

目 录

关于评估说明使用范围的声明	2
企业关于进行资产评估有关事项的说明	3
一、委托人及产权持有人概况	3
二、关于评估范围和对象的说明	3
三、关于评估基准日的说明	3
四、委评资产清查情况的说明	4
五、资料清单	4
评估对象与评估范围说明	6
评估技术说明-市场法评估说明	9
评估结论及分析	15

关于评估说明使用范围的声明

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

特此声明。

江苏中盛土地房地产资产评估造价咨询有限公司

2023 年 5 月 25 日

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人及产权持有人概况

本资产评估项目委托人暨产权持有单位为江苏沿海集团物业管理有限公司，其基本情况如下：

统一社会信用代码：91320000MA1WYCMR77

注册资本：1000 万元整

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

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

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）

（三）委托人以外的其他报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，除委托人外，本资产评估报告无其他报告使用人。

二、关于评估范围和对象的说明

（一）评估对象

评估对象为南京市鼓楼区虎踞北路 181 号金源大厦 1701 室房产租金，年租金价值所对应的租赁年限为 10 年，租金按半年支付。

（二）评估范围

委托人需了解南京市鼓楼区虎踞北路 181 号金源大厦 1701 室租金所涉及的不动产，本次出租面积为 1082.55 m²，目前该不动产处于空置状态。

房产现状：房产为钢混结构办公用房，层高 2.8 米，房间内水泥砂浆地面铺设木地板，墙面刷乳胶漆，天棚轻钢龙骨吊顶；过道水泥砂浆地面贴瓷砖。

具体如下：

序号	评估对象	用途	建筑面积 M2	楼层
一	南京市鼓楼区虎踞北路 181 号金源大厦 1701 室	办公	1082.55	17

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

三、关于评估基准日的说明

评估基准日 2023 年 5 月 20 日。

确定评估基准日所考虑的主要因素是最为接近经济行为实现的日期。

四、委评资产清查情况的说明

（一）资产负债清查情况说明

1、在评估机构的指导下，组织有关部门对委评资产进行清查、盘点、核实，并填报《资产评估申报表》；

2、委托人需了解南京市鼓楼区虎踞北路 181 号金源大厦 1701 室租金所涉及的不动产，本次出租面积为 1082.55 m²，目前该不动产处于空置状态。

房产现状：房产为钢混结构办公用房，层高 2.8 米，房间内水泥砂浆地面铺设木地板，墙面刷乳胶漆，天棚轻钢龙骨吊顶；过道水泥砂浆地面贴瓷砖。

3、我方承诺评估基准日不存在未决事项、法律纠纷、抵（质）押、担保及其他或有负债（或有资产）情况等；

五、资料清单

- 1、资产评估申报表
- 2、相关经济行为的文件；
- 3、其他与评估资产相关的资料。

(本页无正文)

委托人、产权持有人：江苏沿海集团物业管理有限公司

二〇二三年五月二十五日

评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容：

(一) 评估对象

评估对象为南京市鼓楼区虎踞北路 181 号金源大厦 1701 室房产租金。

(二) 评估范围

委托人需了解南京市鼓楼区虎踞北路 181 号金源大厦 1701 室租金所涉及的不动产，本次出租面积为 1082.55 m²，目前该不动产处于空置状态。本次委估的租金所对应的租赁年限为 10 年，租金按半年支付。

房产现状：房产为钢混结构办公用房，层高 2.8 米，房间内水泥砂浆地面铺设木地板，墙面刷乳胶漆，天棚轻钢龙骨吊顶；过道水泥砂浆地面贴瓷砖。

具体如下：

序号	评估对象	用途	建筑面积 M2	楼层
一	南京市鼓楼区虎踞北路 181 号金源大厦 1701 室	办公	1082.55	17

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

资产核实情况总体说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程。

1、资产核实人员组织

参与资产核实的评估小组成员包括签字资产评估师 2 名，工程师 2 名。

2、资产核实实施时间

评估小组在委评方的陪同下，于 2023 年 5 月 8 日正式到现场，开展资产核实工作，当天完成现场工作，同时结束资产核实工作。

3、资产核实过程

(1) 指导产权持有人填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有人的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善产权持有人填报的资产评估明细表

