

房地产估价报告

估价项目名称：高新写字楼辅楼二层、三层、四层租赁价值评估

估价委托人：泰州医药高新技术产业投资发展有限公司

房地产估价机构：泰州市君信房地产评估有限公司

注册房地产估价师：孙禹（注册号：3220180087）
陈小椰（注册号：3220110038）

估价报告编号：君信租估字（2023）第001号

估价报告出具日期：二〇二三年六月一日



致估价委托人函

泰州医药高新技术产业投资发展有限公司：

受贵方委托，本估价机构委派册房地产估价师孙禹（注册号：3220180087）、陈小椰（注册号：3220110038）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下。

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。

估价对象：估价对象位于泰州市医药高新区华欣路1号高新写字楼24层的辅楼二层、三层、四层；土地用途为商务金融用地，房屋用途为商业服务；房屋所有权人为泰州医药高新技术产业投资发展有限公司。二层实测总建筑面积875.23平方米，三层实测总建筑面积1153.03平方米，四层实测总建筑面积857.3平方米，总建筑面积2885.56平方米。

价值时点：2023年5月30日。

价值类型：市场价值。

估价方法：收益法。

估价结果：估价对象在价值时点月租金评估总价合计为人民币陆万玖仟叁佰陆拾壹元整(¥69361元)(四舍五入，取整至元)，详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

估价委托人：泰州医药高新技术产业投资发展有限公司

价值时点：2023年05月30日

金额：人民币元

所在楼层	不动产权证号	用途	结构	建筑面积(m ²)	租赁单价(元/m ² /天)	租赁总价(元/月)	备注
2	苏(2021)泰州市不动产权第0002494号	非住宅	钢混结构	875.23	1	26256.90	
3				1153.03	0.8	27672.72	
4				857.30	0.6	15431.40	
合计				2885.56		69361	

地址：泰州市海陵南路189号汇鸿大厦A塔11层B区

电话：(0523) 86917936



特别提示：本报告自 2023 年 6 月 1 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。

法定代表人：



泰州市君信房地产评估有限公司

二〇二三年六月一日





目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	6
房地产估价结果报告	8
一、 估价委托人及相关当事人	8
二、 房地产估价机构	8
三、 估价目的	9
四、 估价对象	9
五、 价值时点	9
六、 价值类型	10
七、 估价原则	11
八、 估价依据	12
九、 估价方法	15
十、 估价结果	16
十一、 注册房地产估价师	17
十二、 实地查勘期	17
十三、 估价作业期	17
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、我们在本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、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但估价结果受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、估价师所在的估价机构坚持公正、公平原则，站在中立的立场上实事求是地开展本次估价工作，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。

4、我们严格依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师孙禹（注册号：3220180087）、陈小椰（注册号：3220110038）已对估价对象进行了实地查勘，并对实地查勘的客观性、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估价。除非另有资料证明，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、注册房地产估价师及其所在的估价机构具备本估价业务所需的执

地址：泰州市海陵南路189号汇鸿大厦A塔11层B区 电话：（0523）86917936



业资格和相关的估价经验，没有其他人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、本估价报告所依据的有关资料由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性负责，因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8、本估价报告若有其他未尽事宜，则由泰州市君信房地产评估有限公司负责解释。



估价假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

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：无



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。

二、估价报告使用限制

1、本估价结论是根据估价委托人提供的资料和要求，对标的物价值时点的状况进行的评估，本估价报告仅限于为估价委托人确定房地产租赁价值提供参考依据，不对其它用途负责。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

2、估价报告使用者为估价委托人（泰州医药高新技术产业投资发展有限公司），应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

3、未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上，甲方按照规定需公示的情况除外。

4、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可有效。

5、本估价报告使用期限自 2023 年 6 月 1 日至 2024 年 5 月 31 日。



房地产估价结果报告

一、 估价委托人及相关当事人

委托方：泰州医药高新技术产业投资发展有限公司

住 所：泰州市药城大道一号研发大楼

统一社会信用代码：913212915795254548

法定代表人：张由凤

注册 资本：150000 万元整

成 立 日期：2011 年 08 月 03 日

类 型：有限责任公司(国有独资)

