

房地产估价报告

估价报告编号：苏三师房估字（2022）第 130470 号

估价项目名称：安徽省宣城市宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心
会所前楼、后楼商业房地产租金价值评估

估价委托人：江苏钟山典当有限责任公司

房地产估价机构：江苏三师土地房地产资产评估测绘咨询有限公司

注册房地产估价师：蔡大春（注册号：3220100029）

吴海燕（注册号：3220110182）

估价报告出具日期：二〇二二年六月十四日

致估价委托人函

江苏钟山典当有限责任公司：

受贵方委托，我公司对贵方所属的位于安徽省宣城市宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所前楼、后楼商业房地产（总建筑面积为 4710.13 平方米及相应分摊土地使用权总面积为 2064.84 平方米）进行年市场租金价值评估，价值时点为 2022 年 6 月 6 日，估价目的是为委托方了解估价对象市场租金价值提供参考。

根据贵方提供的有关资料，本公司估价师依据国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》及国家相关法律、法规和政策规定，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，遵循独立、客观、公正、合法的原则，遵循必要的估价程序，结合估价人员的经验和对影响房地产价值因素的分析，采用比较法、收益反推法确定估价对象在价值时点 2022 年 6 月 6 日的年市场租金价值为 48 万元，大写人民币肆拾捌万元整，具体情况见下表：

表 1 估价对象评估结果一览表

不动产权证号	房屋坐落	用途	结构	所在楼层/总楼层	建筑面积(m ²)	年租金价值(万元)
皖(2020)宣城市不动产权第 0077503 号	宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所前楼	商业	钢混	1-3/3	2442.25	25
皖(2020)宣城市不动产权第 0077506 号	宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所后楼				2267.88	23
合计					4710.13	48

币种：人民币。

特别提示：

1、本次评估价格为估价对象市场租金价值，未考虑估价对象被查封、原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

2、本报告仅为委托方了解估价对象市场租金价值提供参考，运用于其它方向无效。报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估

价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

江苏三师土地房地产资产评估测绘咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年六月十四日

目 录

估价师声明	4
估价的假设和限制条件	6
房地产估价结果报告	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	8
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	17
十一、估价人员	17
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业期	18
房地产估价技术报告	19
一、估价对象描述与分析	19
(一) 区位状况描述与分析	19
(二) 实物状况描述与分析	20
二、市场背景描述与分析	22
三、估价对象最高最佳利用分析	24
四、估价方法适用性分析	26
五、估价测算过程	29
六、估价结果确定	39
附 件	40
一、估价对象区域位置图	40
二、估价对象照片	40
三、《不动产权证》复印件	40
四、《资产评估委托方及被评估单位承诺函》	40
五、估价专业帮助或相关意见说明	40
六、估价机构营业执照及资质证书复印件	40
七、注册房地产估价师资格证书复印件	40

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，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。

4、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、参与本次估价项目的注册房地产估价师于 2022 年 6 月 6 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8、本报告确认的估价结果反映估价对象在本次估价目的下，根据现行的国家及地方政策规定，按合理的评估程序和公认的评估方法确定的现行价格。我方对本报告所选用的估价方法及其应用负责，对依据贵方提供的基础资料基础上推算的估价结果在其有效期内的合理性和保密性承担义务。本估价报告仅供委托方按约定的估价目的正常使用，并报送上级主

管部门和评估行业管理机构审查，不对其它用途负责。未经评估机构书面同意，本报告的全部或部分内容不得提供给除上述部门以外的其它单位和个人，亦不得以任何方式公开发表。

姓名	注册号	签名	签名日期
蔡大春	3220100029		年 月 日
吴海燕	3220110182		年 月 日

估价的假设和限制条件

本估价报告中的分析，意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

一、一般假设

1、本次估价目的为委托方了解估价对象市场租金价值提供参考。本报告提供的年租金是估价对象在价值时点的年租金，所谓年租金是指房产满足下列条件进行交易最可能实现的租金：

(1) 交易双方是自愿地进行交易的；

(2) 交易双方是处于利己动机进行交易的；

(3) 交易双方是精明、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2、本报告以房屋建筑质量合乎安全标准，可以长期使用为假设前提。注册房地产估价师现场查勘仅限于估价对象外观和使用情况，并对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用，且无基础、结构等方面的质量问题。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产权证书》记载建筑面积大体相当，在无理由登记面积错误的情况下，估价对象建筑面积以登记面积为准。

4、本项目估价对象仅为整幢房地产之一部分，本次估价以估价对象能享有公共部位的通行权及水气、通讯、道路等相关基础设施及公共配套设施的合法权益为假设前提。

二、未定事项假设

估价对象《不动产权证》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 2010 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

三、背离事实假设

本次评估无背离事实假设。

四、不相一致假设

本次评估实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等之间一致，房屋权属证明、土地权属证明上的权利人之间一致，无不相一致假设。

五、依据不足假设

估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》复印件，但未提供权属证书原件。注册房地产估价师对估价委托人提供的房地产权属资料进行了审慎的检查和尽职调查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本报告以估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提。若上述情况发生变化，需调整估价结果乃至重新估价。

六、本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告仅为委托方了解估价对象市场租金价值提供参考，不对其它用途负责。未经评估机构书面同意，本报告的全部或部分内容不得提供给除上述部门以外的其它单位和个人，亦不得以任何方式公开发表。

2、本评估报告结论是为委托方提供的专业性估价意见，该意见本身并无强制执行的效力，故估价师仅对结论本身符合规范要求负责，而不对房产定价决策负责。

3、本报告未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象价格的影响，当上述情况在评估报告有效期内发生明显变化时，评估结果应做相应调整或重新评估。

4、本估价报告的规范文本为中文文本，用除中文以外的其它文字制作本报告的以中文文本为准。

5、本估价报告需经房地产估价师签名并加盖估价机构公章，并作为一个整体时有效，复印件无效。

6、本评估报自提交之日起一年内有效，超出上述期限，除另行声明或另有政策规定外，评估结果失效。

7、本报告由江苏三师土地房地产资产评估测绘咨询有限公司负责解释。

房地产估价结果报告

苏三师房估字(2022)第130470号

一、估价委托人

名称：江苏钟山典当有限责任公司

二、房地产估价机构

机构名称：江苏三师土地房地产资产评估测绘咨询有限公司

法定代表人：杨彤焰

住所：南京市上海路160号7楼

统一社会信用代码：91320106721742063L

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京00020

有效期限：2020年06月24日至2023年06月23日

网址：www.jssspg.com

邮箱：sspg1999@163.com

联系电话：（025）83206029、68526808

三、估价目的

为委托方了解估价对象市场租金价值提供参考。

四、估价对象

1、估价对象范围

根据委托方提供的资料并结合委托方的要求，本次估价对象的范围为贵方所属的位于安徽省宣城市宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所前楼、后楼（总建筑面积为4710.13平方米及相应分摊土地使用权总面积为2064.84平方米）商业房地产年租金评估。

2、估价对象基本状况

估价对象系位于安徽省宣城市宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所前楼、后楼的商业房地产，总建筑面积为4710.13平方米，其中前楼证载建筑面积为2442.25平方米、后楼证载建筑面积为2267.88平方米，总层数

均为3层，估价对象位于1-3层，钢混结构，土地用途为商服用地。

3、土地基本状况

3.1名称、面积、用途等

估价对象所在宗地位于安徽省宣城市宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所，所在宗地面积为 2065 平方米，前楼分摊土地使用权面积为 994.20 平方米，后楼分摊土地使用权面积为 1070.64 平方米，土地使用权类型为出让，土地使用终止日期为 2047 年 09 月 11 日止，至价值时点，剩余使用年期为 25.25 年。

3.2 四至及形状

估价对象所处宗地四至：北临李家村、东临白马山、南临 X011 国道、西临南山；形状呈较规则多边形。

3.3 地形地势及基础设施完备程度(土地开发程度):

地势较平坦，起伏较小；地基承载力较高；估价对象实际开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），宗地红线内“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），估价对象所处宗地建有商业、办公楼，土地利用强度较强。

