

房地产估价报告

估价报告编号：苏金汇通房估字第[F-2024-179]号

估价项目名称：江苏钟山典当有限责任公司位于淮安市盱眙县
盱城街道山水大道95号海通时代广场A区9号楼
201室商业房地产市场价格价值估价报告

估价委托人：江苏钟山典当有限责任公司

房地产估价机构：江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司

注册房地产估价师：王仁雷（注册证号：3320110096）

凌伟（注册证号：3220190130）

估价报告出具日期：2024年08月02日

致估价委托人函

江苏钟山典当有限责任公司：

承蒙委托，本公司选派注册房地产估价师对估价对象进行了评估，有关内容报告如下：

估价目的：为估价委托人了解估价对象在价值时点的市场价值提供参考。

估价对象：估价对象位于淮安市盱眙县盱城街道山水大道95号海通时代广场A区9号楼201室商业房地产。

估价对象建筑面积为1195.72m²，价值内涵包括房屋所有权、相应分摊的土地使用权及与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备，不含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。不动产权利人为江苏钟山典当有限责任公司。

价值时点：2024年07月31日。

价值类型：市场价值。

估价方法：成本法、收益法。

估价对象权益状况：

不动产权利证号	苏（2022）盱眙县不动产权第0401979号
权利人	江苏钟山典当有限责任公司
坐落	盱城街道山水大道95号海通时代广场A区9号楼201室
不动产单元号	320830100118GB00294F00010022
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	其他商服用地/商业服务
共有宗地面积(m ²)	1210
房屋建筑面积(m ²)	1195.72
使用期限	2047年02月14日止

房屋结构	钢筋混凝土结构
所在层数/房屋总层数	2/4层

估价结果：

依据估价委托人提供的有关资料，本公司注册房地产估价师在实地查勘和市场调查的基础上，根据估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，遵照有关法规、政策及规范，在合理的假设下，采用比较法与收益法对估价对象在价值时点的房地产市场价格进行了专业分析、测算和判断，最终评定在满足估价的假设和限制条件的前提下，估价对象于2024年07月31日的市场价值评估结果如下：

序号	房号	建筑面积 (m^2)	综合评估单 价(元/ m^2)	总价(含 税)(万元)	税率	总价(不含 税)(万元)
1	淮安市盱眙县盱城街道山水大道95号海通时代广场A区9号楼201室	1195.72	2571.49	307.48	9.90%	279.78

即估价对象淮安市盱眙县盱城街道山水大道95号海通时代广场A区9号楼201室商业房地产，评估总价(含税价)为307.48万元，大写人民币叁佰零柒万肆仟捌佰元整。

特别提示：

- 1、本次估价结果价值内涵是指在价值时点的市场价值(含税价，主要为增值税及附加税)。
 - 2、估价结果是估价对象整体出售的价值水平。
 - 3、本函为估价报告的一部分，为了能够正确理解和使用估价报告及其结果，请贵方全面阅读本函后附的估价报告书全文。
 - 4、本估价报告仅在本次估价目的下使用，其他用途无效。
 - 5、本估价报告使用期限自2024年08月02日起为一年。
- 特此函告。

江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司
法定代表人：

2024年08月02日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	8
八、估价依据	10
九、估价方法	12
十、估价结果	14
十一、注册房地产估价师及签名	14
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业期	14
估价技术报告	15
一、估价对象描述与分析	15
二、市场背景分析	19
三、最高最佳利用分析	31
四、估价方法适用性分析	31
五、估价测算过程	33
六、估价结果的确定	56
附件	57

估价师声明

我们郑重声明：

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、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照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（2015年12月01日，GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（2013年06月26日发布，GB/T50899-2013）等的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师已于2024年07月31日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

六、没有本公司以外的专业人士对本估价报告提供重要专业帮助。

七、注册房地产估价师按照上述规范要求开展了估价工作，按房地产估价程序进行了完整而具体的实地查勘、资料收集整理及分析测算工作，本报告是遵循该程序工作的成果的客观总结和反映。

八、我公司承诺参加估价的注册房地产估价师具有良好的职业道德水平，具备专业的胜任能力，能勤勉尽职地完成估价任务。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、不动产权利人提供了估价对象的权属证明复印件等资料，注册房地产估价师已对估价所依据估价对象的权属、面积、用途等资料进行了常规检查，未发现异常情况。无理由怀疑不动产权利人提供的不动产权属证明等资料合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定。

2、注册房地产估价师已于2024年07月31日对估价对象进行了实地查勘，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；注册房地产估价师对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况等，并未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。

3、注册房地产估价师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，对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准，假定估价对象能正常安全使用。

4、本估价报告中的估价对象实际作为商业用途，在持续使用条件下，能得到最有效利用，并产生相应的收益。

5、本次估价设定估价对象开发程度为宗地外“六通”（即供水、排水、通电、通路、通讯、通气），宗地内“五通一平”（即供水、排水、通电、通路、通讯和场地平整），且宗地内有建筑物。估价结果中已包含了与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电以及所有相关辅助配套设施等。

6、任何有关本估价报告中的估价对象房地产的运营方式、程序

均符合国家、地方的有关法律、法规。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

无背离事实假设。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1、评估价值是在满足全部假设与限制条件下，估价对象于价值时点2024年07月31日，在设定的开发程度、用途和使用年限及正常市场条件下包含相应的房屋所有权、宗地土地使用权及不可移动的装饰装修、设施设备。

2、本估价报告仅为为估价委托人了解估价对象在价值时点的市场价值提供参考，运用于其他方向本估价报告无效。

3、本报告以不动产权利人提供的不动产权属证书等资料（含所提供的复印件）合法、真实、准确和完整有效为估价前提，若提供的资料有误致使估价结果有误的，由不动产权利人承担法律责任，房地产估价机构及注册房地产估价师不承担相应责任。

5、本次评估价值未考虑未来房地产市场的变化和短期强制处分等因素对预期可实现价值的影响。

6、估价委托人超出本估价报告限定的使用条件使用本估价报告，房地产估价机构及注册房地产估价师不负任何法律责任或经济责任。本估价报告的全部或部分内容未经房地产估价机构书面同意，不得转载于任何文件、公告及声明中。

7、估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。

估价结果报告

一、估价委托人

江苏钟山典当有限责任公司

二、房地产估价机构

名称：江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司

住所：南京市鼓楼区广州路37号23层06-12室

资质等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京00042

法定代表人：李忠营

联系电话：025-84719289

三、估价目的

为估价委托人了解估价对象在价值时点的市场价值提供参考。

四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象位于淮安市盱眙县盱城街道山水大道95号海通时代广场A区9号楼201室商业房地产。估价对象建筑面积为1195.72m²，价值内涵包括房屋所有权、相应分摊的土地使用权及与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备，不含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。不动产权利人为江苏钟山典当有限责任公司。

2、估价对象基本状况

本次估价对象位于位于淮安市盱眙县盱城街道山水大道95号海通时代广场A区9号楼201室商业房地产，建筑面积为1195.72m²。

估价对象权益状况：

不动产权利证号	苏(2022)盱眙县不动产权第0401979号
权利人	江苏钟山典当有限责任公司
坐落	盱城街道山水大道95号海通时代广场A区9号楼201室
不动产单元号	320830100118GB00294F00010022
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	其他商服用地/商业服务
共有宗地面积(m ²)	1210
房屋建筑面积(m ²)	1195.72
使用期限	2047年02月14日止
房屋结构	钢筋混凝土结构
所在层数/房屋总层数	2/4层

3、估价对象土地基本状况

估价对象位于淮安市盱眙县盱城街道山水大道95号海通时代广场A区，土地使用权人为江苏钟山典当有限责任公司，地类用途为其他商服用地，形状近似矩形，较规则，地势较高、形状较规则、地质条件较优能满足建筑物建设要求、土壤无污染。所在宗地四至为东至奥体路、南至小康西路、西至金源北路、北至山水大道，形状较规则，开发程度达到宗地外“六通”（即供水、排水、通电、通路、通讯、通气），宗地内“五通一平”（即供水、排水、通电、通路、通讯和场地平整）。估价对象所属宗地，共有宗地使用权面积为1210m²。宗地土地使用期限至2047年02月14日止，土地平整程度较好，地质条件较优，自然环境较优，人文环境较优。

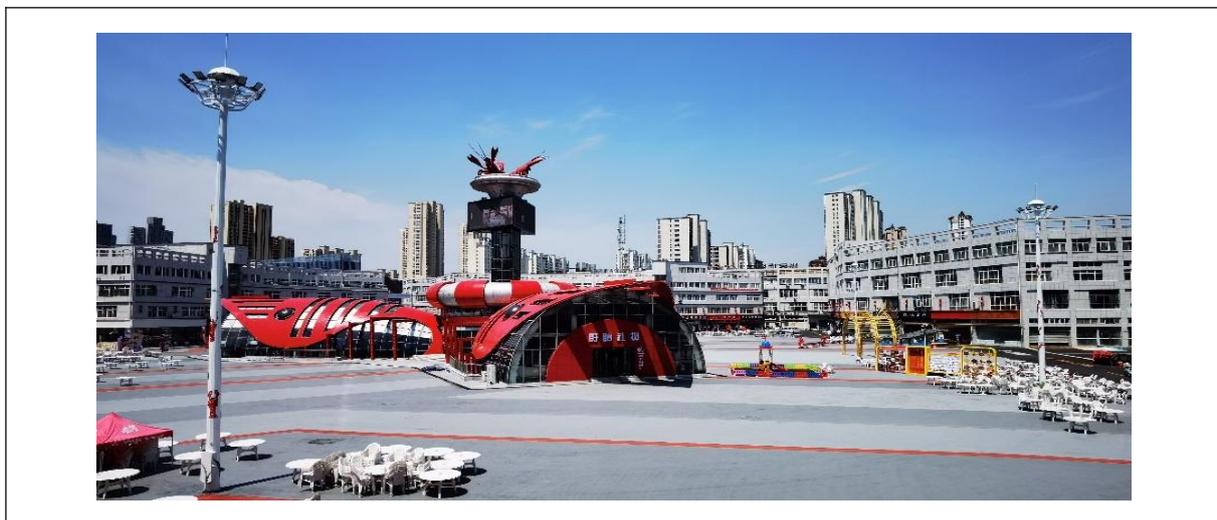
土地整体状况较优，具体四至及宗地内布局见示意图：



4、估价对象建筑物基本状况

估价对象位于淮南市盱眙县盱城街道山水大道 95 号海通时代广场 A 区 9 号楼 201 室商业房地产，钢混结构，所属楼幢共四层，配有一部电梯与二处安全走道。估价对象登记建筑面积为 1195.72m²，位于第二层，空间布局合理，西面朝主题广场，视野较优，层高约 3.8 米，毛坯。

估价对象约建成于 2011 年，建筑物实物状况整体布局合理、维护状况一般。





估价对象于价值时点，为空置状态。其他详见附件现场勘查照片。

五、价值时点

2024年07月31日，为实地勘查之日。

六、价值类型

（一）价值类型与定义

价值类型为市场价值。

市场价值是房地产经适度营销，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（二）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，且满足估价假设和限制条件下的包含委托建筑物、相应分摊的土地使用权及与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备，不含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益的市场价值。

七、估价原则

本次估价遵循独立、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、谨慎原则。

1、此次估价遵循的行为原则

遵循独立、客观、公正原则。该原则要求估价机构和注册估价师站在中立的立场上评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

所谓“独立”，就是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，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

2、此次估价遵循的技术原则

(1) 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让

招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等)。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据估价委托人提供的合法权属证明等资料进行评估。

(2) 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

(3) 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范围内的原则。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比高”或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间

形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，使他们的价格相互接近。

（4）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的原则。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策文件

- 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，2021年1月1日起施行）；
- 2、《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通过）；
- 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修订,2020年01月01日施行)；

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修订,2020年01月01日施行)；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过,现予公布,自2021年9月1日起施行)；

6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院[90]55号令、1990年5月19日起施行)；

7、其他法律规定、政策文件等。

(二) 技术标准、规程、规范

1、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局2013年6月26日联合发布、2014年2月1日实施)；

2、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布、2015年4月8日发布、2015年12月1日实施)；

3、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)；

4、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)。

(三) 估价委托人提供的资料

委托协议、权属资料等。

(四) 估价机构、估价人员掌握和搜集的其他估价所需资料。

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基础设施基本情况资料；

3、估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料；

4、估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料；

5、估价人员实地拍摄的有关估价对象土地利用、建筑物状况、周边

环境的照片；

6、估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地房地产市场等方面的资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

