

# 房地产咨询估价报告

估价报告编号：(苏)苏地行 JY1(2023)房估字第 018 号

估价项目名称：位于人民中路 45 弄 11,13 号第二层商业房

地产市场租赁价格评估

估价委托人：江阴市房屋管理服务中心

房地产估价机构：江苏苏地行土地房产评估有限公司

注册房地产估价师：庄志峰（注册号：3220040521）

葛周燕（注册号：3220200218）

估价报告出具日期：二〇二三年二月二十日

## 致估价委托人函

### 江阴市房屋管理服务中心：

我公司按照贵单位的委托，为贵方拟出租房地产确定市场租赁价格提供参考依据。本公司依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），遵循独立、客观、公正、合法的原则，于2023年02月20日对位于人民中路45弄11,13号第二层商业房地产进行了实地查勘，经过认真分析和筛选，采用科学的方法进行了评估。

经评估，确定本次估价对象人民中路45弄11,13号第二层商业房地产，房屋规划用途为非住宅，在价值时点2023年02月20日满足本报告估价假设和限制条件下的年租金价值为**192000**元，大写人民币**壹拾玖万贰仟元整**，估价对象市场租赁价格评估结果如下：

房屋坐落	评估租赁面积（m <sup>2</sup> ）	评估月租金（元）	年租金（元）
人民中路45弄11,13号 第二层	1700	16000	192000

### 特别提示：

1、本函为估价咨询报告的一部分，为了能够正确理解和使用估价咨询报告及其结果，请报告使用人全面阅读本函后附的估价咨询报告书全文。

2、本估价报告所评年租金为三年保持不递增情况下的市场租金。

特此函告

江苏苏地行土地房产评估有限公司

法定代表人:

二〇二三年二月二十日

## 目 录

估价师声明 .....	4
估价假设和限制条件 .....	5
估价咨询结果报告 .....	8
一、估价委托人.....	8
二、估价方 .....	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 .....	13
十、估价结果 .....	14
十一、注册房地产估价师 .....	15
十二、实地查勘期 .....	15
十三、估价作业期 .....	15
附 件 .....	16

## 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、注册房地产估价师在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与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、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写本估价报告；

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的权属资料，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、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。

3、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) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

4、由于估价委托人告知没有租赁权、抵押权等他项权利限制，且注册房地产估价师无法知晓其真实性，故本次估价以估价对象没有他项权利限制为假设前提。

5、本次评估以估价对象维持现状规模和用途继续利用为前提。

### 二、未定事项假设

房屋租赁面积由估价委托人提供，如面积数量等估价范围因素发生变化，估价结果应做相应调整。因资料失实造成估价结果有误的，本估价机构和注册房地产估价师不承担。相应的责任。

### **三、背离事实假设**

本次估价无背离实际情况假设。

### **四、不相一致假设**

本次估价无不相一致假设。

### **五、依据不足假设**

本次估价无依据不足假设。

### **六、本报告使用的限制条件**

1、本估价报告仅是在委托方拟以估价对象进行整体出租的经济行为前提下做出的，不适合用于其他目的和用途。如果改变估价目的或若用于其他用途对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

2、本估价报告自出具之日起使用期限为壹年。若咨询报告使用期限内，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委托估价机构重新估价。

3、本次估价结果是房地产市场租赁价格，未考虑快速变现、税费转嫁等处分方式带来的影响。

4、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构书面同意，不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用本咨询估价报告的全部或部分内容，亦不得以其他任何方式公开发表。

5、本报告由江苏苏地行土地房产评估有限公司负责解释。

6、估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显现出来。估价结果是一种专业意见，而不应当被认为是对实现价格的保证。估价机构和估价人员不承担交易各方最终决策定价的责任。

7、本次估价结果为估价对象租赁价格，但不包含物业管理费、水电费以及通信费等其他费用。

8、估价咨询报告须成套完整使用，拆分使用是无效的。

9、如发现本咨询报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，敬请通知本公司进行更正。因电算化数值取整引起的误差不在更正范围。

10、除另有指明外，本咨询报告呈列的所有款额均以人民币为单位

## 七、其他需要说明的问题

1、根据《城市房屋租赁管理办法》第十三条规定“房屋租赁实行登记备案制度。签订、变更、终止租赁合同的，当事人应当向房屋所在地市、县人民政府房屋管理部门登记备案”。提醒报告使用者注意，并及时办理房屋租赁登记备案。

2、房地产租赁成交价格受租赁双方心理预期、拟租赁年限以及其他因素影响，另外租赁双方人员的谈判能力也会影响到租赁成交价格。本报告是根据目前同类型房地产租赁市场价格水平，评估估价对象的正常客观租赁价格，租赁成交价格有可能会高于或者低于评估价格。

3、本次估价结果为估价对象租赁价格，包含土地收益金，但不包括物业管理费、水电费及通信费等其他费用。



## 估价咨询结果报告

### 一、估价委托人

名称：江阴市房屋管理服务中心

### 二、估价方

江苏苏地行土地房产评估有限公司是根据《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，经江苏省工商行政管理局登记注册、国家建设部批准，依法专业从事房地产估价业务的房地产估价机构。

受托估价机构：江苏苏地行土地房产评估有限公司

估价机构地址：南京市中央路19号金峰大厦15楼

法定代表人：张其宝

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京00023

有效期限：2015年02月15日至2024年03月02日

统一社会信用代码：91320000666817789G

邮箱：sdh@jssdhgs.com

网址：www.jssdhgs.com

### 三、估价目的

为估价委托人拟出租房地产提供市场租赁价格参考依据而评估房地产市场租赁价格。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象范围

