



中证房地产评估造价集团有限公司

# 房地产估价报告



致电 025-52633892 查询本报告真伪!

估价项目名称：句容弘源环境有限公司拟咨询位于黄梅街道文昌西路北侧办  
公用房、工业厂房及内部设施设备租赁价值咨询评估

估价委托人：句容弘源环境有限公司

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：朱辉芳（3220130043）李国娟（3220110054）

估价报告出具日期：二〇二四年十月十六日

估价报告编号：中证（句容）估字(2024)第 Z0003 号



## 致估价委托人函

句容弘源环境有限公司：

承蒙委托，我公司对句容弘源环境有限公司拟了解位于黄梅街道文昌西路北侧办公用房、工业厂房及内部设施设备（估价对象所在建筑物办公用房为3层，本次评估对象为第1、3层，建筑面积为一层255.84 m<sup>2</sup>，三层475.18 m<sup>2</sup>；工业厂房为2层，本次评估对象为第1、2层，建筑面积为一层1461.50 m<sup>2</sup>，二层234.60 m<sup>2</sup>；厨余垃圾处理设备（废气预处理设备、废气处理设备）的租赁价值咨询进行评估。估价目的为委托方了解估价对象房地产及内部设施设备租赁价值咨询提供参考，价值时点为二〇二四年九月十日。

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法的原则，运用比较法(房地产)、收益法(设施设备)对估价对象的租赁价值进行测算，确定估价对象在价值时点的租赁价值如下表：

表一 估价对象房产及设备租金结果一览表（设备日处理量30吨以下）

序号	估价对象	类型	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	月租金 (元/m <sup>2</sup> )	年租金 (万元/年)
1	办公用房一层	办公	255.84	17	5.22
2	办公用房三层		475.18	12	6.79
3	工业厂房一层	厂房	1461.5	15	26.31
4	工业厂房二层		234.6	11	2.96
小计			——		41.27
序号	估价对象	类型	年租金 (万元/年)		
1	厨余-废气预处理设备	垃圾处理设备	29.57		
2	厨余-废气处理设备				
3	生态补偿金	——	30.00		
小计			59.57		
合计			100.84		

表二 估价对象整体租金一览表（设备日处理量30吨以上）

日处理量	31吨	32吨	33吨	34吨	35吨	36吨	37吨	38吨	39吨	40吨
房产租金 (万元/年)	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27
设备租金 (万元/年)	32.81	35.04	37.34	39.71	42.16	44.68	47.27	49.93	54.09	56.94
生态补偿金 (万元)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
整体年租金 (万元/年)	104.08	106.31	108.61	110.98	113.43	115.94	118.54	121.20	125.36	128.21



日处理量	41 吨	42 吨	43 吨	44 吨	45 吨	46 吨	47 吨	48 吨	49 吨	50 吨
房产租金 (万元/年)	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27
设备租金 (万元/年)	59.86	62.85	65.92	69.06	72.27	75.56	78.91	82.34	85.85	89.43
生态补偿金 (万元)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
整体年租金 (万元/年)	131.13	134.12	137.19	140.33	143.54	146.82	150.18	153.61	157.12	160.69
日处理量	51 吨	52 吨	53 吨	54 吨	55 吨	56 吨	57 吨	58 吨	59 吨	60 吨
房产租金 (万元/年)	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27
设备租金 (万元/年)	93.08	94.90	96.73	104.46	108.41	112.42	114.43	116.44	118.44	120.45
生态补偿金 (万元)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
整体年租金 (万元/年)	164.34	166.17	167.99	175.73	179.67	183.69	185.70	187.70	189.71	191.72
日处理量	61 吨	62 吨	63 吨	64 吨	65 吨	66 吨	67 吨	68 吨	69 吨	70 吨 -100 吨
房产租金 (万元/年)	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27
设备租金 (万元/年)	126.91	128.99	131.07	133.15	135.23	142.13	144.28	146.44	148.59	150.75
生态补偿金 (万元)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
整体年租金 (万元/年)	198.18	200.26	202.34	204.42	206.50	213.40	215.55	217.71	219.86	222.01

