（上接D45版）

比较因素	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格（元/㎡）（不含税价）	待估	9,012	10,267	11,086
房屋坐落	融城东海	融城东海	绿地领海大厦	汇置 IBC
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易时间	2022 年 3 月	2022 年 3 月	2022 年 2 月	2022 年 3 月
交易房地产状况	正常	正常	正常	正常
房地产用途	办公用房	办公用房	办公用房	办公用房
区位状况：商业繁华程度	一般	一般	较繁华	较繁华
区位状况：基础设施、公共设施完善程度	基础设施达到六通，医院、学校、超市等设施基本齐全	基础设施达到六通，医院、学校、超市等设施基本齐全	基础设施达到六通，医院、学校、超市等设施齐全	基础设施达到六通，医院、学校、超市等设施齐全
区位状况：交通便捷程度	1,000 米内有多路公交车在附近经停，距地铁站小于 1,000 米	1000 米内有多路公交车在附近经停，距地铁站小于 1,000 米	1,000 米内有多路公交车在附近经停，距地铁站小于 1,000 米	1,000 米内有多路公交车在附近经停，距地铁站小于 1,000 米
区位状况：周边物业类型	周边以住宅、商业、办公物业为主	周边以住宅、商业、办公物业为主	周边以住宅、商业、办公物业为主	周边以住宅、商业、办公物业为主
区位状况：人口密度或人流量	人口密度一般、人流量一般	人口密度一般、人流量一般	人口密度一般、人流量一般	人口密度一般、人流量一般
区位状况：临街状况、地势	临主干道、地势平坦	临主干道、地势平坦	临主干道、地势平坦	临主干道、地势平坦
区位状况：楼层	中区	中区	中区	中区
实物状况：等级	乙	乙	甲	乙
实物状况：建筑面积（㎡）	286.37	286.37	292.00	190.00
实物状况：建筑物新旧程度	90%-95%	90%-95%	90%-95%	85-90%
实物状况：装修情况	简装	精装修	精装修	精装修
实物状况：设施设备	基本齐备，维护正常	基本齐备，维护正常	基本齐备，维护正常	基本齐备，维护正常
实物状况：工程质量	合格	合格	合格	合格
实物状况：平面布局	较合理	较合理	较合理	较合理
实物状况：建筑结构	框架	框架	框架	框架
权益状况：土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
权益状况：土地剩余使用年限	无影响	无影响	无影响	无影响
权益状况：物业管理	管理水平一般	管理水平一般	管理水平一般	管理水平一般

通过分析可比案例与评估对象之间差异，进行各种因素情况修正，具体比较指数如下：

比较因素	标估对象	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格（元/㎡）（含税价）	—	9,463	10,780	11,640
交易价格（元/㎡）（不含税价）	—	9,012	10,267	11,086
交易情况	100	100	100	100
交易时间	100	100	100	100
交易房地产状况	100	100	100	100
房地产用途	100	100	100	100
区位状况：商业繁华程度	100	100	105	105
区位状况：基础设施、公共设施完善程度	100	100	105	105
区位状况：交通便捷程度	100	100	100	100
区位状况：周边物业类型	100	100	100	100
区位状况：人口密度或人流量	100	100	100	100
区位状况：临街状况、地势	100	100	100	100
区位状况：楼层	100	100	100	100
实物状况：等级	100	100	105	100
实物状况：建筑面积（㎡）	100	100	100	100
实物状况：建筑物新旧程度	100	100	100	98
实物状况：装修情况	100	106	106	106
实物状况：设施设备	100	100	100	100
实物状况：工程质量	100	100	100	100
实物状况：平面布局	100	100	100	100
实物状况：建筑结构	100	100	100	100
权益状况：土地使用权类型	100	100	100	100
权益状况：土地剩余使用年限	100	100	100	100
权益状况：物业管理	100	100	100	100

注：上表以评估对象为基准 100，可比案例与之比较，无差异为 100，条件优于评估对象则大于 100，条件劣于评估对象则小于 100

因素比较修正系数及估值详见下表：

评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格（元/㎡）（不含税价）	9,012.38	10,266.67	11,085.71
交易情况	1.00	1.00	1.00
成交日期	1.00	1.00	1.00
区位状况	1.00	0.91	0.91
实物状况	0.94	0.90	0.96
权益状况	1.00	1.00	1.00
修正合计	0.94	0.81	0.87
比准价格	8,502.25	8,366.73	9,679.50
待估单价	8,850.00		