4、建筑物基本状况

4.1建筑物概况（名称、规模、用途、建成年代等）

估价对象位于安徽省宣城市宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所前楼、后楼。估价对象所在总楼层均为3层，所在楼层为1-3层，钢混结构，本次估价对象总建筑面积为4710.13平方米。

4.2装饰装修

估价对象为安徽省宣城市宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所前楼、后楼商业房地产；

建筑物外墙部分为涂料饰面，成新度较高。

室内公共区域：地面铺设地砖，墙面粉刷乳胶漆，顶部石膏立体吊顶；

室内卫生间：地面铺设地砖，墙面贴装饰墙纸，顶部石膏立体吊顶；

其他：入户为铜门，室内为成套木门，铝合金窗。

整体装修档次较好。

4.3 设施设备及室外公共配套设施完备程度

估价对象具备供水、供电及通电话，排水通畅。设施设备能满足商业需要。

4.4 新旧程度、工程质量

估价对象建成于约2010年，成新度较优；估价对象建筑结构为钢混，能有效的适应了火灾、地震等可能引起灾害发生的特殊及其他非常情况，工程质量较优。

4.5 物业管理、使用维护状况及完损状况

估价对象有物业管理公司进行物业维护管理；建筑物墙体、屋架完好牢固，梁、板、柱、墙面、屋面完好，水电、管道等线路通畅，均处于有效状态，建筑物整体维修保养状况较好；表面结构无破损，属完好房。

5、估价对象权益状况

5.1 建筑物权益状况

根据委托方提供的估价对象《不动产权证书》复印件，结合估价师实地查勘情况，估价对象所在建筑物状况如下表：

表2 建筑物状况一览表

不动产权证号	皖(2020)宣城市不动产权第0077503号	皖(2020)宣城市不动产权第0077506号
权利人	江苏钟山典当有限责任公司	
共有情况	单独所有	
坐落	宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所前楼	宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所后楼
不动产单元号	341802115010GB00003F00010001	341802115010GB00003F00020001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	商服用地/商业	
面积	宗地面积2065.00m ² /房屋建筑面积2442.25m ²	宗地面积2065.00m ² /房屋建筑面积2267.88m ²
使用期限	国有建设用地使用权2047年09月11日止	
权利其他状况	分摊土地使用权面积：994.20m ²	分摊土地使用权面积：1070.64m ²
	房屋结构：钢筋混凝土结构	
	房屋总层数：3层，所在楼层：第1-3层	

6、估价对象区位状况

6.1 位置状况

6.1.1 坐落：估价对象位于安徽省宣城市宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所。

6.1.2方位：估价对象所在宣城市宣州区。

6.1.3与重要场所的距离：估价对象距高尔夫球场约100米。

6.1.4临路状况：估价对象临X011国道，临路状况较优。

6.1.5朝向：估价对象为南北朝向，四周无遮挡。

6.1.6楼幢：估价对象为安徽省宣城市宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所前楼、后楼，临X011国道，位置一般。

6.1.7楼层：估价对象位于第1-3层。

6.2 交通状况

6.2.1 道路状况：估价对象区域内有 X011 国道等城市主次干道，道路密度一般，道路通达度一般。

6.2.2 公共交通状况：估价对象所在区域内有狸桥水阳线、南狸胡桥线等多条公交线路，主要公交站点有白马山庄、百马林场等，公交便利度较好。距水阳客运站约 8.7 公里，对外交通条件一般。

6.2.3 交通管制情况：估价对象所在区域对货车通行有一定的管制。

6.2.4 停车状况：估价对象所在区域停车位较多，停车状况较优。

6.3 外部配套设施状况

6.3.1 基础设施状况：估价对象所在区域内供电、供水、供气、通讯等基础设施配套完善，保证率达 98%以上，排水采用雨污分流制，排水管道管径较大，大雨过后基本无积水，排水状况较优，综上所述，区域内基础设施条件较优。

6.3.2 公用设施状况：估价对象所在区域有卫东中心小学、卫东中学、狸桥中心小学、宣州市第二人民医院、水阳医院、中国移动等公用设施，区域内公用设施状况一般。

6.3.3 商业服务设施状况：估价对象所在区域处于 X011 国道范围内，其安徽宣州湖商村镇银行、中国邮政储蓄银行、管湾超市、永乐福超市、宣城姚家冲生态龙庄等，商场、银行、超市、酒店等商服配套种类齐全，数量一般，商服氛围一般。

6.4 环境状况

6.4.1 自然环境：估价对象所在区域路网较密集，车流量较大，有一定的交通噪音和汽车尾气污染，无水污染状况，自然环境较优。

6.4.2 人文环境：估价对象所在区域幼儿园、小学、中学各类教育设施配套较完善，人文环境一般。

6.4.3 区域景观：估价对象所在区域有较多的市政绿地，会所内部景观配套建设完善，区域景观状况好。

五、价值时点

房产价值时点原则上为完成估价对象实地查勘之日，本次估价以房产估价师实地查勘之日 2022 年 6 月 6 日作为本次评估的价值时点。

六、价值类型

根据《房地产估价规范》和本次估价的具体要求，本估价报告中的评估价值是遵循估价原则采用公开市场价值标准评估估价对象在现状条件下，用途为商业用房，在价值时点 2022 年 6 月 6 日的市场租金价值。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则、原则。

1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，实事求是、坚持原则、公平正直地进行估价，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则

所有合法不仅需要依据国家及地方的法律、法规、政策及规章，还要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则

同一房地产在不同时点往往会有不同的价值或价格，在评估房地产价值或价格时，要求评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则

要求评估价值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应在合理范围内。

5、最高最佳利用原则

要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。所谓最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、删选或判断确定。

八、估价依据

1、法律、法规和政策文件

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

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

1.3 《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据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〉、〈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)

1.4 《中华人民共和国土地管理法》(根据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〉、〈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)

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

1.6 《中华人民共和国城乡规划法》(根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正)

1.7 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会第31次主任办公会议审议通过,现予公布,自2005年9月1日起施行)

1.8 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)

1.9 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号发布)

1.10 《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意见的通知》（国办发〔2001〕102号）

1.11 《关于国有资产评估管理若干问题的规定》（自2002年1月1日起实施）

1.12 国务院国资委《企业国有产权转让管理暂行规定》（国务院国有资产监督管理委员会主任办公会议审议通过，现予公布，自2004年2月1日起施行）

1.13 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令 第12号）

1.14 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274号）

1.15 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36号）

1.16 财政部《国有资产评估项目备案管理办法》（财企〔2001〕802号）

2、技术依据

2.1 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》

2.2 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013 《房地产估价基本术语标准》

3、委托方提供资料

3.1 《房地产估价委托合同》

3.2 估价对象土地《不动产权证》复印件

3.3 《资产评估委托方及被评估单位承诺函》

4、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料

4.1 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

4.2 估价对象所在地城市规划资料

4.3 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

4.4 估价人员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

4.5 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

一般而言，房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法、收益反推法等。不同的估价方法从不同的角度反映估价对象在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据估价对象的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。

本次评估注册房地产估价师对收集的估价对象相关资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地查勘和调查了解，考虑估价对象的估价目的、价值时点及具体现状利用特点等，本次估价选用比较法、收益反推法进行了估价，排除了其它估价方法。

1.1 选用方法的理由

估价对象为商业用途房地产，经市场调查，当前估价对象所在地类似房地产租赁交易市场较活跃。本次估价采用比较法、收益反推法进行评估。

1.2 未选用方法的理由

本次评估为确定估价对象市场租金，无法采用成本法和假设开发法。

2、技术路线

2.1 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。

2.1.1 具体步骤：

(1) 搜集交易实例→(2) 选取可比实例→(3) 建立可比基础→(4) 进行交易情况修正→(5) 进行市场状况调整→(6) 进行房地产状况（区位状况、实物状况、权益状况）调整→(7) 计算比较价格

2.1.2 计算公式：

估价对象比较价格 (V') = 可比实例价格 (V_i) × 交易情况修正系数 (a) × 市场状况修正系数 (b) × 区位状况修正系数 (c) × 实物状况修正系数 (d) × 权益状况修正系数 (e)

