

估价报告编号：江苏泰禾 2024（房估）字第 001 号

华信苗圃基地评估报告

江苏泰禾房地产土地造价咨询评估有限公司

二〇二四年五月三十一日

房地产估价报告

估价项目名称：泰州市高港区南官河东路以东、西桥河以南苗

木基地土地租金评估咨询报告

估价委托人：泰州华康投资有限公司

房地产估价机构：江苏泰禾房地产土地造价咨询评估有限公司

注册房地产估价师：张爱霞（注册号：4320070057）

阳照球（注册号：4320040099）

估价报告出具日期：2024年5月31日

估价报告编号：江苏泰禾2024（房估）字第001号

致估价委托人函

泰州华康投资有限公司：

我公司受贵单位的委托，根据国家有关法律、法规和政策要求，遵循中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》及 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》的相关规定，对高港区南官河东路以东、西桥河以南苗木基地土地市场租金进行了估价，估价对象所在宗地总面积为 400 亩，本次评估用于出租的土地面积约为 150 亩(含附属用房约 400 平方米)，估价目的是为估价委托人咨询了解估价对象年租金提供客观、公正的市场价值参考依据。

我公司注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，全面考虑并分析了影响估价对象市场租金的各项因素，坚持公平、公正、公开的基本原则，运用比较法进行测算。经测算，确定估价对象在价值时点 2024 年 5 月 29 日每亩的市场年租金为 462.27 元，年租金总额为 69341 元，大写人民币陆万玖仟叁佰肆拾壹圆整。

特别提示：

1. 本估价报告使用期限自 2024 年 5 月 31 日至 2025 年 5 月 30 日。
2. 本报告仅限于估价委托人使用，不作他用。
3. 报告使用人在使用本报告之前须对估价报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！。
4. 本次估价根据委托方要求，本次估价范围为苗木基地上的空余地，不含已种植苗木的土地。

江苏泰禾房地产土地造价咨询评估有限公司



法定代表人：



二〇二四年五月三十一日

目 录

估价师声明	4
估价的假设和限制条件	6
一、估价假设条件	6
二、估价的限制条件	7
房地产估价结果报告	9
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	10
六、价值类型	10
七、估价原则	11
八、估价依据	13
九、估价方法	14
十、估价结果	16
十一、注册房地产估价师	16
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业期	17
附 件	18
1、委托方营业执照	
2、估价对象区域位置图	
3、估价对象照片	
4、房地产估价机构营业执照及备案证书复印件	
5、注册房地产估价师注册证书复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与估价报告中的估价对象没有现实或者潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4、我们对估价报告中的估价对象、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》以及相关房地产专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

6、注册房地产估价师张爱霞、阳照球已于二〇二四年五月二十九日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对估价对象实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但注册房地产估价师对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，除非另有协议，注册房地产估价师不承担对估价对象的结构质量进行调查的责任，对其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8、本次估价依据估价委托人提供的估价对象相关资料，因资料失真造成估价结果有误的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

9、本报告供估价委托方按报告确定的估价目的正常使用，并报送上级主管部门和估价行业管理机构审查，未经本估价机构允许，不得将本报告的全部或部分内容提供给除以上部门以外的其它单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

10、本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，在估价报告使用的有效期内，作为一个整体时有效，复印件无效。

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
张爱霞	4320070057		2024年5月31日
阳照球	4320040099		2024年5月31日

估价的假设和限制条件

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、估价假设条件

（一）一般性假设

1、估价委托人提供了估价对象用于出租的会议纪要文件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予关注，在无理由怀疑估价对象存在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。

2、注册房地产估价师未对土地面积、附属用房进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象土地面积、附属用房与委托人提供面积大体相当。

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：

（1）交易双方自愿进行交易；

(2) 交易双方处于利己动机进行交易；

(3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

(二) 未定事项假设

本次出租的土地范围及面积为估价委托人现场确认，土地面积约为 150 亩，另有地上约 400 平米附属用房。如相关面积发生变化，估价结果应作相应调整。

(三) 背离事实假设

估价委托人未能提供估价对象相关权属资料，假定估价委托人对估价对象可进行占有、使用、处分和收益。

(四) 不相一致假设

无依据不足假设。

(五) 依据不足假设

1、估价对象

估价委托人未提供估价对象是否存在抵押担保等他项权利存在的情况，注册房地产估价师亦未能调查获知，根据本次估价目的不考虑他项权对土地租金的影响。

二、估价的限制条件

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，即自 2024 年 5 月 31 日起至 2025 年 5 月 30 日止。若报告使用期限内，房地产市