经市场分析比较，通过交易期日修正、交易情况修正、区域因素修正、个别因素修正后，确定办公业态平均定价不含税 8,850.00 元/平方米。

b、商业业态评估

资产评估专业人员参考“融城东海”项目近期平均售价，在同区域商业业态中选取与评估对象相类似的具有可比性的案例进行比较计算，具体案例选取及因素比较如下：

比较因素	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格（元/㎡）（含税价）	待估	27,440	23,716	25,382
交易价格（元/㎡）（不含税价）	待估	26,133	22,587	24,173
房屋坐落	融城东海	国宾中央区	万景荟知湾	益田假日里
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易时间	2022 年 3 月	2022 年 3 月	2022 年 3 月	2022 年 3 月
交易房地产状况	正常	正常	正常	正常
房地产用途	商业用房	商业用房	商业用房	商业用房
区位状况：商业繁华程度	商服中心区域周边	商服中心区域	商服中心区域	商服中心区域
区位状况：基础设施、公共设施完善程度	基础设施达到六通，医院、学校、超市等设施基本齐全	基础设施达到六通，医院、学校、超市等设施齐全	基础设施达到六通，医院、学校、超市等设施齐全	基础设施达到六通，医院、学校、超市等设施齐全
区位状况：交通便捷程度	1,000 米内有多路公交车在附近经停，距最近地铁站小于 1,000 米	1,000 米内有多路公交车在附近经停，距最近地铁站大于 1,000 米	1,000 米内有多路公交车在附近经停，距最近地铁站大于 1,000 米	1,000 米内有多路公交车在附近经停，距最近地铁站小于 1,000 米
区位状况：周边物业类型	周边以住宅、商业、办公物业为主	周边以住宅、商业、办公物业为主	周边以住宅、商业、办公物业为主	周边以住宅、商业、办公物业为主
区位状况：人口密度或人流量	人口密度一般、人流量一般	人口密度较高、人流量一般	人口密度较高、人流量较大	人口密度较高、人流量较大
区位状况：临街状况、地势	临主干道、地势平坦	临主干道、地势平坦	临主干道、地势平坦	临主干道、地势平坦
区位状况：楼层	1 层	1 层	1 层	1 层
实物状况：临街宽度	4-6 米	大于 10 米	4-6 米	6 米
实物状况：宽深比	深度大于宽度	深度大于宽度	深度大于宽度	深度大于宽度
实物状况：建筑面积（㎡）	49.97	57.00	38.50	49.00
实物状况：建筑物新旧程度	85%-90%	85%-90%	85%-90%	85%-90%
实物状况：装修情况	简单装修	精装修	精装修	精装修
实物状况：设施设备	基本齐备，维护正常	基本齐备，维护正常	基本齐备，维护正常	基本齐备，维护正常
实物状况：工程质量	合格	合格	合格	合格
实物状况：平面布局	较合理	较合理	较合理	较合理
实物状况：建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
权益状况：土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
权益状况：土地剩余使用年限	无影响	无影响	无影响	无影响
权益状况：物业管理	管理水平一般	管理水平一般	管理水平一般	管理水平一般

通过分析可比案例与评估对象之间差异，进行各种因素情况修正，具体比较指数如下：

比较因素	评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格（元/㎡）（含税价）	—	27,440	23,716	25,382
交易价格（元/㎡）（不含税价）	—	26,133	22,587	24,173
交易情况	100	100	100	100
交易时间	100	100	100	100
交易房地产状况	100	100	100	100
房地产用途	100	100	100	100
区位状况：商业繁华程度	100	105	105	105
区位状况：基础设施、公共设施完善程度	100	102	102	102
区位状况：交通便捷程度	100	99	99	100
区位状况：周边物业类型	100	100	100	100
区位状况：人口密度或人流量	100	100	103	103
区位状况：临街状况、地势	100	100	100	100
区位状况：楼层	100	100	100	100
实物状况：临街宽度	100	106	100	102
实物状况：宽深比	100	100	100	100
实物状况：建筑面积（㎡）	100	100	100	100
实物状况：建筑物新旧程度	100	100	100	100
实物状况：装修情况	100	106	106	106
实物状况：设施设备	100	100	100	100
实物状况：工程质量	100	100	100	100
实物状况：平面布局	100	100	100	100
实物状况：建筑结构	100	100	100	100
权益状况：土地使用权类型	100	100	100	100
权益状况：土地剩余使用年限	100	100	100	100
权益状况：物业管理	100	100	100	100

