

# 房地产估价报告

估价报告编号：宁长城房估报字[2025]第 0041 号

估价项目名称：南京市鼓楼区广东路 41 号 101 室房地产市场  
租金价值估价报告

估价委托人：江苏沿海集团物业管理有限公司

房地产估价机构：南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限  
公司

注册房地产估价师：苗 林 注册号：3220190027

梁 杰 注册号：3220200391

估价报告出具日期：二〇二五年一月二十五日

## 致估价委托人函

江苏沿海集团物业管理有限公司：

我公司接受贵单位的委托，对江苏省沿海开发集团有限公司拥有的位于南京市鼓楼区广东路 41 号 101 室住宅房地产(不动产权证书号：苏(2016)宁鼓不动产权第 0012687 号；建筑面积：56.07 m<sup>2</sup>；本次评估的用途为实际用途：商业)市场租金进行评估。价值时点为 2025 年 01 月 22 日；估价目的是为估价委托人拟出租估价对象提供市场租金参考依据而评估房地产市场租金。

根据贵单位提供的有关资料，结合本估价项目的估价目的，依据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）及国家相关法律、法规和制度，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，本着独立、客观、公正的原则，遵循必要的估价程序，运用科学、合理的估价方法，在合理的假设和限制条件下，结合注册房地产估价师的经验和对影响房地产租金价值因素分析，采用比较法进行评估、测算，综合确定估价对象在价值时点的市场租金评估结果（见下表）：

房地产市场租金评估结果汇总表

| 序号 | 坐落                | 证载用途 | 所在楼层/总楼层 | 建筑面积(m <sup>2</sup> ) | 单位租金(元/m <sup>2</sup> ·日) | 年租金(万元) | 租金内涵                      | 备注              |
|----|-------------------|------|----------|-----------------------|---------------------------|---------|---------------------------|-----------------|
| 1  | 鼓楼区广东路 41 号 101 室 | 住宅   | 1/7      | 56.07                 | 3.16                      | 6.47    | 含税租金；按一年 365 日计；租赁期限为 1 年 | 本次评估的用途为实际用途：商业 |
| 合计 |                   |      |          | 56.07                 |                           | 6.47    |                           |                 |

特别提示:

以上内容摘自房地产估价报告, 欲了解本估价项目的全面情况, 应认真阅读本估价报告全文。

估价机构 (盖章):

南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司



法定代表人 (签章):



二〇二五年一月二十五日

## 目 录

|                      |    |
|----------------------|----|
| 致估价委托人函 .....        | 1  |
| 估价师声明 .....          | 4  |
| 估价假设和限制条件 .....      | 5  |
| 估价结果报告 .....         | 8  |
| 一、估价委托人 .....        | 8  |
| 二、房地产估价机构 .....      | 8  |
| 三、估价目的 .....         | 8  |
| 四、估价对象 .....         | 9  |
| 五、价值时点 .....         | 12 |
| 六、价值类型 .....         | 12 |
| 七、估价原则 .....         | 12 |
| 八、估价依据 .....         | 13 |
| 九、估价方法 .....         | 15 |
| 十、估价结果 .....         | 15 |
| 十一、注册房地产估价师 .....    | 17 |
| 十二、实地查勘期 .....       | 17 |
| 十三、估价作业期 .....       | 17 |
| 估价技术报告 .....         | 18 |
| 一、估价对象描述与分析 .....    | 18 |
| （一）区位状况描述与分析 .....   | 18 |
| （二）实物状况描述与分析 .....   | 19 |
| （三）权益状况描述与分析 .....   | 20 |
| 二、市场背景描述与分析 .....    | 21 |
| 三、估价对象最高最佳利用分析 ..... | 23 |
| 四、估价方法适用性分析 .....    | 24 |
| 五、估价测算过程 .....       | 25 |
| 六、估价结果确定 .....       | 32 |



## 估价师声明

根据我们的估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价，郑重声明：

一、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

二、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

三、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

四、注册房地产估价师是按依照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等有关房地产估价标准的规定，进行估价工作，分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

参加本次估价的注册房地产估价师签字、日期：

苗 林（签字）苗林注册号：3220190027 、 签字日期：2025年1月25日

梁 杰（签字）梁杰注册号：3220200391 、 签字日期：2025年1月25日

## 估价假设和限制条件

### 1. 一般假设

- (1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (2) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由出租。
- (3) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规和政策。
- (4) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- (5) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- (6) 本报告估价结果为现状商业用途下的市场租金（含税），不含物业费。
- (7) 估价对象房地产现状商业用途能够持续使用。
- (8) 本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明等资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。
- (9) 注册房地产估价师梁杰于 2025 年 01 月 22 日对估价对象进行了实地查勘。估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

### 2. 未定事项假设

估价对象《不动产权证书》未记载估价对象房屋的建筑年代，经注

册房地产估价师实地调查，房屋建成年代约为 1990 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

### 3. 背离事实假设

无背离事实假设

### 4. 不相一致假设

估价托人提供的估价对象的《不动产权证书》记载用途为成套住宅。

根据注册房地产估价师现场调查，本报告租赁价格以估价对象房屋实际用途：商业用途进行评估。如上述情况发生变化，估价结果须做相应调整。

### 5. 依据不足假设

无依据不足假设

### 6. 估价报告使用限制

(1) 本估价报告书仅为确定房地产市场租金提供参考依据，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

(2) 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(3) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(4) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2025 年 01 月 25 日起为壹年。若报告使用期限内，房地

产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(5) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下，估价对象在现状利用条件下房地产市场租赁价格（含税）。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名 称：江苏沿海集团物业管理有限公司

办 公 地 址：江苏省南京市奥体大街 68 号新城科技园国际研发总  
部园 4B 栋

法定代表人：郁建

### 二、房地产估价机构

名 称：南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司

办 公 地 址：南京市鼓楼区管家桥 9 号华新大厦 18-20 楼

法定代表人：王延龙

资 格 等 级：壹级

证 书 编 号：苏建房估备（壹）南京 00060

有 效 期 限：2016 年 04 月 07 日至 2026 年 04 月 06 日

联 系 人：居剑

联 系 电 话：025-69026111

### 三、估价目的

为估价委托人拟出租估价对象提供市场租金参考依据而评估房地产市场租金。

#### 四、估价对象

##### (一) 估价对象财产范围

估价对象财产范围包括鼓楼区广东路 41 号 101 室房屋建筑面积为 56.07 m<sup>2</sup>及其对应的土地使用权面积：18.08 m<sup>2</sup>（分摊），同时包含满足其使用功能与建筑物不可分割的水、电、网络、通讯等设施。

##### (二) 估价对象基本状况

1. 名称：南京市鼓楼区广东路 41 号 101 室住宅（实际用途为商铺）  
房地产。

2. 坐落：南京市鼓楼区广东路 41 号 101 室。

3. 用途：证载登记用途为住宅；根据估价目的，本次以估价对象实际用途：商业进行评估。

4. 建筑面积：56.07 m<sup>2</sup>

5. 权属：

估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》，估价对象权属状况如下：

##### (1) 不动产权证书

|        |                                                             |
|--------|-------------------------------------------------------------|
| 证号     | 苏（2016）宁鼓不动产权第 0012687 号                                    |
| 权利人    | 江苏省沿海开发集团有限公司                                               |
| 共有情况   |                                                             |
| 坐落     | 鼓楼区广东路 41 号 101 室                                           |
| 不动产单元号 | 320106004002GB00176F00010001                                |
| 权利类型   | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权                                        |
| 权利性质   | 划拨/其它                                                       |
| 用途     | 城镇单一住宅用地/成套住宅                                               |
| 面积     | 土地使用权面积（分摊）：18.08 m <sup>2</sup> /建筑面积 56.07 m <sup>2</sup> |
| 使用期限   |                                                             |
| 权利其他状况 | 房屋结构：混合结构<br>房屋总层数：7 层                                      |

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
|  | 所在层数：1 层<br>丘权号：027305-I-3<br>来源：合并 |
|--|-------------------------------------|

## （2）他项权利状况

于估价时点，估价对象未设定抵押权、担保权。

## （三）土地基本状况

估价对象位于南京市鼓楼区广东路 41 号，所在宗地近似矩形，宗地西至广东路，北临广东路 43 号。土地用途为城镇单一住宅用地，分摊土地使用权面积 18.08 m<sup>2</sup>，所在宗地地形平坦、地基承载力较好。宗地红线内达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气，土地平整“六通一平”的开发水平。

