

房地产估价报告

苏诚德估字（2021）第 09012 号

江苏诚德房地产土地资产评估测绘造价咨询有限公司

二零二一年九月八日



房地产估价报告

估价项目名称：泰州华信药业投资有限公司所属的位于泰州市医药高新区康居路6号、8号非住宅房地产租赁价格的评估

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：常爱东（注册证书号：3220100166）



注册房地产估价师：姚希（注册证书号：3220200187）



估价报告出具日期：2021年09月08日

致估价委托人函

泰州华信药业投资有限公司：

我公司接受委托，对泰州华信药业投资有限公司所属的位于泰州市医药高新区康居路6号、8号非住宅房地产租赁价格进行了估价。房屋建筑面积为10837.98m²，土地面积为4393.37m²。价值时点为2021年09月04日，价值类型为租赁价格，估价目的是为估价委托人确定租赁价格提供参考依据而评估房地产租赁价格。

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2021年09月04日的租赁比准价格为1.13元/m²·天。分室分层计算平均价格为0.93元/m²·天，年租赁价格总计366.31万元，大写人民币叁佰陆拾陆万叁仟壹佰元整。

详见房屋分户分层租金明细表

特别提示：

1. 本估价报告使用期限自2021年09月08日至2022年09月07日。
2. 报告使用人在使用本报告之前须对估价报告全文，特别是“估价假设和限制条件”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》、《估价技术报告》。

房地产估价机构：江苏诚德房地产土地资产评估测绘工程造价咨询有限公司

法定代表人：刘爱车

致函日期：2021年09月08日

目 录

估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
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	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、注册房地产估价师	17
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业期	17
估价技术报告	18
一、估价对象描述与分析	18
二、市场背景描述与分析	21
三、估价对象最高最佳利用分析	26
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	42
附件	44

估价师声明

我们郑重声明：

一、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。

二、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。

三、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。

四、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。

五、我们关注到估价委托人：对估价对象存在租赁条件（对物业形态、环境及安全方面）的限制。

六、注册房地产估价师常爱东已于 2021 年 09 月 04 日对本次估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和内部使用状况，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。

七、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. 根据委托方提供的估价对象权属证书。我公司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，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、准确性和完整性且未予以核实的情况下，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. 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。

4. 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) 不存在双方因特殊兴趣而给予的附加条件。

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、估价报告的使用限制

1. 本估价报告仅供估价委托人在本次估价目的下使用，不作他用；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力，估价人员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. 本估价报告需经估价人员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

苏诚德估字（2021）第 09012 号

一、估价委托人

单位名称：泰州华信药业投资有限公司

住址：泰州市中国医药城海陵南路西侧、规划路北侧（商务一号楼）四楼 413 室东半侧

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

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

机构地址：泰州市江洲南路 113 号 7 层

房地产估价机构备案证书备案等级：贰级

证书编号：苏建房估备（贰）泰州 00062

法定代表人：刘爱军

有效期限：2024 年 8 月 24 日

三、估价目的

为估价委托人确定租赁价格提供参考依据而评估房地产租赁价格。

四、估价对象

（一）、估价对象范围

本次估价对象为泰州华信药业投资有限公司所属的位于泰州市医药高新区康居路6号、8号非住宅房地产，房屋建筑面积为10837.98m²，土地面积为4393.37 m²，包含建筑物、相应土地使用权、室内外装修及与其不可分割的满足其使用功能的辅助设施，但不包括可移动设施。

（二）、估价对象权益状况

1. 房地产权利状况

根据委托方提供的泰州市不动产权证，估价对象所有权为泰州华信药业投资有限公司所有。本次估价对象的房地产权利登记状况详见表1：

表1 房地产权利登记状况一览表

权利人	泰州华信药业投资有限公司
不动产权证编号	详见华信康居门面房汇总表
坐落	泰州市医药高新区康居路6号、8号
不动产单元号	详见华信康居门面房汇总表
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/商业服务
面积	分摊土地使用权面积 4393.37m ² /房屋建筑面积 10837.98m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2058年04月14日止
权利其他状况	房屋结构：钢混结构；房屋总层数：3层。

2. 他项权利状况

根据估价委托人提供的资料，结合估价人员现场勘察资料，估价对象在价值时点设定租赁权，未设定抵押权。

(三)、估价对象实物状况

1. 土地实物状况

- (1)坐落：泰州市医药高新区康居路6号、8号。
- (2)用途：商业。
- (3)面积：土地面积为 4393.37 m²。
- (4)形状：估价对象所在地块形状较规则。
- (5)四至：南至康居路，西临春晖路，北侧至康居新城东苑。
- (6)地形和地质条件：估价对象所在地块地形平坦，地势较高，地基承载力较高，地质条件较优。
- (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“五通”及场地平整“一平”的开发水平。