有效 期限：2011 年 08 月 03 日至*****

经营 范围：以自有资金从事实业投资、股权投资；土地前期开发与整理；基础设施建设；医药技术开发服务；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）；医药研发平台的运营与管理；医药会展服务；经济信息咨询服务；房屋、机械设备租赁，物业管理，从事政府授权范围内的国有资产的经营、资本运作，房屋建筑工程施工，城市基础设施建设，城市防洪工程建设的建设、管理、维护，水土资源开发利用，水利工程设备物资采购、供应，污水处理、绿化工程、市政工程。（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

机构名称：泰州市君信房地产评估有限公司

住 所：泰州市海陵南路 189 号汇鸿国际大厦 A 塔 11 层 B 区

统一社会信用代码：91321204762832428L

法定代表人：刘建民

资质等级：贰级

证书编号：苏建房估备（贰）泰州 00057



联系人：刘建民

联系电话：0523-86917936

三、估价目的

对估价委托人位于高新写字楼辅楼二层、三层、四层房地产租赁权进行评估，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

估价对象位于泰州市医药高新区华欣路1号高新写字楼24层的辅楼二层、三层、四层；土地用途为商务金融用地，房屋用途为商业服务；房屋所有权人为泰州医药高新技术产业投资发展有限公司。二层实测总建筑面积875.23平方米，三层实测总建筑面积1153.03平方米，四层实测总建筑面积857.3平方米，总建筑面积2885.56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、房屋分户面积测量报告书，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	所在楼层	层高	建筑面积(m ²)
1	苏(2021)泰州市不动产权第0002494号	泰州医药高新技术产业投资发展有限公司	钢混结构	2	3.2	875.23
2				3	3.2	1153.03
3				4	3.2	857.3
合计						2885.56



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：泰州市医药高新区华欣路1号高新写字楼24层的辅楼二层、三层、四层非住宅房地产。

3.2 建筑规模：根据估价委托人提供的房屋分户面积测量报告书，房产建筑面积合计为2885.56平方米，评估设定建筑面积为2885.56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	建筑面积(m ²)	层数	层高(m)	建筑结构	承重	门	窗	顶
1	非住宅	875.23	2	3.2	钢混结构	横、梁	玻璃门	铝合金窗	平顶
2	非住宅	1153.03	3	3.2					
3	非住宅	857.3	4	3.2					

五、价值时点

本次估价的查勘之日为2023年5月30日，估价委托人未约定价值时点，故本次以注册房地产估价师实地查勘之日2023年5月30日作为本次评估的价值时点。

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額。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 2023 年 5 月 30 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租赁价值。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。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；三是要求估价机构和注册房地产估价师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、专业经验和职业道德进行估价。客观，是要求估价机构和注册房地产估价师不带有自己的好恶、情感和偏见，从实际出发，按照事物的本来面目去估价。公正，是要求估价机构和注册房地产估价师在估价中应公平正直，不偏袒任何一方。因此，遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和注册房地产估价师应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人都是公平合理的价值。本次估价，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，也不存在偏见，本着独立客观公正的原则进行估价。

2. 合法原则

国家的土地制度、房地产法规、城市规划等法律和法规是影响房地产价值的重要因素，房地产的权益只有在法律规定的范围内才具有经济上的价值。因此，房地产的价值评估必须以房地产的权益合法为前提，即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行估价。合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。本次估价对象有合法的产权、合法用途，本次估价依据其合法产权、用途并设定以合法的交易或处分方式进行估价。本次按证载用途估价是遵循合法原则的具体体现。

3. 价值时点原则

由于资金的时间价值和房地产市场行情的波动，估价结论具有很强的



相关性和时效性。所以在评估房地产时，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状况通常也是以其在该时点时的状况为准，即将各种款项折算为价值时点。本次估价以注册房地产估价师现场查勘之日为价值时点。

4. 替代原则

根据经济学理论，在同一个市场中即附近地区或相似区域（同一供需圈内），具有相同的使用价值和质量的物品，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应具有相似的价值，并在此价值基础上进行对房地产条件的比较，交易情况修正、交易时间修正、区域因素修正和个别因素修正，得出估价对象在公开市场上最可能形成或成立的价值，从而保证了估价的客观合理性。替代原则要求估价结果不得偏离类似房地产在同等条件下的正常价值。故本次估价收益法中采用的参数是注册房地产估价师根据与估价对象同区域同规模同档次的房地产进行测算，这是遵循替代原则的体现。

