

江苏省糖烟酒有限公司拟公开挂牌转让资产涉及的  
海口市椰林路9号新安大厦A座202室住宅

## 资产评估说明

苏国衡评报字（2023）第0142号

（共壹册，第壹册）

江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司

2023年8月16日

地址：中国·南京洪武路23号隆盛大厦五楼 邮编：210001 电话：025-83232751

## 目 录

第一部分	关于《资产评估说明》使用范围的声明	2
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	3
第三部分	评估对象和评估范围的说明	4
一、	评估对象和评估范围	4
二、	实物资产的分布情况及特点	4
第四部分	资产核实情况总体说明	6
一、	资产核实人员组织、实施时间和过程	6
二、	影响资产核实的事项及处理方法	7
三、	资产核实结论	7
第五部分	评估技术说明	8
一、	评估方法	8
二、	案例说明	9
第六部分	评估结论及分析	22
一、	评估结论	22
二、	评估价值与账面价值比较变动情况及说明	22
	资产评估说明附件	23

## 第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明

本资产评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，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。

江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司

2023年8月16日

征求意见稿

## 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容附后：为委托人、产权持有人共同编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

征求意见稿

### 第三部分 评估对象和评估范围的说明

#### 一、评估对象和评估范围

评估对象为江苏省糖烟酒有限公司拟公开挂牌转让的房地产；评估范围为江苏省糖烟酒有限公司名下位于海口市椰林路9号新安大厦A座202室，建筑面积68.42平方米的住宅房地产，账面原值328,451.58元，账面净值229,803.06元。

经核实，纳入评估范围的资产与评估申报明细表一致。

#### 二、实物资产的分布情况及特点

##### 1、权益状况

纳入评估范围的房地产已领取了房屋所有权证，房屋所有权人为江苏省糖烟酒总公司。权证登记情况如下：

权证编号	坐落	规划用途	总层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )
海口市房权证海房字第HK247651号	海口市椰林路9号新安大厦A座202房	住宅	12	68.42

评估基准日，上述房地产无抵押及租赁事项。

##### 2、区位状况

委评房地产位于海口市美兰区椰林路9号新安大厦小区。新安大厦小区东临空中花园小区，西临瑞鑫公寓，南临椰林路，北临南宝路小区，距明珠广场500米、南亚广场800米、日月广场2公里、骑楼老街景区2公里，距离区域中心较近。小区附近500米范围内有龙舌坡路口、福隆大厦、大英路口、明珠广场等多个公交站点，有多条公交线路经过，公共交通便利度优。小区周边环境一般，区域内住宅聚集度高，基础设施配套齐备，给排水、供电、通信、有线电视、供气等设施保障率高。所在区域内有兴业银行（南宝路社区支行）、中国邮政储蓄银行（南宝路支行）、中国建设银行（海口南宝路支行）等金融机构；有海口市第九中学、海口市第二十

八小学等教育机构；有海南医学院第二附属医院（东湖分院）、海南医学院第一附属医院、海南省中医院等医疗机构，周边配套成熟。

### 3、实物状况

新安大厦小区建于1994年，小区由A座、B座两栋楼组成，建筑规模较小。小区门口有少量地面停车位，停车便捷度较差。委评房地产所在建筑物为新安大厦A座，总层数12层，框剪结构，公共区域为地砖地面，乳胶漆墙面。委评房地产位于第2层，建筑面积68.42平方米，室内空间布局较合理，老式简单装修，内部主要为地砖地面和乳胶漆墙面；室内局部墙皮脱落，整体维护保养一般，水、电、通讯等基础设施完备。客厅窗户外公共区域被外人占用，对客厅的通风及采光有一定影响。目前该房产处于空置状态。

## 第四部分 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

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队制定了详细的现场清查核实计划，于2023年8月10日对评估范围内的资产进行了必要的清查核实。

#### （一）指导产权持有人填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有人的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件等。

#### （二）初步审查和完善产权持有人提交的评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查评估申报明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给产权持有人对评估申报明细表进行完善。

#### （三）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对申报资产进行了现场勘查，资产清查主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要因素。

#### （四）补充、修改和完善资产评估申报明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有人相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

#### （五）查验资产权属证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产权属证明文件资料进行查验，对权属

资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关权属承诺说明文件。

## 二、影响资产核实的事项及处理方法

1、新安大厦小区目前无专业的物业公司管理，由业主自行管理。根据委托人提供的情况说明，委评房地产自2011年起空置至今，2011年以后一直未缴纳物业管理费，房屋在交付受让方之前，所欠缴的物业管理费等由转让方承担，交付受让方之日起由受让方承担。本次评估未考虑该事项的影响。

2、评估师现场调查中发现，委评房地产客厅窗外公共区域目前暂被占用，对客厅的通风及采光有一定影响。本次评估已考虑了该特殊事项对评估结论的影响。

## 三、资产核实结论

经核实，评估人员认为评估范围内的资产真实存在，产权清晰。

## 第五部分 评估技术说明

### 一、评估方法

#### （一）评估方法的选择

根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则-不动产》及《资产评估执业准则-资产评估方法》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。具体评估时根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种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。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。评估对象所在区域内房地产交易市场比较活跃，可收集到充足的可比交易案例，故本次评估适宜采用市场法。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。目前评估对象所在区域内房地产交易市场比较活跃，同类房地产市场租售比较低，收益法评估结果难以准确体现评估对象的市场价值，故本次评估不宜采用收益法。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法所得评估测算结果为成本价值，难以准确体现评估对象的市场价值，故本次评估不宜采用成本法。

#### （二）评估方法描述

市场法，是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法基本公式为：

比准价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数  
×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

## 二、评估测算过程

### 1、选取可比实例

根据替代原则，本次评估选取近期同一供需圈内三个用途相同的交易实例作为可比实例进行比较，求出评估对象房地产价值，选择原则如下：

- 可比实例房地产与评估对象房地产相似；
- 可比实例的交易类型适用于评估目的；
- 可比实例的成交日期接近评估基准日，不宜超过一年，且不得超过二年；
- 可比实例的成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

根据以上可比实例选取原则，评估人员从所掌握的资料中选取了三个实例，具体如下：

实例一：位于海口市椰林路9号新安大厦A座，建筑面积为68.42平方米，物业类型为住宅，所在楼层：2层/12层，简单装修，交易价格为10240元/平方米。

实例二：位于海口市椰林路9号新安大厦B座，建筑面积为107.18平方米，物业类型为住宅，所在楼层：3层/12层，中等装修，交易价格为11523元/平方米。

实例三：位于海口市椰林路9号新安大厦A座，建筑面积为68.21平方米，物业类型为住宅，所在楼层：8层/12层，精装修，交易价格为11838元/平方米。

评估对象与可比实例基本状况见表1：

表1 评估对象与可比实例基本状况表

项目名称	评估对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
	新安大厦A座	新安大厦A座	新安大厦B座	新安大厦A座
位置	海口市椰林路9号新安大厦A座202室	海口市椰林路9号新安大厦A座2层	海口市椰林路9号新安大厦B座3层	海口市椰林路9号新安大厦A座8层
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
价格类型	市场价值	市场价值	市场价值	市场价值
成交日期	价值时点	2023年4月	2023年8月	2023年8月
成交价格	待估	10240	11523	11838
价格内涵	财产范围	房地产	房地产	房地产
	付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款
	融资条件	常规融资条件下	常规融资条件下	常规融资条件下
	税费负担	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担
	计价单位	元/平方米	元/平方米	元/平方米

## 2、建立比较基础

选取可比实例后，应建立比较基础，对各个可比实例的成交价格进行标准化处理，统一其内涵和形式。标准化处理包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。