## （四）建筑物基本状况

估价对象广东路 41 号 101 室房地产，所在建筑物结构为混合结构，建筑物总层数为 7 层，所在层数为第 1 层，建筑物为南北朝向，于价值时点，估价对象房屋已改建为商业门面，现状为已分割成 5 间门面，每个门面开间约 3.5 米。估价对象证载建筑面积为 56.07 平方米，本次评估房屋建筑面积为 56.07 平方米。

1) 建成时间：约 1990 年。

2) 建筑结构：混合结构。

3) 建筑面积：证载建筑面积 56.07 m<sup>2</sup>。

4) 总层数/层次/层高：估价对象所在建筑物总层数为 7 层，估价对象位于第 1 层，层高约 2.8 米。

5) 临街状况：估价对象临广东路，房屋现状已分割为 5 间门面，每个门面开间约 3.5 米。



6) 装修及设施设备：房屋室内地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，顶棚石膏板吊顶。估价对象房屋水、电、燃气、通讯等设施齐全。

7) 维护、保养、使用情况：估价对象基础有足够承载能力,无不均匀下沉；承重构件完好；装修完好，无损坏；水电等设备设施使用完好，上下水通畅；线路完好,绝缘良好。估价对象现为：“苏食肉庄”店和“固城湖大闸蟹”店。

8) 停车泊位：估价对象附近有临时停车位。

9) 利用现状：于价值时点，房屋已出租，由承租人使用。

#### (五) 区位状况

1) 区域位置：估价对象所在区域为鼓楼区三牌楼区域，位于鼓楼区广东路 41 号，西至广东路，北临广东路 43 号。

2) 商业繁华程度：估价对象位周围居住客流量较大，周边以中小型零售商业或中型服务业为主；主要经营副食品、超市、通讯器材等，附近有中国建设银行、中国银行、三牌楼农贸市场、南京市第二医院、南京新城市虹桥中心、湖南路商业街、三牌楼商圈，配套的商业网点均已形成规模，商服繁华程度较高。

3) 交通状况：估价对象所在区域内道路类型以混合型为主，区域内有广东路、三牌楼大街等主次干道，均为沥青路面,路面质量较优。估价对象附近有 13 路、32 路等公交线路，交通便利度较好。

#### 4) 市政配套设施：

供水：估价对象所在区域由自来水公司统一供水,供水保证率高。

排水：估价对象所在区域排水体制为雨污合流制。

供电：估价对象所在区域由供电公司统一供电，供电保证率高。

通讯：估价对象所在区域属市话服务范围，区域内装机容量较大。

供气：估价对象所在区域由专业燃气公司统一供气，供气保证率高。

## 五、价值时点

本估价报告确定的价值时点为 2025 年 01 月 22 日，与完成估价对象实地查勘之日一致。

## 六、价值类型

### （一）价值类型

本次评估采用的价值类型为市场租金。

### （二）价值类型定义

市场租金是指在公开市场上由熟悉情况且不受强迫的租赁双方，在租赁条件下自愿达成的在价值时点的最可能的租赁金额。

### （三）选择价值类型的理由。

根据本次估价目的、市场条件、估价对象自身状况，确定本次评估选取的价值类型为市场租金。

## 七、估价原则

房地产估价总的要求是独立、客观、公正，在本次估价作业中，我们主要遵循以下几项估价原则：

（一）独立、客观、公正原则：要求房地产估价机构和注册房地产

估价师估价站在中立的立场上，实事求是、公平正直的评估出对各方利害关系人均公平合理的价值或价格。

（二）价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的特定时间的价值或价格。

（三）替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理的范围内。

（四）最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

## 八、估价依据

### （一）法律、法规和政策

#### （一）法律、法规和政策

1. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）

2. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）。

3. 《中华人民共和国增值税法》（2019 年 11 月，财政部和国家税务总局联合起草了《增值税法(征求意见稿)》向社会公开征求意见；2023 年 8 月，全国人大常委会对《增值税法（草案）》进行了二次审议）

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民

《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）

4. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）

5. 《商品房屋租赁管理办法》（2010 年 12 月 1 日，住房城乡建设部出台，于 2011 年 2 月 1 日起施行）

## （二）有关估价标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

## （三）估价委托人 提供的估价所需资料

1. 《不动产权证书》复印件
2. 委托人营业执照复印件

（四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

1. 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料

2. 估价对象所在地城市规划资料

3. 估价对象所在地房地产转让、供需状况等房地产市场方面的资料

4. 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的有关估价对象权属、现状利用等方面的资料

5. 注册房地产估价师实地拍摄的估价对象现状照片

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法和假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了房地产在一定权利状态及价值时点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点有所不同，需根据特定的估价目的、估价对象及市场信息等选择合适的估价方法。

估价对象位于南京市鼓楼区广东路 41 号 101 室住宅（实际用途为商铺）房地产，根据估价目的，本次评估的用途为商业用途，估价对象所在区域具有较为活跃和成熟的房地产交易市场，能够搜集较为丰富的出租案例。因此，根据估价对象的使用特点和估价目的，选取比较法进行评估。

### 1. 比较法

比较法是遵循替代原理，选取一定数量的可比实例，将可比实例与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例租金价格进行处理后得到估价对象租金价值的方法。

估价对象租金价值 = 可比实例租金价值 × 市场状况调整系数 × 交易情况修正系数 × 权益状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数

## 十、估价结果

根据估价委托人提供的有关资料，结合估价目的，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，本着独立、客观、公正的原则，遵循必要的

估价程序，运用科学、合理的估价方法，在合理的假设和限制条件下，结合注册房地产估价师的经验和对影响房地产租金价值因素的分析、测算，估价结果如下：

房地产市场租金评估结果汇总表

| 序号 | 坐落                | 证载用途 | 所在楼层/总楼层 | 建筑面积(m <sup>2</sup> ) | 单位租金(元/m <sup>2</sup> ·日) | 年租金(万元) | 租金内涵                      | 备注              |
|----|-------------------|------|----------|-----------------------|---------------------------|---------|---------------------------|-----------------|
| 1  | 鼓楼区广东路 41 号 101 室 | 住宅   | 1/7      | 56.07                 | 3.16                      | 6.47    | 含税租金；按一年 365 日计；租赁期限为 1 年 | 本次评估的用途为实际用途：商业 |
| 合计 |                   |      |          | 56.07                 |                           | 6.47    |                           |                 |



## 十一、注册房地产估价师

苗 林 注册号:3220190027 签名 苗林 签名日期: 2025 年 1 月 25 日

梁 杰 注册号:3220200391 签名 梁杰 签名日期: 2025 年 1 月 25 日

## 十二、实地查勘期

实地查勘期:二〇二五年一月二十二日起至二〇二五年一月二十二日止。

## 十三、估价作业期

自二〇二五年一月二十二日起至二〇二五年一月二十五日止。

南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司



二〇二五年一月二十五日

## 估价技术报告

### 一、估价对象描述与分析

#### (一) 区位状况描述与分析

1) 区域位置：估价对象所在区域为鼓楼区三牌楼区域，位于鼓楼区广东路 41 号，西至广东路，北临广东路 43 号。三牌楼区域为南京市主城区次中心区域。

2) 商业繁华程度：估价对象周边住宅小区集聚，居住人口较密集，客流量较大，周边以中小型零售商业、服务业为主；主要经营副食品、超市、餐饮等，附近有中国建设银行、中国银行，三牌楼农贸市场，南京市第二医院、南京新城市虹桥中心、湖南路商业街、三牌楼商圈，配套商业网点已形成规模，商服繁华程度较高。

3) 交通状况：估价对象所在区域内道路类型以混合型为主，区域内有广东路、三牌楼大街等主次干道，均为沥青路面，路面质量较优。估价对象附近有 13 路、32 路等公交线路，交通较便利。

