

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：（江苏）金宁达恒（2023）（房估）字第 JY039 号

估价项目名称：位于江阴市东外环路 188 号 1 号楼楼顶（共三个基站点位）的场地租赁价格评估

估价委托人：江阴城乾资产管理有限公司

房地产估价机构：江苏金宁达恒土地房地产估价咨询有限公司

注册房地产估价师：缪仙华 注册号 3220070119

张静芳 注册号 3220190202

估价报告出具日期：2023 年 3 月 21 日



致估价委托人函

江阴城乾资产管理有限公司：

受贵方委托，我对位于江阴市东外环路 188 号 1 号楼楼顶（共三个基站点位）的场地年租赁价格进行了估价。现将估价报告摘要如下：

1、估价目的：为委托方拟租赁估价对象提供场地租赁价格参考依据而评估委估对象租赁市场价值。

2、估价对象：

位于江阴市东外环路 188 号 1 号楼楼顶，共三个基站点位的场地。

序号	名称	位置	个数	备注
1	基站点位	东外环路 188 号 1 号楼楼顶	3	3 个基站点位，租赁面积 20 平方米（委托方提供）

3、价值时点：2023 年 3 月 16 日。

4、价值类型：租赁市场价值。

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一年租赁市场价值为 **¥18000 元**，（大写）人民币壹万捌仟元整，估价结果详见估价对象估价结果一览表。

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。

江苏金宁达恒土地房地产估价咨询有限公司

2023年3月21日

估价对象估价结果一览表

名称	坐落	租赁价格 (元/年)	备注
东外环路188号1号楼楼顶 (共三个基站点位)的场地	东外环路188号	18000	共3个基站点位，租赁面积20平方米(委托方提供)



目 录

第一部分 估价师声明.....	4
第三部分 房地产估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实际查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
十四、估价报告应用的有效期.....	13
第四部分 附件.....	14



第一部分 估价师声明

本报告注册房地产估价师对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价特作如下承诺和保证：

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. 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，但受估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师与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，并承诺对委托方提供的资料负有保密义务。

4. 注册房地产估价师是按照国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》和 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行工作，撰写估价报告。

5. 估价人员于 2023 年 3 月 16 日完成了对本报告中估价对象的实体、区位进行了实地查勘、记录和摄影等尽职调查，但仅限于估价对象的外观和使用状况的常规性检查。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和常规设计标准的规定进行评估，不承担其被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视和建筑结构质量调查的责任。建筑结构质量安全问题造成估价结果有误的，以及报告使用人使用本报告不当而引起的后果，估价机构和注册房地产估价师均不承担相应的责任。



第二部分 估价假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

一、本次估价的假设前提

1. 估价对象经营权完整合法持续使用，可在公开市场自由合法出租；委估基站点位在未来生产经营中能够正常使用下去，不发生自然力和其他不可抗力对估价对象的破坏性损坏。各主要配套设施满足未来经营需要，基站点位主体寿命能满足经营所需。

2. 部分基站点位因历史遗留问题，考虑了特殊租赁要求，假定基站点位安全设施和设计符合国家相关标准。

3. 因政策影响，对委估标的的租金估算和正常年份可能存在差异，本次评估按照估价人员在目前能力范围所能调查的数据基础上进行测算，若市场情况发生较大变化，建议需重新测算相关数据。

4. 本估价报告依据了委托方提供的相关资料，诸如基站点位位置、数量和现状等。实际现状如有调整，按实际调整估价报告。

二、本报告使用的限制条件

1. 本报告估价结论仅为委托方在上述已有假设条件下为估价对象基站点位场地租赁提供租金依据，不得做其他用途。

2. 本评估报告中所依据的有关资料系由委托方提供，并对其真实性负责。本次估价对象基站点位数量以委托方提供数量为基准并结合现状调查的结果，如果现状调查的结果与委托方提供的数量有差别，根据委托方要求以现状调查的结果为准。

3. 本报告结果的有效性受到本报告规定的价值时点、估价目的、价值定义、估价结果有效期、估价对象的权利状态和实体状态以及估价假设条件等估价要素的约束和限制，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其它不可抗力对评估结论的影响。

4. 本报告有效期自本报告出具之日起一年内有效。在有效期限内，



当上述条件以及评估中遵循的评估原则、假设和限制条件等其它情况发生变化时评估结论一般不成立，评估报告则会失效。

5. 本次受托估价方仅对评估技术条件负责，本评估报告结论系为委托方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，而不对基站点位定价决策负责。