其中：

$$\text{交易情况修正系数 (a)} = \frac{\text{估价对象正常交易情况修正系数}}{\text{可比实例交易情况修正系数}}$$

$$\text{市场状况修正系数 (b)} = \frac{\text{估价对象市场状况修正系数}}{\text{可比实例市场状况修正系数}}$$

$$\text{区位状况修正系数 (c)} = \frac{\text{估价对象区位状况指数}}{\text{可比实例区位状况指数}}$$

$$\text{实物状况修正系数 (d)} = \frac{\text{估价对象实物状况指数}}{\text{可比实例实物状况指数}}$$

$$\text{权益状况修正系数 (e)} = \frac{\text{估价对象权益状况指数}}{\text{可比实例权益状况指数}}$$

2.2. 收益反推法

2.2.1 收益反推法定义、基本公式

收益反推法是从收益法中演变而来，首先通过其他方法求出估价对象的市场价格，乘以期待利率（当然在考虑估价对象未来年纯收益是否递增的时候，公式选择不一致），然后加上其它费用，然后加上出租时所发生的费用，一般包括维修费、管理费、保险费、税金、利息、空置损失等，从而得到评估租金的方法。

故运用收益反推法求取估价对象的收益价值，基本公式如下：

$$P = V \times (r - g) / (1 - (1 + g)^n / (1 + r)^n)$$

其中：

P：房地产的纯收益

V：目前市场单价

r：投资收益率

g：租金每年增长率

n：剩余收益期

2.2.2 估价技术路线

- ①选择具体估价方法。
- ②测算收益期或持有期。
- ③测算未来收益。
- ④确定报酬率或资本化率、收益乘数。
- ⑤计算收益价值。

基本公式如下：

年有效毛收入=年净收益+年维修费+年管理费+年保险费+年税费+其他费用

月租金=年有效毛收入/（1-空置率）/（12个月+3×年利率）

注：根据估价师对估价对象所在区域租赁市场的调查，租赁房屋一般会收取3个月租金作为押金，故本次评估押金按估价对象有效出租面积3个月的租金作为押金收益。

十、估价结果

根据贵方提供的有关资料，本公司估价师依据国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》及国家相关法律、法规和政策规定，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，遵循独立、客观、公正、合法的原则，遵循必要的估价程序，结合估价人员的经验和对影响房地产价值因素的分析，采用比较法、收益反推法确定估价对象在价值时点 2022 年 6 月 6 日的年市场租金价值为 48 万元，大写人民币肆拾捌万元整。

十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
蔡大春	3220100029		年 月 日
吴海燕	3220110182		年 月 日

十二、实地查勘期

自 2022 年 6 月 6 日起至 2022 年 6 月 6 日止。

十三、估价作业期

自 2022 年 6 月 6 日起至 2022 年 6 月 14 日止。

房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 区位状况描述与分析

1.1 位置状况

1.1.1 坐落：估价对象位于安徽省宣城市宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所。

1.1.2 方位：估价对象所在安徽省宣城市宣州区。

1.1.3 与重要场所的距离：估价对象距高尔夫球场约100米。

1.1.4 临路状况：估价对象临X011国道，临路状况较优。

1.1.5 朝向：估价对象为南北朝向，四周无遮挡。

1.1.6 楼幢：估价对象为安徽省宣城市宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所前楼、后楼，临X011国道，位置一般。

1.1.7 楼层：估价对象位于第1-3层。

1.2 交通状况

1.2.1 道路状况：估价对象区域内有 X011 国道等城市主次干道，道路密度一般，道路通达度一般。

1.2.2 公共交通状况：估价对象所在区域内有狸桥水阳线、南狸胡桥线等多条公交线路，主要公交站点有白马山庄、百马林场等，公交便利度较好。距水阳客运站约 8.7 公里，对外交通条件一般。

1.2.3 交通管制情况：估价对象所在区域对货车通行有一定的管制。

1.2.4 停车状况：估价对象所在区域停车位较多，停车状况较优。

1.3 外部配套设施状况

1.3.1 基础设施状况：估价对象所在区域内供电、供水、供气、通讯等基础设施配套完善，保证率达 98% 以上，排水采用雨污分流制，排水管管径较大，大雨过后基本无积水，排水状况较优，综上所述，区域内基础设施条件较优。

1.3.2 公用设施状况：估价对象所在区域有卫东中心小学、卫东中学、狸桥中心小学、宣州市第二人民医院、水阳医院、中国移动等公用设施，区域内公用设施状况一般。

1.3.3 商业服务设施状况：估价对象所在区域处于 X011 国道范围内，其安徽宣州湖商村镇银行、中国邮政储蓄银行、管湾超市、永乐福超市、宣城姚家冲生态龙庄等，商场、银行、超市、酒店等商服配套种类齐全，数量一般，商服氛围一般。

1.4 环境状况

1.4.1 自然环境：估价对象所在区域路网较密集，车流量较大，有一定的交通噪音和汽车尾气污染，无水污染状况，自然环境较优。

1.4.2 人文环境：估价对象所在区域幼儿园、小学、中学各类教育设施配套较完善，人文环境一般。

1.4.3 区域景观：估价对象所在区域有较多的市政绿地，会所内部景观配套建设完善，区域景观状况好。

(二) 实物状况描述与分析

1.1 土地实物状况

估价对象所在宗地位于安徽省宣城市宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所，所在宗地面积为 2065 平方米，前楼分摊土地使用权面积为 994.20 平方米，后楼分摊土地使用权面积为 1070.64 平方米，土地使用权类型为出让，土地使用终止日期为 2047 年 09 月 11 日止，至价值时点，剩余使用年期为 25.25 年。

1.2 四至及形状

估价对象所处宗地四至：北临李家村、东临白马山、南临 X011 国道、西临南山；形状呈较规则多边形。

1.3 地形地势及基础设施完备程度(土地开发程度)：

地势较平坦，起伏较小；地基承载力较高；估价对象实际开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），宗地红线内“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），估价对象所处宗地建有商业、办公楼，土地利用强度较强。

2、建筑物实物状况

2.1 建筑物概况（名称、规模、用途、建成年代等）

估价对象位于安徽省宣城市宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所

前楼、后楼。估价对象所在总楼层均为3层，所在楼层为1-3层，钢混结构，本次估价对象总建筑面积为4710.13平方米。

2.2 装饰装修

估价对象为安徽省宣城市宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所前楼、后楼商业房地产；

建筑物外墙部分为涂料饰面，成新度较高。

室内公共区域：地面铺设地砖，墙面粉刷乳胶漆，顶部石膏立体吊顶；

室内卫生间：地面铺设地砖，墙面贴装饰墙纸，顶部石膏立体吊顶；

其他：入户为铜门，室内为成套木门，铝合金窗。

整体装修档次较好。

2.3 设施设备及室外公共配套设施完备程度

估价对象具备供水、供电及通电话，排水通畅。设施设备能满足商业需要。

2.4 新旧程度、工程质量

估价对象建成于约2010年，成新度较优；估价对象建筑结构为钢混，能有效的适应了火灾、地震等可能引起灾害发生的特殊及其他非常情况，工程质量较优。

2.5 物业管理、使用维护状况及完损状况

估价对象有物业管理公司进行物业维护管理；建筑物墙体、屋架完好牢固，梁、板、柱、墙面、屋面完好，水电、管道等线路通畅，均处于有效状态，建筑物整体维修保养状况较好；表面结构无破损，属完好房。

3、估价对象权益状况

3.1 建筑物权益状况

根据委托方提供的估价对象《不动产权证书》复印件，结合估价师实地查勘情况，估价对象所在建筑物状况如下表：

表3 建筑物状况一览表

不动产权证号	皖（2020）宣城市不动产权第 0077503 号	皖（2020）宣城市不动产权第 0077506 号
权利人	江苏钟山典当有限责任公司	
共有情况	单独所有	
坐落	宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所前楼	宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所后楼
不动产单元号	341802115010GB00003F00010001	341802115010GB00003F00020001

权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用途	商服用地/商业	
面积	宗地面积 2065.00m ² /房屋建筑面积 2442.25m ²	宗地面积 2065.00m ² /房屋建筑面积 2267.88m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2047 年 09 月 11 日止	
权利其他状况	分摊土地使用权面积：994.20m ²	分摊土地使用权面积：1070.64m ²
	房屋结构：钢筋混凝土结构	
	房屋总层数：3 层，所在楼层：第 1-3 层	

