

房地产估价报告

正鑫房估字（2024）第 002 号

估价项目名称：因房屋招租需要而对泰州华康投资有限公司位于
泰州市医药高新区解家舍路 2 号 4 幢 1-3 层的房屋租金
市场价值估价

估价委托人：泰州华康投资有限公司

房地产估价机构：江苏正鑫土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：刘志成（3220200019）

薛 伟（3220210035）

估价报告出具日期：二〇二四年二月二十一日

致估价委托人函

泰州华康投资有限公司：

受贵单位的委托，我公司对位于泰州市医药高新区解家舍路2号4幢1-3层的房屋使用权（年租金）（房屋出租面积合计3360.63 m²）市场价值进行了估价，价值时点为2024年02月19日，估价目的是为估价委托人因房屋招租需要提供房屋租金的市场价值参考意见。价值类型采用市场价值。

估价人员根据估价目的，依据相关法律法规和政策制度，按照估价原则和估价程序，在现场勘察和市场调研的基础上，采用比较法对估价对象租金的市场价值进行测算，确定估价对象租金的市场价值如下：

泰州市医药高新区解家舍路2号4幢1-3层的房屋使用权（年租金）在价值时点采用市场价值标准且满足本估价假设与限制条件下确定的客观、合理的市场价值（年租金）合计为**416,908.62元**（一层为161,881.74元、二层为136,014.34元、三层为119,012.54元），大写人民币**肆拾壹万陆仟玖佰零捌元陆角贰分**。详见估价结果明细表。

特别提示：

本次估价结果是估价对象在价值时点支付的年租金，采用预付方式缴纳租金，租期为价值时点往后的一年，价款在价值时点一次性付清、租赁中涉及税费正常负担下的市场价值，房屋出租面积以委托人提供的《不动产测量报告》中4幢1-3层建筑面积扣减物业办公室和监控室后的建筑面积为计价基础。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

江苏正鑫土地房地产评估咨询有限公司

二〇二四年二月二十一日

房地产估价结果明细表

序号	坐落	建筑结构	所在层 / 总层数	建筑面积 (m ²)	出租面积 (m ²)	租金 (元/年)	备注
1	泰州市医药高新区解家舍路 2 号 4 幢	钢混	1/5	1,211.04	999.27	161,881.74	一年按 360 天计
2	泰州市医药高新区解家舍路 2 号 4 幢	钢混	2/5	1,180.68	1,180.68	136,014.34	一年按 360 天计
3	泰州市医药高新区解家舍路 2 号 4 幢	钢混	3/5	1,180.68	1,180.68	119,012.54	一年按 360 天计
合计				3,572.40	3,360.63	416,908.62	

特别提示：欲了解本估价项目的全面情况，请认真阅读房地产估价报告全文。

江苏正鑫土地房地产评估咨询有限公司
二〇二四年二月二十一日

目 录

致估价委托人函	2
注册房地产估价师声明	5
估价的假设和限制条件	6
一、估价的假设条件	6
二、未定事项假设	6
三、背离事实假设	6
无背离事实假设。	6
四、不相一致假设	6
五、依据不足假设	6
六、估价报告使用限制	6
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、估价对象	8
四、估价目的	9
五、价值时点	10
六、价值定义	10
七、估价依据	10
八、估价原则	11
九、估价方法	11
十、估价结果	12
十一、估价人员	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业日期	13
附 件	14

(一)估价对象位置示意图

(二)估价对象现状照片

(三)估价对象产权证明

(四)房地产估价机构营业执照复印件

(五)房地产估价机构备案证书复印件

(六)注册房地产估价师注册证书复印件

注册房地产估价师声明

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或潜在的利益，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《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，并形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 注册房地产估价师刘志成、薛伟已于 2024 年 02 月 19 日对本次估价对象的外部 and 内部使用状况进行了实地查勘，并进行了记录。
6. 注册房地产估价师及其所在的估价机构具备本估价业务所需要的专业胜任能力。除已在本估价报告中披露之外，估价过程中没有人对估价报告提供专业帮助，也未依据相关专业意见。

估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

1. 交易双方自愿地进行交易；
2. 交易双方处于利己动机进行交易；
3. 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、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。