统一财产范围应对可比实例与评估对象的财产范围进行对比，并应消除因财产范围不相同造成的价格差异。

统一付款方式应将可比实例不是成交日期或一次性付清的价格，调整为成交日期且一次性付清的价格。

统一融资条件应将可比实例在非常规融资条件下的价格，调整为在常规融资条件下的价格。

统一税费负担应将可比实例在交易税费非正常负担下的价格，调整为在交易税费正常负担下的价格。

统一计价单位应包括统一为总价或单价、楼面地价，统一币种和货币单位，统一面积或体积内涵及计量单位等。

表2 可比实例标准化处理

项目名称	评估对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
	新安大厦A座202室住宅	新安大厦A座2层住宅	新安大厦B座3层住宅	新安大厦A座8层住宅
1.成交价格(元)	—	10240	11523	11838
2.标准化处理后的价格(元)	—	10240	11523	11838
统一财产范围后的价格(元)	房地产	10240	11523	11838
统一付款方式后的价格(元)	一次性付款	10240	11523	11838
统一融资条件后的价格(元)	常规融资条件下	10240	11523	11838
统一税费负担后的价格(元)	正常税费负担	10240	11523	11838
统一计价单位后的价格(元)	元/平方米	10240	11523	11838

### 3、建立比较因素条件说明表

评估人员根据评估对象所在区域及街道的特点和用途，从市场资料中选取三个可比实例与评估对象进行比较。参与比较的因素应是对房地产影响较大并具有代表性的主要因素，针对这些因素来对可比实例进行修正。本次评估所选择的因素有：

交易情况修正：使可比实例的非正常成交价格成为正常价格的处理；

市场状况调整：使可比实例在其成交日期的价格成为在评估基准日的价格的处理。

房地产状况调整：使可比实例在自身状况下的价格成为在评估对象状况下的价格的处理，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

区位状况调整因素：包括距区域中心的距离，住宅聚集度，居住社区规模，居住社区成熟度，楼层，朝向，道路等级，公共交通便利度，交通管制情况，基础设施，外部配套设施，周边环境和景观。

实物状况调整因素：包括土地面积，形状，地势，开发程度，地质条件，外观设计，建筑结构，设备设施，工程质量，空间布局，小区建筑规模，小区环境，物业管理，停车便捷度，成新率，建筑功能，公共部分装修情况，室内装饰装修，层高，建筑面积，特殊情况。

权益状况调整因素：包括土地使用权类型、土地使用期限、规划条件、共有情况、权属清晰情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占有情况、拖欠税费情况、查封情况。

评估对象与可比实例基本情况详见表 3：

表 3 比较因素条件说明表

项目	评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
		新安大厦 A 座 2 层住宅	新安大厦 B 座 3 层住宅	新安大厦 A 座 8 层住宅
标准化处理后的交易价格 (元/平方米)	待估	10240	11523	11838
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
市场状况	成交日期	价值时点	2023 年 4 月	2023 年 8 月

项目		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	
			新安大厦 A 座 2 层住宅	新安大厦 B 座 3 层住宅	新安大厦 A 座 8 层住宅	
区位状况	位置状况	距区域中心的距离	距明珠广场 500 米、南亚广场 800 米、日月广场 2 公里、骑楼老街区 2 公里，距离区域中心较近	距明珠广场 500 米、南亚广场 800 米、日月广场 2 公里、骑楼老街区 2 公里，距离区域中心较近	距明珠广场 500 米、南亚广场 800 米、日月广场 2 公里、骑楼老街区 2 公里，距离区域中心较近	
		住宅聚集度	区域主要用地类型为住宅用地，区域内住宅聚集度高	区域主要用地类型为住宅用地，区域内住宅聚集度高	区域主要用地类型为住宅用地，区域内住宅聚集度高	
		居住社区规模	较大	较大	较大	
		居住社区成熟度	高	高	高	
		楼层	2/12	2/12	3/12	
		朝向	南	南	南	
	交通状况	道路等级	临次干道	临次干道	临次干道	
		公共交通便捷度	小区附近 500 米范围内有龙舌坡路口、福隆大厦、大英路口、明珠广场等多个公交站点，有多条公交线路经过，公共交通便捷度优	小区附近 501 米范围内有龙舌坡路口、福隆大厦、大英路口、明珠广场等多个公交站点，有多条公交线路经过，公共交通便捷度优	小区附近 502 米范围内有龙舌坡路口、福隆大厦、大英路口、明珠广场等多个公交站点，有多条公交线路经过，公共交通便捷度优	
		交通管制情况	有一定的交通管制	有一定的交通管制	有一定的交通管制	
	外部配套设施状况	基础设施	六通，保障率 $\geq 90\%$	六通，保障率 $\geq 90\%$	六通，保障率 $\geq 90\%$	
		外部配套设施	区域内有兴业银行（南宝路社区支行）、中国邮政储蓄银行（南宝路支行）、中国建设银行（海口南宝路支行）等金融机构；有海口市第九中学、海口市第二十八小学等教育机构；有海南医学院第二附属医院（东湖分院）、海南医学院第一附属医院、海南省中医院等医疗机构，周边配套成熟	区域内有兴业银行（南宝路社区支行）、中国邮政储蓄银行（南宝路支行）、中国建设银行（海口南宝路支行）等金融机构；有海口市第九中学、海口市第二十八小学等教育机构；有海南医学院第二附属医院（东湖分院）、海南医学院第一附属医院、海南省中医院等医疗机构，周边配套成熟	区域内有兴业银行（南宝路社区支行）、中国邮政储蓄银行（南宝路支行）、中国建设银行（海口南宝路支行）等金融机构；有海口市第九中学、海口市第二十八小学等教育机构；有海南医学院第二附属医院（东湖分院）、海南医学院第一附属医院、海南省中医院等医疗机构，周边配套成熟	
		周边环境	自然及人文环境一般	自然及人文环境一般	自然及人文环境一般	
		环境状况	自然及人文环境一般	自然及人文环境一般	自然及人文环境一般	
	实物状况	土地实物状况	土地面积（m <sup>2</sup> ）	对应分摊的土地面积	对应分摊的土地面积	对应分摊的土地面积
			形状	较规则	较规则	较规则
地势			较平坦	较平坦	较平坦	
开发程度			六通	六通	六通	
地质条件			土地承载力较强	土地承载力较强	土地承载力较强	
建筑		外观设计	一般	一般	一般	

项目	评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	
		新安大厦 A 座 2 层住宅	新安大厦 B 座 3 层住宅	新安大厦 A 座 8 层住宅	
物实 物状 况	建筑结构	框剪结构	框剪结构	框剪结构	
	设备设施	内装有天然气、 宽带、有线电视 接口、电话接口， 设备设施完备	内装有天然气、 宽带、有线电视 接口、电话接口， 设备设施完备	内装有天然气、 宽带、有线电视 接口、电话接口， 设备设施完备	
	工程质量	合格	合格	合格	
	空间布局	一般	一般	一般	
	小区建筑规模	小区由 A 座、B 座两栋楼组成， 建筑规模较小	小区由 A 座、B 座两栋楼组成， 建筑规模较小	小区由 A 座、B 座两栋楼组成， 建筑规模较小	
	小区环境	小区内部没有绿 化，环境较差	小区内部没有绿 化，环境较差	小区内部没有绿 化，环境较差	
	物业管理	业主自管，管理 水平一般	业主自管，管理 水平一般	业主自管，管理 水平一般	
	停车便捷度	小区内部只有电 动车棚，小区门 口有少量地面停 车位，停车便捷 度较差	小区内部只有电 动车棚，小区门 口有少量地面停 车位，停车便捷 度较差	小区内部只有电 动车棚，小区门 口有少量地面停 车位，停车便捷 度较差	
	成新率	七成	七成	七成	
	建筑功能	防水、保温、通 风、采光等较优	防水、保温、通 风、采光等较优	防水、保温、通 风、采光等较优	
	公共部分装修情况	公共区域地砖地 面，乳胶漆墙面	公共区域地砖地 面，乳胶漆墙面	公共区域地砖地 面，乳胶漆墙面	
	室内装饰装修	简单装修	简单装修	中等装修	
	层高(或净高)	一般	一般	一般	
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	68.42	68.42	107.18	
	特殊情况	客厅窗外的公 共区域被外人占 用，对客厅的通 风及采光有一定 影响	无特殊情况	无特殊情况	无特殊情况
权 益 状 况	权益 状况 (1)	土地使用权类型	出让	出让	出让
		土地使用期限(年)	约 18 年	约 18 年	约 18 年
		规划条件	无规划限制条件	无规划限制条件	无规划限制条件
		共有情况	无共有情况	无共有情况	无共有情况
		权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰
	权益 状况 (2)	用益物权设立情况	无用益物权设立	无用益物权设立	无用益物权设立
		担保物权设立情况	无担保物权设立	无担保物权设立	无担保物权设立
		租赁或占有情况	无租赁或占有	无租赁或占有	无租赁或占有
		拖欠税费情况	设定无拖欠税费	无拖欠税费	无拖欠税费
		查封情况	无查封	无查封	无查封