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

(3) 纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有人相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的闲置资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(6) 核实结论

资产核实结论如下：

委托人需了解南京市鼓楼区虎踞北路 181 号金源大厦 1701 室租金所涉及的不动产，本次出租面积为 1082.55 m²，目前该不动产处于空置状态。本次委估的租金所对应的租赁年限为 10 年，租金按半年支付。

房产现状：房产为钢混结构办公用房，层高 2.8 米，房间内水泥砂浆地面铺设木地板，墙面刷乳胶漆，天棚轻钢龙骨吊顶；过道水泥砂浆地面贴瓷砖。

具体如下：

序号	评估对象	用途	建筑面积 M2	楼层
一	南京市鼓楼区虎踞北路 181 号金源大厦 1701 室	办公	1082.55	17

外观照片：



本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

3、抵押、担保及保证情况：

(1) 委托人承诺评估基准日不存在未决事项、法律纠纷、抵（质）押、担保及其他或有负债（或有资产）情况。经清查核实，我们也未发现企业有担保、抵押、诉讼等重大事项；

(2) 委托人承诺评估基准日后不存在对评估结果有重大影响的期后事项。经清查核实，我们也未发现企业有对评估结果有重大影响的期后事项。

评估技术说明

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估租金采用市场法。

评估方法选择理由如下：资产评估基本方法包括市场法、收益法、成本法。本次评估需要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

成本法又称重置成本法，重置成本法的原理是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种评估方法。

收益法是指通过将评估对象预期收益资本化或折现以确定评估价值的评估思路。

市场法，又称市场比较法，通过市场调查，选择若干与评估对象相同或类似的已交易资产作为参照物，将参照物与评估对象进行对比分析、调整差异，最后从参照物已交易价格修正得出评估对象的评估价值。

当能够收集到足够数量的与待估房地产相类似的房地产租金资料时，应该首选市场比较法确定委估对象的租金。

本次评估对象和评估范围为江苏沿海集团物业管理有限公司拟出租的房产的年租金，本次评估是确定拟出租房地产于评估基准日 2023 年 5 月 20 日的年租金市场价值，作为江苏沿海集团物业管理有限公司出租委估房地产的参考依据。

根据物业的特性，从成本投入角度考虑，房屋在有效的租用年限内，应至少回收投资的角度评估租金，因此需要较为准确的投资额，方可计算，本次委估的房产土地使用权为出让，其基础价格在评估基准日也难以确定，评估基准日难以测算委估资产的投资成本，故成本法在本次评估中不适用。

收益法应根据各房产市场价值，按照租金与房产价值的关系确定房产所有者最大化的利益，由于委估房产暂不对外出售，其市场价值无法准确确定，从而无法准确预测未来收益，故收益法在本次评估中也不适用。

评估人员调查周边物业出租情况，在有交易案例、具备采用市场比较法的前提下首选市场比较法，故本次评估选择市场比较法测算委估房产的市场租金。

市场法：是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干租金交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。其计算公式为：