(二) 注册房地产估价师已对房屋安全、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。

(三) 注册房地产估价师未对房屋出租面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与估价委托人提供的房屋建筑面积大体相当。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

无背离事实假设。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

(一) 报告书中的面积等有关资料数据由估价委托人提供，其合法性、真实性、完整性由委托人负责，我公司不承担由于委托人和当事人提供资料不实或有所隐瞒而产生的任何评估风险和责任。

(二) 本报告在宏观房地产市场情况无较大波动时使用有效期为壹年[自 2024 年 02 月 21 日—2025 年 02 月 20 日止]，若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(三) 本报告仅供估价委托人按报告确定的估价目的正常使用，对非本次估价目的的使用，我公司不承担责任，若改变估价目的及使用条件，可向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

(四) 除获得我公司允许外，报告全文或其中的部分内容均不得载于任何文件、公开声明或公告，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供；同时，我们承诺未经估价委托人允许，不会以任何方式向主管部门及估价行业管理组织以外的第三方提供报告全文或其中的部分内容（法律法规另有规定的除外）。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：泰州华康投资有限公司

二、房地产估价机构

机构名称：江苏正鑫土地房地产评估咨询有限公司

住所：江苏省泰州市海陵区江州南路 103 号

法定代表人：刘志成

营业执照统一社会信用代码：91321291MA229MCC6M

备案等级：暂定叁级

证书编号：苏建房估备（暂叁）泰州 00431

有效期限：2023 年 11 月 01 日至 2024 年 10 月 31 日

三、估价对象

（一）估价对象范围界定

估价对象系位于泰州市医药高新区解家舍路 2 号 4 幢 1-3 层的房屋使用权（年租金），列入本次估价对象范围的出租面积合计 3360.63 m²。

（二）估价对象基本状况

估价对象系位于泰州市医药高新区解家舍路 2 号 4 幢 1-3 层的房屋使用权（年租金），列入本次估价对象范围的出租面积合计 3360.63 m²。

（三）土地基本状况

1. 四至及形状

估价对象用地形状规则，根据现场查勘：估价对象泰州市医药高新区解家舍路 2 号 4 幢东至野徐中路，南至河流，西至鼓楼南路，北至河流；

2. 地形地势及基础设施完备程度（土地开发程度）：

地形地势平坦，土壤地基较好，开发程度较高，已达到宗地红线内外通水、排水、通电、通讯、通燃气、通路“六通”及土地平整“一平”。

（四）建筑物基本状况

1. 名称、规模、结构、面积

估价对象泰州市医药高新区解家舍路2号4幢1-3层出租面积合计3360.63m²，钢筋混凝土结构。

2. 装饰装修、设施设备

在现场查勘日建筑物内部为毛坯。

3. 新旧程度

建筑物墙体、屋面完好牢固，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一般；表面结构无破损，属完好房。

(五) 估价对象区位状况

1. 位置：估价对象泰州市医药高新区解家舍路2号4幢位于天禄湖东侧。

2. 交通

2.1 道路状况：估价对象所在区域道路类型以交通、生活型为主，道路等级以主干道为主。

2.2 交通便捷度：估价对象泰州市医药高新区解家舍路2号4幢附近有128、3路等公交线路经过交通便捷程度优。

3. 外部配套设施

3.1 基础设施状况：估价对象所在区域平均开发程度为六通“通路、通水、通下水、通电、通燃气、通讯”。

3.2 公共服务设施状况：估价对象周边公共服务设施较完善。

4. 周围环境状况

4.1 人文环境：估价对象所在区域内人群结构以医疗企业人员为主。

4.2 区域景观：估价对象所在区域房屋建筑式样普通，成新度优，绿化一般。

4.3 环境质量：估价对象所在区域基本无污染。

4.4 危险设施状况：估价对象所在区域无危险设施。

5. 行政因素

5.1 城市规划限制：估价对象所在区域未来土地利用以医疗卫生用地为主。

四、估价目的

为估价委托人因房屋招租需要提供房屋租金的市场价值参考意见。

五、价值时点

经沟通，确定为 2024 年 02 月 19 日（实地查勘之日）。

六、价值定义

本次评估价值采用市场价值标准。

市场价值定义：估价对象经过适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价依据

（一）法律、法规和相关政策文件

1. 《中华人民共和国民法典》（由十三届全国人大三次会议审议通过于 2020 年 5 月 28 日审议通过，自 2021 年 1 月 1 日起实施）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（已由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，现予公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，自 1995 年 1 月 1 日起施行。根据 2019 年 8 月 26 日中华人民共和国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，2020 年 1 月 1 日起施行）；

