

房地产估价报告

估价项目名称：江阴高新区投资开发有限公司所属位于东外环路以西、锦隆一村以东的新世纪公园内的玻璃房年租金市场价值评估

估价委托人：江阴高新区投资开发有限公司

房地产估价机构：江苏中泰广源房地产评估有限公司

注册房地产估价师：周婕（3220160081） 杨金荣（3220150115）

报告出具日期：2021年10月14日

估价报告编号：苏中泰估（2021）字第0126号

致估价委托人函

江阴高新区投资开发有限公司：

受贵单位委托，我公司依据《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及国家和地方有关法律、法规政策规定，对江阴高新区投资开发有限公司所属位于东外环路以西、锦隆一村以东的新世纪公园内的玻璃房年租金市场价值进行评估。现将估价报告摘要如下：

1、**估价目的：**为了解估价对象的年租金市场价值提供参考意见而评估房地产年租金市场价值。

2、**估价对象：**本报告估价对象为东外环路以西、锦隆一村以东的新世纪公园内的玻璃房。根据估价委托人提供的《房产估价委托书》等资料及注册房地产估价师现场查勘，估价对象玻璃房建筑面积为120.11 m²，不含西侧的简易轻钢厕所，房屋性质为无证土地上建造的无证房屋，房屋所有权人江阴高新区投资开发有限公司，实际用途为茶餐厅，评估设定用途为茶餐厅。本报告估价对象的财产范围包括估价对象房屋的租赁价格。

3、**价值时点：**2021年9月22日。

4、**价值类型：**市场价值。

5、**估价方法：**比较法。

6、**估价结果：**在本报告的价值类型与假设限制条件下，确定估价对象于价值时点的公开年租金市场价值为35072元，（大写）人民币叁万伍仟零柒拾贰元整，日租金评估单价为0.8元/m²·天。

7、**特别提示：**

7.1 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。

7.2 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。

7.3 本估价报告应用有效期自报告出具之日起壹年内有效。

7.4 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。

7.5 本报告估价结论仅在无相关部门认定其为非合法房屋前提下的房地产年租金价值，若相关部门作出关于其非合法性的认定结果，本估价报告无效。提请估价委托人关注！

7.6 本报告估价结论仅供估价委托人了解估价对象的房地产年租金市场价值提供参考意见，不得做其他用途，用作其他用途本报告无效。

江苏中泰广源房地产评估有限公司

二〇二一年十月十四日

目 录

第一部分	注册房地产估价师声明	1
第二部分	估价的假设和限制条件	2
第三部分	房地产估价结果报告	6
一、	估价委托人	6
二、	房地产估价机构	6
三、	估价目的	6
四、	估价对象	6
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	14
十、	估价结果	15
十一、	注册房地产估价师	16
十二、	实地查勘期	16
十三、	估价作业期	16
十四、	估价报告应用的有效期	16
第四部分	附 件	17
一、	估价委托书复印件	17
二、	产权信息资料	17
三、	估价对象位置图	17
四、	估价对象实地查勘情况和相关照片	17
五、	专业帮助情况和相关专业意见	17
六、	房地产估价机构营业执照复印件	17
七、	房地产估价机构资质证书复印件	17
八、	注册房地产估价师注册证书复印件	17

第一部分 注册房地产估价师声明

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、意见和结论是我们自己独立、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假设和限制条件的限制。

3、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。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司注册房地产估价师周婕、杨金荣于2021年9月22日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对该查勘过程的客观性、真实性、公正性负责，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构质量、建筑面积数量调查和其他隐蔽工程检视的责任。

6、本估价报告所依据的有关资料均由估价委托人提供，其真实性、合法性和完整性由估价委托人负责。如资料失实，则本评估报告无效，由此导致的后果由估价委托人承担。

7、我公司承诺参加估价的房地产估价师具有良好的职业道德水平，具备专业的胜任能力，能勤勉尽职的完成估价任务。

8、没有人对本报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周 婕	3220160081		
杨金荣	3220150115		

第二部分 估价的假设和限制条件

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、以估价委托人提供的估价资料真实合法为前提，若估价委托人提供的资料失实或有任何隐匿，本公司不承担任何责任。

