

江苏省苏糖副食品有限公司拟出租房屋涉及的
位于南京市栖霞区和燕路 275 号之一的商业房地产年租金

资产评估说明

苏国衡评报字（2023）第0170号

（共壹册，第壹册）

江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司

2023年9月8日

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

目 录

第一部分	关于《资产评估说明》使用范围的声明	2
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	3
第三部分	评估对象与评估范围说明	4
一、	评估对象与评估范围	4
二、	实物资产的分布情况及特点	4
第四部分	资产核实总体情况说明	6
一、	资产核实人员组织、实施时间和过程	6
二、	影响资产核实的事项及处理方法	7
三、	资产核实结论	7
第五部分	评估技术说明	8
一、	评估方法	8
二、	评估过程	10
第六部分	评估结论与分析说明	22
一、	评估结论	22
	资产评估说明附件	23

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明

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

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

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

第三部分 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

评估对象为江苏省苏糖副食品有限公司拟出租房屋涉及的房地产年租金；评估范围为江苏省苏糖副食品有限公司申报的位于南京市栖霞区和燕路 275 号之一，建筑面积 537.26 平方米的商业房地产。

二、实物资产的分布情况及特点

1、权益状况

纳入评估范围的房地产已领取了不动产权证，权利人为江苏省苏糖副食品有限公司。权证登记主要情况如下：

权证编号	坐落	用途	面积	使用期限	房屋结构	所在层数/总层数
苏(2020)宁栖不动产权第0019365号	栖霞区和燕路275号之一	批发零售用地/商业	所在宗地面积： 2221.95平方米/建筑 面积：537.26平方米	2036年8月12日止	混合结构	1层/7层

评估基准日，上述房地产无抵押事项。根据委托人提供的房屋租赁协议，委估房屋的现有承租人为中国移动通信集团江苏有限公司南京分公司，租赁期限自 2018 年 11 月 10 日至 2023 年 11 月 9 日。

2、区位状况

委评房地产位于南京市栖霞区和燕路 275 号，为和燕路与北崮山路交叉口北侧的一楼临街门面房，距离迈皋桥地铁站、迈皋桥广场公交站台约 150 米，公共交通便利度优；区域内主要用地类型为商住用地，商业聚集度较优，基础设施配套齐备；所在区域内有中国工商银行(南京迈皋桥支行)、中国农业银行(南京迈皋桥支行)、中国农业银行(南京迈皋桥支行)、招商银行(迈皋桥支行)、交通银行(南京迈皋桥支行)等多家金融机构；有南京新港中等专科学校(迈皋桥校区)、南京市鼓楼区第二实验小学(总部)、南京市迈皋桥中心小学(华电东路)等教育机构；有南京医科大学第二附属医院(迈皋桥院区)、江苏省中西医结合医院(中国中医科学院江苏分院)等医疗机构；有金盛农贸市场、苏果超市等生活配套商业，周边配套成熟，

商业氛围较优。

3、实物状况

委评房地产所在建筑物建于 1998 年，外观设计一般，混合结构，总层数 7 层，委评房产位于第 1 层，总建筑面积 537.26 平方米，室内为一个整体空间，未局部分割为独立空间，中等装修，内部主要为地砖地面和乳胶漆墙面，整体维护保养较好，水、电、通讯等基础设施完备，附近停车位较紧张，停车便捷度较差。目前该房屋由中国移动通信集团江苏有限公司南京分公司经营使用

第四部分 资产核实总体情况说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队制定了详细的现场清查核实计划，于2023年9月4日对评估范围内的资产进行了必要的清查核实。

（一）指导企业相关人员填表和准备应向评估机构提供的资料

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

（二）初步审查和完善评估申报明细表

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

（三）现场实地勘查

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

（四）补充、修改和完善资产评估申报明细表

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

（五）查验资产权属证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产权属证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关权属承诺说明文件。

二、影响资产核实的事项及处理方法

根据委托人提供的房屋租赁协议，委估房屋的现有承租人为中国移动通信集团江苏有限公司南京分公司，租赁期限自 2018 年 11 月 10 日至 2023 年 11 月 9 日，合同期满后，现有承租人若续约，享有优先权。

