

房地产估价报告

估价报告编号：苏律诚房估字（2025）BJZL003 号

估价项目名称：滨江工业园区管委会 9 号楼西栋 1-2 层
房地产市场租金评估

估价委托人：泰州市新滨江开发有限责任公司

房地产估价机构：江苏律诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司

注册房地产估价师：余雯彬(注册号：3220180114)

许 建(注册号：3220200124)

估价报告出具日期：2025 年 3 月 22 日

致估价委托人函

泰州市新滨江开发有限责任公司：

受贵方的委托，本公司对位于滨江工业园区管委会 9 号楼西栋 1-2 层房地产市场租金进行了估价。

估价目的：为委托人了解估价对象市场租金价格提供参考依据而评估房地产市场租金。

估价对象：滨江工业园区管委会 9 号楼西栋 1-2 层，出租面积 1171.35m²，设计用途为非住宅。财产范围包括建筑物，土地使用权及估价对象可享有的公共配套设施及基础设施。

价值时点：2025 年 3 月 18 日。

价值类型：市场价值。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。

估价方法：根据估价目的及估价对象类型，本次评估选用比较法。

估价结果：在整个估价过程中，注册房地产估价师遵循估价原则，根据估价目的和有关法律法规、房地产估价的规范、规定，按照估价程序，对估价对象进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息，选用比较法对估价对象进行了测算，在满足估价的假设和限制条件下，估价对象于价值时点 2025 年 3 月 18 日的房地产年租金估价结果如下表：

房屋坐落	出租面积 (m ²)	综合单价 (元/m ² ·月)	评估总价 (元/年)	大写金额(人民币)
滨江工业园区管委会 9 号楼西幢一层	590.35	7.90	55965	伍万伍仟玖佰陆拾伍元整
滨江工业园区管委会 9 号楼西幢二层	581.00	7.11	49571	肆万玖仟伍佰柒拾壹元整

合 计	1171.35		105536	拾万伍仟伍佰叁拾陆元整
-----	---------	--	--------	-------------

特别提示:

1. 本函为估价报告的摘要, 与估价报告全文是一个有机整体, 报告使用方应完整阅读、正确理解、规范使用本报告。

2. 本函及本报告的专业意见受本报告载明的估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件的制约。当估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件与本报告载明的不一致, 不能使用本报告的专业意见, 否则法律后果自负。

3. 本估价报告应用有效期自报告出具之日起一年内有效。

4. 自价值时点后, 估价报告有效期内, 如估价对象状况发生变化, 估价对象类似房地产的市场租赁状况发生较大幅度变化, 不能直接使用本报告专业意见, 应提请估价机构对本报告做相应调整或重新出具报告。

5. 报告中数据全部采用电算化连续计算得出, 由于在报告中计算的数据按四舍五入取整, 但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

江苏律诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司

法定代表人: 陈律

2025年3月22日



目 录

估价师声明·····	1
估价假设和限制条件·····	3
估价结果报告·····	5
一、估价委托人·····	5
二、房地产估价机构·····	5
三、估价目的·····	5
四、估价对象·····	5
五、价值时点·····	7
六、价值类型·····	7
七、估价原则·····	7
八、估价依据·····	8
九、估价方法·····	9
十、估价结果·····	11
十一、注册房地产估价师·····	12
十二、实地查勘期·····	12
十三、估价作业期·····	12
附件·····	13

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 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。

2. 我们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。

3. 本估价报告中的分析、意见和结论是独立、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。

4. 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。

5. 我们是依照《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 等规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6. 注册房地产估价师许建于 2025 年 3 月 18 日对本估价报告中的估价对象及其区位进行了实地逐一查勘、调查记录和摄影，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察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，依据委托方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。

7. 本估价报告所依据的有关资料由委托方提供，委托方对资料的真实性负责。因资料的失实造成估价结果有误差的，估价机构及估价人员不承担相应的责任。

8. 除在报告中已说明的没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

9. 本报告的使用范围：依据估价目的是为泰州市新滨江开发有限责任公司了解该房地产市场租金水平参考依据，评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方同意，评估机构不得随意向他人提供或公开，或在任何报刊上发表，本报告解释权为本评估机构所有。

