

房地产估价咨询报告

估价报告编号：江苏诚德房估字（2024）第HX001号

估价项目名称：泰州市药城大道1号八号楼一层部分区域非
住宅房地产市场租赁价格评估

估价委托人：泰州华信药业投资有限公司

房地产估价机构：江苏诚德房地产土地资产评估测绘造价咨询
有限公司

注册房地产估价师：李磊（注册号 3220120139）
支德应（注册号 3220210211）

估价报告出具日期：2024年11月30日

致估价委托人函

泰州华信药业投资有限公司：

受贵单位委托，本估价机构委派注册房地产估价师李磊（注册号：3220120139）、支德应（注册号：3220210211）对泰州市药城大道1号八号楼一层部分区域房地产租金市场价值进行了估价。

一、估价目的：为估价委托人确定房地产租赁价值提供参考依据。

二、估价对象

1. 名称：泰州市药城大道1号八号楼一层部分区域的非住宅房地产；

2. 坐落：泰州市药城大道1号；

3. 财产范围：估价对象财产范围包括房屋使用权，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益；

4. 规模：估价对象总建筑面积12654.25 m²，本次拟出租建筑面积491.78 m²。

5. 土地面积：未提供；

6. 用途：非住宅；

三、价值时点：2024年11月29日；

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果

根据估价委托人提供的资料，我公司注册房地产估价师依据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，坚持独立、客观、公正的原则，遵循必要的估价程序，选用比较法进行了分析、测算和判断，确定：

估价对象在满足本报告中已说明的“估价假设和限制条件”下于价值时点2024年11月29日的市场租赁价格为人民币28.68万元/年，大写人民币贰拾捌万陆仟捌佰元整每年，租赁单价为583.19元/m²·年，详情如下：



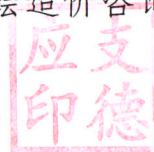
序号	规模(m ²)	租金 (元/m ² ·年)	租金 (万元/年)	备注
1	491.78	583.19	28.68	非住宅
合计	491.78		28.68	

特别提示：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《估价结果报告》。

房地产估价机构：江苏诚德房地产土地资产评估测绘造价咨询有限公司

法定代表人：支德应

致函日期：2024年11月30日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	6
六、价值类型	6
七、估价原则	6
八、估价依据	7
九、估价方法	8
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
附 件	12
一、估价对象位置示意图	
二、估价对象实地查勘情况和相关照片	
三、估价对象权属证书复印件	
四、专业帮助情况和相关专业意见	
五、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件	
六、注册房地产估价师资格证书复印件	

估价师声明

本报告注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们保证，已按照国家现行估价规范关于估价职业道德的要求，在我们的专业知识和经验的最佳范围内勤勉尽职地开展估价业务。

二、我们在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。

三、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

四、我们与估价报告中的估价对象没有现实或者潜在的利益，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。

五、我们是依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》等房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

六、注册房地产估价师李磊、支德应已于 2024 年 11 月 29 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，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，依据估价委托人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。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 根据估价对象的现状，认为维持现状继续利用最为有利，故本估价报告以维持现状前提进行估价。

2. 估价委托人提供了估价对象的产权证复印件等相关资料。本公司对估价委托人提供的资料进行了审慎的检查和尽职调查，估价对象面积、用途等数据与现场查勘情况相符，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，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，需调整估价结果甚至重新估价。

3. 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：

3.1. 自愿销售的卖方及自愿购买的买方；

3.2. 交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；

3.3. 交易双方了解交易对象、知晓市场行情；

3.4. 交易双方有较充裕的时间进行交易；

3.5. 不存在特殊买者的附加出价。

二、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

三、背离事实假设

本次评估以不考虑抵押、租赁、占用等他项权利限制及查封因素影响为假设前提。

四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

无不足假设依据。

六、估价报告的使用限制

1. 本次估价结果仅为估价委托人确定房地产租赁价值提供参考依据，不得用于其他目的和用途；若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2. 本报告估价结果仅为估价委托人提供专业性的估价意见，该意见本身并无强制执行效力，注册房地产估价师仅对估价结果本身符合规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

