

房地产市场租赁价格评估报告

估价项目名称：梁南苑 26-5-1 太湖街道办事处所属商业
用房市场租赁价格评估

估价委托人：太湖街道办事处

房地产估价机构：江苏诚和房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：范旭旭 3220020052
龚磊 3220150286

价值时点：2023 年 1 月 4 日

估价报告出具日期：2023 年 1 月 5 日

估价报告编号：诚和评估(2023)第 4 号

致估价委托人函

太湖街道办事处：

我公司接受贵方的委托，按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/T50899-2013)和有关政策、法规，对估价对象进行了评估。

1. 估价目的：为委托方拟出租房地产提供市场租赁价格参考依据而评估房地产市场租赁价格。

2. 估价对象：位于梁南苑 26-5-1 太湖街道办事处拥有的房地产，房屋建筑面积约 443.5 平方米（其中第一层约 82.79 平方米，第二层约 360.71 平方米），实际用途为商业。

3. 价值时点：2023 年 1 月 4 日。

4. 价值类型：房地产市场租赁价格。

5. 估价方法：比较法。

6. 估价结果：

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采取科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密计算并结合估价经验，确定位于梁南苑 26-5-1 太湖街道办事处所拥有的房地产约 443.5 平方米，于价值时点的房地产租金为 17.29 万元整/年(大写壹拾柒万贰仟玖佰圆整，第一层租金单价为 1.8 元/平方米·天，第二层租金单价为 0.9 元/平方米·天)。

7. 特别提示：估价结果立足于估价师声明及估价的假设与限制条件。

礼！

江苏诚和房地产土地资产评估有限公司

2023 年 1 月 5 日



目录

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.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10
附件.....	11

估价师声明

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，但受到估价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中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写估价报告。
5. 参与估价的注册房地产估价师龚磊、范旭旭承诺本次估价勤勉尽职，对估价委托人提供的资料进行了检查，并于 2023 年 1 月 4 日对估价对象进行了实地查勘。
6. 注册房地产估价师保证保守在执业活动中知悉的国家秘密、商业秘密及个人隐私；妥善保管估价委托人提供的资料，未经估价委托人同意，不得擅自将其提供给其他单位或个人。
7. 本估价报告中的分析、意见和结论是由我公司具有专业胜任能力的注册房地产估价师所出具的公正的专业分析、意见和结论。

估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设：

1. 本次估价所依据的产籍资料来源于估价委托人，注册房地产估价师对其提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑所供资料的合法性、真实性、准确性、完整性，本次评估假设其合法、真实、准确、完整。

2. 估价对象房屋建筑面积以委托方提供的资料为准，注册房地产估价师未进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象建筑面积与委托方提供的面积相当。

3. 本次估价未对估价对象做建筑基础和结构上的测量和实验，但对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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或检测，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题及环境无重大污染。

4. 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：

4.1 交易双方自愿地在公开市场上进行交易；

4.2 市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变；

4.3 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识；

4.4 交易双方处于利己动机、有较充裕的时间且自愿地进行交易；

4.5 不考虑特殊买家的附加出价。

5. 根据本次的估价目的，本次估价假设估价报告与估价结果成立的前提条件是在上述价值内涵下的保持现状持续利用为前提。

二、未定事项假设：

估价对象在价值时点未办理不动产登记，根据委托方提供的资料，本次估价设定估价对象为商业用房。

三、背离事实假设：

本次估价设定的估价对象状况和估价对象实际状况无不一致，本次估价无背离事实假设。

四、不相一致假设：

本次估价待估对象未办理不动产登记。本次估价假设估价对象实际用途、房屋登记用途、规划用途一致，房屋权属证明上的权利人和估价对象名称一致。

五、依据不足假设：

本次估价待估对象未办理不动产登记，估价所采信的资料来源于估价委托人提供资料复印件，估价所用面积由委托人提供，注册房地产估价师未进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象建筑面积与委托方提供面积大致相当。本次估价无其他依据不足假设。

六、本报告的限制条件

1. 本次估价是基于委托方进行拟将估价对象进行出租的经济行为前提下做出的，不适合用于其他目的和用途。如果改变估价目的或若用于其他用途对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

2. 未经本人及江苏诚和房地产土地资产评估有限公司书面同意，本估价报告的全部或任何一部分内容均不得向估价委托人、报告使用者和报告审查部门之外的单位和个人提供，不得转借，也不得以任何形式公开发表。

3. 本估价报告自估价报告出具日期起 12 个月内有效，即 2023 年 1 月 5 日至 2024 年 1 月 4 日。若使用本报告的评估结果的时间与本报告出具日期相差 12 个月及以上，或房地产租赁市场波动较大，应用此报告结果时应考虑做适当修正。

4. 本公司对估价结果有最终解释权。

七、使用估价报告和估价结果时需要注意的其他事项

1. 本报告对估价对象市场租赁价格的把握，仅相对于价值时点市场状况以及估价对象的现状而言，并未考虑市场价格波动、税费率的变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响，使用者在运用本报告的结果时应予充分考虑。