5. 最高最佳利用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，房地产权利人都期望从其所有的房地产获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。但这种最可能的使用必须是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，并能使估价对象产生最高价值的使用。它的一种具体表现，是以使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。我们认为保持现状用途和开发强度最为有利，并以此为前提估价。本次估价根据城市总体规划及估价对象现实的区位条件综合分析，估价对象作为住宅房地产符合其规划用途并为最佳用途，其开发强度符合区域最有效的开发利用强度，故本次按维持现状、继续作为住宅房地产利用为前提进行估价。

八、估价依据

（一）法律法规依据

- （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)

(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)

(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)

(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,2016年12月1日起施行)

(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588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)

(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)

(7) 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令 第538号,2009年1月1日起施行)

(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)

(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)

(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)

(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)

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



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

(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)

(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)

(二) 估价标准依据

- (1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- (2) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
- (3) 房地产估价基本术语标准 (GB/T50899-2013);

(三) 估价委托人提供的资料依据

- (1) 估价委托书;
- (2) 估价委托人提供的不动产权证 (复印件);
- (3) 估价委托人提供的房屋分户面积测量报告书 (复印件)。

(四) 估价机构和注册房地产估价师搜集搜集的资料依据

- (1) 估价对象照片;
- (2) 实地查勘记录;
- (3) 可比实例等相关资料;
- (4) 当地市场调查和搜集的有关资料。

九、估价方法

根据估价对象的使用特点和估价目的, 并遵循房地产价值估价方法的确定原则, 本次估价采用收益法。

收益法是预测估价对象的未来收益, 利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准, 根据估价委托人提供的



资料和本估价机构掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，在满足本次估价假设和限制条件下，采用收益法对上述房地产进行了分析、测算和判断，估价对象于价值时点月租金评估总价合计为人民币陆万玖仟叁佰陆拾壹元整(¥69361元)(四舍五入，取整至元)，详见《估价结果明细表》：

估价结果明细表

估价委托人：泰州医药高新技术产业投资发展有限公司

价值时点：2023年05月30日

金额：人民币元

所在楼层	不动产权证号	用途	结构	建筑面积(m ²)	租赁单价(元/m ² /天)	租赁总价(元/月)	备注
2	苏(2021)泰州市不动产权第0002494号	非住宅	钢混结构	875.23	1	26256.90	
3				1153.03	0.8	27672.72	
4				857.30	0.6	15431.40	
合计				2885.56		69361	

相关专业意见：(1)本估价基于估价对象不存在权属、质量、使用功能等方面的瑕疵的假设。(2)本估价的类型市场价值，而不是快速变现价值。

十一、注册房地产估价师

表5

姓名	注册号	中国注册 房地产估价师	签名日期
孙禹	3220180087	孙禹 3220180087	2023年6月1日
陈小椰	3220110038	陈小椰 3220110038	2023年6月1日