10. 注册房地产估价师郑重承诺严格遵守房地产估价职业道德规范和行为准则，保持和提高专业胜任能力，保证依法履行核查资料、尽职调查等勤勉尽责的估价义务。

姓 名	注册号	签字	签字日期
余雯彬	3220180114	余雯彬	2025.3.22
许建	3220200124	许建	2025.3.22

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
2. 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。
3. 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊的附加出价。

二、未定事项假设

1. 估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。
2. 本次估价对象由委托方有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。
3. 本次估价是以提供给估价机构的估价对象不存在抵押权、典权等他项权利为假设前提。特提请报告使用人注意！

三、背离事实假设

本次估价对象不存在背离实际事项，故本报告无背离事实假设。

四、不相一致假设

本次估价对象不存在不相一致事项，故本报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

估价委托人未能提供估价对象权属证明,本次估价依据估价对象目前的使用状况结合估价委托人提供的估价对象建筑面积进行评估,特提请报告使用人注意!

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告有效期为一年,即从估价报告出具之日起一年内有效。在此期间,若估价对象发生变化,并对其价格产生明显影响时,委托方应及时聘请估价机构重新确定估价价值。估价报告超过一年后,估价结果一般应失效。

2. 本次估价报告和估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用,不得做其他用途。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果,估价机构及估价人员不承担相应的责任。

3. 本报告专为委托人所使用,未经本公司同意,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。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

4. 本次评估未考虑相关税费的影响。

估价结果报告

一、估价委托人

委托方名称：泰州市新滨江开发有限责任公司

委托方住址：泰州市高港区疏港路 2 号

法定代表人：范慧

二、房地产估价机构

估价机构：江苏律诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司

地址：泰州市高港区金港中路 135 号

法人代表：陈律

资质等级：贰级

资质证书编号：苏建房估备（贰）泰州 00070

有效期限：2024 年 03 月 16 日至 2027 年 03 月 15 日

联系电话：0523-86912123

三、估价目的

为委托人了解估价对象市场租金价格提供参考依据而评估房地产市场租金。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物，土地使用权及估价对象可享有的公共配套设施及基础设施。

（二）估价对象基本状况

1. 房屋坐落：滨江工业园区管委会 9 号楼西栋 1-2 层。

2. 房屋权属：估价委托人未提供《房屋所有权证》。

3. 建筑面积：1171.35 平方米。

4. 所处楼层、总楼层：处于第 1-2 层，共 4 层。

5. 用途：非住宅。

（三）土地基本状况

1. 土地四至：东至向南官河，西至泰镇路，南至疏港路，北至滨江生态公园。

2. 形状：估价对象所在宗地地块为较规则长方形。

3. 地形地势：估价对象所在宗地地形较平坦，坡度 $<3^{\circ}$ ，各个方向上均基本无落差。估价对象所在地块土地开发时场地平整工程量较小，对估价对象所在宗地开发利用较有利。

4. 土地使用期限：提供的相关材料中未有记载。

5. 开发程度：估价对象宗地内达到通路、通上水、通下水、通电、通讯及场地平整“五通一平”，基础设施状况较好。

（四）建筑物基本状况

1. 建筑结构：混合结构。

2. 设备设施：已配套消防、水电等设备设施。

3. 装饰装修：地面为环氧地坪，顶面为石膏板吊顶、墙面为乳胶漆。

4. 维护状况：室内装修情况良好，维护保养情况良好。

5. 新旧程度：七成新。

6. 建筑层数、高度：依据估价师实地查勘，估价对象总层数

为4层，建筑物总高度约为12米。

五、价值时点

房地产价值时点原则上为完成估价对象实地查勘之日，故本次以房地产估价师实地查勘之日2025年3月18日作为本次评估的价值时点。

六、价值类型

价值类型为市场价值。市场价值即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

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则及最高最佳利用原则等房地产估价原则。

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。

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。

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。

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。

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。所谓最高最佳利用是指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）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第13届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，自2021年1月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（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，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》（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表决通过关于修改城市房地产管理法的决定，自2020年1月1日起施行）；

4. 《中华人民共和国土地管理法》（由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于2019年8月26日第三次修正）；

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》

（二）技术标准、规程、规范

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

3. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

（三）委托方提供的相关资料

1. 委托方提供的其他相关资料。

（四）估价机构及估价人员调查收集的相关资料

1. 实地查勘记录；

2. 估价对象照片；

3. 估价对象所在区域的房地产状况、同类房地产市场交易等数据资料。

4. 估价机构及估价人员掌握的其他相关资料；

九、估价方法

（一）估价方法的选择

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。估价方法的选择应按照房地产评估的技术规程，根据当地房地产市场发育情况并结合估价房地产的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