（一）方法选用分析

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选用比较法、收益法对估价对象（位于淮安市盱眙县盱城街道山水大道95号海通时代广场A区201室，用途为商业，建筑面积为1195.72m²）进行估价，具体测算方法分析如下表：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	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。	估价对象周边有同类型物业房地产成交案例，并可以收集到足够的成交案例。故本次评估宜选取比较法对估价对象进行估价。	选取
成本法	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或价格的方法。	估价对象现为商业，开发成本与市场价格不是一一对应，故本次评估不选取成本法进行估价。	不选取
收益法	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。	估价对象周边同类型物业房地产市场租赁成交案例较多，可以收集到足够的成交案例。故本次评估宜选取收益法评估。	选取
假设开发法	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，将开发完成后的价值和后续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。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的住宅房地产，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取

（二）本次选用估价方法定义及基本公式

1、比较法测算

(1) 定义与公式

所谓比较法，是指选取一定数量的可比实例，建立比较基础后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。基本公式如下：

经修正和调整后的可比实例价格=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

确定房地产评估价值：估价师对经修正和调整后的各个可比实例价格，根据它们之间的差异程度、可比实例房地产与估价对象房地产的相似程度、可比实例资料的可靠程度等情况，选用简单算术平均、加权算术平均等方法计算出比较价值。

(2) 技术路线

搜集交易实例；选取可比实例；建立比较基础；进行交易情况修正；进行市场状况调整；进行房地产状况调整；计算比较价值。

2、收益法测算

(1) 定义与公式

所谓收益法是在预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本率、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。

公式：

$$V = \frac{A}{Y - g} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

式中：V—房地产收益价值；A—年房地产净收益；g—净收益逐年递增比率；Y—房地产的报酬率；n—房地产自价值时点起至未来可获收益的年限。

(2) 技术路线

调查待估不动产的基本情况；确定最佳的利用方式；测算年净收益；测算收益期；确定资本化率；进行具体运算，求取待估不动产价格。

3、估价结果的确定

对不同测算方法的测算过程与结果进行分析，并结合估价对象的实际状况，分别对不同的估价结果赋予相应的权重系数，最终确定估价结果。

十、估价结果

依据估价委托人提供的有关资料，本公司注册房地产估价师在实地查勘和市场调查的基础上，根据估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，遵照有关法规、政策及规范，在合理的假设下，采用比较法与收益法对估价对象在价值时点的房地产市场价格进行了专业分析、测算和判断，最终评定在满足估价的假设和限制条件的前提下，估价对象于2024年07月31日的市场价值评估结果如下：

序号	房号	建筑面积 (m ²)	综合评估单 价(元/m ²)	总价(含 税)(万元)	税率	总价(不含 税)(万元)
1	淮安市盱眙县盱城街道 山水大道95号海通时代 广场A区9号楼201室	1195.72	2571.49	307.48	9.90%	279.78

即估价对象淮安市盱眙县盱城街道山水大道95号海通时代广场A区9号楼201室商业房地产，评估总价（含税价）为307.48万元，大写人民币叁佰零柒万肆仟捌佰元整。

十一、注册房地产估价师及签名

姓名	注册号	签名	签名日期
王仁雷	3320110096		2024年08月02日
凌伟	3220190130		2024年08月02日

十二、实地查勘期

2024年07月31日

十三、估价作业期

2024年07月23日至2024年08月02日

江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司

2024年08月02日

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

本次估价对象为位于淮安市盱眙县盱城街道山水大道 95 号海通时代广场 A 区 9 号楼 201 室商业房地产，建筑面积为 1195.72m²，不动产权利人为江苏钟山典当有限责任公司。

1、区位状况描述与分析

(1) 位置状况

坐落：估价对象位于淮安市盱眙县盱城街道山水大道 95 号海通时代广场 A 区 9 号楼 201 室商业房地产。

估价对象建筑面积为 1195.72m²，价值内涵包括房屋所有权、相应分摊的土地使用权及与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备，不含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

方位：估价对象行政区域归属于淮安市盱眙县，位于盱眙县城中心区域，区域内有月星家居、中央商场、东方商城等商业中心；有中央公园、奥体中心等各类公园。区域位置具体如下图：



与重要场所的距离：路对面为月星家居、距中央商场约 400 米、距东方商城约 1000 米；距中央公园约 1000 米、距奥体中心约 500 米；距盱眙

县政府约 2 公里；距新扬高速出入口约 2 公里。

临路状况：估价对象不直接临路，近山水大道与与金源北路，临路状况一般。

楼幢与楼层：估价对象所在楼幢共 4 层，估价对象位于第二层，具体详见估价对象建筑物实物状况。

（2）交通状况

道路状况：估价对象临近山水大道、金源北路，区域内有都梁大道、新扬高速等主要干道，道路通达度较优。

出入可利用交通工具：出入可利用交通，附近有公交 9、10、202 路等多条线路。

交通管制情况：没有交通管制。

停车方便程度：估价对象配有地上停车场，停车较方便。

（3）外部配套设施状况

基础设施已达“六通”，周边基础设施较完善，区域内有学校，银行、邮局、医院、购物中心，公共服务设施较齐全。

（4）周围环境

自然环境：周边有中央公园、都梁公园、国家森林公园等，自然环境较优。

人文环境：靠近奥体中心，人文环境较优。

景观：周边景观较优。

区位状况整体较优。

2、实物状况描述与分析

（1）土地实物状况描述与分析

估价对象位于淮安市盱眙县盱城街道山水大道 95 号海通时代广场 A 区，土地使用权人为江苏钟山典当有限责任公司，地类用途为其他商服用地，形状近似矩形，较规则，地势较高、形状较规则、地质条件较优能满足建筑物建设要求、土壤无污染。所在宗地四至为东至奥体路、南至小康西路、西至金源北路、北至山水大道，形状较规则，开发程度达到宗地外

“六通”（即供水、排水、通电、通路、通讯、通气），宗地内“五通一平”（即供水、排水、通电、通路、通讯和场地平整）。估价对象所属宗地，土地使用权面积为 1210m²。宗地土地使用期限至 2047 年 02 月 14 日止，土地平整程度较好，地质条件较优，自然环境较优，人文环境较优。土地整体状况较优，具体四至及宗地内布局见示意图：



(2) 建筑物实物状况描述与分析

估价对象位于淮安市盱眙县盱城街道山水大道 95 号海通时代广场 A 区 9 号楼 201 室商业房地产，钢混结构，所属楼幢共四层，配有一部电梯与二处安全走道。估价对象登记建筑面积为 1195.72m²，位于第二层，空间布局合理，西面朝主题广场，视野较优，层高约 3.8 米，毛坯。

估价对象约建成于 2010 年，整体布局合理，维护状况一般。





估价对象于价值时点，为空置状态。其他详见附件现场勘查照片。

3、权益状况描述与分析

(1) 土地、建筑物权属登记状况

不动产权利证号	苏（2022）盱眙县不动产权第 0401979 号
权利人	江苏钟山典当有限责任公司
坐落	盱城街道山水大道 95 号海通时代广场 A 区 9 号楼 201 室
不动产单元号	320830100118GB00294F00010022
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	其他商服用地/商业服务
共有宗地面积(m ²)	1210
房屋建筑面积(m ²)	1195.72
使用期限	2047 年 02 月 14 日止
房屋结构	钢筋混凝土结构
所在层数/房屋总层数	2/4 层

（2）他项权利状况

估价对象在价值时点可以正常使用。依据不动产权利人提供的权属等估价资料，未发现估价对象有其他他项权利记载。

（3）土地权益状况描述

估价对象土地所有权为全民所有制，即国家所有，土地使用权为国有出让土地使用权，土地使用权人应按国有建设用地使用权出让合同约定事项使用，无其它土地使用管制情况。根据委托人提供的相关资料及估价人员所能掌握的情况，未发现估价对象存在其他特殊情况。

（4）建筑物权益状况描述

估价对象房屋所有权人为：不动产权利人为江苏钟山典当有限责任公司。根据估价委托人提供的相关资料及估价人员所能掌握的情况，未发现估价对象存在其他特殊情况。

（5）权益状况分析

估价对象产权清晰，产权证件齐全。

二、市场背景分析

（一）全国房地产行业发展分析

1、全国政策

（1）中央定调“防风险、促需求”，“保持稳定”且“托而不举”

2023年上半年，除了积极表态外，上半年中央层面并无实质性的重磅刺激政策，已发布政策多为对现行制度的优化调整，或意在规范市场秩序，政策力度限于“托而不举”。

（2）“房住不炒”还是主基调，支持刚性改善居住消费需求

6月7日，央行行长表示，要加强逆周期调节，全力支持实体经济，16日，国常会强调必须采取更加有力措施，增强发展动能。预计接下来稳增长政策将接续加码，降息拉开新一轮货币宽松序幕，财政支持也将协同发力。

（3）7月24日中共中央政治局会议明确，要适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好

政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

(4) 2024年1月5日，住建部、国家金融监管总局联合发布《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》，指导各地级以上城市建立由城市政府分管住房城乡建设的负责人担任组长，属地住房城乡建设部门、金融监管总局派出机构等为成员单位的房地产融资协调机制，以更加精准支持房地产项目的合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。

(5) 2024年3月末，M1增速创近四年新低，住户部门贷款余额增速持平。央行发布的金融统计数据显示，2024年3月末M1余额同比增长1.1%，增速较上月小幅回落，处于历史低位水平（2020年2月以来的最低值）。

(6) 自然资源部：住宅去化周期超36个月城市，暂停宅地出让5月1日，自然资源部办公厅发布《关于做好2024年住宅用地供应有关工作的通知》（以下简称通知）商品住宅去化周期超过36个月的，应暂停新增商品住宅用地出让，同时下大力气盘活存量，直至商品住宅去化周期降至36个月以下。

(6) 央行：统筹研究消化存量房产和优化增量住房政策措施，充分发挥货币信贷政策导向作用。坚持“聚焦重点、合理适度、有进有退”。

(7) 中国人民银行决定，自2024年5月18日起，下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，5年以下（含5年）和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%，5年以下（含5年）和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.775%和3.325%。

(8) 取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。

(9) 对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于25%。

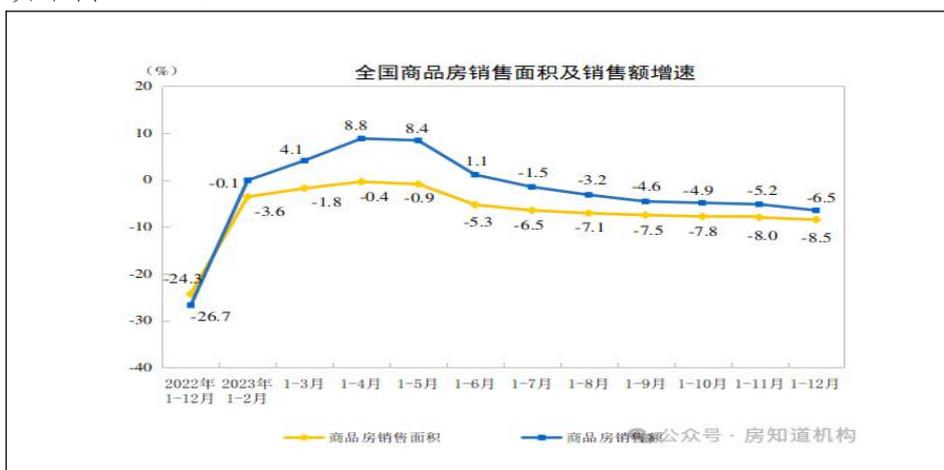
2、全国房地产市场状况

2023年，全国房地产开发投资110913亿元，比上年下降9.6%（按可比口径计算）；其中，住宅投资83820亿元，下降9.3%。



2023年，房地产开发企业房屋施工面积838364万平方米，比上年下降7.2%。其中，住宅施工面积589884万平方米，下降7.7%。房屋新开工面积95376万平方米，下降20.4%。其中，住宅新开工面积69286万平方米，下降20.9%。房屋竣工面积99831万平方米，增长17.0%。其中，住宅竣工面积72433万平方米，增长17.2%。

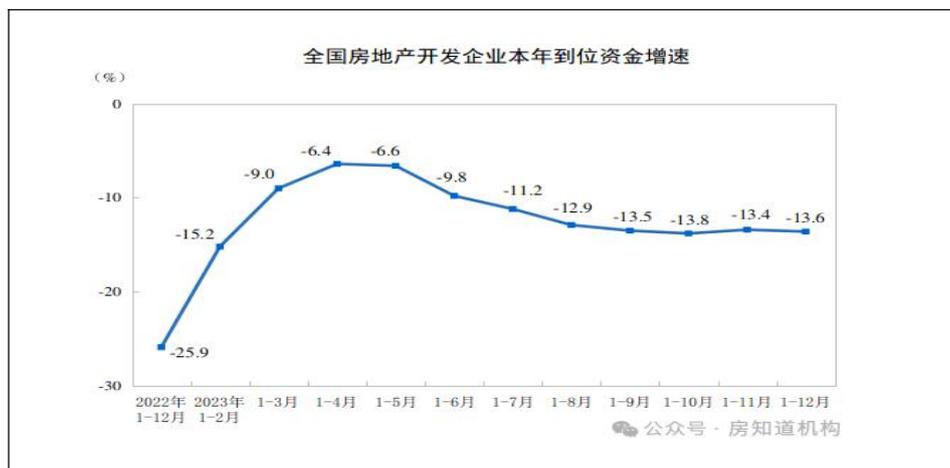
2023年，商品房销售面积111735万平方米，比上年下降8.5%，其中住宅销售面积下降8.2%。商品房销售额116622亿元，下降6.5%，其中住宅销售额下降6.0%。