2. 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、终止房屋租赁合同，租赁当事人应当依照本办

法规定向房地产管理部门登记备案”。提请报告使用者注意，并及时办理房屋租赁登记备案。

3. 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高于或低于评估价格。

估价结果报告

一、估价委托人

委托人：太湖街道办事处

二、房地产估价机构

估价单位名称：江苏诚和房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：钱松培

住所：无锡市滨湖区太湖街道周新苑 280 号

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）无锡 00044

证书有效期：2021 年 11 月 17 日至 2024 年 11 月 16 日

联系电话：0510-83012588/83012688

三、估价目的

为委托方拟出租房地产提供市场租赁价格参考依据而评估房地产市场租赁价格。

四、估价对象

1. 权益状况

1.1 建筑物权益状况

第一层约 82.79 平方米，第二层约 360.71 平方米。

2. 实物状况

2.1 坐落：梁南苑 26-5-1。

2.2 实际用途：商业。

2.3 建筑结构：钢筋混凝土。

2.4 设备设施：水电到位。

2.5 室内装修状况：一层为毛坯，二层地面铺地板、墙面粉乳胶漆、局部塑扣板吊顶。

2.6 空间布局：较优。

2.7 建筑功能：商业用房。

2.8 建筑外观：较优。

2.9 建筑成新：88%。

2.10 层高：4.0 米。

2.11 室外公共配套设施及物业管理：公共配套设施较齐全，停车条件较优，绿化一般，有环卫定期维护。

2.12 形状：较规则。

2.13 地形：平地。

2.14 地势：平坦，暴雨不积水，楼盘地面高于所临路面。

2.15 水文地质状况：较优。

2.16 开发程度：六通一平。

3. 区位状况

3.1 楼盘位置

3.1.1 楼盘坐落：位于无锡市经开区大通路与兴梁道交叉口西南侧。

3.1.2 楼盘四至：东至兴梁道，南至高运路，北至大通路，西至鼎新路。

3.1.3 方位：无锡市南部。

3.1.4 距商业中心距离：距海岸城购物中心道路交通距离约 3.9 公里。

3.1.5 楼层：1-2 层。

3.1.6 朝向：朝北。

3.2 交通条件

道路状况：周边有城市混合型主、次干道南湖大道、大通路、高运路、兴梁道等，道路状况较优。

公交状况：周边有 160、506 路等 2-4 条公交线路，距地铁站口约 600 米，交通便捷度较优。

交通管制：周边无道路交通管制。

停车条件：周边有地上停车位，停车状况较优。

3.3 环境状况

自然环境：一般。

人文环境：较优。

景观：一般。

3.4 外部配套设施

基础设施：基础设施齐全，待估对象宗地外基础设施条件为通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气“六通”。

公共及商业配套设施：周边有中国工商银行、欧旺客超市、尚品玛特生鲜超市、无锡市南湖中学、无锡市南湖幼儿园、无锡力宝锡南医院等配套设施，配套设施状况较齐全。

4. 估价对象范围

梁南苑 26-5-1 于价值时点 2023 年 1 月 4 日的客观租金价格。

五、价值时点

2023 年 1 月 4 日，以进入实地查勘现场之日为价值时点。

六、价值类型

1. 价值类型

依据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和本次估价的具体要求，本次评估报告中的房地产市场租赁价格是指估价对象于价值时点 2023 年 1 月 4 日外部经济环境前提和假设限制条件下，建筑物在现状利用条件下的房地产市场租赁价格。

2. 价值定义

本报告中所述的市场价值系指估价对象是在现用途不变的前提下，在本次估价价值时点的外部经济环境条件和本报告所载明的其他前提条件及假设条件均不改变的情况下，为本报告前面所述及的估价目的而提出的房地产市场租赁价格。

七、估价原则

本公司遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则、谨慎原则实施本次的估价操作。

1. 独立、客观、公正原则是指要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地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的原则。

2. 合法原则是指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的原则。

3. 价值时点原则是指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的原则。

4. 替代原则是指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的原则。

5. 最高最佳利用原则是指要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指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

1. 法律、法规和政策依据

1.1 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，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通过，2020年1月1日施行）

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，2021年1月1日施行）

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，自2016年12月1日起施行）

1.5 国家和地方其他有关房地产估价法规政策

2. 技术标准

2.1 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

2.2 《城镇土地估价规范》（GB/T18508-2014）

2.3 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

3. 产权依据

委托方提供的资料

4. 其他依据

4.1 估价委托书；

4.2 实地查勘记录；

4.3 估价人员市场调查资料；

4.4 估价委托人提供的有关资料。

九、估价方法

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，注册房地产估价师在对估价对象进行实地勘察和类似物业调查后，按照评估程序，认真分析了影响估价对象价值的相关因素，结合估价对象的客观情况，同时该地区同类房地产有一定量的交易实例可供参考，故采用比较法来求取其价值。

比较法是指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价值或价格的方法。

比较法技术路线如下：遵循比较法可比实例的选取原则，根据注册房地产估价师掌握的房地产交易市场资料，在估价对象同一供求圈内选择三个与估价对象用途、规模、档次、建筑结构相同或相似的近期交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格可比基础，并分别进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整（区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整），求取估价对象房地产比准价格。

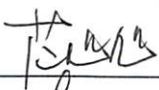
比较法基本公式：

估价对象的价格＝可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采取科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，立足于估价师声明及估价的假设与限制条件下，经过周密计算并结合估价经验，确定位于梁南苑 26-5-1 太湖街道办事处所拥有的房地产约 443.5 平方米，于价值时点的房地产租金为 17.29 万元整/年（大写壹拾柒万贰仟玖佰圆整，第一层租金单价为 1.8 元/平方米·天，第二层租金单价为 0.9 元/平方米·天）。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
范旭旭	3220020052		2023年 1月5日
龚磊	3220150286		2023年 1月5日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘时间：2023年1月4日至2023年1月4日；查勘人员：龚磊。

十三、估价作业期

2023年1月4日-2023年1月5日。

江苏诚和房地产土地资产评估有限公司

2023年1月5日



附件

附件一：现场查看照片

附件二：估价机构资质证书(复印件)

附件三：估价机构营业执照(复印件)

附件四：注册房地产估价师证书(复印件)