

房地产估价报告

估价报告编号：（江苏）中润（2024）（房估）字第 105 号

估价项目名称：人才公寓 10 号楼 1-2 层食堂租金价值估价报告

估价委托人：泰州华信药业投资有限公司

房地产估价机构：江苏中润房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：戴世中 3420090043

薛鹏飞 3220210042

估价报告出具日期：二〇二四年十一月十八日

致估价委托人函

泰州华信药业投资有限公司：

受贵公司委托，对泰州华信药业投资有限公司位于人才公寓 10 号楼 1-2 层食堂租金进行了评估。本次评估的估价对象是建筑面积为 3339.15 平方米的非住宅房地产租赁价值。价值时点为 2024 年 10 月 31 日，估价目的为估价委托人确定房地产租赁价值提供参考依据。

根据估价委托人提供的有关资料，经过估价师实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及其他法律法规和技术标准。在了解和分析估价对象实际情况的基础上，本着独立、客观、公正、合法的原则，遵循必要的估价程序，选用比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点年租金评估总价为 207,422.95 元，（大写）人民币贰拾万零柒仟肆佰贰拾贰元玖角伍分。

估价对象及估价结果详见表 1。

表 1 估价对象估价结果一览表

序号	权证人	房屋坐落	建筑结构	用途	所在层/总楼层	建筑面积 (m ²)	评估价值		备注
							日租金 (元/m ² /天)	年租金 (元/年)	
1	泰州华信药业投资有限公司	人才公寓 10 号楼一层食堂	钢混	商业	1/2	1530.45	0.21	117,308.99	
2		人才公寓 10 号楼二层食堂	钢混	商业	2/2	1808.7	0.14	90,113.96	
合计						3339.15		207,422.95	

需要提请估价委托人和估价报告使用者注意的事项：本报告自 2024 年 11 月 18 日起壹年内有效。当房地产租赁市场变化较大时，有

效期为半年有效。在有效期限内，如果房屋数量、维护程度、价值标准以及房地产租赁市场行情等影响房地产租赁价值的因素发生重大的变化，并且对房地产租赁价值产生明显影响时，应对评估值进行调整或重新评估。

江苏中润房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：



二〇二四年十一月十八日

目录

注册房地产估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	6
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	8
九、估价方法	10
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
附件	13
1、估价委托书复印件	13
2、估价对象位置图	13
3、估价对象实地查勘情况和相关照片	13
4、估价对象权属证明复印件	13
5、专业帮助情况和相关专业意见	13
6、估价所依据的其他文件资料	13
7、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	13
8、注册房地产估价师估价资格证书复印件	13

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们保证，已按照国家现行估价规范关于估价职业道德的要求，在我们的专业知识和经验的最佳范围内勤勉尽职地开展估价业务。

2. 我们在本估价报告中陈述的内容是真实、准确、完整的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

3. 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，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

4. 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。

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

6. 注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象区位进行了实地逐一查勘、调查记录和摄影，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的实地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。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任。

7. 本估价机构和经办注册房地产估价师（戴世中 3420090043 薛鹏飞 3220210042）承诺，对本次项目具有专业胜任能力，没有专业帮助，对估价结果和估价委托人提供的资料负有保密的义务，估价报告不向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供。当估价委托人不履行约定义务时，估价机构有权注销估价委托人对估价报告的使用权，估价责任期自始至终。

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估价假设和限制条件的限制：

一、估价的假设条件

1. 一般假设

1.1 本报告提出的评估结果，是假设估价对象按照估价委托人提供的房地产合法用途持续使用、产权完整合法为前提。

1.2 本估价报告中估价对象有关建筑面积、权益资料依据了估价委托人提供的相关情况资料，本次评估设定估价委托人提供的情况和资料是真实、合法、完整的。

1.3 产权人或估价委托人指认的物业位置与产权证所述物业位置一致，界址清晰。我们已在能力范围内核实了领勘人指认的物业位置和界址，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。

1.4 估价对象在价值时点的房地产租赁市场为公开、平等、自愿的交易市场。

1.5 我们对估价对象的实地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。设定估价对象不存在建筑物隐蔽性质量问题和地基质量问题。

1.6 估价师实地查勘未能取得委估建筑物的工程质量报告，亦未对建筑物的质量进行检测，本次估价是假定其建筑物质量达到合格。

1.7 本报告估价对象的公共配套设施、水、电及人流、物流交通均与整体物业为不可分割的一体，因此本次估价是以估价对象可享有合理的公共配套设施、水、电及内部交通的使用权益为前提。评估结果包含与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、配套相关辅助设施等。

