

## 房地产咨询估价报告

估价报告编号： 宁长城(江阴)房咨报字[2024]第 0012 号

估价项目名称： 江阴市璜土粮油管理所所属位于璜土镇迎宾东路  
59 号粮库内房地产市场租赁价值评估

估价委托人： 江阴粮源粮油集团有限公司

房地产估价机构： 南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司

注册房地产估价师： 张立恒（注册号 3220200424）  
张 翔（注册号 3220160238）

估价报告出具日期： 2024 年 03 月 22 日

## 致估价委托人函

江阴粮源粮油集团有限公司：

我公司按照贵单位的委托和要求，我对江阴市璜土粮油管理所所属位于璜土镇迎宾东路59号粮库内房地产进行了市场租赁价值评估。

依据贵单位提供的有关资料，我公司注册房地产估价师在实地查勘和市场调查的基础上，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，采用科学的估价方法，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，得出了估价结果，完成了估价咨询报告。现将估价咨询报告的主要事项函告如下：

### 一、估价目的

为委托方拟出租房地产提供市场租赁价值参考依据而评估房地产市场租赁价值。

### 二、估价对象

- 1、权属：房屋所有权人为江阴市璜土粮油管理所。
- 2、用途：非住宅。
- 3、财产范围：详见下列清单。

序号	地址	估价对象	楼层	租赁面积 (m <sup>2</sup> )
1	迎宾东路59号粮库内	工具间	1/1	32.81
2		宿舍	1/3	46.66
合计				79.47

### 三、价值时点

2024年03月18日。

### 四、价值类型

市场租赁价值。

## 五、估价方法

比较法。

## 六、估价结果

经我公司评估确认，估价对象市场租赁价值评估结果如下：

总估值小写：人民币 0.52 万元/年；

总估值大写：人民币伍仟贰佰元整。

序号	地址	估价对象	楼层	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	单位租金 (元/年·m <sup>2</sup> )	租金(万元/ 年)
1	迎宾东路 59 号粮库内	工具间	1/1	32.81	80	0.26
2		宿舍	1/3	46.66	56	0.26
合计				79.47		0.52

## 七、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“宁长城(江阴)房客报字[2024]第 0012 号”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

估价机构(盖章)：南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司

法定代表人(签章)：

二〇二四年三月二十二日

## 目 录

估价师声明 .....	5
估价假设和限制条件 .....	6
估价咨询结果报告 .....	7
一、估价委托人 .....	9
二、房地产估价机构 .....	9
三、估价目的 .....	9
四、估价对象 .....	9
五、价值时点 .....	9
六、价值类型 .....	11
七、估价原则 .....	12
八、估价依据 .....	12
九、估价方法 .....	13
十、估价结果 .....	14
十一、注册房地产估价师 .....	14
十二、实地查勘期 .....	15
十三、估价作业期 .....	15
附    件 .....	16
一、评估委托书复印件 .....	16
二、估价对象位置图 .....	17
三、估价对象实地查勘情况和相关照片 .....	18
四、估价对象权属证明复印件 .....	19
五、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件 .....	21
六、注册房地产估价师估价资格证书复印件 .....	23

## 估价师声明

我们以自己的估价职业道德、专业胜任能力，保证勤勉尽责的估价，并在此郑重声明：

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、估价咨询报告中的分析、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，但受估价咨询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估价咨询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）等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价咨询报告。

5、本次估价过程中，注册房地产估价师未寻求本公司以外的估价专家或单位提供专业帮助，也没有依据相关专业意见。

6、实地查勘情况：我公司注册房地产估价师张立恒、张翔于2024年03月18日对本次估价对象进行了实地查勘。

7、参加本次估价的注册房地产估价师签字：

姓名	注册号	签名	签名日期
张立恒	3220200424		2024年03月22日
张翔	3220160238		2024年03月22日

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### (一) 一般假设

1、估价委托人提供《房屋所有权证》、《业务咨询委托合同》等权属资料。估价人员在实地查勘时对该资料中的有关信息与估价对象实际情况进行了核对，与实际情况基本相符，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本咨询报告以估价委托人提供的资料是合法性、真实性、准确性和完整性的为假设前提。

