

房地产估价报告

估价报告编号：苏三师房估字(2021)第 130382 号

估价项目名称：南京市鼓楼区虎踞北路 181 号 1501 办公房地产
租金价值咨询评估

估价委托人：江苏省沿海集团物业管理有限公司

房地产估价机构：江苏三师土地房地产资产评估测绘咨询有限公司

注册房地产估价师：蔡大春（注册号：3220100029）

吴海燕（注册号：3220110182）

估价报告出具日期：二〇二一年五月二十五日

致估价委托人函

江苏省沿海集团物业管理有限公司：

受贵方委托，我们对江苏省沿海开发集团有限公司位于南京市鼓楼区虎踞北路 181 号 1501 办公（建筑面积为 1082.55 平方米及相应土地使用权面积 84.5 平方米）房地产进行市场租金价值评估，价值时点为 2021 年 5 月 21 日，估价目的是为委托方了解估价对象市场租金提供咨询意见。

根据贵方提供的有关资料，本公司注册房地产估价师依据国家标准 GB/T 50291015《房地产估价规范》及国家相关法律、法规和政策规定，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，本着公正、公平、公开、科学的原则，遵循必要的估价程序，结合注册房地产估价师的经验和对影响房地产价值因素的分析，采用比较法、收益反推法进行测算，确定估价对象建筑面积为 1082.55 平方米及相应土地使用权面积 84.5 平方米房地产价值时点的市场租金为：年租金为人民币 64.8 万元，大写人民币(每年)陆拾肆万捌仟元整，明细详见下表。

表 1 估价对象估价结果一览表

| 房屋所有权证号 | 国有土地使用权证号 | 坐落 | 结构 | 建筑年代 | 楼层 | 用途 | 建筑面积 (m ²) | 单价 (元/m ² /天) | 总价 (万元/年) |
|-------------------|---------------------|-----------------|----|----------|-------|----|------------------------|--------------------------|-----------|
| 宁房权证鼓变字第 441620 号 | 宁鼓国用(2012)第 03128 号 | 虎踞北路 181 号 1501 | 钢混 | 约 2004 年 | 15/27 | 办公 | 1082.55 | 1.64 | 64.8 |

江苏三师土地房地产资产评估测绘咨询有限公司

法定代表人：

二〇二一年五月二十五日

目 录

| | |
|-------------------------------|----|
| 估价师声明..... | 3 |
| 估价的假设和限制条件..... | 5 |
| 房地产估价结果报告..... | 7 |
| 一、估价委托人..... | 7 |
| 二、房地产估价机构..... | 7 |
| 三、估价目的..... | 7 |
| 四、估价对象..... | 7 |
| 五、价值时点..... | 10 |
| 六、价值类型..... | 10 |
| 七、估价原则..... | 11 |
| 八、估价依据..... | 11 |
| 九、估价方法..... | 13 |
| 十、估价结果..... | 15 |
| 十一、注册房地产估价师..... | 16 |
| 十二、实地查勘期..... | 16 |
| 十三、估价作业期..... | 16 |
| 房地产估价技术报告..... | 17 |
| 一、估价对象描述与分析..... | 17 |
| （一）区位状况描述与分析..... | 17 |
| （二）实物状况描述与分析..... | 18 |
| 二、市场背景描述与分析..... | 20 |
| 三、估价对象最高最佳利用分析..... | 25 |
| 四、估价方法适用性分析..... | 27 |
| 五、估价测算过程..... | 29 |
| 六、估价结果确定..... | 46 |
| 附 件..... | 48 |
| 附件 1 评估结果明细表..... | 48 |
| 附件 2 估价委托书复印件..... | 48 |
| 附件 3 估价对象区域位置图..... | 48 |
| 附件 4 估价对象照片..... | 48 |
| 附件 5 《房屋所有权证》复印件..... | 48 |
| 附件 6 《国有土地使用证》复印件..... | 48 |
| 附件 7 估价委托人营业执照复印件..... | 48 |
| 附件 8 委托人承诺函..... | 48 |
| 附件 9 估价专业意见或相关帮助说明..... | 48 |
| 附件 10 估价机构营业执照及资质证书复印件..... | 48 |
| 附件 11 注册房地产估价师资格证书复印件..... | 48 |

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，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。

4、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291015《房地产估价规范》、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、参与本次估价项目的注册房地产估价师于 2021 年 5 月 21 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

8、本报告确认的估价结果反映估价对象在本次估价目的下，根据现行的国家及地方政策规定，按合理的评估程序和公认的评估方法确定的现行价格。我方对本报告所选用的估价方法及其应用负责，对依据贵方提供的基础资料基础上推算的估价结果在其有效期内的合理性和保密性承担义务。本估价报告仅供委托方按约定的估价目的正常使用，并报送上级主管部门和评估行业管理机构审查，不对其它用途负责。未经评估机构书面

同意，本报告的全部或部分内容不得提供给除上述部门以外的其它单位和个人，亦不得以任何方式公开发表。

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|----|------|
| 蔡大春 | 3220100029 | | |
| 吴海燕 | 3220110182 | | |

估价的假设和限制条件

本估价报告中的分析，意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

一、一般假设

1、本次估价目的为委托方了解估价对象市场租金提供咨询意见。本报告提供的年租金是估价对象在价值时点的年租金，所谓年租金是指房产满足下列条件进行交易最可能实现的租金：

(1) 交易双方是自愿地进行交易的；

(2) 交易双方是处于利己动机进行交易的；

(3) 交易双方是精明、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。

2、本报告以房屋建筑质量合乎安全标准，可以长期持续使用为假设前提。注册房地产估价师现场查勘仅限于估价对象外观和使用情况，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，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，假定估价对象能正常安全使用，且无基础、结构等方面的质量问题。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》记载建筑面积大体相当，在无理由登记面积错误的情况下，估价对象建筑面积以登记面积为准。

二、未定事项假设

估价对象《房屋所有权证》未记载估价对象房屋的建筑年代，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年代约为 2004 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

三、背离事实假设

本次评估无背离事实假设。

四、不相一致假设

本次评估实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等之间一致。房屋权属证明、土地权属证明上的权利人之间一致，无不相一致假设。

五、依据不足假设

估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件，但未提供《房屋所有权证》、《国有土地使用证》原件。注册房地产估价师对估价委托人提供的房地产权属资料进行了审慎的检查和尽职调查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本报告以估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提。若上述情况发生变化，需调整估价结果乃至重新估价。

六、本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告仅为委托方了解估价对象市场租金提供咨询意见，不对其它用途负责。未经评估机构书面同意，本报告的全部或部分内容不得提供给除上述部门以外的其它单位和个人，亦不得以任何方式公开发表。

2、本评估报告结论是为委托方提供的专业性估价意见，该意见本身并无强制执行的效力，故注册房地产估价师仅对结论本身符合规范要求负责，而不对房产定价决策负责。

3、本报告未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象价格的影响，当上述情况在评估报告有效期内发生明显变化时，评估结果应做相应调整或重新评估。

4、本估价报告的规范文本为中文文本，用除中文以外的其它文字制作本报告的以中文文本为准。

5、本估价报告需经注册房地产估价师签名并加盖估价机构公章，并作为一个整体时有效，复印件无效。

6、本评估报自提交之日起一年内有效，超出上述期限，除另行声明或另有政策规定外，评估结果失效。

7、本报告由江苏三师土地房地产资产评估测绘咨询有限公司负责解释。

房地产估价结果报告

苏三师房估字(2021)第130382号

一、估价委托人

名称：江苏省沿海集团物业管理有限公司

住所：南京市建邺区奥体大街68号国际研发总部园4B栋

法定代表人：孙照稳

二、房地产估价机构

机构名称：江苏三师土地房地产资产评估测绘咨询有限公司

法定代表人：杨彤焰

住所：南京市鼓楼区上海路160号7楼

统一社会信用代码：91320106721742063L

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京00020

有效期限：2020年06月24日至2023年06月23日

网址：www.jssspg.com

邮箱：sspg1999@163.com

联系电话：（025）83206029、68526808

三、估价目的

为委托方了解估价对象市场租金提供咨询意见。

四、估价对象

1、估价对象范围

根据委托方提供的资料并结合委托方的要求，本次估价对象的范围为江苏省沿海开发集团有限公司所属位于南京市虎踞北路181号1501办公（建筑面积为1082.55平方米及相应土地使用权面积84.5平方米）房地产。

2、估价对象实物状况

2.1 土地实物状况

估价对象所在宗地位于南京市虎踞北路181号1501办公房地产。估

价对象所在建筑物主体为钢混结构，估价对象所处宗地建有多幢建筑物，土地利用强度较高。

2.2 建筑物实物状况

2.2.1 估价对象房屋状况

估价对象位于南京市虎踞北路181号1501办公房地产，估价对象所在建筑物主体为钢混结构，建成于约2004年，本次估价对象位于15层，总建筑面积为1082.55m²，布局较合理。

2.2.2 装饰装修

估价对象为南京市虎踞北路181号1501办公房地产，钢混结构建筑物，现状为办公用房，空置；外墙面部分墙砖装饰，室内地面部分铺设地砖、部分地板，墙面为乳胶漆粉刷。装修档次一般，为简单装修。

2.2.3 设施设备及室外公共配套设施完备程度

估价对象具备供水、供电及通电话，排水通畅。设施设备能满足办公需要。

2.2.4 新旧程度、工程质量

估价对象建成于约2004年，成新度一般；估价对象建筑结构为钢混，能有效的适应了火灾、地震等可能引起灾害发生的特殊及其他非常情况，工程质量较优。

2.2.5 物业管理、使用维护状况及完损状况

估价对象有物业管理公司进行物业维护管理；建筑物墙体、屋架完好牢固，梁、板、柱、墙面、屋面完好，水电、管道等线路通畅，均处于有效状态，建筑物整体维修保养状况较好；表面结构无破损，属完好房。

3、估价对象权益状况

3.1 建筑物权益状况

根据委托方提供的估价对象《房屋所有权证》复印件，结合注册房地产估价师实地查勘情况，估价对象建筑物权益状况如下表：

表2 建筑物权益状况一览表

| | | |
|------------------|---------|-------------------|
| 建 筑 物 权 | 房屋所有权证号 | 宁房权证鼓变字第 441620 号 |
| | 房屋所有权人 | 江苏省沿海开发集团有限公司 |
| | 共有情况 | / |
| | 房屋坐落 | 虎踞北路 181 号 1501 |

| | | |
|-------------|----------|-------------|
| 益 状 况 | 登记时间 | 2012年03月01日 |
| | 房屋性质 | / |
| | 规划用途 | 办公 |
| | 所在层数/总层数 | 15/27 |
| | 建筑面积 | 1082.55平方米 |
| | 建筑结构 | 钢混 |
| | 丘权号 | 509003-V-19 |
| | 产权来源 | 买受 |
| | 其它特殊情况 | 无 |

