

(上接A44版)

比较因素条件说明表

物业名称	估价对象	中樾府(7)门面	户内门面	新街口万达广场门面
交易标的(元/m ²)	持价	130,000	130,000	140,000
交易时间	2014年10月	2014年6月	2014年6月	2014年6月
土地位置	中山北路18号	太平南路166号	户内门面	洪武路
土地级别	一级	一级	一级	一级
繁华程度	新街口商圈	临近新街口繁华商圈	临近新街口繁华商圈	新街口商圈
区域状况	交通条件	靠近地铁口,周边公交线路较多,交通便利	周边公交线路较多,交通便利	靠近地铁口,周边公交线路较多,交通便利
基础服务	功能配套齐全,周边以商业为主	功能配套齐全,周边以商业为主	功能配套齐全,周边以商业为主	功能配套齐全,周边以商业为主
楼层	周边基础设施及公共配套设施完善	周边基础设施及公共配套设施完善	周边基础设施及公共配套设施完善	周边基础设施及公共配套设施完善
土地类型	商业用地	商业用地	商业用地	商业用地
产权状况	权属完整	权属完整	权属完整	权属完整
房屋状况	数据来源于:房搜网	数据来源于:房搜网	数据来源于:房搜网	数据来源于:房搜网
面积情况	100-5000平方米,适合中大型商业	40-60平方米,适合小户型商业	80-100平方米,适合小户型商业	200-400平方米,适合小户型商业
房屋宽度	9-15米	约9米	约9米	约9米
建筑面积	12米以上	约9米	约10米	12米以上
建成年代	2001年	2014年	2006年	2003年
建筑结构	砖混	砖混	砖混	砖混
装修	毛坯	毛坯	简装	简装
层高	约2.2m	约2.2m	约2.2m	约2.2m
物业管理	一般	一般	一般	较好

IV.比较因素修正

物业名称	估价对象	中樾府(7)门面	户内门面	新街口万达广场门面
价格修正	持价	130,000	130,000	140,000
面积修正	100	100	100	100
土地位置	100	96	96	100
土地级别	100	100	100	100
繁华程度	100	94	96	100
区域状况	100	100	99	100
功能配套服务	100	100	100	100
基础服务	100	100	100	100
楼层	100	100	100	100
土地类型	100	100	100	100
产权状况	100	100	100	100
房屋状况	100	100	100	100
面积情况	100	100	100	100
房屋宽度	100	96	99	100
建筑面积	100	102	102	100
建成年代	0.7859	0.9374	0.9170	0.8829
建筑结构	100	100	100	100
装修	100	100	102	102
层高	100	100	100	102
物业管理	100	100	100	102

比较因素修正指数表(A面)

物业名称	估价对象	中樾府(7)门面	户内门面	新街口万达广场门面
价格修正	持价	130,000	130,000	140,000
面积修正	100	100	100	100
土地位置	100	96	96	100
土地级别	100	100	100	100
繁华程度	100	94	96	100
区域状况	100	100	99	100
功能配套服务	100	100	100	100
基础服务	100	100	100	100
楼层	100	100	100	100
土地类型	100	100	100	100
产权状况	100	100	100	100
房屋状况	100	100	100	100
面积情况	100	100	100	100
房屋宽度	100	96	99	100
建筑面积	100	102	102	100
建成年代	0.7859	0.9374	0.9170	0.8829
建筑结构	100	100	100	100
装修	100	100	102	102
层高	100	100	100	102
物业管理	100	100	100	102

比较因素修正指数表(B面)

物业名称	估价对象	中樾府(7)门面	户内门面	新街口万达广场门面
价格修正	持价	130,000	130,000	140,000
面积修正	100	100	100	100
土地位置	100	96	96	100
土地级别	100	100	100	100
繁华程度	100	94	96	100
区域状况	100	100	99	100
功能配套服务	100	100	100	100
基础服务	100	100	100	100
楼层	100	100	100	100
土地类型	100	100	100	100
产权状况	100	100	100	100
房屋状况	100	100	100	100
面积情况	100	100	100	100
房屋宽度	100	96	99	100
建筑面积	100	102	102	100
建成年代	0.7859	0.9374	0.9170	0.8829
建筑结构	100	100	100	100
装修	100	100	102	102
层高	100	100	100	102
物业管理	100	100	100	102

比较因素修正指数表(C面)