注：垃圾处理设备满负荷日处理量为 100 吨。

特别提示：

- 1、本估价报告使用期限自二〇二四年十月十六日起一年内有效。
- 2、估价委托人在使用本报告时，请注意本报告中的估价假设和限制条件，并且报告的全文作为一个不可分割的整体，仅有部分内容则不能成为有效的评估报告。
- 3、本次评估仅供委托方内部使用，不得用于抵押、征收、课税、司法等用途，请估价报告使用者予以关注。

中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人

二〇二四年十月十六日





# 目录

注册房地产估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
房地产估价结果报告 .....	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.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师 .....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
附件.....	15



## 注册房地产估价师声明

根据我们的估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价，郑重声明：

一、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。

二、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，但受到本估价报告中已经说明的假设和限制条件的限制。

三、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；对本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。

四、我们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/T50899-2013）、房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、我公司注册房地产估价师朱辉芳、李国娟于二〇二四年九月十日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对该查勘过程的客观性、真实性、公正性负责，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构质量、建筑面积数量调查和其他隐蔽工程检视的责任。

六、本估价报告所依据的有关资料均由估价委托人提供，其真实性、合法性和完整性由估价委托人负责。如资料失实，则本估价报告无效，由此导致的后果由估价委托人承担。

七、本报告不作为房地产权属确认的依据。

八、没有其他专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

二〇二四年十月十六日



# 估价假设和限制条件

## 一、一般假设

### (一) 产权方面假设条件

1、以估价委托人提供的估价资料真实合法为前提，若估价委托人提供的资料失实或有任何隐匿，本公司不承担任何责任。

2.本次估价是以估价对象的现状用途合法、产权完整合法且能够持续使用为假设前提。

3.本报告以估价对象在价值时点不存在拖欠款项或法律纠纷等可能影响其评估价值的任何限制为假设前提。

### (二) 市场价值假设条件

本估价报告中，估价结果为估价对象于价值时点的市场价值。

假设交易双方是在公开的市场上进行交易，交易目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性。

### (三) 未经调查确认或无法调查确认的资料数据

本次估价未对估价对象做建筑基础和结构上的测量和试验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

### (四) 估价中未考虑的因素及一些特殊处理

(1) 本次评估价值为估价对象在完全权利状态下的市场价值，估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应发生变化、市场结构发生转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。估价对象目前处于营业使用状态。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

(2) 估价结果未考虑未来处置的风险。

(3) 根据估价目的，本次评估设定价值时点为二〇二四年九月十日。

(4) 本次估价目的为委托方了解估价对象房地产及内部设施设备租赁价值咨询提供参考，本次评估不考虑估价对象的他项权利状况对其价值的影响。



## 二、未定事项假设

本次估价对象无未定事项，故无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

本次估价对象无背离事实情况，故无背离事实假设。

## 四、不相一致假设

本次估价对象状况之间无不一致情况，故无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

至价值时点，估价对象权利人未办理《不动产权证》，本次评估报告中的估价对象用途及建筑面积以委托方提供的估价委托书为依据。

## 六、估价限制条件

(一) 本报告估价结论仅为在上述已有假设条件下，为估价委托方了解房地产及内部设施设备租赁价值咨询提供参考，不得做其它用途。若假设条件不成立，则估价结果无效。

(二) 本报告中所展示的房产分户图、平面图、位置图等图件仅作为测算估价对象市场价值的参考依据，不得作为法定测量成果挪作他用，也不可以与本估价报告分开来单独使用。

(三) 本估价报告中的全部内容必须完整使用方为有效，因单独使用本报告部分内容引起的不良后果，估价人员及房地产估价机构不承担任何责任。

(四) 除获得我公司书面允许外，本报告全文或其中的部分内容均不得载于任何文件、公开声明或公告，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。我们承诺未经估价委托人允许，不会以任何形式向主管部门及估价行业管理组织以外的第三方提供报告全文或其中的部分内容（法律法规另有规定的除外）。

(五) 本估价报告在宏观房地产市场情况无较大波动时，估价报告使用期限自二〇二四年十月十六日起一年内有效。

(六) 本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑特殊的交易情况，使交易方追加或减少付出而对房地产价格所产生的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化，估价结果应作相应调整或重新估价。



