

- 中华人民共和国住房和城乡建设部房地产评估二级资质
- 中华人民共和国自然资源部土地评估资质
- 中华人民共和国财政部资产评估资质

资产评估报告

Asset Appraisal Report

鄂尔多斯市九鼎房地产评估有限公司

内蒙古 鄂尔多斯

Ordos Inner Mongolia

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

景宏天清酒店位于伊金霍洛旗
阿镇新可汗路北地税小区的房屋、商铺及存
货等资产出租底价评估报告

声明、摘要、正文及附件

鄂九鼎评报字（2022）第 002 号

共 3 册，第 1 册

鄂尔多斯市九鼎房地产评估有限公司

二〇二二年二月二十六日

目 录

第1册(声明、摘要、正文及附件,共1册)	
声明.....	2
摘要.....	4
正文.....	6
一、绪言.....	6
二、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者概况.....	6
三、评估目的.....	7
四、评估对象和范围.....	8
五、价值类型.....	8
六、评估基准日.....	9
七、评估依据.....	9
八、评估方法.....	11
九、评估程序实施过程和情况.....	11
十、评估假设.....	12
十一、评估结论.....	13
十二、特别事项说明.....	14
十三、评估报告使用限制说明.....	15
十四、资产评估报告日.....	16
十五、签名盖章.....	16
附件.....	17
第2册(评估明细表,共1册)	
第3册(评估说明,共1册)	
关于评价说明使用范围的声明.....	40
评估说明.....	41
一、评估对象与评估范围说明.....	41
二、资产核实情况总体说明.....	42
三、评估方法的选择.....	42
四、评估技术说明.....	43

资产评估师声明

鄂尔多斯市同圆商业运营管理有限责任公司：

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经（或者未）对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行

了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

鄂尔多斯市九鼎房地产评估有限公司

二〇二二年二月二十六日



资产评估报告书摘要

一、本次评估对应的经济行为：

本次评估对应的经济行为依据是杭锦旗财政局【杭财函（2021）271号】文件复印件、鄂尔多斯市同圆商业运营管理有限责任公司评估委托书、委估资产说明及资产评估委托合同，鄂尔多斯市同圆商业运营管理有限责任公司拟对景宏天清酒店资产进行对外出租而确定出租底价。

二、评估目的：

根据杭锦旗财政局【杭财函（2021）271号】文件复印件、鄂尔多斯市同圆商业运营管理有限责任公司评估委托书、委估资产说明及资产评估委托合同，鄂尔多斯市同圆商业运营管理有限责任公司拟对景宏天清酒店资产进行对外出租，特委托鄂尔多斯市九鼎房地产评估有限公司对该经济行为所涉及的纳入本次评估范围的资产年租金市场价值进行评估，为委托方拟进行公开竞价招租提供参考依据。

三、评估对象和范围：

本次评估对象为鄂尔多斯市同圆商业运营管理有限责任公司拟资产出租涉及的景宏天清酒店位于伊金霍洛旗阿镇新可汗路北地税小区的房屋、商铺及存货等资产年租金。

评估范围包括：景宏天清酒店的房屋、商铺及存货等资产。

四、价值类型：

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日：

2021年12月31日。

六、评估方法：

本次评估采用市场法进行评估。

七、评估结论：

经评估，截止评估基准日 2021 年 12 月 31 日，委估资产的总年租金市场价值为：305.4762 万元（大写：人民币叁佰零伍万肆仟柒佰陆拾贰元整）。评估结果详细情况见附表。

八、评估报告使用有效期：

本报告评估结论的有效期为一年，从评估基准日起计算，超过一年，需重新进行资产评估。

摘要与资产评估报告书正文具有同等法律效力。

本报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的以及报送财产评估主管机关审查而作。评估报告使用权归委托人所有，未经委托人同意，不得向他人提供或公开。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

资产评估报告书

鄂九鼎评报字（2022）第 002 号

一、 绪言

鄂尔多斯市同圆商业运营管理有限责任公司：

鄂尔多斯市九鼎房地产评估有限公司接受贵单位（公司）的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对鄂尔多斯市同圆商业运营管理有限责任公司拟实施资产出租行为涉及的景宏天清酒店的房屋、商铺及存货等资产在 2021 年 12 月 31 日的年租金市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

二、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者概况：

（一）委托方简介

本次评估的委托方为鄂尔多斯市同圆商业运营管理有限责任公司，委托方的基本情况如下：

名称：鄂尔多斯市同圆商业运营管理有限责任公司

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：陈龙

注册资本：贰佰万（人民币元）

成立日期：2019 年 12 月 10 日

营业期限：长期

地址：杭锦旗锡尼镇杭锦大街王府酒店附楼

经营范围：商业综合体管理服务；网络技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；住房租赁；旅游开发项目策划咨询；游览景区管理；会议及展览服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），体育保障组织；体育赛事策划；体育用品及器材零售；体育场地设施经营

（不含高危险性体育运动）；电影摄制服务；酒店管理；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；文化场馆管理服务；健身休闲活动；住宿服务；餐饮服务；演出场所经营；电影放映（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）

（二）资产占有方简介

根据委托方提供的杭锦旗财政局【杭财函（2021）271号】文件复印件，资产占有方为杭锦旗财政局，资产占有方的基本情况如下：

名称：杭锦旗财政局

地址：内蒙古自治区鄂尔多斯市杭锦旗锡尼镇

负责人：王勇涛

单位性质：党政机关

（三）其他报告使用者概况

除委托方即鄂尔多斯市同圆商业运营管理有限责任公司及法律法规规定的报告使用者以外，未约定其他报告使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

（四）委托方与被评估单位的关系

委托方鄂尔多斯市同圆商业运营管理有限责任公司拟出租被评估单位杭锦旗财政局的国有资产。

三、评估目的

根据杭锦旗财政局【杭财函（2021）271号】文件复印件、鄂尔多斯市同圆商业运营管理有限责任公司鄂尔多斯市同圆商业运营管理有限责任公司评估委托书、委估资产说明及资产评估委托合同，鄂尔多斯市同圆商业运营管理有限责任公司拟对景宏天清酒店资产进行对外出租，特委托鄂尔多斯市九鼎房地产评估有限公司对该经济行为所涉及的纳入本次评估范围的资产年租金市场价值进行评估，为委托方拟进行公开竞价招租提供参考依据。

四、评估对象和范围

本次评估对象为鄂尔多斯市同圆商业运营管理有限责任公司拟资产出租涉及的景宏天清酒店位于伊金霍洛旗阿镇新可汗路北地税小区的房屋、商铺及存货等资产年租金。

评估范围包括：景宏天清酒店的房屋、商铺及存货等资产。

评估的具体范围以提供的资产评估申报表为基础，凡列入表内的经有关人员核实后的资产均在本次评估范围之内。

根据委托方提供的杭锦旗财政局【杭财函（2021）271号】文件复印件，委估资产占有方为杭锦旗财政局，现委托鄂尔多斯市同圆商业运营管理有限责任公司对其进行运营管理，参考委托方提供的内信通证报字【2021】0023资产评估报告书，该项目资产涵盖性质包含存货、固定资产、投资性房地产、在建工程及无形资产等，结合委托方提供的委估资产情况说明，并经估价人员实地查勘核实，估价对象主要建筑物产权属及实物状况明细如下表：

序号	项目名称	建筑面积 (m ²)	规划用途	装修状况	建筑结构	备注
1	一号楼景宏楼 (除迎接商铺)	7504.06	商业	精装修	混合	
2	一号楼景宏楼迎 接商铺	570	商业	普通装修	混合	
3	二号楼天清墅	1135.86	商业	精装修	混合	
4	三号楼天惠墅	494.85	商业	精装修	混合	
5	五号楼天静墅	1135.86	商业	精装修	混合	
6	六七号楼天星墅 天月墅	531.32	住宅	精装修	混合	
7	单身宿舍楼	484.8	商业	普通装修	混合	
8	一拖二迎接商铺	216	商业	普通装修	混合	
9	合计	12072.75				

五、价值类型

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。本次评估选择市场价值作为本次评估的价值类型，即估价结果为估价对象经适当营销后，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。

六、评估基准日

本项目资产评估的基准日期确定为 2021 年 12 月 31 日。

委托方在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为实施的时间要求及估价人员进行现场查勘日期。

七、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）评估行为依据

- 1、评估委托书；
- 2、委估资产说明；
- 3、资产评估委托合同。
- 4、杭锦旗财政局【杭财函（2021）271 号】文件。

（二）评估法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》【2016 年 7 月 2 日中华人民共和国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，2016 年 12 月 1 日起施行】；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》【中华人民共和国主席令[2004]28 号，2004 年 8 月 28 日起实施】；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》【2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订】；
- 4、《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》【1990 年 5 月 19 日国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日施行】；
- 5、《中华人民共和国民法典》【中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行】
- 6、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
- 7、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》【国资委产权[2006]274 号】；

- 8、《国有资产评估管理办法实施细则》【国资办发[1992]第36号】；
- 9、《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》【国办发[2001]102号，2001年】。

（三）评估准则依据

- 1、《企业国有资产评估报告指南》【中评协（2017）42号】；
- 2、《资产评估基本准则》【财资（2017）43号】；
- 3、《资产评估职业道德准则》【中评协（2017）30号】；
- 4、《资产评估准则术语》【中评协（2017）30号】；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估报告》【中评协（2018）35号】；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估程序》【中评协（2018）36号】；
- 7、《资产评估执业准则—资产评估方法》【中评协（2019）35号】
- 8、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》【中评协（2017）33号】；
- 9、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协（2018）37号）；
- 10、《资产评估执业准则—不动产》【中评协（2017）38号】；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》【中评协（2017）46号】；
- 12、《资产评估法律权属指导意见》【中评协（2017）48号】；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》【中评协（2017）47号】；
- 14、《城镇土地估价规程》【GB/T 18508-2014】；
- 15、《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】；
- 16、其它相关法律、法规。