二、市场背景描述与分析

（一）宣城市经济社会发展状况

2021 年，根据地区生产总值统一核算结果，全年全市生产总值 1833.9 亿元，比上年增长 10.1%，两年平均增长 6.9%。其中，第一产业增加值 172.0 亿元，增长 7.0%，两年平均增长 4.6%；第二产业增加值 890.7 亿元，增长 11.1%，两年平均增长 8.1%；第三产业增加值 771.2 亿元，增长 9.8%，两年平均增长 6.0%。

（二）宣城市商业房地产市场运行状况

2021 年全年，全市房地产市场各项指标增幅居全省中上游，其中投资和销售增幅分居全省第 4 位和第 8 位，市场保持平稳健康发展。

1、运行形势

（1）竣工面积大幅增加

1-12 月，全市和市本级分别完成房地产投资 296.6 亿和 98.5 亿，同比增长 14.7%和 6.2%；全市和市区商品房施工面积分别为 2078.9 万 m²和 1028.1 万 m²，同比增长 9.2%和 3%；全市和市区商品房新开工面积分别为 415.2 万 m²和 175.6 万 m²，同比下降 34.8%和 39%；全市和市区商品房竣工面积分别为 295.9 万 m²和 190 万 m²，同比增长 60.5%和 26%。

（2）商品住房供应下降

2021 年 1-12 月全市和市本级批准预售商品房 421.59 万 m²和 197.01 万 m²，同比下降 16.79%和 14.73%；其中批准预售商品住宅 364.52 万 m²和 164.39 万 m²，同比下降 11.94%和上涨 5.27%。

（3）商品住房销售面积出现分化

2021年1-12月，全市和市本级商品房销售面积分别为468.3万m²和166.4万m²，同比增长13.2%和0.7%。其中住宅420.4万m²和136.4万m²，同比增长11.9%和-2.8%。

2021年1-12月，全市和市本级存量房销售面积分别为133.49万m²和49.49万m²，同比下降12.32%和20.76%。其中住宅117.08万m²和47.77万m²，同比下降12.95%和20.07%。

（4）税收财政占比保持稳定

1-12月，全市和市本级分别实现房地产业及相关建筑业税收44.6亿元和12亿元，占同期地方税收总量的39.3%和63.2%，占同期地方财政收入总量的24.4%和40.1%；12月末，全市和市区房地产各项贷款余额分别为720.1亿元和287.6亿元，同比增长8.3%和5.4%，占同期人民币各项贷款余额的35.1%和36.5%，较上年同期下降2.7%和2.8%。

2、市场分析

2021年1-12月，全市房地产住宅销售均价6720元/m²（含各县市安置房），同比增长5.6%，市本级纯商品住宅销售均价7585元/m²，同比增长2.1%。2021年市本级批准预售住宅套数前三的项目分别是紫悦府（658套）、世茂云锦（616套）、彩金湖畔（552套）；销量前三的项目分别是世茂云锦（546套）、紫悦府（489套）、桃花源（430套）；销售价格前三的项目分别是桃花源（约11400元/m²）、新华世家（约9900元/m²）、宛陵大观（约9800元/m²）；最受市民喜爱的户型为100-120面积区间户型，占总销量的46.4%；购房群体中城区人口占比45.5%，本市周边县市和乡镇占比43.7%

（三）宏观政策调控

目前，中国人民银行执行的最新存贷款基准利率如下：存款基准利率为1.50%，贷款基准利率为4.35%。

2019年12月28日，央行发布中国人民银行〔2019〕第30号公告，将个人住房存量浮动利率贷款的定价基准转换为LPR。公告所称存量浮动利率贷款，是指2020年1月1日前金融机构已发放的和已签订合同但未发放的参考贷款基准利率定价的浮动利率贷款（不包括公积金个人住房贷款）。自2020年1月1日起，各金融机构不得签订参考贷款基准利率定

价的浮动利率贷款合同。自 2020 年 3 月 1 日起，金融机构应与存量浮动利率贷款客户就定价基准转换条款进行协商，将原合同约定的利率定价方式转换为以 LPR 为定价基准加点形成（加点可为负值），加点数值在合同剩余期限内固定不变；也可转换为固定利率。定价基准只能转换一次，转换之后不能再次转换。已处于最后一个重定价周期的存量浮动利率贷款可不转换。存量浮动利率贷款定价基准转换原则上应于 2020 年 8 月 31 日前完成。存量浮动利率贷款定价基准转换为 LPR，除商业性个人住房贷款外，加点数值由借贷双方协商确定。商业性个人住房贷款的加点数值应等于原合同最近的执行利率水平与 2019 年 12 月发布的相应期限 LPR 的差值。从转换时点至此后的第一个重定价日（不含），执行的利率水平应等于原合同最近的执行利率水平，即 2019 年 12 月相应期限 LPR 与该加点数值之和。之后，自第一个重定价日起，在每个利率重定价日，利率水平由最近一个月相应期限 LPR 与该加点数值重新计算确定。

2020 年 2 月 1 日，人民银行、财政部、银保监会、证监会、外汇局联合出台了《关于进一步强化金融支持防控新型冠状病毒感染肺炎疫情的通知》（以下简称《通知》），要求金融部门要采取一系列措施，进一步强化金融支持疫情防控工作，增加信贷投放，降低贷款利率，央行五部门联合发布金融 30 条房贷还款延期等保障民生和支持实体经济稳定发展。2022 年 05 月 20 日贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.7%，5 年期以上 LPR 为 4.45%。以上 LPR 在下一次公布 LPR 之前有效。

多次调整金融机构贷款利率是为了进一步巩固宏观调控成果，保持国民经济持续、快速、协调、健康发展的良好势头，进一步发挥经济手段在资源配置和宏观调控中的作用。

三、估价对象最高最佳利用分析

房地产估价应当以估价对象的最高最佳利用为前提进行估价，最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，价值最大化，经充分合理考虑，能使估价对象产生最高最佳的利用价值，同时需要遵循收益递增递减原理、均衡原理、适合原理。

（一）最高最佳利用必须同时满足的 4 个条件

1、合法性分析。根据估价委托人提供的《不动产权证书》复印件中，

估价对象建筑物设定用途为商业，现状用途出租为除住宅以外的其他用途用房，符合合法原则。

2、技术可能性分析。对法律所允许的每一种使用方式，要检查它在技术上是否能够实现，包括建筑材料性能、施工技术手段等能否满足要求，不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳利用。估价对象按商业用房设计，物业内部组合均衡，与外部环境协调，符合商业用房技术标准。

3、财务可行性分析。对于法律上允许、技术上可能的每一种使用方式，还要进行财务可行性检验。财务可行性检验是指针对每一种使用方式，首先预测它未来的收入和支出流量，然后将未来的收入和支出流量用现值表示，再将这两者进行比较。估价对象按商业用房利用，能产生最高经济收益，在财务上可行。

4、价值最大化分析。在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象的价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象在符合规划的前提下，估价对象作为商业用房使用是其价值最高最大的使用方式。

(二) 最高最佳利用需符合三个经济学原理

1、收益递增递减原理可以通过收益递减规律(报酬递减规律、边际收益递减原理)和规模报酬规律，帮助确定估价对象的最佳集约度和最佳规模。收益递减规律相对于估价对象所占宗地，表现在对该宗土地利用强度（如建筑层数、建筑高度、容积率、建筑规模、绿化率、建筑密度等）超过一定限度后，收益开始下降。由于估价对象所在宗地在划拨时就已经对地块设定了规划限制条件，房屋开发建设过程中需满足规划条件，该会所建成投入使用多年，可判定估价对象所处会所宗地已达到最佳集约度和最佳规模。

2、均衡原理是以估价对象的各个组成部分是否搭配，来判定估价对象是否为最高最佳利用，也可以帮助确定估价对象的的最佳集约度和最佳规模。依据估价人员现场查勘，估价对象为商业用房，周边均有相邻建筑或基础设施等相配套，建筑物与土地的组合已达均衡状态，该房地产的效用已得到有效发挥。