2、本次估价是以估价对象的现状用途合法、产权完整合法且能够持续使用为假设前提。

3、本报告以估价对象在价值时点不存在拖欠款项或法律纠纷等可能影响其评估价值的任何限制为假设前提。

4、本报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。所谓的市场价值是指在价值时点对估价对象进行公开拍租的正常合理价格，它根据以下假设：

4.1 交易双方处于公平交易状态，无任何利害关系，对估价对象成交有充分讨价还价的权利。

4.2 交易双方都有一段充分了解估价对象现状及所处市场行情的时间，对交易对象具有必要的专业知识，并且有一段合理的洽谈交易时间，且洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。

4.3 不考虑特殊承租方的额外加价。

4.4 估价对象产权清晰，手续齐全，可以在公开市场上自由租赁，估价对象价值不受任何附带债权债务关系带来的影响。

4.5 房地产市场的供求关系和结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

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。我们对估价对象的现场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。

6、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。

7、根据估价委托人提供的《房产估价委托书》要求，并经与估价委托人沟通，确定本次以现场查勘之日 2021 年 9 月 22 日作为本次评估的价值时点。

二、未定事项假设

1、注册房地产估价师对估价对象的尽职调查，仅限于估价师专业胜任能力内的估价对象外观和使用状况的常规性检查，并在可能条件下对其内部结构进行了视察，未使用专业检测仪器对其结构进行测量及有关设备进行测试，未对其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视，假设估价对象无基础、结构、设备等方面影响正常使用的质量问题。

2、本次估价无法确认估价对象是否存在物业费等有关税费的滞纳金情况及处置过程中发生的税费转嫁情况。本次估价假定无有关税费的滞纳金情况及处置过程中发生的税费转嫁情况。

3、本次估价未考虑价值时点与估价目的实现日之间的国家宏观经济政策的变化、市场状况变化、未来处置风险、房地产损耗等因素对房地产价值的影响。

4、本次估价对象范围由估价委托人现场指认，若与实际不符，应重新估价。

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

1、估价对象为无证房屋，应估价委托人要求，本次是在无相关部门认定其为非合法房屋前提下，评估其年租金市场价值，即本次评估以估价对象合法使用为评估假设前提。

2、估价对象为无证房屋，估价委托人提供的《房产估价委托书》上载明了估价对象建筑面积，经本公司注册房地产估价师现场查勘，估价对象实际面积与估价委托人提供的建筑面积大体相当，本次评估以估价委托人提供的《房产估价委托书》载明的建筑面积真实、准确为假设前提，若对其建筑面积有异议，请提请专业测绘机构测绘，最终结果以测绘机构测绘数据为准。

六、估价限制条件

1、本报告估价结论仅供估价委托人了解估价对象的房地产年租金市场价值提供参考意见，不得做其他用途，用作其他用途本报告无效。

2、估价对象为无证房屋，估价委托人未提供其合法性证明文件，应估价委托人要求，本次是在无相关部门认定其为非合法房屋前提下，评估其年租金市场价值，若相关部门作出关于其非合法性的认定结果，本估价报告无效。提请估价委托人关注！

3、本报告中所展示的房产分户图、平面图、位置图等图件和面积仅作为测算估价对象年租金市场价值的参考依据，不得作为法定测量成果挪作他用，也不可以与本估价报告分开来单独使用。

4、本估价报告中的全部内容必须完整使用方为有效，因单独使用本报告部分内容引起的不良后果，估价人员及房地产估价机构不承担任何责任。

5、除获得我公司书面允许外，本报告全文或其中的部分内容均不得载于任何文件、公开声明或公告，也不得向相关登记或备案部门以

外的单位或个人提供。我们承诺未经估价委托人允许，不会以任何形式向主管部门及估价行业管理组织以外的第三方提供报告全文或其中的部分内容（法律法规另有规定的除外）。

6、本估价报告在宏观房地产市场情况无较大波动时，估价报告应用有效期自本估价报告出具之日起壹年内有效。在有效期限内，如果估价对象状况、价值定义、价值时点以及房地产市场行情等影响房地产价值的因素发生重大的变化，并且对房地产价值产生明显影响时，应对评估价值进行调整或重新评估。

7、本次受托估价方仅对评估技术应用的正确性负责，本评估报告结论系为估价委托人提供的专业性估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，估价师只对结论本身符合规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