#### 4、建立比较因素条件分数表和因素比较修正系数表

根据对评估对象和可比实例情况的分析，把各可比实例的自身状况按照参比因素分别与评估对象的相应状况进行比较，编制比较因素条件分数表。比较因素分数确定如下：

##### (1) 交易情况修正

根据评估人员调查了解，可比实例 1、2、3 三个可比实例均是正常成交，故不进行交易情况修正。

## （2）市场状况调整

根据交易日期，进行市场状况调整。由于 1、2、3 三个可比实例均在距价值时点近期内成交，在此期间，住宅房地产市场较平稳，无明显波动，故不进行交易日期修正。

## （3）区位状况调整

### ①位置状况

距区域中心的距离，将距区域中心的距离分为近、较近、一般、较远、远五个级别，其中距离 $\leq 1000$ 米为近，（1000，3000]米为较近，（3000，5000]米为一般，（5000，7000]米为较远， $\geq 7000$ 米为远，以评估对象距区域中心的距离分数为 100，将可比实例与评估对象相比，每相差一个等级修正 5。

住宅聚集度，主要考虑周边规模等，按区域主要用地及其商业氛围类型分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 2。

居住社区规模，主要根据居住社区规模分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 3。

居住社区成熟度，主要根据社区成熟度分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 2。

楼层，评估对象临马路，与相邻建筑物的间距较近，楼层越高视野及采光越好，根据楼层分为优（高层 9-11F）、较优（中层 5-8F）、一般（低层 2-4F）、劣（1层和顶层）四档，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 3。

朝向，主要根据朝向分为优、一般、劣三档，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 2。

## ②交通状况

道路等级，自好向差分为临主干道、临次干道、临支路、临街巷、临小区道路五个等级，以评估对象为100，每相差一个等级修正2。

公共交通便利度，根据评估对象与三个可比实例距离地铁及公交车站的距离，分为便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷五个等级，以评估对象为100，每相差一个等级修正2。

交通管制情况，将交通管制情况分为优、一般、劣三个级别，其中全天无交通管制为优，全天分时段限制为一般，全天候限制为劣，以评估对象为100，每相差一个等级修正2。

## ③外部配套设施状况

基础设施，指道路、供水、排水、供电、供气、供暖、通信、有线电视等设施是否齐备及保障程度。将基础设施分为优、较优、一般、较劣、劣五个级别，其中保障率 $\geq 90\%$ 为优， $(80\%, 90\%]$ 为较优， $(70\%, 80\%]$ 为一般， $(60\%, 70\%]$ 为较劣， $< 60\%$ 为劣。以评估对象为100，每相差一个等级修正2。

外部配套设施，评估对象半径1公里范围内教育设施、购物场所、医疗设施、金融网点、文体场所、邮局电讯设施等的完善程度。分为完备、较完备、一般、较不完备、不完备五个等级，以评估对象为100，每相差一个等级修正2。

## ④周围环境

周边环境和景观，主要考虑周边自然环境景观以及人文环境，分为好、较好、一般、较差、差五档，以评估对象为100，每相差一个等级修正2。

### (4) 实物状况调整

#### ①土地实物状况

土地面积：主要根据土地面积大小分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以评估对象为100，每相差一个等级修正2。

形状：主要根据形状分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以评估对象为100，每相差一个等级修正2。

地势：主要根据地市分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以评估对象为100，每相差一个等级修正2。

开发程度：主要根据开发程度分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以评估对象为100，每相差一个等级修正2。

地质条件：主要根据地质条件分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以评估对象为100，每相差一个等级修正2。

## ②建筑物实物状况

外观设计，考虑外装修及设计对住宅用房的影响，分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以评估对象为100，每相差一个等级修正2。

建筑结构，自好向差分为钢结构、钢混结构、框剪结构、砖混（含混合）结构、砖木结构五个等级，评估对象与三个可比实例均为框剪结构，故对该因素不做修正。

设备设施，主要指物业的配套设施设备，如消防系统、周界防范系统、闭路电视监控系统、可视门禁对讲系统、智能化车辆出入管理系统、背景音乐系统等。分为完备、较完备、一般、较不完备、不完备五个等级，以评估对象为100，每相差一个等级修正2。

工程质量，按建筑物工程质量分为优良、合格、不合格三个等级，评估对象与三个可比实例均为合格，故对该因素不做修正。

空间布局，根据住宅用房内部结构、承重墙柱的位置，结合业态判断，分为合理、较合理、不合理三个等级，以评估对象为100，每相差一个等级修正3。

小区建筑规模，根据住宅小区规模的影响建筑规模从优到劣分为小于10000平方米，10000-40000平方米，40000-80000平方米，80000-150000平方米，150000平方米以上五个等级，以评估对象为100，每相差一个等级

修正3。

小区环境，主要根据小区环境状况分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以评估对象为100，每相差一个等级修正2。

物业管理，将项目的物业管理状况分为优、一般、劣三个级别，其中有专业物业管理公司管理且管理优为优，有专业物业公司管理但管理一般为一般，无专业物业管理公司管理为劣。以评估对象的等级为100，每相差一个等级修正2。

停车便捷度，将停车方便程度分为优、一般、劣三个级别，其中有专用停车场或停车位且数量充足为优，有专用停车场或临时停车位但数量有限为一般，无停车位为劣。以评估对象的等级为100，每相差一个等级修正2。

成新率，根据评估对象及三个可比实例的竣工年份及维护使用状况，判断成新率，以评估对象为100，每相差一成修正2。

建筑功能，包括防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等，将建筑功能分为优、一般、劣三个级别。以评估对象的等级为100，每相差一个等级修正2。

公共部分装修，主要根据公共部分装修自好向差分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以评估对象为100，每相差一个等级修正2。

室内装饰装修，主要根据室内装饰装修自好向差分为精装修、中等装修、简单装修、毛坯四档，以评估对象为100，每相差一个等级修正4。

层高，主要根据层高分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以评估对象为100，每相差一个等级修正2。

建筑面积，评估对象所在小区小户型房产单价相对更高，根据单套建筑面积从优到劣分为小（ $<60\text{ m}^2$ ）、较小（ $61-80\text{ m}^2$ ）、一般（ $81-100\text{ m}^2$ ）、较大（ $101-120\text{ m}^2$ ）、大（ $>121\text{ m}^2$ ）五个等级，以评估对象为100，每相差一个等级修正3。

特殊情况，评估对象客厅窗外公共区域被外人占用，对客厅的通风及采光有一定影响，三个可比实例均无特殊情况。以评估对象为100，对可比实例修正5。

#### (5) 权益状况调整说明

土地使用权类型、土地剩余年限、规划条件、共有情况、权属清晰情况采用百分比修正；用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占有情况、拖欠税费情况、查封情况采用增减金额修正。