本次评估结论为市场租金，未考虑上述租赁事项的影响。

三、资产核实结论

经核实，评估人员认为评估范围内的资产真实存在，除上述事项外未发现其他影响资产核实的事项。

第五部分 评估技术说明

一、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—资产评估方法》、《资产评估执业准则—不动产》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。具体评估时根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

市场法是利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。市场法应用在评估年租金上，选择的比较实例应为用于出租的比较实例房地产（租期长短、付款方式、责任等契约内容应具有一致性或相似性）。通过对比较实例年租金作情况、期日、区域和个别因素修正后，得出评估年租金。因本项目房屋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案例，因此本项目适宜采用市场法进行评估。

收益法是通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的方法。收益法应用在评估年租金上，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格的变化趋势，最后运用收益法的倒算公式，得出评估对象的租赁价格。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。由于上述部分收益数据未能获取，不满足收益法应用的前提条件，所以不适宜采用收益法进行评估。

成本法指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬损因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。成本法应用在评估年租金上也称因素构成法，它是根据房屋年租金的构成因素（折旧费、维修费、管理费、利息、地租、保险费、利润、税金等）实际测算各因素费用，相加后求出试算年租金。然后根据房屋的新旧程度、朝向、层次等进行修正，求出房屋年租金的一种方法。成本法适用于那些既无收益又很少发生交易的房地产，且运用成本法测算的结果不能较好反映委估房地产的市场价值，本项目不适宜采用成本法进行评估。

（二）评估方法描述

市场法技术路线：

1、在同一供需圈选取与评估对象成交日期接近、交易类型吻合成交价格正常市场价格或可修正为正常市场价格的三个以上的案例作为可比实例。

2、对可比实例成交价格进行换算处理，建立价格可比基础。

3、交易情况修正

$$\alpha = \frac{\text{待估房地产正常交易情况指数}}{\text{可比实例房地产交易情况指数}}$$

4、交易日期调整

$$\beta = \frac{\text{待估房地产价值时点指数}}{\text{可比实例房地产交易日期指数}}$$

5、房地产状况调整

$$\gamma = \frac{\text{待估房地产状况指数}}{\text{可比实例房地产状况指数}}$$

6、求取比准价格

$$V' = V_i \times \alpha \times \beta \times \gamma$$

其中：

V'—评估对象价格

V_i —可比实例价格

α —交易情况修正系数

β —交易日期调整系数

γ —房地产状况调整系数

7、比准价格采取算数平均法，求取委评标的单位价格。

$$V' = \frac{\sum V_i}{n}$$

二、评估过程

（一）选取可比实例

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

- 可比实例房地产与评估对象房地产相似；
- 可比实例的出租类型适用于评估目的；
- 可比实例的成交日期接近价值时点，不宜超过一年，且不得超过二年；
- 可比实例的租金为正常价格或可修正为正常价格。

根据以上选取原则，评估人员从所掌握的交易资料中选取了三个实例。

评估对象与可比实例基本状况见表 1：

表 1 评估对象与可比实例基本状况表

项目名称	评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	栖霞区和燕路 275 号临街商铺	栖霞区红山路 260 号临街商铺	栖霞区和燕路 295 号临街商铺	栖霞区长营村北区华电路临街商铺
位置	和燕路 275 号	红山路 260 号	和燕路 295 号	长营村北区华电路
用途	商业	商业	商业	商业
价格类型	市场租金	市场租金	市场租金	市场租金
成交日期	价值时点	2023.08	2023.08	2023.08
日租金	待估	11.11	10.83	9.38
价格内涵	财产范围	房地产	房地产	房地产
	付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款
	融资条件	常规融资条件下	常规融资条件下	常规融资条件下
	税费负担	正常税费负担	正常税费负担	正常税费负担
	计价单位	元/平方米·天	元/平方米·天	元/平方米·天

（二）建立比较基础

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

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

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

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

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

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

表 2 可比实例标准化处理

项目名称	评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	栖霞区和燕路 275 号临街商铺	栖霞区红山路 260 号临街商铺	栖霞区和燕路 295 号临街商铺	栖霞区长营村北区华电路临街商铺
1.日租金	——	11.11	10.83	9.38
2.标准化处理后的价格	——	11.11	10.83	9.38
统一财产范围后的价格	房地产	11.11	10.83	9.38
统一付款方式后的价格	一次性付款	11.11	10.83	9.38
统一融资条件后的价格	常规融资条件下	11.11	10.83	9.38
统一税费负担后的价格	正常税费负担	11.11	10.83	9.38
统一计价单位后的价格	元/平方米·天	11.11	10.83	9.38

