

房地产估价报告

估价报告编号：苏三师房估字(2021)第 130422 号

估价项目名称：南京市鼓楼区龙凤花园腾龙里 28 号 701 室、703
室阁楼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：二〇二一年六月二十八日

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龙凤花园腾龙里 28 号 701 室、703 室阁楼房地产（总建筑面积为 77.77 平方米及相应土地使用权）房地产进行市场租金价值评估，价值时点为 2021 年 6 月 7 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，采用比较法和收益还原法进行测算，确定估价对象总建筑面积为平方米及相应土地使用权在价值时点的市场租金为：年租金为人民币 4.12 万元，大写人民币（每年）肆万壹仟贰佰元整，明细详见下表。

表 1 估价对象估价结果一览表

坐落	结构	建筑年代	楼层	用途	建筑面积 (m ²)	日租金 (元/m ² /天)	月租金 (元/月)	年租金 (万元/年)
龙凤花园腾龙里 28 号 701 室	混合	约 2000 年	7/7	阁楼	43.92	1.70	2240	2.69
龙凤花园腾龙里 28 号 703 室	混合	约 2000 年	7/7	阁楼	33.85	1.17	1188	1.43
合计					77.77			4.12

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：

二〇二一年六月二十八日

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.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	16
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.....	19
三、估价对象最高最佳利用分析.....	22
四、估价方法适用性分析.....	24
五、估价测算过程.....	26
六、估价结果确定.....	44
附件.....	45
附件1 评估结果明细表.....	45
附件2 估价委托书复印件.....	45
附件3 估价对象区域位置图.....	45
附件4 估价对象照片.....	45
附件5 《情况说明》复印件.....	45
附件6 估价委托人营业执照复印件.....	45
附件7 委托人承诺函.....	45
附件8 估价专业意见或相关帮助说明.....	45
附件9 估价机构营业执照及资质证书复印件.....	45
附件10 注册房地产估价师资格证书复印件.....	45

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 6 月 7 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委托方提供的《情况说明》中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

1、在价值时点，估价对象建筑物尚未办理《不动产权证书》，本次评估涉及的建筑物用途及建筑面积等以委托方提供的《情况说明》为准，如与最终办理的《不动产权证书》中记载不符，评估结果作相应调整，提请报告使用者关注。

2、委托方提供的《情况说明》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 2000 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《情况说明》，在价值时点，估价对象建筑物尚未办理《不动产权证书》，本次评估涉及的建筑物用途及建筑面积等以委托方提供的《情况说明》为准。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130422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龙凤花园腾龙里28号701室、703室阁楼（总建筑面积为77.77平方米及相应土地使用权）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龙凤花园腾龙里 28 号。估价对象所在

建筑物主体为混合结构，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龙凤花园腾龙里28号701室、703室阁楼，估价对象所在建筑物主体为混合结构，建成于约2000年，总楼层为7层，估价对象位于7层，总建筑面积为77.77m²，布局较合理。

2.2.2 装饰装修

估价对象为南京市龙凤花园腾龙里28号701室、703室阁楼房地产，混合结构建筑物，现状为住宅用房；外墙面部分墙砖装饰，室内地面701室铺设地板、703室铺设地砖，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。设施设备能满足生活需要。

2.2.4 新旧程度、工程质量

估价对象建成于约2000年，成新度一般；估价对象建筑结构为混合，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

根据委托方提供的估价对象《情况说明》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

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	龙凤花园腾龙里 28 号 701 室、703 室
房屋性质	阁楼

所在层数/总层数	7/7
建筑面积	43.92m ² 、33.85m ²
建筑结构	混合
产权来源	拆迁安置
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龙凤花园腾龙里28号701室、703室。

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：估价对象距石头城公园约900米。

4.1.4 临路状况：估价对象临汉江路、湛江路，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：估价对象为龙凤花园腾龙里28号701室、703室，临汉江路、湛江路，位置较优。

4.1.7 楼层：总楼层为7层，估价对象位于第7层。

4.2 交通状况

4.2.1 道路状况：估价对象区域内有汉江路、湛江路等城市主次干道，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 43 路、560 路、57 路、204 路、317 路等多条公交线路，主要公交站点有汉江路东、清凉门大街、汉江路等，公交便利度较好。距龙江地铁站约 1.2 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石头城公园、郑和宝船厂遗址公园、清凉山公园、南京市第二十九中学、南京市白云园小学芳草小

学分校、南京市汉江路小学、南京市口腔医院第三门诊部、江苏省人民医院、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 商业服务设施状况：估价对象所在区域处于南京市鼓楼区，其周新城市广场、南京中海环宇城、清沐酒店、锦江之星、肯定宾馆、交通银行、中国建设银行、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 6 月 7 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，用途为阁楼，在价值时点 2021 年 6 月 7 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)

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》

2.3 《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)

3、委托方提供资料

3.1 估价委托合同

3.2 估价对象《情况说明》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和收益还原法进行了估价，排除了其它估价方法。

