依据国家有关规定，对被评估资产在报告所述前提和假设条件下的市场价值发表的独立、公正的估值意见和结论，具有法律规定的效力。

2. 本评估结论仅供资产评估委托人为评估目的使用。本结论的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估结论不得向其他人提供或公开。

3. 本报告评估结论使用有效期为一年，自评估基准日起计算（2024年11月26日起至2025年11月25日），超过一年需聘请中介机构重新对委估资产进行评估。