土地使用权类型：评估对象与三个可比实例为同一小区，土地使用权类型均一致，故不进行修正，修正系数为100%。

土地剩余年限：评估对象与三个可比实例为同一小区，土地剩余年限均一致，故不进行修正，修正系数为100%。

规划条件，评估对象与三个可比实例均无规划限制条件，故不进行修正，修正系数为100%。

共有情况，评估对象与三个可比实例均无共有情况，故不进行修正，修正系数为100%。

权属清晰情况，评估对象与三个可比实例均权属清晰，故不进行修正，修正系数为100%。

用益物权设立情况，评估对象与三个可比实例均无用益物权设立情况，故不进行修正，金额修正为0。

担保物权设立情况，评估对象与三个可比实例均无担保物权设立情况，故不进行修正，金额修正为0。

租赁或占有情况，评估对象与三个可比实例均无租赁或占有情况，故不进行修正，金额修正为0。

拖欠税费情况，评估对象自2011年以后一直未缴纳物业管理费，根据委托人提供的情况说明，房屋在交付受让方之前，所欠缴的物业管理费等由转让方承担，交付受让方之日起由受让方承担，故本次评估设定评估

对象无拖欠税费，三个可比实例均无拖欠税费情况，故不进行修正。

查封情况，评估对象与三个可比实例均无查封情况，故不进行修正，金额修正为0。

### 5、编制比较因素条件分数表

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表，详见表4：

表4 比较因素条件指数表

项目		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3		
			新安大厦 A 座 2 层住宅	新安大厦 B 座 3 层住宅	新安大厦 A 座 8 层住宅		
标准化处理后的交易价格 (元/平方米)		待估	10240	11523	11838		
交易情况		100	100	100	100		
市场状况		100	100	100	100		
区位状况	位置状况	成交日期	100	100	100		
		距区域中心的距离	100	100	100		
		住宅聚集度	100	100	100		
		居住社区规模	100	100	100		
		居住社区成熟度	100	100	100		
		楼层	100	100	103		
	交通状况	朝向	100	100	100		
		道路等级	100	100	100		
		公共交通便利度	100	100	100		
	外部配套设施状况	交通管制情况	100	100	100		
		基础设施	100	100	100		
	环境状况	外部配套设施	100	100	100		
		周边环境	100	100	100		
实物状况	土地实物状况	土地面积 (m <sup>2</sup> )	100	100	100		
		形状	100	100	100		
		地势	100	100	100		
		开发程度	100	100	100		
		地质条件	100	100	100		
	建筑物实物状况	外观设计	100	100	100		
		建筑结构	100	100	100		
		设备设施	100	100	100		
		工程质量	100	100	100		
		空间布局	100	100	100		
		小区建筑规模	100	100	100		
		小区环境	100	100	100		
		物业管理	100	100	100		
		停车便捷度	100	100	100		
		成新率	100	100	100		
		建筑功能	100	100	100		
		公共部分装修情况	100	100	100		
		室内装饰装修	100	100	104		
		层高(或净高)	100	100	100		
		建筑面积 (m <sup>2</sup> )	100	100	94		
		特殊情况	100	105	105		
		权益状况	权益状况 (1)	土地使用权类型	100	100	100
				土地使用期限(年)	100	100	100
规划条件	100			100	100		
共有情况	100			100	100		
权属清晰情况	100			100	100		

项目		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
			新安大厦 A 座 2 层住宅	新安大厦 B 座 3 层住宅	新安大厦 A 座 8 层住宅
权益状况 (2)	用益物权设立情况	——	0	0	0
	担保物权设立情况	——	0	0	0
	租赁或占有情况	——	0	0	0
	拖欠税费情况	——	0	0	0
	查封情况	——	0	0	0

## 6、编制因素比准价格表

根据比较因素条件分数表，编制比较因素修正系数表，详见表 5：

表 5 比较因素修正系数表

项目		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	
			新安大厦 A 座 2 层住宅	新安大厦 B 座 3 层住宅	新安大厦 A 座 8 层住宅	
标准化处理后的交易价格 (元/平方米)		待估	10240	11523	11838	
交易情况		100	100/100	100/100	100/100	
市场状况		成交日期	100	100/100	100/100	
区位状况	位置状况	距区域中心的距离	100	100/100	100/100	
		住宅聚集度	100	100/100	100/100	
		居住社区规模	100	100/100	100/100	
		居住社区成熟度	100	100/100	100/100	
		楼层	100	100/100	100/103	
		朝向	100	100/100	100/100	
	交通状况	道路等级	100	100/100	100/100	
		公共交通便捷度	100	100/100	100/100	
		交通管制情况	100	100/100	100/100	
	外部配套设施状况	基础设施	100	100/100	100/100	
		外部配套设施	100	100/100	100/100	
	环境状况	周边环境	100	100/100	100/100	
	实物状况	土地实物状况	土地面积 (m <sup>2</sup> )	100	100/100	100/100
			形状	100	100/100	100/100
地势			100	100/100	100/100	
开发程度			100	100/100	100/100	
地质条件			100	100/100	100/100	
建筑物实物状况		外观设计	100	100/100	100/100	
		建筑结构	100	100/100	100/100	
		设备设施	100	100/100	100/100	
		工程质量	100	100/100	100/100	
		空间布局	100	100/100	100/100	
		小区建筑规模	100	100/100	100/100	
		小区环境	100	100/100	100/100	
		物业管理	100	100/100	100/100	
		停车便捷度	100	100/100	100/100	
		成新率	100	100/100	100/100	
		建筑功能	100	100/100	100/100	
		公共部分装修情况	100	100/100	100/100	
		室内装饰装修	100	100/100	100/104	
		层高(或净高)	100	100/100	100/100	
		建筑面积 (m <sup>2</sup> )	100	100/100	100/94	
		特殊情况	101	100/105	100/105	
		权益状况 (1)	土地使用权类型	100	100/100	100/100
			土地使用期限 (年)	100	100/100	100/100
规划条件	100		100/100	100/100		

项目		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
			新安大厦 A 座 2 层住宅	新安大厦 B 座 3 层住宅	新安大厦 A 座 8 层住宅
	共有情况	100	100/100	100/100	100/100
	权属清晰情况	100	100/100	100/100	100/100
调整幅度			-4.76%	-2.58%	-14.38%
可比实例比较价值			9753	11226	10136
权益状况 (2)	用益物权设立情况	——	0	0	0
	担保物权设立情况	——	0	0	0
	租赁或占有情况	——	0	0	0
	拖欠税费情况	——	0	0	0
	查封情况	——	0	0	0
可比实例比较价值 (元/平方米)		——	9753	11226	10136

采用各因素修正系数连乘法, 求取各可比实例经因素修正后达到评估对象条件时的比准价格。

经过比较分析, 各可比实例的各项房地产状况与评估对象较相似, 经过测算以上三个可比实例的比准价格差异在正常范围内, 考虑到评估对象所在区域的实际状况并结合房地产市场价格水平, 故本次评估取三个可比案例价格的平均值作为待估房地产的比较价值。

则, 新安大厦 A 座 202 室住宅房地产的比准单价

$$=(9753 + 11226 + 10136) / 3$$

$$=10372 \text{ 元/平方米 (取整)}$$

新安大厦 A 座 202 室住宅房地产的市场价值

$$= \text{单价} \times \text{建筑面积}$$

$$=10372 \times 68.42$$

$$=709,700.00 \text{ 元 (取整至百位)}$$

## 第六部分 评估结论及分析

### 一、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，确定江苏省糖烟酒有限公司委评的房地产在评估基准日 2023 年 8 月 1 日的市场价值为人民币柒拾万玖仟柒佰元整（¥709,700.00）。

评估结论使用有效期自评估基准日 2023 年 8 月 1 日起一年。

### 二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

委评房地产账面原值 328,451.58 元，账面净值 229,803.06 元，评估价值 709,700.00 元，较账面净值 229,803.06 元，评估增值 479,896.94 元，增值率 208.83%。评估增值的原因主要是企业购置该房地产较早，近年来房地产市场价格增长。