1.1 选用方法的理由

估价对象为阁楼房地产，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和收益还原法进行评估。

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：

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

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

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

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

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

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4.12万元，大写人民币（每年）肆万壹仟贰佰元整，明细详见下表。

表4 估价对象估价结果一览表

坐落	结构	建筑年代	楼层	用途	建筑面积 (m ²)	日租金 (元/m ² /天)	月租金 (元/月)	年租金 (万元/年)
龙凤花园腾龙里28号701室	混合	约2000年	7/7	阁楼	43.92	1.70	2240	2.69
龙凤花园腾龙里28号703室	混合	约2000年	7/7	阁楼	33.85	1.17	1188	1.43
合计					77.77			4.12

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6月7日起至2021年6月7日止。

十三、估价作业期

自2021年6月7日起至2021年6月28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龙凤花园腾龙里28号701室、703室。

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：估价对象距石头城公园约900米。

1.1.4 临路状况：估价对象临汉江路、湛江路，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：估价对象为龙凤花园腾龙里28号701室、703室，临汉江路、湛江路，位置较优。

1.1.7 楼层：总楼层为7层，估价对象位于第7层。

1.2 交通状况

1.2.1 道路状况：估价对象区域内有汉江路、湛江路等城市主次干道，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 43 路、560 路、57 路、204 路、317 路等多条公交线路，主要公交站点有汉江路东、清凉门大街、汉江路等，公交便利度较好。距龙江地铁站约 1.2 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，排水管道径较大，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石头城公园、郑和宝船厂遗址公园、清凉山公园、南京市第二十九中学、南京市白云园小学芳草小

学分校、南京市汉江路小学、南京市口腔医院第三门诊部、江苏省人民医院、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 商业服务设施状况：估价对象所在区域处于南京市玄武区，其周新城市广场、南京中海环宇城、清沐酒店、锦江之星、肯定宾馆、交通银行、中国建设银行、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龙凤花园腾龙里 28 号。估价对象所在建筑物主体为混合结构，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

估价对象为南京市龙凤花园腾龙里28号701室、703室阁楼房地产，估价对象所在建筑物主体为混合结构，建成于约2000年，总楼层为7层，估价对象位于7层，总建筑面积为77.77m²，布局较合理。

1.2.2 装饰装修

估价对象为南京市龙凤花园腾龙里28号701室、703室阁楼房地产，混合结构建筑物，现状为住宅用房；外墙面部分墙砖装饰，室内地面701室铺设地板、703室铺设地砖，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。设施设备能满足生活

需要。

1.2.4 新旧程度、工程质量

估价对象建成于约2000年，成新度一般；估价对象建筑结构为混合，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

根据委托方提供的估价对象《情况说明》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

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	龙凤花园腾龙里 28 号 701 室、703 室
房屋性质	阁楼
所在层数/总层数	7/7
建筑面积	43.92m ² 、33.85m ²
建筑结构	混合
产权来源	拆迁安置
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、南京市商品房开盘状况

2020 年全年住宅开盘 621 次，当天去化率整体在 50%，其中 55%开盘去化不足五成，仅 29%开盘去化在七成以上，日光减少续销大增。城中、

河西、城南、城北为开盘热销区域，整体开盘去化率 7 成，其中 60%以上开盘都能实现 9 成去化。江宁、仙林、高淳开盘项目普遍滞销，整体开盘去化率 3 成左右。高规划、宽供应、房价倒挂下，江北核心区成为年度最难买区域，中签率最低的十次开盘 7 次是核心区，摇号人数最多的十次开盘 6 次是核心区。江畔都会上城是年度最难买项目，中签率最低仅 1.9%，报名人数 1.2 万组。

2、南京市新房成交量

新房成交量超 8.6 万套，创近 4 年新高。根据南京网上房地产数据显示，截至 2020 年 12 月 31 日 20:30，南京新房共成交 86347 套，同比 2019 年成交的 83457 套，成交量上涨约 3.5%。

从具体板块成交量来看，浦口以 19454 套领跑全市，加上六合的 6619 套，整个江北成交量超 2.6 万套。其次是江宁的 18503 套、栖霞的 12959 套，这也是主城仅有的 3 个成交量超 1 万套的板块。今年河西上市量多为小体量开盘，仅成交 3190 套，远不及去年的 4086 套。而主城鼓楼、玄武、秦淮的成交量都不多，主要还是由于上市新房不多。溧水以 10270 套的成交量排到全市第 4 名，仅次于浦口、江宁、栖霞。高淳成交量稍少一些，也达到了 5760 套，排到全市第 6 名，高于主城雨花台、建邺、鼓楼等板块。

另一方面，就 2020 年南京中签率最低的 10 个楼盘来看，主要还是位于江北核心区和江北中央商务区，共占有 5 个，若加上桥北的大华锦绣华城，整个江北就占比多达 6 家。