比较租金 (V) = 交易实例租金 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

每个可比实例的成交价格经过上述各种修正和调整，都会相应的得到一个比较租金，将比较租金采用简单算术平均数的方法综合成一个比较租金，以此作为比较法的测算结果，本次评估取简单算术平均数确定委估对象租金价格，计算公式为：

$$V = (V_1 + V_2 + \dots + V_n) / n$$

在采用市场法评估时对于办公用的房产，分别选取 3 个可比案例修正得出物业租金。

(二) 具体评估方法介绍如下：

1、选取案例

评估人员经过市场调查、对比分析，选取数个与待估房地产结构、用途、区域位置相近的物业作参照物。

2、编制比较因素条件指数表

通过待估房地产与参照物各因素条件的分析比较，主要包括区域因素和个别因素、对影响物业租金成交价格的各项因素进行比较，确定参照物相对于待估房地产影响因素的综合分值。

3、价格修正

各参照物在交易价格的基础上进行交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正、实物状况修正、权益状况修正，确定修正后的交易价格，然后比照各因素指数，进行因素修正确定比准价格。

4、房产租金基价

依照最终测算的参照物的比准价格，如果价格比较接近，则采用算术平均值确定委估物业的基价，如果价格有较大差异，分析原因后采用加权平均法确定待估物业的基价。

评估案例

一、租赁房概况：

坐落：鼓楼区虎踞北路 181 号

权利人：江苏沿海集团物业管理有限公司

建筑面积：1082.55 m²

房产现状：房产为钢混结构办公用房，层高 2.8 米，装修为简装。

二、租金价值的确定

1、可比案例情况

可比案例选择

评估人员通过市场调查，根据相关替代性原理，按交易时期相近、使用用途相同、位置相近、商业繁华度相近等的办公用房作为选择案例要求，选择以下 3 个案例作为可比案例。

(1) 比较实例 A

位置：鼓楼区虎踞北路 89 号

日租：1.45 元/M²/日

楼层：1 层

建筑面积：200M²

房屋结构：钢混

规格：层高 2.80 米

其它：较好装修

附图：



(2) 比较实例 B

位置：鼓楼区中山北路 346 号

日租：1.35 元/M²/日

楼层：1 层

建筑面积：1400M²

房屋结构：钢混

规格：层高 2.80 米

其它：较好装修

图片：



(3) 比较实例 C

位置：鼓楼区中山北路 346 号

日租：1.35 元/M²/日

楼层：1 层

建筑面积：1160M²

房屋结构：钢混

规格：层高 2.80 米

其它：较好装修

图片：



2、修正情况

2.1 比较因素条件说明

根据选取的可比实例，重点分析影响商业用房租赁价格的主要因素，编制比较因素条件说明表：

2.2 确定比较因素条件指数

①交易情况修正：

比较实例 A、B、C 均为网上公布出租案例，经与出租房产网业务员沟通，网上报价一般可以下浮 2。故此次修正率为 2%；

②交易期日修正：比较实例与估价对象交易日期相近，故本次不作修正。

③区域因素修正：

◆交通便捷度：比较实例与估价对象交通较便捷，故本次不作修正。

◆繁华度：比较实例与估价对象繁华度相近，故本次不作修正。

◆外部配套：估价对象外部配套设施较齐全，比较实例配套设施齐全，故本次比较实例 A、B、C 修正 1%。

◆周围环境：估价对象周围环境较好，比较实例 A、B、C 环境好，故本次比较实例 A、B、C 修正 1%。

④实物状况因素修正：

◆建筑面积：估价对象建筑面积为 1082.55 m²，比较实例 A 建筑面积 200 m²，比较实例 B 建筑面积 1400 m²，比较实例 C 建筑面积 1160 m²，故本次比较实例 A 修正 2%，比较实例 B 修正 1%，比较实例 C 不作修正。