江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司

2023 年 8 月 16 日

## 资产评估说明附件

附件一：企业关于进行资产评估有关事项的说明。

征求意见稿

江苏省糖烟酒有限公司拟公开挂牌转让资产涉及的  
海口市椰林路9号新安大厦A座206室住宅

## 资产评估说明

苏国衡评报字（2023）第0143号

（共壹册，第壹册）

江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司

2023年8月16日

地址：中国·南京洪武路23号隆盛大厦五楼 邮编：210001 电话：025-83232751

## 目 录

第一部分	关于《资产评估说明》使用范围的声明	2
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	3
第三部分	评估对象和评估范围的说明	4
一、	评估对象和评估范围	4
二、	实物资产的分布情况及特点	4
第四部分	资产核实情况总体说明	6
一、	资产核实人员组织、实施时间和过程	6
二、	影响资产核实的事项及处理方法	7
三、	资产核实结论	7
第五部分	评估技术说明	8
一、	评估方法	8
二、	案例说明	9
第六部分	评估结论及分析	22
一、	评估结论	22
二、	评估价值与账面价值比较变动情况及说明	22
	资产评估说明附件	23

## 第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明

本资产评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，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。

江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司

2023年8月16日

征求意见稿

## 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容附后：为委托人、产权持有人共同编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

征求意见稿

### 第三部分 评估对象和评估范围的说明

#### 一、评估对象和评估范围

评估对象为江苏省糖烟酒有限公司拟公开挂牌转让的房地产；评估范围为江苏省糖烟酒有限公司名下位于海口市椰林路9号新安大厦A座206室，建筑面积119.81平方米的住宅房地产，账面原值575,150.30元，账面净值402,407.25元。

经核实，纳入评估范围的资产与评估申报明细表一致。

#### 二、实物资产的分布情况及特点

##### 1、权益状况

纳入评估范围的房地产已领取了房屋所有权证，房屋所有权人为江苏省糖烟酒总公司。权证登记情况如下：

权证编号	坐落	规划用途	总层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )
海口市房权证海房字第HK247654号	海口市椰林路9号新安大厦A座206房	住宅	12	119.81

评估基准日，上述房地产无抵押及租赁事项。

##### 2、区位状况

委评房地产位于海口市美兰区椰林路9号新安大厦小区。新安大厦小区东临空中花园小区，西临瑞鑫公寓，南临椰林路，北临南宝路小区，距明珠广场500米、南亚广场800米、日月广场2公里、骑楼老街景区2公里，距离区域中心较近。小区附近500米范围内有龙舌坡路口、福隆大厦、大英路口、明珠广场等多个公交站点，有多条公交线路经过，公共交通便利度优。小区周边环境一般，区域内住宅聚集度高，基础设施配套齐备，给排水、供电、通信、有线电视、供气等设施保障率高。所在区域内有兴业银行（南宝路社区支行）、中国邮政储蓄银行（南宝路支行）、中国建设银行（海口南宝路支行）等金融机构；有海口市第九中学、海口市第二十

八小学等教育机构；有海南医学院第二附属医院（东湖分院）、海南医学院第一附属医院、海南省中医院等医疗机构，周边配套成熟。

### 3、实物状况

新安大厦小区建于1994年，小区由A座、B座两栋楼组成，建筑规模较小。小区门口有少量地面停车位，停车便捷度较差。委评房地产所在建筑物为新安大厦A座，总层数12层，框剪结构，公共区域为地砖地面，乳胶漆墙面。委评房地产位于第2层，建筑面积119.81平方米，室内空间布局较合理，老式简单装修，客厅为地砖地面、卧室为地板地面，乳胶漆墙面；室内局部墙皮脱落、地板局部损坏，整体维护保养一般，水、电、通讯等基础设施完备。客厅北面窗户外公共区域被外人占用，对客厅的通风及采光有一定影响。目前该房产处于空置状态。

## 第四部分 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

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队制定了详细的现场清查核实计划，于2023年8月10日对评估范围内的资产进行了必要的清查核实。

#### （一）指导产权持有人填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有人的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件等。

#### （二）初步审查和完善产权持有人提交的评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查评估申报明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给产权持有人对评估申报明细表进行完善。

#### （三）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对申报资产进行了现场勘查，资产清查主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要因素。

#### （四）补充、修改和完善资产评估申报明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有人相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

#### （五）查验资产权属证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产权属证明文件资料进行查验，对权属

资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关权属承诺说明文件。

## 二、影响资产核实的事项及处理方法

1、新安大厦小区目前无专业的物业公司管理，由业主自行管理。根据委托人提供的情况说明，委评房地产自2011年起空置至今，2011年以后一直未缴纳物业管理费，房屋在交付受让方之前，所欠缴的物业管理费等由转让方承担，交付受让方之日起由受让方承担。本次评估未考虑该事项的影响。

2、评估师现场调查中发现，委评房地产客厅北面窗户外的公共区域目前暂被外人占用，对客厅的通风及采光有一定影响。本次评估已考虑了该特殊事项对评估结论的影响。

## 三、资产核实结论

经核实，评估人员认为评估范围内的资产真实存在，产权清晰。

## 第五部分 评估技术说明

### 一、评估方法

#### (一) 评估方法的选择

根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则-不动产》及《资产评估执业准则-资产评估方法》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。具体评估时根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种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。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。评估对象所在区域内房地产交易市场比较活跃，可收集到充足的可比交易案例，故本次评估适宜采用市场法。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。目前评估对象所在区域内房地产交易市场比较活跃，同类房地产市场租售比较低，收益法评估结果难以准确体现评估对象的市场价值，故本次评估不宜采用收益法。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法所得评估测算结果为成本价值，难以准确体现评估对象的市场价值，故本次评估不宜采用成本法。

#### (二) 评估方法描述

市场法，是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法基本公式为：

比准价格=可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数  
×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

## 二、评估测算过程

### 1、选取可比实例

根据替代原则，本次评估选取近期同一供需圈内三个用途相同的交易实例作为可比实例进行比较，求出评估对象房地产价值，选择原则如下：

- 可比实例房地产与评估对象房地产相似；
- 可比实例的交易类型适用于评估目的；
- 可比实例的成交日期接近评估基准日，不宜超过一年，且不得超过二年；
- 可比实例的成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

根据以上可比实例选取原则，评估人员从所掌握的资料中选取了三个实例，具体如下：

实例一：位于海口市椰林路9号新安大厦A座，建筑面积为119.81平方米，物业类型为住宅，所在楼层：2层/12层，简单装修，交易价格为10240元/平方米。

实例二：位于海口市椰林路9号新安大厦B座，建筑面积为107.18平方米，物业类型为住宅，所在楼层：3层/12层，中等装修，交易价格为11523元/平方米。

实例三：位于海口市椰林路9号新安大厦A座，建筑面积为68.21平方米，物业类型为住宅，所在楼层：8层/12层，精装修，交易价格为11838元/平方米。

评估对象与可比实例基本状况见表1：

表1 评估对象与可比实例基本状况表

项目名称	评估对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
	新安大厦A座	新安大厦A座	新安大厦B座	新安大厦A座
位置	海口市椰林路9号新安大厦A座206室	海口市椰林路9号新安大厦A座2层	海口市椰林路9号新安大厦B座3层	海口市椰林路9号新安大厦A座8层
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
价格类型	市场价值	市场价值	市场价值	市场价值
成交日期	价值时点	2023年4月	2023年8月	2023年8月
成交价格	待估	10240	11523	11838
价格内涵	财产范围	房地产	房地产	房地产
	付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款
	融资条件	常规融资条件下	常规融资条件下	常规融资条件下
	税费负担	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担
	计价单位	元/平方米	元/平方米	元/平方米

## 2、建立比较基础

选取可比实例后，应建立比较基础，对各个可比实例的成交价格进行标准化处理，统一其内涵和形式。标准化处理包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。

