



# 房地产估价报告

**估价报告编号：**中证（锡澄）估字(2025)第 Z0044 号

**估价项目名称：**江阴新国联置业有限公司所属位于御景雅园 1 号 3304 室住宅用途房地产租赁价值评估

**估价委托人：**江阴新国联置业有限公司

**房地产估价机构：**中证房地产评估造价集团有限公司

**注册房地产估价师：**    黄海涛    注册号：3220110080

    王一晟    注册号：3220150107

**估价报告出具日期：**2025 年 03 月 24 日





## 致估价委托人函

江阴新国联置业有限公司：

本公司接受贵方委托，秉着独立、客观、公正、合法原则对位于御景雅园1号3304室的房地产进行了租金评估。本报告基本事项如下：

### 一、估价目的：

为估价委托人了解估价对象房地产市场租金提供参考依据而评估房地产市场租赁价值。

### 二、估价对象

御景雅园1号3304室的住宅房地产。

### 三、价值时点：

2025年03月06日

### 四、估价结果

根据贵方提供的有关资料，本公司注册房地产估价师依据国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）及《中华人民共和国资产评估法》等国家相关法律、法规和政策规定，遵循估价原则及估价程序，结合注册房地产估价师的经验和对影响房地产价值因素的分析、计算，采用比较法，确定估价对象在满足全部假设及限制条件下至价值时点，估价对象市场月租金为：人民币2191元，大写：人民币贰仟壹佰玖拾壹元。

《评估结果明细表》

| 估价对象        | 用途       | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 评估单价<br>(元/m <sup>2</sup> .月) | 评估总价<br>(元/月) |
|-------------|----------|---------------------------|-------------------------------|---------------|
| 御景雅园1号3304室 | 成套<br>住宅 | 115.34                    | 19                            | 2191          |

中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：王军

2025年03月24日



## 目 录

|                          |    |
|--------------------------|----|
| 估价师声明.....               | 4  |
| 估价假设和限制条件.....           | 5  |
| 估价结果报告.....              | 7  |
| 附件一、估价对象所在小区位置示意图.....   | 11 |
| 附件二、估价对象照片.....          | 12 |
| 附件三、房地产估价机构营业执照复印件.....  | 13 |
| 附件四、房地产估价机构备案证书复印件.....  | 14 |
| 附件五、注册房地产估价师注册证书复印件..... | 15 |
| 附件六、估价对象权属证书复印件.....     | 16 |



## 估价师声明

我们郑重声明：

一、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。

二、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，但受估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、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利益，与估价委托人及估价利害关系人也没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、注册房地产估价师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》进行估价工作，撰写本估价报告。

五、参与本次估价的注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

六、没有其他专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

七、我们承诺并保证参与本次估价的注册房地产估价师具有良好估价职业道德和专业胜任能力，在本次估价中勤勉尽责。



## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设条件

#### （一）一般假设

1.估价人员对估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，本报告以估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提。

2.估价人员对估价对象进行了实地查勘，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价格的重大因素给予了关注，但仅限于外观、使用状况和周边环境，并未对其结构、设备、装修隐蔽部位等做专业检测，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，本报告以估价对象符合国家有关建筑规范、验收质量标准及环境检测标准并足以维持其正常安全使用为假设前提。

3.估价委托人未书面明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，本报告以估价对象不存在欠缴税金及相关费用为假设前提。

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：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易目的是追求各自利益最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

