

## 六、 价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在正常使用的条件下，于价值时点二〇二二年十二月十三日，规划用途为商业，实物状况为现状条件下，市场交易条件充分前提下可能实现的市场租金。

本报告价格货币单位均为人民币。

## 七、 估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

### 1.独立、客观、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。

所谓“独立”，就是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，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

### 2.合法原则

## 5. 区位状况描述与分析

区位状况主要包括位置状况、交通状况、环境状况、外部配套设施状况、区位状况及规划条件、区位状况分析等，本次主要分析如下：

### (1) 位置状况

|      |   |
|------|---|
| 坐落   | 泰州市海陵区永兴花园 25 幢 3 室商业房地产。   |
| 方位   | 估价对象位于永兴路南侧，处于泰州市城南区域。  |
| 距离   | 估价对象位于泰州市海陵区永兴花园 25 幢 3 室，距离泰州万象城商业中心交通距离约 1.5KM，距离万达广场商业中心交通距离约 3.5KM，商服繁华度较优；周边有鼓楼南路、永定快速路、永兴路等主次干道交汇，道路通达度较好；距离公交站点较近，周边有 8 路、12 路、118 路等多条公交车途经，交通便捷度较优；附近商业、餐饮、办公等配套较完备。 |
| 楼层   | 估价对象所在建筑物总楼层为 6 层，估价对象位于第 1-6 层。  |
| 朝向   | 朝北。   |
| 临路状况 | 估价对象所在建筑物北临永兴路，临路状况较优。  |

### (2) 交通状况

|       |  |
|-------|--|
| 道路    | 估价对象周边有鼓楼南路、永定快速路、永兴路等主次干道交汇，道路通达度较好。      |
| 公共交通  | 距离公交站点较近，有 8 路、12 路、118 路等多条公交车途经，交通便捷度较高。 |
| 交通管制  | 估价对象所在区域基本无交通管制。                           |
| 停车便利度 | 停车便利度较优。                                   |

### (3) 周围环境状况

|      |                                      |
|------|--------------------------------------|
| 自然环境 | 周边环境较整洁，无空气、噪声、辐射、水、固体废物等污染，环境卫生状况优。 |
| 人文环境 | 估价对象所在区域居民受教育程度好；治安状况好；人文环境优。        |
| 景观   | 估价区域内景观条件较优。                         |

### (4) 外部配套设施状况

|        |   |
|--------|---|
| 基础设施   | 所在区域内通上下水、通电、通气和通讯等各项基础配套设施齐备，保障率高。       |
| 公共配套设施 | 估价对象所在区域有学校、医院、银行、超市等公用设施，所在区域公共配套设施状况较优。 |

### (5) 区位状况分析

|           |  |
|-----------|--|
| 区位状况优劣性分析 | 估价对象位于泰州市海陵区永兴花园 25 幢 3 室，处于泰州市城南区域。区域内商业繁华程度较高，人口密度流量、人流量较大，交通便捷，外部配套设施完善，且周边环境状况较优。区位因素对估价对象价值产生正面的影响。 |
|-----------|--|

## 五、价值时点

2022 年 12 月 13 日



根据委托人提供的《不动产权证》记载,估价对象的产权人为泰州医药高新股份有限公司,为单独所有,纳入本次估价范围的是泰州市海陵区永兴花园 25 幢 3 室商业房地产,房屋建筑面积为 5421.44 平方米,分摊的土地使用权面积为 1136.30 平方米。

估价对象范围包含房地产以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备。

## 2.土地基本状况

| 估价对象地址              | 土地使用权面积 (m <sup>2</sup> ) | 地类 (用途) | 土地使用年限            | 宗地形状 | 土地开发程度                            |
|---------------------|---------------------------|---------|-------------------|------|-----------------------------------|
| 泰州市海陵区永兴花园 25 幢 3 室 | 1136.30                   | 商务金融用地  | 2046 年 12 月 28 日止 | 较规则  | 宗地红线内外“六通”及红线内场地平整,宗地内建有估价对象所在建筑物 |