#### 4) 市政配套设施：

供水：估价对象所在区域由自来水公司统一供水，供水保证率高。

排水：估价对象所在区域排水体制为雨污合流制。

供电：估价对象所在区域由供电公司统一供电，供电保证率高。

通讯：估价对象所在区域属市话服务范围，区域内装机容量较大。

供气：估价对象所在区域由专业燃气公司统一供气，供气保证率高。

分析：估价对象位于南京市主城区次中心区域，交通较便利，商服繁华程度较高，基础设施配套齐全，商业氛围较优，适宜商业经营。



## （二）实物状况描述与分析

估价对象广东路 41 号 101 室房地产,所在建筑物结构为混合结构,建筑物总层数为 7 层,所在层数为第 1 层;建筑物为南北朝向,于价值时点,估价对象房屋已改建为商业门面,现状为已分割成 5 间门面,每个门面开间约 3.5 米。

### 1、土地实物状况描述与分析

估价对象位于南京市鼓楼区广东路 41 号,所在宗地近似矩形,宗地西至广东路,北临广东路 43 号。土地用途为城镇单一住宅用地,分摊土地使用权面积 18.08 m<sup>2</sup>,所在宗地地形平坦、地基承载力较好。宗地红线内达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气,土地平整“六通一平”的开发水平。

### 2、建筑物实物状况描述与分析

估价对象为广东路 41 号 101 室房地产,证载建筑面积 56.07 平方米,本次评估房屋建筑面积为 56.07 平方米。

- 1) 建成时间: 约 1990 年
- 2) 建筑结构: 混合结构
- 3) 建筑面积: 建筑面积 56.07 m<sup>2</sup>
- 4) 总层数/层次/层高: 估价对象总层数为 7 层;评估所在层为第 1 层;层高约 2.8 米。
- 5) 临街状况: 估价对象临广东路,房屋现状已分割为 5 间门面,每个门面开间约 3.5 米。
- 6) 装修及设施设备: 房屋室内地面铺地砖,墙面刷乳胶漆,顶棚

石膏板吊顶。估价对象房屋水、电、燃气、通讯等设施齐全。

7) 维护、保养、使用情况：估价对象基础有足够承载能力,无不均匀下沉；承重构件完好；装修完好，无损坏；水电等设备设施使用完好，上下水通畅；线路完好，绝缘良好。估价对象现为：“苏食肉庄”店和“固城湖大闸蟹”店。

8) 停车泊位：估价对象附近有临时停车位，停车位紧张。

9) 利用现状：于价值时点，房屋已出租，由承租人使用。

### （三）权益状况描述与分析

估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》，估价对象的权属清晰，无瑕疵，权属状况如下：

#### 1. 《不动产权证书》

|        |                                                               |
|--------|---------------------------------------------------------------|
| 证号     | 苏（2016）宁鼓不动产权第 0012687 号                                      |
| 权利人    | 江苏省沿海开发集团有限公司                                                 |
| 共有情况   |                                                               |
| 坐落     | 鼓楼区广东路 41 号 101 室                                             |
| 不动产单元号 | 320106004002GB00176F00010001                                  |
| 权利类型   | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权                                          |
| 权利性质   | 划拨/其它                                                         |
| 用途     | 城镇单一住宅用地/成套住宅                                                 |
| 面积     | 土地使用权面积（分摊）：18.08 m <sup>2</sup> /建筑面积 56.07 m <sup>2</sup>   |
| 使用期限   |                                                               |
| 权利其他状况 | 房屋结构：混合结构<br>房屋总层数：7 层<br>所在层数：1 层<br>丘权号：027305-I-3<br>来源：合并 |

#### 2. 他项权利状况

于价值时点，估价对象已出租，无抵押权等他项权利。

## 二、市场背景描述与分析

### （一）经济运行情况

南京，简称宁，是江苏省省会，副省级城市，全省政治、经济、科教和文化中心。南京地处中国沿海开放地带与长江流域开发地带的交汇部，是长三角经济核心区的重要区域中心城市。

2024 年 1—10 月，全市规模以上工业增加值同比增长 1.5%。分行业看，全市规模以上工业 37 个行业大类中，23 个行业保持增长，增长面达 62.2%；其中，计算机通信和其他电子设备制造业、黑色金属冶炼和压延加工业、医药制造业、化学原料和化学制品制造业等主要行业增加值分别增长 5.7%、5.0%、2.8%、2.4%。规模以上工业企业出口持续好转，10 月当月实现出口交货值 179.01 亿元，同比增长 5.1%。其中通用设备制造业，汽车制造业，铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业等行业出口交货值分别增长 18.0%、9.6%、10.8%。。

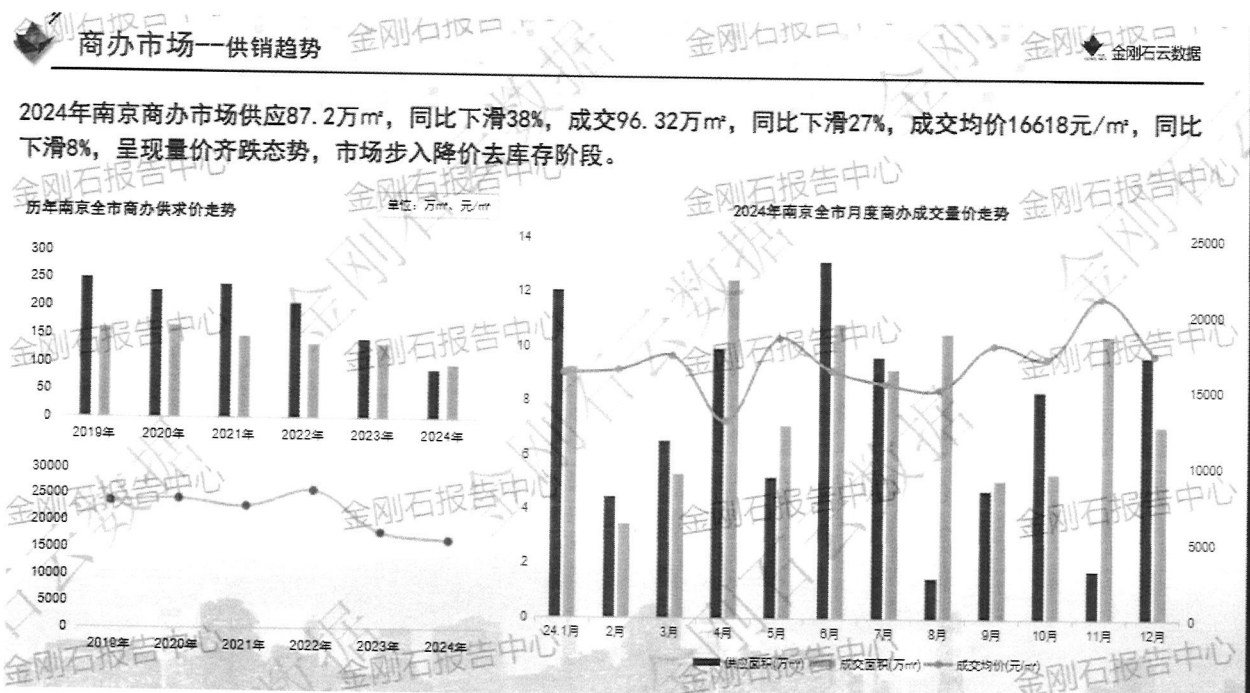
2024 年 1—9 月，全市规模以上服务业企业实现营业收入 6064.15 亿元，同比增长 3.8%。重点行业持续保持较快增长，信息传输软件和信息技术服务业、租赁和商务服务业、居民服务修理和其他服务业营业收入同比分别增长 6.0%、14.1%、8.7%。

2024 年 1—10 月，全市实现社会消费品零售总额 7052.02 亿元，同比增长 3.1%。四季度以来，消费品以旧换新优惠政策效应持续释放，相关行业商品销售明显提升。1—10 月，全市限上家用电器和音像器材类商品零售额同比增长 6.2%，其中能效等级为 1 级和 2 级的商品零售额累计增长 36.5%、当月增长 60.7%；限上新能源汽车零售额累计增长 6.6%、

当月增长 24.5%。

2024 年 10 月，全市工业生产者出厂价格同比下降 3.2%，环比下降 0.5%；工业生产者购进价格同比下降 1.9%，环比上涨 0.1%。1—10 月，全市工业生产者出厂价格同比下降 1.6%，工业生产者购进价格同比下降 1.2%。

## （二）商业房地产市场情况



2024 年南京商办市场供应 87.2 万 m<sup>2</sup>，同比下滑 38%，成交 96.32 万 m<sup>2</sup>，同比下滑 27%，成交均价 16618 元/m<sup>2</sup>，同比下滑 8%，呈现量价齐跌态势，市场步入降价去库存阶段。

