

房地产评估函

恒茂估价（江阴）2023 第 1016-1 号

江阴澄源酒店管理有限公司：

受贵方委托，我对位于江阴市职业技术学院内的拟分布铺位市场租赁价格进行了评估。现将估价报告摘要如下：

1、估价目的：为委托方了解拟出租估价对象房地产市场租赁价格提供参考意见。

2、估价对象：本次估价对象为位于江阴市职业技术学院内的商业街拟分布铺位（拟建）。委估房地产总租赁面积 1220 m²（该面积由委托方提供）。

3、价值时点：2023 年 5 月 4 日。

4、价值类型：市场价值。

5、估价方法：比较法。

6、估价结果：在本报告的价值类型与假设限制条件下，确定估价对象于价值时点的年市场租金为 ¥1044800 元，（大写）人民币壹佰零肆万肆仟捌佰元整。估价结果详见表 1。



表 1 估价结果一览表

职业技术学院商业街拟分布商铺评估租金明细

序号	区域	编号	面积 (m ²)	日租金 (元/m ² /天)	年租金 (元)	排烟系统
1	轻食餐饮区	Q-1	9	3.04	10000	有
2		Q-2	18	2.74	18000	有
3		Q-3	9	3.04	10000	有
4		Q-4	9	3.04	10000	有
5		Q-5	36	2.34	30800	有
6	文化休闲区	W-1	23.4	2.63	22500	无
7		W-2	22.2	2.22	18000	无
8		W-3	72	2.09	55000	无



9		W-4	18	2.74	18000	无	
10		W-5	9	3.04	10000	无	
11		W-6	36	2.74	36000	有	
12		W-7	30	2.01	22000	有	
13		W-8	30	2.33	25500	有	
14		W-9	80	2.09	61000	有	
15		W-10	18	3.04	20000	无	
16		W-11	18	2.74	18000	无	
17		W-12	27	2.13	21000	有	
18		W-13	24	2.28	20000	有	
19		中心街 区	Z-1	66	2.01	48500	无
20			Z-2	292.2	1.69	180000	无
21			Z-3	42	2.48	38000	无
22	Z-4		23.1	2.61	22000	无	
23	Z-5		36	2.28	30000	无	
24	Z-6		9	3.04	10000	无	
25	Z-7		9	3.04	10000	无	
26	Z-8		18	2.74	18000	无	
27	Z-9		18	2.74	18000	无	
28	Z-10		18	2.74	18000	无	
29	Z-11		9	3.04	10000	无	
30	Z-12		9	3.04	10000	无	
31	Z-13		18	2.44	16000	无	
32	Z-14		11.55	2.85	12000	无	
33	Z-15		11.55	2.97	12500	无	
34	Z-16		21	2.35	18000	无	
35	Z-17		36	2.13	28000	无	
36	生活配 套区	S-1	18	3.04	20000	无	
37		S-2	18	3.04	20000	无	
38		S-3	18	3.04	20000	无	
39		S-4	18	3.04	20000	无	
40		S-5	18	3.04	20000	无	
41		S-6	18	2.74	20000	无	
		合计	1220		1044800		

7、特别提示

7.1 本函为估价报告的摘要，与估价报告全文是一个有机整体，报告使用方应完整阅读、正确理解、规范使用本报告。





7.2 本函及本报告的专业意见受本报告载明的估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件的制约。当估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件与本报告载明的不一致，不能使用本报告的专业意见，否则法律后果自负。

7.3 估价委托方未提供估价对象的《不动产权证书》等权属资料，本次评估依据估价委托方提供的相关资料确定估价对象用途及面积等权属状况。

7.4 本估价报告应用有效期自报告出具之日起壹年内有效。

7.5 自价值时点后，估价报告有效期内，如估价对象状况发生变化，估价对象类似房地产的市场状况发生较大幅度变化，不能直接使用本报告专业意见，应提请估价机构对本报告做相应调整或重新出具报告。

江苏恒茂房地产土地资产评估有限公司

2023年6月28日