3.2 土地权益状况

根据委托方提供的估价对象《国有土地使用证》复印件，结合注册房地产估价师实地查勘情况，估价对象土地权益状况如下表：

表3 土地权益状况一览表

| | | |
|----------------------------|----------|--------------------|
| 土 地 权 益 状 况 | 国有土地使用证号 | 宁鼓国用(2012)第03128号 |
| | 土地使用权人 | 江苏省沿海开发集团有限公司 |
| | 座落 | 鼓楼区虎踞北路181号1501 |
| | 地号 | 060090170015 |
| | 图号 | / |
| | 地类(用途) | 商务金融用地 |
| | 使用权类型 | 出让 |
| | 终止日期 | 2052年01月27日 |
| | 使用权面积 | 84.5m ² |
| | 其它特殊情况 | 无 |

4、估价对象区位状况

4.1 位置状况

4.1.1 坐落：估价对象位于南京市鼓楼区虎踞北路181号1501。

4.1.2 方位：估价对象所在南京市鼓楼区。

4.1.3 与重要场所的距离：估价对象距小桃园约524米。

4.1.4 临路状况：估价对象临虎踞北路、双门楼，临路状况较优。

4.1.5 朝向：估价对象为南北朝向，四周无遮挡。

4.1.6 楼幢：估价对象为虎踞北路181号1501，临虎踞北路、双门楼，位置较优。

4.1.7 楼层：估价对象位于第15层。

4.2 交通状况

4.2.1 道路状况：估价对象区域内有虎踞北路、双门楼等城市主次干道，道路密度较高，道路通达度较高。

4.2.2 公共交通状况：估价对象所在区域内有21路、66路、204路、

67 路、502 路等多条公交线路，主要公交站点有双门楼宾馆公交站、南医大二附院东院公交站等，公交便利度较好。距南京市草场门南艺二师地铁站约 2.3 公里，对外交通条件较好。

4.2.3 交通管制情况：估价对象所在区域对货车通行有一定的管制。

4.2.4 停车状况：估价对象所在区域停车位较多，停车状况较优。

4.3 外部配套设施状况

4.3.1 基础设施状况：估价对象所在区域内供电、供水、供气、通讯等基础设施配套完善，保证率达 98% 以上，排水采用雨污分流制，排水管道管径较大，大雨过后基本无积水，排水状况较优，综上所述，区域内基础设施条件较优。

4.3.2 公用设施状况：估价对象所在区域有牛顿公园、小桃园、八字山公园、南京市察哈尔路小学、南京师范大学附属中学、南京市第八中学、南京医科大学第二附属医院、南京市第二医院、中国移动、中国电信等公用设施，区域内公用设施状况较好。

4.3.3 办公服务设施状况：估价对象所在区域处于南京市鼓楼区，其周悦达国际购物中心、大观天地 MALL、方源国际酒店、布丁酒店、双门楼宾馆、中国农业银行、平安银行、中国银行等，商场、银行、超市、酒店等商服配套种类齐全，数量较多，商服氛围较好。

4.4 环境状况

4.4.1 自然环境：估价对象所在区域路网较密集，车流量较大，有一定的交通噪音和汽车尾气污染，无水污染状况，自然环境一般。

4.4.2 人文环境：估价对象所在区域幼儿园、小学、中学各类教育设施配套完善，人文环境较优。

4.4.3 区域景观：估价对象所在区域有零散的市政绿地，小区内部景观配套建设完善，区域景观状况一般。

五、价值时点

房产价值时点原则上为完成估价对象实地查勘之日，本次估价以注册房地产估价师实地查勘之日 2021 年 5 月 21 日作为本次评估的价值时点。

六、价值类型

根据《房地产估价规范》和本次估价的具体要求，本估价报告中的评

估价值是遵循估价原则采用公开市场价值标准评估估价对象在现状条件下，用途为办公用房，在价值时点 2021 年 5 月 21 日的市场租金价值。

七、估价原则

本次估价遵守独立、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。

1、独立、客观、公正原则

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，不受外部干扰因素影响，实事求是、坚持原则、公平正直地进行估价，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则

所有合法不仅需要依据国家及地方的法律、法规、政策及规章，还要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则

同一房地产在不同时点往往会有不同的价值或价格，在评估房地产价值或价格时，要求评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则

要求评估价值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应在合理范围内。

5、最高最佳利用原则

要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。所谓最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、删选或判断确定。

八、估价依据

1、法律、法规和政策文件

1.1 《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，自 2016 年 12 月 1 日起施行)

1.2 《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

表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，现予公布，自 2021 年 1 月 1 日起施行)

1.3《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行)

1.4《中华人民共和国土地管理法》(根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行)

1.5《中华人民共和国城乡规划法》(根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正)

1.6《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》(1990 年 5 月 19 日国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日施行)

1.7《江苏省企业国有资产评估管理暂行办法》(苏国资[2008]60 号)

1.8《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号)

1.9《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号 2017-09-08 财资[2017]43 号)

2、技术依据

2.1 中华人民共和国国家标准 GB/T50291015《房地产估价规范》

2.2 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》

3、委托方提供资料

3.1 估价委托合同复印件

3.2 估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件

3.3 估价委托人营业执照复印件

4、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料

4.1 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

4.2 估价对象所在地城市规划资料

4.3 估价对象所在地房地产转让、供需状况等房地产市场方面的资料

4.4 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的有关估价对象权属、现状利用等方面的资料

4.5 注册房地产估价师实地拍摄的估价对象现状照片

九、估价方法

一般而言，房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法、收益反推法等。不同的估价方法从不同的角度反映估价对象在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据估价对象的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。

本次评估注册房地产估价师对收集的估价对象相关资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地查勘和调查了解，考虑估价对象的估价目的、价值时点及具体现状利用特点等，本次估价选用比较法、收益反推法进行了估价，排除了其它估价方法。

1.1 选用方法的理由

估价对象为办公用途房地产，经市场调查，当前估价对象所在地类似房地产租赁及交易市场较活跃。本次估价采用比较法、收益反推法进行评估。

1.2 未选用方法的理由

本次评估为确定估价对象市场租金，无法采用成本法和假设开发法。

2、技术路线

2.1 比较法是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。

2.1.1 具体步骤:

(1) 搜集交易实例→(2) 选取可比实例→(3) 建立可比基础→(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(区

位状况、实物状况、权益状况)调整→(7)计算比较价格

2.1.2 计算公式:

估价对象比较价格(V')=可比实例价格(V_i)×交易情况修正系数(a)
×市场状况修正系数(b)×区位状况修正系数(c)×实物状况修正系数(d)
×权益状况修正系数(e)

其中:

$$\text{交易情况修正系数}(a) = \frac{\text{估价对象正常交易情况修正系数}}{\text{可比实例交易情况修正系数}}$$

$$\text{市场状况修正系数}(b) = \frac{\text{估价对象市场状况修正系数}}{\text{可比实例市场状况修正系数}}$$

$$\text{区位状况修正系数}(c) = \frac{\text{估价对象区位状况指数}}{\text{可比实例区位状况指数}}$$

$$\text{实物状况修正系数}(d) = \frac{\text{估价对象实物状况指数}}{\text{可比实例实物状况指数}}$$

$$\text{权益状况修正系数}(e) = \frac{\text{估价对象权益状况指数}}{\text{可比实例权益状况指数}}$$

2.2.收益反推法

2.2.1 收益反推法定义、基本公式

收益反推法

收益反推法是从收益法中演变而来,首先通过其他方法求出估价对象的市场价格,乘以期待利率(当然在考虑估价对象未来年纯收益是否递增的时候,公式选择不一致),然后加上其它费用,然后加上出租时所发生的费用,一般包括维修费、管理费、保险费、税金、利息、空置损失等,从而得到评估租金的方法。

故运用收益反推法求取估价对象的收益价值,基本公式如下:

$$P=V \times (r-g) / (1-(1+g)^n / (1+r)^n)$$

其中：

P：房地产的纯收益

V：目前市场单价

r：投资收益率

g：租金每年增长率

n：剩余收益期

2.2.2 估价技术路线

- ①选择具体估价方法。
- ②测算收益期或持有期。
- ③测算未来收益。
- ④确定报酬率或资本化率、收益乘数。
- ⑤计算收益价值。

基本公式如下：

年有效毛收入=年净收益+年维修费+年管理费+年保险费+年税费+其他费用

月租金=年有效毛收入/（1-空置率）/（12个月+3×年利率）

注：根据估价师对估价对象所在区域租赁市场的调查，租赁房屋一般会收取3个月租金作为押金，故本次评估押金按估价对象有效出租面积3个月的租金作为押金收益。

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，最后确定估价对象在价值时点的市场租金为：年租金为人民币64.8万元，大写人民币(每年)陆拾肆万捌仟元整，明细详见下表。

表4 估价对象估价结果一览表

| 房屋所有权证号 | 国有土地使用权证号 | 坐落 | 结构 | 建筑年代 | 楼层 | 用途 | 建筑面积(m ²) | 单价(元/m ² /天) | 总价(万元/年) |
|-----------------|-------------------|--------------|----|--------|-------|----|-----------------------|-------------------------|----------|
| 宁房权证鼓变字第441620号 | 宁鼓国用(2012)第03128号 | 虎踞北路181号1501 | 钢混 | 约2004年 | 15/27 | 办公 | 1082.55 | 1.64 | 64.8 |

十一、注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|----|------|
| 蔡大春 | 3220100029 | | |
| 吴海燕 | 3220110182 | | |

十二、实地查勘期

自 2021 年 5 月 21 日起至 2021 年 5 月 21 日止。

十三、估价作业期

自 2021 年 5 月 21 日起至 2021 年 5 月 25 日止。

房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 区位状况描述与分析

1、位置状况

1.1 位置状况

1.1.1 坐落：估价对象位于南京市鼓楼区虎踞北路181号1501。

1.1.2 方位：估价对象所在南京市鼓楼区中心位置。

1.1.3 与重要场所的距离：估价对象距小桃园约524米。

1.1.4 临路状况：估价对象临虎踞北路、双门楼，临路状况较优。

1.1.5 朝向：估价对象为南北朝向，四周无遮挡。

1.1.6 楼幢：估价对象为虎踞北路181号1501，临虎踞北路、双门楼，位置较优。

1.1.7 楼层：估价对象位于第15层。

1.2 交通状况

1.2.1 道路状况：估价对象区域内有虎踞北路、双门楼等城市主次干道，道路密度较高，道路通达度较高。

1.2.2 公共交通状况：估价对象所在区域内有21路、66路、204路、67路、502路等多条公交线路，主要公交站点有双门楼宾馆公交站、南医大二附院东院公交站等，公交便利度较好。距南京市草场门南艺二师地铁站约2.3公里，对外交通条件较好。