场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需要做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本估价结果是为估价委托人确定估价对象年租金提供客观、公正的市场价值参考依据；估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

3、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在当事人或者其他利害关系人对估价结果有异议时提供给委托人。

4、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

5、本估价报告结论是为估价委托人提供专业性估价意见，该意见本身并无强制执行效力，故注册房地产估价师仅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、本估价报告的规范文本为中文文本，用除中文以外的其他文字制作本报告的以中文文本为准。

房地产估价结果报告

江苏泰禾 2024（房估）字第 001 号

一、估价委托人

名称：泰州华康投资有限公司

地址：泰州市野徐中路 137 号办公楼 202 室

二、房地产估价机构

名称：江苏泰禾房地产土地造价咨询评估有限公司

住所：泰州市恒景国际花园 C23 幢 1401 室

法定代表人：张爱霞

备案等级：暂定叁级

证书编号：苏建房估备（暂叁）泰州 00432

有效期限：2023 年 11 月 24 日至 2024 年 11 月 23 日

联系电话：0523-86893855

邮箱：taihezixun@126.com

三、估价目的

本次估价目的是为估价委托人咨询了解估价对象年租金提供客观、公正的市场价值参考依据。

四、估价对象

1、估价对象权属状况

估价委托人未能提供估价对象的权属证明资料。

2、估价对象实物状况

2.1 名称：高港区南官河东路以东、西桥河以南苗木基地所在宗地。

2.2 坐落：高港区南官河东路、西桥河以南。

2.3 面积：所在宗地总面积为 400 亩，本次评估用于出租的土地面积约为 150 亩(含附属用房约 400 平方米)。

2.4 形状：较不规则。

2.5 开发程度：估价对象已达到红线内外通路、供水、排水、通电、通讯“五通”开发程度。

2.6 土地平整程度：估价对象已达到场地平整。

2.7 地形、地势：地形平坦，地势一般。

2.8 地质、土壤状况：地质较稳定，地基承载力较高。

2.9 利用现状：估价对象现状用途为空地，建有部分辅助用房，土地利用强度一般。

3、估价对象范围

本次估价对象位于泰州高港区南官河东路、西桥河以南苗木基地上的空地，包含辅助用房、相应土地使用权、以及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施，不包含林木、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

五、价值时点

本次估价价值时点为实地查勘完成之日，即 2024 年 5 月 29 日。

六、价值类型

本次估价采用市场价值标准评估估价对象的市场租金，市场租金

是指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。

七、估价原则

本次估价遵照公正、客观、科学、诚实的原则进行估价，具体表现在运用了独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则。

1、独立、客观、公正原则

注册房地产估价师应在中立的立场上，估价出对各方当事人来说均是公平合理的价值。具体地说，独立是要求估价机构和注册房地产估价师在估价中不应受包括估价委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。客观是要求注册房地产估价师在估价中不应带着自己的好恶、情感和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。公正是要求估价机构和注册房地产估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则

估价过程应以估价对象的合法权益为前提进行，合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分三个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处

分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

3、最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

4、价值时点原则

影响房地产价格的因素是不断变化的，从而房地产价格也是不断变化的。这就要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

5、替代原则

房地产估价结果不能明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指实物、权益、区位状况均与估价对象的实物、权益、区位状况相同或相当的房地产。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。因此在同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

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》（第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，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《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，自2020年1月1日起施行）

1.3 《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对《中华人民共和国土地管理法》作出修改，自2020年1月1日起施行）

1.4 《中华人民共和国城乡规划法》（根据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《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）

1.5 《城市房地产开发经营管理条例》（1998年7月20日国务院令 第248号，1998年7月20日施行）

1.6 《中华人民共和国资产评估法》（第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）

2、技术依据

2.1 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

2.2 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

3、委托方提供资料

3.1 估价委托人营业执照复印件

3.2 出租苗木基地土地的相关会议纪要文件

4、估价机构收集估价对象所在城市的有关资料

4.1 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

4.2 估价对象所在地统计资料

4.3 注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、实体等方面的资料

4.4 注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象状况的照片以及区域景观照片

4.5 注册房地产估价师收集的与估价对象类似区域类似用途房地产租赁等方面的资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。租金的估价方法主要有成本法与比较法，收益法、假设开发法不适用于市场租金估价，首先予以排除。

我们对收集到的估价对象的相关资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地查勘和调查了解，考虑估价目的、价值时点及估价对象的具体现状利用特点等，选用比较法，排除了成本法。