5.本次估价不考虑估价对象在价值时点可能存在的抵押、担保、租赁、查封等其他他项权利，对房地产价值的影响，即假设其在完整权利下的房地产价值。

#### （二）未定事项假设

估价对象不存在未定事项，故本报告无未定事项假设。

#### （三）背离事实假设

估价对象不存在背离事实事项，故本报告无背离事实假设。

#### （四）不相一致假设

估价对象不存在不相一致事项，故本报告无不相一致假设。



(五) 依据不足假设

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、估价限制条件

(一) 本报告仅为估价委托人了解估价对象房地产市场租金提供参考依据而评估房地产市场租赁价值，不得用于其他用途。

(二) 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供。

(三) 本估价报告自出具之日起一年内有效。

(四) 本报告必须经过估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

(五) 本报告由中证房地产评估造价集团有限公司负责解释。



## 估价结果报告

中证（锡澄）估字(2025)第 Z0044 号

### 一、估价委托人

江阴新国联置业有限公司

### 二、房地产估价机构

估价机构：中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：王 军

住 所：南京市鼓楼区建宁路 61 号中央金地广场 3 幢 1403-1406 室

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00055

有效期限：2016 年 08 月 25 日至 2025 年 10 月 21 日

联系电话：025-52633892

### 三、估价目的

为估价委托人了解估价对象房地产市场租金提供参考依据而评估房地产市场租赁价值。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象

江阴新国联置业有限公司拥有的位于御景雅园 1 号 3304 室的住宅用房。

#### （二）估价对象基本状况

##### 1. 产权登记状况：

根据估价委托人提供的权属证书复印件记载：

|         |                                   |
|---------|-----------------------------------|
| 不动产权证书号 | 苏（2025）江阴市不动产权第 0005910 号         |
| 权利人     | 江阴新国联置业有限公司                       |
| 共有情况    |                                   |
| 坐落      | 御景雅园 1 号 3304 室                   |
| 不动产单元号  | 320281 030022 GB02281 F92534809   |
| 权利类型    | 国有建设用地使用权/房屋所有权                   |
| 权利性质    | 出让/-                              |
| 用途      | 城镇住宅用地/成套住宅                       |
| 面积      | 土地分摊面积 7.10 平方米/房屋建筑面积 115.34 平方米 |
| 使用期限    | 国有建设用地使用权至 2083 年 08 月 23 日止      |
| 权利其他状况  | 房屋总层数：34 层                        |



## 2. 估价对象基本情况:

(1) 设施设备: 估价对象水、电、气等设施均已接通并可正常使用, 设施设备配置较齐全, 运行情况较优。

(2) 装饰装修: 估价对象室内见有良好家居装修, 本次估价估价对象设定为精装。

(3) 空间布局: 估价对象空间布局合理, 便于采光、通风和日常使用, 评价等级较优。

(4) 外观: 估价对象所处楼幢外观较齐整。

(5) 新旧程度: 估价对象成新较新。

(6) 维护、保养和使用状况: 估价对象处于正常使用状态, 维护保养情况良好。

(7) 物业管理: 物业管理水平较好。

(8) 地势: 估价对象所在宗地地势无起伏。

(9) 土地使用期限: 至 2083 年 08 月 23 日。

## 五、价值时点

价值时点设在对估价对象完成实地查勘之日, 即 2025 年 03 月 06 日。

## 六、价值类型

本次评估的价值类型是估价对象在价值时点的房地产市场租赁价值。

房地产市场租赁价值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、估价依据

### (一) 法律法规与政策文件

1. 《中华人民共和国民法典》;
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
3. 《中华人民共和国土地管理法》;
4. 《中华人民共和国资产评估法》;
5. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;
6. 《不动产权登记暂行条例》。

### (二) 估价技术依据



- 1.国家标准《房地产估价规范 GB/T50291-2015》；
- 2.国家标准《房地产估价基本术语标准 GB/T50899-2013》；

(三) 委托方提供的有关资料

- 1.估价对象权属证书（复印件）；
- 2.委托方提供的其他资料（包括现场解说）。

(四) 估价人员实际查勘、调查所获得的资料

- 1.房地产现场照片等现场勘查资料；
- 2.江苏省及无锡市、江阴市的住建、造价等管理部门发布的有关本地区的房地产政策及房屋造价等资料；
- 3.估价师了解的相关房地产市场交易资料。

## 八、估价原则

本次评估为房地产市场价格评估，应遵循以下原则：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。

## 九、估价方法

房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。本次估价根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，通过对上述方法的适用性分析，选用比较法对估价对象市场价格进行估价。