1. 估价对象所在区域非住宅房屋房地产市场发展势头良好，同一类型房地产近期成交较多，特别是估价对象所在区域市场租金交易案例较多，故适宜采用比较法进行评估。

2. 估价对象属于非住宅房屋，本报告是测算市场租金，收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转化为价值来求取估价对象价值的方法。目前泰州房地产市场租售比失衡，不能有效反应客观市场租金。同时房屋租金市场资本化率取值难以确定，因此不适宜选用收益法进行评估。

3. 估价对象已建成投入使用，不属于待开发房地产，可再开发能力较低，因此不适宜选用假设开发法进行评估。

4. 房屋的租赁价格通常有房屋折旧费、地租、维修费、管理费、保险费、税金、利息和利润等几项成本因数构成，相关因数的取值难以准确确定且合理量化，故本次评估不适宜选用成本法。

综上所述，同时结合本次评估背景，考虑方法的适宜性和可操作性，我们认为适宜采用比较法进行评估。估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查看，结合估价对象的实际情况，并对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行了调查之后，决定选取比较法作为估价方法。

（二）估价方法定义与技术路线

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。在同一供求圈子内选取三个以上与估价对象条件相似的成交案例并与之比较，对案例成交价格进行交易情况、市场状况、房地产状况修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。比较法技术路线：1. 搜集交易实例；2. 选取可比实例；3. 建立比较基础；4. 进行交易情况修正；5. 进行市场状况调整；6. 进行房地产状况调整；7. 计算比较价值。

①交易情况修正：

$\alpha = \text{估价对象正常交易情况条件指数} / \text{可比实例房地产交易情况条件指数}$

②市场状况修正：

$\beta = \text{估价价值时点条件指数} / \text{可比实例交易日期条件指数}$

③区位状况修正：

$\gamma = \text{估价对象区位状况指数} / \text{可比实例区位状况条件指数}$

④实物状况修正：

$\lambda = \text{估价对象实物状况条件指数} / \text{可比实例实物状况条件指数}$

⑤权益状况修正：

$\delta = \text{估价对象权益状况条件指数} / \text{可比实例权益状况条件指数}$

⑥得到比较价值：

$V_i = \text{可比实例成交价格} \times \alpha \times \beta \times \gamma \times \lambda \times \delta$

因各可比实例的比较单价较接近，故采取简单算术平均法，求取估价对象市场价格。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，结合评估经验与影响房地产价格因素的分析，选用比较法对估价对象进行了测算，在满足估价的假设和限制条件下，估价对象于价值时点2025年3月18日的房地产租金估价结果详见下表：

房屋坐落	建筑面积 (m ²)	综合单价 (元/m ² ·月)	评估总价 (元/年)	大写金额(人民币)
滨江工业园区管委会9号楼西幢一层	590.35	7.90	55965	伍万伍仟玖佰陆拾伍元整
滨江工业园区管委会9号楼西幢二层	581.00	7.11	49571	肆万玖仟伍佰柒拾壹元整
合 计	1171.35		105536	拾万伍仟伍佰叁拾陆元整

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签字	签字日期
余雯彬	3220180114	余雯彬	2025.3.22
许建	3220200124	许建	2025.3.22