而九龙湖、河西、仙林、溧水则各占有一席，河西虽然是众多买房人关注的焦点，但首付 8 成+验资几百万，刷去了大批的买房人。九龙湖新城玫瑰湖和溧水万达广场，都是属于老盘加推，一二手房存在巨大倒挂，比较吸引买房人的关注。

3、南京市二手房成交量

2020 年南京二手房量价齐升，成交面积 1003 万 m²，上涨 12%，成交均价 24922 元/m²，上涨 6%，与新房价格比值在 96%的高点、成交集中在 6-9 月，占全年总量的 67%。板块中，江北、江宁为成交主力，年成交量 154-192 万方，占全市 47%。其次是河西成交 124 万方，均价 4 万元/m²，

90%的一二手比值助燃新房市场。热销二手房面积 50-100 m²，成交近 7.6 万套，占比总成交量的 66%；热销总价段 150-300 万，全年成交 7.3 万套，占比总成交量的 63%。

4、南京市楼市大事记

“限房价，竞地价”政策发端于北京，落地三年有效控制房价上涨。今年多城跟进，其中南京限定毛坯价格和全装修标准，让新项目的房价回归合理空间。年内多城针对刚需群体出台支持政策，包括支持无房家庭购房和规范公积金贷款。其中“宁九条”在摇号顺序中保障本市户籍无房家庭的刚性购房需求。三道红线现金压力，叠加土地双限房价被锁，房企加快上市节奏加速回现。年内出让 89 幅宅地，5 成以上均已出规划。2 个月规划、半年上市的项目不在少数。上半年南京房价一路走高，6 月环比 6.1%创下新高。其中河西南/鱼嘴、方山、燕子矶、江北核心区等多区域房价天花板被刷新，最高涨幅达 23.7%。2020 年核心区、燕子矶等热点区域不仅首付门槛在上升，供应面积主力也从 80-110 m²提高到 100-140 m²，进入改善市场。即便在市场承压的 2020 年，以仁恒为代表的优质项目依旧受追捧，突破板块限价 2-7 千元/m²（6-18%）的同时，中签率低至 14%。年内多个千万级豪宅上市，即便首付在 5-8 成，也吸引了 1.7 万组高净值客户登记，累计锁定资金超过 900 亿元，基本实现开盘售罄。双限政策给了房企精装升级创溢价的机会，也提高了购房者对精装标准的要求。项目定位、升级包性价比、贷款方式等决定了精装包去化和项目利润空间。2020 年从 3 万+ 的刚改项目到近 5 万的高改项目都采用了横厅设计，特别是在 100-120 m²面积段上。表明南京购房者居住理念的提升和改善需求的扩大，对户型的舒适度有更高的要求。

5、2021 年楼市展望

年底中央经济工作会议总结 20 年宏观政策有效且精准；定调 21 年“政策不急转弯”。2021 年稳定的政策环境将为市场打开上升通道。2020 年无锡、广州、苏州等 46 城出台引才政策 69 次，通过放宽落户门槛对冲调控收紧带来的库存压力。在供地充足和需求压制下，南京大概率积极跟进引才政策，为 21 年楼市减压。年底，央行、银保监会发文建立“银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度”。继 8 月“三道红线”房企融资新

规后，再次从供需两端掐住房地产紫金命脉。十四五规划、年底经济会议既强调了重视保障性租赁住房建设，又部署了市场化租赁住房的规范发展，2021年租赁市场监管制度化常态化。随着城市交通、教育、医疗等基建进度加快，热点区域进一步扩容，城南中心、岱山、五桥等区域成为2020年新晋热点，在2021年或将延续。江北、溧水、江宁、城北为21年供应主力，宅地体量超200万方、上市项目超40个。新增供应多位于板块的外围区域，如六合、尧化门、栖霞山、龙潭新城、禄口等，警惕高强度竞争和高库存风险。“三道红线”叠加预售资金监管加码，明年房企面临保现金流、降低负债的双重压力，考验房企的资金管控能力和运营应变能力，促销售、降成本成重点工作。

（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《情况说明》复印件中记载信息，用途为阁楼，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。估价对象按阁楼设计，物业内部组合均衡，与外部环境协调，符合阁楼技术标准。

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。估价对象按阁楼利用，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，估价对象作为阁楼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，估价对象为阁楼，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，符合及满足住房功能需求，估价对象作为阁楼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，估价对象目前作为阁楼使用，根据估价对象所处位置和估价对象自身的特点，估价对象作为阁楼不仅符合城

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，作为阁楼为其最高最佳用途，故本次评估确定估价对象作为阁楼维持现状、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

估价对象为阁楼房地产，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和收益还原法进行评估。

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)× $\frac{\text{区位状况修正系数(c)} \times \text{实物状况修正系数}}{24}$

(d) × 权益状况修正系数 (e)

其中:

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

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

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

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

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

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

估价对象权益运用比较法和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

一般住宅租赁市场无单独阁楼出租案例，故本次评估设定估价对象为第7层的普通住宅，先评估位于第7层的普通住宅的市场价值，再通过修正得出第7层阁楼的市場价值。

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住宅的租金案例进行比较，具体情况如下：

实例一：位于龙凤花园腾龙里小区，混合结构，八成新，建筑面积88m²，南北朝向，精装修，租金年付，交易双方各自付税。2021年6月日租金为2.27元/m²。

实例二：位于龙凤花园腾龙里小区，混合结构，八成新，建筑面积62m²，南北朝向，精装修，租金年付，交易双方各自付税。2021年6月

日租金为 2.58元/m²。

实例三：位于龙凤花园腾龙里小区，混合结构，八成新，建筑面积 55m²，南北朝向，精装修，租金年付，交易双方各自付税。2021 年 6 月日租金为 2.61 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	实例一	实例二	实例三
交易价格（天/元/m ² ）	待定	2.27	2.58	2.61
交易情况	正常	正常	正常	正常

市场状况(成交日期)		2021年6月	2021年6月	2021年6月	2021年6月	
区位状况	位置	位于鼓楼区, 区域位置较优	位于鼓楼区, 区域位置较优	位于鼓楼区, 区域位置较优	位于鼓楼区, 区域位置较优	
	道路通达度	有湛江路、汉江路等交通主次干道, 道路质量较好, 路网密集, 通达性较高				
	交通便捷度	有5条以上公交线路通过, 交通便捷较优	有5条以上公交线路通过, 交通便捷较优	有5条以上公交线路通过, 交通便捷较优	有5条以上公交线路通过, 交通便捷较优	
	外部配套设施状况	基础设施完善度	通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气“六通”	通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气“六通”	通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气“六通”	通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气“六通”
		公用设施完备度	学校、邮局、电信等各类公共服务设施较齐全, 公共服务设施较优	学校、邮局、电信等各类公共服务设施较齐全, 公共服务设施较优	学校、邮局、电信等各类公共服务设施较齐全, 公共服务设施较优	学校、邮局、电信等各类公共服务设施较齐全, 公共服务设施较优
		区域繁华程度	位于湛江路、汉江路交叉口, 属于鼓楼区, 整体区域繁华度较优	位于湛江路、汉江路交叉口, 属于鼓楼区, 整体区域繁华度较优	位于湛江路、汉江路交叉口, 属于鼓楼区, 整体区域繁华度较优	位于湛江路、汉江路交叉口, 属于鼓楼区, 整体区域繁华度较优
	环境质量状况	基本没有大气、噪音污染, 环境质量状况较优	基本没有大气、噪音污染, 环境质量状况较优	基本没有大气、噪音污染, 环境质量状况较优	基本没有大气、噪音污染, 环境质量状况较优	
	小区环境	小区内配建树木、草坪和建筑小品, 小区环境较优	小区内配建树木、草坪和建筑小品, 小区环境较优	小区内配建树木、草坪和建筑小品, 小区环境较优	小区内配建树木、草坪和建筑小品, 小区环境较优	
	楼幢	小区内部, 距离中心花园有一定距离, 较优	小区内部, 距离中心花园有一定距离, 较优	小区内部, 距离中心花园有一定距离, 较优	小区内部, 距离中心花园有一定距离, 较优	
	楼层	7/7	4/7	3/7	6/7	
朝向	南北	南北	南北	南北		
物业状况	封闭式物业	封闭式物业	封闭式物业	封闭式物业		
实物状况	建筑面积 (m ²)	43.92平方米 (合适)	88平方米 (合适)	62平方米 (合适)	55平方米 (合适)	
	建筑结构	混合	混合	混合	混合	
	层高	约3米	约3米	约3米	约3米	
	成新度 (建筑年代)	建约2000年, 八成新	建约2000年, 八成新	建约2000年, 八成新	建约2000年, 八成新	
	建筑外观	较优	较优	较优	较优	
	空间布局	空间布局较合理	空间布局较合理	空间布局较合理	空间布局较合理	
	装修状况	普通装修	精装修	精装修	精装修	
设施设备	水电气各类设施完善	水电气各类设施完善	水电气各类设施完善	水电气各类设施完善		
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	住宅用地自动续期, 土地使用期限无影响	住宅用地自动续期, 土地使用期限无影响	住宅用地自动续期, 土地使用期限无影响	住宅用地自动续期, 土地使用期限无影响	
	用益物权的设立	无	无	无	无	
	担保物权的设立	无	无	无	无	
	其他因素	无	无	无	无	

