

房地产租金估价报告

估价项目名称：位于泰州第一外国语学校培训中心非住宅房地产
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：江苏济川房地产土地资产评估造价咨询有限公司

注册房地产估价师：朱芮菁 （注册号 3220170165）

吴新华 （注册号 3220170164）

价值时点：2021年4月13日

估价报告出具日期：2021年4月22日

估价报告编号：江苏济川房估字[2021]第014号

致估价委托人函

泰州华信药业投资有限公司：

我公司接受贵公司委托，对位于泰州医药高新区野徐镇仲联村（泰州第一外国语学校培训中心）非住宅房地产（总建筑面积约为 48336.74 平方米，其中地下建筑面积约为 14574 平方米）进行租赁价格评估。

估价方法：比较法

坐落：泰州医药高新区野徐镇仲联村（泰州第一外国语学校培训中心）

物业类型（用途）：非住宅房地产

价值时点：2021 年 4 月 13 日

估价目的：为确定房地产租赁价格提供参考依据。

根据贵公司提供的有关资料，本公司估价师依据国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》及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》、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，结合估价人员的经验和对影响房地产价格因素的分析、计算，确定估价对象于价值时点 2021 年 4 月 13 日的房地产租赁价格为人民币 1065 万元/年，人民币（大写）壹仟零陆拾伍万元整。

估价对象租赁价格 = 单位租金（元/m².天）× 建筑面积 × 一年（天数）
= 1065 万元/年（四舍五入保留至万元）

每层租金价格如下：

序号	所在层数	建筑面积 (m ²)	租金 (元/m ² .天)	总价 (万元)	备注
1	1	4654	0.79	134	含地下室
2	2	3561	0.79	103	
3	3	4203	0.86	132	
4	4	2559	0.86	80	
5	5	1472.87	0.86	46	
6	6	1472.87	0.88	47	
7	7	1440	0.88	46	
8	8	1440	0.89	47	
9	9	1440	0.89	47	
10	10	1440	0.9	47	
11	11	1440	0.9	47	
12	12	1440	0.9	47	
13	13	1440	0.9	47	
14	14	1440	0.88	46	
15	15	1440	0.93	49	
16	16	1440	0.93	49	
17	17	1440	0.93	49	
18	地下室	14574			
合计		48336.74		1065	

注：1、欲了解估价对象情况及有关估价分析和专业意见，提请报告使用者认真阅读房地产租金估价报告全文；

2、本报告由委托人委托评估，仅供委托人了解估价对象在价值时点的房地产租赁价格提供参考依据。

江苏济川房地产土地资产评估造价咨询有限公司

法定代表人：

二〇二一年四月二十二日

目 录

致 估 价 委 托 人 函.....	2
估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	8
一、委托估价方.....	8
二、受托估价方.....	8
三、估价对象.....	8
四、估价目的.....	10
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	13
十一、估价人员.....	13
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
附 件.....	15
1、估价对象所在区域位置图	
2、估价对象外部状况照片	
3、受托估价方企业营业复印件	
4、受托估价方资格证书复印件	
5、估价人员资格证书复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
2. 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. 我们与本报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》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吴新华、朱芮菁对本报告中的估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据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。
6. 本估价报告依据了委托人提供的《培训楼建筑参数》中的建筑面积，委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。
7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
8. 本估价报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。
9. 本报告最终解释权为江苏济川房地产土地资产评估造价有限公司所有。

估价假设和限制条件

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. 估价对象在估价委托人指定及提供有关情况和资料的基础上，界定财产范围和空间范围，无遗漏和虚构。

2. 本次评估未考虑租金的欠租损失。

3. 本报告以房屋有足够的租赁方，可以自由租赁为假设前提。

4. 本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，以及特殊交易方式下的特殊租赁价格等对评估价值的影响。

5. 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。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。

