

房地产估价报告

估价项目名称：位于淮安市洪泽区北三道南侧、东五街东侧厂区内
部分建筑物及附属设施残余价值评估

估价委托人：江苏润洪产业发展有限公司

房地产估价机构：江苏苏地行土地房产评估有限公司

注册房地产估价师：戈家鸣 （注册号 3220060192）

马 军 （注册号 3220130007）

估价报告出具日期：二〇二六年二月十二日

估价报告编号：（苏）苏地行 HA2（2026）房估字第 0366 号

致估价委托人函

江苏润洪产业发展有限公司：

受贵公司委托，江苏苏地行土地房产评估有限公司对位于淮安市洪泽区北三道南侧、东五街东侧厂区内部分建筑物及附属设施残余价值进行评估。

估价目的：为估价委托人确定估价对象市场残余价值提供客观、公正的价格参考依据。

估价对象：详见下表：

建筑物及附属设施状况一览表

序号	名称	结构	计量单位	数量
1	门卫	砖混	m²	36.80
2	门卫	砖混	m²	36.80
3	道路	砼	m²	2180.00
4	围墙	简易	m	212.00
5	水泥地坪	砼	m²	360.00
6	路灯		根	4.00
7	电动门		m	20.00

价值时点：2026年2月9日。

价值类型：残余价值（残余价值是指机器设备、房屋建筑物或其他有形资产等在不能继续使用前提下，拆除变现的价值。）

估价方法：本次估价采用成本法进行测算。

估价结论：估价对象于价值时点的建筑物及附属设施残余价值合计为6,968元整，大写为人民币陆仟玖佰陆拾捌元整。（详见估价结果一览表）

建筑物及附属设施估价结果一览表

序号	名称	结构	计量单位	数量	残值价值(元)
1	门卫	砖混	m²	36.80	1,472
2	门卫	砖混	m²	36.80	1,472
3	道路	砼	m²	2180.00	0
4	围墙	简易	m	212.00	2,544

5	水泥地坪	砵	m²	360.00	0
6	路灯		根	4.00	180
7	电动门		m	20.00	1,300
	合计				6,968

江苏苏地行土地房产评估有限公司

法定代表人：  二月十二日

目 录

注册房地产估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	4
六、价值类型	4
七、估价原则	5
八、估价依据	5
九、估价方法	6
十、估价结果	8
十一、注册房地产估价师	9
十二、实地查勘期	9
十三、估价作业期	9
附 件	10

注册房地产估价师声明

郑重声明：

一、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。

二、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假设和限制条件的限制。

三、我们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，也与估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《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。

五、在执业过程中我们严格遵守估价师职业道德，在自己专业胜任能力范围内承接业务。

六、在评估过程中，我们已尽责搜集合法、真实、准确、完整的估价所需资料，并对所使用的有关资料的真实性、准确性、完整性进行了核查，对知悉的涉及国家或商业秘密的资料，我们已尽到保密义务。

七、注册房地产估价师戈家鸣、马军已于2026年2月9日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对估价对象现场查勘的真实性承担责任。

八、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

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）一般假设

1、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了关注，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、估价委托人未提供估价对象的相关权属证明材料，估价对象建筑面积由估价委托人提供，估价委托人对所提供的数据的真实性负责。

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）交易双方自愿地进行交易；
- （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；
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

4、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

（二）未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

（三）背离事实假设

本次估价无背离事实假设。

（四）不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

注册房地产估价师对估价对象实地查勘时，未进行建筑物基础、房屋结构的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

二、估价的限制条件

1、本评估报告仅作为估价委托人确定建筑物及附属设施残余价值提供参考依据，不得作为其他用途使用。

2、本报告估价结果的有效性受到本报告规定的价值时点、估价结果有效期、估价对象内容和范围以及估价假设条件等估价要素的约束和限制；本评估报告结果的使用也受到本报告及附件中的相关解释、说明的约束和限制。

3、本报告估价结果有效期为壹年，自 2026 年 2 月 12 日起算。

4、本报告必须完整使用，对仅使用本报告中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担任何责任。

5、本报告仅限于中华人民共和国境内使用，用除中文以外的其它文字制作本报告，须经过受托估价方和制作本报告的房地产估价师认可。

6、本报告解释权属于本估价机构，本估价报告的全文或部分内容公布之前，需征得本公司书面同意，国家法律规定除外。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：江苏润洪产业发展有限公司