3. 本估价报告的使用期限为自估价报告出具之日起壹年。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重新估价。

4. 未经估价机构书面同意，本估价报告不得向委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或其部分内容均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

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，在估价报告使用的有效期内，作为一个整体时有效，复印件无效。

估价结果报告

江苏诚德房估字（2024）第 HX001 号

一、估价委托人

估价委托人：泰州华信药业投资有限公司

二、房地产估价机构

机构名称：江苏诚德房地产土地资产评估测绘造价咨询有限公司

法定代表人：支德应

住所：泰州市春之声 26 幢

统一社会信用代码：91320302MA1MCJYG3Y

备案等级：贰级

证书编号：苏建房估备（贰）泰州 00072

有效期限：2024 年 08 月 25 日至 2027 年 08 月 24 日

三、估价目的

为估价委托人确定房地产租赁价值提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

本次估价对象为泰州市药城大道 1 号八号楼一层部分区域的房地产，估价对象总建筑面积 12654.25 m²，本次拟出租建筑面积 491.78 m²。估价对象财产范围包括房屋使用权，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

1. 房地产权利状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》等复印件记：

权利人	泰州华信药业投资有限公司
权证号	泰房权证开发字第 80000011 号

坐落	泰州市药城大道 1 号
规划用途	非住宅
房屋性质	市场化商品房
宗地面积/房屋建筑面积	未提供/12654.25m ² （本次拟出租建筑面积 491.78 m ² ）
使用期限	未提供
权利其他状况	/

2. 他项权利状况

根据估价委托人提供的资料，估价对象在价值时点已设定抵押权。

（三）土地基本状况

1. 坐落：泰州市药城大道 1 号；
2. 用途：未提供；
3. 面积：未提供；
4. 形状：估价对象所在地块形状较规则；
5. 四至：估价对象所在宗地东至陶弘景路，南至道路，西至道路，北至药城大道；

6. 地形、地势、地质、土壤：估价对象所在地区处于江苏省中心、位于长江三角洲地区，地形中部较高、南北两侧较低；地势平坦、以平原为主；土壤类型主要由砂壤、轻壤构成，地质环境平稳、土壤承载力较强、沉降幅度较小；

7. 开发程度：估价对象所在地块已达到宗地红线内外通路、通电、供水、排水、通讯、通气“六通”及场地平整“一平”的开发水平；

（四）建筑物基本状况

1. 坐落：泰州市药城大道 1 号；
2. 建筑面积：12654.25 m²，本次拟出租建筑面积 491.78 m²；
3. 层数：总层数 8 层，所在层数为第 1 层；
4. 建筑结构：钢筋混凝土；

5. 层高：平均层高约 4 米；
6. 用途：非住宅；
7. 装饰装修：估价对象内部为地砖、墙面乳胶漆，纤维板吊顶，铝合金窗，玻璃门等装修为承租人装修；
8. 设施设备：有满足基本经营的设施设备；
9. 新旧程度：房屋建成年份为 2009 年，成新度一般；
10. 维护、保养及使用情况：估价对象维护、保养情况较好，现出租给中国农业银行使用。

五、价值时点

根据委托方的委托要求和需要，本次以注册房地产估价师实地查勘之日 2024 年 11 月 29 日作为本次估价的时点。

六、价值类型

价值名称：根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》和本次估价的具体要求，本估价报告中的评估价值是指估价对象在现状条件下，用途为非住宅，在价值时点 2024 年 11 月 29 日的房地产市场价格。

价值定义：市场价值为估价对象经适当营销后，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。

价值内涵：是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括房屋使用权，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益

七、估价原则

本估价报告遵循下述估价原则：

1. 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；
2. 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；

3. 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；

4. 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；

5. 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；

八、估价依据

（一）法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国民法典》；
2. 《中华人民共和国资产评估法》；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
4. 《中华人民共和国土地管理法》；
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
6. 《中华人民共和国城乡规划法》；
7. 《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》；
8. 《中华人民共和国担保法》。