（二）未定事项假设

估价对象房屋用途未明，估价对象的土地用途为科教用地，本次评估设定本次评估房屋用途为办公。

（三）背离事实假设

本次估价价值时点为 2021 年 4 月 13 日，完成实地查勘日期为 2021 年 4 月 13 日，价值时点与完成实地查勘日期一致。

（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

估价委托人虽提供了估价对象的《不动产权证》复印件，但在估价

时点估价对象没有办理建筑面积相关证书原件，本次评估的建筑面积根据委托方提供的《培训楼建筑参数》中的建筑面积。本次评估的可出租建筑面积约为 33762.74 平方米，地下建筑面积约为 14574 平方米。

(六) 本估价报告使用的限制条件

1. 本次估价报告仅为委托人了解房地产市场租金提供客观、公正的价值参考，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. 本报告有效期为自报告出具之日起一年，过期使用，必须进行期日修正或重新评估，超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担，在估价报告应用有效期内使用本估价报告的，相关责任由出具估价报告房地产估价机构承担，但使用者不当使用的除外。

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

4. 本报告仅限于中华人民共和国境内使用，用除中文以外的其他文字制作本报告，须经受托房地产估价机构和制作本报告的注册房地产估价师认可。

估价结果报告

一、委托估价方

机构名称：泰州华信药业投资有限公司

二、受托估价方

估价机构：江苏济川房地产土地资产评估造价咨询有限公司

地址：泰州经济开发区泰高路309号泰州国际汽车城7幢336室

法人代表：许翠萍

资质等级：贰级

资质证书编号：苏建房估备（贰）泰州00051

有效期限：2017年03月09日至2023年03月08日

三、估价对象

1. 估价对象范围

本次估价对象为位于泰州医药高新区野徐镇仲联村（泰州第一外国语学校培训中心）非住宅房地产，总建筑面积约为48336.74平方米（其中地下建筑面积约为14574平方米）及其分摊的土地使用权面积为13663m²。

2. 估价对象权利状况

2.1 不动产权登记状况

根据委托方提供的《不动产权证》记载

表1 不动产权利登记状况一览表

不动 产 权 利 状	不动产登记号	苏（2019）泰州不动产权第0011119号
	权利人	泰州华信药业投资有限公司
	共有情况	单独所有
	坐落	泰州医药高新区野徐镇仲联村
	不动产单元号	321206 102205 GB00213 W00000000
	权利类型	国有建设用地使用权
	权利性质	划拨
	用途	科教用地

况	面 积	宗地面积：13663 m ²
	使用期限	
	权利其他状况	开工日期：2019年4月2日之前；竣工日期：2021年5月10日之前。工程竣工验收合格后换发证。

3.估价对象实物状况

3.1估价对象土地状况

- (1) 坐落：泰州医药高新区野徐镇仲联村；
- (2) 用途：科教用地；
- (3) 土地使用权面积：13663m²。
- (4) 宗地形状：估价对象所在宗地不规则；
- (5) 所在宗地四至：东至泰州华盛开发有限公司、南至泰州华盛开发有限公司，西至海陵南路、北至道路；
- (6) 宗地内基础设施完备程度：宗地内达到通路、通上水、通下水、通电、通讯“五通”及宗地内场地平整“一平”的开发水平；
- (7) 地形地势：地形平坦、地势无起伏；
- (8) 地基：估价对象所在宗地地基较好，承载力较大；
- (9) 地质水文状况：区域地质构造稳定性好。周边有数条河道，水文状况较好。

3.2、估价对象房屋状况

- (1) 所在物业：估价对象位于泰州医药高新区野徐镇仲联村。
- (2) 总建筑面积：约为 48336.74 平方米(其中地下建筑面积约为 14574 平方米)。每层建筑面积如下：第一层建筑面积为 4654 平方米，第二层建筑面积为 3561 平方米，第三层建筑面积为 4203 平方米，第四层建筑面积为 2559 平方米，第五至六层建筑面积为 2945.74 平方米，第七层至十七层建筑面积为 15840 平方米。
- (3) 层数：估价对象所在建筑总层数为 19 层，估价对象位于负 1-2 层、1-17 层，空间布局较合理。
- (4) 建筑结构：估价对象为钢筋混凝土结构，1 层层高约 6 米,2-3 层