十二、实地查勘期

2023年5月30日，并在当日完成查勘。

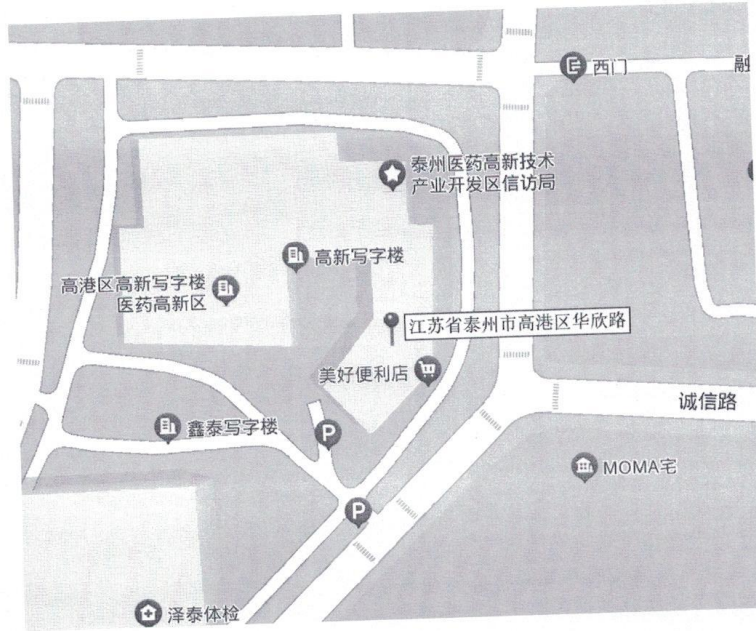
十三、估价作业期

2023年5月30日至2023年6月1日

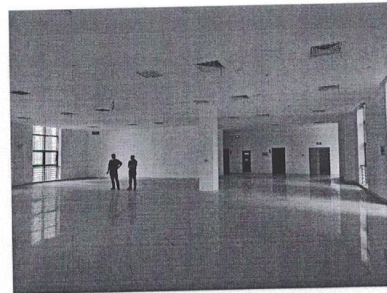
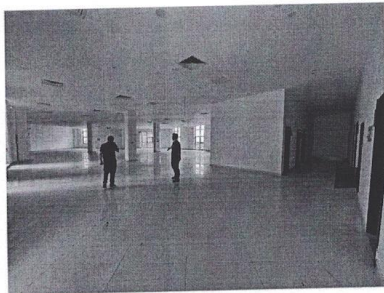
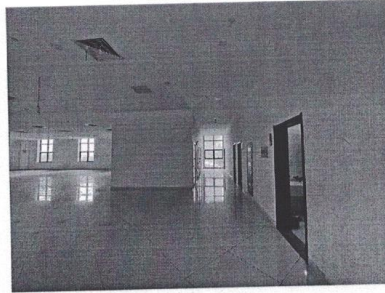
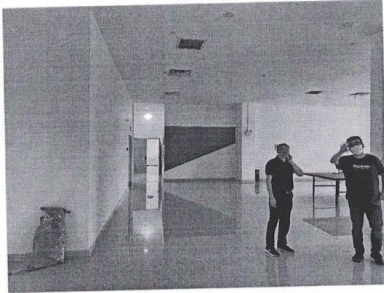
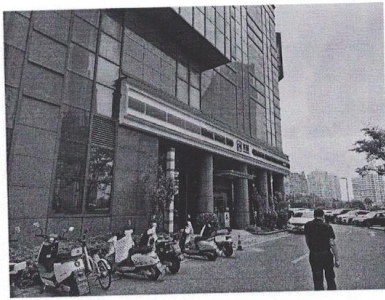


附 件

- 1、估价对象位置图及现场勘察照片
- 2、不动产权证（复印件）
- 3、房屋分户面积测量报告书（复印件）
- 4、受托估价方营业执照及备案证书（复印件）
- 5、房地产估价师注册证书（复印件）
- 6、专业帮助情况和相关专业意见说明



地址：泰州市海陵南路 189 号汇鸿大厦 A 塔 11 层 B 区 电话：(0523) 86917936







编号 321291666202205060104

统一社会信用代码
91321204762832428L (1/1)

营业执照

(副本)

名称 泰州市君信房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 刘建民

经营范围 许可项目：工程造价咨询业务；测绘服务（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，具体经营项目以审批结果为准）
一般项目：房地产评估；资产评估；土地调查评估服务；土地整治服务；招投标代理服务；政府采购代理服务；采购代理服务；工程管理服务；信息技术咨询服务；商务代理代办服务；房地产咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 100万元整

成立日期 2003年06月26日

住所 泰州市海陵南路189号汇鸿国际大厦A塔11层B区



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。

登记机关



2022年05月06日

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

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。

国家市场监督管理总局监制

地址：泰州市海陵南路 189 号汇鸿大厦 A 塔 11 层 B 区 电话：(0523) 86917936



地址: 泰州市海陵南路 189 号汇鸿大厦 A 塔 11 层 B 区 电话: (0523) 86917936



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. 0011813

姓名 / Full name
 孙禹

性别 / Sex
 男

身份证件号码 / ID No.
 320602197906250033

注册号 / Registration No.
 3220180087

执业机构 / Employer
 泰州市君信房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
 2024-05-07

持证人签名 / Bearer's signature
 中国注册
 房地产估价师
 孙禹
 3220180087



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. 00269877

姓名 / Full name
 陈小娜

性别 / Sex
 女

身份证件号码 / ID No.
 32102819740225002X

注册号 / Registration No.
 3220110038

执业机构 / Employer
 泰州市君信房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
 2026-03-30

持证人签名 / Bearer's signature
 中国注册
 房地产估价师
 陈小娜
 3220110038





说 明

在本次估价过程中，没有人对本估价报告提供重要的专业帮助，也未依据相关专业意见。

泰州市君信房地产评估有限公司

2023年6月1日