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。

计算公式：

比较价格=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

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照必要的估价程序，在认真分析所掌握的资料和影响估价对象价值各项因素的基础上，选用科学的估价方法进行分析、估算和判定，最终确定估价对象在价值时点满足全部假设和限制条件的市场月租金为：人民币 2191 元，大写：人民币贰仟壹佰玖拾壹元。



### 十一、注册房地产估价师

| 姓名  | 注册号        | 中国注册<br>房地产估价师<br>黄海涛<br>3220110080 | 日期             |
|-----|------------|-------------------------------------|----------------|
| 黄海涛 | 3220110080 |                                     | 2025 年 03 月 24 |
| 王一晟 | 3220150107 | 中国注册<br>房地产估价师<br>王一晟<br>3220150107 | 2025 年 03 月 24 |

### 十二、实地查勘期

2025 年 03 月 06 日，并于当日完成实地查勘工作。

### 十三、估价作业期

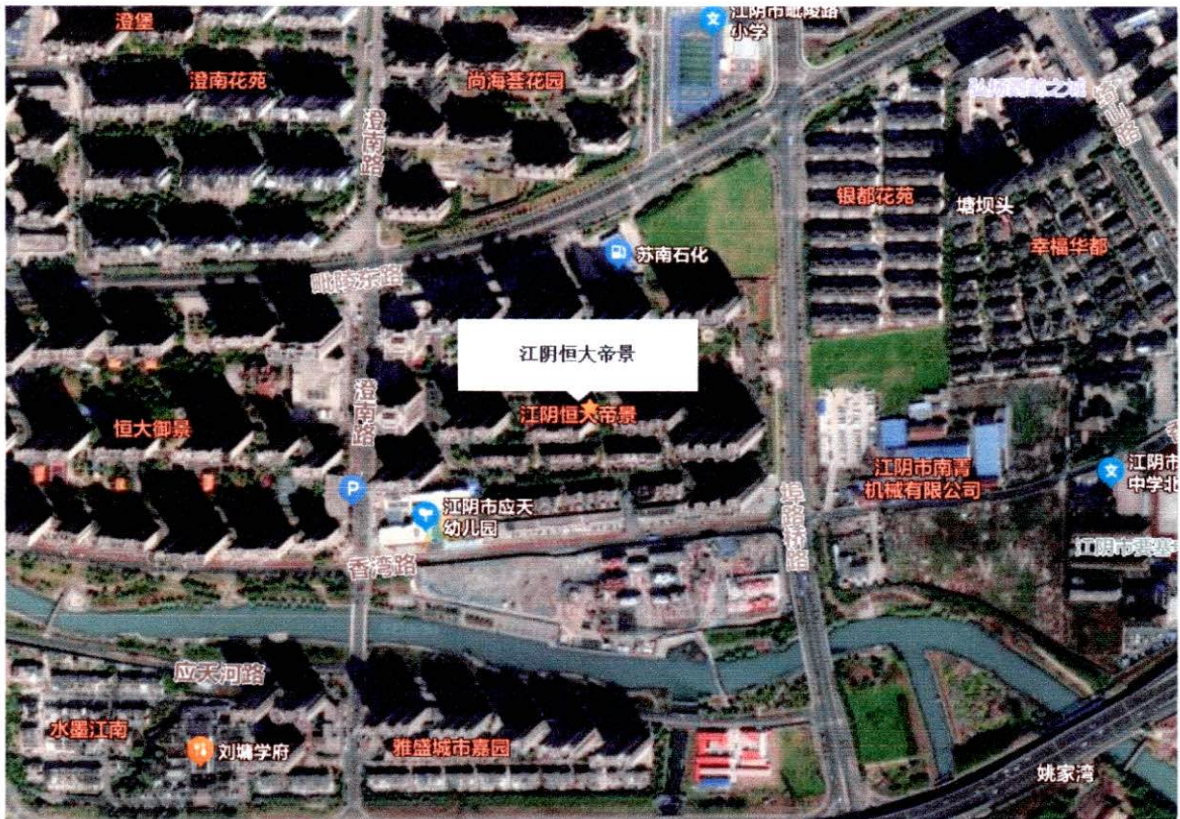
2025 年 03 月 06 日至 2025 年 03 月 24 日。

### 十四、估价报告有效期

本估价报告自出具之日起一年内有效。



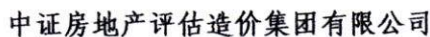
附件一、估价对象所在小区位置示意图





附件二、估价对象照片





附件三、房地产估价机构营业执照复印件

[illegible]