十二、实地查勘期

自 2025 年 3 月 18 日至 2025 年 3 月 21 日止

十三、估价作业期

自 2025 年 3 月 18 日至 2025 年 3 月 22 日止

江苏律诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司

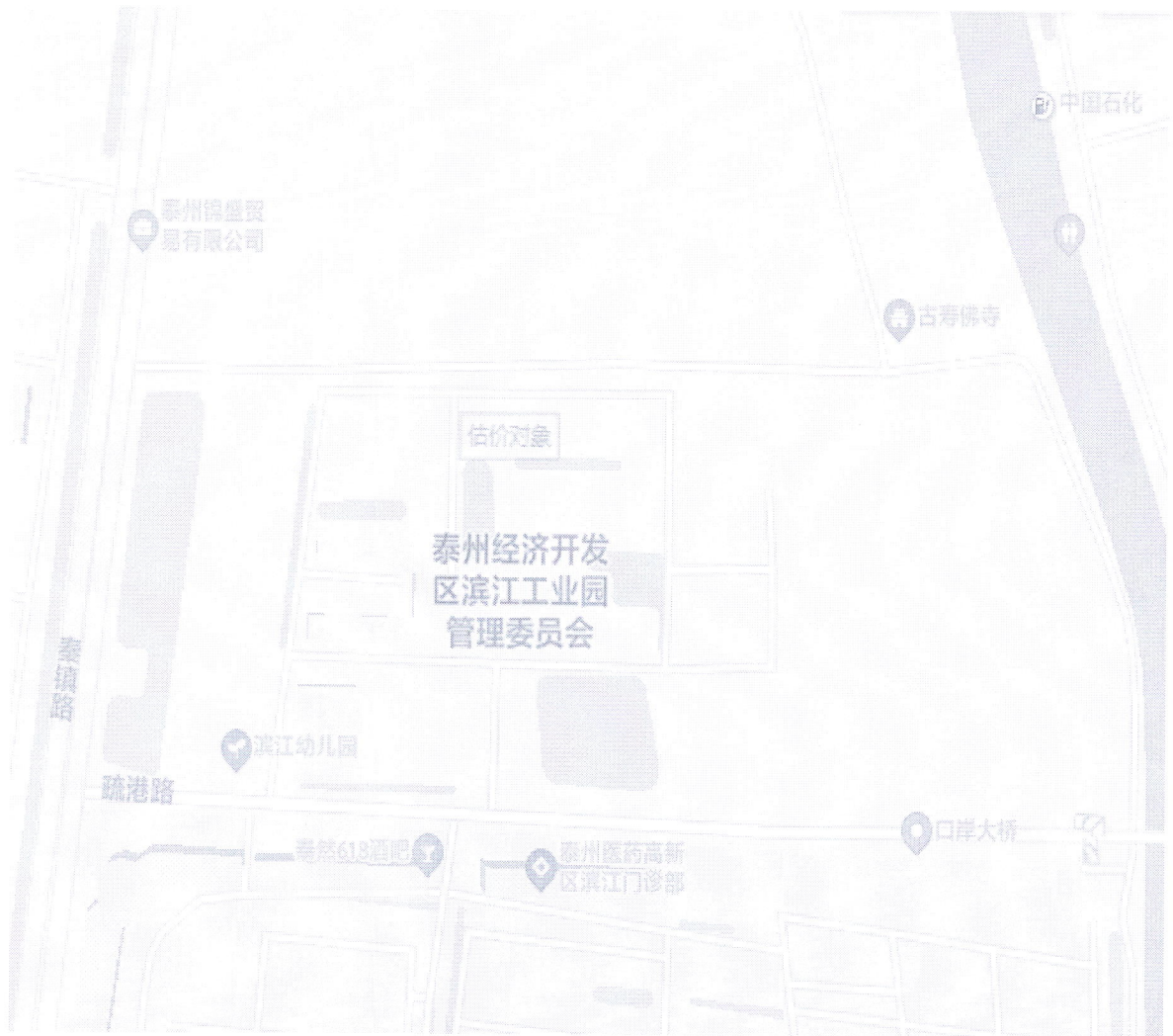


2025 年 3 月 22 日