物业名称	估价对象	中樾府(7)门面	户内门面	新街口万达广场门面
价格修正	持价	130,000	130,000	140,000
面积修正	100	100	100	100
土地位置	100	96	96	100
土地级别	100	100	100	100
繁华程度	100	94	96	100
区域状况	100	100	99	100
功能配套服务	100	100	100	100
基础服务	100	100	100	100
楼层	100	100	100	100
土地类型	100	100	100	100
产权状况	100	100	100	100
房屋状况	100	100	100	100
面积情况	100	100	100	100
房屋宽度	100	96	99	100
建筑面积	100	102	102	100
建成年代	0.7859	0.9374	0.9170	0.8829
建筑结构	100	100	100	100
装修	100	100	102	102
层高	100	100	100	102
物业管理	100	100	100	102

比较因素修正指数表(D面)

物业名称	估价对象	中樾府(7)门面	户内门面	新街口万达广场门面
价格修正	持价	130,000	130,000	140,000
面积修正	100	100	100	100
土地位置	100	96	96	100
土地级别	100	100	100	100
繁华程度	100	94	96	100
区域状况	100	100	99	100
功能配套服务	100	100	100	100
基础服务	100	100	100	100
楼层	100	100	100	100
土地类型	100	100	100	100
产权状况	100	100	100	100
房屋状况	100	100	100	100
面积情况	100	100	100	100
房屋宽度	100	96	99	100
建筑面积	100	102	102	100
建成年代	0.7859	0.9374	0.9170	0.8829
建筑结构	100	100	100	100
装修	100	100	102	102
层高	100	100	100	102
物业管理	100	100	100	102

比较因素修正指数表(E面)

物业名称	估价对象	中樾府(7)门面	户内门面	新街口万达广场门面
价格修正	持价	130,000	130,000	140,000
面积修正	100	100	100	100
土地位置	100	96	96	100
土地级别	100	100	100	100
繁华程度	100	94	96	100
区域状况	100	100	99	100
功能配套服务	100	100	100	100
基础服务	100	100	100	100
楼层	100	100	100	100
土地类型	100	100	100	100
产权状况	100	100	100	100
房屋状况	100	100	100	100
面积情况	100	100	100	100
房屋宽度	100	96	99	100
建筑面积	100	102	102	100
建成年代	0.7859	0.9374	0.9170	0.8829
建筑结构	100	100	100	100
装修	100	100	102	102
层高	100	100	100	102
物业管理	100	100	100	102

比较因素修正指数表(F面)

物业名称	估价对象	中樾府(7)门面	户内门面	新街口万达广场门面
价格修正	持价	130,000	130,000	140,000
面积修正	100	100	100	100
土地位置	100	96	96	100
土地级别	100	100	100	100
繁华程度	100	94	96	100
区域状况	100	100	99	100
功能配套服务	100	100	100	100
基础服务	100	100	100	100
楼层	100	100	100	100
土地类型	100	100	100	100
产权状况	100	100	100	100
房屋状况	100	100	100	100
面积情况	100	100	100	100
房屋宽度	100	96	99	100
建筑面积	100	102	102	100
建成年代	0.7859	0.9374	0.9170	0.8829
建筑结构	100	100	100	100
装修	100	100	102	102
层高	100	100	100	102
物业管理	100	100	100	102

较强,与楼层的相关性不强。
世联魏理仕公布的南京优质零售物业物业租金水平如下:

物业名称	南京 优质零售物业租金水平	单位
中樾府(7)门面	130,000	元/平方米/天
户内门面	130,000	元/平方米/天
新街口万达广场门面	140,000	元/平方米/天
交易标的(元/m ²)	持价	130,000
交易时间	2014年10月	2014年6月
土地位置	中山北路18号	太平南路166号
土地级别	一级	一级
繁华程度	新街口商圈	临近新街口繁华商圈
区域状况	交通条件	靠近地铁口,周边公交线路较多,交通便利
基础服务	功能配套齐全,周边以商业为主	功能配套齐全,周边以商业为主
楼层	周边基础设施及公共配套设施完善	周边基础设施及公共配套设施完善
土地类型	商业用地	商业用地
产权状况	权属完整	权属完整
房屋状况	数据来源于:房搜网	数据来源于:房搜网
面积情况	100-5000平方米,适合中大型商业	40-60平方米,适合小户型商业
房屋宽度	9-15米	约9米
建筑面积	12米以上	约9米
建成年代	2001年	2014年
建筑结构	砖混	砖混
装修	毛坯	毛坯
层高	约2.2m	约2.2m
物业管理	一般	一般