1.8 其他假设

2.未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本报告无未定事项假设。

3.背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本报告无背离事实假设。

4.不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本报告无不相一致假设。

5.依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本报告无依据不足假设。

6.估价报告使用的限制条件

6.1 本报告估价结论仅在上述已有假设条件、本报告说明的估价目的下使用，不得做其他用途。

6.2 本评估结果的有效性受到本报告规定的价值时点、估价结果有效期、估价对象内容和范围以及估价假设条件等估价要素的约束和限制；本评估结果的使用也受到本报告及附件中的相关解释、说明的约束和限制。

6.3 本报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价值进行合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

6.4 本评估报告的使用权归估价委托人，估价委托人按照本报告确定的估价目的、价值定义、价值时点、估价对象状况、假设限制条件在报告有效期内参考使用本报告。报告相关使用人使用本报告时应完整阅读和理解本报告，不得用作其他用途，不得过期使用。凡因委托人违背规定或超越本报告特定目的及限制条件使用本报告，导致使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

6.5 本评估报告的报告解释权为本评估机构所有。本评估报告的

全文或部分内容公布以前，需征得本公司书面同意；未经本评估机构书面同意，其全部或其部分内容不得在任何公开文件或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

6.6 本估价报告需经房地产估价师签名并加盖估价机构公章，并作为一个整体时有效，复印件无效。

6.7 本次受托房地产估价机构仅对评估技术条件负责，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。

6.8 本估价报告的规范文本为中文文本，用除中文以外的其它文字制作本报告的以中文文本为准。

6.9 本报告中所使用的货币为人民币。

6.10 本报告有效期自本估价报告出具之日起一年内有效。当房地产租赁市场变化较大时，有效期为半年有效。在有效期限内，如果房屋数量、维护程度、价值标准以及房地产租赁市场行情等影响房地产租赁价值的因素发生重大的变化，并且对房地产租赁价值产生明显影响时，应对评估值进行调整或重新评估。

7. 估价中未考虑的因素及其他特别说明

7.1 本次估价结果是反映估价对象在本报告估价目的下的租赁市场价值参考，未考虑规划条件变化对房地产租赁价格的影响，未考虑随着时间及市场行情特别是政府房地产政策的变化对评估结论的影响。未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。本次估价设定规划条件、房地产政策及国家宏观经济政策是稳定的。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

7.2 本报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产租赁市场价值，未考虑短期强制快速变现等处分方式带来的影响。

7.3 特提请报告使用者注意的其他特别事项。

估价结果报告

一、估价委托人

委 托 方：泰州华信药业投资有限公司

住 所：泰州市医药高新技术产业开发区华欣路 1 号高新写字楼 23 楼整层

统一社会信用代码：91321291782712917Y

法定代表人：宋凌翔

注册 资本：1032851.1554 万元人民币

成 立 日期：2005-12-28

类 型：有限责任公司

有效 期限：2005-12-28 至 无固定期限

经营 范围：对外投资；土地前期开发与整理；基础设施建设；医药技术开发服务；医药会展服务；疫苗、生物药、化学药、医疗器械的技术研发（不含药品、医疗器械的生产销售）；房屋、机械设备租赁；经济信息咨询服务；物业管理；医药研发平台的运营与管理，房地产开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、房地产估价机构

估价机构名称：江苏中润房地产土地资产评估有限公司

住所：泰州市恒景国际花园 C23 幢 603 室、604 室、605 室

法定代表人：戴世中

备案等级：叁级

证书编号：苏建房估备（叁）泰州 00080

有效期限：2023 年 02 月 02 日至 2026 年 02 月 01 日

三、估价目的

对估价委托人位于人才公寓 10 号楼 1-2 层食堂租金进行评估，为估价委托人确定房地产租赁价值提供参考依据。

四、估价对象

1. 估价对象基本状况

本次评估估价对象为泰州华信药业投资有限公司位于人才公寓10号楼1-2层食堂用途为非住宅房地产的租赁价值。估价对象的租赁总建筑面积为3339.15平方米。

2. 估价对象权属状况

2.1 根据估价委托人提供的估价对象产权证及测绘报告，估价对象房屋登记状况详见下表2。

表2 估价对象房屋状况一览表

序号	不动产权证号	所有权人	结构	总层数(层)	所在楼层(层)	层高(米)	产权房屋总建筑面积(m ²)	租赁面积(m ²)
1	苏(2021)泰州市不动产权第0096668号	泰州华信药业投资有限公司	钢混结构	13	1-2	3.2	193645.79	3339.15
合计								3339.15