(七) 本评估结果包括房屋价值、相应分摊的土地使用权价值、不可分离的设施设备及装修价值，而估价对象内部可移动财产不在本次评估范围内，请估价报告使用者予以关注。

(八) 报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于计算的数据均保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

(九) 我公司不承担因估价委托人报告使用不当而引起的任何法律后果，我公司拥有对本估价报告的最终解释权。

(十) 本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖房地产估价机构公章，复印件无效。

(十一) 本次评估本次评估仅供委托方内部使用，不得用于抵押、征收用途，请估价报告使用者予以关注。

(十二) 未经特殊说明，本报告中所使用的货币单位均为人民币。





# 房地产估价结果报告

中证（句容）估字(2024)第 Z0003 号

## 一、估价委托人

估价委托人：句容弘源环境有限公司

住所：江苏省句容市华阳镇华阳东路 2-1 号

## 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 2203-2206 室

资质等级：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：18652955897、025-52633892

传真：025-52633892

## 三、估价目的

为委托方了解估价对象房地产及内部设施设备租赁价值咨询提供参考。

## 四、估价对象

### （一）估价对象财产范围

估价对象是位于黄梅街道文昌西路北侧办公用房、工业厂房及内部设施设备，至价值时点，估价对象权利人未办理《不动产权证》，根据委托方提供的估价委托书，估价对象所在建筑物办公用房为 3 层，本次评估对象为第 1、3 层，建筑面积为一层 255.84 m<sup>2</sup>，三层 475.18 m<sup>2</sup>；工业厂房为 2 层，本次评估对象为第 1、2 层，建筑面积为一层 1461.50 m<sup>2</sup>，二层 234.60 m<sup>2</sup>；厨余垃圾处理设备包含废气预处理设备、废气处理设备；满负荷日处理量约 100 吨。

### （二）估价对象基本状况

1、名称：位于黄梅街道文昌西路北侧办公用房、工业厂房及内部设施设备。



2、坐落：黄梅街道文昌西路北侧。

3、规模：估价对象所在建筑物办公用房为3层，本次评估对象为第1、3层，建筑面积为一层255.84 m<sup>2</sup>，三层475.18 m<sup>2</sup>；工业厂房为2层，本次评估对象为第1、2层，建筑面积为一层1461.50 m<sup>2</sup>，二层234.60 m<sup>2</sup>；厨余垃圾处理设备（废气预处理设备、废气处理设备）日处理量约100吨。

4、用途：本次评估对象实际用途办公用房、工业厂房。

5、权属：

(1) 至价值时点，估价对象权利人未办理《不动产权证》，本次评估报告中的估价对象用途及建筑面积以委托方提供的估价委托书为依据，估价对象所在建筑物办公用房为3层，本次评估对象为第1、3层，建筑面积为一层255.84 m<sup>2</sup>，三层475.18 m<sup>2</sup>；工业厂房为2层，本次评估对象为第1、2层，建筑面积为一层1461.50 m<sup>2</sup>，二层234.60 m<sup>2</sup>；厨余垃圾处理设备（废气预处理设备、废气处理设备）日处理量约100吨。

(2) 他项权利状况

本次估价目的为委托方了解估价对象房地产及内部设施设备租赁价值咨询提供参考，本次评估不考虑估价对象的他项权利状况对其价值的影响。

(三) 土地基本状况

1、土地使用权面积：至价值时点，估价对象权利人未办理《不动产权证》；

2、四至：估价对象所在项目东至为未知路、西至句容绿色动力再生能源有限公司、南至文昌西路、北临姚徐村村委会；

3、土地使用期限：在价值时点，估价对象权利人未办理《不动产权证》；

4、形状：估价对象所在项目的土地近似矩形，形状较规则；

5、地形、地势：地形平坦，地势与相邻土地高低一致；

6、地质、土壤：估价对象地基较好，承载力较好，无不良地质现象，土壤无污染，建筑建设时作简单的基础处理；

7、开发程度：宗地红线外达到“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气），宗地红线内达到“六通一平”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气及场地平整）；