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：以估价对象所在位置状况为基准，因估价对象和各可比实例处于同一住宅小区，位置条件相同，故无需进行位置修正。

b.道路通达度：分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所处区域的道路通达度为基准，相差一个等级，租金修正 $\pm 2\%$ ；

c.交通便捷度：分为优、较优、较劣、劣四个等级，以估价对象所区域的交通便捷度为基准（100%），每相差一个等级，租金修正 $\pm 2\%$

d.基础设施完善度：分为通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯“六通”；通路、通上水、通下水、通电、通讯“五通”两个等级，以估价对象所在区域基础设施为基准，相差一个等级，租金修正 $\pm 0.5\%$ ；

e.公用设施完备度：分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所在区域公共服务设施状况为基准，相差一个等级，租金修正 $\pm 2\%$ ；

f.区域繁华程度：分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所处的区域繁华度为基准，相差一个等级，租金修正 $\pm 2\%$ ；

g.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环境质量为基准，相差一个等级，租金修正 $\pm 2\%$ 。

h.小区环境：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象小区环境为基准，相差一个等级，租金修正 $\pm 2\%$ 。

j.楼幢：以估价对象所在楼幢为基准，按紧临湖、离湖有一定距离、位于小区边缘分为三个等级，以估价对象楼幢为基准，相差一个等级，租金修正 $\pm 0.5\%$ 。

k.楼层：估价对象与可比实例所处楼层不同，需进行楼层修正，对于多层住宅用房，楼层修正系数参照下表执行：

总楼层 \ 层次	一	二	三	四	五	六	七
一	100						
二	100	100					
三	99	100	98				
四	98	99	100	98			
五	98	99	100	100	98		
六	98	99	100	100	99	97	
七	98	99	100	100	99	98	97

根据上表，估价对象及可比实例的层次修正系数分别为 97，100，100，98，则以估价对象楼层状况为基准，确定可比实例一、二、三的楼层调整系数分别 103.09，103.09，101.03。

i. 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，住宅房屋的朝向按朝北、朝西、朝东、朝南依次优化，估价对象和各可比实例均为南北朝向，故无需进行朝向修正。

s. 物业状况：分为封闭物业、半封闭物业、无物业等三个级别，以估价对象物业状况为基准，相差一个等级，租金修正 $\pm 2\%$ 。

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 $\pm 1\%$ 。

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，修正幅度为 $\pm 2\%$ 。

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 $\pm 2\%$ 。

e. 建筑外观：分为优、较优、较劣、劣四个等级，以估价对象的建筑外观为基准（100%），每相差一个等级，租金修正 $\pm 2\%$ 。

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 $\pm 1\%$ 。

g. 装修状况：分为毛坯、普通、精装修、豪华装修四个等级，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 $\pm 1\%$ 。

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，租金修正 $\pm 2\%$ 。

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：根据《中华人民共和国民法典》规定，住宅建设用地使用权期间届满后自动续期，土地使用期限对房地产价格无影响，故无需进行土地使用期限修正。

c.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。

6、比较因素条件指数表编制

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 8 因素条件指数表

比较因素		估价对象	实例一	实例二	实例三	
交易价格(元/元/m ²)		待定	2.27	2.58	2.61	
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	
	道路通达度	100	100	100	100	
	交通便捷度	100	100	100	100	
	外部配套设施状况	基础设施完善度	100	100	100	100
		公用设施完备度	100	100	100	100
		区域繁华程度	100	100	100	100
	环境质量状况		100	100	100	100
	小区环境		100	100	100	100
	楼幢		100	100	100	100
	楼层		100	103.09	103.09	101.03
	朝向		100	100	100	100
	物业状况		100	100	100	100
实物状况	建筑面积(m ²)		100	100	100	
	建筑结构		100	100	100	
	层高		100	100	100	
	成新度(建筑年代)		100	100	100	
	建筑外观		100	100	100	
	空间布局		100	100	100	
	装修状况		100	103	103	
	设施设备		100	100	100	
权益状况	规划条件		100	100	100	
	土地使用期限		100	100	100	
	用益物权的设立		100	100	100	
	担保物权的设立		100	100	100	
	其他因素		100	100	100	

7、比较因素修正

在各因素指数表的基础上，进行比较实例交易期日、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		实例一	实例二	实例三	
交易价格(天/元/m ²)		2.27	2.58	2.61	
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	
	道路通达度	100/100	100/100	100/100	
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100	
	外部配套设施状况	基础设施完善度	100/100	100/100	100/100
		公用设施完备度	100/100	100/100	100/100
		区域繁华程度	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施状况		100/100	100/100	100/100
	环境质量状况		100/100	100/100	100/100
	小区环境		100/100	100/100	100/100
	楼幢		100/100	100/100	100/100
	楼层		100/103.09	100/103.09	100/101.03
	朝向		100/100	100/100	100/100
	物业状况		100/100	100/100	100/100
实物状况	建筑面积(m ²)	100/100	100/100	100/100	
	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	100/100	100/100	100/100	
	装修状况	100/103	100/103	100/103	
	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	
	用益物权的设立	100/100	100/100	100/100	
	担保物权的设立	100/100	100/100	100/100	
	其他因素	100/100	100/100	100/100	
比准价格(天/元/m ²)		2.14	2.43	2.51	