（四）权属依据

- 1、委托方提供的评估委托书；
- 2、委托方提供的委估资产说明。

（五）评估资料依据

- 1、评估人员现场勘察记录；
- 2、最新资产评估常用数据与参数手册；
- 3、必要的市场询价。

(六) 参考资料及其他

- 1、现场收集的有关资料和评估人员的现场勘察记录；
- 2、其它与评估有关的资料；

八、评估方法

估价方法通常有市场法、收益法、成本法等。市场法适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产；收益法适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产；成本法适用于评估新的或较新的房地产价值，也适用于很少发生交易而限制市场法的运用，又没有经济收益或没有潜在收益而限制收益法运用的房地产，以及以公益、公用为目的和有独特设计或只针对个别使用者的特殊需要而开发建设的房地产。

结合此次评估目的及委估资产的特点和现状，分析委托人提供的及估价师所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上，根据估价对象的特点及估价目的，遵照资产评估准则，在合法原则的前提下，分析得到：采用市场法对待估资产年租金市场价值进行评估。

九、评估程序实施过程 and 情况

我们接受鄂尔多斯市同圆商业运营管理有限责任公司评估委托后，随即选派资产评估先遣人员进入资产占有单位，配合企业进行资产评估前期准备工作，制订资产评估前期工作计划。随后资产评估组正式进驻现场，开展资产评估工作。

我们根据资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估，整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 接受项目委托，确定评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，并拟定评估计划等过程。

(二) 指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料等过程，具体步骤如下：

- 1、听取企业有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍；

2、对填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关记录数据进行核实；

3、根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，并对资产状况进行察看、记录；并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况；

4、查阅委估资产的产权证明文件。

（三）选择评估方法、收集市场信息和估算等过程：

结合委估房地产的特点和现状，分析委托人提供的资料及估价师所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上，根据估价对象的特点及估价目的，遵照资产评估准则，在收集大量的市场信息的基础上，选择合适的评估方法对委估对象进行合理的测算。

（四）评估结果汇总、评估结论分析、撰写报告和内部审核等过程。

根据各专业组对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善，起草资产评估报告书，经过严格的内部审核，并向委托人提交正式资产评估报告书。

十、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

1、基本假设

（1）交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

（2）公开市场假设

本次估价采用公开市场价值标准。所谓公开市场价值指房地产在满足下列条件下进行交易最可能的价格：

1）交易双方是自愿进行交易的；

2) 交易双方是出于利己动机进行交易的;

3) 交易双方是精明的、谨慎行事的, 并且了解交易对象、知晓市场行情;

4) 交易双方有较充裕的时间进行交易;

5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

(3) 持续使用假设

本次评估假设被评估资产规划用途不变并原地持续使用。

2、具体假设

(1) 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提;

(2) 本次评估假设评估基准日外部经济环境不会发生不可预见的重大变化;

(3) 产权持有单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整;

(4) 根据委托方和产权持有单位提供的资料, 本次评估假设产权持有单位对委估资产在评估基准日拥有完全产权;

(5) 假设根据国家规定, 目前已执行或已确定将执行的有关利率、汇率、税赋基准和税率以及政策性收费规定等不发生重大变化;

(6) 无其他人力不可抗拒因素及可预见因素对资产造成重大不利影响。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时, 本评估结果一般会失效。

十一、评估结论

经评估, 截止评估基准日 2021 年 12 月 31 日, 委估资产的总年租金市场价值为: 305.4762 万元(大写: 人民币叁佰零伍万肆仟柒佰陆拾贰元整)。评估结果详细情况见下表:

资产评估结果汇总

资产占有方：杭锦旗财政局

评估基准日：2021年12月31日

序号	资产名称	建筑面积 (m ²)	租金 (元/m ² /年)	其他资产综 合调整系数	总年租金 (元)	总价 (人民币大写)
1	一号楼景宏楼 (除迎接商铺)	7504.06	227.4	1.03	1757616	壹佰柒拾伍万柒仟陆佰壹拾陆元整
2	一号楼景宏楼 迎接商铺	570	540.00	1.03	317034	叁拾壹万柒仟零叁拾肆元整
3	二号楼天清墅	1135.86	228.00	1.03	266745	贰拾陆万陆仟柒佰肆拾伍元整
4	三号楼天惠墅	494.85	239.40	1.03	122021	壹拾贰万贰仟零贰拾壹元整
5	五号楼天静墅	1135.86	228.00	1.03	266745	贰拾陆万陆仟柒佰肆拾伍元整
6	六七号楼天星 墅天月墅	531.32	192.48	1.03	105337	壹拾万零伍仟叁佰叁拾柒元整
7	单身宿舍楼	484.8	234.6	1.03	117146	壹拾壹万柒仟壹佰肆拾陆元整
8	一拖二迎接商 铺	216	459	1.03	102148	壹拾万零贰仟壹佰壹拾捌元整
9	合计	12072.75			3054762	叁佰零伍万肆仟柒佰陆拾贰元整

十二、特别事项说明

1、本报告所称“市场价值”系指资产经适当营销后，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。

2、受委托人的委托，本次评估所涉及的委评产仅以产权所有者申报的资产为限；

3、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，我公司及参加评估工作的全体人员与资产投资各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

4、本报告是在委托人提供文件数据资料的基

基础上做出的。委托人对所提供资产相关信息以及相关数据的真实性和可靠性负法律性责任；本报告评估结论是对 2021 年 12 月 31 日这一基准日所评估方资产价值提出参考性意见，我对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。

5、本报告所涉及的有关法律证明文件，由委托人提供，其真实性由委托人负责。

6、资产评估准则——基本准则第二十三条：遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任；

7、本次评估中评估师对委托人提供的法律权属资料和资料来源履行了必要的查验程序，对权属资料及其来源的真实性、合法性和完整性由委托人和相关当事方负责。

8、根据委托方提供的委估资产情况说明，本次委托资产评估范围包括内信通证报字【2021】0023 资产评估报告中该项目的全部资产，即存货、固定资产、投资性房地产、在建工程及无形资产等，要求对该部分资产在评估基准日的出租底价进行市场价值评估，为委托方拟公开竞价招租提供参考依据。本评估报告中的评估结果为涵盖以上全部资产的年租金市场价值。

以上事项可能对评估结论产生一定的影响，提请报告使用者关注。

十三、评估报告使用限制说明

1、本次评估报告评估结论只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得用于其他事宜，委托人或者其他资产评估报告使用者未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，

资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

2、除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

3、本报告评估结论在未征得我公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

4、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

5、本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用；

6、本评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

7、本报告全部数据采用电子化表格进行计算，其计算过程可能因小数位的取舍而出现合计不相等的情况，但最终以合计结果为准，合计结果精确到元。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为二〇二二年二月二十六日

十五、签名盖章

资产评估师：李瑞雪

资产评估师
李瑞雪
15200006

资产评估师：陈莉

资产评估师
陈莉
23140020

鄂尔多斯市九鼎房地产评估有限公司

二〇二二年二月二十六日

附 件

- 附件 1：评估委托书复印件；
- 附件 2：委估资产情况说明复印件；
- 附件 3：委托方营业执照复印件；
- 附件 4：杭锦旗财政局【杭财函（2021）271 号】文件复印件；
- 附件 5：评估对象位置图；
- 附件 6：评估对象相片；
- 附件 7：委托人承诺函；
- 附件 8：资产评估师承诺函；
- 附件 9：资产评估机构营业执照副本复印件；
- 附件 10：资产评估机构备案文件复印件；
- 附件 11：资产评估师资格证明复印件；

评估委托书

鄂尔多斯市九鼎房地产评估有限公司：

我司拟对景宏天清酒店位于伊金霍洛旗阿镇新可汗路北地税小区的房屋、商铺及存货等资产进行对外出租，现委托你单位对该部分资产的出租底价评估，为我司拟公开竞价招租提供参考依据。

项目基本信息及评估委托要求如下：

1. 评估对象范围：景宏天清酒店在评估基准日拟出租的资产，包括房屋、商铺及存货等（详见委估资产情况说明）；
2. 评估基准日：2021年12月31日；
3. 评估目的：本次评估目的是为委托方拟公开竞价招租确定出租底价提供参考依据；
4. 价值类型：市场价值；
5. 提供参考资料：委估资产情况说明、内信通评报字【2021】0023号资产评估报告书、营业执照。

我方保证所提供资料的真实性，如因资料的真实性而引起其他纠纷与评估公司无关。

委托人：鄂尔多斯市同圆商业运营管理有限责任公司



2022年2月20日

委估资产情况说明

本次委托资产评估范围包括内信通证报字【2021】0023 资产评估报告中该项目的所有资产，即存货、固定资产、投资性房地产、在建工程及无形资产等，要求对该部分资产在评估基准日的出租底价进行市场价值评估，为我公司拟公开竞价招租提供参考依据。主要委托资产明细如下：

1. 一号楼（景宏楼）建筑面积 8074.06 平方米，登记用途为商业，其中地上面积 7074.41 平方米（含沿街面商铺四套 135 平方米*2/150 平方米*2，共 570 平方米），地下面积 999.65 平方米；