2.2 其他权属状况

经实地查勘核实，在价值时点，估价对象未设立租赁权、典权等其他他项权利。

3. 建筑物基本状况

3.1 名称：泰州华信药业投资有限公司位于人才公寓10号楼1-2层食堂非住宅房地产。

3.2 建筑规模：根据估价委托人提供的估价对象产权证，产权房屋总建筑面积为193645.79平方米，其中租赁建筑面积为3339.15平方米，评估设定租赁面积为3339.15平方米。

3.3 估价对象建筑物分幢用途、面积、层数、建筑结构、装饰装修等状况见下表3。

表3 估价对象建筑物基本状况一览表

序号	用途	租赁面积(平方米)	层数	层高(米)	建筑结构	承重	门	窗	顶
1	非住宅	3339.15	1-2	3.2	钢混结构	横、梁	玻璃门	塑钢窗	平顶

五、价值时点

本次评估价值时点设定为估价师对估价对象实地查勘之日，即为2024年10月31日。

六、价值类型

房地产租赁市场价值为估价对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理价格。

房地产租赁市场价值即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。该价格并不代表估价对象在涉及产权变动时的实际交易价格。

本次评估估价对象的价值内涵是指在价值时点 2024 年 10 月 31 日的现状利用条件下，用途为非住宅用房，现状基础设施条件下的价格。

七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。在具体估价作业中遵循原则主要如下：

1. 遵循独立、客观、公正原则，要求评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理价值或价格，要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师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。

2. 遵循合法原则，要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格，应以估价对象的合法权益为前提估价。合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。

3. 遵循价值时点原则，要求评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。同一宗房地产在不同时点往往会有不同的租赁价格，所以在评估一宗房地产租赁价格时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的租赁状况也以其在该时点的状况为准。

4. 遵循替代原则，要求评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的租赁价值或价格偏差应在合理范围。所谓替代原则，即在评估一宗房地产租赁价格时，如附近地区有相近效用的房地产租赁价格

存在，那么可根据替代原则推断出估价对象房地产的租赁价格。

5.遵循最高最佳利用原则，要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的租赁价值或价格。所谓最高最佳利用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用，是法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

6.遵循谨慎原则，要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下作出判断时，应充分考虑导致估价对象租赁价值或价格偏低的因素，慎重考虑导致估价对象租赁价值或价格偏高的因素。

八、估价依据

1. 法律、法规和政策文件

1.1 《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，2021年1月1日起施行）

1.2 《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修正通过，2020年1月1日起施行）

1.3 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正通过，2019年4月23日起施行）

1.4 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年12月1日起施行）

1.5 《中华人民共和国房地产税暂行条例》（2011年1月8日国务院令第五八八号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订通过，2011年1月8日起施行）

1.6 《中华人民共和国契税法》（2020年8月11日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2021年9月1日起施行）

1.7 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第五三十八号，

2009年1月1日起施行)

1.8 《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第14号，2016年5月1日起施行）

1.9 《关于营改增后契税房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税(2016)43号，2016年5月1日起施行）

1.10 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税2016年36号，2016年5月1日起执行）

1.11 《中华人民共和国印花税法暂行条例》（国务院令[1988]第11号、1988年10月1日起施行，2011年1月8日修订）

1.12 《中华人民共和国印花税法暂行条例实施细则》（财税(1988)255号，1988年10月1日起施行）

1.13 《印花税法管理规程(试行)》（国家税务总局公告2016年第77号，2017年1月1日实施）

1.14 《江苏省城市房地产交易管理条例》（2020年11月27日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第十九次会议通过修正，2020年11月27日起施行）

1.15 《江苏省城乡规划条例》（2019年3月29日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第八次会议通过修正，2019年5月1日起施行）

2. 技术规程及有关技术文件

2.1 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）（2015年12月1日实施）

2.2 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）（2014年2月1日实施）

2.3 《房产测量规范》（GB/T 17986-2000）（2000年8月1日实施）

3. 其它

3.1 估价委托人提供的有关资料

3.1.1 估价委托书

3.1.2 估价委托人提供的不动产权证

3.1.3 估价委托人提供的其他有关资料

3.2 房地产估价机构掌握的有关资料

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 注册房地产估价师实地查勘、调查所获取的资料

3.3.1 注册房地产估价师实地查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 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料

3.3.3 注册房地产估价师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

3.3.4 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的估价对象所在地方房地产销售、租赁等方面的房地产市场状况资料

3.3.5 注册房地产估价师掌握的其他有关资料

九、估价方法

1. 估价方法的选择

根据《房地产估价规范》（BG/T 50291-2015），房地产租赁评估常用方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法等。