8、土地平整程度：场地平整，程度优。

9、综合分析：根据以上描述与分析，估价对象所在建筑物土地实物边界清晰，



四至明确，形状规则，地形平坦且开发程度达到日常生活居住需要，综合评价较优。

#### （四）建筑物、内部设施设备基本状况

项目简介：

句容市厨余（餐厨）集中中转站项目于 2021 年 4 月 16 日开工，2022 年 7 月 1 日正式竣工验收，总投资 7020 万元，资金来源为自筹。

项目由江苏句容投资集团子公司句容弘源环境有限公司建设。项目地点位于句容市开发区姚徐村村委西南侧，文昌西路北侧。项目建设用地 44.6 亩，建成的句容市厨余（餐厨）集中中转站总处理规模为 100 吨/天，可覆盖全市范围内的餐厨、厨余垃圾处置及资源化利用。内容主要包含餐厨废弃物预处理设备、生产车间和综合办公楼，总建筑面积 4383 平方米，其中预处理车间 2610 平方米，综合办公楼 1773 平方米，并配套废气处理、给排水、消防、场内道路、绿化景观等附属设施。其中土建造价约 3800 万，废弃处理设备约 420 万，预处理设备约 1561 万，供电及线路迁移约 972 万。

此次出租范围为餐厨中转站部分办公用房（一层 255.84 平米，三层 475.18 平米）、部分工业厂房（一层 1461.5 平米，二层 234.6 平米）、内部设施设备、场区及附属设施，拟出租部分总造价约 5730 万。

估价对象所在建筑物结构：办公用房为钢混结构，建筑物总层数为 3 层，估价对象所在层数为第 1、3 层，建筑物为南北朝向，外墙涂料，建筑物内部地砖地面，墙面涂料，集成吊顶；工业厂房为钢混结构，建筑物总层数为 2 层，估价对象所在层数为第 1、2 层，建筑物为南北朝向，外墙涂料，建筑物内部水泥地面，墙面涂料，无吊顶。

1、建筑面积：至价值时点，估价对象权利人未办理《不动产权证》，根据委托方提供的估价委托书，估价对象所在建筑物办公用房为 3 层，本次评估对象为第 1、3 层，建筑面积为一层 255.84 m<sup>2</sup>，三层 475.18 m<sup>2</sup>；工业厂房为 2 层，本次评估对象为第 1、2 层，建筑面积为一层 1461.50 m<sup>2</sup>，二层 234.60 m<sup>2</sup>；

2、建筑结构：钢混结构；

3、新旧程度：建于 2020 年，约九五成新；

4、层高：3.5 米；

5、外观形象：估价对象所在建筑整体建筑式样较优；

6、装饰装修：估价对象水、电、气等配套设施较齐全；办公用房外墙涂料，建



筑物内部地砖地面，墙面涂料，集成吊顶；工业厂房外墙涂料，建筑物内部水泥地面，墙面涂料，无吊顶。

建筑物内外部实物状况详见所附照片。

7、设施设备：整幢建筑设有消防楼梯；有消防、监控等装置及宽带网络、电话；水、电、气等设施均已接通并可正常使用。

8、空间布局及建筑功能：估价对象为平面布置，作为办公用房、工业厂房使用；空间布局及建筑功能状况较好；

9、维护、保养和使用状况：内墙无粉刷；水、电、气配套设施较齐全；

10、设备为预处理设备、废气处理设备，满负荷处理规模为 100 吨/天。

### （五）区位状况描述与分析

#### ◆区域概况

镇江是中国江苏省所辖地级市，位于江苏省西南部，中国东部沿海、江苏南部，古时称“润州”，民国时期为江苏省省会。是长江三角洲北翼中心、南京都市圈核心层城市和国家级苏南现代化建设示范区重要组成部分。

镇江市为江苏省辖地级市，现辖京口、润州、丹徒三区，代管句容、丹阳、扬中三市。另有镇江高新区和国家级经济技术开发区-镇江新区行使市辖区经济、社会管理权限。市人民政府驻润州区南徐大道 68 号。