2. 二号楼（天清墅）建筑面积 1135.86 平方米，登记用途为商业；

3. 三号楼（天惠墅）建筑面积 494.85 平方米，登记用途为商业；

4. 五号楼（天静墅）建筑面积 1135.86 平方米，登记用途为商业；

5. 六、七号楼（天星墅、天月墅）建筑面积 531.32 平方米，登记用途为住宅；

6. 单身宿舍楼建筑面积 484.8 平方米，登记用途为商业；

7. 一拖二迎接商铺建筑面积 216 平方米；

以上建筑面积共计 12072.75 平方米

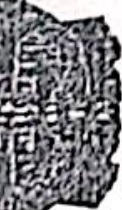
8. 土地使用权面积：9800.91 平方米，容积率为 1.1

9. 停车位 45 个。

鄂尔多斯市同圆商业运营管理有限公司

2022 年 2 月 20 日





统一社会信用代码
91150625MA15N120MXQ

1941.10.16

三

सुभाषित

臨 救 平 和



地址：西四盤
總發行所：金
發行所：金
發行所：金
發行所：金
發行所：金



鄂尔多斯市同圆商业运营管理有限公司

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 陈旭

经营范围

商业综合体管理服务、网络技术服务、技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广、住宿服务、餐饮服务、会议及展览服务、互联网销售（除销售需要许可的商品）、信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）、体育保障组织、体育用品及器材零售、体育赛事策划、体育竞赛代理服务、场地设施管理、酒店管理、业务培训（不含教育培訓、电影摄制服務、演出经纪、文艺场

本数由达 贰佰万 (人民币元)

成立日期 2019年12月10日

营业期限 自2019年12月10日至长期

住 所

内蒙古自治区鄂尔多斯市杭锦旗锡尼镇杭路大街王元海及陈珍珍

登记机关



2022 年 01 月 19 日

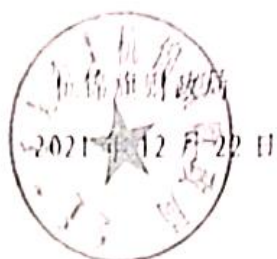
杭锦旗财政局

杭财函〔2021〕271号

杭锦旗财政局关于巴图塔集运站和景宏 天清酒店委托运营管理的函

鄂尔多斯市同圆投资控股集团有限责任公司：

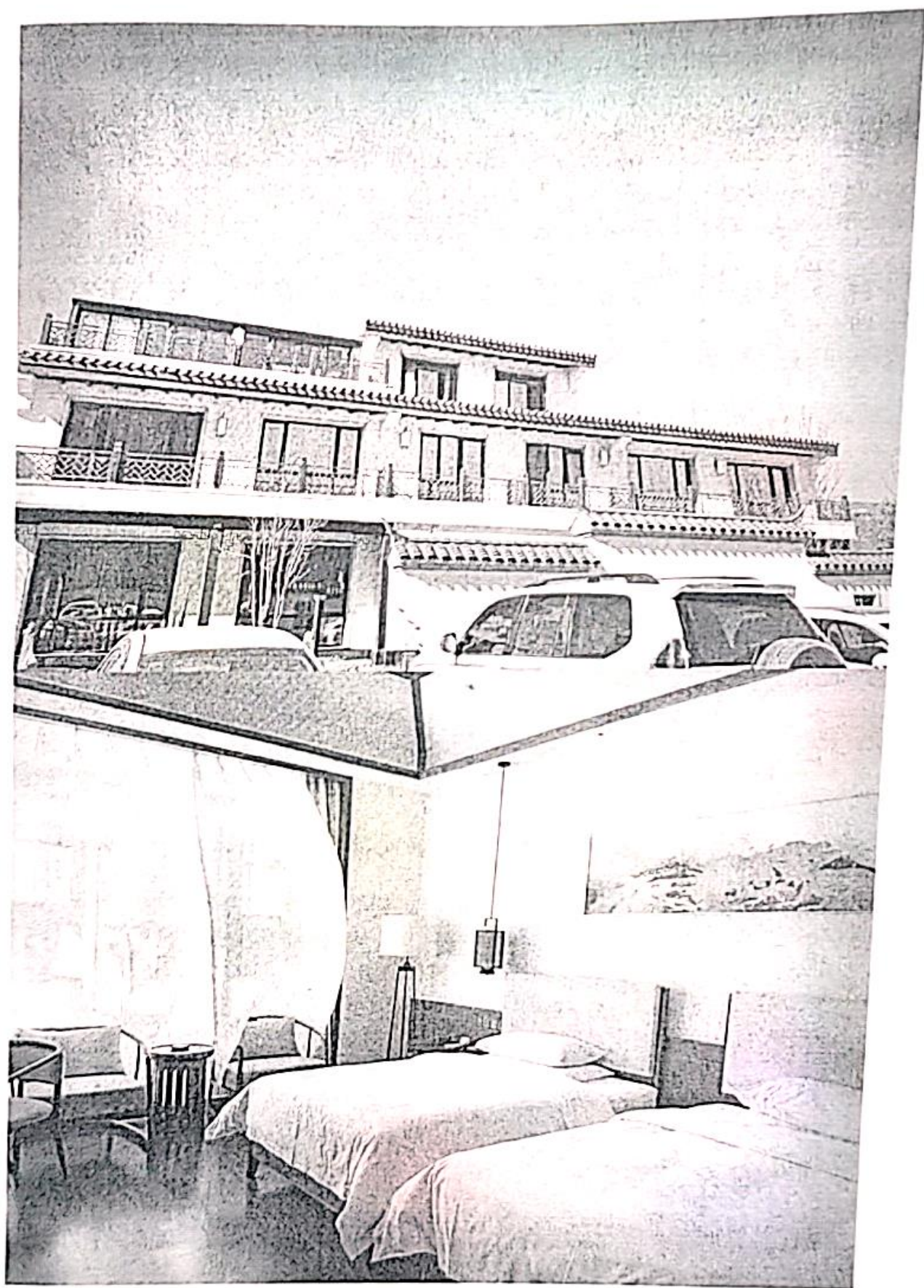
因工作需要，依据《关于韩虎威、王生明非法采矿罪一案接收财产的函》（杭法函〔2021〕379号）《内蒙古自治区杭锦旗人民法院刑事判决书》（〔2021〕内0625刑初95号），我单位委托鄂尔多斯市同圆投资控股集团有限责任公司（以下简称“同圆投资集团”）从2021年12月22日起运营管理巴图塔集运站和景宏天清酒店，委托运营管理期间单独核算，期间产生收益扣除必要性支出和管理费用，剩余净收益由同圆投资集团统一上缴至收入专户。