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：

$$(2.14\text{元}/\text{m}^2\cdot\text{天}+2.43\text{元}/\text{m}^2\cdot\text{天}+2.51\text{元}/\text{m}^2\cdot\text{天})\div 3=2.36\text{元}/\text{m}^2\cdot\text{天}$$

(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：位于龙凤花园腾龙里小区，混合结构，八成新，建筑面积140m²，精装修，一次性付款，买卖双方各自付税。2021年6月市场价为47858元/m²。

可比实例二：位于龙凤花园腾龙里小区，混合结构，八成新，建筑面积137.7m²，精装修，一次性付款，买卖双方各自付税。2021年6月市场价为47408元/m²。

可比实例三：位于龙凤花园腾龙里小区，混合结构，八成新，建筑面积131.46m²，精装修，一次性付款，买卖双方各自付税。2021年6月市场价为47543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	实例一	实例二	实例三	
交易价格(元/m ²)		待定	47858	47408	47543	
交易情况		正常	正常	正常	正常	
市场状况(成交日期)		2021年6月	2021年6月	2021年6月	2021年6月	
区位状况	位置	位于鼓楼区，区域位置较优	位于鼓楼区，区域位置较优	位于鼓楼区，区域位置较优	位于鼓楼区，区域位置较优	
	道路通达度	有湛江路、汉江路等交通主次干道，道路质量较好，路网密集，通达性较高	有湛江路、汉江路等交通主次干道，道路质量较好，路网密集，通达性较高	有湛江路、汉江路等交通主次干道，道路质量较好，路网密集，通达性较高	有湛江路、汉江路等交通主次干道，道路质量较好，路网密集，通达性较高	
	交通便捷度	有5条以上公交线路通过，交通便捷较优	有5条以上公交线路通过，交通便捷较优	有5条以上公交线路通过，交通便捷较优	有5条以上公交线路通过，交通便捷较优	
	外部配套设施状况	基础设施完善度	通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气“六通”	通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气“六通”	通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气“六通”	通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气“六通”
		公用设施完备度	学校、邮局、电信等各类公共服务设施较齐全，公共服务设施较优	学校、邮局、电信等各类公共服务设施较齐全，公共服务设施较优	学校、邮局、电信等各类公共服务设施较齐全，公共服务设施较优	学校、邮局、电信等各类公共服务设施较齐全，公共服务设施较优
		区域繁华程度	位于湛江路、汉江路交叉口，属于鼓楼区，整体区域繁华度较优	位于湛江路、汉江路交叉口，属于鼓楼区，整体区域繁华度较优	位于湛江路、汉江路交叉口，属于鼓楼区，整体区域繁华度较优	位于湛江路、汉江路交叉口，属于鼓楼区，整体区域繁华度较优
环境质量状况		基本没有大气、噪	基本没有大气、噪	基本没有大气、噪	基本没有大气、噪	

		音污染, 环境质量状况较优	音污染, 环境质量状况较优	音污染, 环境质量状况较优	音污染, 环境质量状况较优
小区环境		小区内配建树木、草坪和建筑小品, 小区环境较优	小区内配建树木、草坪和建筑小品, 小区环境较优	小区内配建树木、草坪和建筑小品, 小区环境较优	小区内配建树木、草坪和建筑小品, 小区环境较优
楼幢		小区内部, 距离中心花园有一定距离, 较优	小区内部, 距离中心花园有一定距离, 较优	小区内部, 距离中心花园有一定距离, 较优	小区内部, 距离中心花园有一定距离, 较优
楼层		7/7	5/7	4/7	3/7
朝向		南北	南北	西	南北
物业状况		封闭式物业	封闭式物业	封闭式物业	封闭式物业
实物状况	建筑面积 (m ²)	43.92平方米 (合适)	140平方米 (较合适)	137.7平方米 (较合适)	131.46平方米 (较合适)
	建筑结构	混合	混合	混合	混合
	层高	约3米	约3米	约3米	约3米
	成新度 (建筑年代)	建约2000年, 八成新	建约2000年, 八成新	建约2000年, 八成新	建约2000年, 八成新
	建筑外观	较优	较优	较优	较优
	空间布局	空间布局较合理	空间布局较合理	空间布局较合理	空间布局较合理
	装修状况	普通装修	精装修	精装修	精装修
	设施设备	水电气各类设施完善	水电气各类设施完善	水电气各类设施完善	水电气各类设施完善
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	住宅用地自动续期, 土地使用期限无影响	住宅用地自动续期, 土地使用期限无影响	住宅用地自动续期, 土地使用期限无影响	住宅用地自动续期, 土地使用期限无影响
	用益物权的设立	无	无	无	无
	担保物权的设立	无	无	无	无
	其他因素	无	无	无	无