8、报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于计算的数据均保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

9、我公司不承担因估价委托人报告使用不当而引起的任何法律后果，我公司拥有对本估价报告的最终解释权。

10、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，复印件无效。

11、未经特殊说明，本报告中所使用的货币单位均为人民币。

12、报告使用需要注意的其他事项：

本次估价专业意见是交易税费按照国家有关规定正常负担状况下的价格，假定不存在交易过程中税费转嫁的影响。

第三部分 房地产估价结果报告

一、 估价委托人

估价委托人：江阴高新区投资开发有限公司

地 址：江阴市长江路 201 号

二、 房地产估价机构

估价机构：江苏中泰广源房地产评估有限公司

机构地址：江阴市花园路 239 号

执照号码：913202817500489940

资质等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）无锡 00040

法定代表人：费岗

联系人：杨金荣

联系电话：0510-88618610

三、 估价目的

为了解估价对象的年租金市场价值提供参考意见而评估房地产年租金市场价值。

四、 估价对象

（一） 估价对象财产范围

本报告估价对象为东外环路以西、锦隆一村以东的新世纪公园内的玻璃房。根据估价委托人提供的《房产估价委托书》等资料及注册房地产估价师现场查勘，估价对象玻璃房建筑面积为 120.11 m²，不含西侧的简易轻钢厕所，房屋性质为无证土地上建造的无证房屋，房屋所有权人江阴高新区投资开发有限公司，实际用途为茶餐厅，评估设定用途为茶餐厅。本报告估价对象的财产范围包括估价对象房屋的租赁价格。

（二）估价对象权益状况

1. 房屋所有权、土地使用权与共有状况、用益物权设立状况

根据估价委托人提供的相关资料，估价对象房屋为无证房屋，土地为无证土地。无用益物权设定状况。

2. 担保物权设立情况

根据估价委托人提供的资料，估价对象未设立担保物权。

3. 租赁或占用情况等其他权利限制情况

根据现场查勘，估价对象为出租状态。

（三）估价对象实体状况描述与分析

1、建筑物实体状况描述与分析

1.1 建筑结构：砖混结构。

1.2 建成年份：约 2010 年。

1.3 建筑面积：根据估价委托人提供的《房产估价委托书》，玻璃房建筑面积为 120.11m²。

1.4 层高：约 3.5 米。

1.5 外观形象：估价对象所在建筑物整体外观建筑式样较新颖，亮化程度较高。

1.6 装修：室内已分隔成大厅和包间等，地板地面，立邦墙面。

1.7 空间布局及建筑功能：估价对象作为茶餐厅使用，空间布局较优，防水性、采光性、通透性较优，建筑功能状况较优。

1.8 维护、保养和使用状况：建筑物的结构、墙体、楼面完好；门窗开关完好，内外墙无空鼓，粉刷完整，无脱落；水、电配套设施较齐全，总体状况较好。

1.9 物业管理：无专业物业管理。

2、土地实体状况描述与分析

2.1 形状：估价对象所在地块的土地形状较规则。

2.2 地形、地势：所在宗地地形平坦，地势高于相邻道路，自然排

水状况良好。

2.3 地质：估价对象地基较好，承载力较好，无不良地质现象，建筑建设时作简单的基础处理。

2.4 土壤：估价对象所在宗地为平原土壤，未受过污染。

2.5 开发程度：宗地红线外达到“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气），宗地红线内达到“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）。

2.6 四至：东至东外环路、西至锦隆一村、南至绿化区域、北至绿化区域。

2.7 土地平整程度：场地平整，程度优。

（四）估价对象区位状况

1、区域概况

江阴国家高新技术产业开发区前身为江阴经济开发区，成立于1992年。2002年，省委、省政府赋予国家级经济开发区的经济审批权和行政级别。2011年6月15日，国务院正式批复同意升级为国家高新技术产业开发区。

江阴高新区管辖面积53平方公里，下辖一个街道，为全省所辖面积最小的国家级开发区之一。在2012年度全省开发区科学发展综合评价的排名中，江阴高新区名列第12位，比上年提升了7位。

