

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

绵阳市安州区旅投文化产业发展有限公司拟确定出
租底价涉及的位于四川绵阳生物礁国家地质公园管
理处所辖游客休息点房屋及其配套设施租金底价评
估项目

资产评估报告

川广益资评（2024）估字第 12001 号

（共一册 第一册）

四川广益房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二四年十月二十四日



资产评估报告目录

声 明	1
资产评估报告·摘要	3
资产评估报告·正文	6
一、委托人暨产权持有人和资产评估报告使用人概况	6
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	12
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程和情况	17
九、评估假设	19
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	21
十二、资产评估报告使用限制说明	24
十三、资产评估报告日	25
附件	27



声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

三、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。



五、本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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



绵阳市安州区旅投文化产业发展有限公司拟确定出租底价涉及的位于四川绵阳生物礁国家地质公园管理处所辖游客休息点房屋及其配套设施租金底价评估项目

资产评估报告·摘要

四川广益房地产土地资产评估咨询有限公司接受绵阳市安州区旅投文化产业发展有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对绵阳市安州区旅投文化产业发展有限公司拟确定出租底价涉及的位于四川绵阳生物礁国家地质公园管理处所辖游客休息点房屋及其配套设施在 2024 年 9 月 19 日的租金底价进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：绵阳市安州区旅投文化产业发展有限公司拟确定出租底价，为此委托评估机构对位于四川绵阳生物礁国家地质公园管理处所辖游客休息点房屋及其配套设施租金底价进行评估，为上述经济行为提供价值参考意见。

二、评估对象和评估范围：

评估对象为绵阳市安州区旅投文化产业发展有限公司拟确定出租底价涉及的位于四川绵阳生物礁国家地质公园管理处所辖游客休息点房屋及其配套设施租金底价。

评估范围为绵阳市安州区旅投文化产业发展有限公司拟确定出

四川广益房地产土地资产评估咨询有限公司



租底价涉及的位于四川绵阳生物礁国家地质公园管理处所辖游客休息点房屋及其配套设施，主要建筑面积合计 420 平方米，建成年代为 2010 年，建筑结构为框架结构。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2024 年 9 月 19 日。

五、评估方法：收益法。

六、评估结论：

在满足所有评估假设的前提下，位于四川绵阳生物礁国家地质公园管理处所辖游客休息点房屋及其配套设施在评估基准日 2024 年 9 月 19 日的租金底价为：85,104 元/年（含增值税），详见资产评估结果汇总表。

资产评估结果汇总表

产权持有人：绵阳市安州区旅投文化产业发展有限公司

评估基准日：2024 年 9 月 19 日

序号	资产名称	坐落	建筑面积 (m ²)	年租金 (元/年)	备 注
1	四川绵阳生物礁国家地质公园管理处所辖游客休息点房屋及其配套设施	安州区桑枣镇松林村二组	420.00	85,104.00	/
合计	/	/	/	85,104.00	/
评估机构：四川广益房地产土地资产评估咨询有限公司				评估师：伍先权、杨婕	

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2024 年 9 月 19 日至 2025 年 9 月 18 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。



八、对评估结论产生影响的特别事项:

本次评估结论是建立在承租方、出租方各自承担房屋及其附属设备设施的相关税费、大修理及日常维护、物业管理费、水电费用等支出的基础上做出的,请报告使用人关注。

九、评估报告日:本评估报告日为 2024 年 10 月 24 日。

以上内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论,应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



绵阳市安州区旅投文化产业发展有限公司拟确定出租底价涉及的位于四川绵阳生物礁国家地质公园管理处所辖游客休息点房屋及其配套设施租金底价评估项目

资产评估报告·正文

川广益资评（2024）估字第 12001 号

绵阳市安州区旅投文化产业发展有限公司：

四川广益房地产土地资产评估咨询有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对绵阳市安州区旅投文化产业发展有限公司拟确定出租底价涉及的位于四川绵阳生物礁国家地质公园管理处所辖游客休息点房屋及其配套设施在 2024 年 9 月 19 日的租金底价进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人暨产权持有人和资产评估报告使用人概况

（一）委托人暨产权持有人

本次评估的委托人暨产权持有人均为绵阳市安州区旅投文化产业发展有限公司。

名称：绵阳市安州区旅投文化产业发展有限公司

注册资本：20,000.01 万(元)



类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册地址：四川省绵阳市安州区花荪镇大北街东侧（海珂·花郡）