依据估价双方签订的估价委托合同及其所提供的相关资料，本次评估的估价对象位于人民中路45弄11,13号第二层商业用房，总建筑面积1700平方米，本次估价设定土地使用权类型为国有出让条件下，该房地产于价值时点2023年02月20日的市场租赁价格。

## （二）估价对象区位状况

估价对象位于人民中路45弄11,13号第二层钢混结构商业房地产，距江阴市中心约650米，区位条件优。估价对象区域内有人民中路、青果路等道路。区域内有江阴1路、江阴12路、江阴11路、江阴19路等公交线路，估价对象距离最近的公交站点约160米，公交便捷度较优。估价对象距离江阴汽车客运站约3.5公里，对外交通便利度较好。

## （三）估价对象所占土地实物状况：

本次评估未提供土地使用权证，根据现场勘查地势平坦，场地平整，宗地外开放程度达到通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯“六通”的开发水平。周边建筑风格及土地利用状况以商业、住宅用地为主。

## （四）估价对象建筑物实物状况

- 1、建筑结构：估价对象为钢混结构建筑物。
- 2、设施设备：估价对象室内水、电等生活配套设施齐全，布局合理。
- 3、层高：平均约3.3米。
- 4、新旧程度：估价对象整体维护保养状况良好。

至价值时点，估价对象房屋建筑物基础稳固性较好，无轻沉降现

场，地面、墙面、门窗无破损状况，使用维护情况良好。

## 五、价值时点

本次评估设定价值时点为实地查勘日 2023 年 02 月 20 日。

## 六、价值类型

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和本次估价的具体要求，本评估报告中的房地产市场租赁价格是指估价对象于价值时点 2023 年 02 月 20 日外部经济环境前提和假设限制条件下，用途为国有出让土地使用权及建筑物在现状利用条件下的房地产市场租赁价格。

## 七、估价原则

本次估价遵照独立、客观、公正、合法的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

### 1、独立、客观、公正原则

房地产估价的最高行为准则。要求站在中立的立场上，实事求是，公平公正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。

### 2、合法原则

房地产估价必须以房地产合法使用为前提，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的原则。本次评估以委托方提供的相关权属资料所明事项体现合法原则。

### 3、最高最佳利用原则

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

下的价值或价格的原则。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、包含最佳的用途、规模、档次等。本次估价中以商业使用为最高最佳使用。

#### 4、价值时点原则

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。由于房地产市场是不断变化的，在不同价值时点，同一房地产往往具有不同的价格水平，对估价对象房地产市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为准。

#### 5、替代原则

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。房地产价格遵循替代规律，某宗房地产的价格，受同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。有相同使用价值、有替代可能的房地产之间会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

### 八、估价依据

#### (一) 国家有关法律、法规和政策文件

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）

2、《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）

3、《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表决通过关于修改土地管理法的决定，自2020年1月1日起施行）

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

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日中华人民共和国国务院令第55号发布，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）

6、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）

7、江苏省、江阴市政府颁布的有关法规和政策文件

#### （二）技术规程

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

3、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）

#### （三）估价委托人提供资料

1、委托方提供的相关资料

#### （四）估价机构依据的有关资料

1、估价委托合同

2、估价对象实地查勘记录

3、委托方提供的与本次估价相关的其他资料

#### 4、本估价机构掌握的房地产市场相关资料

### 九、估价方法

#### (一) 估价方法:

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。根据《房地产估价规范》和估价人员实地查勘，依据评估对象的具体条件、用途及估价目的，结合估价师收集的有关估价对象所在区域同类用途房地产市场的资料，最终确定选择比较法评估其价值。

#### 1、选用方法的理由:

在同一供需圈内的类似规模的房屋租赁信息较易收集，适宜选用比较法进行评估。

#### 2、未选用方法的理由:

采用收益法对估价对象租赁价格进行估价，原理是通过先确定该房地产的市场价格，然后利用资本化率、报酬率、租金增长率等将其转换为年净收益价值来求取估价对象年租金。由于资本化率、报酬率、租金增长率等的确定比较困难，因此这种评估方法缺乏实际操作性，所以收益法不适用。

成本法评估房地产租赁价格是通过测算房地产的折旧费、维修费、管理费、利息、税金、保险费、地租、利润等，进行累加得出租金价格。由于准确合理地确定上述各项费用比较困难，因此此种评估方法还是理论上的方法，缺乏实际操作性，并且，估价对象所处区域同类物业租赁价格的定价完全市场化，所以成本法不适用。

假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，

估价对象为已建成房屋，本次估价以维持估价对象现状使用为前提，故不适宜用假设开发法。

(二) 技术路线及测算步骤:

1、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。

技术路线：搜集交易实例→选取可比实例→建立比较基础→进行交易情况修正→进行市场状况调整→进行房地产状况调整→计算比较价值

2、比较法基本公式:

估价对象价格=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

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，遵照有关法规、政策及标准，在合理的假设下，采用比较法对估价对象在价值时点的市场租赁价值进行了专业分析、测算和判断，最终评定在满足估价的假设和限制条件的前提下，确定估价对象在价值时点 2023 年 02 月 20 日的房地产年租金价格为 **192000** 元，大写人民币**壹拾玖万贰仟元整**。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
葛周燕	3220200218		2023年02月20日
庄志峰	3220040521		2023年02月20日

### 十二、实地查勘期

2023年02月20日起至2023年02月20日止。

### 十三、估价作业期

2023年02月20日起至2023年02月20日止。



## 附 件

- 1、估价对象位置图
- 2、估价对象照片
- 3、专业帮助情况表
- 4、受托估价方营业执照及资格证书复印件
- 5、估价师资格证书复印件