6. 估价人员对估价对象进行了实地勘察，并对实地勘察的客观性、真实性、公正性承担责任。但评估人员对估价对象的勘察，限于估价对象的外观和使用状况。除非另有协议，评估人员不承担对估价对象建设质量进行调查的责任，也不承担对被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。



第三部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托方名称：江阴城乾资产管理有限公司

二、房地产估价机构

机构名称：江苏金宁达恒土地房地产估价咨询有限公司

机构地址：南京市建邺区云锦路 45 号 523—526 室

房地产估价资质：壹级

房地产估价资质证书号：苏建房估备（壹）南京 00030

统一社会信用代码：91320105771259598W

法定代表人：王俊国

联系人：薛志平

联系电话：0510-86808870

三、估价目的

本次估价目的是为委托方拟租赁估价对象提供场地租赁价格参考依据而评估委估对象租赁市场价值。

四、估价对象

1. 估价对象范围及实物状况

本次估价对象为江阴市东外环路 188 号 1 号楼楼顶，共三个基站点位的场地。估价对象维护保养状况一般。

2. 估价对象所在区域状况。

江阴市东外环路 188 号 1 号楼楼顶的三个基站点位位于江阴市东外环路 188 号，位于江阴城东区域，距离市中心步行街约 3600 米。周边餐饮、娱乐、休闲、购物一应俱全。主要有双牌步行街、品雅居酒楼、城东大润发等。

附近建筑以住宅为主，商业设施集聚度一般。所在区域内有东外环



路、延陵路等主次干道。

五、价值时点

本次估价现场查勘完成时间为 2023 年 3 月 16 日，据此确定本次估价的价值时点为 2023 年 3 月 16 日。

六、价值类型

根据估价对象及委托方要求，本报告评估估价对象目前状况下，在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于价值时点可能实现的估价对象场地的公开市场租赁价格。本次估价采用比较法来估算公开租赁市场价值。本次估价采用公开租赁市场价值标准，估价对象权益状况为价值时点查勘的权益状况，估价对象实体状况为价值时点查勘的实体现状。

七、估价原则

独立、客观、公正原则是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、公平正直地评估出各方估价利害关系人军师公平合理的价值或价格的原则。所谓独立，一是要求估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；二是要求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；三是要求估价机构人员在估价中不应受外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平正直，不偏袒任何一方。在坚持独立、客观、公正的原则的同时，在具体估价作业中应遵循的技术性原则如下：

1、遵循合法原则，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。

2、遵循最高最佳利用原则。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。所谓最高最佳使用，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。经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。由于房地产的用途具有多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，且权利人都期望从其所拥有的房地产上获取更多的收益并以满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，房地产价格既要以最有效发挥本房地产效用为前提，又要以估价对象的规划方案为评估的最有效使用条件。

3、遵循价值时点原则，要求估价结果是在估价目的确定的某一特定的时间的价值或价格的原则。

4、遵循替代原则。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格偏差在合理范围内的原则。房地产价格水平由具有相同性质的替代房地产的价格所决定，其价格水平是由最了解市场行情的买者、卖者按照市场类似房地产的可比实例相互比较后决定的。

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》（自 1995 年 1 月 1 日起施行，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》（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修订，2004 年 8 月 28 日施行）

1.3 《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）

1.4 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 24 日国务院令 256 号，1999 年 1 月 1 日施行）

1.5 《城市房屋租赁管理办法》（1995 年 4 月 28 日建设部第五次部



常务会议通过，1995年5月9日建设部令第42号发布，自1995年6月1日起施行。)

1.6 江苏省人民政府和江苏省建设厅、自然资源和规划局颁发的有关文件

1.7 无锡市人民政府和无锡市房产管理局、自然资源和规划局颁发的有关文件

1.8 江阴市人民政府和江阴市房产管理局、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 GB/T50291-2015《房地产估价规范》

2.2 中华人民共和国住房和城乡建设部和中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

3. 其它

3.1 委托方提供的有关资料

3.1.1 估价委托书

3.2 受托估价方掌握的有关资料

3.2.1 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

3.2.2 估价对象所在地统计资料

3.2.3 估价对象所在地城市规划资料

3.2.4 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料

3.3 估价人员实际勘察、调查所获取的资料

3.3.1 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

3.3.2 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。



3.3.3 估价人员实地拍摄的有关估价对象土地利用、建筑物状况的照片以及区域景观照片

3.3.4 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、房地产销售租赁市场、基站点位租赁市场等方面的基本情况资料。