3 幢

统一社会信用代码：91510724MA62410T1P

法定代表人：傅军

经营范围：一般项目：组织文化艺术交流活动；游览景区管理；会议及展览服务；城市绿化管理；休闲观光活动；工程管理服务；咨询策划服务；体育竞赛组织；城乡市容管理；房地产经纪；停车场服务；物业管理；健身休闲活动；体验式拓展活动及策划；非居住房地产租赁；机械设备销售；树木种植经营；建筑材料销售；农副产品销售；礼品花卉销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；广告制作；广告发布；广告设计、代理；鲜肉零售；鲜肉批发；中草药种植；水污染治理；防洪除涝设施管理；养老服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；旅游业务；住宿服务；房地产开发经营；餐饮服务；营业性演出；演出经纪；动物饲养；食品销售；林木种子生产经营；第三类医疗器械经营；发电业务、输电业务、供（配）电业务；水力发电；河道疏浚施工专业作业；河道采砂。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准

（二）委托人与产权持有人关系

委托人与产权持有人为同一家单位。



（三）评估报告使用人

委托人、委托人上级主管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，未经委托方和本公司共同确认，其他任何机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

绵阳市安州区旅投文化产业发展有限公司拟确定出租底价，为此委托评估机构对位于四川绵阳生物礁国家地质公园管理处所辖游客休息点房屋及其配套设施租金底价进行评估，为上述经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

1. 评估对象

评估对象为绵阳市安州区旅投文化产业发展有限公司拟确定出租底价涉及的位于四川绵阳生物礁国家地质公园管理处所辖游客休息点房屋及其配套设施租金底价。

2. 评估范围

评估范围为绵阳市安州区旅投文化产业发展有限公司拟确定出租底价涉及的位于四川绵阳生物礁国家地质公园管理处所辖游客休息点房屋及其配套设施，建筑面积合计 420 平方米，建成年代约为 2010 年，建筑结构为框架结构。评估范围如下表所示：

序	权利人	坐落	楼层	规划用	建筑面
---	-----	----	----	-----	-----



号				途	积 (m ²)
1	绵阳市安州区旅投文化产业发展有限公司	四川绵阳生物礁国家地质公园管理处所辖游客休息点房屋及其配套设施	1/1	无	420
合计					420

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。

(二) 资产状况描述

1. 评估对象范围所涉及的实物状况

(1) 房屋建筑物实物状况

根据资产评估专业人员现场查勘, 评估对象涉及的房屋共 1 层, 框架结构, 打造为一缺三私房菜, 普通装修, 维护保养情况较好。

(2) 占用土地情况

评估对象所在宗地临枫叶大道。宗地地势平坦, 形状规则, 宗地外六通(通上下水、通电、通气、通讯、通路), 宗地内六通一平(通上下水、通电、通讯、通路、通气及场地平整)。

2. 权益状况

(1) 权属登记情况

委托方及产权方未提供相关权证证书。

(2) 规划条件状况

无。

(3) 他项权利状况

根据委托人介绍, 评估对象在评估基准日不存在抵押担保等他项权利限制。资产评估专业人员在经过详细调查并无理由怀疑委托人存



在故意瞒报漏报的情况后，设定评估对象在评估基准日不存在抵押担保等他项权利限制。

（4）租赁权、用益物权及占有使用情况

资产评估专业人员经过尽职调查，至评估基准日评估对象设立租赁权，未设立地役权等用益物权。本次评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

（5）欠缴税金及相关费用状况

根据评估委托的要求，本次评估设定评估对象在评估基准日不存在欠缴的税金、水电物管等相关费用。

3. 区位状况

（1）位置状况

评估对象所在房屋位于绵阳市安州区桑枣镇松林村二组（安州区千佛山牌坊广场旁），地理位置一般。

（2）交通状况

区域内无公交车通行，主要依靠周边通行班车或自驾。

（3）商业聚集度

评估对象位于绵阳市安州区桑枣镇松林村二组（安州区千佛山牌坊广场旁），区域目前多为农家乐为主。

（4）环境状况

评估对象区域内多为农家乐为主，环境状况及环境质量较好。

（5）基础设施状况

生活配套设施较齐全，区域内六通（通上下水、通电、通气、通



讯、通路），基础设施完善。

（6）周边配套设施

公共配套设施待完善。

（三）法律权属说明

关于本次申报评估范围中的房屋权属等基本信息，按照委托人提供的《资产评估申报明细表》等资料进行确认。资产评估机构不对申报评估对象资产所涉及的所有权发表意见。

四、价值类型

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

市场租赁价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估的租金为纳入评估范围的房产整体招租经营模式下的租金标准，区别于分割折零出租经营模式下的租金标准。