2、估价人员已对房屋安全、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重大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：

- 3.1 交易双方自愿地进行交易；
- 3.2 交易双方处于利己动机进行交易；
- 3.3 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- 3.4 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- 3.5 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

4、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人员实地查勘测量，并经相关当事方确认，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

本次估价无背离事实假设。

#### (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。

### 二、估价咨询报告使用限制

（一）本估价咨询报告使用期限自估价咨询报告出具之日起为壹年。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。

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

（三）本估价咨询报告和估价结果仅按报告中已说明的估价目的提供给估价委托人使用，其他用途无效。

（四）除应用于本次估价目的外，任何人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。

（五）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。

（六）估价咨询报告须成套完整使用，拆分使用是无效的。

（七）本咨询报告正本一式三份，交委托人二份，存档一份，无副本。

（八）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。

（九）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。

### 三、其他需要说明的问题

（一）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。

（二）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。

（三）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：江阴粮源粮油集团有限公司

住所：江阴市澄江中路 26 号

### 二、房地产估价机构

机构名称：南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司

法定代表人：王延龙

住所：南京市溧水经济开发区中兴东路 1 号 1 幢

统一社会信用代码：91320117339337219K

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00060

有效期限：2016 年 04 月 07 日至 2025 年 04 月 06 日

发证机关：江苏省住房和城乡建设厅

发证日期：2022 年 03 月 16 日

### 三、估价目的

为委托方拟出租房地产提供市场租赁价值参考依据而评估房地产市场租赁价值。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象基本状况