2、位置状况：

2.1 坐落：东外环路以西、锦隆一村以东的新世纪公园内的；

2.2 方位：位于城东区域，位置状况较优；

2.3 与重要场所（设施）距离：估价对象距离江阴高新区管委会约1.1公里；距离江阴市人民政府约3.8公里。

2.4 临街（路）状况：估价对象东临东外环路，位置状况较优；

2.5 朝向：东西朝向，采光性、通透性较好。

2.6 楼层：一层。

3. 商业繁华程度

估价对象区域主要用地类型为商住用地，估价对象北侧为芙蓉路，临近江阴高新区第二实验小学，商铺较多；估价对象东侧马路斜对面为东风本田 4S 店和广汽丰田 4S 店，区域内商业繁华度较高。

4. 交通状况

4.1 道路状况：估价对象所在区域内以主干道为主，次干道为辅，主要道路有东外环路、澄张公路等，路面宽阔，保养较好，道路状况较优；

4.2 出入可利用交通状况：多条公交经过，距离最近公交站点锦隆小区站约 200m，出入可利用交通工具便捷度较高。

4.3 交通管制情况：估价对象所在区域未设立交通管制；

4.4 停车方便程度：估价对象南侧为免费停车场，数量能满足日常的停车需求，停车方便程度较优。

5. 环境状况

5.1 自然环境：自然环境良好，附近有一定的绿地和绿化，基本整洁、卫生；空气良好，少量污染，白天有部分交通噪音，自然环境较优；

5.2 人文环境：居民文化程度较高生活方式较现代，治安状况好，人文环境较优；

5.3 景观：附近主要为街景，景观环境一般。

6. 外部配套设施状况

6.1 基础设施

6.1.1 供水状况：估价对象所在区域由江阴市自来水厂供水，供水保证率达 98%以上，供水状况优；

6.1.2 供电状况：估价对象所在区域由江阴市供电局供电，供电保

证率达 98%以上，供电条件优；

6.1.3 排水状况：估价对象所在区域排水体制为雨污分流制；主要道路两侧主排水管径 800mm，雨水直接排入市政排水管网，污水排入市政污水管网，排水设施完善，排水畅通，排水状况优；

6.1.4 通讯状况：估价对象所在区域属江阴市电信公司服务区，电话交换方式采用数据程控方式，通讯状况优；

6.1.5 通气状况：估价对象所在区域通气状况条件优；

6.1.5 供暖状况：估价对象所在区域无集中供暖；

6.2 公共服务设施

估价对象区域内医院、文化娱乐等设施较多，配套较齐全。

7. 危险设施状况

估价对象所在区域无危险设施分布。

五、 价值时点

根据估价委托人提供的《房产估价委托书》要求，并经与估价委托人沟通，确定本次估价价值时点为现场查勘之日 2021 年 9 月 22 日。

六、 价值类型

本报告估价结果是估价对象在价值时点的房地产公开市场租金价值，市场租金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。估价对象权益、实物、区位状况为估价报告说明的估价对象权益、实物、区位状况。

本次评估结果内涵为房屋的租赁价格。

七、 估价原则

本次估价遵循了独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

◆独立、客观、公正原则：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。

◆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。本估价中有关权属、用途、性质、房屋或在建工程的建筑面积，以及土地使用权面积等基础数据，均以估价委托人提供的数据或发证机关核定的数据以及权证记载为准。

◆最高最佳利用原则：应以估价对象的最高最佳利用原则为前提估价。即指法律上允许、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。

◆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。房地产价格遵循替代规律，有相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

◆价值时点原则：要求估价结果应是由估价目的决定的某个特定时间的客观合理的价值，估价结果具有很强的时效性，因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，货币购买力是不断变化的，从而房地产价格也是不断变化的。

八、 估价依据

1. 法律、法规和政策文件

1.1 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过 根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正 根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正 根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）

1.2 《中华人民共和国土地管理法》（根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正、根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）

1.3 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，2020 年中华人民共和国主席令第四十五号公布，2021 年 1 月 1 日施行）

1.4 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日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通过，2016 年 12 月 1 日起施行）

1.5 《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 日国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日施行）

1.6 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 27 日国务院令第 256 号发布，根据 2011 年 1 月 8 日国务院令第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修正，1999 年 1 月 1 日施行）

1.7 《城市房地产开发经营管理条例》（1998 年 7 月 20 日国务院令第 248 号，1998 年 7 月 20 日施行）

1.8 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号由财政部 国家税务总局于 2016 年 3 月 23 日发布，自 2016 年 5 月 1 日起施行）