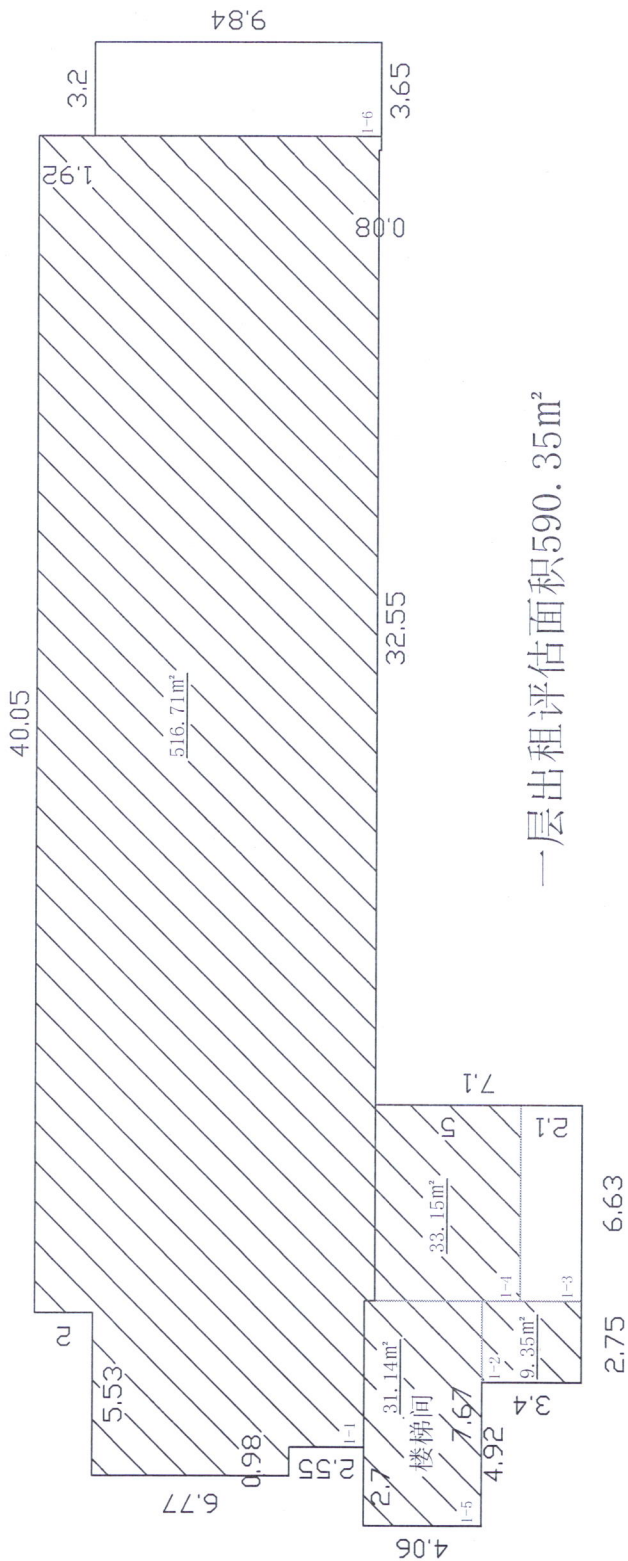
附 件

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象出租面积图
- 三、估价对象实地查勘现场照片
- 四、专业帮助情况和相关专业意见说明
- 五、房地产估价机构营业执照复印件
- 六、房地产估价机构资质证书复印件
- 七、注册房地产估价师注册证书复印件