2024 年南京二手房市场或将更加艰难。由于房价倒挂，新房上市量增多，价格较高的二手房将优势不再，房东只能降低价格预期，整体成交周期也有所拉长。

### 三、估价对象最高最佳利用分析

所谓最高最佳利用，是要求估价对象在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，并能给估价对象带来最高价值的利用。衡量、判断估价对象房地产是否处于最高最佳使用状态主要从下列方面考虑：

1. 法律上许可：最高最佳使用不是无条件的最高最佳使用，而是在法律（包括法律、行政法规、城市规划、土地使用权出让合同等）允许范围内的最高最佳使用，这也是合法原则的要求。估价对象证载用途为住宅，由于估价对象所在地政府对 2010 年 7 月 1 日之前沿街巷已实际利用为商铺的住宅房屋予以办理工商营业执照，故本次租赁价值评估以现状商业用途进行评估。

2. 技术上可能：估价对象位于南京市鼓楼三牌楼沿街，估价对象实际作为商业房地产使用技术上也是可能。

3. 经济上可行：估价对象位于南京市鼓楼区，估价对象按照沿街店铺使用，在经济上也是可行的。

#### （二）最高最佳使用前提：

1. 维持现状继续使用：对现有房地产保持现状继续使用最为有利时，应以保持现状继续使用为前提进行估价。

2. 直接转换用途使用：改变现有房地产的用途再予以使用最为有利

时，应以改变用途再予以使用为前提进行估价。

3. 装饰装修改造使用：对现有房地产进行装饰装修改造但不改变用途再予以使用最为有利时，应以装饰装修改造但不改变用途再予以使用为前提进行估价。

4. 装修改造并转换用途使用：对现有房地产进行装修改造并改变用途再予以使用最为有利时，应以装修改造并转换用途为前提进行估价。

5. 重新开发利用：对现有房地产进行重新开发再予以使用最为有利时，应以重新开发再予以使用为前提进行估价。

我们认为估价对象保维持现状继续使用，即继续用作商业房地产为其最高最佳使用方式。

#### 四、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法和假设开发法等。估价方法的选择应按照房地产估价的技术规程，根据南京房地产市场发育情况结合估价对象的具体特点及估价目的等，在遵循估价原则的前提下，采用科学、合理地的方法进行估价测算。具体的估价方法适用性分析见下表：

|        |                                                 |                                                     |                                                         |                                                 |
|--------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| 估价对象   | 鼓楼区广东路 41 号 101 室，现状用途为商业                       |                                                     |                                                         |                                                 |
| 估价目的   | 为确定房地产抵押融资额度提供价值参考依据                            |                                                     |                                                         |                                                 |
| 可选估价方法 | 比较法                                             | 收益法                                                 | 假设开发法                                                   | 成本法                                             |
| 估价方法定义 | 选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得 | 预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法 | 求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后价值和后续 | 测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值 |

|          |                                                           |                                                                                               |                                                            |                                                                      |
|----------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
|          | 到估价对象价值或价格的方法                                             |                                                                                               | 开发的必要支出折现到价值时点后相减,或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法 | 或价格的方法                                                               |
| 是否选取     | 选取                                                        | 不选取                                                                                           | 不选取                                                        | 不选取                                                                  |
| 估价方法选择理由 | 估价对象的现状用途为商业用房,当前估价对象所在地类似商业房地产租赁市场较活跃,故适宜采用比较法对估价对象进行评估。 | 估价对象属于住宅连家店性质,市场交易价格包含了住宅属性中户籍、学区等属性,较单纯的商业用房交易价格高出较多,市场价格偏高,收益法估价结果不能够完全反映估价对象所在区域商铺租金的市场状况, | 估价对象属于建成并投入使用的物业,非待开发建设物业,不产生后续开发成本,故不适宜采用假设开发法作为评估方法。     | 估价对象为商业用房,现时房地产价格与成本关联性弱,房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值,故本次不适宜采用成本法作为评估方法。 |

## 1. 比较法

比较法是选取一定数量的可比实例,将它们与估价对象进行比较,根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

运用比较法求取估价对象的比较价值,基本公式如下

比较价值 = 可比实例成交价格 × 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

## 五、估价测算过程

### (一) 比较法测算过程

本次估价对象现状为鼓楼区三牌楼区域商业用房,选取了三牌楼区域的商业用房(连家店)相似商业案例,再进行区域因素、个别因素修正。

### 1. 选择可比案例

评估人员通过市场调查，取得了估价对象所处区域内三个类似房地产的可比实例，可比实例如下：

可比实例一览表

| 可比实例<br>状况                  | 实例 A       | 实例 B       | 实例 C       |
|-----------------------------|------------|------------|------------|
| 可比实例来源                      | 中介结构调查     | 中介结构调查     | 中介结构调查     |
| 坐落                          | 广东路        | 广东路        | 福建路        |
| 成交时间                        | 2025 年 1 月 | 2025 年 1 月 | 2025 年 1 月 |
| 建筑面积 (m <sup>2</sup> )      | 60         | 60         | 57.3       |
| 年租金(元)                      | 72000      | 66000      | 60000      |
| 交易单价 (人民币元/m <sup>2</sup> ) | 3.29       | 3.01       | 2.87       |
| 租金内涵                        | 先付/含税/押一付三 | 先付/含税/押一付三 | 先付/含税/押一付三 |
| 交易情况                        | 正常交易       | 正常交易       | 正常交易       |
| 权益状况                        | 产权清晰,无瑕疵   | 产权清晰,无瑕疵   | 产权清晰,无瑕疵   |
| 所在楼层                        | 1          | 1          | 1          |
| 临路状况                        | 临广东路       | 临广东路       | 临三牌楼大街     |
| 开间 (约 m)                    | 6          | 4.5        | 12         |
| 进深 (约 m)                    | 10         | 13         | 20         |
| 层高 (约 m)                    | 3          | 3          | 3          |
| 结构                          | 砖混结构       | 砖混结构       | 砖混结构       |
| 装修                          | 一般装修       | 一般装修       | 一般装修       |
| 容积率                         | 与估价对象接近    | 与估价对象接近    | 与估价对象接近    |
| 剩余使用年限                      | 与估价对象接近    | 与估价对象接近    | 与估价对象接近    |
| 租约限制                        | 无          | 无          | 无          |
| 宽深比                         | 0.6        | 0.35       | 0.6        |

## 2. 建立比较基础：

将上述可比实例的成交价格进行标准化处理。标准化处理包括统一财产范围、统一付款方式、统一税费负担和统一计价单位。

本报告选取的三个可比实例的财产范围、付款方式、融资条件、税



费负担和计价单位与报告设定条件一致，无需进行标准化处理。

### 3. 选择比较因素

通过对房地产市场的分析，根据商业房地产售价的主要影响因素确定比较因素，结合估价师收集的资料，参照交易实例的交易情况、时间、权益、区位以及实物状况等差别，本次评估选择下列因素作为比较因素。

1) 成交时间：因交易日期的不同房价存在差异，需进行成交时间修正。

2) 交易情况：考虑交易是否正常交易对房价的影响。

3) 权益状况：考虑可比实例与估价对象权益状况的差异对房价的影响。

4) 区位状况：主要有区域位置、居住成熟度、教育设施、医疗文化设施状况、城市规划限制、区域景观等。

5) 实物状况：主要包括估价对象建筑结构、房型、层高、装修状况等。

将可比实例 A、B、C 与估价对象分别就成交时间、交易情况、权益状况、区位状况、实物状况等要素进行调整修正。

区位与实物状况指数编制表

| 等级 因素            |       | 优                          | 较优                       | 一般            | 较劣            | 劣              | 调整<br>分值 |
|------------------|-------|----------------------------|--------------------------|---------------|---------------|----------------|----------|
| 区<br>位<br>状<br>况 | 区域位置  | 位于主城区中心区域一般商业区，或次中心区域主要商业区 | 位于主城区中心区域居住区，或次中心区域一般商业区 | 位于主城区次中心区域居住区 | 位于主城区次中心区域文教区 | 位于主城区次中心区域其它区域 | 5        |
|                  | 区域商业类 | 大中型零售                      | 中型零售商                    | 中小型零售         | 小型零售商         | 小型服务业          | 5        |