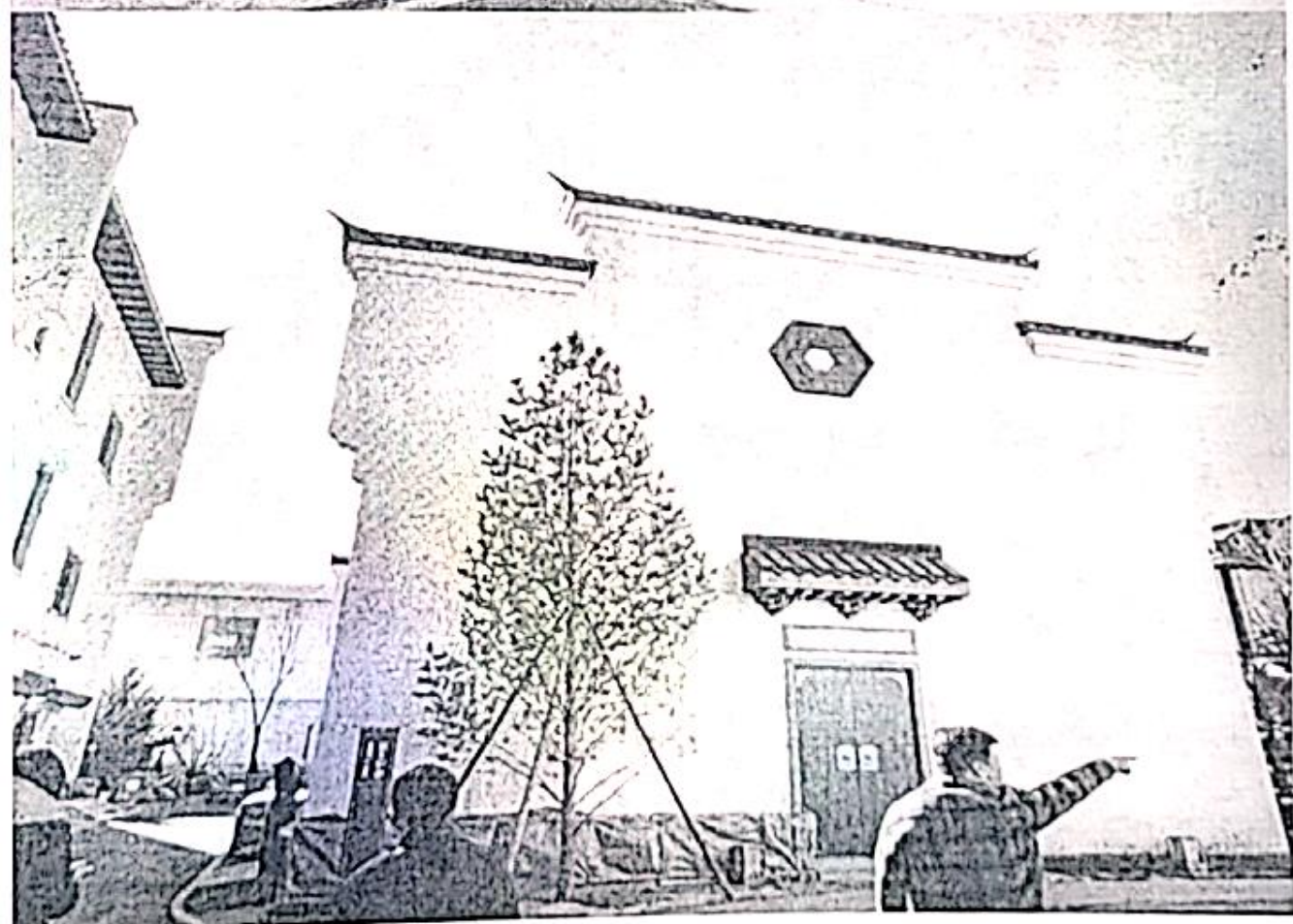
杭锦旗财政局

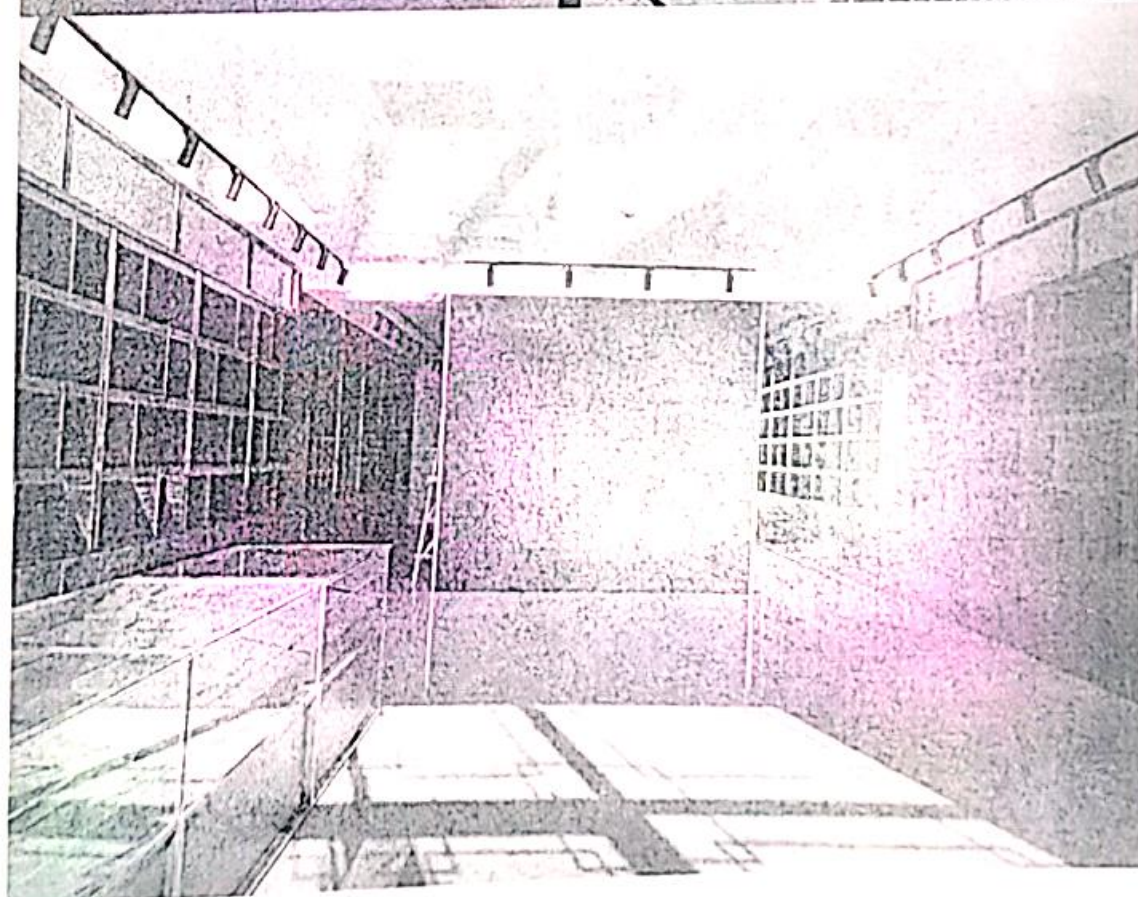
2021年12月22日印发

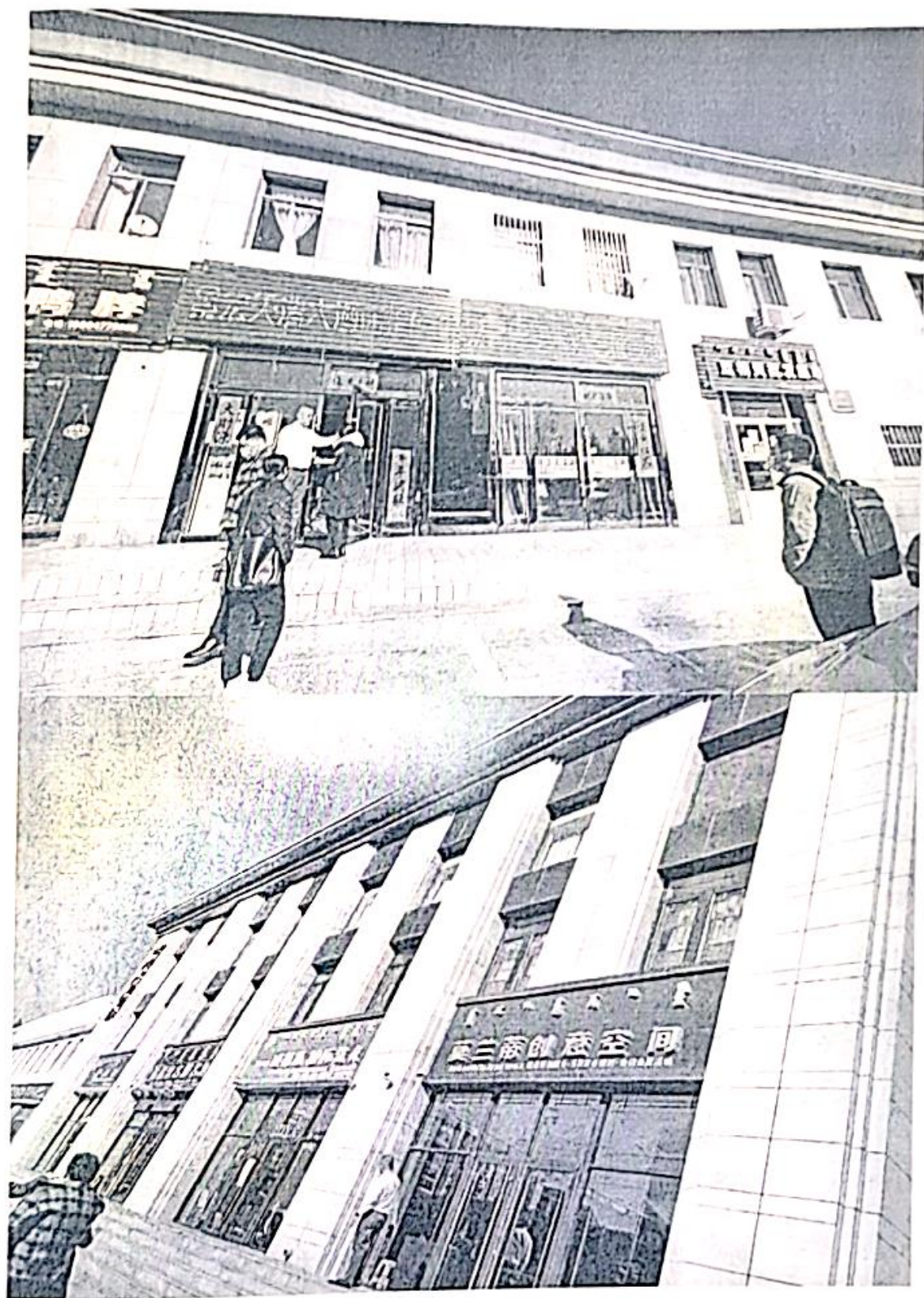












委托方及被评估单位（或产权持有者）承诺函

鄂尔多斯市九鼎房地产评估有限公司：

为委托方拟出租资产之事宜，特委托鄂尔多斯市九鼎房地产评估有限公司对评估目的所涉及的景宏天清酒店房屋、商铺及存货等资产于评估基准日 2021 年 12 月 31 日的年租金市场价值进行评估，为委托方拟公开竞价招租确定出租底价提供参考依据。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、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；

二、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；

三、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；

四、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；

五、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；

六、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；

七、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

八、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托方：鄂尔多斯市同圆商业运营管理有限责任公司

法定代表人：陈龙

2022 年 02 月 20 日

资产评估师承诺函

鄂尔多斯市同圆商业运营管理有限责任公司：

受贵单位的委托，我们对贵单位拟资产出租事宜涉及的景宏天清酒店房屋、商铺及存货等资产年租金市场价值，以 2021 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了景宏天清酒店位于伊金霍洛旗阿镇新可汗路北地税小区的房屋、商铺及存货等资产出租底价评估报告。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、 具备相应的执业资格。
- 二、 分析对象和分析范围与业务约定书的约定一致。
- 三、 对分析对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了适当的分析方法。
- 五、 充分考虑了影响资产价值的因素。
- 六、 分析结论合理。
- 七、 分析工作未收到干预并独立进行。

资产评估师：李瑞雪
陈莉

资产评估师
李瑞雪
15200006

资产评估师
陈莉
23140020

统一社会信用代码
91150602772241658E

营业执照

NO. J06YWT3Y2ZPM

名称 鄂尔多斯市九鼎资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李成强

经营范围 房地产评估二、三、四级评估;土地评估;依法、依规从事法律规定的评估业务;经相关部门批准后方可开展经营活动。

注册资本 壹佰壹拾万元(人民币元)