3、适合原理是以估价对象与其外部环境是否协调，来判断估价对象

是否为最高最佳利用，可以帮助确定估价对象的最佳用途。依据估价人员现场查勘，会所内建有多幢多层建筑，其不同建筑物之空间布局较合理，会所内配有绿化景观、生活广场及物管等一系列基础配套设施，符合及满足商业功能需求，估价对象作为商业用房与外部环境是协调的。

故从 3 个经济原理判定，估价对象现状利用也为最高最佳使用。

(三) 估价对象通常有六个最高最佳使用前提可供选择：

1、维持现状利用：认为现有房地产维持现状、继续使用最为有利时，应以维持现状为前提进行估价。

2、更新改造利用：认为现有房地产进行更新改造再予以使用最为有利时，应以更新改造为前提进行估价。

3、改变用途利用：认为现有房地产进行改变用途再予以使用最为有利时，应以改变用途为前提进行估价。

4、改变规模利用：认为现有房地产进行改变规模再予以使用最为有利时，应以改变规模为前提进行估价。

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

6、上述情形的某种组合。

根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象目前作为商业用房使用，根据估价对象所处位置和估价对象自身的特点，估价对象作为商业用房不仅符合城市规划的要求，而且从其所处城市内部经济地理位置及城市建设和土地资源优化配置的长远发展来看，作为商业用房为其最高最佳用途，故本次评估确定估价对象作为商业用房维持现状、继续利用为其最高最佳利用状态。

四、估价方法适用性分析

一般而言，房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法、收益反推法等。不同的估价方法从不同的角度反映估价对象在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据估价对象的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。

本次评估注册房地产估价师对收集的估价对象相关资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地查勘和调查了解，考虑估价对象的估价目的、价值时点及具体现状利用特点等，本次估价选用比较法、收益反推法进行了估价，排除了其它估价方法。

1.1 选用方法的理由

估价对象为商业用途房地产，经市场调查，当前估价对象所在地类似房地产租赁交易市场较活跃。本次估价采用比较法、收益反推法进行评估。

1.2 未选用方法的理由

本次评估为确定估价对象市场租金，无法采用成本法和假设开发法。

2、技术路线

2.1 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。

2.1.1 具体步骤：

(1) 搜集交易实例→(2) 选取可比实例→(3) 建立可比基础→(4) 进行交易情况修正→(5) 进行市场状况调整→(6) 进行房地产状况（区位状况、实物状况、权益状况）调整→(7) 计算比较价格

2.1.2 计算公式：

估价对象比较价格 (V') = 可比实例价格 (V_i) × 交易情况修正系数 (a) × 市场状况修正系数 (b) × 区位状况修正系数 (c) × 实物状况修正系数 (d) × 权益状况修正系数 (e)

其中：

$$\text{交易情况修正系数 (a)} = \frac{\text{估价对象正常交易情况修正系数}}{\text{可比实例交易情况修正系数}}$$

$$\text{市场状况修正系数 (b)} = \frac{\text{估价对象市场状况修正系数}}{\text{可比实例市场状况修正系数}}$$

$$\text{区位状况修正系数 (c)} = \frac{\text{估价对象区位状况指数}}{\text{可比实例区位状况指数}}$$

$$\text{实物状况修正系数 (d)} = \frac{\text{估价对象实物状况指数}}{\text{可比实例实物状况指数}}$$

$$\text{权益状况修正系数 (e)} = \frac{\text{估价对象权益状况指数}}{\text{可比实例权益状况指数}}$$

2.2. 收益反推法

2.2.1 收益反推法定义、基本公式

收益反推法是从收益法中演变而来，首先通过其他方法求出估价对象的市场价格，乘以期待利率（当然在考虑估价对象未来年纯收益是否递增的时候，公式选择不一致），然后加上其它费用，然后加上出租时所发生的费用，一般包括维修费、管理费、保险费、税金、利息、空置损失等，从而得到评估租金的方法。

故运用收益反推法求取估价对象的收益价值，基本公式如下：

$$P = V \times (r - g) / (1 - (1 + g)^n / (1 + r)^n)$$

其中：

P：房地产的纯收益

V：目前市场单价

r：投资收益率

g：租金每年增长率

n：剩余收益期

2.2.2 估价技术路线

- ①选择具体估价方法。
- ②测算收益期或持有期。
- ③测算未来收益。
- ④确定报酬率或资本化率、收益乘数。
- ⑤计算收益价值。

基本公式如下：

年有效毛收入=年净收益+年维修费+年管理费+年保险费+年税费+其他费用

月租金=年有效毛收入/（1-空置率）/（12个月+3×年利率）

注：根据估价师对估价对象所在区域租赁市场的调查，租赁房屋一般会收取3个月租金作为押金，故本次评估押金按估价对象有效出租面积3个月的租金作为押金收益。

五、估价测算过程

运用比较法、收益反推法求取估价对象白马山庄会所前楼一层商业租金的价格。

（一）比较法

房地产租金价格=可比实例租金交易价格×交易情况修正×市场状况调整×房地产状况调整，其中房地产状况调整包括区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整。

1、选取可比实例

根据替代原则，选取与估价对象位于同一区域的三个商业用房的租金案例进行比较，具体情况如下：

实例一：位于宣州区玉山路商铺，一层，钢混结构，八五成新，建筑面积1200m²，朝南，普通装修。2022年6月月租金为10.5元/m²。

实例二：位于宣州区状元中路商铺，一层，钢混结构，八五成新，建筑面积1600m²，朝西，普通装修。2022年6月月租金为9.3元/m²。

实例三：位于宣州区双塔路商铺，一层，钢混结构，八五成新，建筑面积1020m²，朝东，普通装修。2022年6月月租金为9.9元/m²。

2、比较因素的选择

根据估价对象与比较实例的实际情况，选用影响房地产租金的比较因素主要有：

2.1 交易情况修正：考虑交易情况是否为正常交易，消除交易情况造成的可比实例租金价格偏差，将可比实例的非正常成交租金修正为正常价格；

2.2 市场状况修正：考虑成交日期对房地产租金的影响，消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的租金差异，将可比实例在

其成交日期的租金调整为在价值时点的价格；

2.3 区位状况修正：将可比实例在自身区位状况下的价格调整为在估价对象区位状况下的租金，主要调整内容包括位置、商服设施集聚程度、楼层、朝向、交通、状况、外部配套设施、周围环境状况等；

2.4 实物状况修正：将可比实例在自身实物状况下的价格调整为在估价对象实物状况下的租金，主要调整内容包括建筑面积、建筑结构、层高、装饰装修、设施设备、空间布局、外观、成新度等；

2.5 权益状况修正：将可比实例在自身权益状况下的价格调整为在估价对象权益状况下的租金，主要调整内容包括规划条件、共有情况、土地使用期限等。

3、估价对象与比较实例的情况详见下表。

表 4 因素条件说明表

比较因素	估价对象一层	可比实例一	可比实例二	可比实例三	
月租金(元/m ² .月)	待估	10.5	9.3	9.9	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
市场状况(成交日期)	2022年6月	2022年6月	2022年6月	2022年6月	
区位状况	位置	区域位置一般	区域位置较好	区域位置较好	区域位置较好
	商服设施集聚程度	一般	较好	较好	较好
	经营类别	用作商业，主要经营酒店等，经营类别较单一	用作商业，主要经营酒店等，经营类别较单一	用作商业，主要经营酒店等，经营类别较单一	用作商业，主要经营酒店等，经营类别较单一
	客流量与质量	每小时客流量约100人，客流量一般，以中高等收入者为主，客流量与质量一般	每小时客流量约200人，客流量较多，以中高等收入者为主，客流量与质量较优	每小时客流量约200人，客流量较多，以中高等收入者为主，客流量与质量较优	每小时客流量约200人，客流量较多，以中高等收入者为主，客流量与质量较优
	楼层	1	1	1	1
	朝向	南	南	西	东
	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
	道路状况	主干道与次干道并重	主干道与次干道并重	主干道与次干道并重	主干道与次干道并重
	交通便捷度	有2条以上公交线路通过，交通便捷一般	有5条以上公交线路通过，交通便捷较优	有5条以上公交线路通过，交通便捷较优	有5条以上公交线路通过，交通便捷较优
	外部配套设施状况	医院、银行、邮局、超市等各类公共服务设施齐全，公共服务设施较完善	医院、银行、邮局、超市等各类公共服务设施齐全，公共服务设施较完善	医院、银行、邮局、超市等各类公共服务设施齐全，公共服务设施较完善	医院、银行、邮局、超市等各类公共服务设施齐全，公共服务设施较完善
	区域景观	无污染，周边绿化率高，区域景观较优	无污染，周边绿化率较高，区域景观较优	无污染，周边绿化率较高，区域景观较优	无污染，周边绿化率较高，区域景观较优
	环境质量状况	有一定的大气、噪音污染，环境质量状况较优	有一定的大气、噪音污染，环境质量状况较优	有一定的大气、噪音污染，环境质量状况较优	有一定的大气、噪音污染，环境质量状况较优
实物状况	建筑面积(m ²)	2442.25平方米(不合适)	1200平方米(不合适)	1600平方米(不合适)	1020平方米(不合适)