二、房地产估价机构

机构名称：江苏苏地行土地房产评估有限公司

统一社会信用代码：91320000666817789G

法定代表人：张静

地 址：南京市建邺区奥体大街 68 号 3 栋 23 层 2301-2308 室

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00023

联 系 人：汪少兵

联系电话：0517-83674406 15052457395

三、估价目的

为估价委托人确定估价对象市场残余价值提供客观、公正的价格参考依据。

四、估价对象

估价对象为位于淮安市洪泽区北三道南侧、东五街东侧厂区内部分建筑物及附属设施。

五、价值时点

根据估价委托人要求及查勘现场时间，综合确定本报告价值时点为 2026 年 2 月 9 日。

六、价值类型

本次评估采用残余价值类型。

残余价值是指机器设备、房屋建筑物或其他有形资产等在不能继续使用前提下，拆除变现的价值估计数额。

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、替代原则、价值时点原则。

1、客观、独立、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地估价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：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：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：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：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）法律、法规和政策文件

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，自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表决通过关于修改城市房地产管理法的决定，自2020年1月1日起施行）

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表决通过关于修改土地管

理法的决定，自 2020 年 1 月 1 日起施行)

4、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第四十六号，2016 年 12 月 01 日起施行)

(二) 技术依据

1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)

(三) 估价委托人提供资料

估价委托人提供的相关资料

(四) 受托房地产估价机构掌握的有关资料

1、淮安市自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面情况资料

2、淮安市统计资料

3、估价对象所在地城市规划资料、城市基础设施基本情况资料

4、估价对象所处区域房地产转让、供需状况等房地产市场方面的资料

5、估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料

6、估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料

九、估价方法

估价方法的选用

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，需要根据估价目的、估价对象实际情况等选择合适的估价方法。

成本法，就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

本次评估，评估专业人员可通过建筑安装工程费用测算出委评建筑物的建安费用、构筑物设施的重置费用，故本次评估采用成本法进行评估。

建筑安装工程费包括建造房屋及附属工程所发生的土建费（结构、门窗、墙面及天棚等工程）和设备安装费（给排水、电气和消防工程等设备）。

对照现场勘查记录，参照《江苏省建筑工程造价估算指标》、江苏省建设厅《江苏省建筑工程概算定额》、《资产评估常用数据与参数手册》，参考有关类似建筑物的技术经济指标，考虑到委估建筑物的规模、跨度、层高、层次及基础和附属设施的不同，结合估价人员收集的建筑物造价资料确定估价对象的建安工程费。

根据城乡建设环境保护部关于印发《经租房屋清产估价原则》的通知经营房屋的分类，按部颁《城市房产会计制度》的规定，分为四类七等。在清产估价时，如建筑情况复杂，在每等内可再分级。在建帐时，仍按四类七等核算。房屋的分类情况如下：

1. 钢筋混凝土结构：全部或承重部分为钢筋混凝土结构，包括框架大板与框架轻板结构等房屋。这类房屋一般内外装修良好，设备比较齐全。

2. 砖混结构一等：部分钢筋混凝土，主要是砖墙承重的结构。外墙部分砌砖，水刷石、水泥抹面、涂料粉刷或清水墙等，并有阳台，内外设备齐全的单元式住宅或非住宅房屋。

3. 砖混结构二等：部分钢筋混凝土，主要是砖墙承重的结构，外墙是清水墙，没有阳台，内部设备不全的非单元式住宅或其它房屋。

4. 砖木结构一等：材料上等，标准较高的砖木（石料）结构。这类房屋一般是外部有装修处理，内部设备完善的庭院式或花园洋房等高级房屋。

5. 砖木结构二等：结构正规，材料较好，一般外部没有装修处理，室内有专用上、下水等设备的普通砖木结构房屋。

6. 砖木结构三等：结构简单，材料较差，室内没有专用上下水等设备，较低级的砖木结构房屋。

7. 简易结构：如简易楼、平房、木板房、砖坯、土草房、竹木捆绑房等。

房屋估价办法，以重置完全价值确定各类房屋的价值为房屋估价的基本原则。重置完全价值是指按照当前房屋生产条件和市场情况重新建造所需的全部金额。

重置完全价值=类同的工程平均造价+室外工程费。各地区可结合当地的实际情况自行确定各类房屋的建筑平米造价，作为估价入帐的依据。

固定资产的残余价值是指固定资产报废时，预计可以收回的残余价值扣除预计清理费用后的数额。固定资产的残余价值有以下两种计算方法：

1、固定资产残余价值=固定资产报废时预计可以收回的残余价值-预计清理费用

2、固定资产残余价值=固定资产原值×预计残值率

本次评估采用计算方法2确定委评建筑物的残余价值。

十、估价结果

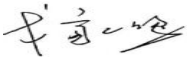
注册房地产估价师通过对估价对象的充分调查，根据估价目的和估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有各种资料的基础上，经过测算，确定：

