

(上接B120版)

前,一层均价为94,383.08元/㎡)
③评估对象的评估人选取原则:按楼层分系数,并通过市场调查得出各楼层的价格修正系数。最后按照修正系数测算出委托估房地产的价格,详细测算情况如下:

楼层名称	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数
地下室(地下室)	100%	100%	100%	100%	100%
一层	90-95%	85-90%	75-85%	70-95%	80-90%
二层	70-85%	70-95%	80-90%	75-90%	75-90%
三层	65-70%	100%	75-95%	75-85%	75-95%
四层	60-70%	100%	75-95%	70-95%	
五层	55-65%				
六层	55-65%				
七层及以上	50-55%				

楼层名称	面积	评估价值
一层	94,383.08	2,414.52
二层	75,866.47	3,803.87
三层	66,066.16	3,170.42
四层	61,349.00	3,170.42
五层	56,628.85	3,158.18
六层	51,910.69	2,269.41
七层及以上	67,203.95	17,686.82

楼层名称	面积	评估价值	开发价值
一层	94,383.08	2,414.52	29,777,200.00
二层	75,866.47	3,803.87	26,554,000.00
三层	66,066.16	3,170.42	26,903,000.00
四层	61,349.00	3,170.42	194,502,100.00
五层	56,628.85	3,158.18	178,847,300.00
六层	51,910.69	2,269.41	116,768,000.00
七层及以上	67,203.95	17,686.82	1,933,923,000.00

楼层名称	面积	评估价值	开发价值
一层	94,383.08	2,414.52	29,777,200.00
二层	75,866.47	3,803.87	26,554,000.00
三层	66,066.16	3,170.42	26,903,000.00
四层	61,349.00	3,170.42	194,502,100.00
五层	56,628.85	3,158.18	178,847,300.00
六层	51,910.69	2,269.41	116,768,000.00
七层及以上	67,203.95	17,686.82	1,933,923,000.00

按照《关于不动产登记与不动产登记簿不一致的,以不动产登记簿为准》,属于不动产登记簿记载的内容,应当以不动产登记簿记载的内容为准。根据提供的土地证,土地证记载的用途为2032年11月(25层)和2042年11月(含)一层,房屋建筑面积为235至518.05平方米和一层208.05平方米,房屋建筑物建成于2001年,房屋结构,根据建造质量,经济使用年限为60年,测算剩余使用年限48年(按“房地估价原则”)的规定,收益年限按土地剩余使用年限18.05年(2-5层)和28.05年(含)一层)确定。

②年租金水平
委托房产位于南京市第一商圈一新街口商圈核心区域,商圈内商业房产众多,评估人员调查了周边同类物业的租金水平情况,了解到该地区商业地产出租方式多采取年租金或半年租金的方式,评估人员选取了周边地下商场、南京中心(新百)等物业的租金水平作为参考,所参考物业与待估物业相同,经营模式也比较接近,其中美迪商城为公开价格,2014年租金水平达到了1300元/平方米/月。

③收益法评估
收益法评估对象的建成年代、建筑结构、建筑物建造质量、耐用年限和土地使用年限年限,确定收益年限。根据提供的土地证,土地证记载的用途为2032年11月(25层)和2042年11月(含)一层,房屋建筑面积为235至518.05平方米和一层208.05平方米,房屋建筑物建成于2001年,房屋结构,根据建造质量,经济使用年限为60年,测算剩余使用年限48年(按“房地估价原则”)的规定,收益年限按土地剩余使用年限18.05年(2-5层)和28.05年(含)一层)确定。

物业名称	南京东郊零售物业首层租金	对比增幅
单位	元/平方米/月	
2013-12	33.80	-1.74%
2013-09	36.10	5.25%
2013-06	35.40	3.81%
2013-03	34.90	2.95%
2012-12	34.40	4.24%
2012-09	34.10	4.55%
2012-06	34.10	6.23%
2012-03	31.90	7.62%
2011-12	31.00	5.43%
2011-09	32.20	
2011-06	32.10	
2011-03	31.50	
2010-12	31.30	
平均值	33.62	4.48%

需说明的是,上述租金水平均是按房产承租的实际面积计算,委托对象在实际出租时,需要规划公共通道,店面布置等,因此在确定委托对象租金水平时,要考虑其实际可利用面积。

物业名称	名称	建筑面积	计划利用面积	利用率	首层年租金(元)	单位日租金(按使用面积)
2F	18.89	3,503.87	2,102.32	0.60	11,374,278.41	9.18
3F	18.89	3,170.42	1,902.23	0.60	10,617,571.72	9.18
4F	18.89	3,170.42	1,902.23	0.60	10,617,571.72	9.18
5F	18.89	3,158.18	1,894.61	0.60	10,576,580.59	9.18
合计(共2-5层)		13,002.89	7,801.73	0.60	43,546,002.46	9.18
合计(共1-7层)		28,889	2,249.41	1,687.06	13,547,071.73	16.50
合计(共1-7层)		2,249.41	1,687.06	0.75	13,547,071.73	16.50