1、选用方法的理由：

本次估价的是估价对象的市场租金，估价对象所在地同类房地产租赁市场活跃，租赁实例多，故适宜采用比较法估价。

2、未选用方法的理由：

成本法评估市场租金是采用成本积算的方式求取市场租金的八项组成，包含地租、建筑物折旧、维修费、保险费、管理费、投资利息、利润及出租税费，估价实践中地租数据难以取得，且成本法测算出的结果是估价对象成本租金，不能充分反映市场供需状况，成本租金往往与市场租金差异较大，故不采用成本法估价。

我们对收集到的估价对象相关资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地查勘和调查了解，考虑估价对象的估价目的、价值时点及具体现状利用特点等，本次估价选用比较法进行估价。

3、技术路线

比较法，是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在价值时点近期市场上租赁交易的类似房地产进行比较，并对类似房地产的租赁成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格或价值的方法。计算公式为：

比较价值=可比实例成交价格×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

测算步骤是：

- ①选取可比实例
- ②建立比较基础
- ③进行交易情况修正
- ④进行市场状况调整
- ⑤进行房地产状况调整
- ⑥计算比准价值
- ⑦对比准价格进行分析，确定比较法测算结果

十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法测算，结合估价经验与影响房地产市场价值因素的分析，确定估价对象在价值时点 2024 年 5 月 29 日每亩的市场年租金为 462.27 元，年租金总额为 69341 元，大写人民币陆万玖仟叁佰肆拾壹圆整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张爱霞	4320070057	 张爱霞 4320070057	2024年5月31日

阳照球	4320040099		2024年5月31日
-----	------------	--	------------

十二、实地查勘期

自 2024 年 5 月 29 日起至 2024 年 5 月 29 日止。

十三、估价作业期

自 2024 年 5 月 29 日起至 2024 年 5 月 31 日止。

附 件

- 1、委托方营业执照
- 2、估价对象区域位置图
- 3、估价对象照片
- 4、房地产估价机构营业执照及备案证书复印件
- 5、注册房地产估价师注册证书复印件



编号 321291666202207010024

统一社会信用代码
91321291354538385C (1/1)

营业执照

(副本)



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。

名称 泰州华康投资有限公司
类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
法定代表人 段晓军

注册资本 240000万元整
成立日期 2015年08月21日
住所 泰州市野徐中路137号办公楼202室

经营范围 许可项目：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；建设工程设计；林木种子生产经营；建筑劳务分包；建设工程施工（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：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；会议及展览服务；生物基材料技术研发；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；住房租赁；机械设备租赁；物业管理；医学研究和试验发展（除人体干细胞、基因诊断与治疗技术开发和应用）；园林绿化工程施工；规划设计管理；城市绿化管理；城市公园管理；园艺产品种植；市政设施管理；装卸搬运；建筑工程机械与设备租赁（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）

登记机关



2022年07月01日

委托方营业执照

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

估价对象照片





编号 321291666202405210155

统一社会信用代码
91321291699321835D (1/1)

营业执照

(副本)



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。

名称 江苏泰禾房地产土地造价咨询评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 张爱霞

注册资本 1000万元整
成立日期 2009年12月23日
住所 泰州市恒景国际花园C23幢1401室

经营范围 许可项目：各类工程建设活动；建设工程监理；建设工程质量检测；工程造价咨询业务；测绘服务；建筑劳务分包（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：工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；招投标代理服务；政府采购代理服务；房地产咨询；房地产评估；资产评估；土地调查评估服务；物业管理；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）（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）

登记机关



2024年05月21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

房地产估价机构营业执照和资质证书复印件

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

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

机构名称：江苏泰禾房地产土地估价咨询评估有限公司

法定代表人：张爱霞
(执行事务合伙人)

住 所：兴化市新区南如城投国际街区8幢1601室

统一社会信用代码：91321291699321835D

备案等级：暂定叁级

证书编号：苏建房估备(暂叁)泰州00432

有效期限：2023年11月24日至2024年11月23日




发证机关(公章)

2023年 月 24日



注册房地产估价师估价证书复印件

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. 00269334

姓名 / Full name
张爱霞

性别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
43132219781023646X

注册号 / Registration No.
4320070057

执业机构 / Employer
江苏泰禾房地产土地造价咨询评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2026-01-11

持证人签名 / Bearer's signature

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. 00270228

姓名 / Full name
阳熙琛

性别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
432524197811245960

注册号 / Registration No.
1320010099

执业机构 / Employer
江苏泰禾房地产土地造价咨询评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2026-05-19

持证人签名 / Bearer's signature