（三）建立比较因素条件说明表

参与比较的因素应是对房地产影响较大并具有代表性的主要因素，针对这些因素来对可比实例进行修正。本次评估所选择的因素有：

交易情况修正：使可比实例的非正常成交价格成为正常价格的处理；

市场状况调整：使可比实例在其成交日期的价格成为在价值时点的价格的处理。

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

区位状况调整因素：包括距区域中心的距离，商业繁华度，临街状况，人流量及密度，楼层，道路等级，公共交通便利度，交通管制情况，基础设施，外部配套设施，周边环境和景观。

实物状况调整因素：包括土地形状，地势，开发程度，地质条件，外观设计，建筑结构，外部设备设施，工程质量，装修情况，层高，内部空间布局，建筑面积，临街宽度深度比，临街类型，停车便捷度，成新率，物业管理。

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

评估对象与可比实例基本情况详见表3、表4：

表3 比较因素情况描述表

项目		评估对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
			栖霞区和燕路275号临街商铺	栖霞区红山路260号临街商铺	栖霞区和燕路295号临街商铺
标准化处理后的成交价格 (元/m ² ·天)		待估	11.11	10.83	9.38
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
市场状况	成交日期	2023.8	2023.8	2023.8	2023.8
区位状况	位置状况	距区域中心的距离	距离区域中心较近	距离区域中心较近	距离区域中心较近
		商业繁华度	区域内主要用地类型为商住用地，区域内商业聚集度较优	区域主要用地类型为商住用地，区域内商业聚集度较优	区域主要用地类型为商住用地，区域内商业聚集度较优
		临街状况	两面临街	一面临街	一面临街
		人流量及密度	大	大	较大
		楼层	1层	1层	1层
	交通状况	道路等级	主次干道并重	主次干道并重	主次干道并重
		公共交通便利度	距离迈皋桥地铁站、迈皋桥广场公交站台近，公共便捷度优	距离迈皋桥地铁站、迈皋桥广场公交站台近，公共便捷度优	距离迈皋桥地铁站、迈皋桥广场公交站台近，公共便捷度优
		交通管制情况	有一定的交通管制	有一定的交通管制	有一定的交通管制
	外部配套设施状况	基础设施	六通，保障率≥90%	六通，保障率≥90%	六通，保障率≥90%
		外部配套设施	距离学校、医院、农贸市场距离较近，外部配套设施成熟	距离学校、医院、农贸市场距离较近，外部配套设施成熟	距离学校、医院、农贸市场距离较近，外部配套设施成熟
	环境状况	周边环境和景观	自然及人文环境一般	自然及人文环境一般	自然及人文环境一般

项目		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	
			栖霞区和燕路275号临街商铺	栖霞区红山路260号临街商铺	栖霞区和燕路295号临街商铺	
实物状况	土地实物状况	形状	较规则	较规则	较规则	
		地势	较平坦	较平坦	较平坦	
		开发程度	土地承载力较强	土地承载力较强	土地承载力较强	
	建筑物实物状况	地质条件	六通	六通	六通	
		外观设计	一般	一般	一般	
		建筑结构	混合	混合	混合	
		外部设备设施	一般	一般	一般	
		工程质量	合格	合格	合格	
		装饰装修	中装	简装	简装	
		层高	一般	一般	一般	
		内部空间布局	内部空间布局无限制,可分割为合适的布局	较合理	较合理	较合理
		建筑面积 (m ²)	537.26	80	20	32
		临街宽度深度比	较适中	较适中	较适中	较适中
		临街类型	临较繁华商业街(和燕路、北崮山路)	临较繁华商业街(红山路)	临较繁华商业街(迈皋桥街)	临一般商业街(华电路)
		成新率	7成新	7成新	7成新	7成新
		物业管理	自管	自管	自管	自管
停车便捷度	较差	较差	较差	较差		
权益状况	权益状况(1)	土地使用权类型	出让	出让	出让	
		规划条件	无	无	无	
		共有情况	无	无	无	
		权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	
	权益状况(2)	用益物权设立情况	无	无	无	
		担保物权设立情况	无	无	无	
		租赁或占有情况	无	无	无	
		拖欠税费情况	无	无	无	
		查封情况	无	无	无	