	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	层高	约4米	约4米	约4米	约4米
	成新度(建筑年代)	八五成新	八五成新	八五成新	八五成新
	建筑外观	涂料	涂料	涂料	涂料
	空间布局	空间布局较合理	空间布局一般	空间布局一般	空间布局一般
	建筑功能	商业用房	商业用房	商业用房	商业用房
	装修状况	精装修	普通装修	普通装修	普通装修
	设施设备	水电各类设施完善	水电各类设施完善	水电各类设施完善	水电各类设施完善
权益状况	规划条件	城市规划对建筑设计有一定限制	城市规划对建筑设计有一定限制	城市规划对建筑设计有一定限制	城市规划对建筑设计有一定限制
	土地使用期限	土地使用期限影响较小	土地使用期限影响较小	土地使用期限影响较小	土地使用期限影响较小
	共有情况	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
	其他因素	无影响	无影响	无影响	无影响

4、编制比较因素条件指数表

将可比实例与估价对象相应因素条件进行比较，确定相应指数，修正指数确定过程如下：

4.1 交易情况

考虑交易情况是否为正常交易，消除交易情况造成的可比实例成交价格偏差，估价对象与比较实例交易情况均为正常市场交易，故无需进行交易情况修正。

4.2 市场状况

本次评估可比实例交易日期与价值时点相同，故不进行交易日期修正。

4.3 区位状况

a.位置：分为位置优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所在位置为基准（100%），相差一个等级，租金修正+/-3%。

b.商服设施集聚程度：分为集聚程度高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象区域的商服设施集聚程度为基准（100%），相差一个等级，租金修正+/-3%

c.经营类别：分为齐全、较齐全、一般、较少、少五个等级，以估价对象的经营类别状况为基准（100%），相差一个等级，租金修正+/-2%；

d.客流量与质量：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象的客流量与质量情况为基准（100%），相差一个等级，租金修正+/-4%。

e.楼层：估价对象与可比实例所处楼层相同，故不需进行楼层修正。

f.朝向：房屋朝向会影响房屋的采光、通风，并对房地产价格产生影响，一般而言，住宅房屋的朝向按朝北、朝西、朝东、朝南依次优化。但

商业房屋价格受朝向的影响较小，故可不进行修正。

g.道路类型：分为混合型为主、混合型与生活型并重、生活型为主、生活型与交通型并重、交通型为主五个等级，以估价对象所在区域的道路类型为基准（100%），每相差一个等级，租金修正 $\pm 2\%$ 。

h.道路状况：分为主干道为主、主干道与次干道并重、次干道为主、次干道与支路并重、支路为主五个等级，以估价对象所在区域的道路等级为基准（100%），每相差一个等级，租金修正 $\pm 3\%$ 。

i.交通便捷度：分为优、较优、较劣、劣四个等级，以估价对象所在区域的交通便捷度为基准（100%），每相差一个等级，租金修正 $\pm 3\%$ 。

j.外部配套施状况：分为完善、较完善、一般、不完善、无五个等级，以估价对象所在区域的外部配套施状况为基准（100%），每相差一个等级，租金修正 $\pm 2\%$ 。

k.区域景观：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所在区域的景观状况为基准（100%），每相差一个等级，租金修正 $\pm 2\%$ 。

l.环境质量状况：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所在区域的环境质量状况为基准（100%），每相差一个等级，租金修正 $\pm 2\%$ 。

4.4 实物状况

a.a.建筑面积：分为合适、较合适、一般、较不合适、不合适五个等级，以估价对象的建筑面积为基准（100%），每相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

b.建筑结构：分为砖木、混合、钢混结构三个等级，以估价对象的房屋结构为基准（100%），每相差一个等级，租金修正 $\pm 2\%$ 。

c.层高：以估价对象层高为基准（100%），可比实例的层高与之比较，层高每增减 15cm，租金修正 $\pm 0.1\%$ 。

d.成新度（建筑年代）：以估价对象建筑成新度为基准（100%），可比实例的成新度与之比较，成新度每增减 1 成，租金修正 $\pm 0.4\%$ 。

e.建筑外观：建筑外观是指在外部能够观看到的部位。建筑外观常规材料类型分为幕墙、石材、外墙砖、涂料四个等级，以估价对象建筑外观为基准（100%），每相差一个等级，租金修正 $\pm 0.5\%$ 。

f.空间布局：分为合理、较合理、较不合理、不合理四个等级，以估价对象的空间布局为基准（100%），每相差一个等级，租金修正+/-2%。

g.建筑功能：估价对象与可比实例均为商业用途，本次评估不进行修正。

h.装修状况：分为毛坯、普通装修、精装修、豪华装修四个等级，以估价对象的装修状况为基准（100%），每相差一个等级，租金修正+/-4%。

i.设施设备：分为完善、较完善、较不完善、无四个等级，以估价对象的设施设备状况为基准（100%），每相差一个等级，租金修正+/-2%。

4.5 权益状况

a.规划条件：分为无限制、有一定限制、有较大限制三个等级，以估价对象的规划条件为基准（100%），每相差一个等级，租金修正+/-2%。

b.土地使用期限：土地使用期限对房地产价格影响较小，故无需进行土地使用期限修正。

c.共有情况：共有情况一般分为单独所有、共同共有、按份共有等情况，根据注册房地产估价师对宣城市房地产价格影响情况的调查、分析，共有情况对租赁商业用房价格一般无影响，故无需进行共有情况修正。

d.其他因素：除以上房地产价格影响因素外，估价对象与可比实例不存在对房地产价格影响较大的其他因素，故无需进行其他因素修正。

根据比较因素条件说明表，结合各项指数的确定说明，编制比较因素条件指数表如下：

5、比较因素条件指数表编制

在编制比较因素指数时，由估价师根据市场交易情况，确定所选择的相应的比较因素指数编制依据，修正标准参照“市场法”中的标准进行实际修正，具体比较因素条件指数表如下：

表5 因素条件指数表

比较因素	估价对象第一层	可比实例一	可比实例二	可比实例三
月租金（元/m ² .月）	待估	10.5	9.3	9.9
交易情况	100	100	100	100
市场状况(成交日期)	100	100	100	100
区 位 状 况	位置	100	103	103
	商服设施集聚程度	100	103	103
	经营类别	100	100	100
	客流量与质量	100	104	104
	楼层	100	100	100
	朝向	100	100	100

	道路类型	100	100	100	100
	道路状况	100	100	100	100
	交通便捷度	100	103	103	103
	外部配套设施状况	100	100	100	100
	区域景观	100	98	98	98
	环境质量状况	100	100	100	100
实物状况	建筑面积 (m²)	100	102	102	102
	建筑结构	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	成新度(建筑年代)	100	100	100	100
	建筑外观	100	100	100	100
	空间布局	100	98	98	98
	建筑功能	100	100	100	100
	装修状况	100	96	96	96
	设施设备	100	100	100	100
权益状况	规划条件	100	100	100	100
	共有情况	100	100	100	100
	土地使用期限	100	100	100	100
	其他因素	100	100	100	100