注：上表以评估对象为基准 100，可比案例与之比较，无差异为 100，条件优于评估对象则大于 100，条件劣于评估对象则小于 100

因素比较修正系数及估值详见下表：

评估对象	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格（元/㎡）（不含税价）	26,133	22,587	24,173
交易情况	1.00	1.00	1.00
成交日期	1.00	1.00	1.00
区位状况	0.94	0.92	0.91
实物状况	0.89	0.94	0.92
权益状况	1.00	1.00	1.00
修正合计	0.84	0.86	0.84
比准价格	21,936.05	19,511.22	20,267.67
待估单价	20,570.00		

经市场分析比较，通过交易期日修正、交易情况修正、区域因素修正、个别因素修正后，一层商业业态定价不含税 20,570.00 元/平方米。

西安智开发的“融城东海”已售的商业平均不含税价销售单价为 18,250 元/平米。本次参考公司近期商业实际销售价格，并经市场分析比较，通过交易期日修正、交易情况修正、区域因素修正、个别因素修正后，商业一层不含税评估单价为 20,570.00 元/平方米，略高于历史平均销售单价。

西安东智近期已签约办公楼的含税销售单价为 8,828 元/平方米，本次参考公司近期办公实际销售价格，并经市场分析比较，通过交易期日修正、交易情况修正、区域因素修正、个别因素修正后，办公的评估单价不含税 8,850 元/平方米，与近期平均销售单价接近。

本次评估结合西安市房地产市场总体表现和西安东智房融城东海项目的具体销售情况来看，评估中的存货和投资性房地产估值在合理范围内。

（3）台州银泰

1）本次评估基本情况

台州银泰的主要资产为投资性房地产–台州银泰购物中心，建筑面积共 231,219.93 ㎡，其中商业楼层为 B1F–4F，建筑面积 155,065.81 ㎡，可租赁面积 79,995.00 ㎡；车位建筑面积 77,053.26 ㎡，车位共 1633 个，投资性房地产采用公允价值模式计量。投资性房地产的基准日未审账面价值为 108,208.00 万元，评估价值为 107,610.23 万元，比未审财务报表数减值 597.77 万元，减值率为 0.6%。

信永中和在 2022 年 3 月 31 日报表日确定存货和投资性房地产公允价值时，参考了本次评估报告的存货及投资性房地产评估价值，最终报表呈现投资性房地产评估增值为零。

2）估值合理性分析

①台州商业房地产市场分析

受疫情反复尤其是上海疫情扩散的影响，2022 年上半年台州经济增长放缓，上半年实现生产总值（GDP）2,796.50 亿元，按可比价格计算，比去年同期增长 1.9%，增速比一季度回落 3.9 个百分点。2022 年上半年台州新房市场整体呈下行趋势，局部保持稳定，二季度利好政策相继出台，市场活跃度逐渐回升。台州新房销量较去年同期明显减少，2022 年上半年成交面积环比下降 33%，成交金额环比下降 35%，价格波动不大。总体来看台州房地产成交量略低于供应量，存在一定的去化压力。

台州银泰城购物中心位于台州市椒江新区洪家中心大道 3899 号，紧邻中心大道，是台州市政府“商贸核心区”首发项目，北距市政府 3.5 公里，南望路桥 3.5 公里，是集购物、餐饮、娱乐为一体的综合购物中心。附近有 905 路、107 路、128 路等公交到达，紧邻轻轨 S1 号线银泰站，该轻轨预计 2022 年底开通，周边路网较发达，通达性及可及性较好。周边建成有三水润园、心海金源、马庄小区等住宅区，但因配套设施尚需完善，整体人住率一般，商服繁华程度一般，周边自然环境较好。

②投资性房地产–台州银泰购物中心评估过程分析

A、评估方法

台州银泰购物中心采用收益法进行评估，主要由于评估对象为无法分割出售的购物中心、大商业在定位、体量、业态布局上跟普通零售商铺差别太大，难以进行对比。

B、商铺评估过程

经调查了解，台州银泰城处于台州新区，周边商业较少，目前商铺的挂牌均价（含税）1.0 万元/㎡左右，具体信息如下：

序号	位置	物业类型	楼层	挂牌单价（元/㎡）
1	台州博奥商厦	临街商铺	1	11,355.74
2	都市春天	临街商铺	1	8,720.00
3	香溢大酒店临街商铺	临街商铺	1	10,105.26
4	东泰–万华城南区	住宅底商	1	10,000.00
5	万达广场（台州经开店）	商业街商铺	1	9,705.88
6	中国农港城	购物中心商铺	1	9,365.99
7	平均值			10,000.00

经过修正后的平均不含税单价约为 9,300.00 元/㎡（10,000.00×98%/1.05）。

资产评估专业人员在同区域商铺物业中选取与分割后首层商铺相类似的三个案例（第 1、第 3 及第 4 项）进行比较计算，根据委估资产的用途类型及特点，选择比较因素为交易情况、交易日期、房地产用途、区位因素、实物因素、权益因素，具体因素详见下表：

比较因素条件说明表

比较因素	待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3
房屋座落	台州银泰城	香溢大酒店	东泰–万华城南区	台州博奥商厦
修正后交易价格（元/㎡，不含税价）		9,431.58	9,333.33	10,598.69
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易日期	2022 年 3 月	2022 年 11 月	2022 年 11 月	2022 年 11 月
房地产用途	一楼商铺	一楼商铺	一楼商铺	一楼商铺
区位因素：产业聚集规模、商业繁华程度	椒江新区银泰城商圈，繁华程度一般	椒江新区银泰城商圈，繁华程度一般	椒江新区万达广场商圈，繁华程度较高	椒江区老城区商圈，繁华程度较高
区位因素：基础设施、公共设施完善程度	医疗、教育、金融配套设施完善	医疗、教育、金融配套设施完善	医疗、教育、金融配套设施完善	医疗、教育、金融配套设施完善
区位因素：交通便捷程度	紧邻中心大道及轻轨1号线，数条公交线路经过，交通便捷	紧邻中心大道及轻轨1号线，数条公交线路经过，交通便捷	紧邻市府大道及东环大道主干线，距离轻轨1号线约 200 米，数条公交线路经过，交通便捷	紧邻中山东路及育才路主干线，数条公交线路经过，交通便捷
区位因素：楼层	1 层	1 层	1 层	1 层
区位因素：市场成熟度	椒江新区，市场成熟度一般	市政府周边，市场成熟度较高	万达广场旁，市场成熟度较高	台州老商圈之一，市场成熟度较高
区位因素：环境质量、周围景观	周边分布有多个中高档小区，自然环境较好	周边分布有多个中高档小区，临近公园，自然环境较好	周边分布有多个中高档小区，自然环境较好	周边分布有多个中高档小区，临近公园，自然环境较好
区位因素：人流量	周边小区人住率较低，人流量较高	周边小区人住率高，人流量较高	周边小区人住率高，人流量较高	周边小区人住率高，人流量较高
区位因素：城市规划	住宅商业混合区	住宅商业混合区	住宅商业混合区	住宅商业混合区
实物因素：临街状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
实物因素：面积	大	285 ㎡较大	158 ㎡适中	863 ㎡大
实物因素：装修情况	精装	普装	毛坯	普装
实物因素：经营限制	不限	不限	不限	不限
实物因素：平面布局	约 48%分摊比例高	约 30%分摊比例一般	约 30%分摊比例一般	约 30%分摊比例一般
实物因素：周边业态	周边多为办公、餐饮、居民区	周边多为办公、餐饮、居民区	周边多为办公、餐饮、居民区	周边多为办公、餐饮、居民区
实物因素：新旧程度	新	较新	新	新
权益因素：土地年限	商业 40 年	商业 40 年	商业 40 年	商业 40 年
权益因素：他项权利	无	无	无	无
权益因素：其他受限状况	无	无	无	无

比较因素包括交易情况、交易期日、房地产用途、区位因素、实体因素、权益因素等；区位因素主要有商服繁华程度、基础设施、公共设施完善程度、交通便捷程度、市场成熟度等；实体因素主要有面积、临街状况、装修情况、建筑结构、平面布局等；权益因素包括土地使用权性质、他项权利、限制权利等，将因素指标转化为因素条件指数，详见下表：

比较因素条件指数表

比较因素	待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格（元/㎡，不含税）		9,431.58	9,333.33	10,598.69
交易情况	100	100	100	100
交易时间	100	99	99	99
房地产用途	100	100	100	100
区位因素：产业聚集规模、商业繁华程度	100	102	102	104
区位因素：基础设施、公共设施完善程度	100	100	100	100
区位因素：交通便捷程度	100	100	100	100
区位因素：楼层	100	100	100	100
区位因素：市场成熟度	100	102	102	102
区位因素：环境质量、周围景观	100	100	100	100
区位因素：人流量	100	100	100	102
区位因素：城市规划	100	100	100	100
实物因素：临街状况	100	100	100	100
实物因素：面积	100	100	100	100
实物因素：装修情况	100	98	96	98
实物因素：经营限制	100	100	100	100
实物因素：平面布局	100	103	103	103
实物因素：周边业态	100	100	100	100
实物因素：新旧程度	100	98	100	100
权益因素：土地年限	100	100	100	100
权益因素：他项权利	100	100	100	100
权益因素：其他受限状况	100	100	100	100

在确定了各种因素修正指数的基础上，将评估对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得出各因素修正系数，详见下表：

比较因素修正系数表

比较因素	待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格（元/㎡，不含税）		9,431.58	9,333.33	10,598.69
交易情况	100/(100)	100/100	100/100	100/100
交易时间	100/(100)	100/99	100/99	100/99
房地产用途	100/(100)	100/100	100/100	100/100
区位因素：产业聚集规模、商业繁华程度	100/(100)	100/102	100/102	100/104
区位因素：基础设施、公共设施完善程度	100/(100)	100/100	100/100	100/100
区位因素：交通便捷程度	100/(100)	100/100	100/100	100/100
区位因素：楼层	100/(100)	100/100	100/100	100/100
区位因素：市场成熟度	100/(100)	100/102	100/102	100/102
区位因素：环境质量、周围景观	100/(100)	100/100	100/100	100/100
区位因素：人流量	100/(100)	100/102	100/102	100/102
区位因素：城市规划	100/(100)	100/100	100/100	100/100
实物因素：临街状况	100/(100)	100/100	100/100	100/100
实物因素：面积	100/(100)	100/102	100/104	100/100
实物因素：装修情况	100/(100)	100/98	100/96	100/98
实物因素：经营限制	100/(100)	100/100	100/100	100/100
实物因素：平面布局	100/(100)	100/103	100/103	100/103
实物因素：周边业态	100/(100)	100/100	100/100	100/100
实物因素：新旧程度	100/(100)	100/98	100/100	100/100
权益因素：土地年限	100/(100)	100/100	100/100	100/100
权益因素：他项权利	100/(100)	100/100	100/100	100/100
权益因素：其他受限状况	100/(100)	100/100	100/100	100/100
修正系数		0.9434	0.9256	0.9248
比准价格		8,897.32	8,638.92	9,802.12

将各比较实例的市场价格通过对上述各因素修正后，分别得到修正后的价格，三个比准价格差异较小，本次取其算术平均值作为评估单价（不含税），即：

估价对象评估单价=（8,897.32+8,638.92+9,802.12）÷3

=9,100.00（元/平方米）（取整）

C、车位评估过程

经调查台州银泰城项目住宅及写字楼配套的车位及周边小区车位的含税挂牌均价约 10 万元/个左右。具体信息如下：

序号	楼盘名称	物业类型	楼层	挂牌单价（万元/个）
1	台州银泰城（住宅及写字楼配套）	车位	–1	9.00
2	东泰华庭	车位	–1	10.00
3	海力·金悦花园	车位	–1	11.00
4	环球名苑	车位	–1	9.00
5	力华汇工厂场	车位	–1	12.00
6	泰隆苑	车位	–1	10.00
7	平均			10.00

同理，经过修正后的车位不含税平均单价约为 9.3 万元/个（10.00×0.98/1.05）。

资产评估专业人员在同区域车位中选取与可分割车位相类似的三个案例（第 1~第 3 项）进行比较计算，根据委估资产的用途类型及特点，选择比较因素为交易情况、交易日期、房地产用途、区位因素、实物因素、权益因素，具体因素详见下表：