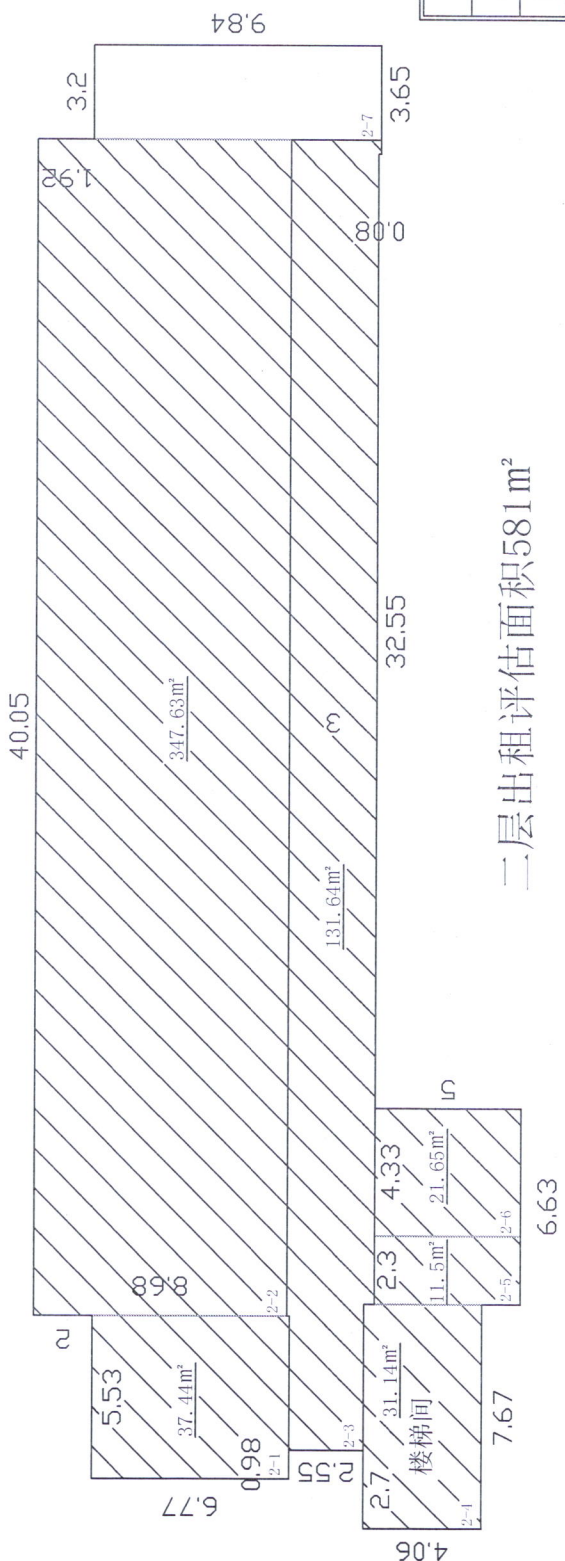
1、估价对象位置图



2、估价对象出租面积图



一层出租评估面积590.35m²



二层出租评估面积581m²

总出租评估面积1171.35m²

房屋实测面积示意图	
房屋座落	
委托人	
建筑面积	
测绘单位	江苏律诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司

3、估价对象实地查勘现场照片



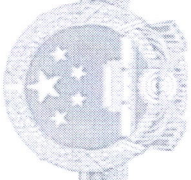
4、专业帮助情况和相关专业意见说明

项目名称	滨江工业园区管委会 9 号楼西栋 1-2 层房地产市场租金评估		
报告编号	苏律诚房估字（2025）BJZL003 号		
估价中难以解决的复杂疑难特殊估价问题	是否有专业帮助(是□ 否 ☒)		
	专业机构名称或专家姓名		
	资质、资格或职称		
	专业帮助内容		
	采纳专业意见情况		
估价对象房屋安全、质量缺陷、环境污染、面积、财务状况等估价专业以外的问题	是否有专业帮助(是□ 否 ☒)		
	专业机构名称或专家姓名		
	资质、资格或职称		
	专业帮助内容		
	采纳专业意见情况		

江苏律诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司



5、房地产估价机构营业执照复印件

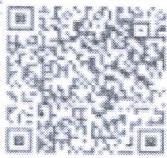
		统一社会信用代码 91321203668371119U (2/2)		统一社会信用代码 321203668371119U		扫描二维码 国家企业信用信息公示系统 了解更多登记、备案、许可、监管信息。				编号 321203668371119U	
营业执照				(副本)				登记机关 泰州市高港区金港路			
名称	江苏律诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司			注册资本	1000万元整			成立日期 2007年10月24日			
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)			住所	泰州市高港区金港路						
法定代表人	陈律										
经营范围	许可项目：测绘服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：房地产评估；土地调查评估服务；资产评估；工程造价咨询业务；房地产咨询；社会稳定风险评估；工程管理服务；招投标代理服务；软件开发；信息系统集成服务（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）										

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

6、房地产估价机构资质证书复印件

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：	江苏律诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司
法定代表人：	陈律
(执行事务合伙人)	
住所：	泰州市高港区金港路135号
统一社会信用代码：	91321203668371119U
备案等级：	贰级
证书编号：	苏建房估备(贰)泰州 00070
有效期：	2024年03月16日至2027年03月15日
	
	

7、注册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。

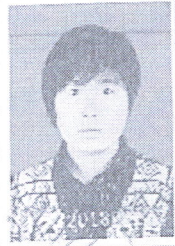
This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

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.



姓名 / Full name
余爱华

性别 / Sex
女



身份证件号码 / ID No.

321281198905050186

注册号 / Registration No.

3220180114

执业机构 / Employer

江苏中地房地产评估测绘工程咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-03-21

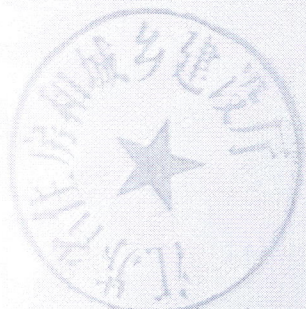
持证人签名 / Bearer's signature

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.



发证机关

No. 00270064

姓名 / Full name

肖建

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

321201198206300033

注册号 / Registration No.

3220200124

执业机构 / Employer

江苏伟诚土地房地产评估有限公司
咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-01-12

持证人签名 / Bearer's signature