2023年末，商品房待售面积67295万平方米，比上年增长19.0%。其中，住宅待售面积增长22.2%。

2023年，房地产开发企业到位资金127459亿元，比上年下降13.6%。

其中，国内贷款 15595 亿元，下降 9.9%；利用外资 47 亿元，下降 39.1%；自筹资金 41989 亿元，下降 19.1%；定金及预收款 43202 亿元，下降 11.9%；个人按揭贷款 21489 亿元，下降 9.1%。



2023 年 12 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 93.36。



在 2023 年，中国房地产市场经历了供需关系的调整、政策调控的加码和区域差异的显现。

首先，供需关系发生了一些变化。城市化进程加速，人口流动性增强，对住房需求的增长明显。然而，供应依然滞后于快速扩大的市场需求，导致房价持续上涨，并在一些热门城市形成投资炒作现象。

其次，政府继续加大调控力度，以遏制房价泡沫和投机行为。限购、限贷、房产税等一系列措施陆续出台并实施，旨在稳定市场并保证市场平稳健康发展。这些调控政策对市场起到了一定的抑制作用，但同时也带来了周期性的市场波动和投资者风险意识的增加。

最后，区域差异明显。一线和核心二线城市的房地产市场仍然表现出强劲的需求和价格上涨，尤其是新建房市场。而三四线城市的市场相对平稳，甚至出现一些楼市去库存的情况。因此，一些投资者开始关注二三线城市的房产投资机会，以寻求更好的回报。

目前的房地产市场现状将对 2024 年的整体市场环境产生一系列影响，值得关注的因素包括：

首先，政府调控政策预计将保持力度。为了确保市场稳定和防范潜在风险，政府可能继续实施限购、限贷等措施或进一步加码已有政策。这可能会影响房地产市场的交易活跃度和房价走势。

其次，区域差异将继续存在，城市间的发展差距可能扩大。一线和核心二线城市仍然是市场的焦点，但其房价上涨空间有限。相比之下，三四线城市的房地产市场具备较大的发展潜力。投资者需根据具体情况制定相应的投资策略。

此外，租赁市场将成为一个重要的发展方向。政府鼓励租赁市场的发展，提供更多的租赁选择，并推动相关法律法规建设。租赁市场的兴起将给投资者提供新的投资机会，以获得稳定的租金收益。

2023 年房地产市场经历了供需关系调整、政策调控加码和区域差异显现等多个重要变化。目前的市场现状将对 2024 年整体房地产市场环境产生重要影响。政府的调控政策、区域差异以及租赁市场的发展都将是投资者所关注的重要因素。投资者应密切关注市场动态，制定合理的投资策略，以应对市场的风险和变化。

（二）淮安市房地产市场环境分析

1、淮安市 2023 年经济社会发展状况

2023 年全年地区生产总值突破五千亿元、达 5015.06 亿元；按不变价格计算，比上年增长 7.8%。分产业看，第一产业增加值 462.95 亿元，增长 3.3%；第二产业增加值 2023.21 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 2528.90 亿元，增长 10.3%。三次产业结构调整为 9.2:40.4:50.4。

(1) 农林牧渔业：粮食生产再获丰收，粮食产量创历史新高，总产494.82万吨，增产1.89万吨，增长0.38%。牧业渔业平稳增长，猪牛羊禽肉产量34.14万吨，增长2.1%。水产品总产量33.05万吨，增长3.7%。现代农业加速发展，累计建成8个国家级农业园区、7个国家级农业产业强镇，16个省级农业产业园区、5个省级农产品加工集中区。

(2) 工业和建筑业：工业生产稳中提质，全年规模以上工业增加值比上年增长6.2%。建筑业发展平稳，全年实现资质以上建筑业企业总产值1782.1亿元，比上年增长5.4%。

(3) 固定资产投资：有效投资不断扩大，全年规模以上固定资产投资完成额比上年增长10.4%。

(4) 国内贸易：消费市场平稳运行。全年实现社会消费品零售总额1896.32亿元，比上年增长4.2%。

(5) 开放型经济：对外贸易再创新高。全年实现外贸进出口总额76.7亿美元，比上年增长19.7%。进出口规模创历史新高。利用外资持续推进，全年实际利用外资5.5亿美元。

(6) 交通、邮电和旅游：交通运输恢复常态、邮政业务快速增长、旅游业强劲复苏。

(7) 金融保险：金融支持强劲有力、保险行业加快发展。

(8) 科学技术和教育：创新能力不断增强、人才队伍发展壮大、教育事业平稳发展。

(9) 文化、卫生和体育：文化事业稳步推进、卫生服务持续改善、体育事业全面发展。

(10) 环境保护：生态环境持续改善。

(11) 人口、居民生活和社会保障：常住人口小幅减少、居民收入稳步增加、社保体系不断完善。

2、城市规划

《淮安市淮安区国土空间分区规划（2021-2035年）》提出以下部分规划目标：

(1) 人口规模：注重外来服务人口导入、人口回流等新趋势，以实际服务人口需求进行公共资源配置，积极应对人口老龄化挑战，提高基础设施和公共服务设施的保障能力。至 2035 年，全域规划常住人口规模约 95 万人，实际服务人口规模约 110 万人。进一步推动农村人口城镇化进程，至 2035 年，全域城镇化水平达到 80%。

(2) 用地规模：落实上级传导，按照“框定总量、限定容量、盘活存量、做优增量、提升质量”的总体要求，以资源环境承载力为约束，综合重大基础设施项目专项指标保障、指标交易等举措，合理框定全域建设用地总规模，深化用地节约集约利用，优化城乡空间结构，盘活低效村庄及工矿，严格落实省级规模指标传导，优化用地结构，提升空间质效。

全域空间格局：一主两副、两水交融、三核点缀、沃野环绕。

一主两副：中心城区、钦工与施河城市副中心；

两水交融：大运河、苏北灌溉总渠—淮河入海水道；

三核点缀：白马湖生态核、绿草荡生态核、古淮河生态核；

沃野环绕：构建现代农业产业体系，推进一二三产融合发展，引导农业生产方式升级、耕地布局优化和质量提升。

(3) 城镇体系：建立组团强化、中心集聚的城镇体系落实淮安市国土空间总体规划确定的市域城镇体系，构建“1—2—4—7”的“中心城区—重点中心镇—片区中心镇—城镇型社区”的全域城镇体系。

历史文化保护格局构建淮安区一轴、一核、多点的空间展示体系，划定七类历史文化保护线与大运河核心监控区范围。

一轴：大运河历史文化轴；

一核：淮安古城历史文化核；

多点：文保单位、历史建筑等文化资源点。

中心城区结构形成“一带三轴，三心两片多组团”：

一带：延续大运河文化带，加强古城+河西板块运河文化彰显；

三轴：顺应市级轴线发展方向，塑造市级轴线引领下的淮安区格局，形成产业创新发展主轴、城市融合发展主轴、城市融合发展次轴；

三心：打造文旅行政中心、古城文化中心、高铁枢纽中心，复合行政、文化、枢纽功能，共建市级生态文化活力中心，体现“象征意义”重要窗口；

两片：加强片区整合，形成主城片区、高铁东产业片区两大发展片区；

多组团：精细化发展片区，形成“生态紫城、组团相间、快速相连”多组团布局。

(4) 住房供应体系建立多元的住房供应体系，实现“住有所居”、“住有宜居”，以政府为主提供基本住房保障，落实公租房（廉租房）、安置房建设，以市场为主提供企事业单位人才房、集体宿舍等，精准支撑人才产业住房，合理开发共有产权房、定销商品房建立多主体供给、多渠道保障、购租并举的住房制度结合旧城更新和老旧小区改造工作改善原住民居住环境，以15分钟社区生活圈作为载体，提供优质、便利的生活配套和生态化、景观化的公共空间，提高住房品质标准。优化居住空间布局，增加住房有效供给促进产城融合，集成工作生产与城市生活服务功能，加强蓝领公寓、公租房、人才型政策房的有效供给，实现工作、学习、生活、休闲“一体化”。

(5) 综合交通体系构筑“高效、开放、共享、生态”的现代化综合交通体系。对外枢纽网络交汇点，多式联运协同体系核心构建区域骨干航道，实现沿江沿海港口功能内移干线公路连通优化，加强区域快速连通建立多元公共交通体系，促进实现碳达峰、碳中和目标。

枢纽地位进一步提升，构建轨道网络骨架脊梁；

形成铁、水、公联运的综合交通枢纽节点；

完善水运主通道布局，推动港口基础设施建设；

规划形成“三横两纵”的航道网络，2个重要作业区、6个一般作业区；

外通内达，全面建设内外联系交通骨架；

规划“五横九纵”干线公路网络；

依托高铁站、轨道交通、有轨电车打造三级换乘枢纽。

3、淮安市房地产政策

(1) 大力实施房票 3.0 版，打破县与县、县与区房票使用界限，在全市范围内实现“一票通用”，更好满足人民群众多样化居住需要。已征收拆迁尚未安置到位、城市更新（含棚户区改造、城中村改造、危旧房改造）、因城镇基础设施建设和集中连片工业用地土地整理实施的征收拆迁、农房改善等项目优先采取房票安置。因交通、水利等建设拆迁的村镇农房可以采取房票、收购农民集中居住区房屋进行安置，对被收购集中居住区房屋的农户可以发放房票支持其到城镇购房。对使用房票购买商品房的，给予房票使用金额 10% 的奖励。跨区域使用房票的，奖励资金由输入地政府、市级财政按 1: 1 比例负担，通过年终结算办理。

(2) 加快改善型住房建设，对在建尚未开发结束、已经出让尚未开发的住宅项目，在符合详细规划和出让合同约定前提下，支持开发企业按照《淮安市改善型高品质住区规划指引（试行）》优化规划设计方案，并依法依规办理规划许可变更等相关手续；符合公共利益确需变更规划条件的，土地使用权人可向自然资源主管部门提出申请，经市、县人民政府认定并依法批准后，按规定签订出让合同变更协议或重新签订出让合同。对拟出让的住宅项目，按照改善型高品质住区建设要求，统筹考虑区位、交通、教育、医疗、康养、健身公共资源配置及生态环境等情况，切实提升改善型住宅的品质品位。鼓励开发企业针对市场需求，探索建设高品质住区（第四代住宅、健康社区、家庭组屋等）。

(3) 推进商品住房“以旧换新”，支持房地产开发企业与房地产经纪机构合作，实施“以旧换新”，更好满足人民群众高品质消费需要。对成片危旧房，可整体实施“以旧换新”。对实施“以旧换新”的业主，在享受财政部、税务总局“以旧换新”个人所得税优惠政策基础上，再给予新购买一手住房所缴契税 100% 的购房补贴，由属地政府兑付，涉及市区财政体制的，通过年终结算办理。

(4) 加大购房补贴力度，2024 年 6 月 6 日至 12 月 31 日期间，对多孩家庭（购房时至少一名子女未满 18 周岁）、军属家庭（退役、现役军

人)购买1套新建商品住房、在同一小区内购买总面积超过180平方米新建商品住房(一套或多套)用于爱老护老的购房人,均给予购房款2%的购房补贴。支持企业团购解决职工住房,对一次性在一个小区团购5套以上商品住房的企业(社会团体、个人),各地给予购房款2%的购房补贴。

(5)提高公积金支持力度,提高公积金最高贷款基准额度,优化公积金贷款可贷额度计算方法;多孩家庭购买首套或第二套自住住房的,公积金贷款最高额度上浮30%;异地缴存职工在本市购买首套或第二套自住住房可申请公积金贷款,且同等享受我市商转公贷款政策。

(6)强化金融支持,执行首套房、二套房最低首付比例分别为15%、25%政策,取消商业性房贷利率的政策下限。本地无房的,在购买商品住房时首付比例与贷款利率按首套房贷款政策执行。支持国有企业收购符合条件的商品住房用作保障性住房,享受保障性住房再贷款支持。

(7)提供“一站式”服务,建好用好房源超市,完善“窗口”功能。优化不动产登记服务流程,对二手房买卖协议签订、贷款审批、资金托管、税费缴纳、“带押”转移登记等手续提供“一站式”服务。为房地产开发企业提供土地在“带押”状态下办理抵押权变更登记、房地首次登记、转移登记服务,为购房业主提供“交房即发证”服务。

(8)强化宣传营造氛围,强化房地产转型升级和政策的宣传解读,满足群众合理消费需要。积极支持行业协会、优质经纪机构及媒体举办各类房展会、房交会,线上线下同时发力,为群众选房、购房提供更多选择。对虚假宣传、恶意炒作的依法依规予以打击,为房地产市场平稳健康发展营造良好氛围。

