

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：恒诚房估字（2024）第 0058 号

估价项目名称：江阴市中医院所属位于江阴市人民中路
132-140（双号）、环西新村 13 幢 201、
501 室房地产市场拍租价格评估

估价委托人：江阴市中医院

房地产估价机构：江苏恒诚资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：支红军 注册号：3220210486

徐 丹 注册号：3220150064

估价报告出具日期：二〇二四年五月六日

致委托方函

江阴市中医院：

江苏恒诚资产评估房地产土地估价有限公司接受贵单位委托，对位于江阴市人民中路 132-140（双号）、环西新村 13 幢 201、501 室的房地产市场租赁价值进行了评估。

根据贵单位提供的有关资料，依据国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》及国家相关法律、法规和政策规定，本公司估价人员经过详实的现场查勘和市场调查，遵循客观、公正、科学、合理的原则，按照必要的估价程序，运用估价方法并结合估价师的经验，对估价对象的实际情况和影响估价对象价值的相关因素进行了认真细致的分析和测算。在满足本次估价的假设和限制条件的前提下，确定该处房地产在价值时点的评估价值明细如下：

一、估价目的：

为江阴市中医院确定房屋市场租金拍租底价提供参考而评估房地产市场租赁价值。

二、估价对象：

估价对象 1 为位于江阴市人民中路 132-140（双号）待出租房地产，房屋登记权证面积为 272.33 平方米，登记权证号为澄房权字第 012138 号，房屋登记所有权人为江阴市中医院。

估价对象 2 为位于环西新村 13 幢 201 室待出租房地产。本次评估房屋出租建筑面积 50.4 平方米，房屋所有权证号：澄房权字第 0201227 号，国有土地使用证号：澄土国用（2000）字第 19845 号，用途：住宅，使用权类型：划拨土地。

估价对象 3 为位于环西新村 13 幢 501 室待出租房地产。本次评估房屋出租建筑面积 50.4 平方米，房屋所有权证号：澄房权字第 0201227 号，国有土地使用证号：澄土国用（2000）字第 19845 号，用途：住宅，使用权类型：划拨土地。

本次估价范围包含与房屋不可分割的满足其使用功能的水、电、装修等配套辅助设施。

三、价值时点：二〇二四年四月十二日。

四、价值类型：市场租赁价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：经过计算，估价对象于价值时点的房屋租赁评估价值为年租金人民币 **60.6** 万元整（大写：陆拾万零陆仟元整）。

评估价值明细详见估价结果汇总表。

估价结果汇总表

序号	地址	证载房屋面积 (m ²)	建议租金单价 (元/•m ² 天)	建议租金总价 (万元/年)	备注
1	江阴市人民中路 132-140（双号）	272.33	6	59.74	
2	环西新村 13 幢 201 室	50.4	0.2	0.36	
3	环西新村 13 幢 501 室	50.4	0.33	0.6	
合 计		373.13		60.6	

特别提示：

1、 本函为估价报告的一部分，为了能够正确理解和使用估价报告及其结果，请报告使用人全面阅读本函后附的“恒诚房估字（2024）第 058 号”估价报告书全文。

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。

特此函告

江苏恒诚资产评估房地产土地估价有限公司

法人代表：赵 萍

二〇二四年五月六日

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：恒诚房估字（2024）第 045 号

估价项目名称：江阴市中医院位于虹桥二村 23 幢 101 室、201 室
房屋房地产市场拍租价格评估

估价委托人：江阴市中医院

房地产估价机构：江苏恒诚资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：支红军 注册号：3220210486

黄 斌 注册号：3220170155

估价报告出具日期：二〇二四年四月二十七日

致委托方函

江阴市中医院：

江苏恒诚资产评估房地产土地估价有限公司接受贵单位委托，对位于虹桥二村 23 幢 101 室、201 室房屋的房地产市场租赁价值进行了评估。

根据贵单位提供的有关资料，依据国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》及国家相关法律、法规和政策规定，本公司估价人员经过详实的现场查勘和市场调查，遵循客观、公正、科学、合理的原则，按照必要的估价程序，运用估价方法并结合估价师的经验，对估价对象的实际情况和影响估价对象价值的相关因素进行了认真细致的分析和测算。在满足本次估价的假设和限制条件的前提下，确定该处房地产在价值时点的评估价值明细如下：

一、估价目的：

为江阴市中医院确定房屋市场租金拍租底价提供参考，而评估房地产市场租赁价值。

二、估价对象：估价对象为位于虹桥二村 23 幢 101 室、201 室房屋。房屋登记权证面积为 181.00 平方米，登记权证号为澄房权字第 36392 号，房屋登记所有权人为江阴市中医院。本次评估房屋出租建筑面积 181.00 平方米。

该房屋占用土地登记土地使用权证号澄土国用(2000)字第 11392 号，登记土地使用者江阴市中医院，登记土地用途为住宅，登记土地分摊面积 60.3 平方米。

本次估价范围包含与房屋不可分割的满足其使用功能的水、电、装修等配套辅助设施。

三、价值时点：二〇二四年四月十二日。

四、价值类型：市场租赁价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：经过计算，估价对象于价值时点的房屋租赁评估价值

为年租金人民币 **4.95** 万元整（大写：肆万玖仟伍佰元整），折合评估单价为 0.75 元/平方米•天。

评估价值明细详见估价结果汇总表。

估价结果汇总表

相关结果		估价方法	比较法	
评估租赁价值	总价 (万元/年)		4.95	
	单价 (元/m ² •天)		0.75	

特别提示：

- 1、 本函为估价报告的一部分，为了能够正确理解和使用估价报告及其结果，请报告使用人全面阅读本函后附的“恒诚房估字(2024)第 045 号”估价报告书全文。
- 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。

特此函告

江苏恒诚资产评估房地产土地估价有限公司

法人代表：赵 萍

二〇二四年四月二十七日