成立日期 2005年05月17日

营业期限 2005年05月17日至2025年05月16日

住所 内蒙古自治区鄂尔多斯市新城西街14号

登记机关

2020 年 09 月 28 日

(副本) (1-1)

扫描二维码 下载电子营业执照

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

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。

国家市场监督管理总局监制

会计信息

信息索引号 111500000115122980/2020-00959

发文日期 2020-10-14

发布机构 财政厅

文件编号 内财会备案〔2020〕031号

内蒙古自治区财政厅关于鄂尔多斯市九鼎房地产评估有限公司登记备案公告



发布日期：2020年10月14日 2858 | 文章来源：内蒙古自治区财政厅

鄂尔多斯市九鼎房地产评估有限公司向我厅提交了《资产评估机构备案表》等备案材料，经审核，鄂尔多斯市九鼎房地产评估有限公司符合《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令86号和第97号）规定的资产评估机构登记备案条件，予以备案登记。

鄂尔多斯市九鼎房地产评估有限公司的基本情况、股东的基本情况、申报的资产评估专业人员的基本情况等信息已录入财政部资产评估机构备案信息系统，可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。
特此公告。

内蒙古自治区财政厅
2020年10月13日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名: 李瑞雪

性别: 女

登记编号: 15200006

单位名称: 鄂尔多斯市九鼎房地产
评估有限公司

初次执业登记日期: 2020-01-09

年检信息: 通过 (2021-05-21)

所在行业组织: 中国资产评估协会

本人签名:

本人印鉴:



(扫描二维码, 查询评估师信息)



打印日期: 2021-08-19

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址: <http://www.caa.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名: 陈莉

性别: 女

登记编号: 23140020

单位名称: 鄂尔多斯市九鼎房地产
评估有限公司

初次执业登记日期: 2014-06-12

年检信息: 通过 (2021-05-21)

所在行业组织: 中国资产评估协会

本人签名:

本人印鉴:



(扫描二维码, 查询登记信息)



打印日期: 2021-08-19

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官方网站地址: www.cpa.org.cn

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

景宏天清酒店位于伊金霍洛旗
阿镇新可汗路北地税小区的房屋、商铺及存
货等资产出租底价评估报告

内九鼎评报字（2022）第 002 号

共 3 册，第 2 册

评估明细表

鄂尔多斯市九鼎房地产评估有限公司

二〇二二年二月二十六日



资产评估结果汇总

资产占有方：杭锦旗财政局

评估基准日：2021 年 12 月 31 日

序号	资产名称	建筑面积 (m ²)	租金 (元/m ² /年)	其他资产综 合调整系数	总年租金 (元)	总价 (人民币大写)
1	一号楼景宏楼 (除迎接商铺)	7504.06	227.4	1.03	1757616	壹佰柒拾伍万柒仟陆佰壹拾陆元整
2	一号楼景宏楼 迎接商铺	570	540.00	1.03	317034	叁拾壹万柒仟零叁拾肆元整
3	二号楼天清墅	1135.86	228.00	1.03	266745	贰拾陆万陆仟柒佰肆拾伍元整
4	三号楼天惠墅	494.85	239.40	1.03	122021	壹拾贰万贰仟零贰拾壹元整
5	五号楼天静墅	1135.86	228.00	1.03	266745	贰拾陆万陆仟柒佰肆拾伍元整
6	六七号楼天星 墅天月墅	531.32	192.48	1.03	105337	壹拾万零伍仟叁佰叁拾柒元整
7	单身宿舍楼	484.8	234.6	1.03	117146	壹拾壹万柒仟壹佰肆拾陆元整
8	一拖二迎接商 铺	216	459	1.03	102118	壹拾万零贰仟壹佰壹拾捌元整
9	合计	12072.75			3054762	叁佰零伍万肆仟柒佰陆拾贰元整

评估机构：鄂尔多斯市九鼎房地产评估有限公司

2022 年 02 月 26 日

资产评估结果汇总

资产占有方：杭锦旗财政局

评估基准日：2021年12月31日

序号	资产名称	建筑面积 (m ²)	租金 (元/m ² /年)	其他资产综 合调整系数	总年租金 (元)	总价 (人民币大写)
1	一号楼景宏楼 (除迎接商铺)	7504.06	227.4	1.03	1757616	壹佰柒拾伍万柒仟陆佰壹拾陆元整
2	一号楼景宏楼 迎接商铺	570	540.00	1.03	317034	叁拾壹万柒仟零叁拾肆元整
3	二号楼天清墅	1135.86	228.00	1.03	266745	贰拾陆万陆仟柒佰肆拾伍元整
4	三号楼天惠墅	494.85	239.40	1.03	122021	壹拾贰万贰仟零贰拾壹元整
5	五号楼天静墅	1135.86	228.00	1.03	266745	贰拾陆万陆仟柒佰肆拾伍元整
6	六七号楼天星 墅天月墅	531.32	192.48	1.03	105337	壹拾万零伍仟叁佰叁拾柒元整
7	单身宿舍楼	484.8	234.6	1.03	117146	壹拾壹万柒仟壹佰肆拾陆元整
8	一拖二迎接商 铺	216	459	1.03	102118	壹拾万零贰仟壹佰壹拾捌元整
9	合计	12072.75			3054762	叁佰零伍万肆仟柒佰陆拾贰元整

评估机构：鄂尔多斯市九鼎房地产评估有限公司

2022年02月26日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

景宏天清酒店位于伊金霍洛旗
阿镇新可汗路北地税小区的房屋、商铺及存
货等资产出租底价评估报告

鄂九鼎评报字（2022）第 002 号

共 3 册，第 3 册

评估说明

鄂尔多斯市九鼎房地产评估有限公司

二〇二二年二月二十六日

关于评估说明使用范围的声明

本评估说明供委托方即鄂尔多斯市同圆商业运营管理有限责任公司、资产占有方杭锦旗财政局及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。

评估说明

一、评估对象和范围说明

本次评估对象为鄂尔多斯市同圆商业运营管理有限责任公司拟资产出租涉及的景宏天清酒店位于伊金霍洛旗阿镇新可汗路北地税小区的房屋、商铺及存货等资产年租金。

评估范围包括：景宏天清酒店的房屋、商铺及存货等资产。

评估的具体范围以提供的资产评估申报表为基础，凡列入表内的经有关人员核实后的资产均在本次评估范围之内。

根据委托方提供的杭锦旗财政局【杭财函（2021）271号】文件复印件，委估资产占有方为杭锦旗财政局，现委托鄂尔多斯市同圆商业运营管理有限责任公司对其进行运营管理，参考委托方提供的内信通证报字【2021】0023资产评估报告书，该项目资产涵盖性质包含存货、固定资产、投资性房地产、在建工程及无形资产等，结合委托方提供的委估资产情况说明，并经估价人员实地查勘核实，估价对象主要建筑物产权属及实物状况明细如下表：

序号	项目名称	建筑面积 (m ²)	规划用途	装修状况	建筑结构	备注
1	一号楼景宏楼 (除迎接商铺)	7504.06	商业	精装修	混合	
2	一号楼景宏楼迎 接商铺	570	商业	普通装修	混合	
3	二号楼天清墅	1135.86	商业	精装修	混合	
4	三号楼天惠墅	494.85	商业	精装修	混合	
5	五号楼天静墅	1135.86	商业	精装修	混合	
6	六七号楼天星墅 天月墅	531.32	住宅	精装修	混合	
7	单身宿舍楼	484.8	商业	普通装修	混合	
8	一拖二迎接商铺	216	商业	普通装修	混合	
9	合计	12072.75				

二、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

根据资产评估有关准则及规范要求，对被评估单位提供的评估资料

进行核实，对有关资产法律权属资料 and 资料来源进行必要的查验，对有关资产的法律权属进行必要的关注。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

由于条件所限，对于隐蔽工程而无法实际勘查的固定资产，具体情况以被评估单位介绍和评估人员经验判断为依据。

（三）核实结论

经过清查核实，房屋建筑物类资产维护保养情况较好，本次评估按委托方提供数据进行评估。

三、评估方法的选择

估价方法通常有市场法、收益法、成本法等。市场法适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的资产；收益法适用于有经济收益或有潜在经济收益的资产；成本法适用于待估资产取得成本资料较易收集的资产，也适用于很少发生交易而限制市场法的运用，又没有经济收益或没有潜在收益而限制收益法运用的资产，以及以公益、公用为目的和有独特设计或只针对个别使用者的特殊需要的资产。

根据此次评估目的，并结合委估资产的特点和现状，分析委托人提供的资料及估价师所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上，根据估价对象的特点及估价目的，遵照资产评估准则，在合法原则的前提下，采用市场法进行评估，这是出于以下考虑：

市场法是选取一定数量的可比实例，将他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。市场法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。估价对象为住宅、商业用途，所在区域同类房地产有较多交易，与估价对象比较具有相关性和替代性，故应采用市场法进行评估。

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和实际状况，采用市场法进行测算。

四、评估技术说明

A、商业房地产租金评估过程

(一) 市场法 (以二号楼天清墅为例)

1、市场法说明及公式

市场法是选取一定数量的可比实例,将他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。

公式:估价对象房地产价格=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(包括区位状况、实物状况和权益状况调整)。

运用市场法估价应按下列步骤进行:

- (1) 搜集交易实例。
- (2) 选取可比实例。
- (3) 建立比较基础。
- (4) 进行交易情况修正。
- (5) 进行市场状况调整。
- (6) 进行房地产状况调整。

包括:区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整。

- (7) 计算比较价值。

2、选取可比实例

估价人员根据伊旗目前房地产市场的状况,从交易实例中选取三个交易方式适合估价目的、成交日期接近价值时点、成交价格为正常价格或可修正为正常价格的估价对象的类似房地产作为可比实例。

可比实例基本情况详见下表:

可比案例	可比实例A	可比实例B	可比实例C
位置	达尔扈路西	达尔扈路东	达尔扈东
装修情况	精装修	中档装修	中档装修
用途	商业	商业	商业
建筑规模	适中	适中	适中
交易日期	2021/6	2021/9	2021/11
单位租金(元/㎡·月)	21	20.5	20.5

比较因素选择:

根据估价对象的房地产条件,影响估价对象价格的主要因素有:

- (1) 交易日期:确定房地产价格变动趋势,进行修正;
- (2) 交易情况:是否为正常、公开、公平、自愿的交易;
- (3) 权益状况:主要包括规划条件、共有情况、租赁情况和权属清晰情况等;

(4) 区位状况:主要包括居住社区成熟度、道路通达度、交通便捷度、基础设施情况、公共服务设施状况、自然及人文环境、楼层及朝向;

(5) 实物状况:建筑规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、建筑功能、建筑外观、新旧程度、维护状况和物业管理。

3、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,可比案例统一为出让状态下完全产权价值。

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。

可比实例标准化处理:

项目名称	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	天清型	达尔福路西	达尔福路东	达尔福东
成交价格	估价对象	21	20.5	20.5

标准化处理后的价格	—	21	20.5	20.5
统一财产范围后的价格	房地产	21	20.5	20.5
统一付款方式后的价格	一次性付款	21	20.5	20.5
统一融资条件后的价格	常规融资条件下	21	20.5	20.5
统一税费负担后的价格	正常税费负担	21	20.5	20.5
统一计价单位后的价格	元/建筑平方米·月	21	20.5	20.5
统一租金范围	扣除相关费用后纯租金	21	20.5	20.5

4、建立比较因素条件说明表

参与比较的因素条件应是对估价对象与可比实例之间的价格差异产生作用的因素；通过对估价对象与三个可比实例各自特点的分析，编制比较因素条件说明表，详见下表：

比较因素条件说明表

名称	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
单位租金（元/㎡·月）	待估	21	20.5	20.5
交易日期	21.12.30	2021/6	2021/9	2021/11
用途	商业	商业	商业	商业
交易情况	正常	正常	正常	正常
与相关场所的距离	较优	较优	较优	较优
临街及相对位置	一般	较好	较好	较好
道路通达度	较好	较好	较好	较好
道路状况	较好	较好	较好	较好
交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
交通管制情况	无	无	无	无
停车方便程度	较方便	较方便	较方便	较方便
基础设施情况	七通	七通	七通	七通
公共服务设施状况	配套设施齐备	配套设施齐备	配套设施齐备	配套设施齐备
同类物业聚集度	较优	较优	较优	较优
自然及人文环境	周边以居住小区和商业社区为主，环境较好	周边以居住小区和商业社区为主，环境较好	周边以居住小区和商业社区为主，环境较好	周边以居住小区和商业社区为主，环境较好
建筑规模	较大	适中	适中	适中
建筑结构	混合结构	混合结构	混合结构	混合结构
设施设备	上下水、电、暖、电梯	上下水、电、暖、电梯	上下水、电、暖、电梯	上下水、电、暖、电梯
装饰装修	精装修	精装修	中档装修	中档装修
层高	普通层高	普通层高	普通层高	普通层高
空间布局	较合理	较合理	较合理	较合理
建筑功能	较优	较优	较优	较优
建筑外观	较优	较优	较优	较优
新旧程度	完好	完好	完好	完好
维护状况	较好	较好	较好	较好
物业管理	完善	完善	完善	完善

5、建立比较因素条件指数说明表

根据上表所述情况进行系数修正，各系数具体修正比例说明如下：

比较因素条件指数说明表

比较因素	比较因素条件指数说明
交易日期	估价对象与比较案例的发生日期较接近,故不需要日期修正。
用途	估价对象与可比实例均为相同,故不予修正,指数均为100。
交易情况	估价对象与可比实例均为相同,故不予修正,指数均为100。
与相关场所的距离	估价对象与可比实例均为相同,故不予修正,指数均为100。
临街状况及相对位置	分为好、较好、一般、较差、差五个等级,与估价对象相比,每相差一个等级修正 $\pm 5\%$ 。
道路通达度	估价对象与可比实例均为相同,故不予修正,指数均为100。
道路状况	估价对象与可比实例均为相同,故不予修正,指数均为100。
交通便捷度	估价对象与可比实例均为相同,故不予修正,指数均为100。
交通管制情况	估价对象与可比实例均为相同,故不予修正,指数均为100。
停车方便程度	估价对象与可比实例均为相同,故不予修正,指数均为100。
基础设施情况	估价对象与可比实例均为相同,故不予修正,指数均为100。
公共服务设施状况	估价对象与可比实例均为相同,故不予修正,指数均为100。
同类物业聚集度	估价对象与可比实例均为相同,故不予修正,指数均为100。
自然及人文环境	估价对象与可比实例均为相同,故不予修正,指数均为100。
建筑规模	建筑规模分为小、较小、适中、较大、大五个等级,与估价对象相比,每相差一个等级修正 $\pm 5\%$ 。
建筑结构	估价对象与可比实例均为相同,故不予修正,指数均为100。
设施设备	估价对象与可比实例均为相同,故不予修正,指数均为100。
装饰装修	分为高档、中档、普通、简单、毛坯五个等级,与估价对象相比,每相差一个等级修正 $\pm 2\%$ 。
层高	估价对象与可比实例均为相同,故不予修正,指数均为100。
空间布局	估价对象与可比实例均为相同,故不予修正,指数均为100。
建筑功能	估价对象与可比实例均为相同,故不予修正,指数均为100。
建筑外观	估价对象与可比实例均为相同,故不予修正,指数均为100。
新旧程度	估价对象与可比实例均为相同,故不予修正,指数均为100。
维护状况	估价对象与可比实例均为相同,故不予修正,指数均为100。
物业管理	估价对象与可比实例均为相同,故不予修正,指数均为100。

6、综上所述,编制比较因素条件分数如下表:

比较因素条件分数表

	估价对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
单位租金(元/m ² ·月)	待估	21	20.5	20.5
交易日期	100	100	100	100
用途	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
与相关场所的距离	100	100	100	100
临街状况及相对位置	100	105	105	105
道路通达度	100	100	100	100
道路状况	100	100	100	100
交通便捷度	100	100	100	100
交通管制情况	100	100	100	100
停车方便程度	100	100	100	100
基础设施情况	100	100	100	100
公共服务设施状况	100	100	100	100
同类物业聚集度	100	100	100	100
自然及人文环境	100	100	100	100

建筑规模	100			
建筑结构	100	105	105	105
设施设备	100	100	100	100
装饰装修	100	100	100	100
层高	100	100	98	98
空间布局	100	100	100	100
建筑功能	100	100	100	100
建筑外观	100	100	100	100
新旧程度	100	100	100	100
维护状况	100	100	100	100
物业管理	100	100	100	100

7、根据比较因素条件分数表，编制比较因素修正系数如下表：

比较因素修正系数表

估价对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
单位租金（元/m ² ·月）	21	20.5	20.5
交易日期	100/100	100/100	100/100
用途	100/100	100/100	100/100
交易情况	100/100	100/100	100/100
与相关场所的距离	100/100	100/100	100/100
临街状况及相对位置	100/105	100/105	100/105
道路通达度	100/100	100/100	100/100
道路状况	100/100	100/100	100/100
交通便捷度	100/100	100/100	100/100
交通管制情况	100/100	100/100	100/100
停车方便程度	100/100	100/100	100/100
基础设施情况	100/100	100/100	100/100
公共服务设施状况	100/100	100/100	100/100
同类物业聚集度	100/100	100/100	100/100
自然及人文环境	100/100	100/100	100/100
建筑规模	100/105	100/105	100/105
建筑结构	100/100	100/100	100/100
设施设备	100/100	100/100	100/100
装饰装修	100/100	100/98	100/98
层高	100/100	100/100	100/100
空间布局	100/100	100/100	100/100
建筑功能	100/100	100/100	100/100
建筑外观	100/100	100/100	100/100
新旧程度	100/100	100/100	100/100
维护状况	100/100	100/100	100/100
物业管理	100/100	100/100	100/100
修正系数	0.9070	0.9255	0.9255
比准单价（元/平方米/月）	19.05	18.97	18.97
比较价值（元/平方米/月）	19.00		

8、比较价值的确定

从测算结果上看，各交易实例经修正和调整后的可比实例价值接近，因此取他们的算术平均值作为估价对象比较价值单价，即：

估价对象比较价值单价 = $(19.05 + 18.97 + 18.97) / 3 = 19.00$ （元/平方

米/月) (结果保留两位小数)

以上为以天清墅为例计算的商业年租金单位价值, 其他商业房地产年租金价值在其测算结果基础上对建筑规模、装修档次及相对位置等因素修正来求取, 修正幅度参照比较法中的比较因素条件指数说明, 则其他商业房地产单位年租金计算明细详见下表:

序号	项目名称	建筑规模 修正指数	装修档次 修正指数	相对位置 修正指数	基准价值 (元/m ²)	评估价值 (元/m ²)
1	一号楼景宏楼	95	100	105	19.00	18.95
2	三号楼天惠墅	105	100	100	19.00	19.95
3	五号楼天静墅	100	100	100	19.00	19.00
4	单身宿舍楼	105	98	100	19.00	19.55

则:

一号楼景宏楼 (除沿街商铺) 租金 = $18.95 \times 12 = 227.4$ (元/m²/年)

二号楼天清墅租金 = $19.00 \times 12 = 228$ (元/m²/年)

三号楼天惠墅租金 = $19.95 \times 12 = 239.4$ (元/m²/年)

五号楼天静墅租金 = $19.00 \times 12 = 228$ (元/m²/年)

单身宿舍楼租金 = $19.55 \times 12 = 234.6$ (元/m²/年)

B、住宅房地产租金评估过程

(一) 市场法

1、市场法说明及公式

市场法是选取一定数量的可比实例, 将他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。

公式: 估价对象房地产价格 = 可比实例成交价格 $\times$ 交易情况修正系数 $\times$ 市场状况调整系数 $\times$ 房地产状况调整系数 (包括区位状况、实物状况和权益状况调整)。

运用市场法估价应按下列步骤进行:

- (1) 搜集交易实例。
- (2) 选取可比实例。
- (3) 建立比较基础。
- (4) 进行交易情况修正。
- (5) 进行市场状况调整。
- (6) 进行房地产状况调整。

包括：区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整。

(7) 计算比较价值。

2、选取可比实例

估价人员根据伊旗目前房地产市场的状况，从交易实例中选取三个交易方式适合估价目的、成交日期接近价值时点、成交价格为正常价格或可修正为正常价格的估价对象的类似房地产作为可比实例。

可比实例基本情况详见下表：

可比案例	可比实例A	可比实例B	可比实例C
位置	兴泰星园	兴泰星园	兴泰星园
装修情况	普通装修	普通装修	普通装修
用途	住宅	住宅	住宅
建筑规模	适中	适中	适中
交易日期	2021/10	2021/9	2021/11
单位租金（元/m ² ·月）	17	16.5	15

比较因素选择：

根据估价对象的房地产条件，影响估价对象价格的主要因素有：

- (1) 交易日期：确定房地产价格变动趋势，进行修正；
- (2) 交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易；
- (3) 权益状况：主要包括规划条件、共有情况、租赁情况和权属清晰情况等；

(4) 区位状况：主要包括居住社区成熟度、道路通达度、交通便捷度、基础设施情况、公共服务设施状况、自然及人文环境、楼层及朝向；

(5) 实物状况：建筑规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、建筑功能、建筑外观、新旧程度、维护状况和物业管理。

3、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，可比案例统一为出让状态下完全产权价值。

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。

可比实例标准化处理：

项目名称	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	天星墅、天月墅	兴泰星园	兴泰星园	兴泰星园
成交价格	估价对象	17	16.5	15
标准化处理后的价格	--	17	16.5	15
统一财产范围后的价格	房地产	17	16.5	15
统一付款方式后的价格	一次性付款	17	16.5	15
统一融资条件后的价格	常规融资条件下	17	16.5	15
统一税费负担后的价格	正常税费负担	17	16.5	15
统一计价单位后的价格	元/建筑平方米.月	17	16.5	15
统一租金范围	扣除相关费用后纯租金	17	16.5	15

4、建立比较因素条件说明表

参与比较的因素条件应是对估价对象与可比实例之间的价格差异产生作用的因素；通过对估价对象与三个可比实例各自特点的分析，编制比较因素条件说明表，详见下表：

比较因素条件说明表

	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
单位租金 (元/m ² .月)	待估	17	16.5	15
交易日期	评估基准日	2021/10	2021/9	2021/11
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
交易情况	正常	正常	正常	正常
居住社区成熟度	较优	较优	较优	较优
道路通达度	较好	较好	较好	较好
交通便捷度	较好	较好	较好	较好
基础设施情况	七通	七通	七通	七通
公共服务设施状况	配套设施较齐备	配套设施较齐备	配套设施齐备	配套设施齐备
自然及人文环境	环境较好	环境较好	环境较好	环境较好
朝向	南北	南北	南北	南北
建筑规模	较大	适中	适中	适中

建筑结构	混合结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
平面布置	合理	合理	合理	合理
室内装修	精装修	普通装修	普通装修	普通装修
物业管理	较好	较好	较好	较好
设备设施情况	齐全	齐全	齐全	齐全
新旧程度	完好房	完好房	完好房	完好房

5、建立比较因素条件指数说明表

根据上表所述情况进行系数修正，各系数具体修正比例说明如下：

比较因素条件指数说明表

比较因素	比较因素条件指数说明
交易日期	估价对象与比较案例的成交日期较接近，故不需要日期修正。
用途	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为100。
交易情况	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为100。
居住社区成熟度	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为100。
道路通达度	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为100。
交通便捷度	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为100。
基础设施情况	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为100。
公共服务设施情况	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为100。
自然及人文环境	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为100。
朝向	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为100。
建筑规模	建筑规模分为小、较小、适中、较大、大五个等级，与估价对象相比，每相差一个等级修正±5%。
建筑结构	结合估价对象区域内房地产市场状况，建筑结构因素对其租金水平影响较小，故不予修正，指数均为100。
平面布置	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为100。
室内装修	分为精装修、中档装修、普通装修、简单装修、毛坯五个等级，与估价对象相比，每相差一个等级修正±2%。
物业管理	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为100。
设备设施情况	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为100。
新旧程度	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为100。

6、综上所述，编制比较因素条件分数如下表：

比较因素条件分数表

单位租金（元/m ² ·月）	估价对象	可比实例A	可比实例B	可比实例C
交易日期	100	17	16.5	15
用途	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
居住社区成熟度	100	100	100	100
道路通达度	100	100	100	100
交通便捷度	100	100	100	100
基础设施情况	100	100	100	100
公共服务设施情况	100	100	100	100
自然及人文环境	100	100	100	100
朝向	100	100	100	100
建筑规模	100	105	105	105
建筑结构	100	100	100	100
平面布置	100	100	100	100

室内装修	100	96	96	96
物业管理	100	100	100	100
设备设施情况	100	100	100	100
新旧程度	100	100	100	100

7、根据比较因素条件分数表，编制比较因素修正系数如下表：

比较因素修正系数表

评估对象	打分	可比实例A	可比实例B	可比实例C
单位租金（元/m ² ·月）	17	16.5	15	
交易日期	100	100/100	100/100	100/100
用途	100	100/100	100/100	100/100
交易情况	100	100/100	100/100	100/100
居住社区成熟度	100	100/100	100/100	100/100
道路通达度	100	100/100	100/100	100/100
交通便捷度	100	100/100	100/100	100/100
基础设施情况	100	100/100	100/100	100/100
公共服务设施情况	100	100/100	100/100	100/100
自然及人文环境	100	100/100	100/100	100/100
朝向	100	100/100	100/100	100/100
建筑规模	100	100/105	100/105	100/105
建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
平面布置	100	100/96	100/96	100/96
室内装修	100	100/100	100/100	100/100
物业管理	100	100/100	100/100	100/100
设备设施情况	100	100/100	100/100	100/100
新旧程度	100	100/100	100/100	100/100
修正系数		0.9921	0.9921	0.9921
比较单价（元/平方米/月）		16.87	16.36	14.88
比较价值（元/平方米/月）			16.04	

8、比较价值的确定

从测算结果上看，各交易实例经修正和调整后的可比实例价值接近，因此取他们的算术平均值作为估价对象比较价值单价，即：

估价对象比较价值单价=（16.87+16.36+14.88）/3=16.04（元/平方米/月）（结果保留两位小数）

则：六七号楼天星墅、天月墅租金=16.04*12=192.48（元/m²/年）

C、商铺房地产租金评估过程

（一）市场法（以一号楼景宏楼迎街底商为例）

1、市场法说明及公式

市场法是选取一定数量的可比实例，将他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。

公式：估价对象房地产价格=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（包括区位状况、实物状况和权益状况调整）。

运用市场法估价应按下列步骤进行：

- (1) 搜集交易实例。
- (2) 选取可比实例。
- (3) 建立比较基础。
- (4) 进行交易情况修正。
- (5) 进行市场状况调整。
- (6) 进行房地产状况调整。

包括：区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整。

- (7) 计算比较价值。

2、选取可比实例

估价人员根据伊旗目前房地产市场的状况，从交易实例中选取三个交易方式适合估价目的，成交日期接近价值时点，成交价格为正常价格或可修正为正常价格的估价对象的类似房地产作为可比实例。

可比实例基本情况详见下表：

可比实例	可比实例A	可比实例B	可比实例C
位置	达尔达路东	达尔达路东	达尔达路东
装修情况	普通装修	普通装修	普通装修
用途	商业	商业	商业
建筑规模	适中	适中	适中
交易日期	2021/9	2021/9	2021/11
单位租金（元/㎡·月）	44.00	44.50	46.50

比较因素选择：

根据估价对象的房地产条件，影响估价对象价格的主要因素有：

- (1) 交易日期：确定房地产价格变动趋势，进行修正；
- (2) 交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易；
- (3) 权益状况：主要包括规划条件、共有情况、租赁情况和权属清晰情况等；

- (4) 区位状况：主要包括居住社区成熟度、道路通达度、交通便捷

度、基础设施情况、公共服务设施状况、自然及人文环境、楼层及朝向；

(5) 实物状况：建筑规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、建筑功能、建筑外观、新旧程度、维护状况和物业管理。