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：以估价对象所在位置状况为基准，因估价对象和各可比实例处于同一住宅小区，位置条件相同，故无需进行位置修正。

b.道路通达度：分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所处区域的道路通达度为基准，相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ ；

c.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 $\pm 2\%$ 。

d.基础设施完善度：分为通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯“六通”；通路、通上水、通下水、通电、通讯“五通”两个等级，以估价对象所在区域基础设施为基准，相差一个等级，房价修正 $\pm 0.5\%$ ；

e.公用设施完备度：分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所在区域公共服务设施状况为基准，相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ ；

f.区域繁华程度：分优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象所处的区域繁华度为基准，相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ ；

g.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环境质量为基准，相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

h.小区环境：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象小区环境为基准，相差一个等级，房价修正 $\pm 2\%$ 。

i.楼幢：以估价对象所在楼幢为基准，按紧临湖、离湖有一定距离、位于小区边缘分为三个等级，以估价对象楼幢为基准，相差一个等级，房价修正 $\pm 0.5\%$ 。

j.楼层：估价对象与可比实例所处楼层不同，需进行楼层修正，对于多层住宅用房，楼层修正系数参照下表执行：

层次 \ 总楼层	一	二	三	四	五	六	七
一	100						
二	100	100					
三	99	100	98				
四	98	99	100	98			
五	98	99	100	100	98		
六	98	99	100	100	99	97	
七	98	99	100	100	99	98	97

根据上表，估价对象及可比实例的层次修正系数分别为 97，99，

100, 100, 则以估价对象楼层状况为基准, 确定可比实例一、二、三的楼层调整系数分别 102.06, 103.09, 103.09。

k.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, 住宅房屋的朝向按朝北、朝西、朝东、朝南依次优化2%。

l.物业状况: 分为封闭物业、半封闭物业、无物业等三个级别, 以估价对象物业状况为基准, 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 1%。

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.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, 房价修正 \pm 3%。

g.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.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	实例一	实例二	实例三	
交易价格(元/m ²)		待定	47858	47408	47543	
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	
	道路通达度	100	100	100	100	
	交通便捷度	100	100	100	100	
	外部配套设施状况	基础设施完善度	100	100	100	100
		公用设施完备度	100	100	100	100
		区域繁华程度	100	100	100	100
	环境质量状况	100	100	100	100	
	小区环境	100	100	100	100	
	楼幢	100	100	100	100	
	楼层	100	102.06	103.09	103.09	
	朝向	100	100	102	100	
物业状况	100	100	100	100		
实物状况	建筑面积(m ²)	100	99	99	99	
	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	100	100	100	
	装修状况	100	103	103	103	
	设施设备	100	100	100	100	
权益状况	规划条件	100	100	100	100	
	土地使用期限	100	100	100	100	
	用益物权的设立	100	100	100	100	
	担保物权的设立	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	实例一	实例二	实例三
交易价格(元/m ²)	47858	47408	47543
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	
	道路通达度	100/100	100/100	100/100	
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100	
	外部配套设施状况	基础设施完善度	100/100	100/100	100/100
		公用设施完备度	100/100	100/100	100/100
		区域繁华程度	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施状况	100/100	100/100	100/100	
	环境质量状况	100/100	100/100	100/100	
	小区环境	100/100	100/100	100/100	
	楼幢	100/100	100/100	100/100	
	楼层	100/102.06	100/103.09	100/103.09	
	朝向	100/100	100/102	100/100	
物业状况	100/100	100/100	100/100		
实物状况	建筑面积 (m ²)	100/99	100/99	100/99	
	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	100/100	100/100	100/100	
	装修状况	100/103	100/103	100/103	
	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	
	用益物权的设立	100/100	100/100	100/100	
	担保物权的设立	100/100	100/100	100/100	
	其他因素	100/100	100/100	100/100	
比准价格(元/m ²)		45986	44214	45227	

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：

$$\begin{aligned} \text{估价对象房地产单价} &= (45986 \text{元/m}^2 + 44214 \text{元/m}^2 + 45227 \text{元/m}^2) \div 3 \\ &= 45142 \text{元/m}^2 \text{ (取整)} \end{aligned}$$

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6%。

1.4确定收益期

根据委托方提供相关资料，土地使用年限2061年11月7日，本次价值时点为2021年6月7日，剩余收益期为43.42年。

根据以上数据得出房地产的年净收益为

$$\begin{aligned} P &= V \times (r-g) / (1-(1+g)^n / (1+r)^n) \\ &= 45142 \times (7\% - 6\%) / (1 - (1+6\%)^{43.42} / (1+7\%)^{43.42}) \\ &= 1348.23 \text{元/平方米} \end{aligned}$$

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1639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	—	—	