## 3.建筑物基本情况

| 估价对象                | 规划用途 | 建筑结构 | 所在层数/总楼层 | 层高      | 目前使用状况               | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 装饰装修                       | 使用及维护状况 | 成新率 |
|---------------------|------|------|----------|---------|----------------------|------------------------|----------------------------|---------|-----|
| 泰州市海陵区永兴花园 25 幢 3 室 | 商业   | 钢混   | 1-6/6    | 约 3.5 米 | 君悦楼酒店、华尔街精致商务酒店(出租中) | 5421.44                | 外墙面粉料粉刷,钢化玻璃门,塑钢窗,室内为一般装修。 | 维护保养较优  | 75% |

## 4.估价对象权益状况

|        |  |
|--------|--|
| 权证号    | 苏(2016)泰州不动产权第 0038976 号   |
| 权利人    | 泰州医药高新股份有限公司   |
| 共有情况   | 单独所有   |
| 坐落     | 海陵区永兴花园 25 幢 3 室   |
| 不动产单元号 | 321206 008205 GB00039 F00256149  |
| 权利类型   | 国有建设用地使用权/房屋所有权  |
| 权利性质   | 出让/市场化商品房  |
| 用途     | 商务金融用地/商业、金融、信息  |
| 面积     | 土地使用权面积: 1136.30m <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 5421.44m <sup>2</sup>                |
| 使用期限   | 国有建设用地使用权 2046 年 12 月 28 日止  |
| 权利其他状况 | 分摊土地使用权面积: 1136.30m <sup>2</sup><br>房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 6 层, 所在层数: 1-6 层 |

## 估价结果报告

### 一、 估价委托人

泰州医药高新股份有限公司

### 二、 房地产估价机构

机构名称：江苏永诚土地房地产资产评估咨询有限公司

机构地址：泰州市鼓楼南路 288-4 号

法定代表人：余树勇

资质等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）泰州 00075

估价机构资质证书有效期限：2022 年 10 月 18 日至 2025 年 10 月 17 日

统一社会信用代码：91321202050279919A

联系电话：0523-86885792 13337784288

传真号码：0523-86880110

邮政编码：225300

电子信箱 E-mail：[tzycpg@163.com](mailto:tzycpg@163.com)

### 三、 估价目的

为估价委托人了解估价对象的市场租金提供价值参考意见。

### 四、 估价对象

#### 1. 估价对象范围及基本状况

估价对象位于泰州市海陵区永兴花园 25 幢 3 室商业房地产。



(2) 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(3) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(4) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2023 年 01 月 03 日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(5) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在规划利用条件下的房地产价值，包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

(8) 本次估价价值时点为 2022 年 12 月 13 日, 实地查勘日期为 2022 年 12 月 13 日, 本次估价假定价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致。

## 2. 未定事项假设

无未定事项假设

## 3. 背离事实假设

无背离事实假设。

## 4. 不相一致假设

无不相一致假设。

## 5. 依据不足假设

估价委托人未提供估价对象《房屋分层分户平面图》, 本次估价对象各楼层建筑面积依据估价委托人提供的《情况说明》, 具体如下:

| 不动产权证                    | 权利人          | 坐落                  | 用途 | 所在楼层  | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------|--------------|---------------------|----|-------|------------------------|
| 苏(2016)泰州不动产权第 0038976 号 | 泰州医药高新股份有限公司 | 泰州市海陵区永兴花园 25 幢 3 室 | 商业 | 第 1 层 | 951.55                 |
|                          |              |                     |    | 第 2 层 | 979.18                 |
|                          |              |                     |    | 第 3 层 | 1157.82                |
|                          |              |                     |    | 第 4 层 | 1157.82                |
|                          |              |                     |    | 第 5 层 | 1109.12                |
|                          |              |                     |    | 第 6 层 | 65.95                  |
| 合计                       |              |                     |    |       | 5421.44                |

若与实际不符, 估价结果需作相应调整。

## 6. 估价报告使用限制

(1) 本估价报告书仅为估价委托人了解估价对象市场租金提供价值参考意见, 不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化, 估价报告需做相应调整。

## 估价假设和限制条件

### 1. 一般假设

(1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(2) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

(3) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(4) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(5) 本次估价对象的房屋权属情况、土地权属情况均以《不动产权证》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

(6) 报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

(7) 估价人员曾于 2022 年 12 月 13 日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。



## 估价师声明

### 我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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估价假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师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. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