3、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，可比案例统一为出让状态下完全产权价值。

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。

可比实例标准化处理：

项目名称	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	天清墅	达尔恩路东	达尔恩路东	达尔恩东
成交价格	估价对象	44.00	44.50	46.50
标准化处理后的价格	—	44.00	44.50	46.50
统一财产范围后的价格	房地产	44.00	44.50	46.50
统一付款方式后的价格	一次性付款	44.00	44.50	46.50
统一融资条件后的价格	常规融资条件下	44.00	44.50	46.50
统一税费负担后的价格	正常税费负担	44.00	44.50	46.50
统一计价单位后的价格	元/建筑平方米·月	44.00	44.50	46.50
统一租金范围	扣除相关费用后纯租金	44.00	44.50	46.50

4、建立比较因素条件说明表

参与比较的因素条件应是对估价对象与可比实例之间的价格差异产生作用的因素；通过对估价对象与三个可比实例各自特点的分析，编制比较因素条件说明表，详见下表：

比较因素条件说明表

名称	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
单位租金 (元/㎡·月)	待估	44.00	44.50	46.50
交易日期	21.12.30	2021/8	2021/9	2021/11
用途	商业	商业	商业	商业
交易情况	正常	正常	正常	正常
与相关场所的距离	较优	较优	较优	较优
临街及相对位置	较好	较好	较好	较好
道路通达度	较好	较好	较好	较好
道路状况	较好	较好	较好	较好
交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
交通管制情况	无	无	无	无
停车方便程度	较方便	较方便	较方便	较方便
基础设施情况	七通	七通	七通	七通
公共服务设施状况	配套设施齐备	配套设施齐备	配套设施齐备	配套设施齐备
同类物业聚集度	较优	较优	较优	较优
自然及人文环境	周边以居住小区和商业社区为主, 环境较好	周边以居住小区和商业社区为主, 环境较好	周边以居住小区和商业社区为主, 环境较好	周边以居住小区和商业社区为主, 环境较好
建筑规模	适中	适中	适中	适中
建筑结构	混合结构	混合结构	混合结构	混合结构
设施设备	上下水、电、暖、电梯	上下水、电、暖、电梯	上下水、电、暖、电梯	上下水、电、暖、电梯
装饰装修	普通装修	普通装修	普通装修	普通装修
层高	普通层高	普通层高	普通层高	普通层高
空间布局	较合理	较合理	较合理	较合理
建筑功能	较优	较优	较优	较优
建筑外观	较优	较优	较优	较优
新旧程度	完好	完好	完好	完好
维护状况	较好	较好	较好	较好
物业管理	完善	完善	完善	完善

5、建立比较因素条件指数说明表

根据上表所述情况进行系数修正, 各系数具体修正比例说明如下:

比较因素条件指数说明表

比较因素	比较因素条件指数说明
交易日期	估价对象与比较案例的发生日期较接近, 故不需要日期修正。
用途	估价对象与可比实例均为相同, 故不予修正, 指数均为 100。
交易情况	估价对象与可比实例均为相同, 故不予修正, 指数均为 100。
与相关场所的距离	估价对象与可比实例均为相同, 故不予修正, 指数均为 100。
临街状况及相对位置	估价对象与可比实例均为相同, 故不予修正, 指数均为 100。
道路通达度	估价对象与可比实例均为相同, 故不予修正, 指数均为 100。
道路状况	估价对象与可比实例均为相同, 故不予修正, 指数均为 100。
交通便捷度	估价对象与可比实例均为相同, 故不予修正, 指数均为 100。
交通管制情况	估价对象与可比实例均为相同, 故不予修正, 指数均为 100。
停车方便程度	估价对象与可比实例均为相同, 故不予修正, 指数均为 100。
基础设施情况	估价对象与可比实例均为相同, 故不予修正, 指数均为 100。
公共服务设施状况	估价对象与可比实例均为相同, 故不予修正, 指数均为 100。

同类物业聚集度	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为 100。
自然及人文环境	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为 100。
建筑规模	估价对象与可比实例均为面积适中，故不予修正，指数均为 100。
建筑结构	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为 100。
设施设备	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为 100。
装饰装修	估价对象与可比实例均为普通装修，故不予修正，指数均为 100。
层高	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为 100。
空间布局	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为 100。
建筑功能	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为 100。
建筑外观	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为 100。
新旧程度	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为 100。
维护状况	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为 100。
物业管理	估价对象与可比实例均为相同，故不予修正，指数均为 100。

6、综上所述，编制比较因素条件分数如下表：

比较因素条件分数表

单位租金（元/㎡·月）	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易日期	待估	44.00	44.50	46.50
用途	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
与相关场所的距离	100	100	100	100
临街状况及相对位置	100	100	100	100
道路通达度	100	100	100	100
道路状况	100	100	100	100
交通便捷度	100	100	100	100
交通管制情况	100	100	100	100
停车方便程度	100	100	100	100
基础设施情况	100	100	100	100
公共服务设施状况	100	100	100	100
同类物业聚集度	100	100	100	100
自然及人文环境	100	100	100	100
建筑规模	100	100	100	100
建筑结构	100	100	100	100
设施设备	100	100	100	100
装饰装修	100	100	100	100
层高	100	100	100	100
空间布局	100	100	100	100
建筑功能	100	100	100	100
建筑外观	100	100	100	100
新旧程度	100	100	100	100
维护状况	100	100	100	100
物业管理	100	100	100	100

7、根据比较因素条件分数表，编制比较因素修正系数如下表：

比较因素修正系数表

单位租金（元/㎡·月）	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易日期	待估	44.00	44.50	46.50
用途	100	100/100	100/100	100/100
	100	100/100	100/100	100/100

交易情况	100	100/100	100/100	100/100
与相关场所的距离	100	100/100	100/100	100/100
临街状况及相对位置	100	100/100	100/100	100/100
道路通达度	100	100/100	100/100	100/100
道路状况	100	100/100	100/100	100/100
交通便捷度	100	100/100	100/100	100/100
交通管制情况	100	100/100	100/100	100/100
停车方便程度	100	100/100	100/100	100/100
基础设施情况	100	100/100	100/100	100/100
公共服务设施状况	100	100/100	100/100	100/100
同类物业聚集度	100	100/100	100/100	100/100
自然及人文环境	100	100/100	100/100	100/100
建筑规模	100	100/100	100/100	100/100
建筑结构	100	100/100	100/100	100/100
设施设备	100	100/100	100/100	100/100
装饰装修	100	100/100	100/100	100/100
层高	100	100/100	100/100	100/100
空间布局	100	100/100	100/100	100/100
建筑功能	100	100/100	100/100	100/100
建筑外观	100	100/100	100/100	100/100
新旧程度	100	100/100	100/100	100/100
维护状况	100	100/100	100/100	100/100
物业管理	100	100/100	100/100	100/100
修正系数		1.0000	1.0000	1.0000
比准单价(元/平方米/月)		44.00	44.50	46.5
比较价值(元/平方米/月)			45.00	

8、比较价值的确定

从测算结果上看,各交易实例经修正和调整后的可比实例价值接近,因此取他们的算术平均值作为估价对象比较价值单价,即:

估价对象比较价值单价=(44.00+44.50+46.50)/3=45.00(元/平方米/月)(结果保留两位小数)

以上为以一号楼景宏楼底商为例计算的商业年租金单位价值,一拖二迎街商铺年租金价值在其测算结果基础上对楼层因素进行修正来求取,经估价人员现场查勘及市场调查,估价对象区域内底商与一拖二商铺租金水平相差约为15%,则一拖二迎街商铺单位年租金为:

$$45 * (1 - 15\%) = 38.25 \text{ (元/平方米/月)}$$

$$\text{则: 一号楼景宏楼迎街商铺租金} = 45 * 12 = 540 \text{ (元/m}^2 \text{/年)}$$

$$\text{一拖二迎街商铺租金} = 38.25 * 12 = 459 \text{ (元/m}^2 \text{/年)}$$

D. 其他资产综合调整

根据委托方提供的委托估资产情况说明,拟打包出租资产除上述房

屋、商铺之外还有部分固定资产和存货，考虑到该部分资产的使用价值归属于房屋和商铺的正常出租使用，本次评估中该部分的资产的租金以房屋、商铺的租金的3%来计算。

E. 评估结果

根据以上评估过程，计算待估资产总评估值如下表：

评估结果汇总表

序号	资产名称	建筑面积 (m ²)	租金 (元/m ² /年)	其他资产综 合调整系数	总年租金 (元)	总价 (人民币大写)
1	一号楼景宏楼 (除迎接商铺)	7504.06	227.4	1.03	1757616	壹佰柒拾伍万柒仟陆佰壹拾陆元整
2	一号楼景宏楼 迎接商铺	570	540.00	1.03	317034	叁拾壹万柒仟零叁拾肆元整
3	二号楼天清墅	1135.86	228.00	1.03	266745	贰拾陆万陆仟柒佰肆拾伍元整
4	三号楼天惠墅	494.85	239.40	1.03	122021	壹拾贰万贰仟零贰拾壹元整
5	五号楼天清墅	1135.86	228.00	1.03	266745	贰拾陆万陆仟柒佰肆拾伍元整
6	六七号楼天星 墅天月墅	531.32	192.48	1.03	105337	壹拾万零伍仟叁佰叁拾柒元整
7	单身宿舍楼	484.8	234.6	1.03	117146	壹拾壹万柒仟壹佰肆拾陆元整
8	一拖二迎接商 铺	216	459	1.03	102118	壹拾万零贰仟壹佰壹拾捌元整
9	合计	12072.75			3054762	叁佰零伍万肆仟柒佰陆拾贰元整