第一、三、四条补贴互不叠加,本通知自发文之日起施行,各地可结合实际制定实施细则。

4、淮安房地产市场发展状况

2024年1-6月份,淮安房地产市场经历了一系列重要变化。土地供应的急剧下滑、房价的波动以及政策环境的变化,共同构成了淮安房地产市

场的新格局。本报告将对这些变化进行深入分析，以揭示市场背后的趋势和动力。

（1）土地供应情况

2024年1-6月份，淮安的土地供应出现了显著的下降趋势，尤其是商品房宅地供应量大幅减少。这一现象主要受到两方面因素的影响：一是国家对于房地产市场的调控政策持续加码，地方政府对于土地出让的态度更加审慎；二是随着淮安城市化进程的加速，可供开发的土地资源日益稀缺。

土地供应的减少对于房地产市场的影响是深远的。首先，它将进一步加剧房地产市场的供应紧张局面，推高房价；其次，它将迫使开发商转变发展策略，更加注重提高产品质量和服务水平，以应对市场竞争。

（2）房价走势

2024年1-6月份，淮安的房价呈现出波动上升的趋势。新房和二手房的价格均有所上涨，但涨幅有所不同。新房价格相对较为稳定，而二手房价格则受到市场供需关系的影响较大。

房价的上涨主要受到以下因素的影响：一是土地供应的减少推高了房地产市场的成本；二是淮安作为江苏省的重要城市，具有优越的地理位置和丰富的自然资源，吸引了大量购房者前来置业；三是政府的政策支持也为房价上涨提供了动力。

然而，房价的上涨也面临着一些挑战。首先，随着国家对于房地产市场的调控政策不断收紧，房价上涨的动力可能会减弱；其次，随着市场竞争的加剧，购房者对于产品的品质和服务水平要求更高，这也将对房价的上涨产生一定的抑制作用。

2024年1-6月，淮安市区商品住宅市场累计成交42万 m^2 ，同比下降51.16%；成交均价9767元/ m^2 ，同比下降9.53%。



(3) 商业房

2024年3月,淮安市区商业市场新增供应0.83万m²,环比下降22.43%,同比下降64.83%;成交4.57万m²,环比上涨95.3%,同比上涨191.08%;成交均价10015元/m²,环比上涨26.93%,同比下降30.89%。



(4) 市场需求分析

2024年1-6月份,淮安房地产市场的需求仍然保持旺盛。这主要得益于淮安市的经济发展、人口增长和城市化进程加速。同时,淮安拥有优质的教育资源和医疗资源,吸引了大量家庭前来置业。

在需求方面,青壮年和中年人群是购房需求的主要群体。他们对于产品的品质和服务水平要求更高,更加注重居住环境和居住体验。因此,开发商在产品设计和销售策略上应该更加关注这一群体的需求。

此外，政府的政策也对市场需求产生了重要影响。近年来，淮安市政府出台了一系列促进房地产市场发展的政策措施，如降低购房首付比例、提供贷款补贴等。这些政策的出台有助于激发市场需求，推动房地产市场的健康发展。

三、最高最佳利用分析

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

1、**法律上允许**：法律上允许是指在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。估价对象为商业房地产，已办理相关权证手续，保证其合法性。

2、**技术上可能**：对法律上允许的每一种利用方式，要检查其技术上是否具有可能。估价对象为合法的商业用房，现状利用方式没有技术上的问题。

3、**财务上可行**：对法律上允许、技术上可能的每一种利用方式，需从财务上预测其可行性。估价对象作为商业利用，财务上可行。

4、**价值最大化**：在法律上允许、技术上可能、财务上可行的利用方式中，能使估价对象的价值达到最大的利用方式。根据分析，估价对象做住宅利用，能在合法前提下实现价值的最大化。

综上所述，我们认为估价对象的最高最佳利用方式为维持现状继续使用。

四、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

（一）方法选用分析

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实

地查勘以及对周边房地产市场进行调查后,根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013),遵照国家有关法律、法规、估价技术标准,经过反复研究,最终选用比较法、收益法对估价对象(位于淮安市盱眙县盱城街道山水大道95号海通时代广场A区201室,用途为商业,建筑面积为1195.72m²)进行估价,具体测算方法分析如下表:

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	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。	估价对象周边有同类型物业房地产成交案例,并可以收集到足够的成交案例。故本次评估宜选取比较法对估价对象进行估价。	选取
成本法	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或价格的方法。	估价对象现为商业,开发成本与市场价格不是一一对应,故本次评估不选取成本法进行估价。	不选取
收益法	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。	估价对象周边同类型物业房地产市场租赁成交案例较多,可以收集到足够的成交案例。故本次评估宜选取收益法评估。	选取
假设开发法	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,将开发完成后的价值和后续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。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产,估价对象为已完成开发的住宅房地产,故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取

(二) 本次选用估价方法定义及基本公式

1、比较法测算

(1) 定义与公式

所谓比较法,是指选取一定数量的可比实例,建立比较基础后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。基本公式如下:

经修正和调整后的可比实例价格=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

确定房地产评估价值:估价师对经修正和调整后的各个可比实例价格,根据它们之间的差异程度、可比实例房地产与估价对象房地产的相似程度、可比实例资料的可靠程度等情况,选用简单算术平均、加权算术平均等方法计算出比较价值。

（2）技术路线

搜集交易实例；选取可比实例；建立比较基础；进行交易情况修正；进行市场状况调整；进行房地产状况调整；计算比较价值。

2、收益法测算

（1）定义与公式

所谓收益法是在预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本率、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。

公式：

$$V = \frac{A}{Y - g} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

式中：V—房地产收益价值；A—年房地产净收益；g—净收益逐年递增比率；Y—房地产的报酬率；n—房地产自价值时点起至未来可获收益的年限。

（2）技术路线

调查待估不动产的基本情况；确定最佳的利用方式；测算年净收益；测算收益期；确定资本化率；进行具体运算，求取待估不动产价格。

3、估价结果的确定

对不同测算方法的测算过程与结果进行分析，并结合估价对象的实际状况，分别对不同的估价结果赋予相应的权重系数，最终确定估价结果。

五、测算过程

（一）比较法

1、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交易实例作为可比实例进行比较，求出估价对象房地产价值，选择原则如下：

可比实例房地产与估价对象房地产相似；

可比实例的交易类型适用于估价目的；

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；

可比实例的成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

根据以上可比实例选取原则，本次估价从估价人员所掌握的交易资料中选取了三个实例。

2、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估价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。

具体见下表：

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
地址	海通时代广场 A 区 龙虾美食城	海通时代广场 A 区 13 号楼 2154 号	海通时代广场 A 区 13 号楼 2023 号
来源	司法拍卖网	司法拍卖网	司法拍卖网
面积 (m^2)	1406.77	182.87	129.18
总价 (万元)	603.44	46.9040	32.7
时间	2024 年 4 月	2023 年 2 月	2023 年 2 月
整体单价 (元/ m^2)	4290	2565	2531
楼层	1 层	2 层	2 层
折算二层面积 (m^2)	1406.77	182.87	129.18
折算二层单价 (元/ m^2)	2360	2565	2531

由于估价对象为二层的大面积商业房地产，市场上类似的成交实例较

少，本次选择比较实例对非二层的先通过楼层调整系数进行调整，修正为二层的價格。

根据市场调查与估价师经验，本次评估的楼层调整系数为：

楼层	楼层调整系数	楼层	楼层调整系数
一层	100%	二层	55%
三层	45%	四层	40%

3、编制比较因素条件说明表

根据《房地产估价规范》，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。

比较因素条件说明表

项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
地址	海通时代广场 A 区 9 号楼 201 室	海通时代广场 A 区 龙虾美食城	海通时代广场 A 区 13 号楼 2154 号	海通时代广场 A 区 13 号楼 2023 号
折算二层单价 (元/m ²)	待估	2360	2565	2531
交易情况	----	正常	正常	正常
交易日期	2024/7/31	2024 年 4 月	2023 年 2 月	2023 年 2 月
区位状况因素	商业繁华程度	区域内有苏宁易购、东方商城等商业中心	区域内有苏宁易购、东方商城等商业中心	区域内有苏宁易购、东方商城等商业中心
	道路通达度	道路有山水大道等	道路有山水大道等	道路有山水大道等
	交通便捷度	区域内有 9 路、10 路、202 路等多条公交线路停靠	区域内有 9 路、10 路、202 路等多条公交线路停靠	区域内有 9 路、10 路、202 路等多条公交线路停靠
	临路状况	不直接临路，近山水大道，主干道	不直接临路，近山水大道，主干道	不直接临路，近山水大道，主干道
	环境质量	无环境污染	无环境污染	无环境污染
	基础设施完备度	六通一平	六通一平	六通一平
外部配套设施完备度	银行、餐饮等较多	银行、餐饮等较多	银行、餐饮等较多	银行、餐饮等较多
实物状况因素	建筑外观	现代	现代	现代
	建筑结构	钢混	钢混	钢混

	设施设备	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	装修	毛坯	中等	精装	毛坯
	面积 (m ²)	1195.72	1406.77	182.87	129.18
	停车便利度	有停车场	有停车场	有停车场	有停车场
	特殊情况修正	无	无	无	无
权益状况因素	他项权利状况	无特殊状况	无特殊状况	无特殊状况	无特殊状况
	剩余使用年限	较长	较长	较长	较长
	城市规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制
	权属清晰情况	完整	完整	完整	完整

4、编制比较因素定级表

对参与比较的因素进行分等定级。

比较因素条件定级表

项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
地址	海通时代广场 A 区 9 号楼 201 室	海通时代广场 A 区 龙虾美食城	海通时代广场 A 区 13 号楼 2154 号	海通时代广场 A 区 13 号楼 2023 号
折算二层单价 (元/m ²)	待估	2360	2565	2531
交易情况	----	正常	正常	正常
交易日期	2024/7/31	2024 年 4 月	2023 年 2 月	2023 年 2 月
区位状况因素	商业繁华程度	较优	较优	较优
	道路通达度	较优	较优	较优
	交通便捷度	较优	较优	较优
	临路状况	一般	一般	一般
	环境质量	较优	较优	较优
	基础设施完备度	较优	较优	较优
	外部配套设施完备度	较优	较优	较优
实物状况因素	建筑外观	现代	现代	现代
	建筑结构	钢混	钢混	钢混
	设施设备	较齐全	较齐全	较齐全

	装修	毛坯	中等	精装	毛坯
	面积	较大	大	小	小
	停车便利度	较便利	较便利	较便利	较便利
	特殊情况修正	无	无	无	无
权益状况因素	他项权利状况	无特殊状况	无特殊状况	无特殊状况	无特殊状况
	剩余使用年限	较长	较长	较长	较长
	城市规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制
	权属清晰情况	完整	完整	完整	完整

5、房地产价格影响因素修正系数的确定

设定估价对象的各项影响因素比较系数为 100，以估价对象的各项影响因素与评估实例的进行比较。

(1) 交易情况修正：估价对象与各可比实例均为正常交易，故不予修正，交易情况指数均为 100。

(2) 市场状况调整：估价对象的估价时点为 2024 年 07 月 31 日，而比较案例的成交日期分别为 2024 年 04 月、2023 年 2 月、2023 年 2 月，在这段时间，受经济大环境与房地产市场的影响，商业房地产的价格有一定的变化，根据商业房的市场价格与市场租金之间存在正相关性，通过对淮安市的商业房租金的变化率对本次评估对象进行期日修正。由于统计数据的滞后性，以 2024 年 06 月的数据作为估价时点的参考，具体测算如下：



即设定估价对象的价值指数为 100，则可比实例 A 的价值指数为 95，可比实例 A 与 B 的价值指数为 103。

(3) 区位状况调整

①**商业繁华度**：根据商业繁华状况为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基准，相应指数为 100，将比较实例相应因素条件与估价对象相比较，相差一个等级，修正±2%；

②**道路通达度**：

③**交通便捷度**：根据地铁、公交线路分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准，相应指数为 100，将比较实例相应因素条件与估价对象相比较，相差一个等级，修正±3%；

④**临路状况**：分为临主干道临路状况优、临主干道临路状况较优、临次干道临路状况一般、临巷道临路状况较劣、不临路临路状况劣五个等级，以估价对象为 100，将比较实例相应因素条件与估价对象相比较，每相差一个等级，修正±2%；

⑤**环境质量**：分为环境条件优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基准，相应指数为 100，将比较实例相应因素条件与估价对象相比较，相差一个等级，修正±1%；

⑥**基础设施状况**：分为七通、六通、五通、四通、三通五个等级，以估价对象为 100，将比较实例相应因素条件与估价对象相比较，相差一个等级，修正±2%；

⑦**外部配套设施完备度**：分为为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基准，相应指数为 100，将比较实例相应因素条件与估价对象相比较，相差一个等级，修正±1%。