## 目录

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 目录.....                              | 3  |
| 估价师声明.....                           | 4  |
| 估价假设和限制条件.....                       | 5  |
| 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.....                         | 11 |
| 七、 估价原则.....                         | 11 |
| 八、 估价依据.....                         | 15 |
| 九、 估价方法.....                         | 18 |
| 十、 估价结果.....                         | 19 |
| 十一、 注册房地产估价师.....                    | 19 |
| 十二、 实地查勘期.....                       | 20 |
| 十三、 估价作业期.....                       | 20 |
| 附件.....                              | 21 |
| 1、 估价对象位置图； .....                    | 21 |
| 2、 估价对象实地查勘情况和相关照片； .....            | 21 |
| 3、 估价对象《不动产权证》复印件； .....             | 21 |
| 4、 房地产估价机构营业执照和房地产估价机构资质证书复印件； ..... | 21 |
| 5、 注册房地产估价师注册证书复印件。 .....            | 21 |

|    |   |     |         |      |        |        |
|----|---|-----|---------|------|--------|--------|
|    | 室 | 第4层 | 1157.82 | 0.46 | 167.90 | 19.44  |
|    |   | 第5层 | 1109.12 | 0.46 | 167.90 | 18.62  |
|    |   | 第6层 | 65.95   | 0.26 | 94.90  | 0.63   |
| 合计 |   |     | 5421.44 |      | —      | 130.53 |

### 特别提示

1. 本报告仅限于估价委托人了解估价对象市场租金提供价值参考意见，不作他用。

2. 估价委托人未提供估价对象《房屋分层分户平面图》，本次估价对象各楼层建筑面积依据估价委托人提供的《情况说明》，具体如下：

| 不动产权证                  | 权利人          | 坐落              | 用途 | 所在楼层 | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------|--------------|-----------------|----|------|------------------------|
| 苏(2016)泰州不动产权第0038976号 | 泰州医药高新股份有限公司 | 泰州市海陵区永兴花园25幢3室 | 商业 | 第1层  | 951.55                 |
|                        |              |                 |    | 第2层  | 979.18                 |
|                        |              |                 |    | 第3层  | 1157.82                |
|                        |              |                 |    | 第4层  | 1157.82                |
|                        |              |                 |    | 第5层  | 1109.12                |
|                        |              |                 |    | 第6层  | 65.95                  |
| 合计                     |              |                 |    |      | 5421.44                |

若与实际不符，估价结果需作相应调整。

3. 估价报告应用的有效期为自2023年01月03日至2024年01月02日。

4. 本估价报告的全文为一个不可分割的整体，报告使用者请详细查阅本报告的估价师声明、估价的假设与限制条件、房地产估价结果报告，以对本报告有一个全面正确的了解。

江苏永诚土地房地产资产评估咨询有限公司



法定代表人：

二〇二三年一月三日



## 致估价委托人函

泰州医药高新股份有限公司：

承蒙委托，我公司对贵方位于泰州市海陵区永兴花园 25 幢 3 室商业房地产市场租金进行了估价，为贵方了解估价对象市场租金提供价值参考意见。估价对象权属登记情况如下：

|        |   |
|--------|---|
| 权证号    | 苏（2016）泰州不动产权第 0038976 号  |
| 权利人    | 泰州医药高新股份有限公司  |
| 共有情况   | 单独所有  |
| 坐落     | 海陵区永兴花园 25 幢 3 室  |
| 不动产单元号 | 321206 008205 GB00039 F00256149   |
| 权利类型   | 国有建设用地使用权/房屋所有权   |
| 权利性质   | 出让/市场化商品房   |
| 用途     | 商务金融用地/商业、金融、信息   |
| 面积     | 土地使用权面积：1136.30m <sup>2</sup> /房屋建筑面积：5421.44m <sup>2</sup>             |
| 使用期限   | 国有建设用地使用权 2046 年 12 月 28 日止   |
| 权利其他状况 | 分摊土地使用权面积：1136.30m <sup>2</sup><br>房屋结构：钢筋混凝土结构<br>房屋总层数：6 层，所在层数：1-6 层 |