五、评估基准日

（一）本项目评估基准日为 2024 年 9 月 19 日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

（三）本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日外部经济环境以及市场情况



确定。本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

1. 《资产评估委托合同》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年12月1日起实施）；
2. 《中华人民共和国民法典》（主席令第四十五号）；
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
4. 《国有资产评估管理办法》（国务院令 91 号）；
5. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36 号）；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 378 号）；
7. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发〔2001〕102 号）；
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令 14 号）；
9. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（2009 年 9 月 11 日国资产权〔2009〕941 号）；
10. 《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》（国务院令 691 号）；
11. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议修订。2020 年 1 月 1 日起施



行)；

12. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议修订。2020年1月1日起施行）；

13. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

7. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

9. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30号）；

10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；

11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；



12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（四）产权依据

1. 委托人暨产权持有人承诺函；

2. 资产评估申报明细表；

3. 其它有关产权证明文件。

（五）取价依据

1. 评估人员通过市场调查获得的有关资料；

2. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料。

（六）其他参考依据

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2. 资产评估专业人员现场查勘记录到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；

3. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料；

4. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法选择的技术思路

按照《资产评估基本准则》，资产评估方法有市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法，资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

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。

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。收益法应用在评估租金上,可采用两种评估思路,分别为价值折算法和收益剩余法。价值折算法是选取适当的评估方法测算出评估对象的市场价值,然后确定评估对象的报酬率或资本化率,并分析预测评估对象未来租赁价值的变化趋势,最后运用收益法的倒算公式,得出评估对象的租赁价值。运用该方法的前提是房地产为持续经营状态,且其未来风险和收益的变化能预测。收益剩余法是从承租人最高愿意支付的租金的角度出发,根据承租人承租房地产所能够获取的正常经营收入扣除在正常经营所发生的经营费用及税费、合理的利润,以其余额作为评估对象的租赁价格的方法。运用该方法的前提是需要对相关行业的运营有充分了解,能合理客观确定收入、费用及行业正常经营利润。

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。成本法应用在评估租金上,又称因素构成法,是根据房屋租金的构成因素实际测算各因素费用,相加后求出试算租金,再根据房屋的新旧程度、朝向、层次等进行修正,求出房屋租金的一种方法。当没有足够的与评估对象相类似的租金资料可利用时,这是一种切实可行的方法。此方法从出租方愿意接受的最低价格出发考虑,通常租金由下列因素构成,即折旧费、维修费、管理费、



利息、地租、保险费、利润、税金。

（二）评估方法的选择

遵照资产评估准则的相关要求, 资产评估专业人员执行评估业务, 应当根据评估对象、评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件, 分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性, 本次评估选用的评估方法为收益法。选择理由如下:

评估对象作为四川绵阳生物礁国家地质公园管理处所辖游客休息点房屋及其配套设施, 可用作农家乐或民宿经营, 在区域范围内类似的房产租赁可比交易实例较少, 资产评估专业人员难以收集到足够案例, 故本次评估不宜采用市场法进行评估。

评估对象作为四川绵阳生物礁国家地质公园管理处所辖游客休息点房屋及其配套设施, 可用作农家乐或民宿经营, 房屋市场价值与其租金匹配程度较高, 宜采用收益法评估租金中的价值折算法求取租金; 故本次评估宜采用收益法对房屋租金进行评估。

成本法所需的地租等费用取值困难, 不宜采用成本累加的方法求取其租赁价格, 故本次评估不采用成本法进行评估。

综上所述, 本次评估选用收益法对评估对象租赁市场价值进行评估。

（三）评估方法说明

净收益每年不变收益为有限年期的公式

$$V = \frac{a}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

V: 房地产价格



a: 房地产年净收益

r: 折现率

n: 剩余收益年期

八、评估程序实施过程 and 情况

四川广益房地产土地资产评估咨询有限公司接受绵阳市安州区旅投文化产业发展有限公司的委托, 资产评估人员进行了必要的核实及查对, 完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况, 采用收益法进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等, 具体评估过程如下:

(一) 明确评估业务基本事项

由我公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人; 评估目的; 评估对象和评估范围; 价值类型; 评估基准日; 评估报告使用限制; 评估报告提交时间及方式; 委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

(二) 签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况, 我公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价, 并由评估机构决定承接该评估业务。

(三) 编制评估计划

我公司承接该评估业务后, 立即组织资产评估专业人员编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。



（四）现场调查

根据评估业务具体情况，资产评估专业人员对评估对象进行了现场查勘。包括：

要求委托人暨产权持有人提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

要求委托人暨产权持有人对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

资产评估专业人员通过询问、核对、现场查勘等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人暨产权持有人等相关当事方获取的资料；

查询记录、询价结果、检查记录等形式；

资产评估专业人员根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理形成的资料。

（六）评定估算

评估的主要工作：根据评估对象特点进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算评估对象评估值，并进行汇总分



析，初步确定评估结果。

（七）编制和提交资产评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。我公司内部对资产评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托就评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我公司内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于委估资产所处外部经济环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估专业人员对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1. 持续使用假设

持续使用假设是假定被评估资产的购建及使用合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

2. 交易假设

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

3. 公开市场假设



公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；
2. 本次评估的各项资产数量均以委托人提供的资料为前提；
3. 本次评估假设委托人提供的基础资料真实、准确、完整；
4. 委托人所处的社会经济环境以及执行的税赋、税率等政策无重大变化；
5. 评估中未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其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；
6. 评估范围仅以委托人提供的评估申报表为准，未考虑委托人提供清单以外可能存在的或有资产。
7. 本次评估测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响。
8. 假定待估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。本次评估以委托人除已经申报的情况外，合法取得评估对象使用权和无质押、无担保、无财产保全、无查封等为前提条件，对评估对象拥有合法产权及绝对处置权，无权利之约束和风险。

资产评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评



估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，资产评估专业人员将不承担由于前提条件的改变而得出不同评估结果的责任。

如以上假设前提条件由于国家政策、经济环境及资产本身的物理状况等发生重大变化，对评估结果产生严重影响时，本评估报告的使用人应根据不同的市场行情和评估对象实际状况作相应调整，也可委托本机构调整评估结论或重新评估。

十、评估结论

在满足所有评估假设的前提下，位于四川绵阳生物礁国家地质公园管理处所辖游客休息点房屋及其配套设施在评估基准日 2024 年 9 月 19 日的租金底价为：85,104 元/年（含增值税），详见资产评估结果汇总表。

资产评估结果汇总表

产权持有人：绵阳市安州区旅投文化产业发展有限公司

评估基准日：2024 年 9 月 19 日

序号	资产名称	坐落	建筑面积 (m ²)	年租金 (元/年)	备 注
1	四川绵阳生物礁国家地质公园管理处所辖游客休息点房屋及其配套设施	安州区桑枣镇松林村二组	420.00	85,104.00	/
合计	/	/	/	85,104.00	/
评估机构：四川广益房地产土地资产评估咨询有限公司				评估师：伍先权、杨婕	

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。



(一) 引用其他机构出具的报告情况

本资产评估报告由本评估机构独立完成，未引用其他机构的专业报告。

(二) 权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

(三) 委托人未提供的其他关键资料情况

无。

(四) 评估程序受到限制的情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

(五) 评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(六) 担保、租赁及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

本次评估过程中，资产评估专业人员未发现评估对象存在对外抵押担保情况，评估结论未考虑以往或者将来可能存在的抵押担保事宜以及特殊交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑可能存在的与评估范围内资产有关的或有负债可能对资产价格的影响。

(七) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1. 评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；



2. 在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

3. 发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

（九）需要说明的其他问题

1. 本资产评估报告是在独立、客观和公正的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，资产评估专业人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2. 本资产评估报告中涉及的与评估相关的营业执照、《资产评估明细表》等资料，是编制本报告的基础，委托人暨产权持有人应该对其真实性、合法性、完整性承担相关的法律责任。资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的租赁价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估专业人员的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3. 本次评估财产范围包括房屋建筑物，不包含债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

4. 评估结论是建立在评估对象涉及房产整体打包出租的基础上



计算出来的，因此评估结论为综合租赁价值。如委托人对该房产进行分割招租，则本评估结论会作对应调整。请报告使用人特别注意。

5. 本次评估结论是建立在承租方、出租方各自承担房屋及其附属设备设施的相关税费、大修理及日常维护、物业管理费、水电费用等支出的基础上做出的。请报告使用人关注。

6. 对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人委托时未作特殊说明而资产评估专业人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