在估价委托人提供的建筑面积资料的基础上，根据委托估价目的，按照有关法律法规的规定，确定本次估价对象基本情况如下：

- 1、权属：房屋所有权人为江阴市璜土粮油管理所。
- 2、用途：非住宅。
- 3、财产范围：详见下列清单 1。

序号	地址	估价对象	楼层	租赁面积（m <sup>2</sup> ）
1	迎宾东路 59 号粮	工具间	1/1	32.81

2	库内	宿舍	1/3	46.66
合计				79.47

## (二) 土地基本状况

### 1、土地权益状况

因委托方未提供估价对象所占土地信息，且委托方未提供估价对象《国有土地使用证》，因此土地信息不明确。

### 2、土地实体状况

2.1 四至：估价对象所在宗地东至黄金北路、南接迎宾东路、西至桃港路、北临民房。

2.2 形状：本次估价对象所在的宗地形状为较不规则的多边形。

2.3 开发程度：所在宗地内、外均通路、通上水、通下水、通讯、通电、通气，宗地红线内场地平整。

## (三) 建筑物基本状况

### 1、建筑物权益状况

1.1 所有权证号：房权证澄字第 HT0020236 号。

1.2 房屋所有权人：江阴市璜土粮油管理所。

1.3 房屋设计用途：非住宅用房。

### 2、建筑物实体状况

经估价人员实地查勘，估价对象房屋共 2 幢，建筑面积合计 79.47 m<sup>2</sup>，砖混结构，现状为仓库使用，建筑物状况分述详见清单 1。

## (四) 估价对象区位状况

1、区域位置：估价对象所在的璜土镇迎宾东路 59 号粮库内位于璜土镇中心，迎宾东路北侧、桃港路东侧，距璜土镇人民政府交通距离约 1 公里，区域位置较优。

2、商服业繁华程度：估价对象所在区域内有璜土农贸市场等商服业设施，人流量和客流量较优，商服业繁华程度较优。

### 3、交通状况

### 3.1 周边道路条件

估价对象所在区域内有迎宾东路、桃港路、万安路等交通主次干道，道路类型以混合型为主，路网密度较大。

### 3.2 公共交通条件

距估价对象最近的公交站点为“璜土邮局”站，附近有 103 路、105 路等公交线路，公共交通条件优。

### 3.3 交通管制状况

估价对象所在区域属于镇区地带，无交通管制措施。

4、基础设施状况：估价对象所在区域内道路、供水、排水、供电、通讯、通气等基础设施完善。

### 5、公共配套设施完备程度

5.1 学校：区域内有璜土中心幼儿园、江阴市璜土中学；

5.2 银行：区域内有中国农业银行、江阴农商银行等金融机构网点；

5.3 超市：区域内有苏果超市、百顺超市；

5.4 菜场：区域内有璜土农贸市场；

5.5 医院：区域内有江阴璜土医院。

### 6、环境状况

6.1 自然环境：估价对象所在区域属于镇区地带，现已大部分开发为商业、住宅，原始地貌及自然环境已城市化，自然环境较好。

6.2 人文环境：估价对象所在区域主要人群为企事业单位职工等，治安状况较好。

6.3 景观环境：估价对象所在区域内主要为城景和街景

## 五、价值时点

本次估价确定价值时点为完成估价对象实地查勘之日，即：2024 年 03 月 18 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值是指估价对象于价值时点

2024年03月18日外部经济环境前提和假设限制条件下，用途为非住宅的建筑物在现在条件下的房地产市场租赁价值。

## 七、估价原则

### （一）此次估价遵循的行为原则

独立、客观、公正原则。该原则要求估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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。

### （二）此次估价遵循的技术原则

1、合法原则。该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。

2、价值时点原则。该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。

3、替代原则。该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。

4、最高最佳利用原则。该原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用下状况下的价值或价格。该原则要求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）本次估价所依据的主要法律、法规和政策文件

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，2021年1月1日施行）；

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通过关于修改《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，2020年1月1日施行）；

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通过关于修改《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，2020年1月1日施行）；

4、《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）；

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）；

6、江苏省、江阴市政府颁布的有关法规和政策文件。

（二）本次估价采用的主要估价标准

1、国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

2、国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》。

（三）估价委托人提供资料

1、《房屋所有权证》复印件；

2、《业务咨询委托合同》复印件。

（四）估价机构、估价人员掌握和搜集的其他估价所需资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法主要有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。不同的估价方法从不同的角度反映了房地产在一定权利状态及一定时点的价格水平，只是各种方法的适用条件、对资料的要求有所不同，需根据特定的市场情况、估价条件、估价目的等因素，选择适用的估价方法。

估价对象为非住宅房地产，经市场调查、收集相关评估资料后，当前估价对象所在地类似房地产交易市场较活跃，可搜集到满足估价需要的交易实例，适用比较法估价。因此根据估价对象使用特点和估价目的，并遵循房地产估价方法的确定原则，适用比较法估价，根据《房地产估价规范》关于估价方法选取的规定，本次估价采用比较法。

（一）估价方法定义：所谓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价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

（二）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。

### （三）估价分析、测算过程简要说明

1、估价人员在有关公开的渠道搜集了与估价对象在同一供需圈内的类似规模的房屋租赁信息；

2、在搜集的交易实例中筛选了三个位置与估价对象较近、成交日期与价值时点较近的作为可比实例，并对可比实例的外围房地产状况进行了实地查勘；

3、对可比实例的成交价格进行标准化处理，包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位；

4、通过对影响房地产价格因素的分析，选择以下比较因素，以估价对象相关因素为基准，分别对可比实例的交易情况、市场状况、房地产状况（区位、实物、权益）进行修正和调整，编制相应的比较因素修正系数表，并进行比较价值测算；

5、对经修正和调整后的各个可比实例价格，根据它们之间的差异程度，可比实例房地产与估价对象房地产的相似程度和可比实例资料的可靠程度等情况，最终选用简单算术平均法计算出比较价值。

## 十、估价结果

依据估价委托人提供的有关资料，本公司注册房地产估价师在实地查勘和市场调查的基础上，根据估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，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，估价对象在 2024 年 03 月 18 日的市场租赁价值如下：

总估值小写：人民币 0.52 万元/年；

总估值大写：人民币伍仟贰佰元整。

序号	地址	估价对象	楼层	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	单位租金 (元/年·m <sup>2</sup> )	租金(万元/ 年)
1	迎宾东路 59 号粮库内	工具间	1/1	32.81	80	0.26
2		宿舍	1/3	46.66	56	0.26
合计				79.47		0.52

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张立恒	3220200424		2024 年 03 月 22 日
张翔	3220160238		2024 年 03 月 22 日