(4) 实物状况调整

①**建筑外观**：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象为基准，相应指数为 100，将比较实例相应因素条件与估价对象相比较，相差一个等级，修正±1%；

②**建筑结构**：分为混合和钢混，以估价对象为 100，将比较实例相应因素条件与估价对象相比较，每相差一个等级，修正±2%；

③**设施设备**：分为设施设备齐全、设施设备较齐全、设施设备不齐全

三个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正±2%；

④**装修**：分为精装、中等装修与毛坯三个层级，以估价对象为 100，每级间相差 2%；

⑤**面积**：以估价对象的用途分析建筑面积对房价的影响程度，分为面积大（大于 1200m²）、面积较大（900-1200m²）、面积适中（600-900m²）、面积较小（300-600m²）、面积小（小于 300m²）五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级，价格修正±2%；

⑥**停车便利度**：分为便利、较便利、一般、较不便利、不便利，以估价对象为 100，每相差一个等级，价格修正±1%；

⑦**特殊情况修正**：根据占地大小进行调整。

（5）权益状况调整

①**他项权利情况**：分为设定了他项权利和未设定他项权利两种形式，考虑到估价对象的租约限制对房地产价值的影响较大，在后面进行了单独调整，在此不做修正；

②**剩余使用年限**：考虑产权年限对房地产价值的影响程度较小，本次估价不做调整；

③**城市规划限制**：按有无规划限制进行相应调整；

④**权属清晰情况**：按权属状况进行相应调整。

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，以估价对象的各因素条件为基础，确定比较案例的各因素相应指数，编制因素条件指数表，见下表：

比较因素条件指数表

项目	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
地址	海通时代广场 A 区 9 号楼 201 室	海通时代广场 A 区 龙虾美食城	海通时代广场 A 区 13 号楼 2154 号	海通时代广场 A 区 13 号楼 2023 号
折算二层单价 (元/m ²)	待估	2360	2565	2531
交易情况	100	100	100	100
交易日期	100	95	103	103
商业繁华程度	100	100	100	100

	道路通达度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	临路状况	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
	基础设施完备度	100	100	100	100
	外部配套设施完备度	100	100	100	100
实物状况因素	建筑外观	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	装修	100	102	104	100
	面积	100	98	106	106
	停车便利度	100	100	100	100
	特殊情况修正	100	100	100	100
权益状况因素	他项权利状况	100	100	100	100
	剩余使用年限	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100
	权属清晰情况	100	100	100	100

编制比较因素修正系数表，即

比较因素修正系数表

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
地址	海通时代广场 A 区 9 号楼 201 室	海通时代广场 A 区龙虾美食城	海通时代广场 A 区 13 号楼 2154 号
折算二层单价 (元/㎡)	2360	2565	2531
交易情况	100/100	100/100	100/100
交易日期	100/95	100/103	100/103
区位状况因素	商业繁华程度	100/100	100/100
	道路通达度	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100

	临路状况	100/100	100/100	100/100
	环境质量	100/100	100/100	100/100
	基础设施完 备度	100/100	100/100	100/100
	外部配套设 施完备度	100/100	100/100	100/100
实物状况因素	建筑外观	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/100	100/100	100/100
	装修	100/102	100/104	100/100
	面积	100/98	100/106	100/106
	停车便利度	100/100	100/100	100/100
	特殊情况修 正	100/100	100/100	100/100
权益状况因素	他项权利状 况	100/100	100/100	100/100
	剩余使用年 限	100/100	100/100	100/100
	城市规划限 制	100/100	100/100	100/100
	权属清晰情 况	100/100	100/100	100/100

经修正和调整后的可比实例价格

项目名称 \ 实例名称	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
综合调整系数	1.0531	0.8807	0.9159
比准价格(元/m ²)	2485.32	2259	2318.14
评估价格(元/m ²)	2354.15		

6、计算结果

采用比较法比较修正后，三个比准价格差距较小，采用简单算术平均值作为比较法的评估结果，即：

评估对象的单价为： $(2485.32+2259+2318.14) \div 3=2354.15$ （元/m²）

（二）收益法

测算路径：先测算有效收益期内客观收益价值，然后加上有效收益期

结束时建筑物余值的现值，从而得到估价对象的整体收益价值，即：

估价对象的收益价值=有效收益期内客观收益价值+有效收益期结束时建筑物余值的现值

具体测算过程：

1、有效收益期内客观收益价值

(1) 通过比较法求取估价对象的日租金

①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交易实例作为可比实例进行比较，求出估价对象价值，选择原则如下：

可比实例房地产与估价对象房地产相似；

可比实例的交易类型适用于估价目的；

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；

可比实例的成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

根据以上可比实例选取原则，本次估价从估价人员所掌握的交易资料中选取了三个实例。

(2) 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估价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，统一币种和货币单位，统一面积或体积内涵及计量单位等。

由于估价对象为二层的大面积商业房地产，市场上类似的成交实例较少，本次选择比较实例对非二层的先通过楼层调整系数进行调整，修正为二层的價格。

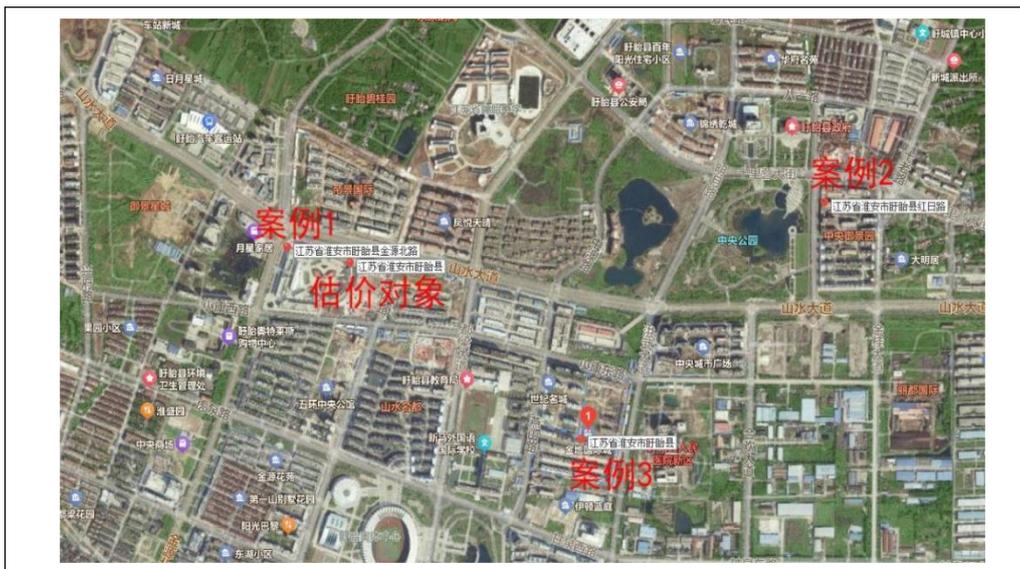
根据市场调查与估价师经验，本次评估的楼层调整系数为：

楼层	楼层调整系数	楼层	楼层调整系数
一层	100%	二层	55%
三层	45%	四层	40%

可比实例的具体情况见下表：

可比实例	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
房屋坐落	海通时代广场 A 区	红日路	金地国际城
建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
装修	中等装修	毛坯	毛坯
楼层	1、3、4/12 层	1/5 层	1-2 层
面积 (m ²)	4200	500	550
日期	2024 年 6 月	2024 年 7 月	2024 年 6 月
单位面积日租金 (元/m ² /天)	0.79	1	0.65
折算至二层面积 (m ²)	1400	500	275
折算至二层日租金 (元/m ² /天)	0.7	0.55	0.46
折算至二层含税日租金 (元/m ² /天)	0.78	0.61	0.51

估价对象与可比实例的位置示意：



(3) 编制比较因素条件说明表

估价人员根据估价对象所在区域的特点和用途，选取三个可比实例与估价对象进行比较。根据《房地产估价规范》，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。

比较因素条件说明表

项目	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	
地址	海通时代广场 A 区 9 号楼 201 室	海通时代广场 A 区	红日路	金地国际城	
二层日租金 (元/m ² /天)		0.78	0.61	0.51	
交易情况	----	正常	正常	正常	
交易日期	2024/7/31	2024/6/20	2024/7/10	2024/6/4	
区位状况因素	区域繁华度	区域市场内商铺	区域市场内商铺	社区底商	区域市场内商铺
	离区级商业中心距离	离区级商业中心较近	离区级商业中心较近	离区级商业中心较近	离区级商业中心较近
	交通便捷度	区域内有 9 路、10 路、202 路等多条公交线路停靠	区域内有 9 路、10 路、202 路等多条公交线路停靠	区域内有 3 路、6 路、202 路等多条公交线路停靠	区域内有 9 路、10 路、202 路等多条公交线路停靠
	临路状况	不直接临路，近山水大道，主干道	临金源北路，主干道	临红日路，支路	不直接临路，近洪武大道，主干道
	环境质量	无环境污染	无环境污染	无环境污染	无环境污染

	基础设施完备度	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
	外部配套设施完备度	周边有学校、银行、餐饮、医院等	周边有学校、银行、餐饮、医院等	周边有学校、银行、餐饮、医院等	周边有学校、银行、餐饮、医院等
	楼层	二层	二层	二层	二层
实物状况因素	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	设施设备	水电等齐全	水电等齐全	水电等齐全	水电等齐全
	装饰装修	毛坯	中等装修	毛坯	毛坯
	面积(m ²)	1195.72(可分割)	1400	500	275
	停车便利度	停车位数量较多	停车位数量较多	停车位数量较少	停车位数量较多
	特殊情况修正	无	无	无	无
权益状况因素	他项权利状况	无特殊状况	无特殊状况	无特殊状况	无特殊状况
	剩余使用年限	较长	较长	较长	较长
	城市规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制
	权属清晰情况	完整	完整	完整	完整

(4) 编制比较因素定级表

比较因素条件定级表

项目	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	
地址	海通时代广场 A 区 9 号楼 201 室	海通时代广场 A 区	红日路	金地国际城	
二层日租金(元/m ² /天)		0.78	0.61	0.51	
交易情况	----	正常	正常	正常	
交易日期	2024/7/31	2024/6/20	2024/7/10	2024/6/4	
区位状况因素	区域繁华度	较优	较优	一般	较优
	离区级商业中心距离	较优	较优	较优	较优
	交通便捷度	较优	较优	较优	较优
	临路状况	一般	较优	较优	一般
	环境质量	较优	较优	较优	较优
	基础设施完备度	较优	较优	较优	较优
	外部配套设施完备度	较优	较优	较优	较优

	楼层	二层	二层	二层	二层
实物状况因素	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	设施设备	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	装饰装修	毛坯	中等装修	毛坯	毛坯
	面积	优	一般	优	优
	停车便利度	较优	较优	一般	较优
	特殊情况修正	无	无	无	无
权益状况因素	他项权利状况	无特殊状况	无特殊状况	无特殊状况	无特殊状况
	剩余使用年限	较长	较长	较长	较长
	城市规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制
	权属清晰情况	完整	完整	完整	完整

(5) 房地产价格影响因素修正系数的确定

设定估价对象的各项影响因素比较系数为 100，以估价对象的各项影响因素与评估实例的进行比较。

①交易情况修正：估价对象与各可比实例均为正常交易，故不予修正，交易情况指数均为 100。

②期日修正：估价对象的估价时点为 2024 年 07 月 31 日，而比较案例的成交日期为 2024 年 06 月与 2024 年 06 月，时间相距较近，租金基本上没有变化，本次评估不需要进行修正调整。

③区位状况调整

A 区域繁华度：根据商业繁华状况为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基准，相应指数为 100，将比较实例相应因素条件与估价对象相比较，相差一个等级，修正±2%；

B 道路通达度：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基准，相应指数为 100，将比较实例相应因素条件与估价对象相比较，相差一个等级，修正±1%；

C 交通便捷度：根据地铁、公交线路分为优、较优、一般、较差、差

五个等级，以估价对象为基准，相应指数为 100，将比较实例相应因素条件与估价对象相比较，相差一个等级，修正±1%；

D 临路状况：分为临主干道临路状况优、临主干道临路状况较优、临次干道临路状况一般、临巷道临路状况较劣、不临路临路状况劣五个等级，以估价对象为 100，将比较实例相应因素条件与估价对象相比较，每相差一个等级，修正±2%；

E 环境质量：分为环境条件优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基准，相应指数为 100，将比较实例相应因素条件与估价对象相比较，相差一个等级，修正±1%；

F 基础设施状况：分为七通、六通、五通、四通、三通五个等级，以估价对象为 100，将比较实例相应因素条件与估价对象相比较，相差一个等级，修正±2%；

G 外部配套设施完备度：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为基准，相应指数为 100，将比较实例相应因素条件与估价对象相比较，相差一个等级，修正±1%。