(8)土地使用期限：至 2058 年 4 月 14 日止。

2. 建筑物实物状况

(1)坐落：泰州市医药高新区康居路6号、8号。

- (2) 建筑面积：10837.98m²。
- (3) 所在层数/总层数：1/1、1-2/2、1-3/3 层。
- (4) 建筑结构：钢混结构。
- (5) 层高：3.2 米。
- (6) 用途：现状用途为商业。
- (7) 装饰装修：估价对象内部由承租人装修。
- (8) 设施设备：估价对象具备水电等设施设备，能满足日常经营需要。
- (9) 建成时间：建成于 2019 年，九五成新。
- (10) 维护、保养及使用情况：估价对象维护、保养情况一般，部分房屋已出租。

五、价值时点

根据估价委托人的要求，以注册房地产估价师实地查勘之日 2021 年 09 月 04 日作为本次估价的价值时点。

六、价值类型

市场价值，是指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。

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：要求评估价值应是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：要求评估价值应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：要求评估价值应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在合理范围内的原则。

5. 最高最佳利用原则：要求评估价值应是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

(一)、法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国物权法》
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
3. 《中华人民共和国土地管理法》
4. 《中华人民共和国城乡规划法》
5. 《中华人民共和国资产评估法》

(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. 泰州市不动产权证复印件；
2. 其他相关资料复印件。

(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、租赁等方面的资料

(五)、估价人员搜集的有关资料

1. 估价人员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. 估价人员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. 估价人员实地拍摄的有关估价对象房地产状况的照片

九、估价方法

一般而言，求取房地产租赁价格时，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。

比较法

比较法是指选取一定数量的可比实例，将他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。

其计算公式为：

房地产比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系

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2021年09月04日的租赁比准价格为1.13元/ m².天。分室分层计算平均价格为0.93元/ m².天，年租赁价格总计366.31万元，大写人民币叁佰陆拾陆万叁仟壹佰元整（详见房屋分户分层租金明细表）。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章	日期
常爱东	3220100166		2021.9.8
姚希	3220200187		2021.9.8

十二、实地查勘期

2021年09月04日。

十三、估价作业期

2021年09月04日至2021年09月08日。

房屋分户分层租金明细表

委托单位：泰州华信药业投资有限公司
房屋坐落：泰州市医药高新区康居路6号

门牌号	户室号	分户号	建筑面积 (m ²)	比准租金价格 (元/m ² .天)	楼层系数 (%)	面积调节系数 (%)	区位系数 (%)	租金 (元/m ² .天)	金额 (万元/年)	分室平均租金 (元/m ² .天)
2-18	103室	1商铺03	140.47	1.13	102	99	107	1.22	7.5	1.02
		夹层商铺	28.05					0.79	4.05	
		2商铺03	140.45		66	99				
		合计	308.97					11.55		
2-17	104室	1商铺04	554.67	1.13	102	93	106	1.14	35.66	0.93
		夹层商铺	302.31					0.76	15.31	
		2商铺04	551.85		46	101				
		3商铺04	81.86					99	0.55	
		3商铺04	141.48							
		合计	1632.17					55.48		
2-15	106室	1商铺06	123.18	1.13	102	99	104	1.19	6.57	1
		夹层商铺	28.05					0.77	3.46	
		2商铺06	123.18		66	99				
		合计	274.41					10.03		
2-14	107室	1商铺07	123.18	1.13	102	99	103	1.18	6.51	0.99
		夹层商铺	28.05					0.76	3.42	
		2商铺07	123.18		66	99				
		合计	274.41					9.93		
2-13	108室	1商铺08	116.58	1.13	102	99	102	1.16	6.06	0.98
		夹层商铺	26.55					0.75	3.19	
		2商铺08	116.58		66	99				
		合计	259.71					9.25		
2-12	109室	1商铺09	141.68	1.13	102	99	101	1.15	7.15	0.83
		夹层商铺	28.55					0.75	3.82	
		2商铺09	139.64		46	99				
		3商铺09	141.48							
		合计	451.35					13.66		
2-11	110室	1商铺10	125.01	1.13	102	99	100	1.14	6.39	0.9
		夹层商铺	28.47					0.73	5.58	
		2商铺10	209.33		66	98				
		合计	362.81					11.97		
2-10	111室	1商铺11	125.01	1.13	102	99	99	1.13	6.33	0.95
		夹层商铺	28.47					0.73	3.33	
		2商铺11	125.01		66	99				
		合计	278.49					9.66		
2-9	112室	1商铺12	123.18	1.13	102	99	98	1.12	6.18	0.94
		夹层商铺	28.05					0.72	3.24	
		2商铺12	123.18		66	99				
		合计	274.41					9.42		
2-7	114室	1商铺14	116.58	1.13	102	99	96	1.10	5.75	0.93
		夹层商铺	26.55					0.71	3.02	
		2商铺14	116.58		66	99				
		合计	259.71					8.77		
2-6	115室	1商铺15	116.58	1.13	102	99	96	1.10	5.75	0.93
		夹层商铺	26.55					0.71	3.01	
		2商铺15	116.21		66	99				
		合计	259.34					8.76		