### 十二、实地查勘期

自 2024 年 03 月 18 日起至 2024 年 03 月 18 日止。

### 十三、估价作业期

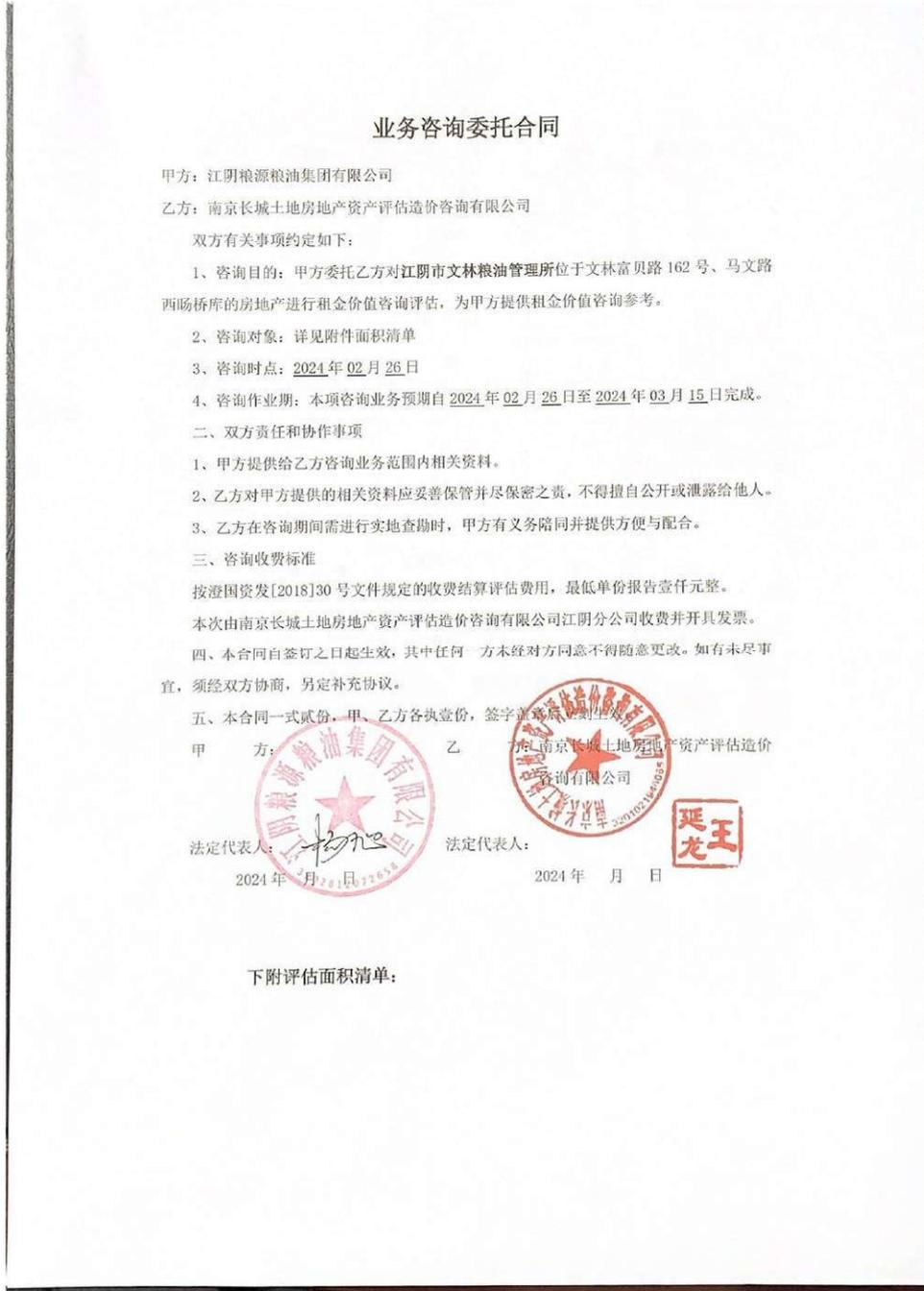
自 2024 年 03 月 18 日起至 2024 年 03 月 22 日止。

南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司

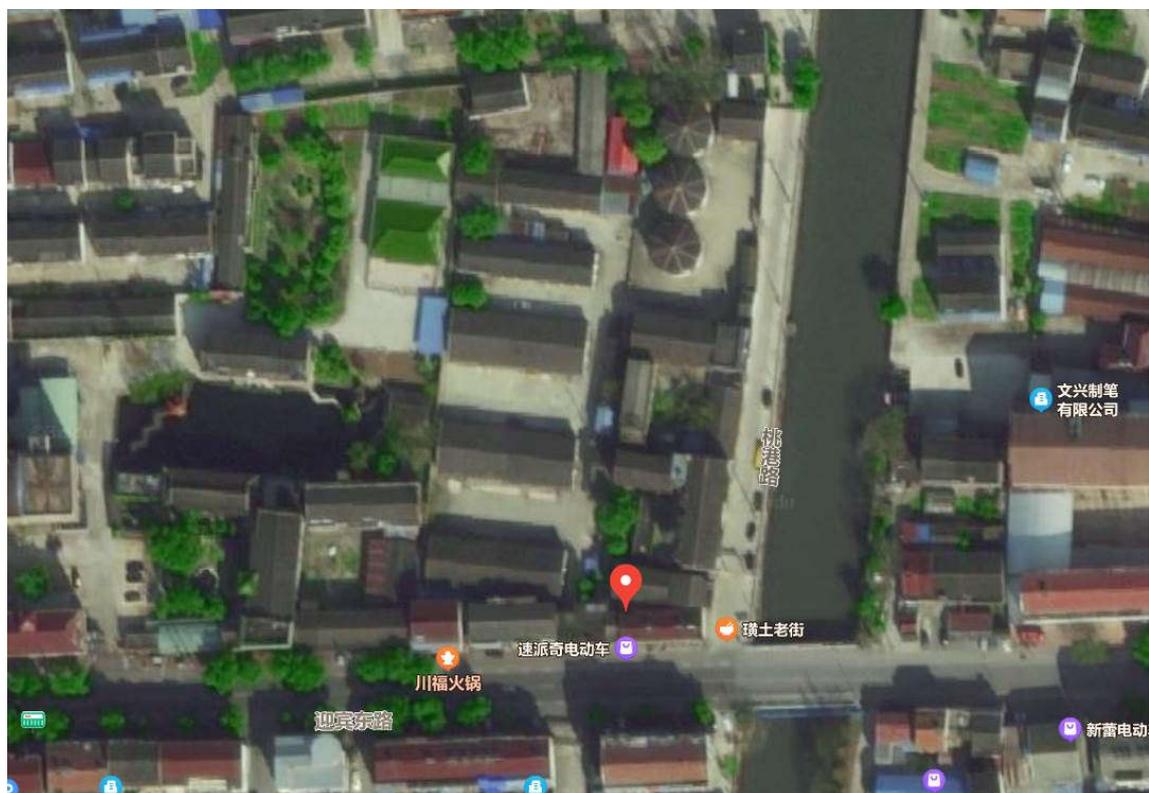
二〇二四年三月二十二日

# 附件

## 一、评估委托书复印件



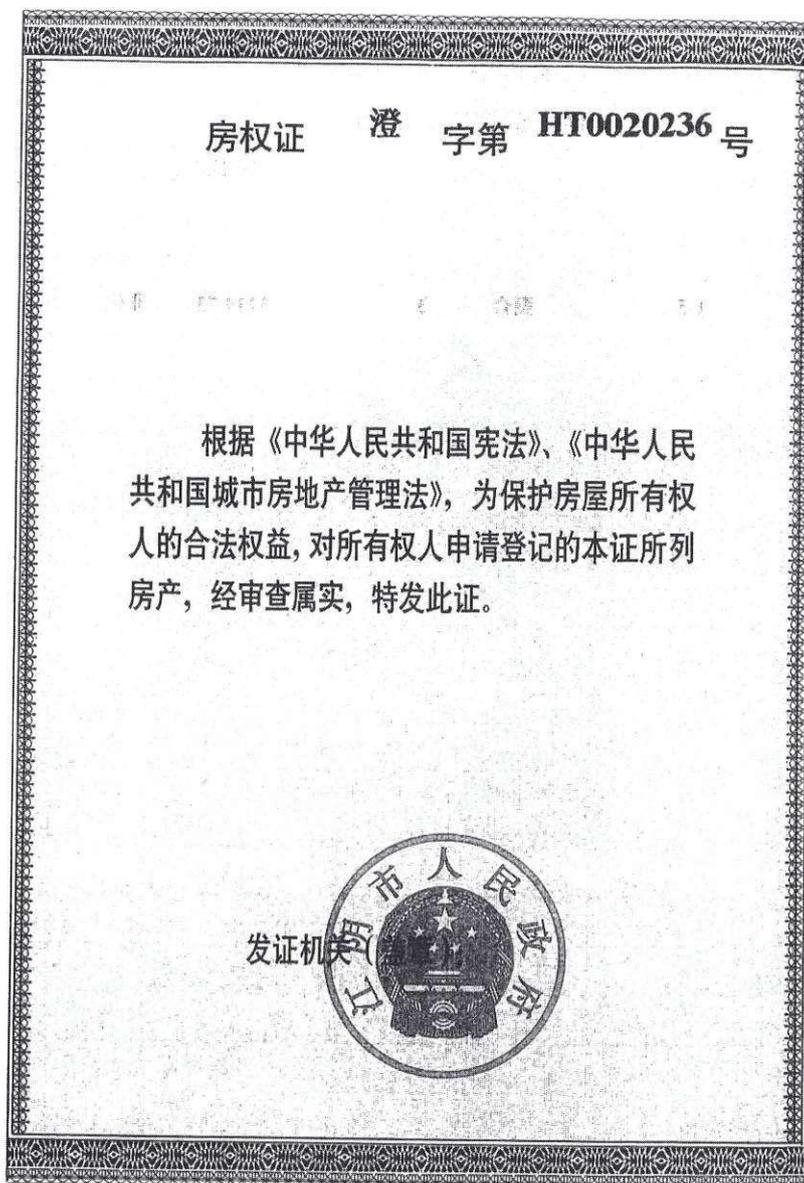
## 二、估价对象位置图



### 三、估价对象实地查勘情况和相关照片



#### 四、估价对象权属证明复印件



房屋所有权人		江阴市璜土粮油管理所					
房屋坐落		璜土镇迎宾东路59号					
丘(地)号					产别	全民	
房屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑 面积 (平方米)	设计 用途
	1-5		混合	3		3119.73	非住
共有人		等 人		共有权证号自		至	
土地使用情况摘要							
土地证号					使用面积(平方米)		
权属性质				使用年限	年 月 日至 年 月 日		
设定他项权利摘要							
权 利 人	权利 种类	权利 范围	权利价值 (元)	设定 日期	约定 期限	注销 日期	

### 五、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件



# 营业执照

(副本)

编号 32012466620203020188



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。