（二）技术标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

（三）估价委托人提供的有关资料

1. 《房屋所有权证》复印件；
2. 委托方提供的其他相关资料。

（四）估价机构掌握的有关资料

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；

2. 估价对象所在地统计资料；
3. 估价对象所在地城市规划资料；
4. 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料；
5. 估价对象所在地商品房买卖、租赁等土地房地产交易的市场资料。

(五) 注册房地产估价师搜集的有关资料

1. 注册房地产估价师实地查勘和调查搜集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料；

2. 注册房地产估价师实地查勘和调查搜集的有关估价对象建筑物的状况资料；

3. 注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象房地产状况的照片。

九、估价方法

(一) 估价方法的选择

一般而言，求取房地产市场价值时，主要的估价方法有收益法、比较法、假设开发法、成本法等。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。

我们对收集到的估价对象的相关资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解，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. 选用方法的理由：

1.1 估价对象为非住宅，根据权证载明的使用年限，土地性质类似于商业用地。其所在区域类似商业房地产的出租市场比较活跃，可搜集到较多的类似房地产出租实例，适宜采用比较法进行估价。

2. 未选用方法的理由：

2.1 由于成本法只考虑了土地取得成本和房屋的建造成本，过少的

考虑市场区位、环境状况和市场供求关系等因素的影响，故不适宜选用成本法进行估价。

2.2假设开发法适用于“待开发房地产”即具有投资开发或再开发潜力的房地产，具体指在建工程或可装修改造或可改用途的旧房。估价对象房屋已开发完成且使用状况良好已近似达到房地产边际效用，若进行改造或再开发，财务上、技术上等不可行，故不适宜采用假设开发法。

2.3收益法一般适用于收益和风险能够较准确地量化的房地产，估价对象参照商业用房使用，由于采用收益法时市场租金因素敏感度较高，而现行的市场租金往往难以支付银行利息，且租售比不合理，收益法测算结果较难反映房地产的客观市场价值，故本次评估不适宜采用收益法。

（二）技术路线

比较法估价的步骤：比较法是遵循替代原理，将估价对象房地产与近期已经发生了交易的类似房地产加以比较，从已经发生了交易的类似房地产的价值，修正得出估价对象客观、合理价值的一种估价方法。

1. 收集交易实例。资料收集范围包括：估价对象与交易实例位置、面积、用途、成交时间、双方当事人、地块条件、使用年期、交易条件、影响房地产价值的自身因素，包括区位因素、实物因素、权益因素、房地产成交价值等。应与估价对象处于相同特征的另一区域或邻近地区，或处于同一供需圈内或同一等级土地内。

2. 选取可比实例。应从房地产买卖成交实例中选取符合条件的交易实例作为参照标的，具体要求如下：

- 2.1 可比实例与估价对象房地产的用途相同的交易案例；
- 2.2 可比实例的价值类型与估价对象房地产的估价目的相同；
- 2.3 可比实例必须是正常交易，或者可修正为正常交易；
- 2.4 可比实例与估价对象房地产的建筑结构相同；
- 2.5 可比实例的交易日期与价值时点较接近。

3. 建立价值可比基础。各可比实例应在以下方面统一：财产范围、付款方式、融资条件、税费负担、计价单位等。

4. 将估价对象房地产与交易实例进行比较，对影响房地产市场价值的交易情况、交易日期（市场状况调整）、区位状况、实物状况、权益状况等五个方面进行修正，求取估价对象房地产的比准价值。

5. 计算公式为：

$$V=VB\times A\times B\times D\times E\times F$$

V—进行因素修正后的可比实例价值

VB—可比实例价值

A—估价对象交易情况指数/可比实例交易情况指数

B—价值时点房地产价值指数/可比实例交易日期价值指数

D—估价对象区位条件指数/可比实例区位因素条件指数

E—估价对象实物条件指数/可比实例实物因素条件指数

F—估价对象权益条件指数/可比实例权益因素条件指数

6. 比准价值的确定

所选取三个可比实例价值经过上述各项比较修正后，可选用下列方法之一计算综合结果，作为比准价值：

6.1 简单算术平均法；

6.2 加权平均法；

6.3 中位数法；

6.4 众数法

7. 综合确定估价对象的房地产比准价值

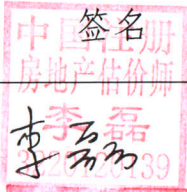
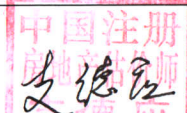
十、估价结果