统一财产范围应对可比实例与评估对象的财产范围进行对比，并应消除因财产范围不相同造成的价格差异。

统一付款方式应将可比实例不是成交日期或一次性付清的价格，调整为成交日期且一次性付清的价格。

统一融资条件应将可比实例在非常规融资条件下的价格，调整为在常规融资条件下的价格。

统一税费负担应将可比实例在交易税费非正常负担下的价格，调整为在交易税费正常负担下的价格。

统一计价单位应包括统一为总价或单价、楼面地价，统一币种和货币单位，统一面积或体积内涵及计量单位等。

表2 可比实例标准化处理

项目名称	评估对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
	新安大厦A座206室住宅	新安大厦A座2层住宅	新安大厦B座3层住宅	新安大厦A座8层住宅
1.成交价格(元)	—	10240	11523	11838
2.标准化处理后的价格(元)	—	10240	11523	11838
统一财产范围后的价格(元)	房地产	10240	11523	11838
统一付款方式后的价格(元)	一次性付款	10240	11523	11838
统一融资条件后的价格(元)	常规融资条件下	10240	11523	11838
统一税费负担后的价格(元)	正常税费负担	10240	11523	11838
统一计价单位后的价格(元)	元/平方米	10240	11523	11838

### 3、建立比较因素条件说明表

评估人员根据评估对象所在区域及街道的特点和用途，从市场资料中选取三个可比实例与评估对象进行比较。参与比较的因素应是对房地产影响较大并具有代表性的主要因素，针对这些因素来对可比实例进行修正。本次评估所选择的因素有：

交易情况修正：使可比实例的非正常成交价格成为正常价格的处理；

市场状况调整：使可比实例在其成交日期的价格成为在评估基准日的价格的处理。

房地产状况调整：使可比实例在自身状况下的价格成为在评估对象状况下的价格的处理，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

区位状况调整因素：包括距区域中心的距离，住宅聚集度，居住社区规模，居住社区成熟度，楼层，朝向，道路等级，公共交通便利度，交通管制情况，基础设施，外部配套设施，周边环境和景观。

实物状况调整因素：包括土地面积，形状，地势，开发程度，地质条件，外观设计，建筑结构，设备设施，工程质量，空间布局，小区建筑规模，小区环境，物业管理，停车便捷度，成新率，建筑功能，公共部分装修情况，室内装饰装修，层高，建筑面积，特殊情况。

权益状况调整因素：包括土地使用权类型、土地使用期限、规划条件、共有情况、权属清晰情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占有情况、拖欠税费情况、查封情况。

评估对象与可比实例基本情况详见表 3：

表 3 比较因素条件说明表

项目	评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
		新安大厦 A 座 2 层住宅	新安大厦 B 座 3 层住宅	新安大厦 A 座 8 层住宅
标准化处理后的交易价格 (元/平方米)	待估	10240	11523	11838
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
市场状况	成交日期	价值时点	2023 年 4 月	2023 年 8 月

项目		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	
			新安大厦 A 座 2 层住宅	新安大厦 B 座 3 层住宅	新安大厦 A 座 8 层住宅	
区位状况	位置状况	距区域中心的距离	距明珠广场 500 米、南亚广场 800 米、日月广场 2 公里、骑楼老街区 2 公里，距离区域中心较近	距明珠广场 500 米、南亚广场 800 米、日月广场 2 公里、骑楼老街区 2 公里，距离区域中心较近	距明珠广场 500 米、南亚广场 800 米、日月广场 2 公里、骑楼老街区 2 公里，距离区域中心较近	
		住宅聚集度	区域主要用地类型为住宅用地，区域内住宅聚集度高	区域主要用地类型为住宅用地，区域内住宅聚集度高	区域主要用地类型为住宅用地，区域内住宅聚集度高	
		居住社区规模	较大	较大	较大	
		居住社区成熟度	高	高	高	
		楼层	2/12	2/12	3/12	
		朝向	西南	南	南	
	交通状况	道路等级	临次干道	临次干道	临次干道	
		公共交通便捷度	小区附近 500 米范围内有龙舌坡路口、福隆大厦、大英路口、明珠广场等多个公交站点，有多条公交线路经过，公共交通便捷度优	小区附近 501 米范围内有龙舌坡路口、福隆大厦、大英路口、明珠广场等多个公交站点，有多条公交线路经过，公共交通便捷度优	小区附近 502 米范围内有龙舌坡路口、福隆大厦、大英路口、明珠广场等多个公交站点，有多条公交线路经过，公共交通便捷度优	
		交通管制情况	有一定的交通管制	有一定的交通管制	有一定的交通管制	
	外部配套设施状况	基础设施	六通，保障率 $\geq 90\%$	六通，保障率 $\geq 90\%$	六通，保障率 $\geq 90\%$	
		外部配套设施	区域内有兴业银行（南宝路社区支行）、中国邮政储蓄银行（南宝路支行）、中国建设银行（海口南宝路支行）等金融机构；有海口市第九中学、海口市第二十八小学等教育机构；有海南医学院第二附属医院（东湖分院）、海南医学院第一附属医院、海南省中医院等医疗机构，周边配套成熟	区域内有兴业银行（南宝路社区支行）、中国邮政储蓄银行（南宝路支行）、中国建设银行（海口南宝路支行）等金融机构；有海口市第九中学、海口市第二十八小学等教育机构；有海南医学院第二附属医院（东湖分院）、海南医学院第一附属医院、海南省中医院等医疗机构，周边配套成熟	区域内有兴业银行（南宝路社区支行）、中国邮政储蓄银行（南宝路支行）、中国建设银行（海口南宝路支行）等金融机构；有海口市第九中学、海口市第二十八小学等教育机构；有海南医学院第二附属医院（东湖分院）、海南医学院第一附属医院、海南省中医院等医疗机构，周边配套成熟	
		周边环境	自然及人文环境一般	自然及人文环境一般	自然及人文环境一般	
		土地面积（m <sup>2</sup> ）	对应分摊的土地面积	对应分摊的土地面积	对应分摊的土地面积	
	实物状况	土地实物状况	形状	较规则	较规则	较规则
			地势	较平坦	较平坦	较平坦
			开发程度	六通	六通	六通
			地质条件	土地承载力较强	土地承载力较强	土地承载力较强
		建筑	外观设计	一般	一般	一般

项目	评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
		新安大厦 A 座 2 层住宅	新安大厦 B 座 3 层住宅	新安大厦 A 座 8 层住宅
物实 物状 况	建筑结构	框剪结构	框剪结构	框剪结构
	设备设施	内装有天然气、 宽带、有线电视 接口、电话接口， 设备设施完备	内装有天然气、 宽带、有线电视 接口、电话接口， 设备设施完备	内装有天然气、 宽带、有线电视 接口、电话接口， 设备设施完备
	工程质量	合格	合格	合格
	空间布局	一般	一般	一般
	小区建筑规模	小区由 A 座、B 座两栋楼组成， 建筑规模较小	小区由 A 座、B 座两栋楼组成， 建筑规模较小	小区由 A 座、B 座两栋楼组成， 建筑规模较小
	小区环境	小区内部没有绿 化，小区环境较 差	小区内部没有绿 化，小区环境较 差	小区内部没有绿 化，小区环境较 差
	物业管理	业主自管，管理 水平一般	业主自管，管理 水平一般	业主自管，管理 水平一般
	停车便捷度	小区内部只有电 动车棚，小区门 口有少量地面停 车位，停车便捷 度较差	小区内部只有电 动车棚，小区门 口有少量地面停 车位，停车便捷 度较差	小区内部只有电 动车棚，小区门 口有少量地面停 车位，停车便捷 度较差
	成新率	七成	七成	七成
	建筑功能	防水、保温、通 风、采光等较优	防水、保温、通 风、采光等较优	防水、保温、通 风、采光等较优
	公共部分装修情况	公共区域地砖地 面，乳胶漆墙面	公共区域地砖地 面，乳胶漆墙面	公共区域地砖地 面，乳胶漆墙面
	室内装饰装修	简单装修	简单装修	中等装修
	层高(或净高)	一般	一般	一般
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	119.81	68.42	107.18
	特殊情况	客厅北面窗户外 的公共区域被外 人占用，对客厅 的通风及采光有 一定影响	无特殊情况	无特殊情况
权 益 状 况	土地使用权类型	出让	出让	出让
	土地使用期限 (年)	约 18 年	约 18 年	约 18 年
	规划条件	无规划限制条件	无规划限制条件	无规划限制条件
	共有情况	无共有情况	无共有情况	无共有情况
	权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰
	用益物权设立情况	无用益物权设立	无用益物权设立	无用益物权设立
	担保物权设立情况	无担保物权设立	无担保物权设立	无担保物权设立
	租赁或占有情况	无租赁或占有	无租赁或占有	无租赁或占有
	拖欠税费情况	设定无拖欠税费	无拖欠税费	无拖欠税费
	查封情况	无查封	无查封	无查封