1.9 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（1985 年 2 月 8 日国务院发布，1985 年起施行）

1.10 《江苏省城市房地产交易管理条例》（2002 年 2 月 5 日江苏省第九届人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过 根据 2004 年

8月20日江苏省第十届人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈江苏省城市房地产交易管理条例〉的决定》第一次修正 根据2018年3月28日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第二次会议《关于修改〈江苏省大气污染防治条例〉等十六件地方性法规的决定》第二次修正)

1.11 江苏省人民政府及江苏省国土资源厅、江苏省住房和城乡建设厅的有关文件

1.12 江阴市住房和城乡建设局、江阴市自然资源和规划局颁发的有关文件

2. 技术规程

2.1 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)

2.2 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)

2.3 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)

3. 估价委托人提供的有关资料

估价委托人提供的《房产估价委托书》及相关附件

4. 受托估价方掌握的有关资料

4.1 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

4.2 估价对象所在地统计资料

4.3 估价对象所在地城市规划资料

4.4 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料

4.5 估价人员实际勘察、调查所获取的资料

4.5.1 估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料

4.5.2 估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料

4.5.3 估价人员实地拍摄的有关估价对象土地利用、建筑物状况、周边环境的照片

4.5.4 估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地房地产市场等方面的资料

4.5.5 估价人员实地踏勘和调查收集的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。

九、 估价方法

求取房地产市场价值时，主要的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等，比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产的评估，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行评估情况下的房地产评估，收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产评估，假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产评估。需根据特定的估价目的、估价对象状况、交易市场情况等选择适宜的估价方法。

1、方法选择思路：

1.1 理论上不适用的估价方法：估价对象为正在使用的茶餐厅用途房地产，根据房地产估价规范理论上不适合采用假设开发法，因为现状为正常使用且短期内重新开发或改扩建增加价值的可能性不大，故不适合采用假设开发法进行评估；

1.2 理论上适用，但客观条件不具备的估价方法：估价对象为正在使用的茶餐厅用途房地产，土地为无证土地，其租金价值非建造成本的简单累加，因此成本法是理论上适用，但客观条件不具备的评估方法；

估价对象所在区域商业房地产租金交易比较活跃，交易案例资料较多，但由于本次估价对象为无证土地上建造的无证房屋，其性质有

别于所在区域双证齐全的商业房地产，故收益法也是理论上适用，但客观条件不具备的评估方法；

1.3 适用的估价方法：估价对象所在区域有公园内无证房屋的租赁交易实例，其性质及周边区域特点与估价对象较类似，故比较法是比较合适的方法。

综上所述，估价人员在认真分析所掌握的资料并对邻近类似房地产进行实地查看调查后，根据估价对象的特点及本次估价目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，对估价对象采用比较法进行评估。

2、方法定义：

2.1 比较法，是指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。

2.11 具体步骤如下：

- 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。

2.12 具体公式如下

估价对象比较价值=可比实例统一可比基础后的成交价格×正常交易情况修正系数/可比实例交易情况修正系数×估价对象市场状况调整系数/可比实例市场状况调整系数×估价对象房地产状况调整系数/可比实例房地产状况调整系数。

十、 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，依据相关法律法规和制度政策，经过市场调查和现场实地查勘，对估价对象采用比较法进行评估，确定估价对象在价值时点的公开年租金市场价值为 35072 元，（大写）人民币叁万伍仟零柒拾贰元整，日租金评估单价为 292 元/m²·天。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周 婕	3220160081		
杨金荣	3220150115		

十二、实地查勘期

2021 年 9 月 22 日进场，并于当日完成工作。

十三、估价作业期

2021 年 9 月 22 日至 2021 年 10 月 14 日。

十四、估价报告应用的有效期

估价报告应用有效期自本估价报告出具之日起壹年内有效。

第四部分 附件

- 一、房产估价委托书
- 二、相关产权资料
- 三、估价对象位置图
- 四、估价对象相关照片
- 五、专业帮助情况和相关专业意见
- 六、房地产估价机构营业执照复印件
- 七、房地产估价机构资质证书复印件
- 八、注册房地产估价师注册证书复印件