估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告的评估目的，选取比较法进行评估。

估价对象周边同类物业二级市场交易较为活跃，在市场上有可供参照的可比实例，故选用比较法测算估价对象的租赁市场价值。

估价对象为已建成物业，物业成新率较高，无重新开发建设必要，

故不选用假设开发法；估价对象所在区域房地产租赁市场较活跃，市场发展较完善，不宜采用成本法进行评估；估价对象所在区域经营性物业除出租收益外，还具有增值保值的投资预期，总体收益回报率较低，故不采用收益法评估。

2.估价方法定义

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租赁价值或价格的方法。即：

即：估价对象租赁价格=可比实例房地产租赁价格×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

估价测算过程

通过对估价对象所在区域房地产租赁市场的调查与分析，发现在价值时点估价对象所在区域房地产租赁市场的交易情况正常，能客观地反映房地产租赁市场状况。因此，针对估价对象的评估目的和其用地特点，我们对估价对象处于同一供需圈、且区位条件相近的房地产租赁情况进行了详细调查，采用比较法对委估价房地产进行评估。

十、估价结果

根据估价委托人提供的有关资料，经过估价师实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及其他法律法规和技术标准。在了解和分析估价对象实际情况的基础上，本着独立、客观、公正、合法的原则，遵循必要的估价程序，选用比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点年租金评估总价为 **207,422.95** 元，（大写）人民币**贰拾万零柒仟肆佰贰拾贰元玖角伍分**。

估价对象及估价结果详见表 4。



表 4 估价对象估价结果一览表

序号	权证人	房屋坐落	建筑结构	用途	所在层/总楼层	建筑面积(m ²)	评估价值		备注
							日租金(元/m ² /天)	年租金(元/年)	
1	泰州华信药业投资有限公司	人才公寓10号楼一层食堂	钢混	商业	1/2	1530.45	0.21	117,308.99	
2		人才公寓10号楼二层食堂	钢混	商业	2/2	1808.7	0.14	90,113.96	
合计						3339.15		207,422.95	

十一、注册房地产估价师

表 5 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
戴世中	3420090043		2024年11月18日
薛鹏飞	3220210042		2024年11月18日

十二、实地查勘期

2024年10月31日至2024年10月31日

十三、估价作业期

2024年10月31日至2024年11月18日

附件

- 1、估价委托书复印件
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象实地查勘情况和相关照片

注册房地产估价师（戴世中 3420090043、薛鹏飞 3220210042）已对估价对象的区位状况、实物状况、权益状况进行了实地逐一查勘、观察、询问、检查、核对，对估价对象的内部状况、外部状况和周围环境状况等进行拍摄，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的实地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。

- 4、估价对象权属证明复印件
- 5、专业帮助情况和相关专业意见

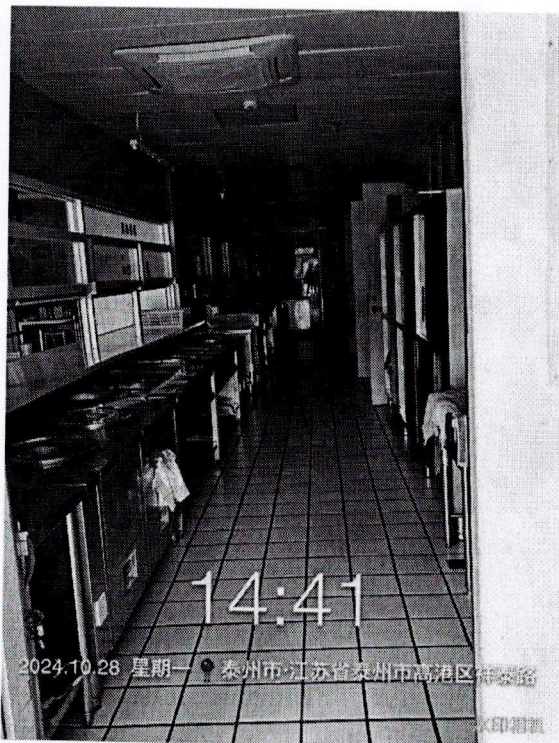
没有人对本估价报告提供重要专业帮助，本估价报告未依据相关专业意见。

- 6、估价所依据的其他文件资料
本次报告未依据其他文件资料
- 7、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 8、注册房地产估价师估价资格证书复印件

估价对象位置图



估价对象照片



估价对象权属证明复印件

苏 (2021) 泰州市 不动产权第 0096668 号

权利人	泰州华信药业投资有限公司
共有情况	单独所有
坐落	泰州市医药高新区药城大道855号
不动产单元号	321206150226GB01060F00060101
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/公共租赁住房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	土地面积: 69587.00m ² /房屋建筑面积: 193645.79m ²
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2091年07月11日止
权利其他状况	该宗地上共有18幢建筑, 地下有地下室, 详情见附记。 该不动产不得分割, 不得对外销售。