#### 4、建立比较因素条件分数表和因素比较修正系数表

根据对评估对象和可比实例情况的分析，把各可比实例的自身状况按照参比因素分别与评估对象的相应状况进行比较，编制比较因素条件分数表。比较因素分数确定如下：

##### (1) 交易情况修正

根据评估人员调查了解，可比实例 1、2、3 三个可比实例均是正常成交，故不进行交易情况修正。

## （2）市场状况调整

根据交易日期，进行市场状况调整。由于 1、2、3 三个可比实例均在距价值时点近期内成交，在此期间，住宅房地产市场较平稳，无明显波动，故不进行交易日期修正。

## （3）区位状况调整

### ①位置状况

距区域中心的距离，将距区域中心的距离分为近、较近、一般、较远、远五个级别，其中距离 $\leq 1000$ 米为近，（1000，3000]米为较近，（3000，5000]米为一般，（5000，7000]米为较远， $\geq 7000$ 米为远，以评估对象距区域中心的距离分数为 100，将可比实例与评估对象相比，每相差一个等级修正 5。

住宅聚集度，主要考虑周边规模等，按区域主要用地及其商业氛围类型分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 2。

居住社区规模，主要根据居住社区规模分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 3。

居住社区成熟度，主要根据社区成熟度分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 2。

楼层，评估对象临马路，与相邻建筑物的间距较近，楼层越高视野及采光越好，根据楼层分为优（高层 9-11F）、较优（中层 5-8F）、一般（低层 2-4F）、劣（1层和顶层）四档，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 3。

朝向，主要根据朝向分为优、一般、劣三档，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 2。

## ②交通状况

道路等级，自好向差分为临主干道、临次干道、临支路、临街巷、临小区道路五个等级，以评估对象的等级为100，每相差一个等级修正2。

公共交通便利度，根据评估对象与三个可比实例距离地铁及公交车站的距离，分为便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷五个等级，以评估对象的等级为100，每相差一个等级修正2。

交通管制情况，将交通管制情况分为优、一般、劣三个级别，其中全天无交通管制为优，全天分时段限制为一般，全天候限制为劣，以评估对象的等级为100，每相差一个等级修正2。

## ③外部配套设施状况

基础设施，指道路、供水、排水、供电、供气、供暖、通信、有线电视等设施是否齐备及保障程度。将基础设施分为优、较优、一般、较劣、劣五个级别，其中保障率 $\geq 90\%$ 为优， $(80\%, 90\%]$ 为较优， $(70\%, 80\%]$ 为一般， $(60\%, 70\%]$ 为较劣， $< 60\%$ 为劣。以评估对象为100，每相差一个等级修正2。

外部配套设施，评估对象半径1公里范围内教育设施、购物场所、医疗设施、金融网点、文体场所、邮局电讯设施等的完善程度。分为完备、较完备、一般、较不完备、不完备五个等级，以评估对象为100，每相差一个等级修正2。

## ④周围环境

周边环境和景观，主要考虑周边自然环境景观以及人文环境，分为好、较好、一般、较差、差五档，以评估对象为100，每相差一个等级修正2。

### (4) 实物状况调整

#### ①土地实物状况

土地面积：主要根据土地面积大小分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以评估对象为100，每相差一个等级修正2。

形状：主要根据形状分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 2。

地势：主要根据地市分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 2。

开发程度：主要根据开发程度分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 2。

地质条件：主要根据地质条件分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 2。

## ②建筑物实物状况

外观设计，考虑外装修及设计对住宅用房的影响，分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 2。

建筑结构，自好向差分为钢结构、钢混结构、框剪结构、砖混（含混合）结构、砖木结构五个等级，评估对象与三个可比实例均为框剪结构，故对该因素不做修正。

设备设施，主要指物业的配套设施设备，如消防系统、周界防范系统、闭路电视监控系统、可视门禁对讲系统、智能化车辆出入管理系统、背景音乐系统等。分为完备、较完备、一般、较不完备、不完备五个等级，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 2。

工程质量，按建筑物工程质量分为优良、合格、不合格三个等级，评估对象与三个可比实例均为合格，故对该因素不做修正。

空间布局，根据住宅用房内部结构、承重墙柱的位置，结合业态判断，分为合理、较合理、不合理三个等级，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 3。

小区建筑规模，根据住宅小区规模的影响建筑规模从优到劣分为小于 10000 平方米，10000-40000 平方米，40000-80000 平方米，80000-150000 平方米，150000 平方米以上五个等级，以评估对象为 100，每相差一个等级

修正3。

小区环境，主要根据小区环境状况分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以评估对象为100，每相差一个等级修正2。

物业管理，将项目的物业管理状况分为优、一般、劣三个级别，其中有专业物业管理公司管理且管理优为优，有专业物业公司管理但管理一般为一般，无专业物业管理公司管理为劣。以评估对象的等级为100，每相差一个等级修正2。

停车便捷度，将停车方便程度分为优、一般、劣三个级别，其中有专用停车场或停车位且数量充足为优，有专用停车场或临时停车位但数量有限为一般，无停车位为劣。以评估对象的等级为100，每相差一个等级修正2。

成新率，根据评估对象及三个可比实例的竣工年份及维护使用状况，判断成新率，以评估对象为100，每相差一成修正2。

建筑功能，包括防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等，将建筑功能分为优、一般、劣三个级别。以评估对象的等级为100，每相差一个等级修正2。

公共部分装修，主要根据公共部分装修自好向差分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以评估对象为100，每相差一个等级修正2。

室内装饰装修，主要根据室内装饰装修自好向差分为精装修、中等装修、简单装修、毛坯四档，以评估对象为100，每相差一个等级修正4。

层高，主要根据层高分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以评估对象为100，每相差一个等级修正2。

建筑面积，评估对象所在小区小户型房产单价相对更高，根据单套建筑面积从优到劣分为小（ $<60\text{ m}^2$ ）、较小（ $61-80\text{ m}^2$ ）、一般（ $81-100\text{ m}^2$ ）、较大（ $101-120\text{ m}^2$ ）、大（ $>121\text{ m}^2$ ）五个等级，以评估对象为100，每相差一个等级修正3。

特殊情况，评估对象客厅窗外公共区域被外人占用，对客厅的通风及采光有一定影响，三个可比实例均无特殊情况。以评估对象为100，对可比实例修正5。

#### (5) 权益状况调整说明

土地使用权类型、土地剩余年限、规划条件、共有情况、权属清晰情况采用百分比修正；用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占有情况、拖欠税费情况、查封情况采用增减金额修正。