6、比较因素修正

在各因素指数表的基础上,进行比较实例交易期日、交易情况、交易形式、区域因素、个别因素修正,即将估价对象的因素条件与比较实例的因素条件进行比较,得到各因素修正系数,详见下表:

表6 比较因素条件修正系数表

比较因素		可比实例一	可比实例二	可比实例三
月租金(元/m ² ·月)		10.5	9.3	9.9
交易情况		100/100	100/100	100/100
市场状况(成交日期)		100/100	100/100	100/100
区位状况	位置	100/103	100/103	100/103
	商服设施集聚程度	100/103	100/103	100/103
	经营类别	100/100	100/100	100/100
	客流量与质量	100/104	100/104	100/104
	楼层	100/100	100/100	100/100
	朝向	100/100	100/100	100/100
	道路类型	100/100	100/100	100/100
	道路状况	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/103	100/103	100/103
	外部配套设施状况	100/100	100/100	100/100
	区域景观	100/98	100/98	100/98
环境质量状况	100/100	100/100	100/100	
实物状况	建筑面积 (m²)	100/102	100/102	100/102
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	层高	100/100	100/100	100/100
	成新度(建筑年代)	100/100	100/100	100/100
	建筑外观	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/98	100/98	100/98
	建筑功能	100/100	100/100	100/100
	装修状况	100/96	100/96	100/96
	设施设备	100/100	100/100	100/100
权益状况	规划条件	100/100	100/100	100/100
	共有情况	100/100	100/100	100/100
	土地使用期限	100/100	100/100	100/100
	其他因素	100/100	100/100	100/100

比准价格(元/m ²)	9.82	8.7	9.26
-------------------------	------	-----	------

7、估价对象商业一楼租金确定:

上述三个可比实例与估价对象均位于同一供需圈,相似度高,且资料收集齐全,数据可靠。经比较修正后,三个比较价值比较接近,故以三个比较价值的算术平均值作为估价对象一楼租金的评估结果,即:

$$(9.82 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{月} + 8.7 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{月} + 9.26 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{月}) \div 3 = 9.26 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{月} (\text{取整})$$

(二) 收益反推法

1 收益反推法测算公式

$$P = V * (r - g) / (1 - (1 + g)^n / (1 + r)^n)$$

其中:

P: 房地产的纯收益

V: 目前市场单价

r: 投资收益率

g: 租金每年增长率

n: 剩余收益期

2 目前市场价格、收益率、每年租金增长率、收益期的确定

2.1 根据市场调查,目前同类房地产一层客观市场价值为 3950 元/平方米。

2.2 确定收益率

收益率实质上是投资资本的收益率。我们采用安全利率加风险调整值法和投资风险与投资收益率综合排序插入法二种方法综合确定收益率。

(1) 利用安全利率加风险调整值法测算收益率

安全利率是指无风险的资本投资收益率,我们选取中国人民银行 2018 年 1 月 31 日公布的一年期定期存款年利率 1.5% 作为安全利率。由于目前土地投资存在一定风险,综合分析该地区社会经济发展和市场状况对土地投资的影响程度,确定风险调整值为 6.5-8.5%,由此求得收益率为 6.5-10%。

(2) 利用投资风险与投资收益率综合排序插入法测算收益率

投资的收益与投资风险密切相关,目前比较安全、风险性小的投资有银行一年期定期存款、三年期国债,但其收益率也较低,分别为 1.5% 和

4.92%；银行贷款存在一定风险，其收益率高于前者，为 4.35%；投资在土地开发方面风险较大，其法定利润率为 8-12%，平均为 9%；而投资在股市则风险更大，其收益亦可能更高，据此测得收益率为 6%-12%。

综合上述二种方法测算结果，最终确定本次采用的收益率为 6.5%。

2.3 确定租金增长率

根据资产的实际情况，估价人员经过市场调查目前同地区同类型的房屋，确定年租金增长率为 5%。

2.4 确定收益期

根据委托方提供相关资料，土地使用年限 2047 年 09 月 11 日，本次价值时点为 2022 年 6 月 6 日，剩余收益期为 25.25 年。

根据以上数据得出房地产的年净收益为

$$\begin{aligned} P &= V \times (r-g) / (1-(1+g)^n / (1+r)^n) \\ &= 3950 \times (6.5\% - 5\%) / (1 - (1+5\%)^{25.25} / (1+6.5\%)^{25.25}) \\ &= 196.82 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

3 确定年有效毛收入

年有效毛收入 = 年净收益 + 运营费用

= 年净收益 + 维修费 + 管理费 + 保险费 + 税费 + 其他费用

3.1 维修费

指为保障房屋和设备正常使用每年需支付的修缮费。参考实际维修费，按建筑物重置价的 1% 计算。

根据估价师对宣州区同类房地产市场调查分析，结合估价对象实际情况。估价对象的房屋重置成本按照 2000 元/平方米计算，维修费 = 2000 元/m² × 1% = 20 元/m²

3.2 管理费

指对出租房屋进行必要管理所需的费用，分为两部分：一是出租经营过程中消耗品价值的货币支出；另一是管理人员的工资支出。根据宣州区房地产管理部门提供的资料，估价对象管理费取年有效毛收入的 1%，即：

管理费 = 年有效毛收入 × 1%

3.3 保险费

指房地产所有人为使自己房地产避免意外损失而向保险公司支付的

费用。按房屋重置价乘保险费率 2‰ 计算，即：

$$\begin{aligned} \text{保险费} &= 2000 \text{ 元/m}^2 \times 2\text{‰} \\ &= 4 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

3.4 税费

指房产所有权人按有关规定向税务机关缴纳的房产税、增值税、城市建设维护费、教育费附加和印花税。依据安徽省省现行规定，房产税为不含税收入的 12%、增值税为不含税收入的 5%，城市建设维护费税为增值税的 1%、教育费及地方教育费附加为增值税的 5%，印花税为租金收入 0.1%。

综上，计算企业房屋出租相关税率：

$$\begin{aligned} &1 \div (1+5\%) \times 12\% + [1 \div (1+5\%) \times 5\%] \times (1+1\%+5\%) + 0.1\% \\ &= 16.58\% \end{aligned}$$

合计为 16.58%。

$$\text{税费} = \text{年有效毛收入} \times 16.58\%$$

3.5 其他费用

包括出租该房地产所产生的广告宣传费、佣金、物业服务费、水电费等费用，本次评估按房地产出租年总收益的 1% 计。

$$\text{其他费用} = \text{年有效毛收入} \times 1\%$$

3.6 运营费用确定

根据以上测算，确定运营费用

$$= \text{维修费} + \text{管理费} + \text{保险费} + \text{税费} + \text{其他费用}$$

$$= 20 \text{ 元/m}^2 + \text{年有效毛收入} \times 1\% + 4 \text{ 元/m}^2 + \text{年有效毛收入} \times 16.58\% + \text{年有效毛收入} \times 1\%$$

由于房地产的年净收益为 196.82 元/平方米，

$$\text{年有效毛收入} = \text{年净收益} + \text{运营费用}$$

$$= 196.82 \text{ 元/平方米} + 20 \text{ 元/m}^2 + \text{年有效毛收入} \times 1\% + 4 \text{ 元/m}^2 + \text{年有效毛收入} \times 16.58\% + \text{年有效毛收入} \times 1\%$$

$$\text{年有效毛收入为 } 271.21 \text{ 元/平方米。}$$

4 确定月租金

$$\text{月租金} = \text{年有效毛收入} / (1 - \text{空置率}) / (12 \text{ 个月} + 3 \times \text{年利率})$$

4.1 空置率

估价对象位于安徽省宣城市宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所，地处宣州区狸桥镇慈溪村，根据对其调查，该区域商业用房较为稀疏，需求一般，周边商业用房出租率在 92%-99% 左右，根据估价对象实际状况，本次评估确定空置率约为 4%。

4.2 其他收入

估价对象其他收入一般为押金的利息收入，根据估价师对估价对象所在区域租赁市场的调查，租赁房屋一般会收取 3 个月租金作为押金，故本次评估押金按估价对象有效出租面积 3 个月的租金计，利息按一年期存款利率 1.5% 计。

$$\text{月租金} = 271.21 \text{ 元/平方米} / (1 - 4\%) / (12 + 3 \times 1.5\%) = 23.45 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{月}$$