7. 本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

8. 本次评估是基于评估假设成立的前提条件下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

9. 本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力。

10. 本评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交主管部门审查使用。未征得本评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和



用途，由评估报告载明的评估报告使用者使用；本公司不对报告使用者运用本报告于本次评估目的以外的经济行为所产生的后果负责。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人应按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告。委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

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

本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证；

（五）本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2024 年 9 月 19 日至 2025 年 9 月 18 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估专业人员最终专业意见形成日，本项目资产评估报告日为 2024 年 10 月 24 日。



(本页无正文)

资产评估师:



资产评估师:



四川广益房地产土地资产评估咨询有限公司

2024年10月24日





附件

- 资产评估委托合同复印件
- 资产评估结果明细表
- 委托人营业执照
- 委托人承诺函
- 资产评估师承诺函
- 资产评估机构营业执照复印件
- 资产评估机构评估资质备案文件书复印件
- 资产评估师执业登记卡复印件

资产评估委托书

四川广益房地产土地资产评估咨询有限公司：

根据业务需要，现委托你公司作为资产评估机构，在遵循相关法律法规及行业规范的基础上，对四川绵阳生物礁国家地质公园管理处所辖游客休息点房屋租金进行评估，现对相关事宜明确如下：

1、评估项目名称：绵阳市安州区旅投文化产业发展有限公司拟确定出租底价涉及的位于四川绵阳生物礁国家地质公园管理处所辖游客休息点房屋租金底价评估项目。

2、评估对象：绵阳市安州区旅投文化产业发展有限公司拟确定出租底价涉及的位于四川绵阳生物礁国家地质公园管理处所辖游客休息点房屋租金底价。

3、评估范围：绵阳市安州区旅投文化产业发展有限公司拟确定出租底价涉及的位于四川绵阳生物礁国家地质公园管理处所辖游客休息点房屋，建筑面积合计 420 平方米，建成年代为 2011 年，建筑结构为钢混结构。

4、评估目的：绵阳市安州区旅投文化产业发展有限公司拟确定出租底价，为此委托评估机构对位于四川绵阳生物礁国家地质公园管理处所辖游客休息点房屋租金底价进行评估，为上述经济行为提供价值参考意见。

5、评估基准日：2024 年 9 月 19 日

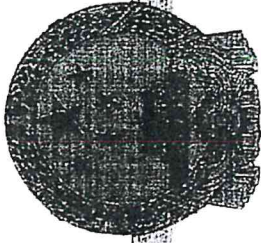
6、报告提交时间：双方后续协商确定

评估结果汇总表

产权持有人：绵阳市安州区旅投文化产业发展有限公司

评估基准日：2024年9月19日

序号	资产名称	坐落	建筑面积 (m²)	年租金 (元/年)	备 注
1	四川绵阳生物礁国家地质公园管理处所辖游客休息点房屋	安州区桑枣镇松林村二组	420.00	85,104.00	
合计	/		/		
评估机构：四川广益房地产土地资产评估咨询有限公司			评估师：伍先权、杨健		



营业执照

统一社会信用代码

91510724MA62410T1E

扫描二维码
享企业信用信息公开
系统“了解更多”
备案、许可、监管信息。



名称 绵阳市安州区旅投文化产业发展有限公司

类别 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人 冉

经营范围

一般项目：组织文化艺术交流活动；游览景区管理；会议及展览服务；城市绿化管
理；休闲观光活动；工程管理服务；咨询策划服务；体育竞赛组织；城乡市容管
理；房地产经纪；物业管理；物业管理；健身休闲活动；体验式拓展活动及策
划；非居住类地产租赁；机械设备销售；树木种植经营；建筑材料销售；农副产品
销售；礼品花卉销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；广告制作；广
告发布；广告设计、代理；鲜肉零售；鲜肉批发；中草药种植；中药饮片零售；防虫
驱蚊设施管理；养老服务；（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
许可项目：建设工程施工；旅游业务；住宿服务；房地产业经营；餐饮服务；餐
饮服务；营业性演出；演出经纪；动物饲养；食品销售；林木种子生产经营；第三
类医疗器械经营；发电业务、输电业务、供（配）电业务；水力发电；河道疏浚施
工专业作业；河道采砂。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营
活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