1.2.3 交通管制情况：估价对象所在区域对货车通行有一定的管制。

1.2.4 停车状况：估价对象所在区域停车位较多，停车状况较优。

1.3 外部配套设施状况

1.3.1 基础设施状况：估价对象所在区域内供电、供水、供气、通讯等基础设施配套完善，保证率达98%以上，排水采用雨污分流制，排水管管径较大，大雨过后基本无积水，排水状况较优，综上所述，区域内基础设施条件较优。

1.3.2 公用设施状况：估价对象所在区域有牛顿公园、小桃园、八字

山公园、南京市察哈尔路小学、南京师范大学附属中学、南京市第八中学、南京医科大学第二附属医院、南京市第二医院、中国移动、中国电信等公用设施，区域内公用设施状况较好。

1.3.3 办公服务设施状况：估价对象所在区域处于南京市玄武区，其周悦达国际购物中心、大观天地 MALL、方源国际酒店、布丁酒店、双门楼宾馆、中国农业银行、平安银行、中国银行等，商场、银行、超市、酒店等商服配套种类齐全，数量较多，商服氛围较好。

1.4 环境状况

1.4.1 自然环境：估价对象所在区域路网较密集，车流量较大，有一定的交通噪音和汽车尾气污染，无水污染状况，自然环境一般。

1.4.2 人文环境：估价对象所在区域幼儿园、小学、中学各类教育设施配套完善，人文环境较优。

1.4.3 区域景观：估价对象所在区域有零散的市政绿地，小区内部景观配套建设完善，区域景观状况一般。

(二) 实物状况描述与分析

1.1 土地实物状况

估价对象所在宗地位于南京市虎踞北路 181 号 1501 办公房地产。估价对象所在建筑物主体为钢混结构，估价对象所处宗地建有多幢建筑物，土地利用强度较高。

1.2 建筑物实物状况

1.2.1 估价对象房屋状况

估价对象位于南京市虎踞北路181号1501办公房地产，估价对象所在建筑物主体为钢混结构，建成于约2004年，本次估价对象位于15层，总建筑面积为1082.55m²，布局较合理。

1.2.2 装饰装修

估价对象为南京市虎踞北路181号1501办公房地产，钢混结构建筑物，现状为办公用房；外墙面部分墙砖装饰，室内地面铺设地砖、木地板，墙面为乳胶漆粉刷。估价对象目前为江苏省沿海开发集团有限公司所有，装修档次一般，为简单装修。

1.2.3 设施设备及室外公共配套设施完备程度

估价对象具备供水、供电及通电话，排水通畅。设施设备能满足办公需要。

1.2.4 新旧程度、工程质量

估价对象建成于约2004年，成新度一般；估价对象建筑结构为钢混，能有效的适应了火灾、地震等可能引起灾害发生的特殊及其他非常情况，工程质量较优。

1.2.5 物业管理、使用维护状况及完损状况

估价对象有物业管理公司进行物业维护管理；建筑物墙体、屋架完好牢固，梁、板、柱、墙面、屋面完好，水电、管道等线路通畅，均处于有效状态，建筑物整体维修保养状况较好；表面结构无破损，属完好房。

2、估价对象权益状况

2.1 建筑物权益状况

根据委托方提供的估价对象《房屋所有权证》复印件，结合注册房地产估价师实地查勘情况，估价对象建筑物权益状况如下表：

表5 建筑物权益状况一览表

| | | |
|---------|----------|-------------------|
| 建筑物权益状况 | 房屋所有权证号 | 宁房权证鼓变字第 441620 号 |
| | 房屋所有权人 | 江苏省沿海开发集团有限公司 |
| | 共有情况 | / |
| | 房屋坐落 | 虎踞北路 181 号 1501 |
| | 登记时间 | 2012 年 03 月 01 日 |
| | 房屋性质 | / |
| | 规划用途 | 办公 |
| | 所在层数/总层数 | 15/27 |
| | 建筑面积 | 1082.55 平方米 |
| | 建筑结构 | 钢混 |
| | 丘权号 | 509003-V-19 |
| | 产权来源 | 买受 |
| | 其它特殊情况 | 无 |

2.2 土地权益状况

根据委托方提供的估价对象《国有土地使用证》复印件，结合注册房地产估价师实地查勘情况，估价对象土地权益状况如下表：

表6 土地权益状况一览表

| | | |
|--------|----------|---------------------|
| 土地权益状况 | 国有土地使用证号 | 宁鼓国用（2012）第 03128 号 |
| | 土地使用权人 | 江苏省沿海开发集团有限公司 |
| | 座落 | 鼓楼区虎踞北路 181 号 1501 |
| | 地号 | 060090170015 |
| | 图号 | / |

| | | |
|---|--------|--------------------|
| 况 | 地类(用途) | 商务金融用地 |
| | 使用权类型 | 出让 |
| | 终止日期 | 2052年01月27日 |
| | 使用权面积 | 84.5m ² |
| | 其它特殊情况 | 无 |

二、市场背景描述与分析

(一) 南京市经济社会发展状况

2020年全市地区生产总值经核算结果为14817.95亿元，按可比价格计算，比上年增长4.6%。经济总量列23个GDP超万亿元城市第十位，这也是南京自改革开放以来首次跻身全国GDP十强。4.6%的增幅，在2020年全国万亿元城市中位列第五，超全国平均水平2.3个百分点，超23个万亿元城市平均水平1.5个百分点，超全省平均水平0.9个百分点。

(二) 南京房地产市场运行状况

1、南京市写字楼状况

2020全市办公供应80万方，成交45万方，成交均价为18622元/m²，整体呈现量涨价跌。三季度集中供应推动四季度成交上涨。



主力成交面积30-90m²，主力总价段200万以内，小面积、低总价的办公产品市场接受度更高。



得益于高端产业规划和办公集群发展，河西、城南、江北成交三足鼎立，占全市7成份额，年成交量约10万方。华润国际社区、苏宁睿城、绿地之窗销售量靠前，去化率在3-6万方。



全市办公库存保持高位，年底高达270万方，出清周期高达35个月。



2、南京市写字楼租赁状况

2020年第四季度，南京优质办公楼市场净吸纳量保持相对平稳，同时市场租金跌幅放缓。零售物业租赁需求保持活跃，空置率小幅下降，租金增长率由负转正。南京整体经济在疫情冲击之下稳住阵地，保持小幅上涨。尽管2020年南京办公楼租赁市场需求处于盘整期，大部分行业的需求仍保持活跃，租金调整幅度也有限，空置率保持在合理范围之内。而随着‘四新’行动的继续深入推进，新兴产业的逐渐成熟，南京办公楼需求结构将会更加丰富，需求来源也将更加稳定。2020年第四季度，整体办公楼租赁活跃度基本与三季度持平，小幅减少。主要原因是各企业选址在年底已基本结束，且部分企业仍在观望冬季疫情控制情况以及未来经济形势而暂缓扩张行为。

四季度南京优质办公楼市场的净吸纳量录得 2.5 万平方米。金融业以及专业服务业仍保持了稳定的扩张速度与能力。四季度有企业从新街口传统的中央商务区迁至河西中央商务区，主要是因为政策导向，以及河西新中央商务区楼宇品质相对较高，商务氛围也日益完善，企业出于办公品质升级的需求进行搬迁。科技新媒体行业持续保持稳定租赁需求，如薄荷信息在南京一栋高品质办公楼租赁了可观面积。

办公需求结构有所改变，新行业需求旺盛

内资金融、房地产建筑和专业服务类客户将仍为市场的主力需求
疫情之后科技新媒体行业增加租赁活跃度，教育行业扩张迅速，且未来将持续为办公楼市场注入活力

2020年全年甲级办公需求来源*



2020 年四季度，整体租金环比下降 0.4 个百分点，同比下降 3%至 3.5 元每平方米每天。整年的租金下跌使得办公楼价格相对具有性价比，加上整体经济从疫情中恢复，使得整体办公楼需求逐渐复苏。甲级办公楼市场中，新街口板块降幅最为明显，环比下降 0.5 个百分点，由此可见，河西新中央商务区的大量高品质供应以及政策引导为传统中央商务区的甲级办公楼市场带来一定压力。

2020 年，受疫情影响整体经济遭受了一定的冲击，市场租金同比下降 5%，空置率上升 3.8 个百分点至 23%。

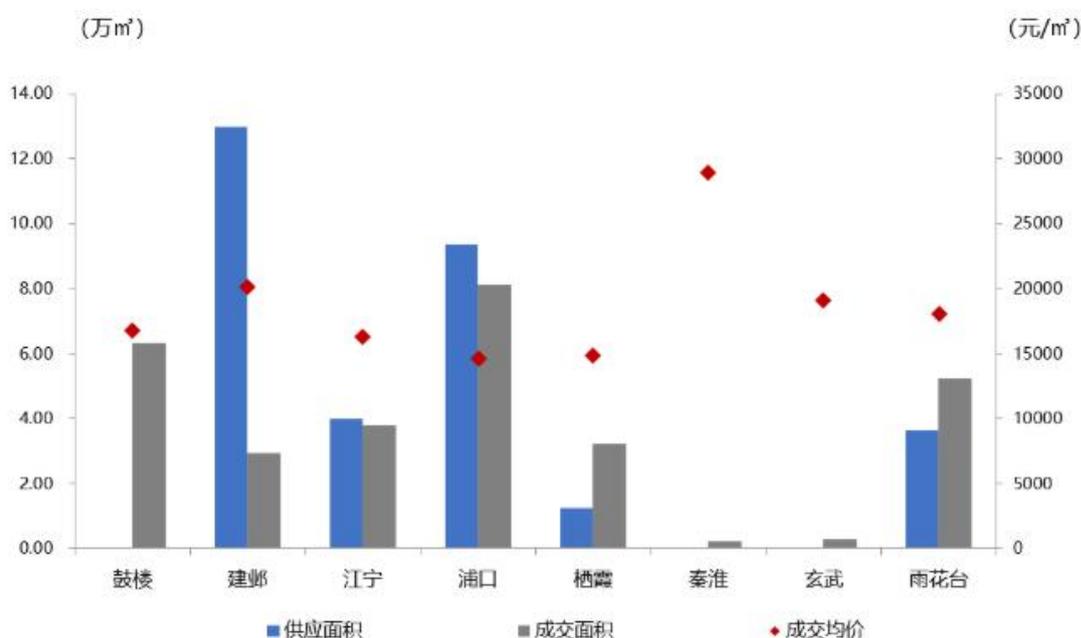
随着‘四新’行动的进一步推进，南京产业结构将会逐渐多元化，办公楼需求结构也会呈现更多来自新兴产业的需求。但由于明年的大量供应，仲量联行预计，2021 年的办公楼整体空置率仍可能呈现上升态势。在激烈的竞争中，真正优质办公楼的优势会更加凸显，地段、物业管理服务、配套设施等方面突出的办公楼项目，预计仍将保持相对良好的出租率。

3、南京市写字楼销售状况

2020 年四季度办公市场成交量相应放大。本季度供应量 31.22 万 m^2 ，虽环比下降 23.26%，但依然处于较高水平，分区域看，主力供应区为建邺区，供应 12.99 万 m^2 ，主力供应项目为汇金中心；其次为浦口区，供应 6.14 万 m^2 ，主力供应项目为绿地金茂国际金融中心；本季度成交 30.17 万 m^2 ，环比上升 228.06%；成交均价 16569 元/ m^2 ，环比下降 9.36%，本季度浦口区成交量最大，部分项目拉低整体成交均价。

存量方面，办公整体存量略降至 311 万 m^2 ，去化周期下载至 67 个月，去化压力依然较大。

2020 年 Q4 南京各行政区销售市场



4、南京市商办土地市场分析

2020 年 1-12 月，南京市共推出土地规划建面 420.12 万 m^2 ，成交 425.64 万 m^2 ，成交楼面均价 3067 元/ m^2 。2020 年 12 月，共推出土地规划建面 93.13 万 m^2 ，成交 105.03 万 m^2 ，同比增长 51.26%，成交楼面均价 3398 元/ m^2 ，同比增长 22.8%。

2020 年 12 月，南京市共成交 2 宗商办地块，分别为：NO.2020G86 地块，用地性质为商业/办公用地，规划建筑面积为 8.09 万平方米，受让单位为江宁旅游产业集团；NO.新区 2020G19 地块，用地性质为商业/办公用地，规划建筑面积为 21.66 万平方米，受让单位为宝龙地产。

2020年1-12月,南京市商办地块成交楼面价最高的是 NO.2020G26 地块,成交楼面价为 25125 元/m²,拿地企业为中国石油天然气股份有限公司江苏南京销售分公司。

2020年1-12月南京市成交商办地块排行 (按成交楼面价)

| 地块编号 | 区县 | 成交时间 | 用地性质 | 规划建面 | 成交楼面价 | 溢价率 | 拿地企业 |
|--------------|-----|------------|---------|-------|-------|-------|------------------------|
| NO.2020G26 | 栖霞区 | 2020-07-03 | 商业/办公用地 | 0.17 | 25125 | 0.0% | 中国石油天然气股份有限公司江苏南京销售分公司 |
| NO.2020G57 | 玄武区 | 2020-09-24 | 商业/办公用地 | 3.41 | 17032 | 0.0% | 南京新宇房产开发有限公司 |
| NO.2019G109 | 秦淮区 | 2020-02-07 | 商业/办公用地 | 0.85 | 14076 | 0.0% | 南京地铁集团 |
| NO.2020G19 | 江宁区 | 2020-05-20 | 商业/办公用地 | 1.48 | 8798 | 27.5% | 南京万聚建投 |
| NO.2020G86 | 江宁区 | 2020-12-01 | 商业/办公用地 | 8.09 | 5503 | 0.0% | 江宁旅游产业集团 |
| NO.2020G78 | 浦口区 | 2020-10-30 | 商业/办公用地 | 5.52 | 5343 | 47.5% | 南京鼎业投资置业集团有限公司 |
| NO.2020G60 | 江宁区 | 2020-09-24 | 商业/办公用地 | 7.39 | 5279 | 0.0% | 江宁开发区总公司 |
| NO.2020G18 | 建邺区 | 2020-05-20 | 商业/办公用地 | 23.71 | 5273 | 0.0% | 首创置业 |
| NO.新区2020G19 | 浦口区 | 2020-12-14 | 商业/办公用地 | 21.66 | 4848 | 0.0% | 宝龙地产 |
| NO.2020G07 | 建邺区 | 2020-04-29 | 商业/办公用地 | 46.42 | 4783 | 0.0% | 南京河西新城建设发展有限公司 |

(三) 宏观政策调控

2020年国内GDP增速实现V型反转,前三季度累计增速0.7%由负转正,全年GDP同比增长有望2%,成为全球唯一正增长的主要经济体。全球疫情和逆全球化下,三驾马车增长均不及预期。其中出口持续衰退;投资成增长主引擎;明确扩大内需战略基点,激发消费增长潜力。

上半年在“稳健的货币政策要更加灵活适度”的政策基调下,央行三度降准、两度下调LPR利率中枢,M2增速重回10%高位。下半年信贷精准直达实体经济,发挥金融对实体经济支持作用,防止大水漫灌。在“继续严格控制房地产在新增信贷资源上的占比”的强监管要求下,金融去地产化、地产去金融化进程开启,房贷占比自16年持续走低,开发贷增速跌破10%。年内房地产开发投资增速前增后稳,发挥经济压舱石作用的同时注意风险防范。土地方面,融资收紧下房企拿地规模预期再收敛,重点布局低风险核心热点地块。

2020年随着疫情对经济影响的衰减、宽松信贷激发楼市热潮,宏观调控“由松向紧”,并在年底上升至长期国策的高度。一季度疫情阴霾笼罩下,决策层会议未提地产调控,反复强调“六稳”、强调“努力完成全年经济社会发展目标任务”。二季度疫情负面影响逐渐修复,决策层从经济大局出发强调地产平稳发展,政策松动叠加信贷溢出助推楼市强势复苏。

三季度火爆楼市触发强势调控，两次会议窗口指导对象从热点一二线扩展至二三线城市；“三条红线”表明房地产金融监管全面收紧。四季度稳中有紧，地产泡沫成金融风险“灰犀牛”引发强监管，十四五规划、年底经济会议明确“房住不炒”主基调，强调租赁市场发展。

紧跟中央政策风向，南京上半年政策环境宽松；下半年以“7·14新政”拉开进入新一轮调控周期。

三、估价对象最高最佳利用分析

房地产估价应当以估价对象的最高最佳利用为前提进行估价，最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，价值最大化，经充分合理考虑，能使估价对象产生最高最佳的利用价值，同时需要遵循收益递增递减原理、均衡原理、适合原理。

(一) 最高最佳利用必须同时满足的4个条件

1、合法性分析。根据估价委托人提供的产权证复印件中记载信息，估价对象土地登记用途为商务金融用地，现状用途为办公用房，符合合法原则。

2、技术可能性分析。对法律所允许的每一种使用方式，要检查它在技术上是否能够实现，包括建筑材料性能、施工技术手段等能否满足要求，不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳利用。估价对象按办公用房设计，物业内部组合均衡，与外部环境协调，符合办公用房技术标准。

3、财务可行性分析。对于法律上允许、技术上可能的每一种使用方式，还要进行财务可行性检验。财务可行性检验是指针对每一种使用方式，首先预测它未来的收入和支出流量，然后将未来的收入和支出流量用现值表示，再将这两者进行比较。估价对象按办公用房利用，能产生最高经济收益，在财务上可行。

4、价值最大化分析。在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象的价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象在符合规划的前提下，估价对象作为办公用房使用是其价值最高最大的使用方式。

(二) 最高最佳利用需符合三个经济学原理

1、收益递增递减原理可以通过收益递减规律(报酬递减规律、边际收

益递减原理)和规模报酬规律,帮助确定估价对象的最佳集约度和最佳规模。收益递减规律相对于估价对象所占宗地,表现在对该宗土地利用强度(如建筑层数、建筑高度、容积率、建筑规模、绿化率、建筑密度等)超过一定限度后,收益开始下降。由于估价对象所在宗地在划拨时就已经对地块设定了规划限制条件,房屋开发建设过程中需满足规划条件,该小区建成投入使用多年,可判定估价对象所处宗地已达到最佳集约度和最佳规模。

2、均衡原理是以估价对象的各个组成部分是否搭配,来判定估价对象是否为最高最佳利用,也可以帮助确定估价对象的最佳集约度和最佳规模。依据注册房地产估价师现场查勘,估价对象为办公用房,周边均有相邻建筑或基础设施等相配套,建筑物与土地的组合已达均衡状态,该房地产的效用已得到有效发挥。

3、适合原理是以估价对象与其外部环境是否协调,来判断估价对象是否为最高最佳利用,可以帮助确定估价对象的最佳用途。依据注册房地产估价师现场查勘,估价对象周边建有多幢多层建筑,其不同建筑物之空间布局较合理,估价对象周边配有绿化景观、生活广场及物管等一系列基础配套设施,符合及满足办公功能需求,估价对象作为办公用房与外部环境是协调的。

故从3个经济原理判定,估价对象现状利用也为最高最佳使用。

(三)估价对象通常有六个最高最佳使用前提可供选择:

1、维持现状利用:认为现有房地产维持现状、继续使用最为有利时,应以维持现状为前提进行估价。

2、更新改造利用:认为现有房地产进行更新改造再予以使用最为有利时,应以更新改造为前提进行估价。

3、改变用途利用:认为现有房地产进行改变用途再予以使用最为有利时,应以改变用途为前提进行估价。

4、改变规模利用:认为现有房地产进行改变规模再予以使用最为有利时,应以改变规模为前提进行估价。

5、重新开发利用:认为现有房地产进行重新开发再予以使用最为有利时,应以重新开发为前提进行估价。

6、上述情形的某种组合。

根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象目前作为办公用房使用，根据估价对象所处位置和估价对象自身的特点，估价对象作为办公用房不仅符合城市规划的要求，而且从其所处城市内部经济地理位置及城市建设和土地资源优化配置的长远发展来看，作为办公用房为其最高最佳用途，故本次评估确定估价对象作为办公用房维持现状、继续利用为其最高最佳利用状态。

四、估价方法适用性分析

一般而言，房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法、收益反推法等。不同的估价方法从不同的角度反映估价对象在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据估价对象的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。

本次评估注册房地产估价师对收集的估价对象相关资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地查勘和调查了解，考虑估价对象的估价目的、价值时点及具体现状利用特点等，本次估价选用比较法、收益反推法进行了估价，排除了其它估价方法。

1.1 选用方法的理由

估价对象为办公用途房地产，经市场调查，当前估价对象所在地类似房地产租赁及交易市场较活跃。本次估价采用比较法、收益反推法进行评估。

1.2 未选用方法的理由

本次评估为确定估价对象市场租金，无法采用成本法和假设开发法。

2、技术路线

2.1 比较法是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。

2.1.1 具体步骤：

(1) 搜集交易实例→(2) 选取可比实例→(3) 建立可比基础→(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(区位状况、实物状况、权益状况)调整→(7) 计算比较价格

2.1.2 计算公式:

估价对象比较价格(V')=可比实例价格(V_i)×交易情况修正系数(a)×市场状况修正系数(b)×区位状况修正系数(c)×实物状况修正系数(d)×权益状况修正系数(e)

其中:

$$\text{交易情况修正系数}(a) = \frac{\text{估价对象正常交易情况修正系数}}{\text{可比实例交易情况修正系数}}$$

$$\text{市场状况修正系数}(b) = \frac{\text{估价对象市场状况修正系数}}{\text{可比实例市场状况修正系数}}$$

$$\text{区位状况修正系数}(c) = \frac{\text{估价对象区位状况指数}}{\text{可比实例区位状况指数}}$$

$$\text{实物状况修正系数}(d) = \frac{\text{估价对象实物状况指数}}{\text{可比实例实物状况指数}}$$

$$\text{权益状况修正系数}(e) = \frac{\text{估价对象权益状况指数}}{\text{可比实例权益状况指数}}$$

2.2.收益反推法

2.2.1 收益反推法定义、基本公式

收益反推法

收益反推法是从收益法中演变而来,首先通过其他方法求出估价对象的市场价格,乘以期待利率(当然在考虑估价对象未来年纯收益是否递增的时候,公式选择不一致),然后加上其它费用,然后加上出租时所发生的费用,一般包括维修费、管理费、保险费、税金、利息、空置损失等,从而得到评估租金的方法。

故运用收益反推法求取估价对象的收益价值，基本公式如下：

$$P=V \times (r-g) / (1-(1+g)^n / (1+r)^n)$$

其中：

P：房地产的纯收益

V：目前市场单价

r：投资收益率

g：租金每年增长率

n：剩余收益期

2.2.2 估价技术路线

- ①选择具体估价方法。
- ②测算收益期或持有期。
- ③测算未来收益。
- ④确定报酬率或资本化率、收益乘数。
- ⑤计算收益价值。

基本公式如下：

年有效毛收入=年净收益+年维修费+年管理费+年保险费+年税费+其他费用

月租金=年有效毛收入/（1-空置率）/（12个月+3×年利率）

注：根据估价师对估价对象所在区域租赁市场的调查，租赁房屋一般会收取3个月租金作为押金，故本次评估押金按估价对象有效出租面积3个月的租金作为押金收益。

五、估价测算过程

运用比较法、收益反推法求取估价对象市场租金的价格。

（一）运用比较法求取估价对象市场租金

1、选取可比实例

根据替代原则，选取与估价对象位于类似区域的三个办公用房的租金案例进行比较，具体情况如下：

实例一：位于龙吟广场办公楼，钢混结构，八成新，建筑面积600m²，东西朝向，简单装修，租金年付，交易双方各自付税。2021年5月日租金为1.58元/m²。

实例二：位于中央金地办公楼，钢混结构，八成新，建筑面积 700m²，东西朝向，简单装修，租金年付，交易双方各自付税。2021 年 5 月日租金为 1.6 元/m²。

实例三：位于利奥大厦办公楼，钢混结构，八成新，建筑面积 92m²，朝南，普通装修，租金年付，交易双方各自付税。2021 年 5 月日租金为 1.7 元/m²。

2、建立比较基础

估价对象与可比实例为建筑面积租金，租金年末一次性支付，含水电费等相关费用，可比实例价值内涵及计量方式与估价对象均一致，故本次评估不需进行标准化处理。

3、比较因素的选择

根据估价对象与比较实例的实际情况，选用影响房地产租金的比较因素主要有：

3.1 交易情况修正：考虑交易情况是否为正常交易，消除交易情况造成的可比实例租金价格偏差，将可比实例的非正常成交租金修正为正常价格；

3.2 市场状况修正：考虑成交日期对房地产租金的影响，消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的租金差异，将可比实例在其成交日期的租金调整为在价值时点的价格；

3.3 区位状况修正：将可比实例在自身区位状况下的价格调整为在估价对象区位状况下的租金，主要调整内容包括位置、商服设施集聚程度、楼层、朝向、交通、状况、外部配套设施、周围环境状况等；

3.4 实物状况修正：将可比实例在自身实物状况下的价格调整为在估价对象实物状况下的租金，主要调整内容包括建筑面积、建筑结构、层高、装饰装修、设施设备、空间布局、外观、成新度等；

3.5 权益状况修正：将可比实例在自身权益状况下的价格调整为在估价对象权益状况下的租金，主要调整内容包括规划条件、共有情况、土地使用期限等。

4、估价对象与比较实例的情况详见下表。

表7 因素条件说明表

| 比较因素 | 估价对象 | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 | |
|-------------------------|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 交易价格(元/m ²) | 待估 | 1.58 | 1.6 | 1.7 | |
| 交易情况 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 | |
| 市场状况(成交日期) | 2021年5月 | 2021年5月 | 2021年5月 | 2021年5月 | |
| 区位状况 | 位置 | 区域位置较优 | 区域位置较优 | 区域位置较优 | 区域位置较优 |
| | 商服设施集聚程度 | 商服设施集聚程度高 | 商服设施集聚程度高 | 商服设施集聚程度高 | 商服设施集聚程度高 |
| | 商务氛围 | 商务氛围好 | 商务氛围好 | 商务氛围好 | 商务氛围好 |
| | 楼层 | 15/27 | 13/20 | 11/19 | 10/26 |
| | 朝向 | 南北 | 东西 | 东西 | 南 |
| | 道路类型 | 混合型与生活型并重 | 混合型与生活型并重 | 混合型与生活型并重 | 混合型与生活型并重 |
| | 道路状况 | 主干道与次干道并重 | 主干道与次干道并重 | 主干道与次干道并重 | 主干道与次干道并重 |
| | 交通便捷度 | 有较多条公交线路通过,交通便捷度较优 | 有较多条公交线路通过,交通便捷度较优 | 有多条公交线路通过,交通便捷度优 | 有多条公交线路通过,交通便捷度优 |
| | 外部配套设施状况 | 医院、银行、邮局、超市等各类公共服务设施齐全,公共服务设施完善 | 医院、银行、邮局、超市等各类公共服务设施齐全,公共服务设施完善 | 医院、银行、邮局、超市等各类公共服务设施齐全,公共服务设施完善 | 医院、银行、邮局、超市等各类公共服务设施齐全,公共服务设施完善 |
| | 车位状况 | 大厦内车位配比较优,车位状况较优 | 大厦内车位配比较优,车位状况较优 | 大厦内车位配比较优,车位状况较优 | 大厦内车位配比较少,车位状况一般 |
| | 物业状况 | 物业管理状况较好 | 物业管理状况一般 | 物业管理状况较好 | 物业管理状况较好 |
| | 区域景观 | 无污染,周边绿化率一般,区域景观一般 | 无污染,周边绿化率一般,区域景观一般 | 无污染,周边绿化率一般,区域景观一般 | 无污染,周边绿化率一般,区域景观一般 |
| 环境质量状况 | 基本没有大气、噪音污染,环境质量状况一般 | 基本没有大气、噪音污染,环境质量状况一般 | 基本没有大气、噪音污染,环境质量状况一般 | 基本没有大气、噪音污染,环境质量状况一般 | |
| 实物状况 | 建筑面积(m ²) | 1082.55平方米(不合适) | 600平方米(较不合适) | 700平方米(较不合适) | 92平方米(合适) |
| | 建筑结构 | 钢混 | 钢混 | 钢混 | 钢混 |
| | 层高 | 约3.0米 | 约3.0米 | 约3.0米 | 约3.0米 |
| | 成新度(建筑年代) | 八成新 | 八成新 | 八成新 | 八成新 |
| | 建筑外观 | 墙砖 | 墙砖 | 墙砖 | 墙砖 |
| | 空间布局 | 空间布局较合理 | 空间布局合理 | 空间布局合理 | 空间布局合理 |
| | 建筑功能 | 办公用房 | 办公用房 | 办公用房 | 办公用房 |
| | 装修状况 | 简单装修 | 普通装修 | 普通装修 | 普通装修 |
| 设施设备 | 水电各类设施完善 | 水电各类设施完善 | 水电各类设施完善 | 水电各类设施完善 | |
| 权益状况 | 规划条件 | 城市规划对建筑设计有一定限制 | 城市规划对建筑设计有一定限制 | 城市规划对建筑设计有一定限制 | 城市规划对建筑设计有一定限制 |
| | 共有情况 | 单独所有 | 单独所有 | 单独所有 | 单独所有 |
| | 租赁情况 | 无租约,未考虑 | 无租约,未考虑 | 无租约,未考虑 | 无租约,未考虑 |
| | 其他因素 | 无影响 | 无影响 | 无影响 | 无影响 |

5、编制比较因素条件指数表

将可比实例与估价对象相应因素条件进行比较，确定相应指数，修正指数确定过程如下：

5.1 交易情况

考虑交易情况是否为正常交易，消除交易情况造成的可比实例成交价格偏差，估价对象与比较实例交易情况均为正常市场交易，故无需进行交易情况修正。

5.2 市场状况

本次评估可比实例交易日期与价值时点相同，故不进行交易日期修正。

5.3 区位状况

a.位置：分为较优、一般、较差、三个等级，以估价对象的区域位置状况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ ；

b.商服设施集聚程度：分为集聚程度高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象区域的商服设施集聚程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$

c.商务氛围：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象的经营类别状况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ ；

d.楼层：估价对象与可比实例所处楼层不一致，须进行修正。以估价对象的楼层状况为基准（100%），每相差一个等级，房价修正 $\pm 0.2\%$ 。

e.朝向：住宅房屋朝向会影响房屋的采光、通风，并对房地产价格产生影响，但是对办公来说，朝向对房价影响较小，商务氛围对价格影响较大，故无需进行朝向修正。

f.道路类型：分为混合型为主、混合型与生活型并重、生活型为主、生活型与交通型并重、交通型为主五个等级，以估价对象所在区域的道路类型为基准（100%），每相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

g.道路状况：分为主干道为主、主干道与次干道并重、次干道为主、次干道与支路并重、支路为主五个等级，以估价对象所在区域的道路等级为基准（100%），每相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

h.交通便捷度：分为优、较优、较劣、劣四个等级，以估价对象所在区域的交通便捷度为基准（100%），每相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

i.外部配套施状况：分为完善、较完善、一般、不完善、无五个等级，以估价对象所在区域的外部配套施状况为基准（100%），每相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

j.车位状况：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所在区域的景观状况为基准（100%），每相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

k.物业状况：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所在区域的景观状况为基准（100%），每相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

l.区域景观：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所在区域的景观状况为基准（100%），每相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

m.环境质量状况：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所在区域的环境质量状况为基准（100%），每相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

5.4 实物状况

a.建筑面积：分为合适、较合适、一般、较不合适、不合适五个等级，以估价对象的建筑面积为基准（100%），每相差一个等级，租金修正 $\pm 2\%$ 。

b.建筑结构：分为砖木、混合、钢混结构三个等级，以估价对象的房屋结构为基准（100%），每相差一个等级，租金修正 $\pm 2\%$ 。

c.层高：以估价对象层高为基准（100%），可比实例的层高与之比较，层高每增减10cm，租金修正 $\pm 1\%$ 。

d.成新度（建筑年代）：以估价对象建筑成新度为基准（100%），可比实例的成新度与之比较，成新度每增减1成，租金修正 $\pm 3\%$ 。

e.建筑外观：建筑外观是指在外部能够观看到的部位。建筑外观常规材料类型分为幕墙、石材、外墙砖、涂料四个等级，以估价对象建筑外观为基准（100%），每相差一个等级，租金修正 $\pm 0.5\%$ 。

f.空间布局：分为合理、较合理、较不合理、不合理四个等级，以估价对象的空间布局为基准（100%），每相差一个等级，租金修正 $\pm 3\%$ 。

g.建筑功能：估价对象与可比实例均为办公用途，本次评估不进行修正。

h.装修状况：分为毛坯、简单装修、普通装修、精装修、豪华装修五个等级，以估价对象的装修状况为基准（100%），每相差一个等级，租

金修正+/-2%。

i.设施设备：分为完善、较完善、较不完善、无四个等级，以估价对象的设施设备状况为基准（100%），每相差一个等级，租金修正+/-3%。

4.5 权益状况

a.规划条件：分为无限制、有一定限制、有较大限制三个等级，以估价对象的规划条件为基准（100%），每相差一个等级，租金修正+/-2%。

b.土地使用期限：土地使用期限对房地产价格影响较小，故无需进行土地使用期限修正。

c.共有情况：共有情况一般分为单独所有、共同共有、按份共有等情况，根据注册房地产估价师对南京市房地产价格影响情况的调查、分析，共有情况对租赁办公用房价格一般无影响，故无需进行共有情况修正。

d.其他因素：除以上房地产价格影响因素外，估价对象与可比实例不存在对房地产价格影响较大的其他因素，故无需进行其他因素修正。

根据比较因素条件说明表，结合各项指数的确定说明，编制比较因素条件指数表如下：

6、比较因素条件指数表编制

在编制比较因素指数时，由注册房地产估价师根据市场交易情况，确定所选择的相应的比较因素指数编制依据，修正标准参照“市场法”中的标准进行实际修正，具体比较隐私条件指数表如下：

表 8 因素条件指数表

| 比较因素 | | 估价对象 | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
|-------------------------|-----------------------|------------|-------------|-------------|------------|
| 交易价格（元/m ² ） | | 待估 | 1.58 | 1.6 | 1.7 |
| 交易情况 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 市场状况(成交日期) | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区位状况 | 位置 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 商服设施集聚程度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 商务氛围 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 楼层 | 100 | 99.6 | 99.2 | 99 |
| | 朝向 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 道路类型 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 道路状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 交通便捷度 | 100 | 100 | 103 | 103 |
| | 外部配套设施状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 车位状况 | 100 | 100 | 100 | 98 |
| | 物业状况 | 100 | 98 | 100 | 100 |
| | 区域景观 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 环境质量状况 | 100 | 100 | 100 | 100 | |
| 实物 | 建筑面积（m ² ） | 100 | 102 | 102 | 108 |
| | 建筑结构 | 100 | 100 | 100 | 100 |

| | | | | | |
|------|-----------|------------|------------|------------|------------|
| 状况 | 层高 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 成新度(建筑年代) | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 建筑外观 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 空间布局 | 100 | 103 | 103 | 103 |
| | 建筑功能 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 装修状况 | 100 | 102 | 102 | 102 |
| | 设施设备 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 权益状况 | 规划条件 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 共有情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 租赁情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |

7、比较因素修正

在各因素指数表的基础上,进行比较实例交易日期、交易情况、交易形式、区域因素、个别因素修正,即将估价对象的因素条件与比较实例的因素条件进行比较,得到各因素修正系数,详见下表:

表9 比较因素条件修正系数表

| 比较因素 | | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
|-------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|----------------|
| 交易价格(元/m ²) | | 1.58 | 1.6 | 1.7 |
| 交易情况 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 市场状况(成交日期) | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 区位状况 | 位置 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 商服设施集聚程度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 商务氛围 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 楼层 | 100/99.6 | 100/99.2 | 100/99 |
| | 朝向 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 道路类型 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 道路状况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 交通便捷度 | 100/100 | 100/103 | 100/103 |
| | 外部配套设施状况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 车位状况 | 100/100 | 100/100 | 100/98 |
| | 物业状况 | 100/98 | 100/100 | 100/100 |
| | 区域景观 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 实物状况 | 环境质量状况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 建筑面积(m ²) | 100/102 | 100/102 | 100/108 |
| | 建筑结构 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 层高 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 成新度(建筑年代) | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 建筑外观 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 空间布局 | 100/103 | 100/103 | 100/103 |
| | 建筑功能 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 权益 | 装修状况 | 100/102 | 100/102 | 100/102 |
| | 设施设备 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 权益 | 规划条件 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 共有情况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |

| | | | | |
|----|-------------------------|---------|---------|---------|
| 状况 | 租赁情况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 比准价格(元/m ²) | 1.51 | 1.46 | 1.5 |

8、估价对象租金确定:

上述三个可比实例与估价对象经比较修正后，三个比较价值比较接近，故以三个比较价值的算术平均值作为估价对象租金的评估结果，即：

$$(1.51 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{天} + 1.46 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{天} + 1.5 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{天}) \div 3 = 1.49 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{天}$$

(二) 运用收益反推法求取估价对象市场租金

1、收益反推法测算公式

$$P = V * (r - g) / (1 - (1 + g)^n / (1 + r)^n)$$

其中：

P：房地产的纯收益

V：目前市场单价

r：投资收益率

g：租金每年增长率

n：剩余收益期

1.1 确定估价对象市场价值

1.1.1 选取可比实例

根据替代原则，选取与估价对象位于同一供需圈的三个办公用房的交易案例进行比较，具体情况如下：

可比实例一：位于花样年喜年中心，钢混结构，八成新，建筑面积 500m²，普通装修，一次性付款，买卖双方各自付税。2021 年 5 月市场价为 10400 元/m²。

可比实例二：位于易发信息大厦，钢混结构，八成新，建筑面积 166m²，普通装修，一次性付款，买卖双方各自付税。2021 年 5 月市场价为 10800 元/m²。

可比实例三：位于文荟大厦，钢混结构，八成新，建筑面积 587m²，普通装修，一次性付款，买卖双方各自付税。2021 年 5 月市场价为 10200 元/m²。

1.1.2 建立比较基础

估价对象与可比实例均为建筑面积单价，均为一次性付款，且买卖双

方各自付税，可比实例价值内涵及计量方式与估价对象均一致，故本次评估不需进行标准化处理。

1.1.3 选择比较因素

根据估价对象与比较实例的实际情况，选用影响房地产价格的比较因素主要有：

1.1.3.1 交易情况修正：考虑交易情况是否为正常交易，消除交易情况造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的非正常成交价格修正为正常价格；

1.1.3.2 市场状况修正：考虑成交日期对房地产价格的影响，消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格；

1.1.3.3 区位状况修正：将可比实例在自身区位状况下的价格调整为在估价对象区位状况下的价格，主要调整内容包括位置、商服设施集聚程度、楼层、朝向、交通、状况、外部配套设施、周围环境状况等；

1.1.3.4 实物状况修正：将可比实例在自身实物状况下的价格调整为在估价对象实物状况下的价格，主要调整内容包括建筑面积、建筑结构、层高、装饰装修、设施设备、空间布局、外观、成新度等；

1.1.3.5 权益状况修正：将可比实例在自身权益状况下的价格调整为在估价对象权益状况下的价格，主要调整内容包括规划条件、共有情况、土地使用期限等。

1.1.4 比较因素条件说明

根据注册房地产估价师收集的有关资料，估价对象和比较实例的比较因素说明表如下：

表 10 比较因素条件说明表

| 比较因素 | 估价对象 | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 | |
|-------------------------|----------|------------|------------|------------|----------|
| 交易价格（元/m ² ） | 待估 | 10400 | 10800 | 10200 | |
| 交易情况 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 | |
| 市场状况(成交日期) | 2021年5月 | 2021年5月 | 2021年5月 | 2021年5月 | |
| 区位状况 | 位置 | 区域位置较优 | 区域位置较优 | 区域位置较优 | |
| | 商服设施集聚程度 | 商服设施集聚程度较高 | 商服设施集聚程度较高 | 商服设施集聚程度较高 | |
| | 商务氛围 | 商务氛围较好 | 商务氛围较好 | 商务氛围较好 | |
| | 楼层 | 15/27 | 23/30 | 5/16 | 13/18 |
| | 朝向 | 南北 | 南 | 南 | 北 |
| | 道路类型 | 混合型与生活型并 | 混合型与生活型并 | 混合型与生活型并 | 混合型与生活型并 |

| | | | | | |
|------|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | | 重 | 重 | 重 | 重 |
| | 道路状况 | 主干道与次干道并重 | 主干道与次干道并重 | 主干道与次干道并重 | 主干道与次干道并重 |
| | 交通便捷度 | 有较多条公交线路通过,交通便捷较优 | 有多条公交线路通过,交通便捷优 | 有较多条公交线路通过,交通便捷较优 | 有多条公交线路通过,交通便捷优 |
| | 外部配套设施状况 | 医院、银行、邮局、超市等各类公共服务设施齐全,公共服务设施完善 | 医院、银行、邮局、超市等各类公共服务设施齐全,公共服务设施完善 | 医院、银行、邮局、超市等各类公共服务设施齐全,公共服务设施完善 | 医院、银行、邮局、超市等各类公共服务设施齐全,公共服务设施完善 |
| | 车位状况 | 大厦内车位配比一般,车位状况一般 | 大厦内车位配比一般,车位状况一般 | 大厦内车位配比一般,车位状况一般 | 大厦内车位配比一般,车位状况一般 |
| | 物业状况 | 物业管理状况较好 | 物业管理状况较好 | 物业管理状况较好 | 物业管理状况较好 |
| | 区域景观 | 无污染,周边绿化率一般,区域景观一般 | 无污染,周边绿化率一般,区域景观一般 | 无污染,周边绿化率一般,区域景观一般 | 无污染,周边绿化率一般,区域景观一般 |
| | 环境质量状况 | 基本没有大气、噪音污染,环境质量状况一般 | 基本没有大气、噪音污染,环境质量状况一般 | 基本没有大气、噪音污染,环境质量状况一般 | 基本没有大气、噪音污染,环境质量状况一般 |
| 实物状况 | 建筑面积(m ²) | 1082.55平方米(不合适) | 500平方米(较不合适) | 166平方米(合适) | 587平方米(较不合适) |
| | 建筑结构 | 钢混 | 钢混 | 钢混 | 钢混 |
| | 层高 | 约3.0米 | 约3.0米 | 约3.0米 | 约3.0米 |
| | 成新度(建筑年代) | 八成新 | 八成新 | 八成新 | 八成新 |
| | 建筑外观 | 墙砖 | 墙砖 | 墙砖 | 墙砖 |
| | 空间布局 | 空间布局较合理 | 空间布局合理 | 空间布局合理 | 空间布局较合理 |
| | 建筑功能 | 办公用房 | 办公用房 | 办公用房 | 办公用房 |
| | 装修状况 | 简单装修 | 普通装修 | 普通装修 | 普通装修 |
| | 设施设备 | 水电各类设施完善 | 水电各类设施完善 | 水电各类设施完善 | 水电各类设施完善 |
| 权益状况 | 规划条件 | 城市规划对建筑设计有一定限制 | 城市规划对建筑设计有一定限制 | 城市规划对建筑设计有一定限制 | 城市规划对建筑设计有一定限制 |
| | 土地使用期限 | 土地使用期限影响较小 | 土地使用期限影响较小 | 土地使用期限影响较小 | 土地使用期限影响较小 |
| | 共有情况 | 单独所有 | 单独所有 | 单独所有 | 单独所有 |
| | 租赁情况 | 无租约限制 | 无租约限制 | 无租约限制 | 无租约限制 |
| | 其他因素 | 无影响 | 无影响 | 无影响 | 无影响 |

1.1.5 编制比较因素条件指数表

将可比实例与估价对象相应因素条件进行比较,确定相应指数,修正指数确定过程如下:

1.1.5.1 交易情况

考虑交易情况是否为正常交易,消除交易情况造成的可比实例成交价格偏差,估价对象与比较实例交易情况均为正常市场交易,故无需进行交易情况修正。

1.1.5.2 市场状况

考虑成交日期对房地产价格的影响,消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异;估价对象设定的交易日期为价值时点,各可比实例的交易日期均在为价值时点之前,且为近期交易,因南京市近期房地产价格趋于稳定,故无需进行市场状况修正。

1.1.5.3 区位状况

a.位置：分为较优、一般、较差、三个等级，以估价对象的区域位置状况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ ；

b.商服设施集聚程度：分为集聚程度高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象区域的商服设施集聚程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ ；

c.商务氛围：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象的经营类别状况为基准（100%），相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ ；

d.楼层：估价对象与可比实例所处楼层不同，需进行楼层修正，以估价对象的楼层为基准（100%），相差一个楼层，房价修正 $\pm 0.2\%$ 。

e.朝向：房屋朝向会影响房屋的采光、通风，并对房地产价格产生影响，一般而言，朝向对办公用房价格基本无影响，故无需进行朝向修正。

f.道路类型：分为混合型为主、混合型与生活型并重、生活型为主、生活型与交通型并重、交通型为主五个等级，以估价对象所在区域的道路类型为基准（100%），每相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

g.道路状况：分为主干道为主、主干道与次干道并重、次干道为主、次干道与支路并重、支路为主五个等级，以估价对象所在区域的道路等级为基准（100%），每相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

h.交通便捷度：分为优、较优、较劣、劣四个等级，以估价对象所在区域的交通便捷度为基准（100%），每相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

i.外部配套设施状况：分为完善、较完善、一般、不完善、无五个等级，以估价对象所在区域的外部配套设施状况为基准（100%），每相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

j.车位状况：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所在区域的景观状况为基准（100%），每相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

k.物业状况：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所在区域的景观状况为基准（100%），每相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

l.区域景观：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所在区域的景观状况为基准（100%），每相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

m.环境质量状况：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价

对象所在区域的环境质量状况为基准（100%），每相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

1.1.5.4 实物状况

a.建筑面积：分为合适、较合适、一般、较不合适、不合适五个等级，以估价对象的建筑面积为基准（100%），每相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

b.建筑结构：分为砖木、混合、钢混结构三个等级，以估价对象的房屋结构为基准（100%），每相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

c.层高：以估价对象层高为基准（100%），可比实例的层高与之比较，层高每增减10cm，房价修正 $\pm 1\%$ 。

d.成新度（建筑年代）：以估价对象建筑成新度为基准（100%），可比实例的成新度与之比较，成新度每增减0.5成，房价修正 $\pm 1\%$ 。

e.空间布局：分为合理、较合理、较不合理、不合理四个等级，以估价对象的空间布局为基准（100%），每相差一个等级，房价修正 $\pm 3\%$ 。

f.建筑功能：估价对象与可比实例均为办公用途，本次评估不进行修正。

g.装修状况：分为毛坯、简单壮戏、普通装修、精装修、豪华装修五个等级，以估价对象的装修状况为基准（100%），每相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

h.设施设备：分为完善、较完善、较不完善、无四个等级，以估价对象的设施设备状况为基准（100%），每相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

1.1.4.5 权益状况

a.规划条件：分为无限制、有一定限制、有较大限制三个等级，以估价对象的规划条件为基准（100%），每相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

b.土地使用期限：土地使用期限对房地产价格影响较小，故无需进行土地使用期限修正。

c.共有情况：共有情况一般分为单独所有、共同共有、按份共有等情况，根据注册房地产估价师对南京市房地产价格影响情况的调查、分析，共有情况对办公用房价格一般无影响，故无需进行共有情况修正。

d.租赁情况：估价对象在价值时点尚未出租，故本次评估未考虑租约影响；可比实例一、二、三均无租约限制，因此本次评估无需进行租赁情

况修正。

e.其他因素：除以上房地产价格影响因素外，估价对象与可比实例不存在对房地产价格影响较大的其他因素，故无需进行其他因素修正。

根据比较因素条件说明表，结合各项指数的确定说明，编制比较因素条件指数表如下：

表 11 比较因素条件指数表

| 比较因素 | | 估价对象 | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
|-------------------------|-----------------------|------------|--------------|------------|-------------|
| 交易价格(元/m ²) | | 待估 | 10400 | 10800 | 10200 |
| 交易情况 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 市场状况(成交日期) | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区位状况 | 位置 | 100 | 100 | 103 | 100 |
| | 商服设施集聚程度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 商务氛围 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 楼层 | 100 | 101.6 | 98 | 99.6 |
| | 朝向 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 道路类型 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 道路状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 交通便捷度 | 100 | 103 | 100 | 103 |
| | 外部配套设施状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 车位状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 物业状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 区域景观 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 环境质量状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 实物状况 | 建筑面积(m ²) | 100 | 102 | 108 | 108 |
| | 建筑结构 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 层高 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 成新度(建筑年代) | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 建筑外观 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 空间布局 | 100 | 103 | 103 | 100 |
| | 建筑功能 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 装修状况 | 100 | 102 | 102 | 102 |
| 权益状况 | 设施设备 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 规划条件 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 土地使用期限 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 共有情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 租赁情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 其他因素 | 100 | 100 | 100 | 100 |

1.1.6 比较因素修正

在比较因素条件指数表的基础上，将可比实例与估价对象从交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等方面逐一进行比较，得到比较因素修正系数表及比准价格如下表：

表 12 比较因素修正系数表

| 比较因素 | 可比实例一 | 可比实例二 | 可比实例三 |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|
| 交易价格(元/m ²) | 10400 | 10800 | 10200 |
| 交易情况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 市场状况(成交日期) | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 区 | | | |
| 位置 | 100/100 | 100/103 | 100/100 |

| | | | | |
|-------------------------|------------------|------------------------|----------------|-----------------|
| 位 状 况 | 商服设施集聚程度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 商务氛围 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 楼层 | 100/101.6 | 100/98 | 100/99.6 |
| | 朝向 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 道路类型 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 道路状况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 交通便捷度 | 100/103 | 100/100 | 100/103 |
| | 外部配套设施状况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 车位状况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 物业状况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 区域景观 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 环境质量状况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 实 物 状 况 | 建筑面积 (m ²) | 100/102 | 100/108 |
| 建筑结构 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 层高 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 成新度(建筑年代) | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 建筑外观 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 空间布局 | | 100/103 | 100/103 | 100/100 |
| 建筑功能 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 装修状况 | | 100/102 | 100/102 | 100/102 |
| 设施设备 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 权 益 状 况 | 规划条件 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 土地使用期限 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 共有情况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 租赁情况 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 其他因素 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 比准价格(元/m ²) | | 9274 | 9430 | 9026 |

1.1.7 估价对象房地产单价确定

上述三个可比实例与估价对象均属于同一供需圈，相似度高，且资料收集齐全，数据可靠。经比较修正后，三个比较价值比较接近，故以三个比较价值的算术平均值作为估价对象价格的评估结果：

$$\begin{aligned} \text{估价对象房地产单价} &= (9274 \text{ 元/m}^2 + 9430 \text{ 元/m}^2 + 9026 \text{ 元/m}^2) \div 3 \\ &= 9243 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整)} \end{aligned}$$

1.2 确定收益率

收益率实质上是投资资本的收益率。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收益率。

(1) 利用安全利率加风险调整值法测算收益率

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 2018 年 1 月 31 日公布的一年期定期存款年利率 1.5% 作为安全利率。由于目前土地投资存在一定风险，综合分析该地区社会经济发展和市场状况对土地投资的影响程度，确定风险调整值为 6.5-8.5%，由此求得收益率为 7-10%。

(2) 利用投资风险与投资收益率综合排序插入法测算收益率

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、三年期国债，但其收益率也较低，分别为 1.5% 和 4.92%；银行贷款存在一定风险，其收益率高于前者，为 4.35%；投资在土地开发方面风险较大，其法定利润率为 8-12%，平均为 9%；而投资在股市则风险更大，其收益亦可能更高，据此测得收益率为 7%-12%。