	按建筑面积收费的项目(元/m ²)	元/m ²	—	208.74	收费项目	标准(元/m ²)	收费批准文号及相关规定
					一	建筑工程前期工程费	5.13%
					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	—	1145	—		
三	公共配套设施建设费	元/m ²	—	60	—		
四	管理费	元/m ²	1.00%	14.14	(一+二+三)×3.00%		
五	投资利息	元/m ²	—	35.6	一×4.35%+(二+三+四)×4.35%×0.5		
六	开发利润	元/m ²	5.00%	71.39	(一+二+三+四)×5%		
七	销售费用	元/m ²	1.00%	16.39	按开发完成后价值的2.00%计		
八	销售税费	元/m ²	5.38%	88.18	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	—	1639	一+二+三+四+五+六+七+八		

$$\text{维修费} = 1639 \text{元/m}^2 \times 1\% = 16.39 \text{元/m}^2$$

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:

$$\begin{aligned} \text{保险费} &= 1639 \text{元}/\text{m}^2 \times 2\% \\ &= 3.28 \text{元}/\text{m}^2 \end{aligned}$$

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

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

$$= 16.39 \text{元}/\text{m}^2 + \text{年有效毛收入} \times 1\% + 3.28 \text{元}/\text{m}^2 + \text{年有效毛收入} \times 16.86\% + \text{年有效毛收入} \times 1\%$$

由于房地产的年净收益为1348.23元/平方米，

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

$$\begin{aligned} &= 1348.23 \text{元}/\text{平方米} + 16.39 \text{元}/\text{m}^2 + \text{年有效毛收入} \times 1\% + 3.28 \\ &\text{元}/\text{m}^2 + \text{年有效毛收入} \times 16.86\% + \text{年有效毛收入} \times 1\% \end{aligned}$$

故年有效毛收入为1685.85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

估价对象位于龙凤花园腾龙里，根据对其调查，该区域住宅用房较为

密集，需求较高，周边住宅用房出租率在95%-100%左右，根据估价对象实际状况，本次评估确定空置率约为3%。

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。

$$\text{日租金} = 1685.85 \text{元/平方米} / (1 - 3\%) / (12 + 3 \times 1.5\%) / 30 = 4.81 \text{元/m}^2 \cdot \text{天}$$

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：4.81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，考虑到住宅房地产供过于求，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0.9，收益反推法的权重为0.1，故：

$$\text{估价对象住宅房地产日租金} = 2.36 \text{元/m}^2 \cdot \text{天} \times 0.9 + 4.81 \text{元/m}^2 \cdot \text{天} \times 0.1$$

$$= 2.61 \text{元/m}^2 \cdot \text{天} \text{（四舍五入，取两位小数）}$$

根据注册房地产估价师对南京市住宅用房及阁楼的调查、分析，并结合注册房地产估价师经验，阁楼类的修正系数一般为住宅的65%。经过注册房地产估价师的现场调查，决定取701室的修正系数为65%，由于703室面积较小，居住的舒适度较低且装修较差，故取修正系数为45%

$$\text{故701室阁楼房地产日租金} = 2.61 \text{元/m}^2 \cdot \text{天} \times 65\%$$

$$= 1.70 \text{元/m}^2 \cdot \text{天} \text{（四舍五入，取两位小数）}$$

$$\text{703室阁楼房地产日租金} = 2.61 \text{元/m}^2 \cdot \text{天} \times 45\%$$

$$= 1.17 \text{元/m}^2 \cdot \text{天} \text{（四舍五入，取两位小数）}$$

估价结果详见下表：

房号	基准日租金 (元/m ² /天)	修正系数	建筑面积 (m ²)	日租金 (元/m ² /天)	月租金 (元/月)	年租金 (万元/年)
701 室	2.59	65%	43.92	1.70	2240	2.69
703 室	2.59	45%	33.85	1.17	1188	1.43

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 77.77 平方米及相应土地使用权在价值时点的市场租金为：年租金为人民币 4.12 万元，大写人民币（每年）肆万壹仟贰佰元整，明细详见下表。

表 14 估价对象估价结果一览表

坐落	结构	建筑年代	楼层	用途	建筑面积 (m ²)	日租金 (元/m ² /天)	月租金 (元/月)	年租金 (万元/年)
龙凤花园腾龙里 28 号 701 室	混合	约 2000 年	7/7	阁楼	43.92	1.70	2240	2.69
龙凤花园腾龙里 28 号 703 室	混合	约 2000 年	7/7	阁楼	33.85	1.17	1188	1.43
合计					77.77			4.12

。

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 《情况说明》复印件
- 附件 6 估价委托人营业执照复印件
- 附件 7 委托人承诺函
- 附件 8 估价专业意见或相关帮助说明
- 附件 9 估价机构营业执照及资质证书复印件
- 附件 10 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6月7日

坐落	结构	建筑年代	楼层	用途	建筑面积 (m ²)	日租金 (元/m ² /天)	月租金 (元/月)	年租金 (万元/年)
龙凤花园腾龙里 28 号 701 室	混合	约 2000 年	7/7	阁楼	43.92	1.70	2240	2.69
龙凤花园腾龙里 28 号 703 室	混合	约 2000 年	7/7	阁楼	33.85	1.17	1188	1.43
合计					77.77			4.12

注册房地产估价师：蔡大春、吴海燕