门牌号	户室号	分户号	建筑面积 (m ²)	比准租金价格 (元/m ² .天)	楼层系数 (%)	面积调节系数 (%)	区位系数 (%)	租金 (元/m ² .天)	金额 (万元/年)	分室平均租金 (元/m ² .天)
2-5	116室	1商铺16	114.38	1.13	102	99	95	1.08	5.54	0.91
		夹层商铺	26.05							
		2商铺16	114.38		66	99		0.70	2.92	
		合计	254.81						8.46	
2-2	119室	1商铺19	114.53	1.13	102	99	94	1.07	5.58	0.9
		夹层商铺	28.45							
		2商铺19	116.58		66	99		0.89	2.94	
		合计	259.56						52	
2-1	120室	1商铺20	75.28	1.13	102	101	92	1.09	3	1.09
合计			5225.43							



门牌号	户室号	分户号	建筑面积 (m ²)	平均租金 (元/m ² .天)	楼层系数 (%)	面积调节系数 (%)	区位系数 (%)	租金 (元/m ² .天)	金额 (万元/年)	分室平均租金 (元/m ² .天)
2-25、26	104室	1商铺04	554.86	1.13	102	92	107	1.13	35.36	0.93
		夹层商铺	302.38							
		2商铺04	551.98							
		3商铺04	81.89							
		3商铺04	141.53							
	合计	1632.64						55.18		
2-27	105室	1商铺05	123.22	1.13	102	99	106	1.21	6.68	1.02
		夹层商铺	28.06							
		2商铺05	123.22							
		合计	274.5							
2-28	106室	1商铺06	125.42	1.13	102	99	105	1.2	6.74	1.01
		夹层商铺	28.56							
		2商铺06	125.42							
		合计	279.4							
2-29	107室	1商铺07	116.62	1.13	102	99	104	1.19	6.22	1
		夹层商铺	26.56							
		2商铺07	116.62							
		合计	259.8							
2-30	108室	1商铺08	139.53	1.13	102	99	103	1.18	7.22	0.84
		夹层商铺	28.06							
		2商铺08	137.86							
		3商铺08	141.53							
		合计	446.98							
2-31	109室	1商铺09	125.42	1.13	102	99	102	1.16	6.52	0.94
		夹层商铺	28.56							
		2商铺09	184.83							
		合计	338.81							
2-32	110室	1商铺10	125.42	1.13	102	99	99	1.13	6.33	0.91
		夹层商铺	28.06							
		2商铺10	184.83							
		合计	338.31							
2-33	111室	1商铺11	131.83	1.13	102	99	98	1.12	6.47	0.8
		夹层商铺	26.56							
		2商铺11	130.19							
		3商铺11	131.61							
		合计	420.19							
2-34	112室	1商铺12	125.42	1.13	102	99	97	1.11	6.24	0.94
		夹层商铺	28.56							
		2商铺12	125.42							
		合计	279.4							
2-35	113室	1商铺13	123.22	1.13	102	99	96	1.1	6.07	0.92
		夹层商铺	28.06							
		2商铺13	123.22							
		合计	274.5							
2-36	114室	1商铺14	123.22	1.13	102	99	97	1.11	6.13	0.94
		夹层商铺	28.06							
		2商铺14	123.22							
		合计	274.5							
2-37	115室	1商铺15	139.53	1.13	102	99	98	1.12	6.85	0.8
		夹层商铺	28.06							
		2商铺15	137.86							
		3商铺15	141.53							
		合计	446.98							



门牌号	户室号	分户号	建筑面积 (m ²)	平均租金 (元/m ² .天)	楼层系数 (%)	面积调节系数 (%)	区位系数 (%)	租金 (元/m ² .天)	金额 (万元/年)	分室平均租金 (元/m ² .天)
2-38	116室	1商铺16	114.57	1.13	102	99	99	1.13	5.9	0.94
		夹层商铺	28.46							
		2商铺16	125.42		66	99		0.73	3.34	
		合计	268.45						9.24	
2-39	117室	1商铺17	78.09	1.13	102	101	3.31	3.31	1.16	
合计			5612.55						187.85	