价值时点：2022 年 12 月 13 日。

价值类型：市场价值。

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 12 月 13 日的估价结果如下：（币种：人民币）

年租金价格：总价 **130.53** 万元，大写金额：壹佰叁拾万伍仟叁佰元整。

详细结果见下表：

| 权利人                  | 坐落                        | 用途 | 所在楼层  | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 日租金<br>(元/m <sup>2</sup> /日) | 年租金单价<br>(元/m <sup>2</sup> /年) | 年租金总价<br>(万元/年) |
|----------------------|---------------------------|----|-------|---------------------------|------------------------------|--------------------------------|-----------------|
| 泰州医药<br>高新股份<br>有限公司 | 泰州市海<br>陵区永兴<br>花园 25 幢 3 | 商业 | 第 1 层 | 951.55                    | 1.32                         | 481.80                         | 45.85           |
|                      |                           |    | 第 2 层 | 979.18                    | 0.66                         | 240.90                         | 23.59           |
|                      |                           |    | 第 3 层 | 1157.82                   | 0.53                         | 193.45                         | 22.40           |

# 房地 产 估 价 报 告

估价报告编号：苏永诚房评字（2023）第 0101 号

估价项目名称：泰州医药高新股份有限公司所属位于泰州市  
海陵区永兴花园 25 幢 3 室商业房地产市场租金评估

估价委托人：泰州医药高新股份有限公司

房地产估价机构：江苏永诚土地房地产资产评估咨询有限公

司

注册房地产估价师：施岗琴 注册号：3220210242

蒋爱明 注册号：3220150068

估价报告出具日期：2023 年 01 月 03 日

泰州医药高新股份有限公司所属位于泰州市海陵区永  
兴花园25幢3室商业房地产市场租金评估

房地产评估报告书

苏永诚房评字（2023）第0101号

评估机构名称：江苏永诚土地房地产资产评估咨询有限公司

评估报告书完成时间：二〇二三年一月三日





中华人民共和国  
房地产估价师注册证书  
Certificate of Registration for Real Estate Appraisers  
People's Republic of China

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.



发证机关  
No. 00221005

姓名 / Full name  
施岗琴



性别 / Sex  
女

身份证件号码 / ID No.  
320582198202132320

注册号 / Registration No.  
3220210242

执业机构 / Employer  
江苏永诚土地房地产资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry  
2024-03-04

持证人签名 / Bearer's signature  
施岗琴





中华人民共和国  
房地产估价师注册证书  
Certificate of Registered Real Estate Appraiser  
People's Republic of China

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.



发证机关

No. 00221007

姓名 / Full name

蒋爱明



性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

321028197912234218

注册号 / Registration No.

3220150068

执业机构 / Employer

江苏永诚土地房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-05-07

持证人签名 / Bearer's signature



# 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：江苏永诚土地房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：余树勇  
(执行事务合伙人)

住所：泰州市鼓楼南路288-4号

统一社会信用代码：91321202050279919A

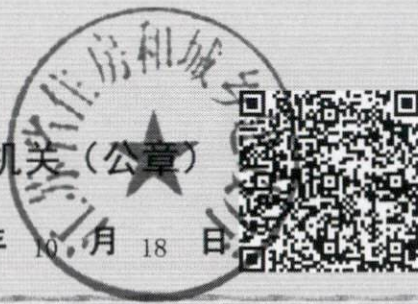
备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）泰州 00075

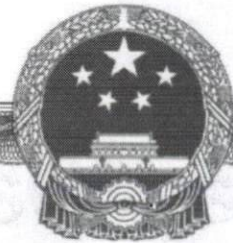
有效期限：2022年10月18日至2025年10月17日

发证机关（公章）

2022年10月18日







编号 321291666202201140070

统一社会信用代码

91321202050279919A (1/1)

# 营业执照

(副本)



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。

名称 江苏永诚土地房地产资产评估咨询有限公司

注册资本 1000万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2012年07月26日

法定代表人 余树勇

营业期限 2012年07月26日至2042年07月25日

经营范围 房地产评估;土地评估;各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估、咨询。(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)  
#####  
许可项目:测绘服务;建设工程监理(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,具体经营项目以审批结果为准)  
一般项目:工程造价咨询业务;工程管理服务;政府采购代理服务;社会稳定风险评估;财务咨询(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)

住所 泰州市鼓楼南路288-4号

登记机关



2022年01月01日

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



附 记

1、本不动产于 2016-09-20 通过[转移登记]换发不动产证书,原房产证,土地证[泰州国用(2010)第14081号,泰房权证海陵字第1000020679号]注销。