说明:以上所述租金水平是按承租方承租的面积计算,该对象在实际出租时,需要扣除公共通道、店面布置等,因此在确定该对象的实际租金时,要考虑到其实际可利用面积。

经综合分析,结合该对象自身的状况,评估人员与委托单位管理人员确定委托物业的客观租金水平如下:

物业名称	估价对象	中樾府(7)门面	户内门面	新街口万达广场门面
价格修正	持价	130,000	130,000	140,000
面积修正	100	100	100	100
土地位置	100	96	96	100
土地级别	100	100	100	100
繁华程度	100	94	96	100
区域状况	100	100	99	100
功能配套服务	100	100	100	100
基础服务	100	100	100	100
楼层	100	100	100	100
土地类型	100	100	100	100
产权状况	100	100	100	100
房屋状况	100	100	100	100
面积情况	100	100	100	100
房屋宽度	100	96	99	100
建筑面积	100	102	102	100
建成年代	0.7859	0.9374	0.9170	0.8829
建筑结构	100	100	100	100
装修	100	100	102	102
层高	100	100	100	102
物业管理	100	100	100	102

序号	修正系数	修正系数	修正系数	修正系数
1	1.00	1.00	1.00	1.00
2	1.00	1.00	1.00	1.00
3	1.00	1.00	1.00	1.00
4	1.00	1.00	1.00	1.00
5	1.00	1.00	1.00	1.00
6	1.00	1.00	1.00	1.00
7	1.00	1.00	1.00	1.00
8	1.00	1.00	1.00	1.00
9	1.00	1.00	1.00	1.00
10	1.00	1.00	1.00	1.00
11	1.00	1.00	1.00	1.00
12	1.00	1.00	1.00	1.00

评估值修正为:6,067.74元。
(1)评估结论的确定
根据《资产评估法》的规定,评估人员应当根据评估对象的实际情况,选择适当的评估方法,对评估对象的公允价值进行估算。

评估值修正为:6,067.74元。
(2)评估结论的确定
根据《资产评估法》的规定,评估人员应当根据评估对象的实际情况,选择适当的评估方法,对评估对象的公允价值进行估算。

评估值修正为:6,067.74元。
(3)评估结论的确定
根据《资产评估法》的规定,评估人员应当根据评估对象的实际情况,选择适当的评估方法,对评估对象的公允价值进行估算。

评估值修正为:6,067.74元。
(4)评估结论的确定
根据《资产评估法》的规定,评估人员应当根据评估对象的实际情况,选择适当的评估方法,对评估对象的公允价值进行估算。

评估值修正为:6,067.74元。
(5)评估结论的确定
根据《资产评估法》的规定,评估人员应当根据评估对象的实际情况,选择适当的评估方法,对评估对象的公允价值进行估算。

评估值修正为:6,067.74元。
(6)评估结论的确定
根据《资产评估法》的规定,评估人员应当根据评估对象的实际情况,选择适当的评估方法,对评估对象的公允价值进行估算。

评估值修正为:6,067.74元。
(7)评估结论的确定
根据《资产评估法》的规定,评估人员应当根据评估对象的实际情况,选择适当的评估方法,对评估对象的公允价值进行估算。

评估值修正为:6,067.74元。
(8)评估结论的确定
根据《资产评估法》的规定,评估人员应当根据评估对象的实际情况,选择适当的评估方法,对评估对象的公允价值进行估算。

评估值修正为:6,067.74元。
(9)评估结论的确定
根据《资产评估法》的规定,评估人员应当根据评估对象的实际情况,选择适当的评估方法,对评估对象的公允价值进行估算。

评估值修正为:6,067.74元。
(10)评估结论的确定
根据《资产评估法》的规定,评估人员应当根据评估对象的实际情况,选择适当的评估方法,对评估对象的公允价值进行估算。

评估值修正为:6,067.74元。
(11)评估结论的确定
根据《资产评估法》的规定,评估人员应当根据评估对象的实际情况,选择适当的评估方法,对评估对象的公允价值进行估算。

评估值修正为:6,067.74元。
(12)评估结论的确定
根据《资产评估法》的规定,评估人员应当根据评估对象的实际情况,选择适当的评估方法,对评估对象的公允价值进行估算。

评估值修正为:6,067.74元。
(13)评估结论的确定
根据《资产评估法》的规定,评估人员应当根据评估对象的实际情况,选择适当的评估方法,对评估对象的公允价值进行估算。