H 楼层：估价对象位建筑物的第二层，而比较案例为第二层或调整修正到第二层，本次评估不需要进行修正调整。

④实物状况调整

A 建筑结构：估价对象与比较案例均为钢混结构，本次评估不需要进行修正调整。

B 设施设备：分为设施设备齐全、较齐全、不齐全三个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正±2%；

D 装饰装修：分为精装、中等装修与毛坯三个层级，以估价对象为 100，每级间相差 2%；

E 面积：以估价对象的用途分析建筑面积对房价的影响程度，分为面积大（大于 2000m²）、面积较大（1500-2000m²）、面积适中（1000-1500m²）、面积较小（500-1000m²）、面积小（小于 500m²）五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级，价格修正±2%；

F 停车便利度：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级，价格修正±1%；

G 特殊情况修正：估价对象与比较案例特殊修正的情况，本次评估不需要进行修正调整。

⑤权益状况调整

A 他项权利情况：因为没有他项权利限制，在此不做修正；

B 剩余使用年限：考虑产权年限对房地产租金的影响程度较小，本次估价不做调整；

C 城市规划限制：按有无规划限制进行相应调整；

D 权属清晰情况：按权属状况进行相应调整。

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，以估价对象的各因素条件为基础，确定比较案例的各因素相应指数，编制因素条件指数表，见下表：

比较因素条件指数表

项目	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
地址	海通时代广场 A 区 9 号楼 201 室	海通时代广场 A 区	红日路	金地国际城
二层日租金 (元/m ² /天)		0.78	0.61	0.51
交易情况	100	100	100	100
交易日期	100	100	100	100
区位状况因素	区域繁华度	100	100	98
	离区级商业中心距离	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100
	临路状况	100	102	102
	环境质量	100	100	100
	基础设施完备度	100	100	100
	外部配套设施完备度	100	100	100
楼层	100	100	100	100
因素实例	建筑结构	100	100	100

	设施设备	100	100	100	100
	装饰装修	100	102	100	100
	面积	100	96	100	100
	停车便利度	100	100	99	100
	特殊情况修正	100	100	100	100
权益状况因素	他项权利状况	100	100	100	100
	剩余使用年限	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100
	权属清晰情况	100	100	100	100

(6) 编制比较因素修正系数表

比较因素修正系数表

项目		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
地址		海通时代广场 A 区	红日路	金地国际城
二层日租金 (元/m ² /天)		0.78	0.61	0.51
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
区位状况因素	区域繁华度	100/100	100/98	100/100
	离区级商业中心 距离	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	临路状况	100/102	100/102	100/100
	环境质量	100/100	100/100	100/100
	基础设施完备度	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施完 备度	100/100	100/100	100/100
楼层	100/100	100/100	100/100	
实物状况因素	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/100	100/100	100/100
	装饰装修	100/102	100/100	100/100

	面积	100/96	100/100	100/100
	停车便利度	100/100	100/99	100/100
	特殊情况修正	100/100	100/100	100/100
权益状况因素	他项权利状况	100/100	100/100	100/100
	剩余使用年限	100/100	100/100	100/100
	城市规划限制	100/100	100/100	100/100
	权属清晰情况	100/100	100/100	100/100

经修正和调整后的可比实例价格

项目名称 \ 实例名称	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
综合调整系数	1.0012	1.0209	1
比准价格(元/m ² /天)	0.78	0.62	0.51
评估价格(元/m ² /天)	0.65		

(7) 计算结果

采用比较法比较修正后，三个比准价格存在一定的差距，采取加权平均确定综合评估结果，三个可比实例中可比实例 1 与估价对象处于同一区域，综合相似度最接近，因此赋予可比实例 1 的比准价格权重为 40%、其他的均为 30%作为比较法的评估结果，即：

评估对象的日租金为： $0.78 \times 40\% + 0.62 \times 30\% + 0.51 \times 30\% = 0.65$ (元/m²/天)

(2) 估价对象的年净收益 A

①年有效毛收入

本估价对象没有租约限制；建筑面积为 1195.72m²；为了利益最大化，出租方式按可分割出租方式，考虑到公摊面积，设定可出租率为 90%；由上面测算得出日租金为 0.65 元/m²/天；一年期的人民币存款利率为 1.35%；按照市场上空置与租金损失约为毛收入的 5-10%，本次评估取值为 7%。即年有效毛收入为：

项目	参照标准	数量	单位
估价对象面积		1195.72	m ²
可出租率		90%	
客观租金	单位日租金	0.65	元/m ² /天
	年总租金	237.25	元/m ² /年
其他收入（押金利息）	押金	19.77	元/m ² /年
	一年期年利率	1.35%	
	利息收入	0.27	元/m ² /年
潜在毛收入		237.52	元/m ² /年
空置和收租损失费	5-10%	7%	
		16.63	元/m ² /年
年有效毛收入		237710	元/m ² /年

②年运营费用

年运营费用包括年维修费、年保险费、年管理费、年房产税、增值税及附加。

其中，年维修费一般为建筑物重置价的 1-3%，本次评估对象的建筑物的重置价约 2580 元/m²；

年保险费，一般为建筑物重置成新价的 0.1%-0.2%，本次评估取值为 0.15%；

年管理费，一般为毛收入的 1-3%，因为是毛坯出租，本次评估取值为 1%；

年房产税，为毛收入的 12%，目前市场上未正式开展，而且一般会转嫁给承租方承担，本次评估暂不考虑；

增值税及附加，其中增值税税率为 9%，附加包括城建税（县城为 5%）、教育及地方教育合计 5%，合计为毛收入的 9.9%。

具体测算如下：

出租人负担的营运费用					
项目	参照标准	本次评估取值	小计	单位	备注
维修费	重置成本的 1-3%	1%	30850	元/年	
房屋保险费	重置成本的 0.1%-0.2%	0.15%	3933	元/年	
管理费	租金收入的 1-3%	1%	2377	元/年	
房产税	租金收入的 12%	12%	0		本项目暂不考虑
增值税及附加	租金收入的 9.9%	9.90%	21416	元/年	
合计			58576	元/年	

③年净收益 A

年净收益=年有效毛收入-年运营费用

$$=237743-58576$$

$$=179167 \text{ (元)}$$

年有效毛收入		237743	元/m ² /年
出租人负担的营运费用		58576	元/年
年净收益	总收益	179167	元/年
	单位面积收益	149.84	元/m ² /年

(3) 确定资本化率(Y)

资本化率实质上是房地产投资资本的收益率。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资本化率。

①利用安全利率加风险调整值法测算资本化率

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一年期定期存款年利率 1.35% 作为安全利率。根据注册房地产估价师调查的资料，目前在南京市房地产投资存在一定风险，综合分析该市社会经济发展和房地产市场状况对房地产投资的影响程度，确定风险调整值为 4.5-5.5%，由此求得资本化率为 5.85%-6.85%。

②利用投资风险与投资收益率综合排序插入法测算房地产综合还原

利率

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，但其收益率也较低，为 1.35%；银行贷款存在一定风险，其收益率高于前者，一年期贷款利率为 3.35%；投资在房地产开发方面风险一般，其法定利润率为 6-10%，平均为 8%；而投资在股市则风险更大，其收益亦可能更高。经分析判断，房地产投资风险大于银行一年期贷款而小于房地产开发，据此测得资本化率为 3.35%-8%。

综合上述二种方法测算结果，考虑到商业房地产开发风险，最终确定本次房地产估价的资本化率为 6.5%。

(4) 净收益年均增长率 g

净收益的递增率需要考虑成本费用的逐年提升、通货膨胀等因素。估价对象的租金会在 CPI 物价指数的基础上，随着成本费用、通货膨胀等因素波动。因此 CPI 物价指数对于估价对象的租金递增率具有一定的参考意义。

根据中华人民共和国国家统计局数据显示，2014-2023 年公布的 CPI 物价指数如下：

时间 (年)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
CPI 同比增长	2.0%	1.4%	2.0%	1.6%	2.1%	2.9%	2.5%	0.9%	2%	0.2%

2012-2021 年 CPI 物价指数年平均值约为 1.76%。

考虑到市场分析得到的租金递增率以及 CPI 物价指数，经综合分析，确定估价对象净收益逐年递增率为 2.5%。

(5) 有效收益期 n

收益期限是估价对象，自价值时点起至未来可获收益的时间。收益期限应根据建筑物剩余经济寿命、建设用地土地使用权年限等来确定。

建筑物剩余经济寿命：估价对象为钢混结构房屋，用于商业，经济耐用年限为 70 年，约于 2010 年竣工，于估价期日（2024 年 07 月 31 日）剩余经济寿命约 54 年。

估价对象土地终止日期为 2047 年 02 月 14 日，价值时点为 2024 年

07月31日，故土地使用收益年限还剩22.54年。

按照孰短原则，本次估价的有效收益期限为22.54年。

(6) 收益价值V

$$V = \frac{A}{Y - g} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

式中：V—房地产收益价值；A—年房地产净收益；g—净收益逐年递增比率；Y—房地产的报酬率；n—房地产自价值时点起至未来可获收益的年限。

把相应数值代入公式：

$$V = 149.84 \div (6.5\% - 2.5\%) \times [1 - (1 + 2.5\%)^{22.54} / (1 + 6.5\%)^{22.54}]$$

$$V = 2165.4 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

2、有效收益期结束时建筑物余值的现值

估价对象的建筑物为钢混结构，约于2010年竣工，经济寿命70年，土地使用权于2047年02月14日到期，于土地使用权到期日，建筑物的经济寿命尚余约23年。

估价对象的建筑物于估价期日（2024年07月31日）的建安单价约1600元/m²，考虑各项费用，重置单价约为2580元/m²。结合建筑物建设成本年增长率约为3%，于土地使用权到期日（2047年02月14日），建筑物的重置单价约为4360元/m²（2580×(1+23×3%)=4360）。

估价对象的建筑物于土地使用权到期日（2047年02月14日），尚余经济寿命约33年，即估价对象的建筑物重置成新价约为2049元/m²（4360×47%=2049）。

本次评估测算，综合考虑各项因素，估价对象的土地、建筑物、房地产的还原率分别为7%、6%、6.5%，结合有效收益期（22.54年），计算出还原系数为0.2689，即估价对象建筑物于有效收益期终止日（2047年02月14日）余值折算至估价期日（2024年07月31日）的现值为550.98元/m²。

具体测算如下：

建筑结构	钢混	
经济寿命	70	年
建筑面积	1195.72	m ²
建安单价	1600	元/m ²
重置价	2580	元/m ²
土地终止日	2047/2/14	
剩余年期	23	年
建筑物成本年涨率	3%	
土地使用权终止日建筑物重置价	4360	元/m ²
土地使用权终止日建筑物成新率	47%	
土地使用权终止日建筑物余值	2049	元/m ²
建筑物还原率	6.00%	
还原时间	22.54	年
系数	0.2689	
余值现值(单价)	550.98	元/m ²

3、估价对象的收益价值

估价对象的收益价值=有效收益期内客观收益价值+有效收益期结束时建筑物余值的现值=2165.4+550.98=2716.38（元/m²）

（三）估价结果

根据房地产估价规范及估价对象的具体情况，分别采用了比较法和收益法测算估价对象的价值，两种方法测算的结果差距较大，宜采用加权平均法确定估价结果。

由于估价对象为专业市场的大面积二层商业用房，比较法测算可选择的比较实例数量较少，再加上成交价受影响房地产价格的直接因素外，还受到大的经济环境的影响、买卖双方的心理因素的影响等，因此比较法的测算结果可能与其市场价值存在一定的偏差。

而收益法测算是以市场租金为基础，然后考虑各种参数先测算出在有效收益内的价值，再结合有效收益外，建筑物余值的现值，最后得出收益价值。收益法的测算虽然受到各参数选择的限制，存在许多不确定性，但还是比较完整地反映了估价对象的市场价值。

两种方法各有利弊，综合考虑多种因素，就现阶段来说，收益法的测算结果相对来说更接近估价对象的市场价值，因此本次综合测算结果取值，对收益法的测算结果赋予 60%的权重，对比较法的测算结果赋予 40%的权重，具体估价结果确定如下：

测算方法	评估单价 (元/m ²)	权重	综合评 估单价 (元/m ²)	面积 (m ²)	总价(含税) (万元)	税率	总价(不含 税)(万元)
收益法	2716.38	60%	2571.49	1195.72	307.48	9.90%	279.78
比较法	2354.15	40%					

六、估价结果的确定

依据估价委托人提供的有关资料，本公司注册房地产估价师在实地查勘和市场调查的基础上，根据估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，遵照有关法规、政策及规范，在合理的假设下，采用比较法与收益法对估价对象在价值时点的房地产市场价值进行了专业分析、测算和判断，最终评定在满足估价的假设和限制条件的前提下，估价对象于 2024 年 07 月 31 日的市场价值评估结果如下：