九、估价方法

根据委托方要求，本次是为委托方拟租赁估价对象提供房地产租赁价格参考依据。本公司估价人员根据委估房产的具体情况，在对其进行实地勘察（包括对估价对象地理位置、周围环境及委估房产的建筑、结构及配套设施等）和类似物业调查后，按照估价程序，认真分析了影响估价对象价值的相关因素，决定对委估房产采用比较法估算其租赁价格。本次估价技术路线如下：

所谓比较法，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。

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。

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

在进行房地产状况修正时，主要考虑到了目前经营业态、位置、朝向、人流量等各种影响因素。

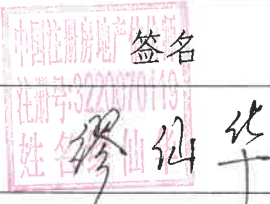

十、估价结果

估价人员对估价对象权利、实体、区位状况进行了实地勘查和市场调查，遵照《城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规、政策及国家技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，采用比较法，对估价对象租赁市场价值进行了分析、测算和判断，在设定的价值定义与假设限制条件下，确定估价对象于价值时点的公开市场年租赁价值为¥18000元，（大写）人民币壹万捌仟元整，详见估价结果汇总表。

名称	坐落	租赁价格 (元/年)	备注
东外环路188号1号楼楼顶 (共三个基站点位)的场地	东外环路188号	18000	共3个基站点位，租赁面积20平方米(委托方提供)

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

姓名	注册号	签名	签名日期
缪仙华	3220070119		2023年3月21日
张静芳	3220190202		2023年3月21日

十二、实际查勘期

2023年3月16日

十三、估价作业期



2023年3月16日至2023年3月21日。

十四、估价报告应用的有效期

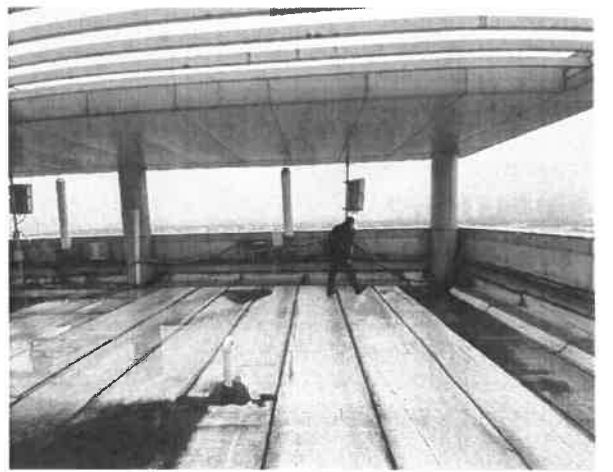
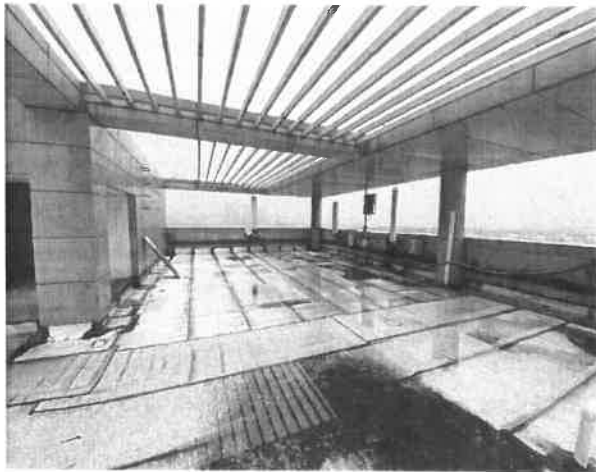
估价报告应用有效期自本估价报告出具之日起壹年内有效。



第四部分 附件

- 1、估价对象内、外部状况和周围环境状况照片
- 2、房地产估价机构资质证书复印件
- 3、注册房地产估价师估价资格证书复印件

位置图及现场照片



中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：江苏金宁达恒土地房地产估价咨询有限公司

法定代表人：王俊国
(执行事务合伙人)

住所：南京市建邺区云锦路45号523-526室

统一社会信用代码：91320105771259598W

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00030

有效期限：2015年07月19日 至 2024年07月18日



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. 00222076

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. 00222075

姓名 / Full name

张前芳



性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

320219197007351291

注册号 / Registration No.

3220190119

执业机构 / Employer

江苏金宇达恒土地房地产估价咨询有限公司江阴分公司

有效期至 / Date of expiry

2025-06-28

持证人签名 / Bearer's signature

姓名 / Full name

张前芳



性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

320219198210040767

注册号 / Registration No.

3220190202

执业机构 / Employer

江苏金宇达恒土地房地产估价咨询有限公司江阴分公司

有效期至 / Date of expiry

2025-06-28

持证人签名 / Bearer's signature