综合上述二种方法测算结果，最终确定本次采用的收益率为 7%。

1.3 确定租金增长率

根据资产的实际情况，估价人员经过市场调查目前同地区同类型的房屋，确定年租金增长率为 3%。

1.4 确定收益期

根据委托方提供相关资料，土地使用年限 2052 年 1 月 27 日，本次价值时点为 2021 年 5 月 21 日，剩余收益期为 30.68 年。

根据以上数据得出房地产的年净收益为

$$\begin{aligned} P &= V \times (r-g) / (1-(1+g)^n / (1+r)^n) \\ &= 9243 \times (7\% - 3\%) / (1 - (1+3\%)^{30.68} / (1+7\%)^{30.68}) \\ &= 536.38 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

1.5 确定年有效毛收入

年有效毛收入 = 年净收益 + 运营费用

= 年净收益 + 维修费 + 管理费 + 保险费 + 税费 + 其他费用

1.5.1 维修费

指为保障房屋和设备正常使用每年需支付的修缮费。参考实际维修费，按建筑物重置价的 1% 计算。

根据估价师对南京市同类房地产市场调查分析，结合估价对象实际情况，参考宁房征指[2021]6号文，估价对象的房屋重置成本按照 2061 元/平方米计算。详见下表：

表13 建筑物重置成本价格测算表

| 序号 | 项目 | | 单位 | 费率 | 单价 (元/m ²) | 备注 | | | |
|----|---------------------------|-------------------------------|------------------|-------|---------------------------|---|--|---------------------------|--|
| | 建筑面积 | | | | | m ² | —— | —— | |
| 一 | 建筑工程前期工程费 | 按建筑面积收费的项目(元/m ²) | 元/m ² | 5.13% | 221.61 | 收费项目 | 标准(元/m ²) | 收费批准文号及相关规定 | |
| | | | | | | 市政基础设施配套费 | 150 | 宁价房[2007]22号、宁财综[2007]38号 | |
| | | | | | | 小计 | 150 | | |
| | | 勘察设计费 | | | | 2.5% | 计价格[2002]10号工程总造价的2.5% | | |
| | | 工程监理费 | | | | 1.2% | 江苏省建设工程监理服务收费管理暂行办法(2005年12月1日执行),工程总造价的1.2% | | |
| | | 建设工程决算审核费 | | | | 1.2% | 苏价服[2004]483号,工程总造价的1.2% | | |
| | | 招标投标管理费 | | | | 0.03% | 苏价服[2003]171号,工程总造价的0.03% | | |
| | | 其他工程费 | | | | 0.2% | 工程总造价的0.2% | | |
| | | 小计 | | 5.13% | | | | | |
| 二 | 建筑安装工程费(土建(含桩基)、水、电安装等工程) | | 元/m ² | —— | 1396 | —— | | | |
| 三 | 公共配套设施建设费 | | 元/m ² | —— | 60 | —— | | | |
| 四 | 管理费 | | 元/m ² | 3.00% | 50.33 | (一+二+三)×3.00% | | | |
| 五 | 投资利息 | | 元/m ² | —— | 42.4 | 一×4.35%+(二+三+四)×4.35%×0.5 | | | |
| 六 | 开发利润 | | 元/m ² | 8.00% | 138.24 | (一+二+三+四)×8% | | | |
| 七 | 销售费用 | | 元/m ² | 2.00% | 41.22 | 按开发完成后价值的2.00%计 | | | |
| 八 | 销售税费 | | 元/m ² | 5.38% | 110.88 | 增值税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育、印花税按开发完成后价值的5.38%计 | | | |
| 九 | 重置价格(取整) | | 元/m ² | —— | 2061 | 一+二+三+四+五+六+七+八 | | | |

$$\text{维修费} = 2061 \text{ 元/m}^2 \times 1\% = 20.61 \text{ 元/m}^2$$

1.5.2 管理费

指对出租房屋进行必要管理所需的费用,分为两部分:一是出租经营过程中消耗品价值的货币支出;另一是管理人员的工资支出。根据宣州区市市房地产管理部门提供的资料,估价对象管理费取年有效毛收入的1%,即:

$$\text{管理费} = \text{年有效毛收入} \times 1\%$$

1.5.3 保险费

指房地产所有人为使自己房地产避免意外损失而向保险公司支付的费用。按房屋重置价乘保险费率 2‰ 计算，即：

$$\begin{aligned} \text{保险费} &= 2061 \text{ 元/m}^2 \times 2\text{‰} \\ &= 4.12 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

1.5.4 税费

指房产所有权人按有关规定向税务机关缴纳的房产税、增值税、城市建设维护费、教育费附加和印花税。依据江苏省现行规定，房产税为不含税收入的 12%、增值税为不含税收入的 5%，城市建设维护费税为增值税的 7%、教育费及地方教育费附加为增值税的 5%，印花税为租金收入 0.1%。

综上，计算企业房屋出租相关税率：

$$\begin{aligned} &1 \div (1+5\%) \times 12\% + [1 \div (1+5\%) \times 5\%] \times (1+7\%+5\%) + 0.1\% \\ &= 16.86\% \end{aligned}$$

合计为 16.86%。

$$\text{税费} = \text{年有效毛收入} \times 16.86\%$$

1.5.5 其他费用

包括出租该房地产所产生的广告宣传费、佣金、物业服务费、水电费等费用，本次评估按房地产出租年总收益的 1% 计。

$$\text{其他费用} = \text{年有效毛收入} \times 1\%$$

1.5.6 运营费用确定

根据以上测算，确定运营费用

$$= \text{维修费} + \text{管理费} + \text{保险费} + \text{税费} + \text{其他费用}$$

$$= 20.61 \text{ 元/m}^2 + \text{年有效毛收入} \times 1\% + 4.12 \text{ 元/m}^2 + \text{年有效毛收入} \times 16.86\% + \text{年有效毛收入} \times 1\%$$

由于房地产的年净收益为 536.38 元/平方米，

$$\text{年有效毛收入} = \text{年净收益} + \text{运营费用}$$

$$= 536.38 \text{ 元/平方米} + 20.61 \text{ 元/m}^2 + \text{年有效毛收入} \times 1\% + 4.12 \text{ 元/m}^2 + \text{年有效毛收入} \times 16.86\% + \text{年有效毛收入} \times 1\%$$

故年有效毛收入为 691.53 元/平方米。

1.6 确定月租金

$$\text{月租金} = \text{年有效毛收入} / (1 - \text{空置率}) / (12 \text{ 个月} + 3 \times \text{年利率})$$

1.6.1 空置率

估价对象位于建邺区奥体大街 68 号国际研发总部园 4B 栋，地处国际研发总部园，根据对其调查，该区域办公用房较为稀疏，需求一般，周边办公用房出租率在 92% -99% 左右，根据估价对象实际状况，本次评估确定空置率约为 4%。

1.6.2 其他收入

估价对象其他收入一般为押金的利息收入，根据估价师对估价对象所在区域租赁市场的调查，租赁房屋一般会收取 3 个月租金作为押金，故本次评估押金按估价对象有效出租面积 3 个月的租金计，利息按一年期存款利率 1.5% 计。

$$\text{日租金} = 691.53 \text{ 元/平方米} / (1 - 4\%) / (12 + 3 \times 1.5\%) / 30 = 1.99 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{天}$$

2、收益反推法评估结果

经过履行资产核查、取价依据调查和评定估算等程序，对贵公司中涉及的房地产租金的市场价值在评估基准日的评估结果为：1.99 元/m²·天。

（三）确定估价对象房地产的租金价值

上述过程采用比较法和收益反推法评估的结果相差较大，根据估价对象的实际情况，结合估价人员的经验，考虑到办公房地产供过于求，收益法中该区域房地产租售比失调，房地产投机成分较大，估价结果不能够完全反映估价对象所在区域目前的市场状况，最终造成收益法的测算结果高于实际市场价格，故决定采用加权平均法确定估价对象最后的评估结果，本次估价结果以比较法为主，收益反推法为辅，采用加权平均方法来确定房价，比较法的权重为 0.7，收益反推法的权重为 0.3，故：

$$\begin{aligned} \text{估价对象办公房地产日租金} &= 1.49 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{天} \times 0.7 + 1.99 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{天} \times 0.3 \\ &= 1.64 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{天} \text{（四舍五入，取两位小数）} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{估价对象办公房地产年租金} &= 1.64 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{天} \times 1082.55 \text{ m}^2 \times 365 \text{ 天} \\ &= 64.8 \text{ 万元} \cdot \text{年} \text{（四舍五入，取一位小数）} \end{aligned}$$

六、估价结果确定

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，最后确定估价对象建筑面积为 1082.55 平方米及相应土地使用权面积 84.5 平方米

房地产价值时点的市场租金为：年租金为人民币 64.8 万元，大写人民币（每年）陆拾肆万捌仟元整，明细详见下表。

表 14 估价对象估价结果一览表

| 房屋所有权证号 | 国有土地使用权证号 | 坐落 | 结构 | 建筑年代 | 楼层 | 用途 | 建筑面积 (m ²) | 单价 (元/m ² /天) | 总价 (万元/年) |
|-------------------|-----------------------|-----------------|----|----------|-------|----|------------------------|--------------------------|-----------|
| 宁房权证鼓变字第 441620 号 | 宁鼓国用 (2012) 第 03128 号 | 虎踞北路 181 号 1501 | 钢混 | 约 2004 年 | 15/27 | 办公 | 1082.55 | 1.64 | 64.8 |

。

附 件

- 附件 1 评估结果明细表
- 附件 2 估价委托书复印件
- 附件 3 估价对象区域位置图
- 附件 4 估价对象照片
- 附件 5 《房屋所有权证》复印件
- 附件 6 《国有土地使用证》复印件
- 附件 7 估价委托人营业执照复印件
- 附件 8 委托人承诺函
- 附件 9 估价专业意见或相关帮助说明
- 附件 10 估价机构营业执照及资质证书复印件
- 附件 11 注册房地产估价师资格证书复印件

评估结果明细表

评估基准日：2021年5月21日

| 房屋所有人 | 坐落 | 楼幢名称 | 房屋所有权证号 | 国有土地使用权证号 | 结构 | 建筑年代 | 楼层 | 用途 | 建筑面积 (m ²) | 评估单价 (元/m ² /天) | 评估总价 (万元/年) |
|---------------|------------------|------|-----------------|-------------------|----|--------|-------|----|---------------------------|-------------------------------|----------------|
| 江苏省沿海开发集团有限公司 | 虎踞北路181号 1501 | 金源大厦 | 宁房权证鼓变字第441620号 | 宁鼓国用(2012)第03128号 | 钢混 | 约2004年 | 15/27 | 办公 | 1082.55 | 1.64 | 64.8 |

注册房地产估价师：蔡大春、吴海燕