按照《关于不动产登记与不动产登记簿不一致的,以不动产登记簿为准》,属于不动产登记簿记载的内容,应当以不动产登记簿记载的内容为准。根据提供的土地证,土地证记载的用途为2032年11月(25层)和2042年11月(含)一层,房屋建筑面积为235至518.05平方米和一层208.05平方米,房屋建筑物建成于2001年,房屋结构,根据建造质量,经济使用年限为60年,测算剩余使用年限48年(按“房地估价原则”)的规定,收益年限按土地剩余使用年限18.05年(2-5层)和28.05年(含)一层)确定。

楼层名称	面积	评估价值	开发价值
一层	94,383.08	2,414.52	29,777,200.00
二层	75,866.47	3,803.87	26,554,000.00
三层	66,066.16	3,170.42	26,903,000.00
四层	61,349.00	3,170.42	194,502,100.00
五层	56,628.85	3,158.18	178,847,300.00
六层	51,910.69	2,269.41	116,768,000.00
七层及以上	67,203.95	17,686.82	1,933,923,000.00

楼层名称	面积	评估价值	开发价值
一层	94,383.08	2,414.52	29,777,200.00
二层	75,866.47	3,803.87	26,554,000.00
三层	66,066.16	3,170.42	26,903,000.00
四层	61,349.00	3,170.42	194,502,100.00
五层	56,628.85	3,158.18	178,847,300.00
六层	51,910.69	2,269.41	116,768,000.00
七层及以上	67,203.95	17,686.82	1,933,923,000.00

楼层名称	面积	评估价值	开发价值
一层	94,383.08	2,414.52	29,777,200.00
二层	75,866.47	3,803.87	26,554,000.00
三层	66,066.16	3,170.42	26,903,000.00
四层	61,349.00	3,170.42	194,502,100.00
五层	56,628.85	3,158.18	178,847,300.00
六层	51,910.69	2,269.41	116,768,000.00
七层及以上	67,203.95	17,686.82	1,933,923,000.00

楼层名称	面积	评估价值	开发价值
一层	94,383.08	2,414.52	29,777,200.00
二层	75,866.47	3,803.87	26,554,000.00
三层	66,066.16	3,170.42	26,903,000.00
四层	61,349.00	3,170.42	194,502,100.00
五层	56,628.85	3,158.18	178,847,300.00
六层	51,910.69	2,269.41	116,768,000.00
七层及以上	67,203.95	17,686.82	1,933,923,000.00

楼层名称	面积	评估价值	开发价值
一层	94,383.08	2,414.52	29,777,200.00
二层	75,866.47	3,803.87	26,554,000.00
三层	66,066.16	3,170.42	26,903,000.00
四层	61,349.00	3,170.42	194,502,100.00
五层	56,628.85	3,158.18	178,847,300.00
六层	51,910.69	2,269.41	116,768,000.00
七层及以上	67,203.95	17,686.82	1,933,923,000.00

楼层名称	面积	评估价值	开发价值
一层	94,383.08	2,414.52	29,777,200.00
二层	75,866.47	3,803.87	26,554,000.00
三层	66,066.16	3,170.42	26,903,000.00
四层	61,349.00	3,170.42	194,502,100.00
五层	56,628.85	3,158.18	178,847,300.00
六层	51,910.69	2,269.41	116,768,000.00
七层及以上	67,203.95	17,686.82	1,933,923,000.00

楼层名称	面积	评估价值	开发价值
一层	94,383.08	2,414.52	29,777,200.00
二层	75,866.47	3,803.87	26,554,000.00
三层	66,066.16	3,170.42	26,903,000.00
四层	61,349.00	3,170.42	194,502,100.00
五层	56,628.85	3,158.18	178,847,300.00
六层	51,910.69	2,269.41	116,768,000.00
七层及以上	67,203.95	17,686.82	1,933,923,000.00

①评估方法的选择
评估方法的选择,应根据评估对象、评估目的、评估时点、评估资料收集情况等,选择一种或多种评估方法。本次评估对象为南京市第一商圈一新街口商圈核心区域,评估范围包括土地用途权、房屋建筑物位于南京市中山路18号的国贸中心(含)一层,以及28层裙楼办公用房,目前房屋处于正常使用状态。