4. 《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，自 1987 年 1 月 1 日起施行。最新修订为根据 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，2020 年 1 月 1 日施行）。

（二）技术标准、规程、规范

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015) 中华人民共和国住房和城乡建设部 2015 年 4 月 8 日发布，2015 年 12 月 1 日实施；

2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013) 中华人民共和国住房和城乡建设部 2013 年 6 月 26 日发布，2014 年 2 月 1 日实施。

（三）产权依据

1. 估价委托人提供的与本次估价相关的产权证明资料。

（四）其他依据

1. 估价委托人与本估价机构签订的估价委托合同；
2. 估价人员现场实地查勘、丈量、搜集和记录、整理的相关资料；
3. 本估价机构掌握的相关房地产市场资料等。

八、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正原则的前提下进行评估，具体依据如下原则

（一）客观、独立、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

（二）合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

（三）价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

（四）替代原则：要求估价结果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在合理范围内的原则。

（五）最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015），通行的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了房地产在一定权利状态及一定时点的价值水平，只是各种方法的适用条件、特点、对资料的要求有所不同，需根据特定的估价目的、估价对象、市场情况等选择适宜的估价方法。比较法适用于同类房地产可比实例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用其它方法的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

经分析，估价对象位于泰州市医药高新区，所在区域内存在并可以收集到足够的同类或者类似房地产的交易案例，房地产租赁市场比较成熟。与估价对象相比，在实物状况、权益状况、区位状况、交易情况及租约条件等方面有可比性和可修正性。故可选取比较法评估；

收益法是通过房地产的收益期限、净收益与折现率等三个参数来评估房地产的市场价值。本次估价目的为评估房地产的市场租金，实质上就是求取上述三个参数中的净收益参数，而不是评估房地产的市场价值。根据本次估价目的，故不宜选取收益法进行评估；

成本法是根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值或价格的方法，一般适用于评估可独立开发建设的整体房地产的价值与价格。本次估价目的为评估房地产的市场租金，而不是求取整体房地产的价值或价格，根据本次估价目的，故不宜采用成本法进行评估；

假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，如待开发的土地（包括生地、毛地、熟地）、在建工程（包括房地产开发项目）、可装修改造或可改变用途的旧房（包括装修、改建、扩建，如果是重建就属于毛地的范畴），本次估价对象为已建成的房地产，故不宜采用假设开发法进行评估。

综上所述，本次估价采用比较法进行测算。

附：比较法定义公式

比较法是根据替代原理，选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。计算公式：

比准价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 权益状况调整系数 × 实物状况调整系数。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，依据相关法律法规和制度政策，按照估价原则和估价程序，在现场查勘和市场调研的基础上，采用比较法对估价对象的使用权（年租金）市场价值进行测算，确定估价对象的使用权（年租金）市场价值如下：

泰州市医药高新区解家舍路2号4幢1-3层的房屋使用权（年租金）在
江苏正鑫土地房地产评估咨询有限公司

价值时点采用市场价值标准且满足本估价假设与限制条件下确定的客观、合理的市场价值（年租金）合计为 **416,908.62 元**（一层为 161,881.74 元、二层为 136,014.34 元、三层为 119,012.54 元），大写人民币**肆拾壹万陆仟玖佰零捌元陆角贰分**。详见估价结果明细表。

十一、估价人员

注册房地产估价师	注册号	签 名	日 期
刘志成	3220200019		2024 年 02 月 21 日
薛伟	3220210035		2024 年 02 月 21 日

十二、实地查勘期

2024 年 02 月 19 日。

十三、估价作业日期

2024 年 02 月 19 日至 2024 年 02 月 21 日。

江苏正鑫土地房地产评估咨询有限公司

二〇二四年二月二十一日

附 件

- (一)估价对象位置示意图
- (二)估价对象位现状照片
- (三)估价对象产权证明
- (四)房地产估价机构营业执照复印件
- (五)房地产估价机构备案证书复印件
- (六)注册房地产估价师注册证书复印件