统一社会信用代码 9132011733937219K (1/3)

名称 南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司

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 2015年01月19日

法定代表人 王延龙

住所 南京市溧水经济开发区中兴东路1号1幢

经营范围 资产评估、土地评估、无形资产评估、房地产评估、探矿权评估、海域使用权评估、船舶、森林资源、咨询、行权、项目可行性研究、项目论证和规划咨询、社会稳定性风险评估、环境影响评价、工程造价咨询、工程材料检测、工程材料研发、安标代理服务、建筑工程、拆迁工程、(依法须经批准的项目须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

登记机关

溧水区行政审批局

2022年03月02日

国家市场监督管理总局监制

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。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>



## 六、注册房地产估价师估价资格证书复印件

<p>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.</p>  <p>发证机关                  No. 00271261</p>	<p>姓名 / Full name                  张立桓</p>  <p>性别 / Sex                  女</p> <p>身份证件号码 / ID No.                  320219198512168766</p> <p>注册号 / Registration No.                  3220200424</p> <p>执业机构 / Employer                  南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司注册分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry                  2026-09-06</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>
--	--

<p>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.</p>  <p>发证机关                  No. 00269135</p>	<p>姓名 / Full name                  张翔</p>  <p>性别 / Sex                  男</p> <p>身份证件号码 / ID No.                  32028119881021583X</p> <p>注册号 / Registration No.                  3220160238</p> <p>执业机构 / Employer                  南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司注册分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry                  2025-11-23</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>
--	---