表 4 比较因素情况说明表

项目		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
			栖霞区和燕路275号临街商铺	栖霞区红山路260号临街商铺	栖霞区和燕路295号临街商铺
标准化处理后的成交价格 (元/m ² ·天)		待估	11.11	10.83	9.38
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
市场状况	成交日期	2023.8	2023.8	2023.8	2023.8
区位状况	位置状况	距区域中心的距离	较近	较近	较近
		商业繁华度	较优	较优	较优
		临街状况	两面临街	一面临街	一面临街
		人流量及密度	优	优	较优
		楼层	1层	1层	1层
	交通状况	道路等级	较优	较优	较优
		公共交通便利度	便捷	便捷	便捷
		交通管制情况	一般	一般	一般
	外部配套设施状况	基础设施	优	优	优
		外部配套设施	完备	完备	完备

项目		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
			栖霞区和燕路275号临街商铺	栖霞区红山路260号临街商铺	栖霞区和燕路295号临街商铺
环境状况	周边环境和景观	一般	一般	一般	一般
实物状况	土地实物状况	形状	较优	较优	较优
		地势	较优	较优	较优
		开发程度	较优	较优	较优
		地质条件	较优	较优	较优
	建筑物实物状况	外观设计	一般	一般	一般
		建筑结构	优	优	优
		外部设备设施	一般	一般	一般
		工程质量	优	优	优
		装饰装修	中装	简装	简装
		层高	一般	一般	一般
		内部空间布局	优	较优	较优
		建筑面积 (m ²)	面积大, 可分割为合适的面积	合适	合适
		临街宽度深度比	较适中	较适中	较适中
		临街类型	较优	较优	一般
		成新率	7成新	7成新	7成新
		物业管理	自管	自管	自管
停车便捷度	较差	较差	较差		
权益状况	权益状况 (1)	土地使用权类型	出让	出让	出让
		规划条件	无	无	无
		共有情况	无	无	无
		权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰
	权益状况 (2)	用益物权设立情况	无	无	无
		担保物权设立情况	无	无	无
		租赁或占有情况	无	无	无
		拖欠税费情况	无	无	无
		查封情况	无	无	无

(四) 建立比较因素条件分数表和因素比较修正系数表

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

1、交易情况修正

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

2、市场状况调整

根据交易日期, 进行市场状况调整。由于可比实例 1、2、3 交易日期相近, 故不进行交易日期修正。

3、区位状况调整

3.1 位置状况

距区域中心的距离，分为近、较近、一般、较远、远五个级别，其中距离 ≤ 1000 米为近，（1000，3000]米为较近，（3000，5000]米为一般，（5000，7000]米为较远， ≥ 7000 米为远，以评估对象距区域中心的距离分数为 100，将可比实例与评估对象相比，每相差一个等级修正 2。

商业繁华度，主要考虑周边规模等，按区域主要用地及其商业氛围类型分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 3。

临街状况，自好向差分为四面临街、三面临街、两面临街、一面临街、不临街五个等级，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 2。

人流量及密度，主要考虑所在区域人流量，人流密度分为大、较大、一般、较小、小五档，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 4。

楼层，评估对象与三个可比实例均为一层商业，故对该因素不作修正。

3.2 交通状况

道路等级，自好向差分为临主干道、临次干道、临支路、临街巷、临小区道路五个等级，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 1。

公共交通便利度，根据评估对象与三个可比实例距离地铁及公交车站的距离，分为便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷五个等级，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 3。

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

3.3 外部配套设施状况

基础设施，指道路、供水、排水、供电、供气、供暖、通信、有线电视等设施是否齐备及保障程度。将基础设施分为优、较优、一般、较劣、劣五个级别，其中保障率 $\geq 90\%$ 为优，（80%，90%]为较优，（70%，80%]

为一般，（60%，70%]为较劣，<60%为劣。以评估对象为 100，每相差一个等级修正 2。

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

3.4 周围环境

周边环境和景观，主要考虑周边自然环境景观以及人文环境，分为优、较优、一般、较劣、劣五档，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 2。