比较因素条件说明表

比较因素	待估车位	案例 1	案例 2	案例 3
位置	台州银泰城	台州银泰城	东泰华庭	海力·金悦花园
修正后交易价格（万元/个，不含税价）		8.40	9.33	10.27
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易时间	2022 年 3 月	2022 年 11 月	2022 年 11 月	2022 年 11 月
房地产用途	车位	车位	车位	车位
区位因素：产业聚集规模、商业繁华程度	椒江新区银泰城商圈，繁华程度一般	椒江新区银泰城商圈，繁华程度一般	椒江新区万达广场商圈旁，繁华程度较高	椒江区路桥商圈，繁华程度较高
区位因素：基础设施、公共设施完善程度	医疗、教育、金融配套设施完善	医疗、教育、金融配套设施完善	医疗、教育、金融配套设施完善	医疗、教育、金融配套设施完善
区位因素：交通便捷程度	紧邻中心大道及轻轨1号线，数条公交线路经过，交通便捷	紧邻中心大道及轻轨1号线，数条公交线路经过，交通便捷	紧邻中心大道及轻轨1号线，数条公交线路经过，交通便捷	紧邻中心大道及市府大道主干道，距离轻轨 500 米，数条公交线路经过，交通便捷
区位因素：市场成熟度	椒江新区，市场成熟度一般	椒江新区，市场成熟度一般	万达广场旁，市场成熟度较高	路桥老商圈，市场成熟度较高
区位因素：环境质量、周围景观	周边分布有多个中高档小区，自然环境较好	周边分布有多个中高档小区，自然环境较好	周边分布有多个中高档小区，临近公园，自然环境较好	周边分布有多个中高档小区，自然环境较好
区位因素：楼层	负一	负一	负一	负一
实物因素：出入便捷度	距离出口位置适中，出入便捷	距离出口位置适中，出入便捷	距离出口位置适中，出入便捷	距离出口位置适中，出入便捷
实物因素：面积	标准车位	标准车位	标准车位	标准车位
实物因素：车位配比	大于 1;1	大于 1;1	大于 1;1	大于 1;1
实物因素：平面布置	长宽比合理	长宽比合理	长宽比合理	长宽比合理
实物因素：建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构
实物因素：配套设施	消防、通风、照明等设施齐全	消防、通风、照明等设施齐全	消防、通风、照明等设施齐全	消防、通风、照明等设施齐全
实物因素：物业管理	当地知名物业，管理较好	当地知名物业，管理较好	当地知名物业，管理较好	当地知名物业，管理较好
权益因素：他项权利	无	无	无	无
权益因素：其他受限状况	无	无	无	无

在确定了各种因素修正指数的基础上，将评估对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得出各因素修正系数，详见下表：

比较因素条件指数修正表

比较因素	待估车位	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格（万元/个，不含税）		8.40	9.33	10.27
交易情况	100/(100)	100/100	100/100	100/100
交易时间	100/(100)	100/100	100/100	100/100
房地产用途	100/(100)	100/100	100/100	100/100
区位因素：产业聚集规模、商业繁华程度	100/(100)	100/100	100/102	100/102
区位因素：基础设施、公共设施完善程度	100/(100)	100/100	100/100	100/100
区位因素：交通便捷程度	100/(100)	100/100	100/100	100/100
区位因素：市场成熟度	100/(100)	100/100	100/102	100/102
区位因素：环境质量、周围景观	100/(100)	100/100	100/100	100/100
区位因素：楼层	100/(100)	100/100	100/100	100/100
实物因素：出入便捷度	100/(100)	100/100	100/100	100/100
实物因素：面积	100/(100)	100/100	100/100	100/100
实物因素：车位配比	100/(100)	100/100	100/100	100/100
实物因素：平面布置	100/(100)	100/100	100/100	100/100
实物因素：建筑结构	100/(100)	100/100	100/100	100/100
实物因素：配套设施	100/(100)	100/100	100/100	100/100
实物因素：物业管理	100/(100)	100/100	100/100	100/100
权益因素：他项权利	100/(100)	100/100	100/100	100/100
权益因素：其他受限状况	100/(100)	100/100	100/100	100/100
修正系数		1.0000	0.9612	0.9423
比准价格		8.40	8.97	9.67

将各比较实例的市场价格通过对上述各因素修正后，分别得到修正后的价格，三个比准价格差异较小、本次取其算术平均值作为评估单价（不含税），即：

估价对象评估单价=（8.40+8.97+9.67）÷3

=9.00（万元/个）（取整）

经市场分析比较，通过交易期日修正、交易情况修正、区域因素修正、实物因素修正、权益因素修正后，确定一楼商铺平均销售单价 9,000.00 元/㎡左右，负一楼车位平均销售单价 9.0 万元/个左右，与同类或类似房地产比较，评估价在合理范围内。另外，台州银泰城住宅物业近 2 年（2021–2022 年）有对外销售的车位实例（无底商销售实例），经统计共成交 29 个车位，实际成交均价为 8.4 万元/个，与评估单价 9.0 万元/个差异较小，车位评估单价基本合理。

③委估资产对比价值

台州银泰城商铺面积约 15.50 万㎡，配套车位 1,633 个，由于产权证无法零星办理，和上述单个出售的商铺和车位相比，交易规模及资金巨大，同杭州西溪处理一致，本次统一在上述评估均价基础上按 0.9 的规模系数修正；

楼层对商铺和车位价值存在影响，尤其是对商铺的影响较大。按照市场交易习惯惯例，综合考虑本项目配套商业街各楼层原实际销售均价对比及实际单位租金对比情况，本项目楼层修正系数确定如下：

楼层	市场修正系数区间（对比一楼）	本项目配套商业街销售比率（对比一楼）	本项目单位租金（元/㎡·月）	本项目租金比率（对比一楼）	本次修正系数取值
一楼	1.0	1.0	46.80	1.0	1.0
二楼	0.57–0.7	0.64	30.30	0.65	0.65
三楼	0.39–0.58	0.37	24.90	0.53	0.55
四楼		0.30	23.70	0.51	0.55
负一楼			3.50	0.07	0.40

注：三楼以上商铺的楼层差异较小，本项目统一按照 0.55 修正系数计取；负一楼一般作为购物中心配套的超市及餐饮铺面，其租金收益相比其他楼层较低，本项目按照 0.4 修正系数计取。

由于负一层车位比负二层车位距离出口更近，车辆进出停车场所需要花费的时间比在负二层的所用时间要短，故在相同条件下负二楼的车位相比负一楼的车位价格要低。参考杭州西溪楼层修正，本次楼层价差取 1 万元/层。则在考虑以上规模修正、楼层修正后各物业的单价及评估值如下：

序号	楼层	物业类型	建筑面积（㎡）	车位数量（个）	基准单价（元/㎡或万元/个）	规模修正	楼层修正	修正后单价（元/㎡或万元/个）	不含税估值（万元）	备注
1	1F	大型购物中心	40,995.32		9,100.00	0.90	1.00	8,190.00	33,575.17	
2	2F	大型购物中心	33,195.43		9,100.00	0.90	0.65	5,323.50	17,671.59	
3	3F	大型购物中心	33,118.58		9,100.00	0.90	0.55	4,504.50	14,918.26	
4	4F	大型购物中心	29,242.17		9,100.00	0.90	0.55	4,504.50	13,172.14	
5	4F	物业办公室	779.53							配套设施，不可销售
6	B1F	大型购物中心	17,734.78		9,100.00	0.90	0.40	3,276.00	5,809.91	
8	B1F	配套车位	28,512.47	479	90,000.00	0.90		81,000.00	3,879.90	
9	B2F	配套车位	48,540.79	1154	90,000.00	0.90	10,000.00	71,000.00	8,193.40	
10	合计		232,119.07						97,220.37	

从周边商铺和车位市场价格水平对比后得到的估值为 97,220.37 万元，与本次投资性房地产的评估值 107,610.23 万元差异 10.7%，差异的主要原因是本次评估充分考虑了台州银泰城未来的发展前景，本次投资性房地产的评估价值基本合理。需要说明的是：由于投资性房地产为无法分割出售的购物中心，可搜寻的案例一般是附近小商铺的挂牌，大商业在定位、体量、业态布局上跟普通商铺差别太大，并不具备可比性，本次计算假设其可出售且业态与小商铺保持一致。

④从房地产收益率来看

房地产的收益率（回报率）=租金收入/房地产价值，一般购物中心的正常年收益率在 4%–5%左右，7%以上属于较高水平。台州银泰城 2021 年的收益率为 1.10%，2022 年预测的收益率为 2.62%，而在浙江拥有大量购物中心（16 处）的新城控股（601155.SH）公布的 2021 年浙江地区购物中心的平均收益率为 10.86%。根据收益率的计算