

预 评 估 函

编号：黔金正预估第2023090027号



贵州修文农村商业银行股份有限公司：

兹受贵行的委托，我事务所估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，现将房地产租赁估价结果致函如下：

一、估价目的：为房地产租赁行为提供租金参考

二、价值时点：2023年07月10日

三、估价方法：比较法

四、估价对象

估价对象坐落于贵阳市观山湖区金阳大道与梨园路交界处麒龙贵州塔（原西能浙商大厦），所在楼栋为钢筋混凝土结构，总层数38层，估价对象位于负2层（临观梨巷）、第2层、第32-33层，建成于2019年。建筑面积共计6177.47m²，负2层层高约4.3m、第2层层高约4.7m、第32-33层层高约3.7m（可观观山湖公园），南北朝向，通风采光状况好，法定用途分别为商业、办公，现毛坯空置，权利人为贵州修文农村商业银行股份有限公司。

估价对象土地使用权类型：出让，证载用途：商服用地，共有宗地使用权面积：15567.78m²，权证未记载分摊土地使用权面积，土地使用权终止日期为2050年05月13日。

五、估价结果

估价对象于价值时点的市场年租金为人民币**3964600**元（大写：叁佰玖拾陆万肆仟陆佰元整）详见下表：

估价对象评估明细目表						
权利人	贵州修文农村商业银行股份有限公司					
序号	坐落	用途	建筑面积	月租金·/m ² （元）	年租金（元）	
1	观山湖 区金阳 大道与 梨园路 交界处 麒龙贵	负2层1号	商业服务	63.01	100	75612
2		负2层2号	商业服务	54.08	100	64896
3		负2层3号	商业服务	48.17	100	57804
4		负2层8号	商业服务	58.22	40	27946
5		负2层9号	商业服务	58.22	100	69864
6		负2层10号	商业服务	58.22	40	27946

7	州塔(原西能浙商大厦)	负2层11号	商业服务	58.22	100	69864
8		负2层12号	商业服务	58.22	40	27946
9		负2层13号	商业服务	58.22	100	69864
10		负2层14号	商业服务	58.22	40	27946
11		负2层15号	商业服务	58.22	100	69864
12		负2层16号	商业服务	58.22	40	27946
13		负2层17号	商业服务	58.22	100	69864
14	观山湖区金阳大道与梨园路交界处麒龙贵州塔(原西能浙商大厦)(2)1单元	2层1号	商业服务	57.25	70	48090
15		2层2号	商业服务	73.82	70	62009
16		2层3号	商业服务	61.77	70	51887
17		2层4号	商业服务	44.59	70	37456
18		2层5号	商业服务	53.80	70	45192
19		2层6号	商业服务	79.63	70	66889
20		2层7号	商业服务	33.48	70	28123
21		2层8号	商业服务	34.73	70	29173
22		2层9号	商业服务	34.26	70	28778
23		2层10号	商业服务	34.37	70	28871
24		2层11号	商业服务	34.26	70	28778
25		2层12号	商业服务	34.37	70	28871
26		2层13号	商业服务	39.00	70	32760
27		2层14号	商业服务	30.10	70	25284
28		2层15号	商业服务	79.63	70	66889
29		2层16号	商业服务	53.80	70	45192
30		2层17号	商业服务	46.50	70	39060
31		2层18号	商业服务	60.93	70	51181
32		2层19号	商业服务	60.22	70	50585
33		2层20号	商业服务	60.22	70	50585
34		2层21号	商业服务	60.22	70	50585
35		2层22号	商业服务	60.22	70	50585
36		2层23号	商业服务	60.22	70	50585
37		2层24号	商业服务	60.22	70	50585
38		2层25号	商业服务	59.50	70	49980
39		2层26号	商业服务	26.32	70	22109
40		2层27号	商业服务	74.95	70	62958
41		2层28号	商业服务	58.75	70	49350
42	观山湖区金阳大道与梨园路交界处麒龙贵州塔(原西能浙	32层1号	办公	158.51	43	81791
43		32层2号	办公	146.16	43	75419
44		32层3号	办公	151.21	43	78024
45		32层4号	办公	146.16	43	75419
46		32层5号	办公	158.51	43	81791
47		32层6号	办公	115.75	43	59727
48		32层7号	办公	115.75	43	59727
49		32层8号	办公	158.51	43	81791



50	商大厦) (1)北 单元	32层9号	办公	146.16	43	75419
51		32层10号	办公	151.21	43	78024
52		32层11号	办公	146.16	43	75419
53		32层12号	办公	158.51	43	81791
54		32层13号	办公	115.75	43	59727
55		32层14号	办公	115.75	43	59727
56	观山湖 区金阳 大道与 梨园路 交界处 麒龙贵 州塔(原 西能浙 商大厦) (1)北 单元	33层1号	办公	157.18	43	81105
57		33层2号	办公	146.16	43	75419
58		33层3号	办公	151.21	43	78024
59		33层4号	办公	146.16	43	75419
60		33层5号	办公	157.18	43	81105
61		33层6号	办公	115.75	43	59727
62		33层7号	办公	115.75	43	59727
63		33层8号	办公	157.18	43	81105
64		33层9号	办公	146.16	43	75419
65		33层10号	办公	151.21	43	78024
66		33层11号	办公	146.16	43	75419
67		33层12号	办公	157.18	43	81105
68		33层13号	办公	115.75	43	59727
69		33层14号	办公	115.75	43	59727
合计				6177.47		3964600

注：该预评估函估价结果仅为委托方内部参考，不得作为其他任何目的的使用，估价对象最终租赁价值以我事务所出具的正式房地产估价报告为准。

贵州金正房地产资产评估事务所
 二〇二二年七月十二日
 报告书专用章