#### ◆位置状况

1、坐落：黄梅街道文昌西路北侧；

2、方位：估价对象位于句容市黄梅街道；

3、临街(路)状况：临文昌西路。

4、朝向：估价对象南北朝向；

5、楼层：估价对象所在项目办公用房为 3 层，本次评估对象为第 1、3 层；工业厂房为 2 层，本次评估对象为第 1、2 层。

#### ◆交通状况

1、道路状况：估价对象临文昌西路，道路状况较好；

2、出入可利用交通工具：估价对象公交便捷度一般；

3、交通管制情况：估价对象所在区域无交通管制；

4、停车方便程度：估价对象所在区域有地上停车位，停车方便程度较优。

#### ◆周边环境状况



1、自然环境：估价对象所在区域内无厂矿废气排放，交通及工业噪音一般、周边无高压输电线路、无线电发射塔等，无大型垃圾站及公共厕所，区域自然环境较优；

2、人文环境：估价对象位于句容市黄梅街道，区域周边居民教育程度及收入水平较优，人文环境较优；

3、景观：估价对象附近景观绿化较优。

#### ◆外部配套设施状况

##### 1、基础设施

宗地红线外达到“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气），宗地红线内达到“六通一平”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气及场地平整）；

##### 2、公共服务设施

估价对象周边有土桥社区医院、土桥中学等公共服务设施，配套较齐全。

## 五、价值时点

二〇二四年九月十日。

## 六、价值类型

### （一）价值类型名称

本次评估的价值是估价对象于价值时点在公开市场情况下所获得的公允市场价值；

（二）本次所估价格是估价对象在价值时点为二〇二四年九月十日的价格；

（三）估价对象实际开发程度为宗地红线内达到“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气），宗地红线外达到“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气）宗地内“一平”（场地平整），评估设定开发程度与实际开发程度一致；

（四）本次估价目的是为委托方了解估价对象房地产及内部设施设备租赁价值咨询提供参考。市场价值评估采用公开市场价值标准，但报告使用者需考虑将来市场变化和短期强制处置等因素的影响。

## 七、估价原则

本次估价遵循了独立、客观、公正原则；合法原则；最高最佳利用原则；替代



原则；价值时点原则。

（一）独立、客观、公正原则：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。

（二）合法原则：要求估价结果是在依法判定估价对象状况下的价值或价格的原则。

（三）价值时点原则：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。

（四）替代原则：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应在合理范围内的原则。

（五）最高最佳利用原则：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：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

### （一）国家和地方的法律、法规

1、《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，自2016年12月1日起施行。）

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号，根据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。）

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，根据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。）

4、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，中华人民共和国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，自2021年1月1日起施行）

5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第29号，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，自2019年4月23日起施行。）



6、《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 055 号，2020 年 11 月 29 日重新修订）

7、《城市房地产抵押管理办法》（1997 年 5 月 9 日建设部令第 56 号发布，根据 2001 年 8 月 15 日建设部令第 98 号、2021 年 3 月 30 日住房和城乡建设部令第 52 号修改）。

8、《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》（建房[2006]8 号，自 2006 年 3 月 1 日起施行。）

#### （二）估价技术规程及文件

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）
- 3、《房屋完损等级评定标准》（城住字【1984】第 678 号）

#### （三）估价委托人提供的资料

- 1、房地产估价委托书
- 2、委托方提供的其他资料（包括现场解说）

#### （四）估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

- 1、估价对象照片
- 2、实地查勘记录
- 3、可比实例相关资料
- 4、中证房地产评估造价集团有限公司掌握和搜集的其他有关资料

## 九、估价方法

### 9.1 房地产租金测算

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法主要有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。不同的估价方法从不同的角度反映了房地产在一定权利状态及一定时点的价格水平，只是各种方法的适用条件、对资料的要求有所不同，需根据特定的市场情况、估价条件、估价目的等因素，选择适用的估价方法。

估价对象为工业用途房地产，经市场调查，当前估价对象所在地类似房地产租赁交易市场较活跃。本次估价采用估价委托人指定的比较法进行评估。

估价方法定义：所谓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价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方



法。

技术路线如下：

所谓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，计算公式为：

估价对象价格=可比实例价格×交易期日修正系数×交易情况修正系数×权益状况修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

## 9.2 设备租金测算

本次设备租金评估采用收益法，收益法系通过估算被评估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产租金的一种评估方法。先以委估资产的现值为基础，确定未来的预期年租金收益额，从而求取拟出租资产的年租金。其适用的基本条件是：具备持续经营的基础和条件。本次采用收益法是通过年金化计算出对应的租金金额。