根据估价委托人提供的资料，我公司注册房地产估价师依据《房地产估价规范》、《房地产估价术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，遵循必要的估价程序，选用比较法进行了分析、测算和判断，确定：

估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 28.68 万元/年，大写人民币贰拾捌万陆仟捌佰元整每年，租赁单价为 583.19 元/m²·年，详情如下：

序号	规模(m ²)	租金 (元/m ² ·年)	租金 (万元/年)	备注
1	491.78	583.19	28.68	非住宅
合计	491.78		28.68	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李磊	3220120139		2020年11月30日
支德应	3220210211		2020年11月30日

十二、实地查勘期

2024年11月29日至2024年11月29日。

十三、估价作业期

2024年11月29日至2024年11月30日。

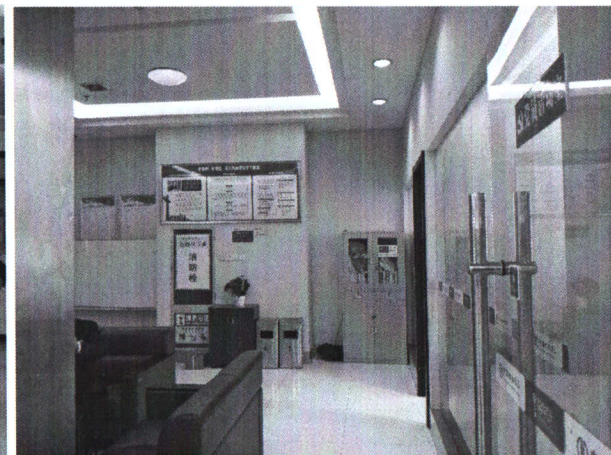
附件

- 一、估价对象位置示意图
- 二、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 三、估价对象权属证书复印件
- 四、专业帮助情况和相关专业意见
- 五、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件
- 六、注册房地产估价师资格证书复印件