| 等级 因素            |        | 优                                                                   | 较优                                                | 一般                                                 | 较差                                               | 劣                                                         | 调整<br>分值 |
|------------------|--------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------|
|                  | 型      | 商业为主；<br>主要经营百<br>货、服装等                                             | 业或大型服<br>务业为主；<br>主要经营饮<br>食、家电、<br>酒店、娱乐<br>等    | 商业或中型<br>服务业为<br>主；主要经<br>营副食品、<br>超市、电脑、<br>通讯器材等 | 业为主；主<br>要经营日用<br>百货、美发<br>美容、洗理、<br>修理等         | 为主；主要<br>经营家具、<br>建材、装饰<br>材料、五金、<br>金属材料制<br>品、机电设<br>备等 |          |
|                  | 客流量    | 客流量大，<br>以高收入者<br>为主                                                | 客流量较<br>大，以中高<br>收入者为主                            | 客流量一<br>般，以中等<br>收入者为主                             | 客流量较<br>小，以中低<br>收入者为主                           | 客流量小，<br>以低收入者<br>为主                                      | 5        |
|                  | 商业氛围   | 高                                                                   | 较高                                                | 一般                                                 | 较低                                               | 低                                                         | 5        |
|                  | 道路类型   | 混合型为主                                                               | 混合型与生<br>活型并重                                     | 生活型为主                                              | 生活型与交<br>通型并重                                    | 交通型为主                                                     | 3        |
|                  | 路网密集度  | 密集                                                                  | 较密集                                               | 一般                                                 | 较稀疏                                              | 稀疏                                                        | 2        |
|                  | 基础设施   | 基础设施完<br>善，保证率<br>高                                                 | 基础设施较<br>完善，保证<br>率较高                             | 基础设施一<br>般，保证率<br>一般                               | 基础设施较<br>不完善，保<br>证率较低                           | 基础设施不<br>完善，保证<br>率低                                      | 2        |
| 实<br>物<br>状<br>况 | 物业外观设计 | 商业建筑式<br>样新颖美<br>观，或为仿<br>古建筑，景<br>观独特，房<br>屋成新度<br>高，装修好，<br>亮化程度高 | 商业建筑式<br>样较新颖美<br>观，成新度<br>较高，装修<br>较好，亮化<br>程度较高 | 商业建筑式<br>样一般，成<br>新度和装修<br>一般，亮化<br>程度一般           | 商业建筑式<br>样较陈旧，<br>成新度较<br>低，装修较<br>简单，亮化<br>程度较低 | 商业建筑式<br>样陈旧，成<br>新度低，装<br>修简单或几<br>无装修，亮<br>化程度低         | 1        |
|                  | 建筑结构   | 钢混结构                                                                | 砖混结构                                              | 砖木结构                                               | 木结构                                              | 简易                                                        | 2        |
|                  | 临街状况   | 两面临主商<br>业街                                                         | 一面临主商<br>业街                                       | 两面临次商<br>业街                                        | 一面临商业<br>街                                       | 不面临街                                                      | 4        |
|                  | 停车位置   | 大型停车<br>场，停车方<br>便、车位充<br>足                                         | 中型停车<br>场，停车较<br>方便、车位<br>较充足                     | 小型停车<br>场，停车较<br>不方便、车<br>位较不充足                    | 临时停车<br>位，停车不<br>方便、车位<br>不充足                    | 无停车位                                                      | 3        |
|                  | 宽深比    | >1.5                                                                | 1-1.5                                             | 1                                                  | 0.5-1                                            | <0.5                                                      | 5        |
|                  | 物业适应性  | 大中型零售<br>商业为主                                                       | 中型零售商<br>业或大型服<br>务业为主                            | 中小型零售<br>商业或中型<br>服务业为主                            | 小型零售商<br>业为主                                     | 小型服务业<br>为主                                               | 3        |
|                  | 建筑面积   | <50 m <sup>2</sup>                                                  | 50 m <sup>2</sup> -100 m <sup>2</sup>             | 100 m <sup>2</sup> 300<br>m <sup>2</sup>           | 300 m <sup>2</sup> -500<br>m <sup>2</sup>        | >500 m <sup>2</sup>                                       | 1        |
|                  | 装饰装修   | 高档装修，<br>装修式样新<br>颖                                                 | 中档装修，<br>装修式样较<br>新颖                              | 一般装修                                               | 简易装修                                             | 无装修                                                       | 4        |

| 等级 | 因素     | 优      | 较优    | 一般    | 较劣    | 劣    | 调整<br>分值 |
|----|--------|--------|-------|-------|-------|------|----------|
|    | 建筑物成新度 | 九成以上成新 | 八~九成新 | 七~八成新 | 六~七成新 | 六成以下 | 2        |

#### 4. 编制因素条件说明表

整理收集的有关资料,将估价对象与可比实例的因素条件列表表示,

见下表:

可比实例与估价对象因素条件说明表

| 可比实例因素                     |           | 实例 A                                | 实例 B                                | 实例 C                                | 估价对象                                |
|----------------------------|-----------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 交易单价(人民币元/m <sup>2</sup> ) |           | 3.29                                | 3.01                                | 2.87                                | 待估                                  |
| 成交时间(市场状况)                 |           | 2025 年 1 月                          | 2025 年 1 月                          | 2025 年 1 月                          | 2025 年 1 月                          |
| 交易情况                       |           | 正常交易                                | 正常交易                                | 正常交易                                | 正常交易                                |
| 权益状况                       | 容积率       | 与估价对象接近                             | 与估价对象接近                             | 与估价对象接近                             | 正常水平容积率                             |
|                            | 剩余使用年限(年) | 与估价对象接近                             | 与估价对象接近                             | 与估价对象接近                             |                                     |
|                            | 租约限制      | 无                                   | 无                                   | 无                                   | 无                                   |
| 区位状况                       | 区域位置      | 位于主城区中心区域居住区,或次中心区域一般商业区            | 位于主城区中心区域居住区,或次中心区域一般商业区            | 位于主城区中心区域居住区,或次中心区域一般商业区            | 位于主城区中心区域居住区,或次中心区域一般商业区            |
|                            | 区域商业类型    | 中小型零售商业或中型服务业为主;主要经营副食品、超市、电脑、通讯器材等 | 中小型零售商业或中型服务业为主;主要经营副食品、超市、电脑、通讯器材等 | 中小型零售商业或中型服务业为主;主要经营副食品、超市、电脑、通讯器材等 | 中小型零售商业或中型服务业为主;主要经营副食品、超市、电脑、通讯器材等 |
|                            | 客流量       | 客流量较大,以中高收入者为主                      | 客流量较大,以中高收入者为主                      | 客流量一般,以中等收入者为主                      | 客流量较大,以中高收入者为主                      |
|                            | 商业氛围      | 较高                                  | 较高                                  | 较高                                  | 较高                                  |
|                            | 道路类型      | 混合型与生活型并重                           | 混合型与生活型并重                           | 混合型与生活型并重                           | 混合型与生活型并重                           |
|                            | 路网密集度     | 密集                                  | 密集                                  | 密集                                  | 密集                                  |
|                            | 基础设施      | 基础设施完善,保证率高                         | 基础设施完善,保证率高                         | 基础设施完善,保证率高                         | 基础设施完善,保证率高                         |
| 实物状况                       | 物业外观设计    | 商业建筑式样一般,成新度和装修一般,亮化程度一             | 商业建筑式样一般,成新度和装修一般,亮化程度一             | 商业建筑式样一般,成新度和装修一般,亮化程度一             | 商业建筑式样一般,成新度和装修一般,亮化程度一             |

| 可比实例因素 |        | 实例 A               | 实例 B               | 实例 C               | 估价对象               |
|--------|--------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 况      |        | 般                  | 般                  | 般                  | 般                  |
|        | 建筑结构   | 砖混结构               | 砖混结构               | 砖混结构               | 砖混结构               |
|        | 临街状况   | 一面临商业街             | 一面临商业街             | 一面临商业街             | 一面临商业街             |
|        | 停车位置   | 临时停车位, 停车不方便、车位不充足 | 临时停车位, 停车不方便、车位不充足 | 临时停车位, 停车不方便、车位不充足 | 临时停车位, 停车不方便、车位不充足 |
|        | 宽深比    | 0.5-1              | <0.5               | 0.5-1              | 0.5-1              |
|        | 物业适应性  | 小型零售商业为主           | 小型零售商业为主           | 小型零售商业为主           | 小型零售商业为主           |
|        | 建筑面积   | 一般                 | 一般                 | 一般                 | 较优                 |
|        | 装饰装修   | 一般装修               | 一般装修               | 一般装修               | 一般装修               |
|        | 建筑物成新度 | 六~七成新              | 六~七成新              | 六~七成新              | 六~七成新              |