4、实物状况调整

4.1 土地实物状况

形状，分为规则、较规则、较不规则、不规则四个等级，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 2。

地势，分为平坦、较平坦、较不平坦、不平坦四个等级，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 2。

开发程度，以评估对象为 100，每相差一通修正 2。

地质条件，分为优、较优、较劣、劣四个等级，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 2。

4.2 建筑物实物状况

外观设计，考虑外观设计对商业经营的影响，分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 2。

建筑结构，自好向差分为钢结构、钢混结构、砖混（含混合）结构、砖木结构四个等级，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 2。

外部设备设施，主要指外部配套设施设备，如消防系统、周界防范系统等。分为完备、较完备、一般、较不完备、不完备五个等级，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 2。

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

装饰装修，主要根据室内装饰装修自好向差分为精装、中装、简装、毛坯四档，以评估对象为 100,每相差一个等级修正 5。

层高，分为高、较高、一般、较低、低五档，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 2。

内部空间布局，根据房屋内部结构、承重墙柱的位置，结合业态判断，根据内部空间布局的合理性分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 2。评估对象内部空间布局无限制，可分割为合适的布局，内部空间布局优。

建筑面积，从优到劣分为合适（小于 100 平方米）、较合适（101-200 平方米）、一般（201-300 平方米）、较大（301-500 平方米）、大（大于 500 平方米）五个等级。评估对象面积大，可分割为合适的面积对外出租，故对该因素不做修正。

临街宽度深度比，分为临街宽度与进深比劣、较劣、一般、较优、优五个等级，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 2。

临街类型，从优到劣分为临繁华商业街、临较繁华商业街、临一般商业街、临较不繁华商业街、临不繁华商业街，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 4。

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

物业管理，将项目的物业管理状况分为优、一般、劣三个级别，其中有专业物业管理公司管理且管理较好为优，有专业物业公司管理但管理较差为一般，无专业物业管理公司管理为劣，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 2。

停车便捷度，根据周边停车位数量以及停车方便程度自好向差分为优、

较优、一般、较差、差五个等级，以评估对象为 100，每相差一个等级修正 2。

4.3 权益状况调整说明

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

土地使用权类型：评估对象与三个可比实例的土地使用权类型均为出让，故不进行修正，修正系数为 100%。

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

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

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

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

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

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

拖欠税费情况，评估对象与三个可比实例均无拖欠税费情况，故不进行修正，金额修正为 0。

查封情况，评估对象与三个可比实例均无查封情况，故不进行修正，金额修正为 0。

（五）编制比较因素条件分数表

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件分数表，详见表 5：

表5 因素条件分数表

项目		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
			栖霞区和燕路275号临街商铺	栖霞区红山路260号临街商铺	栖霞区和燕路295号临街商铺
标准化处理后的成交价格 (元/m ² ·天)		待估	11.11	10.83	9.38
交易情况		100	100	100	100
市场状况	成交日期	100	100	100	100
区位状况	位置状况	距区域中心的距离	100	100	100
		商业繁华度	100	100	100
		临街状况	100	98	98
		人流量及密度	100	100	96
		楼层	100	100	100
	交通状况	道路等级	100	100	100
		公共交通便利度	100	100	100
		交通管制情况	100	100	100
	外部配套设施状况	基础设施	100	100	100
		外部配套设施	100	100	100
环境状况	周边环境和景观	100	100	100	
实物状况	土地实物状况	形状	100	100	100
		地势	100	100	100
		开发程度	100	100	100
		地质条件	100	100	100
	建筑物实物状况	外观设计	100	100	100
		建筑结构	100	100	100
		外部设备设施	100	100	100
		工程质量	100	100	100
		装饰装修	100	95	95
		层高	100	100	100
		内部空间布局	100	98	98
		建筑面积 (m ²)	100	100	100
		临街宽度深度比	100	100	100
		临街类型	100	100	96
		成新率	100	100	100
		物业管理	100	100	100
		停车便捷度	100	100	100
权益状况	权益状况 (1)	土地使用权类型	100	100	100
		规划条件	100	100	100
		共有情况	100	100	100
		权属清晰情况	100	100	100
	权益状况 (2)	用益物权设立情况	——	0	0
		担保物权设立情况	——	0	0
		租赁或占有情况	——	0	0
		拖欠税费情况	——	0	0
	查封情况	——	0	0	