估价对象于价值时点的建筑物及附属设施残余价值合计为 6,968 元整，大写为人民币陆仟玖佰陆拾捌元整。（详见估价结果一览表）



十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
戈家鸣	3220060192		2026 年 2 月 12 日
马 军	3220130007		2026 年 2 月 12 日

十二、实地查勘期

2026 年 2 月 9 日起至 2026 年 2 月 9 日止。

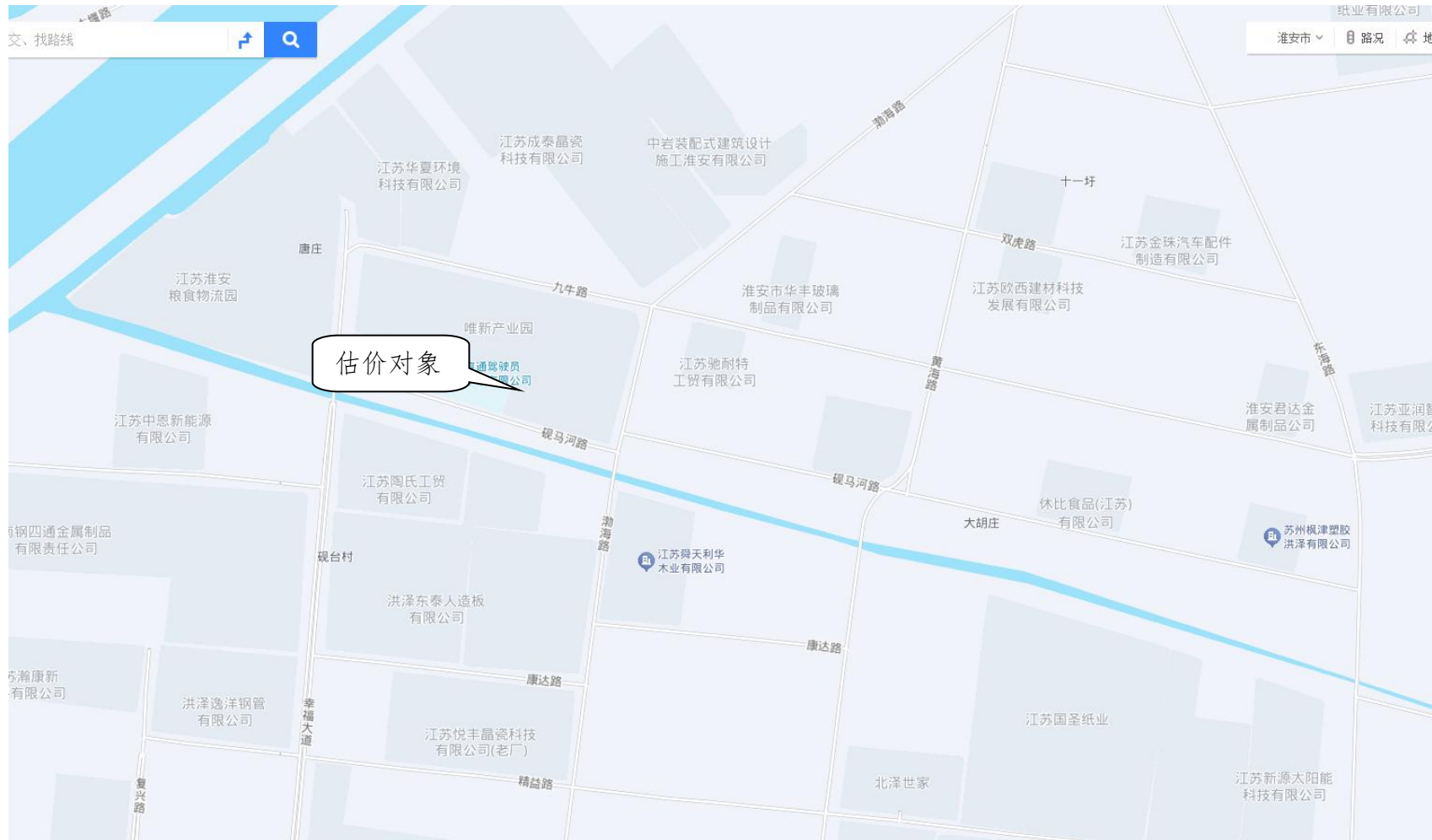
十三、估价作业期

2026 年 2 月 9 日起至 2026 年 2 月 12 日止。

附 件

- 1、估价对象所处区域位置示意图
- 2、估价对象部分现状照片
- 3、估价机构企业法人营业执照复印件
- 4、房地产价格评估机构资格证书复印件
- 5、估价师资格证书复印件

估价对象所处区域位置示意图



估价对象现状照片