### 1) 评估模型与基本公式

经营性资产价值按以下公式确定：

$$A = P \times r [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中：P 为租赁资产价值；

A 为租赁资产年租金；

r 为折现率；

n 为折现年期。

## 十、 估价结果

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）及其他相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法的原则，运用比较法(房地产)、收益法(设施设备)对估价对象的租赁价值进行测算，确定估价对象在价值时点的租赁价值如下表：

表一 估价对象房产及设备租金结果一览表（设备日处理量 30 吨以下）

序号	估价对象	类型	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	月租金（元/m <sup>2</sup> ）	年租金（万元/年）
1	办公用房一层	办公	255.84	17	5.22





2	办公用房三层		475.18	12	6.79
3	工业厂房一层	厂房	1461.5	15	26.31
4	工业厂房二层		234.6	11	2.96
小计			—		41.27
序号	估价对象	类型	年租金 (万元/年)		
1	厨余-废气预处理设备	垃圾处理设备	29.57		
2	厨余-废气处理设备				
3	生态补偿金	—	30.00		
小计			59.57		
合计			100.84		

表二 估价对象整体租金一览表 (设备日处理量 30 吨以上)

日处理量	31 吨	32 吨	33 吨	34 吨	35 吨	36 吨	37 吨	38 吨	39 吨	40 吨
房产租金 (万元/年)	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27
设备租金 (万元/年)	32.81	35.04	37.34	39.71	42.16	44.68	47.27	49.93	54.09	56.94
生态补偿金 (万元)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
整体年租金 (万元/年)	104.08	106.31	108.61	110.98	113.43	115.94	118.54	121.20	125.36	128.21
日处理量	41 吨	42 吨	43 吨	44 吨	45 吨	46 吨	47 吨	48 吨	49 吨	50 吨
房产租金 (万元/年)	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27
设备租金 (万元/年)	59.86	62.85	65.92	69.06	72.27	75.56	78.91	82.34	85.85	89.43
生态补偿金 (万元)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
整体年租金 (万元/年)	131.13	134.12	137.19	140.33	143.54	146.82	150.18	153.61	157.12	160.69
日处理量	51 吨	52 吨	53 吨	54 吨	55 吨	56 吨	57 吨	58 吨	59 吨	60 吨
房产租金 (万元/年)	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27
设备租金 (万元/年)	93.08	94.90	96.73	104.46	108.41	112.42	114.43	116.44	118.44	120.45
生态补偿金 (万元)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
整体年租金 (万元/年)	164.34	166.17	167.99	175.73	179.67	183.69	185.70	187.70	189.71	191.72
日处理量	61 吨	62 吨	63 吨	64 吨	65 吨	66 吨	67 吨	68 吨	69 吨	70 吨 -100 吨
房产租金 (万元/年)	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27	41.27
设备租金 (万元/年)	126.91	128.99	131.07	133.15	135.23	142.13	144.28	146.44	148.59	150.75
生态补偿金 (万元)	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
整体年租金 (万元/年)	198.18	200.26	202.34	204.42	206.50	213.40	215.55	217.71	219.86	222.01

注：垃圾处理设备满负荷日处理量为 100 吨。





### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
朱辉芳	3220130043	朱辉芳	2024年10月16日
李国娟	3220110054	李国娟	2024年10月16日