土地使用权类型：评估对象与三个可比实例为同一小区，土地使用权类型均一致，故不进行修正，修正系数为100%。

土地剩余年限：评估对象与三个可比实例为同一小区，土地剩余年限均一致，故不进行修正，修正系数为100%。

规划条件，评估对象与三个可比实例均无规划限制条件，故不进行修正，修正系数为100%。

共有情况，评估对象与三个可比实例均无共有情况，故不进行修正，修正系数为100%。

权属清晰情况，评估对象与三个可比实例均权属清晰，故不进行修正，修正系数为100%。

用益物权设立情况，评估对象与三个可比实例均无用益物权设立情况，故不进行修正，金额修正为0。

担保物权设立情况，评估对象与三个可比实例均无担保物权设立情况，故不进行修正，金额修正为0。

租赁或占有情况，评估对象与三个可比实例均无租赁或占有情况，故不进行修正，金额修正为0。

拖欠税费情况，评估对象自2011年以后一直未缴纳物业管理费，根据委托人提供的情况说明，房屋在交付受让方之前，所欠缴的物业管理费等由转让方承担，交付受让方之日起由受让方承担，故本次评估设定评估

对象无拖欠税费，三个可比实例均无拖欠税费情况，故不进行修正。

查封情况，评估对象与三个可比实例均无查封情况，故不进行修正，金额修正为0。

## 5、编制比较因素条件分数表

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表，详见表4：

表4 比较因素条件指数表

项目		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3		
			新安大厦 A 座 2 层住宅	新安大厦 B 座 3 层住宅	新安大厦 A 座 8 层住宅		
标准化处理后的交易价格 (元/平方米)		待估	10240	11523	11838		
交易情况		100	100	100	100		
市场状况		100	100	100	100		
区位状况	位置状况	成交日期	100	100	100		
		距区域中心的距离	100	100	100		
		住宅聚集度	100	100	100		
		居住社区规模	100	100	100		
		居住社区成熟度	100	100	100		
		楼层	100	100	103		
	交通状况	朝向	100	100	100		
		道路等级	100	100	100		
		公共交通便利度	100	100	100		
	外部配套设施状况	交通管制情况	100	100	100		
		基础设施	100	100	100		
	环境状况	外部配套设施	100	100	100		
		周边环境	100	100	100		
	实物状况	土地实物状况	土地面积 (m <sup>2</sup> )	100	100	100	
形状			100	100	100		
地势			100	100	100		
开发程度			100	100	100		
地质条件			100	100	100		
建筑物实物状况		外观设计	100	100	100		
		建筑结构	100	100	100		
		设备设施	100	100	100		
		工程质量	100	100	100		
		空间布局	100	100	100		
		小区建筑规模	100	100	100		
		小区环境	100	100	100		
		物业管理	100	100	100		
		停车便捷度	100	100	100		
		成新率	100	100	100		
		建筑功能	100	100	100		
		公共部分装修情况	100	100	100		
		室内装饰装修	100	100	104		
		层高(或净高)	100	100	100		
		建筑面积 (m <sup>2</sup> )	100	106	106		
		特殊情况	100	105	105		
		权益状况	权益状况 (1)	土地使用权类型	100	100	100
				土地使用期限(年)	100	100	100
规划条件	100			100	100		
共有情况	100			100	100		
权属清晰情况	100			100	100		

项目		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
			新安大厦 A 座 2 层住宅	新安大厦 B 座 3 层住宅	新安大厦 A 座 8 层住宅
权益状况 (2)	用益物权设立情况	——	0	0	0
	担保物权设立情况	——	0	0	0
	租赁或占有情况	——	0	0	0
	拖欠税费情况	——	0	0	0
	查封情况	——	0	0	0

## 6、编制因素比准价格表

根据比较因素条件分数表，编制比较因素修正系数表，详见表 5：

表 5 比较因素修正系数表

项目		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	
			新安大厦 A 座 2 层住宅	新安大厦 B 座 3 层住宅	新安大厦 A 座 8 层住宅	
标准化处理后的交易价格 (元/平方米)		待估	10240	11523	11838	
交易情况		100	100/100	100/100	100/100	
市场状况		成交日期	100	100/100	100/100	
区位状况	位置状况	距区域中心的距离	100	100/100	100/100	
		住宅聚集度	100	100/100	100/100	
		居住社区规模	100	100/100	100/100	
		居住社区成熟度	100	100/100	100/100	
		楼层	100	100/100	100/103	
		朝向	100	100/100	100/100	
	交通状况	道路等级	100	100/100	100/100	
		公共交通便捷度	100	100/100	100/100	
		交通管制情况	100	100/100	100/100	
	外部配套设施状况	基础设施	100	100/100	100/100	
		外部配套设施	100	100/100	100/100	
	环境状况	周边环境	100	100/100	100/100	
	实物状况	土地实物状况	土地面积 (m <sup>2</sup> )	100	100/100	100/100
			形状	100	100/100	100/100
地势			100	100/100	100/100	
开发程度			100	100/100	100/100	
地质条件			100	100/100	100/100	
建筑物实物状况		外观设计	100	100/100	100/100	
		建筑结构	100	100/100	100/100	
		设备设施	100	100/100	100/100	
		工程质量	100	100/100	100/100	
		空间布局	100	100/100	100/100	
		小区建筑规模	100	100/100	100/100	
		小区环境	100	100/100	100/100	
		物业管理	100	100/100	100/100	
		停车便捷度	100	100/100	100/100	
		成新率	100	100/100	100/100	
		建筑功能	100	100/100	100/100	
		公共部分装修情况	100	100/100	100/100	
		室内装饰装修	100	100/100	100/104	
		层高(或净高)	100	100/100	100/100	
		建筑面积 (m <sup>2</sup> )	100	100/106	100/106	
		特殊情况	101	100/105	100/105	
		权益状况 (1)	土地使用权类型	100	100/100	100/100
			土地使用期限 (年)	100	100/100	100/100
规划条件	100		100/100	100/100		

项目		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
			新安大厦 A 座 2 层住宅	新安大厦 B 座 3 层住宅	新安大厦 A 座 8 层住宅
	共有情况	100	100/100	100/100	100/100
	权属清晰情况	100	100/100	100/100	100/100
调整幅度			-10.15%	-8.43%	-19.23%
可比实例比较价值			9201	10552	9562
权益状况 (2)	用益物权设立情况	——	0	0	0
	担保物权设立情况	——	0	0	0
	租赁或占有情况	——	0	0	0
	拖欠税费情况	——	0	0	0
	查封情况	——	0	0	0
可比实例比较价值 (元/平方米)		——	9201	10552	9562

采用各因素修正系数连乘法, 求取各可比实例经因素修正后达到评估对象条件时的比准价格。

经过比较分析, 各可比实例的各项房地产状况与评估对象较相似, 经过测算以上三个可比实例的比准价格差异在正常范围内, 考虑到评估对象所在区域的实际状况并结合房地产市场价格水平, 故本次评估取三个可比案例价格的平均值作为待估房地产的比较价值。

则, 新安大厦 A 座 206 室住宅房地产的比准单价

$$=(9201 + 10552 + 9562) / 3$$

$$=9772 \text{ 元/平方米 (取整)}$$

新安大厦 A 座 206 室住宅房地产的市场价值

$$= \text{单价} \times \text{建筑面积}$$

$$=9772 \times 119.81$$

$$=1,170,800.00 \text{ 元 (取整至百位)}$$

## 第六部分 评估结论及分析

### 一、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，确定江苏省糖烟酒有限公司委评的房地产在评估基准日 2023 年 8 月 1 日的市场价值为人民币壹佰壹拾柒万零捌佰元整（¥1,170,800.00）。

评估结论使用有效期自评估基准日 2023 年 8 月 1 日起一年。

### 二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明

委评房地产账面原值 575,150.30 元，账面净值 402,407.25 元，评估价值 1,170,800.00 元，较账面净值 402,407.25 元，评估增值 768,392.75 元，增值率 190.95%。评估增值的原因主要是企业购置该房地产较早，近年来房地产市场价格增长。

江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司

2023 年 8 月 16 日

## 资产评估说明附件

附件一：企业关于进行资产评估有关事项的说明。

征求意见稿