因区域内房产交易比较活跃,与评估房产在评估基准日附近的交易案例较易找到,该类房屋在地段、类型、结构、用途、面积等方面相似或相近,故选择几个交易案例,采用市场比较法进行评估,根据评估对象与交易案例实际情况,选取影响价值的比较因素,主要包含:交易情况、交易时间、区域因素和个别因素等,对选定的交易案例按照修正系数进行修正,得出评估对象的评估价值。

物业名称	国贸大厦26楼	国贸大厦22楼	国贸大厦27楼
交易时间	2014年7月	2014年12月	2014年3月
交易面积	229.27㎡	229.27㎡	149.77㎡
所在楼层	26F	22F	27F
所在用途	办公	办公	办公
房屋结构	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土
建成年代	2001年	2001年	2001年
楼层状况	标准层	标准层	标准层
装修情况	精装修	精装修	精装修
物业名称	国贸大厦26楼 <td>国贸大厦22楼 <td>国贸大厦27楼 </td></td>	国贸大厦22楼 <td>国贸大厦27楼 </td>	国贸大厦27楼
交易时间	2014年7月	2014年12月	2014年3月
交易面积	229.27㎡	229.27㎡	149.77㎡
所在楼层	26F	22F	27F
所在用途	办公	办公	办公
房屋结构	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土
建成年代	2001年	2001年	2001年
楼层状况	标准层	标准层	标准层
装修情况	精装修	精装修	精装修

②评估方法的选择
评估方法的选择,应根据评估对象、评估目的、评估时点、评估资料收集情况等,选择一种或多种评估方法。本次评估对象为南京市第一商圈一新街口商圈核心区域,评估范围包括土地用途权、房屋建筑物位于南京市中山路18号的国贸中心(含)一层,以及28层裙楼办公用房,目前房屋处于正常使用状态。

物业名称	国贸大厦26楼	国贸大厦22楼	国贸大厦27楼
交易时间	2014年7月	2014年12月	2014年3月
交易面积	229.27㎡	229.27㎡	149.77㎡
所在楼层	26F	22F	27F
所在用途	办公	办公	办公
房屋结构	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土
建成年代	2001年	2001年	2001年
楼层状况	标准层	标准层	标准层
装修情况	精装修	精装修	精装修

③收益法评估
收益法评估对象的建成年代、建筑结构、建筑物建造质量、耐用年限和土地使用年限年限,确定收益年限。根据提供的土地证,土地证记载的用途为2032年11月(25层)和2042年11月(含)一层,房屋建筑面积为235至518.05平方米和一层208.05平方米,房屋建筑物建成于2001年,房屋结构,根据建造质量,经济使用年限为60年,测算剩余使用年限48年(按“房地估价原则”)的规定,收益年限按土地剩余使用年限18.05年(2-5层)和28.05年(含)一层)确定。

物业名称	名称	建筑面积	计划利用面积	利用率	首层年租金(元)	单位日租金(按使用面积)
2F	18.89	3,503.87	2,102.32	0.60	11,374,278.41	9.18
3F	18.89	3,170.42	1,902.23	0.60	10,617,571.72	9.18
4F	18.89	3,170.42	1,902.23	0.60	10,617,571.72	9.18
5F	18.89	3,158.18	1,894.61	0.60	10,576,580.59	9.18
合计(共2-5层)		13,002.89	7,801.73	0.60	43,546,002.46	9.18
合计(共1-7层)		28,889	2,249.41	1,687.06	13,547,071.73	16.50
合计(共1-7层)		2,249.41	1,687.06	0.75	13,547,071.73	16.50

物业名称	名称	建筑面积	计划利用面积	利用率	首层年租金(元)	单位日租金(按使用面积)
2F	18.89	3,503.87	2,102.32	0.60	11,374,278.41	9.18
3F	18.89	3,170.42	1,902.23	0.60	10,617,571.72	9.18
4F	18.89	3,170.42	1,902.23	0.60	10,617,571.72	9.18
5F	18.89	3,158.18	1,894.61	0.60	10,576,580.59	9.18
合计(共2-5层)		13,002.89	7,801.73	0.60	43,546,002.46	9.18
合计(共1-7层)		28,889	2,249.41	1,687.06	13,547,071.73	16.50
合计(共1-7层)		2,249.41	1,687.06	0.75	13,547,071.73	16.50

物业名称	名称	建筑面积	计划利用面积	利用率	首层年租金(元)	单位日租金(按使用面积)
2F	18.89	3,503.87	2,102.32	0.60	11,374,278.41	9.18
3F	18.89	3,170.42	1,902.23	0.60	10,617,571.72	9.18
4F	18.89	3,170.42	1			