### 十二、实地查勘期

二〇二四年九月十日至二〇二四年九月十日。

### 十三、估价作业期

二〇二四年九月十日至二〇二四年十月十六日。



## 附件

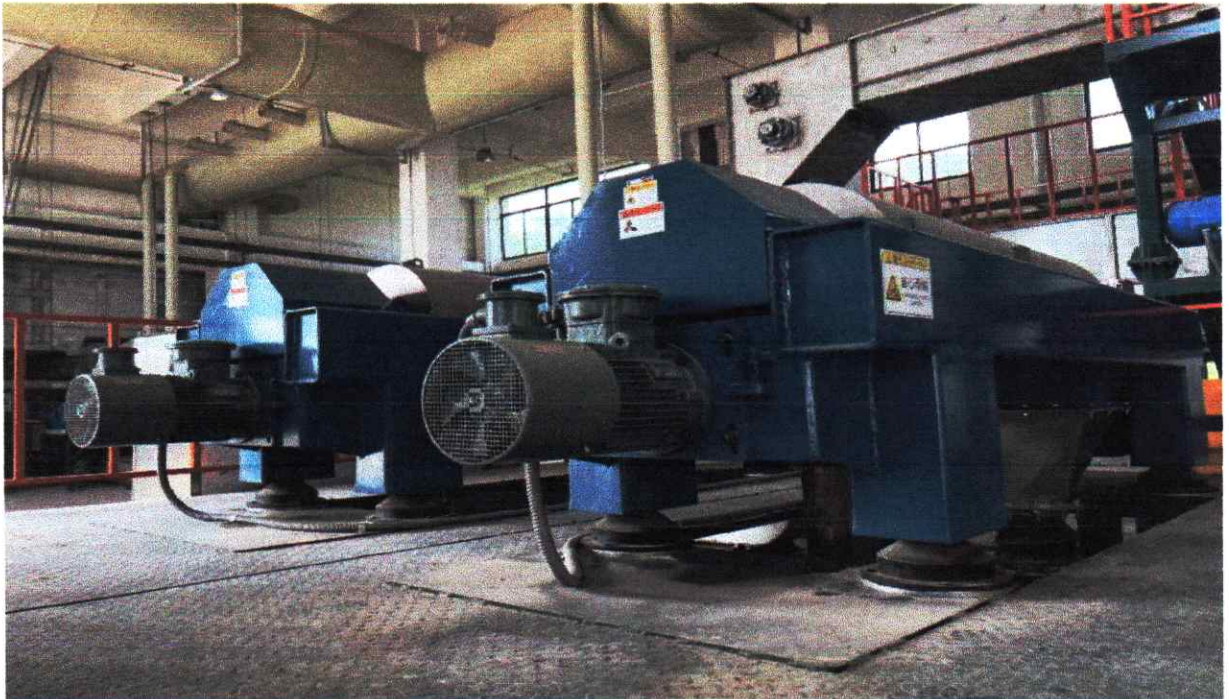
- 一、估价对象位置图及现场查勘照片
- 二、估价委托书复印件
- 三、房地产估价机构营业执照复印件
- 四、房地产估价机构资质证书复印件
- 五、房地产估价师注册证书复印件

### 估价对象位置图



现场查勘照片







中证房地产评估造价集团有限公司

## 估价委托书复印件

### 评估委托书

中证房地产评估造价集团有限公司：

兹委托贵公司对我公司所有位于黄梅街道文昌西路北侧办公用房、工业厂房及内部设施设备市场租金进行评估。

具体评估范围如下：

序号	评估对象	类型	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	办公用房一层	办公	255.84	含办公室3间, 卫生间、厨房各1间
	办公用房三层		475.18	含办公室6-7间
2	工业厂房一层	厂房	1461.5	——
	工业厂房二层		234.6	进料口之一
3	厨余-废气预处理设备	垃圾处理设备	——	满负荷日处理量100吨
	厨余-废气处理设备		——	

房地产所有权人：句容弘源环境有限公司

座落：句容市黄梅街道文昌西路北侧

估价基准日：2024年09月21日

委托单位：(盖章)  
联系人：  
2024年09月20日







中证房地产评估造价集团有限公司

房地产估价机构资质证书复印件



地址：南京市鼓楼区建宁路 61 号中央金地 3 幢 1403-1406 室联系方式：025-52633892



中证房地产评估造价集团有限公司

房地产估价师注册证书复印件

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. 0022450

姓名 / Full name  
宋辉芳

性别 / Sex  
女


身份证件号码 / ID No.  
320411197706020845

注册号 / Registration No.  
322010045

执业机构 / Employer  
中证房地产评估造价集团有限公司

有效期至 / Date of expiry  
2025-03-11

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. 00269417

姓名 / Full name  
李亚娟

性别 / Sex  
女

身份证件号码 / ID No.  
321081197603157527

注册号 / Registration No.  
3220118014

执业机构 / Employer  
中证房地产评估造价集团有限公司

有效期至 / Date of expiry  
2026-03-11

持证人签名 / Bearer's signature