### 5. 编制因素条件指数表

根据因素条件说明表中的估价对象与比较案例的因素情况, 编制因素条件指数表, 见下表:

可比实例与估价对象因素条件指数表

| 可比实例因素                      |            | 实例 A       | 实例 B       | 实例 C       | 估价对象       |
|-----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 交易单价 (人民币元/m <sup>2</sup> ) |            | 3.29       | 3.01       | 2.87       | 待估         |
| 成交时间 (市场状况)                 |            | 2025 年 1 月 | 2025 年 1 月 | 2025 年 1 月 | 2025 年 1 月 |
| 交易情况                        | 交易情况       | 100        | 100        | 100        | 100        |
|                             | 容积率        | 100        | 100        | 100        | 100        |
|                             | 剩余使用年限 (年) | 100        | 100        | 100        | 100        |
| 区位状况                        | 租约限制       | 100        | 100        | 100        | 100        |
|                             | 区域位置       | 100        | 100        | 100        | 100        |
|                             | 区域商业类型     | 100        | 100        | 100        | 100        |
|                             | 客流量        | 100        | 100        | 95         | 100        |
|                             | 商业氛围       | 100        | 100        | 100        | 100        |
|                             | 道路类型       | 100        | 100        | 100        | 100        |
|                             | 路网密集度      | 100        | 100        | 100        | 100        |
| 实物                          | 基础设施       | 100        | 100        | 100        | 100        |

| 可比实例<br>因素 |        | 实例 A | 实例 B | 实例 C | 估价对象 |
|------------|--------|------|------|------|------|
| 状况         | 物业外观设计 | 100  | 100  | 100  | 100  |
|            | 建筑结构   | 100  | 100  | 100  | 100  |
|            | 临街状况   | 100  | 100  | 100  | 100  |
|            | 停车位置   | 100  | 100  | 100  | 100  |
|            | 宽深比    | 100  | 95   | 100  | 100  |
|            | 物业适应性  | 100  | 100  | 100  | 100  |
|            | 建筑面积   | 100  | 100  | 100  | 100  |
|            | 装饰装修   | 100  | 100  | 100  | 100  |
|            | 建筑物成新度 | 100  | 100  | 100  | 100  |

## 6. 因素修正

在因素条件指数表的基础上，将估价对象的因素条件指数与可比实例的因素条件指数进行比较，得到各比较因素修正系数，见下表：

因素比较修正系数表

| 可比实例<br>因素                 |           | 实例 A       | 实例 B       | 实例 C       |
|----------------------------|-----------|------------|------------|------------|
| 交易单价（人民币元/m <sup>2</sup> ） |           | 3.29       | 3.01       | 2.87       |
| 成交时间（市场状况）                 |           | 2025 年 1 月 | 2025 年 1 月 | 2025 年 1 月 |
| 交易<br>情况                   | 交易情况      | 100/100    | 100/100    | 100/100    |
|                            | 容积率       | 100/100    | 100/100    | 100/100    |
|                            | 剩余使用年限（年） | 100/100    | 100/100    | 100/100    |
| 区位<br>状况                   | 租约限制      | 100/100    | 100/100    | 100/100    |
|                            | 区域位置      | 100/100    | 100/100    | 100/100    |
|                            | 区域商业类型    | 100/100    | 100/100    | 100/100    |
|                            | 客流量       | 100/100    | 100/100    | 100/95     |
|                            | 商业氛围      | 100/100    | 100/100    | 100/100    |
|                            | 道路类型      | 100/100    | 100/100    | 100/100    |
|                            | 路网密集度     | 100/100    | 100/100    | 100/100    |
| 实物<br>状况                   | 基础设施      | 100/100    | 100/100    | 100/100    |
|                            | 物业外观设计    | 100/100    | 100/100    | 100/100    |

| 可比实例<br>因素               |       | 实例 A    | 实例 B    | 实例 C    |
|--------------------------|-------|---------|---------|---------|
|                          | 建筑结构  | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
|                          | 临街状况  | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
|                          | 停车位置  | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
|                          | 宽深比   | 100/100 | 100/95  | 100/100 |
|                          | 物业适应性 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
|                          | 建筑面积  | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
|                          | 装饰装修  | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 调整系数                     |       | 1.000   | 1.053   | 1.053   |
| 比准单价 (元/m <sup>2</sup> ) |       | 3.29    | 3.17    | 3.02    |

## 7. 估价对象价值计算

本次评估选取与估价对象权益状相同的可比实例的租金成交价为依据，将成交时间、交易情况、区位状况、实物状况等各项影响房地产价格因素进行比较修正得出修正价格，此价格真实反映了房地产市场状况，评估出的结果真实可信，且三个可比实例计算，的比准单价相差不大，故取三者的算术平均值作为估价对象租金单价。

$$\begin{aligned}\text{估价对象租金单价} &= (3.29 + 3.17 + 3.02) \text{ 元/m}^2 \div 3 \\ &= 3.16 \text{ (元/m}^2 \cdot \text{日)}\end{aligned}$$

## 六、估价结果确定

根据《2024 中国商业地产市场年报》，由于受近年国内经济形势整体放缓和网络购物平台影响，2024 年全国商铺租金整体呈现“先扬后抑”态势，重点城市主要商业街商铺平均租金较上半年下降 0.51%，全年累计下降 0.42%。

估价对象所在区域为南京市鼓楼区三牌楼区域，三牌楼区域位于南京主城区，商业氛围较为成熟，以社区型商业为主；所在区域周边多为

老旧小区，周边消费人群中老年人口占比逐年上升，对商业实体店的消费需求、消费能力均略有下降，经调查 2023-2024 年该区域商业用房的租金水平亦略有下降。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，最后确定估价对象房地产在价值时点的单位市场租金为 3.16 元/㎡·日，折合年租金为人民币 6.47 万元，年租金大写：人民币陆万肆仟柒佰元整。

估价对象日租金= 3.16 元/㎡·日（四舍五入，保留两位小数）

估价对象年租金= 3.16 元/㎡·日×56.07 m²×365 日

= 6.47 万元（四舍五入，保留两位小数）

估价结果明细详见下表。

房地产市场租金评估结果汇总表

| 序号 | 坐落                | 证载用途 | 所在楼层/总楼层 | 建筑面积(㎡) | 单位租金(元/㎡·日) | 年租金(万元) | 租金内涵                      | 备注              |
|----|-------------------|------|----------|---------|-------------|---------|---------------------------|-----------------|
| 1  | 鼓楼区广东路 41 号 101 室 | 住宅   | 1/7      | 56.07   | 3.16        | 6.47    | 含税租金；按一年 365 日计；租赁期限为 1 年 | 本次评估的用途为实际用途：商业 |
| 合计 |                   |      |          | 56.07   |             | 6.47    |                           |                 |

南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司

二〇二五年一月二十五日



## 附 件

- 一、 评估委托合同
- 二、 不动产评估委托人及被评估单位承诺函
- 三、 委托人营业执照复印件
- 四、 经济行为文件
- 五、 估价结果明细表
- 六、 估价对象位置图和相关照片
- 七、 估价对象权属证明复印件
- 八、 估价师承诺函
- 九、 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 十、 注册房地产估价师资格证书（注册证）复印件