◆层高情况：估价对象与比较实例层高相近，故本次不作修正。

◆装饰装修：估价对象简装，比较实例 A、B、C 为较好装修，故本次比较实例 A、B、C 修正 2%。

◆停车情况：估价对象与比较实例 A、B、C 停车均方便，故本次比较实例 A、B、C 不作修正。

◆楼层：估价对象位于 17 层，比较实例 A、B、C 位于 1 层，故本次比较实例 A、B、C 修正 2%。

三、评估计算表

江苏沿海集团物业管理有限公司拟招租涉及南京市鼓楼区虎踞北路 181 号
金源大厦 1701 室房产租金市场价值资产评估说明

租金市场比较法计算表

委评公司：江苏沿海集团物业管理有限公司

房屋名称	待估房屋		实例A		实例B		实例C		
	座落位置	鼓楼区虎踞北路181号		鼓楼区虎踞北路89号		鼓楼区中山北路346号		鼓楼区中山北路346号	
交易情况	正常市场交易		挂牌价		挂牌价		挂牌价		
申报日期	2023.5		2023.5		2023.5		2023.5		
成交价格	待估		1.4500 元/m ²		1.3500 元/m ²		1.5000 元/m ²		
取价依据									
比较因素	状况	评估分	状况	评估分	状况	评估分	状况	评估分	
1. 交易情况修正	正常交易	100	挂牌价	102	挂牌价	102	挂牌价	102	
2. 交易日期修正	2023.5	100	2023.5	100	2023.5	100	2023.5	100	
3 区域因素修正	位置情况	鼓楼区虎踞北路181号	100	鼓楼区虎踞北路89号	100	鼓楼区中山北路346号	100	鼓楼区中山北路346号	100
	交通便捷度	较便捷	100	较便捷	100	较便捷	100	较便捷	100
	外部配套	较齐全	100	齐全	101	齐全	101	齐全	101
	周围环境	较好	100	好	101	好	101	好	101
	区域因素小计	100 / 100		100	/	102	100	/	102
4 实物状况修正	建筑面积 (m ²)	1082.55	100	200	102	1400	99	1160	100
	建筑结构	钢混	100	钢混	100	钢混	100	钢混	100
	设施设备	较齐全	100	齐全	102	齐全	102	齐全	102
	装饰装修	简装	100	较好装修	102	较好装修	102	较好装修	102
	朝向情况	南北	100	南北	100	南北	100	南北	100
	建筑功能	完善	100	完善	100	完善	100	完善	100
	建筑外观	美观	100	美观	100	美观	100	美观	100
	楼层情况	17层	100	1层	98	1层	98	1层	98
	停车位	有	100	有	100	有	100	有	100
实物因素小计	100 / 100		100	/	104	100	/	101	
5、权益状况修正	共有情况	正常	100	正常	100	正常	100	正常	100
	用益物权	正常	100	正常	100	正常	100	正常	100
	限制情况	无	100	无	100	无	100	无	100
	权属清晰	清晰	100	清晰	100	清晰	100	清晰	100
权益因素小计	100 / 100		100	/	100	100	/	100	
计算结果	实例A	1.4500 元/m ² × (100 / 102) × (100 / 100) × (100 / 102) × (100 / 104) × (100 / 100) = 1.3401							
	实例B	1.3500 元/m ² × (100 / 102) × (100 / 100) × (100 / 102) × (100 / 101) × (100 / 100) = 1.2847							
	实例C	1.5000 元/m ² × (100 / 102) × (100 / 100) × (100 / 102) × (100 / 102) × (100 / 100) = 1.4135							
	比准租金单价	1.3401 元/m ²							
	评估租金单价	(A+B+C) / 3 = 1.3461 元/m ²							
房屋年租金价	1.3461 元/m ² × 1082.55 m ² × 365天 = 531,900.00 元 / 年								

根据测算，本案例评估租金为 1.35 元/天/m²，年租金取整为 531,900 元/年。

评估结论及分析

评估结论：南京市鼓楼区虎踞北路 181 号金源大厦 1701 室不动产在评估基准日年租金市场价值为人民币 531,900.00（大写人民币：伍拾叁万壹仟玖佰元整）

如下表所示：

单位：元

序号	评估对象	用途	建筑面积m ²	楼层	租金单价（元/天、平方米）	年租金
1	鼓楼区虎踞北路 181 号 金源大厦 1701 室	办公	1082.55	17	1.35	531,900.00