层高约为 4.8 米，4-17 层层高约为 3.6 米。

(5) 现状用途：空置。

(6) 设施设备：估价对象具备供水、供电、排水通畅等设施设备能满足办公需要。

(7) 装饰装修：

A：公共部分：外立面部分为大理石外墙干挂，部分为玻璃幕墙。

B：估价对象内部：毛坯。

(8) 建筑年代：2020 年。

(9) 维护、保养、使用情况：估价对象目前为毛坯，估价对象的主体结构维修保养良好，成色新，使用状况较优。

(10) 物业管理：估价对象现状为毛坯、空置，暂无物业管理公司进行管理。

(11) 停车状况：待估对象有地下二层停车场，可以满足本大厦业主及外来客户车辆的停泊。

(12) 临路状况：估价对象临海陵南路，设有人、车出入口。

四、估价目的

为委托方咨询了解估价对象在价值时点的房地产租赁价格提供参考依据。

五、价值时点

以房地产估价师实地查勘之日 2021 年 4 月 13 日作为本次评估的价值时点。

六、价值类型

本次评估的房地产租赁价格是指估价对象自价值时点起租赁期为一年、在公开市场的租金价格。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、

价值时点原则、替代原则等一般性原则。

1. 合法原则

应以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提估价。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价格。

2. 独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

3. 最高最佳利用原则

要求以估价对象的最高最佳使用为前提估价。所谓最高最佳利用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用，是法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价格的使用。

4. 替代原则

要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5. 价值时点原则

要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理的价格。同一处房地产在不同时点往往会有不同的价格，所以在评估一处房地产价格时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况也是以其在该时点的状况为准。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国民法典》；

- 4.《中华人民共和国资产评估法》；
- 5.《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 6.《城市房屋租赁管理办法》；
- 7.国务院、建设部、江苏省自然资源和规划厅、建设厅颁布的有关法规和政策文件；
- 8.泰州市人民政府和泰州市自然资源和规划局、建设局颁布的有关法规和政策文件。

(二) 本次估价采用的技术规程

- 1.中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；
- 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》；

(三) 委托方提供有关资料

- 1.《外语培训楼建筑参数》复印件
- 2.《不动产权证》复印件

(四) 其它相关资料

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. 估价人员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；
3. 泰州市办公用房房地产租售资料；

九、估价方法

一般而言，房地产估价方法主要有收益法、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格水平，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。

3、受托估价方企业营业执照复印件



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



4、受托估价方资格证书复印件



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: 江苏济川房地产土地资产评估造价有限公司
法定代表人: 许翠萍
(执行事务合伙人)
住 所: 泰州经济开发区泰高路309号泰州国际汽车城7幢336室
统一社会信用代码: 913212916993445517
备案等级: 贰级
证书编号: 苏建房估备(贰)泰州 00051
有效期限: 2017年03月09日 至 2023年03月08日

发证机关(公章)


2020 08 06



中华人民共和国住房和城乡建设部制

5、 估价人员资格证书复印件

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
本证书合法持有人有权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 approved and issued 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 in general real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



姓名 / Full name
朱西菁
性别 / Sex
女
身份证件号码 / ID No.
23050219911218002X
注册号 / Registration No.
3220180039
执业机构 / Employer
江苏济川房地产土地资产评估造价
有限公司
有效期至 / Date of expiry
2021-5-23
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.



姓名 / Full name
吴新华
性别 / Sex
女
身份证件号码 / ID No.
321283197411180026
注册号 / Registration No.
3220130099
执业机构 / Employer
江苏济川房地产土地资产评估造价
有限公司
有效期至 / Date of expiry
2022-09-23
持证人签名 / Bearer's signature