# 不动产估价委托合同

索引号：G1-1

甲方（委托方）：江苏沿海集团物业管理有限公司

乙方（受托方）：南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司

甲方委托乙方对其拥有或管理的不动产进行估价，出具不动产估价报告，现就有关事项约定如下：

## 一、委托内容

1. 估价目的：甲方拟将位于南京市广东路 41 号甲单元 101 室不动产对外出租，乙方为甲方提供市场年租金价值参考。

2. 估价对象与范围：广东路 41 号甲单元 101 室（评估房屋建筑面积为 56.07 平方米）

3. 估价期日：2025 年 1 月 22 日。

4. 工作时间：本估价业务预计自合同签订之后 10 个工作日内完成。

5. 其他事项：无

## 二、报告使用人

本报告供委托方、产权方使用。

## 三、甲方的权利与义务

1. 提供真实、准确、完整的《房屋所有权证》、《国有土地



使用证》或《不动产权证书》等能证明不动产权属的资料以及本次估价需要的其他资料，并对提供资料的真实性负责。

2. 不向乙方提出非法及不合理的要求，不干预估价工作。
3. 安排人员陪同乙方对估价对象实施现场勘察，并为乙方提供必要的工作条件，按时足额支付估价服务费。

4. 估价报告及其附件仅供本委托合同约定的报告使用人使用，除按有关规定报送报告审查部门外，未经乙方同意，估价报告及附件不得向甲方和约定的报告使用人使用之外的单位和个人提供，报告全部内容不得发表于任何公开媒体上。

#### 四、乙方的权利与义务：

1. 按照国家现行有效的有关不动产估价管理的法律、法规、规范准则客观、独立、公正的进行估价工作，并对估价报告的真实性、合理性负责。
2. 指派能胜任该估价项目工作的专业人员承担估价工作。
3. 对甲方提供的有关信息和资料以及工作过程中知悉的商业秘密负有保密义务。

4. 如发现甲方隐瞒、捏造事实、弄虚作假应及时向甲方提出，甲方拒绝修正资料时，乙方有权终止估价工作，依约所收费用不予返还。

5. 在约定的期限内出具估价报告书。

#### 五、估价服务费

1. 本项目估价服务费人民币大写 肆仟 元整

(¥ 4000 元)。

2. 上述估价服务费在乙方交付估价报告书后 10 个工作日内由甲方一次性支付，付款前乙方应向甲方出具等额增值税专用发票，乙方未提交发票的，甲方可延迟付款。

3. 如估价服务产生交通费、食宿差旅费等，由乙方自行承担。
4. 乙方原则上只提供估价报告的中文版本，若甲方需要提供非中文版本，翻译费用由甲方承担。

#### 六、委托合同的生效

1. 本委托合同一式肆份，甲方贰份，乙方贰份，具有同等效力。
2. 本委托合同由双方签字盖章后生效，不得随意变更和解除，如有违约，违约方须承担由此而引起的经济损失和法律责任。
3. 双方如需对估价委托合同进行修改、补充，应获得对方书面同意，并签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

4. 本合同有效期为自签订之日起至乙方按照本协议约定的事项出具甲方认可的估价报告，且甲方支付完约定的全部估价服务费止。

#### 七、争议的解决

委托双方发生争议，应友好协商处理，协商不成引发诉讼的，任一方可向甲方所在地人民法院起诉。

甲方（盖章）：

法定代表人：

或授权代表：（签字或盖章）

地址：

联系人：

电话：

2025年 1月21日

乙方（盖章）：

法定代表人：

或授权代表：（签字或盖章）

地址：南京市管家桥9号华新大厦18~20楼

联系人：

电话：

2025年 1月21日

开户银行：中国建设银行南京汉中路支行

银行帐号：32001594044052503714



## 不动产评估委托人及被评估单位承诺函

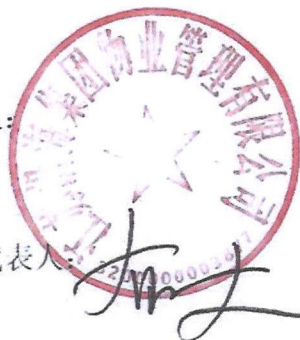
南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司：

因南京市鼓楼区广东路41号101室关于拟对外招租事宜，我单位委托贵公司对该经济行为所涉及的南京市鼓楼区广东路41号101室（拟出租建筑面积合计56.07 m<sup>2</sup>）房地产租金价值进行评估。为确保不动产评估机构客观、公正、合理的进行不动产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

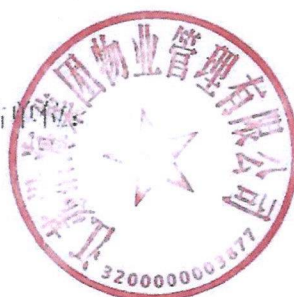
- 1、不动产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、截止评估基准日，经济行为涉及的收入、费用均已按权责发生制进行账务处理；
- 3、委托不动产评估范围与经济行为涉及的不动产范围一致，不重复不遗漏；
- 4、所提供的资料是真实、准确、完整的，有关重大事项已完全如实提示；
- 5、纳入评估范围的不动产未重、未漏、权属明确，所提供的不动产权属证明文件合法、有效；
- 6、已及时提供评估基准日至评估报告完成日期间所发生的涉及上述不动产产权范围内的各类事项；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
- 8、接受评估行政主管部门的监督检查；
- 9、不存在税务纠纷。

委托人：

法定代表人：



被评估单位：



2025年01月13日

注：重大事项是指诸如是否存在以评估范围内的不动产对外作抵押或提供担保，是否存在涉及上述不动产产权的未结诉讼案等情况。



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91320000MA1WYCMR77 (2/2)

编号 320000000202308170003



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

名称 江苏沿海集团物业管理有限公司

类型 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 郁建

经营范围

物业管理；不动产及设备租赁；单位后勤管理服务；住宿及餐饮服务；理发与美容服务；汽车修理与维护；住宅装饰和装修；仓储；预包装食品零售及批发销售；日用品；日化制品；五金交电；化妆品；办公用品；酒店管理服务；停车场管理服务。（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）

注册资本 3000万元整

成立日期 2018年07月27日

住所 南京市建邺区奥体大街68号国际研发总部园4B栋

仅供再  
评估  
复印  
业务使用  
无效

登记机关



2023年08月17日

单据号: WYQS202501002

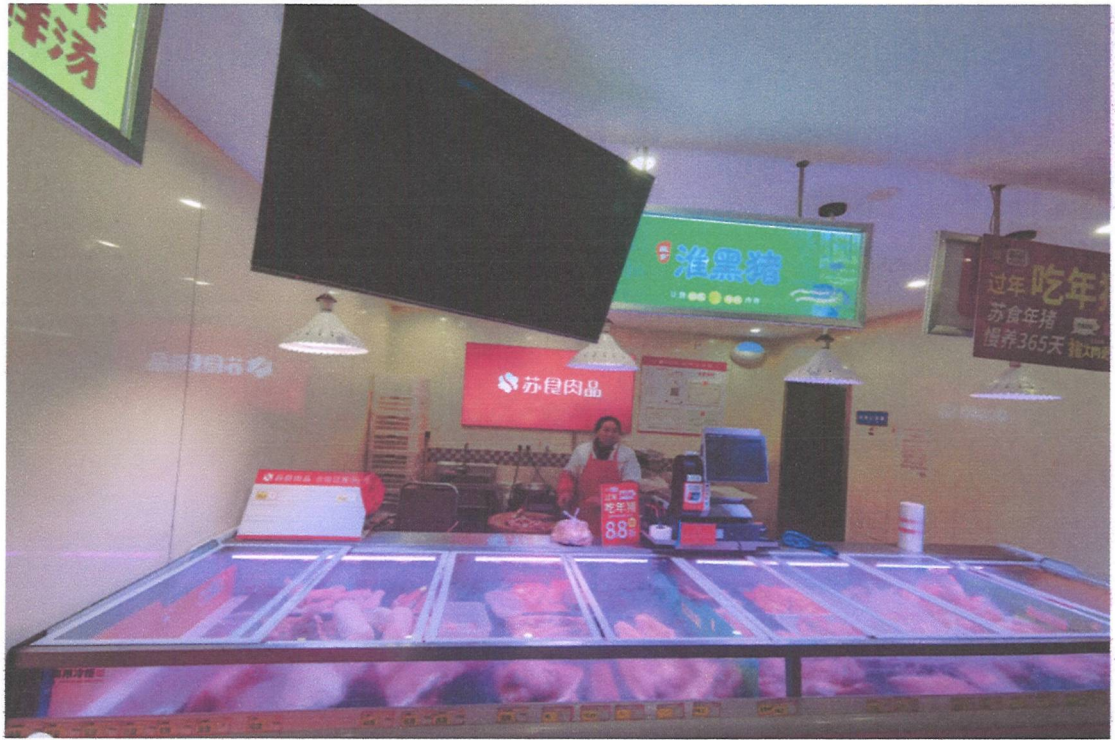




### 估价对象区域位置图及现场部分勘查照片









|        |                                                                                |  |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------|--|
| 权利人    | 江苏省沿海开发集团有限公司                                                                  |  |
| 共有情况   |                                                                                |  |
| 坐落     | 鼓楼区广东路41号101室                                                                  |  |
| 不动产单元号 | 320106004002GB00176F00010001                                                   |  |
| 权利类型   | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权                                                           |  |
| 权利性质   | 划拨/其它                                                                          |  |
| 用途     | 城镇单一住宅用地/成套住宅                                                                  |  |
| 面积     | 18.08平方米/56.07平方米                                                              |  |
| 使用期限   |                                                                                |  |
| 权利其他状况 | 分摊土地面积：18.08平方米<br>房屋结构：混合结构<br>房屋总层数：7层<br>所在层数：1层<br>丘权号：027305-I-3<br>来源：合并 |  |

您对此不动产登记如有异议，可向南京市国土资源局提出，或者自领证之日起60日内向行政复议机关申请行政复议，或者自领证之日起6个月内向人民法院提起行政诉讼。

# 宗 地 图

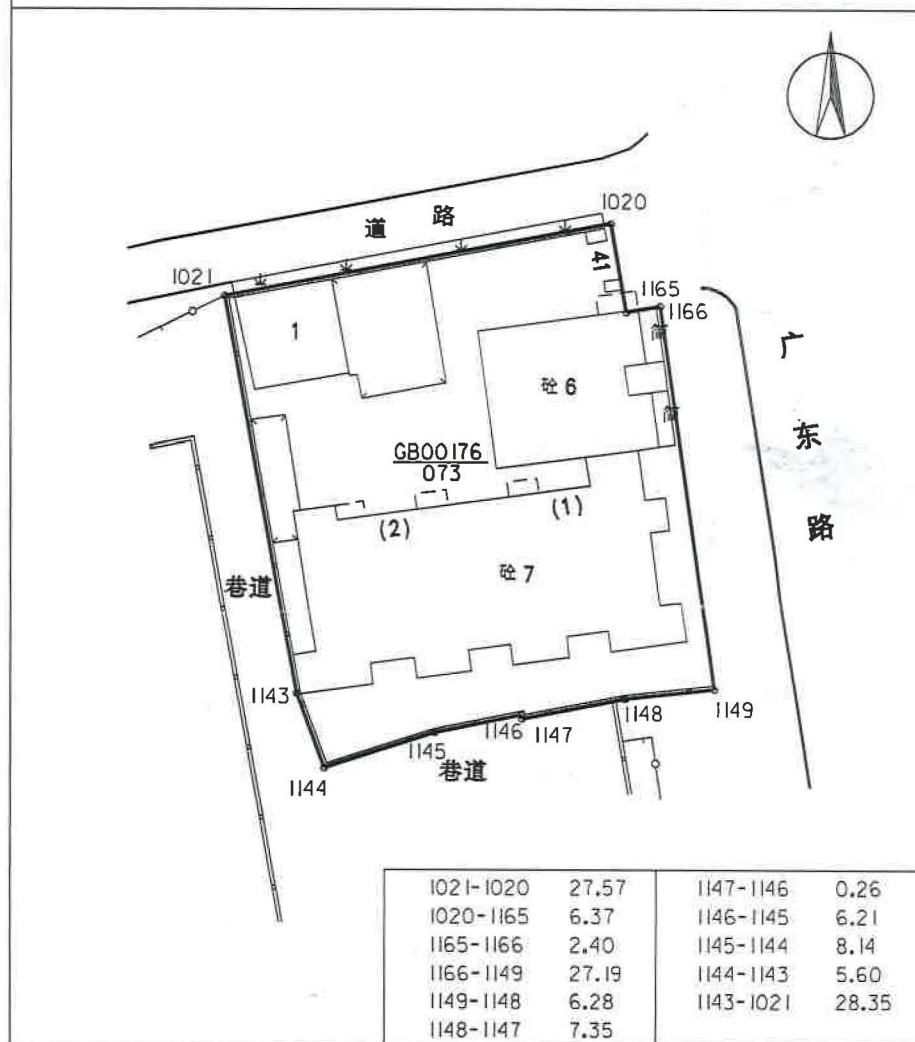
单位：米

土地权利人：共用宗

宗地面积：961.19平方米

宗地代码：320106004002GB00176

所在图幅号：50.75-93.00



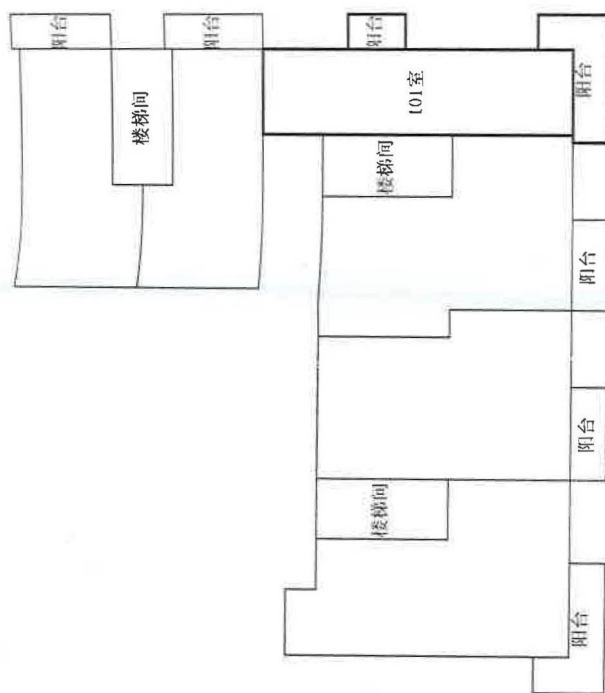
1:500

# 房产分层分户平面图

图幅号: 0027

丘权号: 305-1001

混合七层  
一层



建筑面积: 56.07m<sup>2</sup> 其中分摊面积: 7.75m<sup>2</sup>  
分户号: 3 户坐落: 广东路41号101室

南京房地产测绘事务所

1: 300

2016年8月30日



# 房地产估价师承诺函

江苏沿海集团物业管理有限公司：

受贵公司的委托，我们对位于南京市鼓楼区广东路 41 号 101 室在 2025 年 01 月 22 日的市场租金价值进行了评估，形成了估价报告。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、具备相应的职业资格。
- 二、估价对象和估价范围与不动产委托合同的约定一致。
- 三、对估价对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、依据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）选用了估价方法。
- 五、充分考虑了影响估价结果的因素。
- 六、估价结果合理。
- 七、估价工作未受到非法干预并独立进行。

房地产估价师签名：梁杰

房地产估价师签名：尚林

2025 年 01 月 25 日





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91320117339337219K (3/3)

编号 320124666202203020190



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 南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司

注册资本 1000万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2015年01月19日

法定代表人 王延龙

住所 南京市溧水经济开发区中兴东路1号1幢

经营范围

资产评估、土地评估、房地产评估、探矿权、采矿权评估、企业价值评估、无形资产评估、机器设备、车辆、船舶、森林资源、海域使用权评估、财务、税务、9000质量认证项目规划咨询、项目可行性研究、工程咨询、环境影响评价、投资及安全评价、项目可研、企业研究、生态工程评估、工程造价咨询、招标代理、政府采购、代理、建设工程监理、施工及复垦、房屋拆迁工程、评估、服务、销售、商标注册代理服务、测绘服务、项目、经相关部门批准后方可开展经营活动。



登记机关

2022年03月02日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制



中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司

法定代表人：  
(执行事务合伙人) 王延龙

住所：南京市溧水经济开发区中兴东路1号1幢

统一社会信用代码：91320117339337219K

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00060

有效期限：2016年4月7日至 2025年4月6日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00271060

姓名 / Full name

梁杰



性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

320106198305042418

注册号 / Registration No.

3220200391

执业机构 / Employer

南京长城土地房地产资产评估造  
价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-08-23

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00221728

姓名 / Full name

苗林



性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

320107198212063435

注册号 / Registration No.

3220190027

执业机构 / Employer

南京长城土地房地产资产评估造  
价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-05-29

持证人签名 / Bearer's signature