序号	房号	建筑面积 (m ²)	综合评估单 价(元/m ²)	总价(含 税)(万元)	税率	总价(不含 税)(万元)
1	淮安市盱眙县盱城街道山水大道95号海通时代广场A区9号楼201室	1195.72	2571.49	307.48	9.90%	279.78

即估价对象淮安市盱眙县盱城街道山水大道95号海通时代广场A区9号楼201室商业房地产，评估总价（含税价）为307.48万元，大写人民币叁佰零柒万肆仟捌佰元整。

附 件

- 1、评估明细表；
- 2、经济行为依据；
- 3、委托协议、营业执照；
- 4、估价对象位置图；
- 5、估价对象现场照片；
- 6、估价对象权属相关资料；
- 7、产权持有单位承诺函；
- 8、房地产估价机构营业执照复印件；
- 9、房地产估价机构资质证书复印件；
- 10、注册房地产估价师注册证书复印件；
- 11、注册房地产估价师承诺函。

附件 1：评估明细表

评估明细表

序号	房号	建筑面积 (m ²)	综合评估单 价(元/m ²)	总价(含 税)(万元)	税率	总价(不含 税)(万元)
1	淮安市盱眙县盱城街道 山水大道 95 号海通时代 广场 A 区 9 号楼 201 室	1195.72	2571.49	307.48	9.90%	279.78

附件 2：经济行为依据

江苏钟山典当有限责任公司 公司办公会会议纪要

第 7 号

钟山典当综合部

2024 年 7 月 22 日

2024 年 7 月 22 日，公司执行董事段超主持召开 2024 年第 7 次公司办公会，研究启动盱眙县海通时代广场 A 区 9 号楼 201 室出售事宜，现将会议议定事项纪要如下：

会议同意启动盱眙县海通时代广场 A 区 9 号楼 201 室出售工作。

会议要求，参照《省沿海集团国有资产评估管理办法》《公司固定资产管理办法》要求，做好评估工作，尽快完成资产出售前置程序。

出席：段超 朱慧阳 周昕 张劲
记录：刘鼎元





钟山典当公司综合部

2024年7月22日印发

— 2 —

附件 3：委托协议、营业执照

资产评估业务委托合同

合同编号：_____

甲方（委托方）：江苏钟山典当有限责任公司

住所地：【南京市建邺区莫愁湖东路 16-8 号】

统一社会信用代码：【91320000743142261Y】

法定代表人：【段超】

乙方（服务方）：【江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司】

住所地：【南京市鼓楼区广州路 37 号 23 层 2306-2312 室】

统一社会信用代码：【91320106249682166W】

法定代表人：【李忠营】

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国资产评估法》及《资产评估基本准则》等法律、法规的规定，甲乙双方遵循平等、自愿、公平和诚实信用原则，双方就甲方委托乙方进行资产评估的有关事宜协商一致，共同达成如下合同条款：

一、评估目的

为委托方了解估价对象于价值时点的市场价值提供价值参考。

二、委托评估对象和评估范围

评估对象：江苏钟山典当有限责任公司持有位于盱城街道山水大道 95 号海通时代广场 A 区 9 号楼 201 室商业房地产。

三、评估基准日

评估基准日为 2024 年 07 月 24 日（为进场查勘时间）。

四、评估报告使用者

甲方（委托方）、资产评估主管部门及其他按国家法律、法规规定的评估报告使用者。

五、评估报告提交期限

根据资产评估工作的时间安排，甲方应在乙方指导下完成资产清查工作，并提供乙方评估所需的资产清查评估申报表、权属证明及其他相关资料。乙方收到甲方提供的全部资料后 15 日内完成甲方委托的评估工作，并向甲方提交正式评估报告。若甲方不能及时提供资料，乙方提交报告的时间相应顺延。本合同约定的期限除甲方未能及时提供评估必需资料或者不可抗力造成乙方不能开展评估工作且取得甲方书面同意外，一律不予顺延。

六、评估报告提交方式

乙方直接向甲方书面提交评估报告，乙方应确保评估报告的真实性、合法性、可操作性、有效性、准确性等。

七、评估报酬及支付方式

1. 评估费用

根据此次评估的特定目的及本项目评估工作的繁简程度，本次资产评估收费额为人民币大写**伍仟元整**（¥5000）（含税），其中，不含税价人民币（大写：**肆仟柒佰壹拾柒元**）（¥4717），增值税税率【6】%，增值税税额人民币（大写：**贰佰捌拾叁元**）（¥283）。该费用包括评估费、人工费、材料费、交通费、税金等乙方完成本合同全部义务甲方应支付的全部费用。差旅费用（包括乙方人员往来交通费）由乙方自行承担。

若因甲方原因提出重大更改，需要乙方返工，或修改评估基准日，

给乙方增加工作量的，双方应另行协商增加相应评估费用。

2.支付方式

本合同采用下列第 3 种方式：

(1) 【一次性支付】合同签订后_____个工作日内，甲方一次性支付合同的全部价款。

(2) 【分期支付】

第一阶段：合同生效后___日内，甲方向乙方支付合同总费用(含税，下同)的_____%即_____ (大写) (¥_____);

第二阶段：乙方完成合同所有工作内容后并经甲方验收合格后【】日内，甲方向乙方支付合同总费用的_____%即_____ (大写) (¥ _____);

第三阶段：乙方完成合同所有工作内容后经甲方验收合格后【】日内未有纰漏的，甲方向乙方支付完成剩余合同费用即_____ (大写) (¥_____)。

(前两阶段支付总费用原则上不超过合同总费用的 90%)

(3) 【其他方式】：评估报告书出具交付后且乙方提供等额增值税专用发票后 5 个工作日一次性结清。

在乙方无违约行为的情况下，如本合同因甲方原因终止的，乙方未开始工作的，甲方无须支付乙方任何费用；乙方已经开始工作的，甲方应按照乙方完成的工作量支付乙方相应的评估服务费。

3.甲方发票信息如下：

名称：江苏钟山典当有限责任公司

纳税人识别号：91320000743142261Y

地址、电话：025-86531738

开户行及账号：中国银行南京城南支行 509258217090

4.乙方指定收款账号：

户名：江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司

账号：158615183

开户行：中国民生银行南京分行上海路支行

自甲方将相应款项付至乙方指定收款账号起，即视为甲方履行完成相应付款义务。除非协议另有约定，甲方不接受乙方授权任何员工、第三方收款；因乙方或非甲方原因导致无法支付的，甲方不承担任何责任。

八、甲方的权利义务

1. 甲方对乙方评估人员中涉及与甲方有利害关系的人员有权要求其回避。
2. 向乙方及时提供评估所需要的资料，并对提供文件、资料的真实性、完整性和合法性负责。
3. 密切配合乙方的评估工作，特别是在乙方进行现场勘察及其他资产抽查核实工作时，甲方应指定专业人员配合。
4. 乙方履行义务完全符合本合同约定及法律规定且无违约行为的，甲方须按约定的付费时间及时支付费用。

九、乙方的权利义务

1. 根据《资产评估准则——基本准则》的规定，在评估工作中，坚持独立、客观、公正的原则，认真执行法律和行政法规规定，对出具评估报告承担相应的法律责任。
2. 遵守职业道德，对甲方提供的内部资料和评估结果，严守秘密。未经甲方书面同意，为履行本合同而形成、提供、披露或交换的技术资料、图纸、软件、说明、数据以及相关技术信息和市场信息等属于甲方的技术秘密和商业秘密，乙方不得向第三方单位、组织或个人透露或转让，也不得用于本合同目的以外的用途。

因乙方泄露而造成甲方或第三方损失的，应当赔偿甲方和第三方

因此造成的全部损失。保密期限：长期。

3. 乙方应指派专人指导甲方人员，进行财产清查、编制资产清查评估明细表、搜集有关评估资料，并应做好与其他中介机构的协调工作。

4. 乙方应指派至少两名资产评估师和具有相关专业知识和经验的评估助理人员承办该项业务，以确保评估工作按期顺利完成。

5. 未经甲方书面同意，乙方不得将评估事项转委托给第三人，也不得允许非乙方工作人员或第三人以乙方名义进行评估工作。

6. 乙方应当在甲方提交资料当日进行审核，资料存在错误或不完整的，乙方应当在当日向甲方提出书面异议，书面告知甲方需要修改或补充的资料；乙方没有提出的，视为甲方已提供完整合格的资料。

7. 乙方因评估需要到甲方进行现场勘查的，应遵守甲方的相关管理规定，注意自身安全以及他人人身财产安全；否则，发生事故的，由乙方负责赔偿给甲方、第三方造成的人身财产损失。

十、评估报告的使用范围

乙方在评估工作完成时出具的评估报告其使用权归甲方所有，但评估报告仅能用于报告书中确定的目的，使用不当的责任与乙方无关。若乙方非为法律、行政法规规定所允许或经甲方书面同意，不得向他人提供或公开该报告书及相关内容，否则追究乙方相关法律责任，并赔偿甲方的损失。

十一、合同生效

本合同经甲乙双方签字盖章后生效，约定事项全部完成后失效，但保密条款除外。

十二、违约责任

1. 甲方无正当理由逾期付款的，每逾期一日，应按逾期金额的1‰（万分之一）向乙方支付违约金。

2. 乙方指派的资产评估师不符合行业规范或者本合同的约定，经甲方要求仍不予纠正的，应向甲方承担合同标的额 20%违约金，同时甲方有权选择单方解除本合同。

3. 因乙方单方面违约，甲方根据本合同约定解除本合同的，自解除合同书面通知送达乙方之日起合同解除，甲方不再支付乙方任何费用。乙方对合同解除有异议的，异议期为 7 天。合同解除后，乙方应当于 3 天内交还甲方全部文件和资料，若有违反须赔偿甲方因此造成的全部经济损失。

4. 本合同签订后，未经甲方书面同意，乙方擅自解除本合同的，应向甲方支付人民币大写_____（¥_____）的违约金，并赔偿甲方由此造成的全部损失。

5. 因甲方使用乙方工作成果作出决策造成损失的，乙方应当赔偿。

6. 任一方违反本合同约定或法律规定的，应当赔偿给守约方造成的损失，包括但不限于直接损失、预期利益损失、守约方因此向第三人承担的违约金、赔偿金以及甲方为索赔支出的诉讼费、律师费、鉴定费、差旅费、担保费、保全费、公证费、评估费等全部费用。如乙方违约的，甲方有权从未支付的合同款中扣除上述费用，合同款不足以支付的，甲方有权就不足部分继续向乙方追偿。

十三、争议的解决

1. 本合同的签订、解释及其在履行过程中出现的、或与本合同有关的纠纷之解决，受中华人民共和国现行有效的法律约束。

2. 因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，由合同各方协商解决，也可由有关部门调解。协商或调解不成的，依法向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉。

十四、约定事项的变更

在本合同执行过程中，如发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，甲乙双方可对合同相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订合同。

十五、合同联系方式

1. 为更好的履行本合同，双方提供如下联系方式：

(1) 甲方联系方式

联系人：张劲

地址：南京市建邺区江东中路 289 号 2401 室

手机：13813900606

微信：13813800606

电子邮箱：714249770@qq.com

(2) 乙方联系方式

联系人：黄冬

地址：南京市鼓楼区广州路 37 号 23 层 2306-2312 室

手机：13182985288

微信：13182985288

电子邮箱：2859071283@qq.com

2. 通过电子邮箱及其它电子方式送达时，发出之日即视为有效送达。

3. 通过快递等方式送达时，对方签收之日视为有效送达；对方拒收或退回的，视为签收。

4. 上述联系方式同时作为有效司法送达地址。

5. 一方变更联系方式，应以书面形式通知对方；否则，该联系方式仍视为有效，由未通知方承担由此而引起的相关责任。

6. 本联系方式条款为独立条款，不受合同整体或其他条款的效力影响，始终有效。

十六、附则

1. 本合同所称验收合格是指通过甲方有关会议决议或其他有书面记载的验收程序。

2. 本合同一式 贰 份，甲乙双方各执 壹 份。各份合同文本均具有同等法律效力。

3. 本合同经甲乙双方签字并盖章后生效。

(以下无正文)

157112022

157112022

(以下无正文，为签署页)

甲方(盖章):
法定代表人或授权代表:

业务联系人:



乙方(盖章):
法定代表人:

业务联系人:



签署日期: 年 月 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91320000743142261Y (1/1)

编号 320000000202405270022



扫描“二维码”或“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。

江苏钟山典当有限责任公司
有限责任公司
殷超

注册资本 15000万元整

成立日期 2002年11月08日

住所 南京市建邺区莫愁湖东路16-8号

经营范围 质押典当，房地产抵押典当，限额内绝当物品的变卖，鉴定评估及咨询服务，国家经贸委依法批准的其他业务。(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)