该宗地于2019年10月30日全部(部分)设定抵押,  
许可抵押面积 平方米。抵押权人:中国华融资产管理上海分公司  
抵押有效期 年 月 日至 年 月 日(2021年12月29日止)  
经办人:张汉平



GX-001

永兴花园

苏 ( 2016 ) 泰州 不动产权第 0038976 号

|        |  |
|--------|--|
| 权利人    | 泰州医药高新股份有限公司   |
| 共有情况   | 单独所有   |
| 坐落     | 海陵区永兴花园25幢3室   |
| 不动产单元号 | 321206 008205 GB00039 F00256149  |
| 权利类型   | 国有建设用地使用权 / 房屋所有权  |
| 权利性质   | 出让 / 市场化商品房  |
| 用途     | 商务金融用地 / 商业、金融、信息  |
| 面积     | 土地使用权面积: 1136.30m <sup>2</sup> /<br>房屋建筑面积: 5421.44m <sup>2</sup>          |
| 使用期限   | 国有建设用地使用权 2046年12月28日 止  |
| 权利其他状况 | 分摊土地使用权面积: 1136.30m <sup>2</sup><br>房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 6层, 所在层数: 1-6层 |



# 现场照片



# 估价对象位置图



## 附件

- 1、估价对象位置图；
- 2、估价对象实地查勘情况和相关照片；
- 3、估价对象《不动产权证》复印件；
- 4、房地产估价机构营业执照和房地产估价机构资质证书复印件；
- 5、注册房地产估价师注册证书复印件。



| 姓名  | 注册号        | 签章   | 签名日期        |
|-----|------------|--|-------------|
| 施岗琴 | 3220210242 |  | 2023年01月03日 |
| 蒋爱明 | 3220150068 |  | 2023年01月03日 |

十二、 实地查勘期

2022年12月13日至2022年12月13日

十三、 估价作业期

2022年12月13日至2023年01月03日

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。

运用比较法求取估价对象的比较租金价格，基本公式如下：

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×房地产状况调整系数

## 十、 估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 12 月 13 日的估价结果如下：（币种：人民币）

年租金价格：总价 **130.53** 万元，大写金额：壹佰叁拾万伍仟叁佰元整。  
详细结果见下表：

| 权利人                  | 坐落                         | 用途 | 所在楼层  | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 日租金<br>(元/m <sup>2</sup> /日) | 年租金单价<br>(元/m <sup>2</sup> /年) | 年租金总价<br>(万元/年) |
|----------------------|----------------------------|----|-------|---------------------------|------------------------------|--------------------------------|-----------------|
| 泰州医药<br>高新股份<br>有限公司 | 泰州市海陵<br>区永兴花园<br>25 幢 3 室 | 商业 | 第 1 层 | 951.55                    | 1.32                         | 481.80                         | 45.85           |
|                      |                            |    | 第 2 层 | 979.18                    | 0.66                         | 240.90                         | 23.59           |
|                      |                            |    | 第 3 层 | 1157.82                   | 0.53                         | 193.45                         | 22.40           |
|                      |                            |    | 第 4 层 | 1157.82                   | 0.46                         | 167.90                         | 19.44           |
|                      |                            |    | 第 5 层 | 1109.12                   | 0.46                         | 167.90                         | 18.62           |
|                      |                            |    | 第 6 层 | 65.95                     | 0.26                         | 94.90                          | 0.63            |
| 合计                   |                            |    |       | 5421.44                   | —                            | 130.53                         |                 |

## 十一、 注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

- 3.1 《不动产权证》复印件；
- 3.2 估价委托人提供的《情况说明》；
- 3.3 估价委托人提供的其他资料。
4. 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料
  - 4.1 实地查勘、摄影和记录；
  - 4.2 法定优先受偿权利调查；
  - 4.3 泰州市房地产市场信息；
  - 4.4 泰州市建筑工程造价信息；
  - 4.5 人民银行公布的资金存、贷款利率；
  - 4.6 估价对象附近房地产投资回报状况；
  - 4.7 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

## 九、 估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

### 1、方法选用分析

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法对估价对象泰州市海陵区永兴花园 25 幢 3 室商业房地产进行估价。