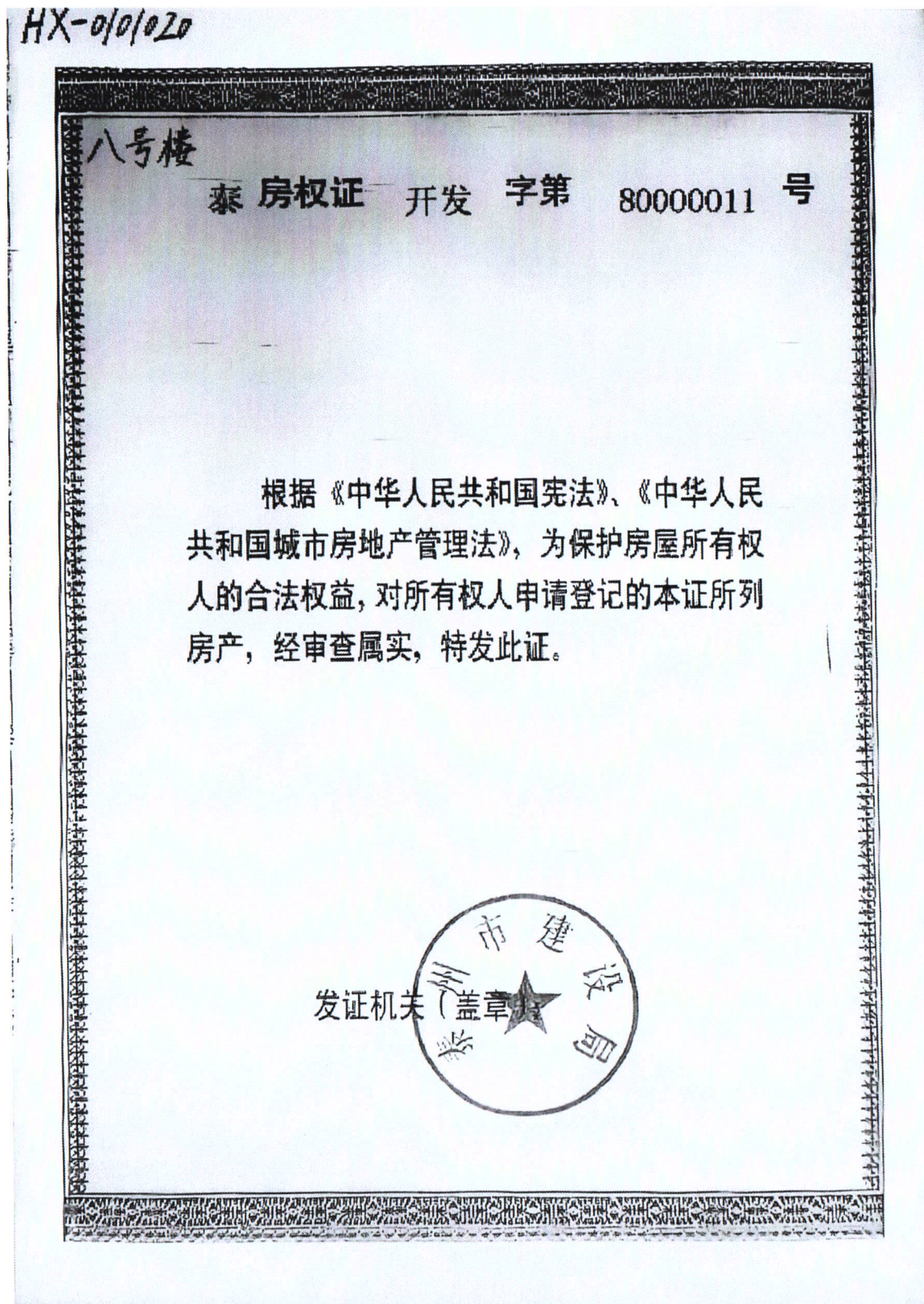
一、估价对象区域位置图



二、估价对象相关照片



三、估价对象权属证明复印件



房屋所有权人		泰州华信药业投资有限公司					
房屋坐落		泰州市药城大道一号					
丘(地)号				产别		其他房产	
房屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑 面积 (平方米)	设计 用途
	1		砖混	8		12054.25	非住宅
	房地产权登记专用章						
共有人		等 人		共有权证号自		至	
土地使用情况摘要							
土地证号				使用面积(平方米)			
权属性质				使用年限		年 月 日至 年 月 日	
设定他项权利摘要							
权 利 人		权利 种类	权利 范围	权利价值 (元)	设定 日期	约定 期限	注销 日期
建行泰州分行		抵押	全部		2013.01.29	2013.01.29	2013.1.29