(六) 编制因素比准价格表

根据比较因素条件分数表, 编制因素比较修正系数, 详见表6:

表6 因素比较修正系数表

项目		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
			栖霞区和燕路275号临街商铺	栖霞区红山路260号临街商铺	栖霞区和燕路295号临街商铺
标准化处理后的成交价格 (元/m ² ·天)		待估	11.11	10.83	9.38
交易情况		100	100/100	100/100	100/100
市场状况	成交日期	100	100/100	100/100	100/100
区位状况	位置状况	距区域中心的距离	100	100/100	100/100
		商业繁华度	100	100/100	100/100
		临街状况	100	100/98	100/98
		人流量及密度	100	100/100	100/96
		楼层	100	100/100	100/100
	交通状况	道路等级	100	100/100	100/100
		公共交通便利度	100	100/100	100/100
		交通管制情况	100	100/100	100/100
	外部配套设施状况	基础设施	100	100/100	100/100
		外部配套设施	100	100/100	100/100
	环境状况	周边环境和景观	100	100/100	100/100
	实物状况	土地实物状况	形状	100	100/100
地势			100	100/100	100/100
开发程度			100	100/100	100/100
地质条件			100	100/100	100/100
建筑物实物状况		外观设计	100	100/100	100/100
		建筑结构	100	100/100	100/100
		外部设备设施	100	100/100	100/100
		工程质量	100	100/100	100/100
		装饰装修	100	100/95	100/95
		层高	100	100/100	100/100
		内部空间布局	100	100/98	100/98
		建筑面积 (m ²)	100	100/100	100/100
		临街宽度深度比	100	100/100	100/100
		临街类型	100	100/100	100/96
		成新率	100	100/100	100/100
		物业管理	100	100/100	100/100
		停车便捷度	100	100/100	100/100
		权益状况 (1)	土地使用权类型	100	100/100
规划条件	100		100/100	100/100	
共有情况	100		100/100	100/100	
权属清晰情况	100		100/100	100/100	
调整幅度		——	9.60%	9.60%	18.93%
可比实例比较价值		——	12.18	11.87	11.16
权益状况 (2)	用益物权设立情况	——	0	0	0
	担保物权设立情况	——	0	0	0
	租赁或占有情况	——	0	0	0
	拖欠税费情况	——	0	0	0
	查封情况	——	0	0	0
可比实例比较价值		——	12.18	11.87	11.16

采用各因素修正系数连乘法，求取各可比实例经因素修正后达到评估

对象条件时的比准价格。

经过比较分析，各可比实例的各项房地产状况与评估对象较相似，经过测算以上三个可比实例的比准价格差异在正常范围内，考虑到评估对象所在区域的实际状况并结合房地产市场价格水平，本次评估取以上三个可比实例比准价格的简单算术平均值作为评估对象日租金。

则，日租金 = $(12.18+11.87+11.16) \div 3 = 11.74$ 元/平方米·天。

位于南京市栖霞区和燕路275号之一的商业房地产年租金
=房地产日租金×房地产面积×365
=11.74元/m²·天×537.26m²×365
=2,302,200.00元（取整至百位）

第六部分 评估结论与分析说明

一、评估结论

根据以上评估工作，得出如下评估结论：

经评定估算，采用市场法确定江苏省苏糖副食品有限公司拟出租房屋涉及的位于南京市栖霞区和燕路 275 号之一的商业房地产年租金在评估基准日 2023 年 8 月 31 日的市场价值为人民币贰佰叁拾万贰仟贰佰元整（¥2,302,200.00）。

具体如下表：

权证编号	房屋坐落	建筑面积(m ²)	日租金(元/m ² ·天)	年租金(元/年)
苏(2020)宁栖不动产权第 0019365 号	栖霞区和燕路 275 号之一	537.26	11.74	2,302,200.00

评估结论的使用有效期自评估基准日 2023 年 8 月 31 日起一年。

江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司

2023 年 9 月 8 日

资产评估说明附件

附件一：企业关于进行资产评估有关事项的说明。