### 2.本次选用估价方法定义及基本公式



1.14 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号、自2016年5月1日起施行）；

1.15 《关于加强房地产税收管理的通知》（中华人民共和国国税发〔2005〕89号,2005年5月27日发布）；

1.16 《中华人民共和国契税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过,2021年9月1日起施行）；

1.17 《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号、自2016年5月1日起施行）；

1.18 《关于清理规范一批行政事业性收费有关政策的通知》（财税〔2017〕20号、2017年3月15日起施行）；

1.19 《江苏省人民代表大会常务委员会关于耕地占用税适用税额的决定》经江苏省十三届人大常委会第十次会议审议通过,将于2019年9月1日与《中华人民共和国耕地占用税法》同步施行。

## 2. 技术标准、规程、规范

2.1 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2.2 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

2.3 《房地产抵押估价指导意见》；

2.4 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（2020）；

2.5 中华人民共和国自然资源部发布的《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）；

2.5 中华人民共和国自然资源部发布的《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）。

## 3. 估价委托人提供的有关资料

1.4 《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日发布中华人民共和国国务院令第55号，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

1.5 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

1.6 《城市房地产抵押管理办法》（1997年5月9日建设部令第56号发布，根据2001年8月15日建设部令第98号、2021年3月30日住房和城乡建设部令第52号修改）；

1.7 《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；

1.8 《中华人民共和国印花税法》（2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，2022年07月01日起施行）；

1.9 《商业银行房地产贷款风险管理指引》（银监发〔2004〕57号、2004年8月30日起施行）；

1.10 《商业银行押品管理指引》（银监发〔2017〕16号、2017年4月26日起施行）；

1.11 《关于土地使用权抵押登记有关问题的通知》（〔1997〕国土〔籍〕字第2号，1997年1月3日发布）；

1.12 《建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》（建住房〔2006〕8号、2006年3月1日起施行）；

1.13 《中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于加强商业性房地产信贷管理的通知》（银发〔2007〕359号、2007年9月27日发布）；



开发再利用的可能。故维持现状、持续使用在法律上是允许的，符合合法原则；

(2) 技术上可能。估价对象形状较规则、建筑规模及层高合理、维护保养情况较好。从实地查勘的情况来看，估价对象维持现状利用在技术上是非常适宜和可行的；

(3) 财务上可行。估价对象已经投入使用，其产生的收益能够支持项目的正常运营，因此，本次估价采用维持现状用途来实现估价对象最高最佳价值在经济上是可行的；

(4) 价值最大化。估价对象已取得相关权属资料，用途、规模已经确定，故维持现状、持续使用能在合法原则的前提下，使估价对象产生最高经济收益。

综合以上分析，估价对象按商业用途，维持现状利用为其法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化的最高最佳用途。

## 八、 估价依据

### 1. 法律、法规和政策性文件

1.1 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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，2020年01月01日施行）；

1.2 《中华人民共和国土地管理法》（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修订，2020年01月01日施行）；

1.3 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日，国务院第132次会议修订通过，自2021年9月1日起施行）；

性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

#### 5.最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，估价结果应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。估价对象的最高最佳利用状况，应包括最佳的用途、规模和档次，并应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同时，应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。当估价对象已做了某种利用时，应根据最高最佳利用原则，对估价前提做出下列判断和选择：

- (1) 以维持现状、继续利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (2) 以更新改造再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (3) 以改变用途再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (4) 以改变规模再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (5) 以重新开发再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (6) 其他情况，应采用上述前提的组合或其他特殊利用前提进行估价。

经研究分析，我们认为估价对象维持现状、继续利用为其最高最佳利用方式。这是因为：

(1) 法律上允许。估价对象已取得《不动产权证》，从现有权属资料上看，估价对象从法律上暂时不具备更新改造、改变用途、规模或者重新



估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

运用比较法时，对可比案例的期日修正体现了价值时点原则。本次评估中，收益法中的租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定，这些均遵循了价值时点原则。

#### 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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理

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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权授权经营招标文件、国有建设用地使用权授权经营合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪一种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

法律、行政法规规定不得买卖、租赁、抵押、作为出资或进行其他活动的房地产，或征收不予补偿的房地产，不应作为相应估价目的的估价对象，根据估价委托人提供的合法权属证明等资料，估价对象权属清晰、没有争议，没有被依法查封、扣押、监管等限制措施，根据本估价目的的分析，估价对象出租具有合法性。

### 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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产