附 记

*国有独资。

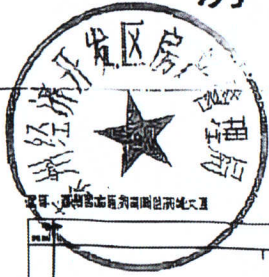
房屋产权登记专用章

填发单位 (盖章) 开发区房产局
填发日期: 2002 年 01 月 10 日



房地产平面图

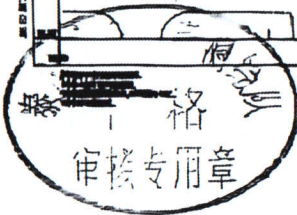
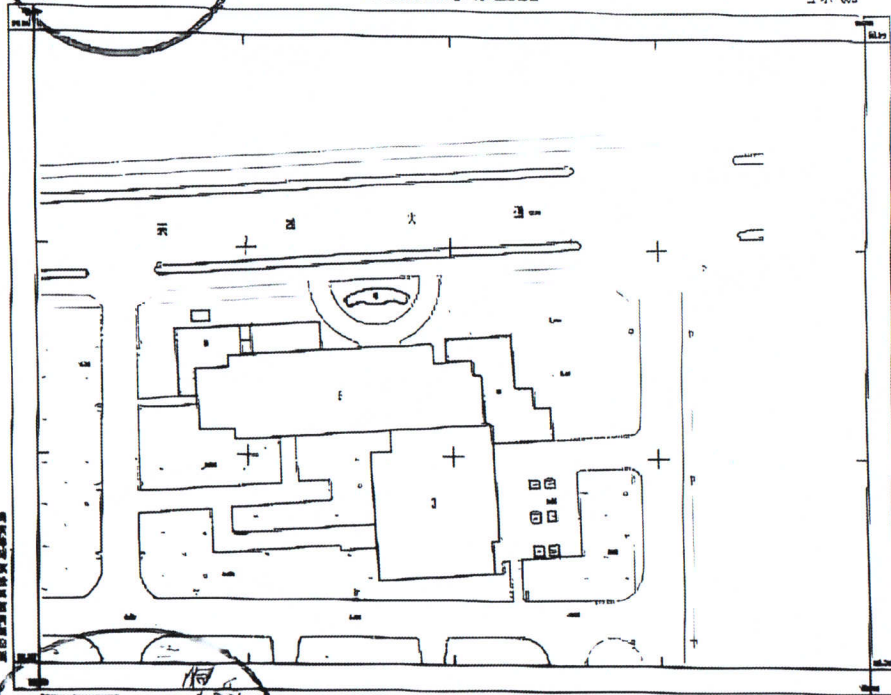
图幅号: _____



地址: 经济开发区内某地块

宗地编号: 自编号及权利人姓名

比例: 1:1000



比例尺	
1:	

四、专业帮助情况和相关专业意见


江苏诚德房地产土地资产评估测绘造价咨询有限公司和注册房地产估价师李磊（注册号：3220120139）、支德应（注册号：3220210211）在本次估价活动中，没有人提供专业帮助，也未依据相关专业意见。

江苏诚德房地产土地资产评估测绘造价咨询有限公司

2024年11月30日




五、估价机构营业执照复印件、备案证书复印件



营业执照

(副本)

编号 321291666202403070060



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

统一社会信用代码 91320302MA1MCJYG3Y (1/1)

名称 江苏诚德房地产土地资产评估测绘造价咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 文德应

注册资本 1000万元整

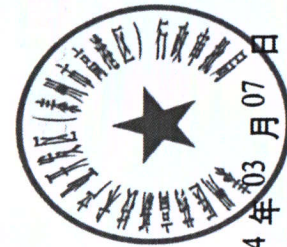
成立日期 2015年12月09日

住所 泰州市春之声26幢

经营范围 房地产评估, 土地评估, 资产评估, 工程造价, 不动产评估, 工程招标代理, 工程项目管理, 房地产经纪, 工程咨询, 工程可行性研究, 工程测量, 不动产测绘, 工程造价咨询, 项目可行性研究, 工程测量, 不动产测绘, 工程信息加工, 土地利服务, 地理信息系统设计, 地理信息加工, 处理, 土地风险评估, 规划编制设计与咨询, 预算绩效评价, 社会稳定风险评估服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

一般项目: 政府采购代理服务(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)



2024年03月07日

登记机关

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：江苏诚德房地产土地资产评估测绘造价咨询有限公司

法定代表人：支德应
(执行事务合伙人)

住所：泰州市春之声26幢

统一社会信用代码：91320302MA1MCJYG3Y

备案等级：贰级

证书编号：苏建房估备(贰)泰州00072

有效期：2024年08月25日至2027年08月24日




六、房地产估价师注册证书复印件

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



No. 00273099

姓名 / Full name
李磊



性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
320103197812252272

注册号 / Registration No.
3220120139

执业机构 / Employer
江苏诚德房地产土地资产评估测绘估价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry
2027-05-16


持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



No. 00272738

姓名 / Full name
支德应



性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
320882199110014416

注册号 / Registration No.
3220210211

执业机构 / Employer
江苏诚德房地产土地资产评估测绘估价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry
2027-03-07

持证人签名 / Bearer's signature