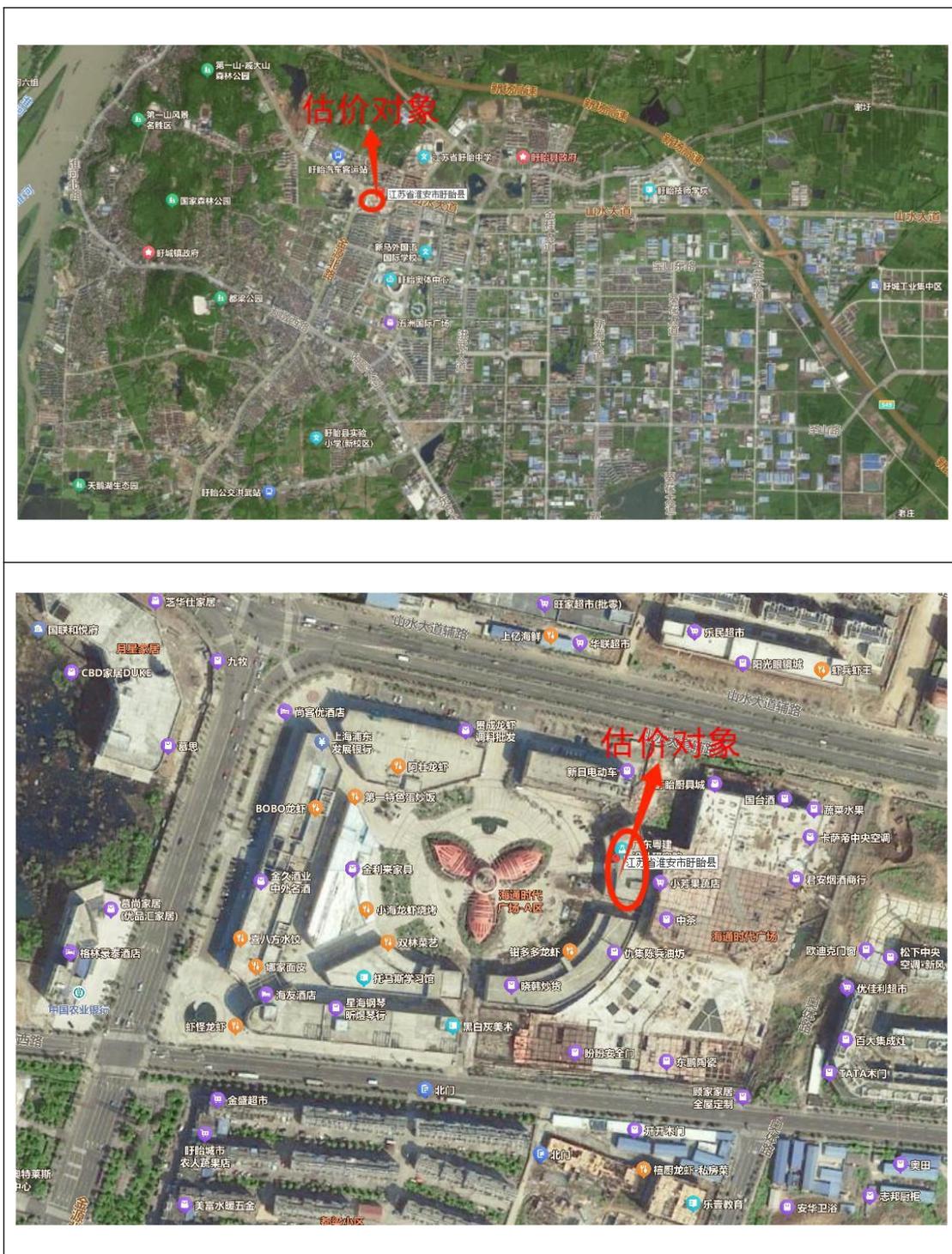
登记机关
2024年05月27日

国家市场监督管理总局监制

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。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

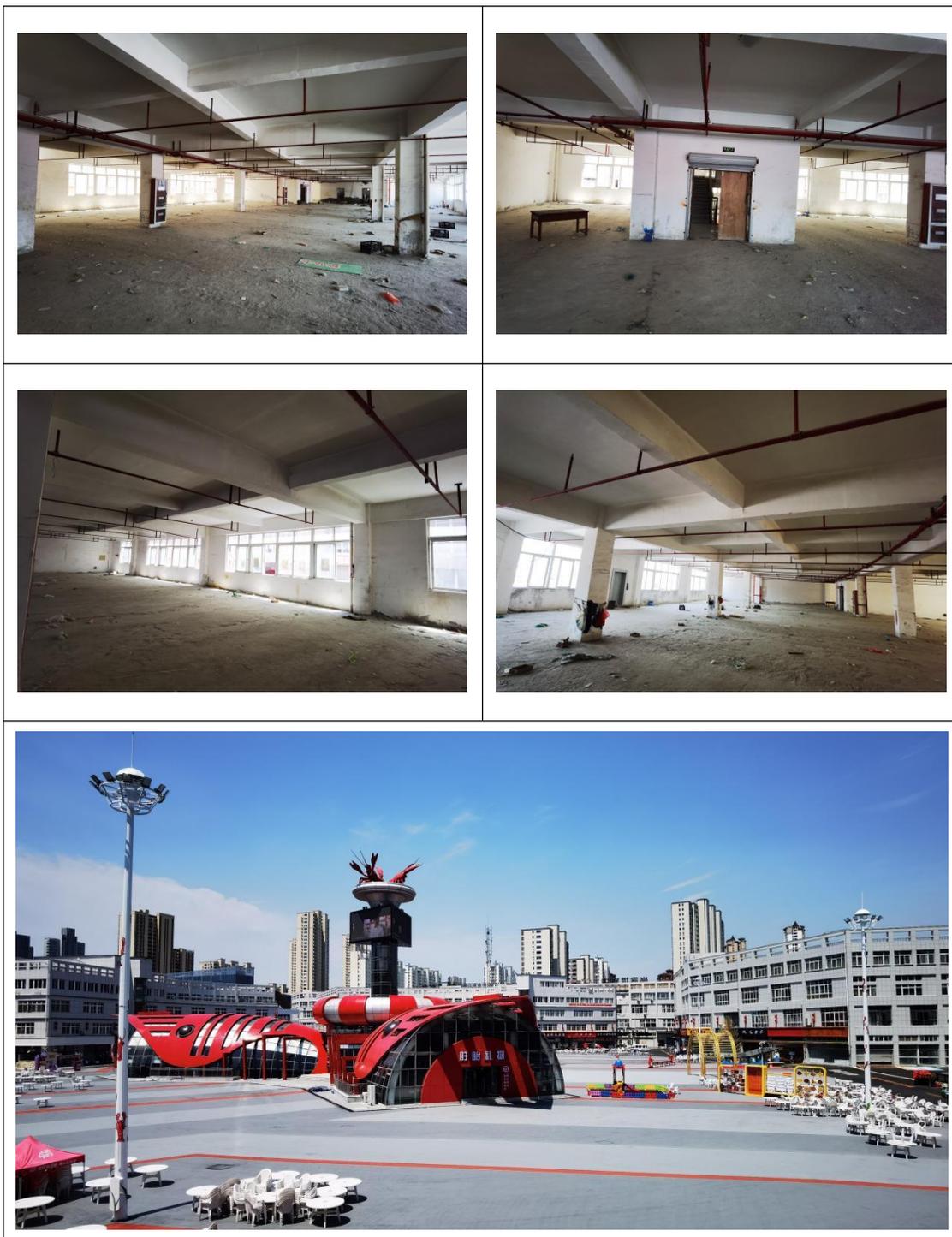
附件 4：估价对象位置图



附件 5：估价对象现场照片







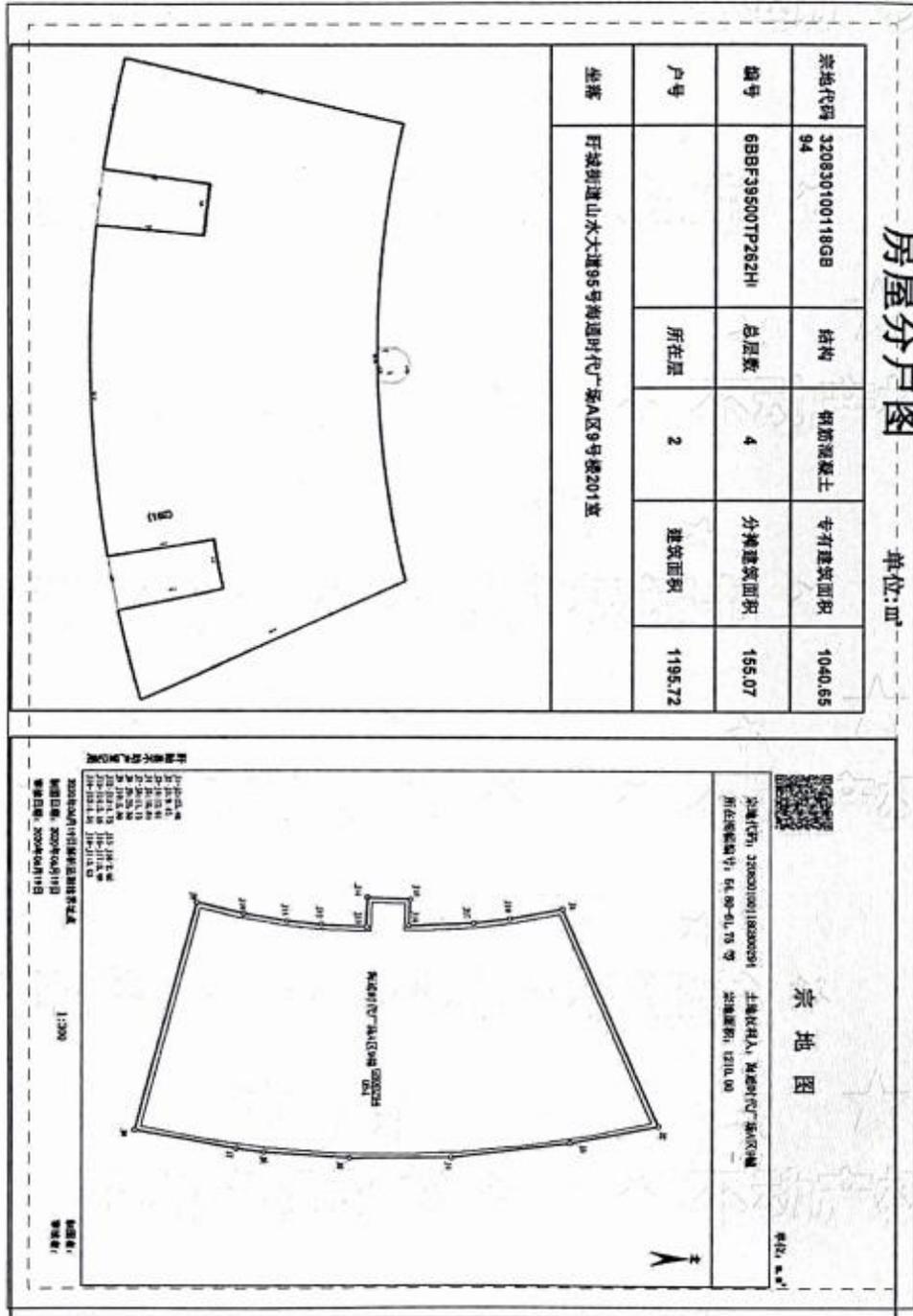
附件 6：估价对象权属相关资料



苏 (2022) 盱眙县 不动产权第 0401979 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	盱城街道山水大道95号海通时代广场A区9号楼201室
不动产单元号	320830100118GB00294F00010022
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	其他商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积1210.00m ² /房屋建筑面积1195.72m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2047年02月14日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：1040.65m ² 分摊建筑面积：155.07m ² 房屋总层数：4 房屋所在层：2

附图页



附件 7：产权持有单位承诺函

委托人及产权持有单位承诺函

江苏金汇通房地产资产评估造价咨询有限公司：

因我司为了处置位于盱城街道山水大道 95 号海通时代广场 A 区 9 号楼 201 室商业房地产事宜，现委托贵公司对该经济行为涉及的盱城街道山水大道 95 号海通时代广场 A 区 9 号楼 201 室商业房地产的市场价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 2、所提供的资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、所提供的企业经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人（盖章）：


产权持有单位（盖章）：


法定代表人（盖章）：


法定代表人（盖章）：


2024 年 7 月 23 日

附件 9：估价机构资质证书复印件



附件 10：注册房地产估价师的注册证书复印件



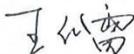
附件 11：注册房地产估价师承诺函

房地产估价师承诺函

江苏钟山典当有限责任公司有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司位于盱城街道山水大道 95 号海通时代广场 A 区 9 号楼 201 室商业房地产，以 2024 年 07 月 31 日为基准日进行了评估，形成了评估报告。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、 评估对象和评估范围与资产评估委托书的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据评估准则选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到非法干预并独立进行。

房地产估价师： 

房地产估价师： 

2024 年 8 月 2 日