注册资本 贰亿零壹佰元整

成立日期 2015年10月29日

住所 四川省绵阳市安州区花荪镇大北街东
侧（海坝·花郡）3幢

登记机关

2024年2月20日



委托方（或资产占有方）承诺函

四川广益房地产土地资产评估咨询有限公司：

现委托你公司对我公司委估的资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1、本公司确认委托评估的资产真实、合法和完整，对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；

2、本公司已提供有关的财务及会计记录、产权证明资料及其他有关资料，并确认其真实性；

3、本公司没有蓄意歪曲或虚列财务会计资料项目的金额或分类情形；

4、本公司对所提供的产权及其他有关的资料记载数据等信息确认准确；

5、本公司对委托评估的资产拥有充分的所有权，各资产担保或抵押等他项权利的情况披露如下： 无

6、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；

7、不干预评估工作。

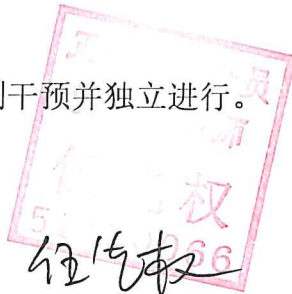
资产评估师承诺函

绵阳市安州区旅投文化产业发展有限公司：

四川广益房地产土地资产评估咨询有限公司接受委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对拟确定出租底价涉及的位于四川绵阳生物礁国家地质公园管理处所辖游客休息点房屋租金底价，以 2024 年 9 月 19 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与申报资料一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



任传权

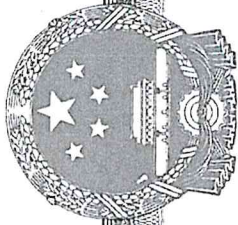
资产评估师：



杨婕

四川广益房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二四年十月二十四日



统一社会信用代码
91510703687908583P

营业执照

(副本)

副本编号: 1-1



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

名称 四川广益房地产土地资产评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 戴志华

经营范围

一般项目: 房地产评估; 资产评估; 土地调查评估服务; 土地整治服务; 社会稳定风险评估; 矿业权评估服务; 二手车鉴定评估; 房地产咨询; 房地产经纪; 不动产登记代理服务; 工程造价咨询业务; 工程管理服务; 市场调研(不含涉外调查); 房屋拆迁服务; 档案整理服务; 招投标代理服务; 采购代理服务; 政府采购代理服务。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动) 许可项目: 测绘服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2009年04月22日

住所 绵阳市涪城区临园路东段12号(兴达国际大厦1栋12层B2号)

登记机关

2023





四川省财政厅

Sichuan Provincial Finance Department

站内搜索



首页

省厅概况

领导分工

办事指南

信息公开

服务企业

服务公民

当前位置 > 公告公示

返回

资产评估机构变更备案公告

信息来源：企业处

2019-05-23 05:18:00

资产评估机构变更备案公告

川财企〔2019〕40号

四川广益房地产土地估价有限责任公司、中望集团房地产土地资产评估有限公司等2家机构变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关内容详见附件。

相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

附件：资产评估机构变更备案信息表

四川省财政厅

2019年5月23日

相关下载：>

资产评估机构变更备案信息表.xls



版权所有：四川省财政厅 技术支持：四川财政信息中心

网站备案：蜀ICP备11007902号 网站维护：四川安泰软件技术有限公司 联系方式：85239634

网站管理：四川省财政厅办公室 单位地址：四川省成都市南新街37号 邮政编码：610016

序号

资产评估机构变更备案信息表

资产评估机构名称：

四川广益房地产土地估价
有限责任公司

变更原因：

正常变更

项 目

变更前情况

变更后情况

变更时间

名 称

四川广益房地产土地估
价有限责任公司

四川广益房地产土地资产
评估咨询有限公司

2019.3.11



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 51190066

会员姓名: 伍先权

证件号码: 513023*****3

所在机构: 四川广益房地产土地资产评估咨询
有限公司

年检情况: 通过 (2024-04-03)

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:



(有效期至 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 51210292

会员姓名: 杨婕

证件号码: 510823*****8

所在机构: 四川广益房地产土地资产评估咨询
有限公司

年检情况: 通过 (2024-04-03)

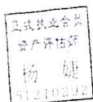
职业资格: 资产评估师

房地产估价师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:



(有效期至 2025-04-30 日止)

打印时间: 2024 年 04 月 17 日