2、收益反推法评估结果

经过履行资产核查、取价依据调查和评定估算等程序，对贵公司中涉及的房地产租金的市场价值在评估基准日的评估结果为：23.45 元/m²·月。

（三）确定估价对象房地产的租金价值

上述过程采用比较法和收益反推法评估的结果相差较大，根据估价对象的实际情况，结合估价人员的经验，考虑到商业房地产供过于求，收益法中该区域房地产租售比失调，房地产投机成分较大，估价结果不能够完全反映估价对象所在区域目前的市场状况，最终造成收益反推法的测算结果高于实际市场价格，故决定采用加权平均法确定估价对象最后的评估结果，本次估价结果以比较法为主，收益反推法为辅，采用加权平均方法来确定房价。同时，估价师结合现场勘查、案例调查及分析，综合确定比较法的权重为 70%，收益反推法的权重为 30%，故估价对象商业房地产月租金

$$\begin{aligned} & \text{估价对象商业房地产月租金单价} \\ & = 9.26 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{月} \times 70\% + 23.45 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{月} \times 30\% \\ & = 13.52 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{月} \end{aligned}$$

经估价师现场调查，估价对象所处地段一楼、二楼、三楼租金水平不同，故对估价对象进行楼层修正。根据对宣州区周边商业房地产租金水平的调查，一般二楼的月租金价值为一层的 50%，三楼的月租金价值为一层

的 40%，修正系数如下表所示：

表 7 估价对象楼层修正情况一览表

房屋坐落	楼层修正	单价（元/m ² ·月）
宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所前楼一层	1	13.52
宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所前楼二层	0.5	6.76
宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所前楼三层	0.4	5.41

由于估价对象提供的分户图中无具体分层面积，估价人员通过现场查勘，估价对象为一幢外观规则的会所，每层面积将近相等，故本次评估假设其每层面积相等，故选取一层、二层、三层的平均月租金：

$$\begin{aligned} \text{平均月租金} &= (13.52 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{月} + 6.76 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{月} + 5.41 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{月}) \div 3 \\ &= 8.56 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{月} \end{aligned}$$

由于后楼与前楼均位于白马山庄会所，楼层均为 1-3 层，差距较小，故后楼的平均月租金为 8.56 元/m²·月，具体情况见下表：

表 8 估价对象结果一览表

房屋坐落	建筑面积(m ²)	月租金（元/m ² ·月）	年租金价值(万元)(取整)
宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所前楼	2442.25	8.56	25
宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所后楼	2267.88	8.56	23
合计	4710.13		48

六、估价结果确定

根据贵方提供资料，本公司估价师依据国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估-价-范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》及国家相关法律、法规和政策规定，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，遵循独立、客观、公正、合法的原则，遵循必要的估价程序，结合估价人员的经验和对影响房地产价值因素的分析，采用比较法、收益反推法确定估价对象在价值时点 2022 年 6 月 6 日的年市场租金价值为 48 万元，大写人民币肆拾捌万元整，具体情况见下表：

表 9 估价对象评估结果一览表

不动产权证号	房屋坐落	用途	结构	所在楼层/总楼层	建筑面积(m ²)	年租金价值(万元)
皖(2020)宣城市不动产权第 0077503 号	宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所前楼	商业	钢混	1-3/3	2442.25	25
皖(2020)宣城市不动产权第 0077506 号	宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所后楼				2267.88	23
合计					4710.13	48

币种：人民币。

附 件

- 一、《房地产估价委托合同》复印件
- 二、估价对象区域位置图
- 三、估价对象照片
- 四、《不动产权证》复印件
- 五、《资产评估委托方及被评估单位承诺函》
- 六、估价专业帮助或相关意见说明
- 七、估价机构营业执照及资质证书复印件
- 八、注册房地产估价师资格证书复印件

附件一：

房地产估价委托合同

委托估价方：江苏钟山典当有限责任公司（以下简称甲方）

受托估价方：江苏三师土地房地产资产评估测绘咨询有限公司（以下简称乙方）

甲乙双方经充分协商，就安徽省宣州市狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所前楼、后楼房
地产租金估价事宜订立本合同，内容如下：

一、估价内容、估价目的、价值时点等评估基本事项

1.估价内容：安徽省宣州市狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所前楼、后楼租金价值进行评
估

2.估价目的：为委托方确定估价对象租金价值提供参考依据

3.价值时点：2022年6月6日

二、双方责任和协作事项

1.甲方应于2022年6月13日之前将估价所必需的资料提交给乙方，或配合乙方进
行查阅、抄录委估房地产估价所必需的资料。甲方应提交给乙方的资料如下：不动产权证或
不动产登记资料查询结果等其他评估资料，并对资料的真实性、合法性负责。

2.乙方应根据甲方的需要，秉承客观、公正、科学的原则，对本合同第一条第一款约定的
房地产进行估价。乙方须在收到甲方提交的全部评估资料之日起10日内出具委估房地
产的估价报告书，并对出具的房地产估价报告负责。

3.乙方在估价期间需要到现场勘查，甲方须陪同并提供方便和配合。

4.乙方对甲方委估房地产的文件资料应妥善保管并尽保密之责，未经甲方同意不得擅自公
开或泄漏给他人。

5.在评估过程中，若因甲方原因提出重大更改，造成乙方返工等类似情形出现，乙方有权
加收评估费用并延长提交正式估价报告的时间，具体费用及时间由甲乙双方另行协商。

三、估价收费标准及支付方式

经甲乙双方充分协商，本次估价服务费捌仟元，甲方须于乙方提交正式报告后30日内
支付全部估价服务费（江苏三师土地房地产资产评估测绘咨询有限公司 账户：

10100501040004638 农行云南路支行）。

四、违约责任

1.在本合同生效后，乙方完成委估房地产估价报告书前，甲方提出中断估价请求的，乙方
有权不退还已支付的定金；乙方提出中断估价请求的，甲方有权要求返还已支付的定金。

2.若无正当理由,甲方未按本合同第三条约定的时间支付全部估价服务费,须以全部估价服务费为基数,按日1%之标准另行向乙方支付违约金。逾期超过15天仍未付清服务费的,乙方有权解除合同并要求甲方承担全部估价服务费20%的违约金;

3.在乙方完成委托房地产估价报告后,无论甲方是否提出中断估价请求,乙方均不退还已支付的定金,并有权向甲方提出收取全额评估费。

4.若无正当理由,乙方未按本合同第二条第二款约定的时间提交正式估价报告,须以全部估价服务费为基数,按日1%之标准向甲方支付违约金。逾期超过15天仍未提交报告的,甲方有权解除合同并要求乙方承担全部估价服务费20%的违约金。

五、争议解决

若甲乙双方在履行本合同的过程中产生争议,双方应协商解决,协商不成,双方均有权向甲方所在地有管辖权的法院提起诉讼。

六、其他约定事项

1.本合同自甲、乙双方签字签订之日起生效,其中任何一方未经对方同意不得随意更改。本合同未尽事宜,双方可另行签订补充协议,补充协议与本协议具有同等法律效力。

2.本合同一式肆份,甲、乙双方各执贰份,具有同等法律效力。

甲方(盖章):

江苏钟山典当有限责任公司

法人代表:

联系电话:1350842658

2022年6月8日

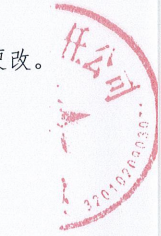
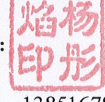
乙方(盖章):

江苏三师土地房地产资产评估测绘咨询有限公司

法人代表:

联系电话:13851678933

2022年6月8日



附件二：



附件三：





附件四：

皖 (2020) 宣城市 不动产权第 0077503 号		附 记
权利人	江苏钟山典当有限责任公司	
共有情况	单独所有	
坐 落	宣州区狸桥镇慈溪村白马山庄中心会所前楼	
不动产单元号	341802 115010 6800003 F00010001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用 途	商服用地/商业	
面 积	宗地面积2065.00m ² /房屋建筑面积2442.25m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2047年09月11日止	
权利其他状况	分摊土地使用权面积:994.20m ² 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数:3层, 所在层数:第1-3层	