附件四、房地产估价机构备案证书复印件

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：中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：王军  
(执行事务合伙人)

住所：南京市鼓楼区建宁路61号中央金地广场3幢1403-1406室

统一社会信用代码：913201067541247987

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备(壹)南京 00055

有效期限：2016年08月25日至2025年10月21日

发证机关(公章)  
2024 年 10 月 16 日



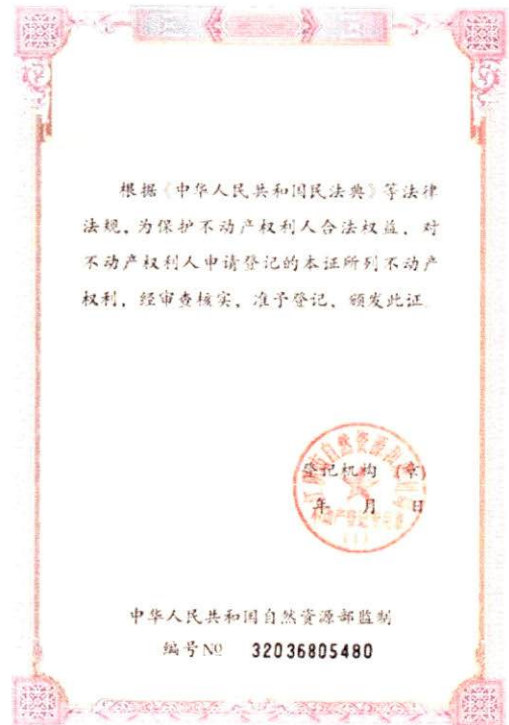


附件五、注册房地产估价师注册证书复印件

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。</p> <p>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。</p> <p>This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.</p> <p>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.</p> <p></p> <p>发证机关</p> <p>No. 00272204</p>   | <p>姓名 / Full name</p> <p>黄海清</p> <p>性别 / Sex</p> <p>男</p> <p>身份证件号码 / ID No.</p> <p>3201150107</p> <p>注册号 / Registration No.</p> <p>000021127605170333</p> <p>执业机构 / Employer</p> <p>中证房地产评估造价集团有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry</p> <p>2026-06-20</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p> |
| <p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。</p> <p>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。</p> <p>This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.</p> <p>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.</p> <p></p> <p>发证机关</p> <p>No. 00270427</p> | <p>姓名 / Full name</p> <p>黄海清</p> <p>性别 / Sex</p> <p>男</p> <p>身份证件号码 / ID No.</p> <p>3201150107</p> <p>注册号 / Registration No.</p> <p>000021127605170333</p> <p>执业机构 / Employer</p> <p>中证房地产评估造价集团有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry</p> <p>2026-06-20</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p> |



附件六、估价对象权属证书复印件





苏( 2025 ) 江甯市 不动产权第 0005910 号

附 记

|        |                                                                                   |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 权利人    | 江甯新国联置业有限公司                                                                       |
| 共有情况   |                                                                                   |
| 坐落     | 御景雅园1号3304室                                                                       |
| 不动产单元号 | 320281 030022 0802261 F92534809                                                   |
| 权利类型   | 国有建设用地使用权/房屋所有权                                                                   |
| 权利性质   | 出让/—                                                                              |
| 用途     | 城镇住宅用地/成套住宅                                                                       |
| 面 积    | 土地分摊面积7.10平方米/房屋建筑面积115.34平方米                                                     |
| 使用期限   | 国有建设用地使用权 2083年06月23日止                                                            |
| 权利其他状况 | 房屋总层数 34层                                                                         |
|        |  |
|        | 登记日期: 2025年02月26日                                                                 |

面积中含共有分摊面积:

