

房地產估價報告

REAL ESTATE APPRAISAL REPORT



江苏苏地行土地房产评估有限公司

JIANGSU SUDIHANG REAL ESTATE EVALUATION CO.,LTD.

房地产租金咨询报告

估价报告编号：(苏)苏地行 JY1(2023)房估字第 077 号

估价项目名称：位于江阴市澄张路 558 号 A 区 1 幢 13 号、

A 区 1 幢 14 号、A 区 1 幢 16 号等商业房地

产市场租赁价格评估

估 价 委 托 人：江阴市纺织市场有限公司

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：庄志峰（注册号：3220040521）

葛周燕（注册号：3220200218）

估价报告出具日期：二〇二三年七月二十六日

致估价委托人函

江阴市纺织市场有限公司：

我公司按照贵单位委托，为贵方拟出租房地产确定市场租赁价格提供参考依据。本公司依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），遵循独立、客观、公正、合法的原则，于2023年07月06日对位于江阴市澄张路558号A区1幢13号、A区1幢14号、A区1幢16号等商业房地产进行了实地查勘，经过认真分析和筛选，采用科学的方法进行了评估。

经评估，确定本次估价对象商业房地产，房屋规划用途为非住宅，在价值时点2023年07月06日满足本报告估价假设和限制条件下的年租金总价值为3700272元，大写人民币叁佰柒拾万零贰佰柒拾贰元整，估价对象市场租赁价格评估结果如下：

序号	详细地址	建筑面积 (m ²)	年租金 (元/年)	单价 (元/m ² /年)	所在楼层/ 总楼层
1	A区1幢13号	81.49	8600	0.29	3
2	A区1幢14号	81.49	8600	0.29	3
3	A区1幢16号	86.25	12200	0.39	3
4	A区2幢2号	83.86	9800	0.32	3
5	A区2幢9号	83.86	9800	0.32	3
6	A区2幢11号	83.86	9800	0.32	3
7	A区2幢17号	83.86	9800	0.32	3
8	A区2幢18号	134.76	14300	0.29	3
9	A区2幢22号	114.92	12400	0.30	3
10	A区2幢23号	96.28	11000	0.31	3
11	A区2幢27号	82.81	8700	0.29	3
12	A区2幢39号	108.04	8900	0.23	3
13	A区2幢46号	83.86	8900	0.29	3
14	A区3幢14号	82.49	8700	0.29	3
15	A区3幢15号	82.49	8700	0.29	3
16	A区3幢16号	82.49	8700	0.29	3

17	A区3幢17号	82.49	8700	0.29	3
18	A区3幢19号	82.49	8700	0.29	3
19	A区3幢20号	82.74	8800	0.29	3
20	A区3幢21号	149.46	11600	0.21	3
21	A区3幢22号	82.74	8800	0.29	3
22	A区3幢23号	82.49	8700	0.29	3
23	A区3幢24号	82.49	8700	0.29	3
24	A区3幢25号	82.49	8700	0.29	3
25	A区3幢26号	82.49	8700	0.29	3
26	A区3幢27号	82.49	8700	0.29	3
27	A区3幢28号	82.74	8800	0.29	3
28	A区3幢29号	82.74	8800	0.29	3
29	A区3幢30号	82.49	8700	0.29	3
30	A区3幢31号	82.49	8700	0.29	3
31	A区3幢32号	82.49	8700	0.29	3
32	A区3幢33号	82.49	8700	0.29	3
33	A区3幢34号	82.49	8700	0.29	3
34	A区3幢35号	84.01	8900	0.29	3
35	A区3幢36号	160.26	14000	0.24	3
36	A区4幢1、2号	107.66	15800	0.40	2
37	A区4幢3、4号	107.66	15800	0.40	2
38	A区4幢5、6号	107.66	14600	0.37	2
39	A区4幢7、8号	107.66	14600	0.37	2
40	AB区6幢29号	55.24	7100	0.35	2
41	AB6幢31号	55.24	7100	0.35	2
42	AB6幢32号	55.24	7100	0.35	2
43	AB6幢35、36	110.66	14000	0.35	2
44	AB6幢39号	55.24	6400	0.32	2
45	AB6幢40号	55.24	6400	0.32	2
46	AB6幢41号	55.24	6400	0.32	2
47	AB6幢43、44号	110.66	14000	0.35	2
48	B区2幢1号	86.28	10000	0.32	3
49	B区2幢3号	83.86	9800	0.32	3
50	B区2幢4号	83.86	9800	0.32	3
51	B区2幢5号	113.87	10530	0.25	3
52	B区2幢6号	82.81	9700	0.32	3
53	B区2幢7号	83.86	9800	0.32	3
54	B区2幢13号	83.86	9800	0.32	3
55	B区2幢16号	83.86	9800	0.32	3
56	B区2幢17号	83.86	9800	0.32	3
57	B区2幢22号	114.92	12400	0.30	3

58	B区2幢23号	96.28	11632	0.33	3
59	B区2幢27号	82.81	8800	0.29	3
60	B区2幢33号	83.86	8900	0.29	3
61	B区2幢38号	83.86	8700	0.28	3
62	B区2幢44号	83.86	8900	0.29	3
63	B区2幢45号	83.86	8900	0.29	3
64	B区2幢46号	83.86	8900	0.29	3
65	B区3幢13号	82.63	8700	0.29	3
66	B区3幢14号	82.39	8700	0.29	3
67	B区3幢19号	82.39	8700	0.29	3
68	B区3幢22号	82.63	8700	0.29	3
69	B区3幢23号	82.39	8700	0.29	3
70	B区3幢24号	82.39	8700	0.29	3
71	B区3幢26号	82.39	8700	0.29	3
72	B区3幢27号	82.39	8700	0.29	3
73	B区3幢28号	82.63	8700	0.29	3
74	B区3幢29号	82.63	8700	0.29	3
75	B区3幢30号	82.39	8700	0.29	3
76	B区3幢31号	82.39	8700	0.29	3
77	B区3幢32号	82.39	8700	0.29	3
78	B区3幢33号	82.39	8700	0.29	3
79	B区3幢34号	82.39	8700	0.29	3
80	B区3幢35号	82.63	8700	0.29	3
81	B区3幢36号	161.52	14300	0.24	3
82	B区4幢1、2号	107.25	15700	0.40	2
83	B区4幢3、4号	107.25	15700	0.40	2
84	B区4幢7、8号	107.25	14500	0.37	2
85	B区5幢7号	55.18	7100	0.35	2
86	B区5幢18号	55.18	7100	0.35	2
87	B区7幢1、2号	110.58	14000	0.35	2
88	B区7幢3、4号	110.4	14000	0.35	2
89	B区7幢5、6号	110.4	14000	0.35	2
90	B区7幢7、8号	110.4	14000	0.35	2
91	B区7幢9、10号	110.58	14000	0.35	2
92	B区7幢11、12号	110.58	14000	0.35	2
93	B区7幢13、14号	110.4	14000	0.35	2
94	B区7幢15、16号	110.4	14000	0.35	2
95	B区7幢17、18号	110.4	14000	0.35	2
96	B区7幢19、20号	110.58	14000	0.35	2
97	B区8幢1号	110.76	14000	0.35	2
98	B区8幢2号	110.4	14000	0.35	2

99	B区8幢3号	110.4	14000	0.35	2
100	B区8幢4号	110.4	14000	0.35	2
101	B区8幢5号	110.4	14000	0.35	2
102	B区8幢6号	110.4	14000	0.35	2
103	B区8幢7号	110.4	14000	0.35	2
104	B区8幢8号	110.4	14000	0.35	2
105	B区8幢9号	110.4	14000	0.35	2
106	C区3幢34号	120.51	10300	0.23	3
107	C区3幢35号	155.55	11000	0.19	3
108	C区3幢36号	155.55	11000	0.19	3
109	C区3幢37号	120.51	10300	0.23	3
110	C区3幢38号	120.51	10300	0.23	3
111	C区3幢41号	120.51	10300	0.23	3
112	C区3幢42号	120.51	10300	0.23	3
113	C区3幢43号	93.73	8100	0.24	3
114	C区3幢51号	120.51	10300	0.23	3
115	C区3幢53号	120.51	10300	0.23	3
116	C区3幢57号	155.55	11000	0.19	3
117	C区3幢59号	120.51	10300	0.23	3
118	C区3幢60号	120.51	10300	0.23	3
119	C区3幢63号	120.51	10300	0.23	3
120	C区3幢64号	93.72	8100	0.24	3
121	C区3幢71号	120.51	10300	0.23	3
122	C区3幢73号	93.73	8100	0.24	3
123	C区3幢74号	93.73	8100	0.24	3
124	C区3幢76号	93.73	8100	0.24	3
125	C区3幢77号	93.73	8100	0.24	3
126	C区3幢78号	120.51	10300	0.23	3
127	C区3幢西二楼1号2号	133	3500	0.07	二楼一层
128	C区3幢东二楼1号2号	133	3500	0.07	二楼一层
129	C区3幢北二楼1号2号	77	3000	0.11	二楼一层
130	C区3幢南二楼1号2号	77	3000	0.11	二楼一层
131	C区4幢16号	53.51	4700	0.24	2
132	C区5幢1、2号	110.52	14000	0.35	2
133	C区5幢3号	55.18	6200	0.31	2
134	C区5幢4号	110.35	14000	0.35	2
135	C区5幢5号	55.18	6200	0.31	2
136	C区5幢6号	110.35	14000	0.35	2
137	C区5幢7号	55.18	6200	0.31	2
138	C区5幢8号	110.35	14000	0.35	2
139	C区5幢9号	55.18	6200	0.31	2

140	C区5幢10号	110.35	14000	0.35	2
141	C区5幢11号	55.35	6200	0.31	2
142	C区5幢12号	110.71	14000	0.35	2
143	C区5幢13号	55.18	6200	0.31	2
144	C区5幢14号	110.35	14000	0.35	2
145	C区5幢15号	55.18	6200	0.31	2
146	C区5幢16号	110.35	14000	0.35	2
147	C区5幢17号	55.18	6200	0.31	2
148	C区5幢18号	110.35	14000	0.35	2
149	C区5幢19号	55.18	6200	0.31	2
150	C区5幢20号	110.35	14000	0.35	2
151	C区5幢23、24号	110.52	14000	0.35	2
152	C区5幢25号	55.18	6200	0.31	2
153	C区5幢26号	55.18	6200	0.31	2
154	C区5幢27号	55.18	6200	0.31	2
155	C区5幢28号	55.18	6200	0.31	2
156	C区5幢29号	55.35	6200	0.31	2
157	C区5幢30号	55.18	6200	0.31	2
158	C区5幢31号	55.18	6200	0.31	2
159	C区5幢32号	55.18	6200	0.31	2
160	C区5幢33号	55.18	6200	0.31	2
161	C区5幢34、35号	110.52	14000	0.35	2
162	C区6幢1号	110.71	14000	0.35	2
163	C区6幢2号	110.35	14000	0.35	2
164	C区6幢3号	110.35	14000	0.35	2
165	C区6幢4号	110.35	14000	0.35	2
166	C区6幢5号	110.35	14000	0.35	2
167	C区6幢6号	110.35	14000	0.35	2
168	C区6幢7号	110.35	14000	0.35	2
169	C区6幢8号	110.35	14000	0.35	2
170	C区6幢9号	110.35	14000	0.35	2
171	C区6幢10号	110.35	14000	0.35	2
172	C区6幢11号	110.71	14000	0.35	2
173	C区6幢12号	110.71	14000	0.35	2
174	C区6幢13号	110.35	14000	0.35	2
175	C区6幢14号	110.35	14000	0.35	2
176	C区6幢15号	110.35	14000	0.35	2
177	C区6幢16号	110.35	14000	0.35	2
178	C区6幢17号	110.35	14000	0.35	2
179	C区6幢18号	110.35	14000	0.35	2
180	C区6幢19号	110.35	14000	0.35	2

181	D区3幢22号	35.74	4400	0.34	一楼一层
182	D区3幢40号	151.37	12000	0.22	3
183	D区3幢41号	120.62	9000	0.20	3
184	D区3幢42号	121.04	9000	0.20	3
185	D区3幢43号	94.24	7216	0.21	3
186	D区3幢44号	93.81	7216	0.21	3
187	D区3幢45号	93.81	7216	0.21	3
188	D区3幢46号	112.83	9300	0.23	3
189	D区3幢47号	100.52	8600	0.23	3
190	D区3幢49号	93.81	7216	0.21	3
191	D区3幢50号	93.81	7216	0.21	3
192	D区3幢51号	93.81	7216	0.21	3
193	D区3幢52号	94.24	7216	0.21	3
194	D区3幢53号	121.04	9000	0.20	3
195	D区3幢54号	120.62	9000	0.20	3
196	D区3幢55号	151.37	12000	0.22	3
197	D区3幢56号	120.62	9000	0.20	3
198	D区3幢57号	155.27	10400	0.18	3
199	D区3幢58号	120.62	9000	0.20	3
200	D区3幢59号	120.62	9000	0.20	3
201	D区3幢60号	120.62	9000	0.20	3
202	D区3幢61号	151.37	11800	0.21	3
203	D区3幢62号	120.62	9000	0.20	3
204	D区3幢63号	121.04	9900	0.22	3
205	D区3幢64号	94.24	7216	0.21	3
206	D区3幢66号	93.81	7216	0.21	3
207	D区3幢67号	93.81	7216	0.21	3
208	D区3幢71号	121.04	9000	0.20	3
209	D区3幢72号	120.62	10300	0.23	3
210	D区3幢76号	120.62	9000	0.20	3
211	D区3幢77号	120.62	9000	0.20	3
212	D区3幢78号	155.27	10400	0.18	3
213	D区3幢204号	62.54	2500	0.11	二楼一层
214	D区3幢230号	26.8	1200	0.12	二楼一层
215	D区3幢二楼东1号2号	66.5	1750	0.07	二楼一层
216		66.5	1750	0.07	
217	D区3幢二楼西1号2号	133	3500	0.07	二楼一层
218	D区3幢二楼北1号2号	77	3000	0.11	二楼一层
219	D区3幢二楼南1号2号	77	3000	0.11	二楼一层
220	D区4幢13号	53.68	4700	0.24	2
221	D区5幢9号	53.66	4700	0.24	2

222	D区5幢10号	53.78	4700	0.24	2
223	D区5幢11号	53.78	4700	0.24	2
224	D区5幢32号	82.46	5200	0.17	3
225	D区5幢40号	82.24	5200	0.17	3
226	D区5幢44号	82.46	5200	0.17	3
227	D区6幢1、2号	220.9	28000	0.35	2
228	D区6幢3号	110.27	14000	0.35	2
229	D区6幢4号	110.27	14000	0.35	2
230	D区6幢5号	110.27	14000	0.35	2
231	D区6幢6号	110.27	14000	0.35	2
232	D区6幢7号	110.27	14000	0.35	2
233	D区6幢8号	110.27	14000	0.35	2
234	D区6幢9号	110.27	14000	0.35	2
235	D区6幢10号	110.27	14000	0.35	2
236	D区6幢11号	110.27	14000	0.35	2
237	D区6幢12、13号	220.9	28000	0.35	2
238	D区7幢1号	110.63	14000	0.35	2
239	D区7幢2号	110.27	14000	0.35	2
240	D区7幢3号	110.27	14000	0.35	2
241	D区7幢4号	110.27	14000	0.35	2
242	D区7幢5号	110.27	14000	0.35	2
243	D区7幢6号	110.27	14000	0.35	2
244	D区7幢7号	110.27	14000	0.35	2
245	D区7幢8号	110.27	14000	0.35	2
246	D区7幢9号	110.27	14000	0.35	2
247	D区7幢10号	110.27	14000	0.35	2
248	D区7幢11号	110.27	14000	0.35	2
249	D区7幢12号	110.27	14000	0.35	2
250	D区7幢13号	110.63	14000	0.35	2
251	D加1号	65	8200	0.35	1
252	D加2号	65	8200	0.35	1
253	D加3号	65	8200	0.35	1
254	D加4号	65	8200	0.35	1
255	D加5号	65	8200	0.35	1
256	D加6号	65	8200	0.35	1
257	D加7号	65	8200	0.35	1
258	D加8号	65	8200	0.35	1
259	D加9号	65	8200	0.35	1
260	D加10号	65	8200	0.35	1
261	D加11号	65	7700	0.32	1
262	D加12号	65	7500	0.32	1

263	D 加 13 号	48.55	5400	0.30	1
264	E 区 1 幢 14 号	55.18	4700	0.23	2
265	E 区 2 幢 12 号	95.05	9200	0.27	2
266	E 区 3 幢 2 号	53.27	4700	0.24	2
267	E 加 1 号	45.6	8300	0.50	1
268	E 加 2 号	45.6	8300	0.50	1
269	E 加 3 号	45.6	8300	0.50	1
270	E 加 4 号	45.6	8300	0.50	1
271	E 加 5 号	45.6	8300	0.50	1
272	E 加 6 号	45.6	8300	0.50	1
273	E 加 7 号	45.6	8300	0.50	1
274	E 加 8 号	45.6	8300	0.50	1
275	E 加 9 号	45.6	8300	0.50	1
276	E 加 10 号	45.6	8300	0.50	1
277	E 加 11 号	53.2	9200	0.47	1
278	E 加 12 号	60.8	10500	0.47	1
279	E 加 13 号	60.8	10500	0.47	1
280	E 加 14 号	60.8	10500	0.47	1
281	E 加 15 号	52.8	9500	0.49	1
282	E 加 16 号	64	10700	0.46	1
283	E 加 17 号	64	10700	0.46	1
284	E 加 18 号	64	10700	0.46	1
285	E 加 19 号	64	10700	0.46	1
286	E 加 20 号	64	10700	0.46	1
287	E 加 21 号	64	10700	0.46	1
288	E 加 22 号	64	10700	0.46	1
289	E 加 23 号	64	10700	0.46	1
290	E 加 24 号	64	10700	0.46	1
291	E 加 25 号	64	10700	0.46	1
292	E 加 26 号	64	10700	0.46	1
293	E 加 27 号	64	10700	0.46	1
294	E 加 28 号	64	10700	0.46	1
295	E 加 29 号	64	10700	0.46	1
296	E 加 30 号	64	10700	0.46	1
297	E 加 31 号	64	10700	0.46	1
298	E 加 32 号	64	10700	0.46	1
299	E 加 33 号	64	10700	0.46	1
300	E 加 34 号	64	10700	0.46	1
301	E 加 35 号	94	11000	0.32	1
302	E 加 36 号	15	2700	0.49	1
303	E 加 37 号	32	5600	0.48	1

304	E 加 38 号	32	5600	0.48	1
305	E 加 39 号	32	5600	0.48	1
306	E 加 40 号	32	5600	0.48	1
307	E 加 41 号	64	10500	0.45	1
308	E 加 42 号	32	5600	0.48	1
309	E 加 43 号	32	5600	0.48	1
310	E 加 44 号	32	5600	0.48	1
311	E 加 45 号	32	5600	0.48	1
312	E 加 46 号	32	5600	0.48	1
313	E 加 47 号	32	5600	0.48	1
314	E 加 48 号	32	5600	0.48	1
315	E 加 49 号	32	5600	0.48	1
316	E 加 50 号	32	5600	0.48	1
317	E 加 51 号	30	3900	0.36	1
318	E 加 52 号	100	17500	0.48	1
319	E 加 53 号	30	5300	0.48	1
320	E 加 54 号	30	5300	0.48	1
321	E 加 55 号	30	5300	0.48	1
322	E 加 56 号	52	7800	0.41	1
323	F 区 1 幢 9 号	81.77	6800	0.23	3
324	F 区 1 幢 10 号	81.77	6800	0.23	3
325	F 区 3 幢 15 号	53.36	4700	0.24	2
326	F 区 3 幢 16 号	53.36	4700	0.24	2
327	F 区 3 幢 17 号	65.98	5000	0.21	2
328	F 区 3 幢 32 号	53.36	4700	0.24	2
329	F 区 3 幢 33 号	53.36	4700	0.24	2
330	F 区 3 幢 34 号	94.29	5200	0.15	2
331	F 区 4 幢 17 号	65.99	5000	0.21	2
332	F 区 4 幢 28 号	53.37	4700	0.24	2
333	F 区 4 幢 33 号	53.37	4700	0.24	2
334	F 区 5 幢 11 号	51.32	4600	0.25	2
335	F 区 5 幢 12 号	51.32	4600	0.25	2
336	F 区 5 幢 31 号	51.32	4600	0.25	2
337	F 区 5 幢 32 号	51.32	4600	0.25	2
338	F 区 5 幢 33 号	51.99	4600	0.24	2
339	F 区 6 幢 8 号	53.35	4700	0.24	2
340	F 区 6 幢 10 号	52.91	4650	0.24	2
341	F 区 6 幢 14 号	52.81	4650	0.24	2
342	F 区 6 幢 21 号	52.91	4650	0.24	2
343	F 区 7 幢 2 号	49.91	4500	0.25	2
344	F 区 7 幢 3 号	49.91	4500	0.25	2

345	F区7幢4号	49.91	4500	0.25	2
346	F区7幢5号	49.91	4500	0.25	2
347	F区7幢6号	49.91	4500	0.25	2
348	F区7幢7号	49.91	4500	0.25	2
349	F区7幢8号	49.91	4500	0.25	2
350	F区7幢9号	50.02	4500	0.25	2
351	F区7幢26号	75.28	5000	0.18	3
352	F区7幢27号	75.28	5000	0.18	3
353	F区7幢28号	75.28	5000	0.18	3
354	F区7幢29号	75.28	5000	0.18	3
355	F区7幢31号	75.28	5000	0.18	3
356	F区7幢32号	75.49	5000	0.18	3
357	F区7幢35号	81.04	5200	0.18	3
358	F区7幢36号	80.83	5200	0.18	3
359	F区7幢41号	80.83	5200	0.18	3
360	F区7幢44号	80.83	5200	0.18	3
361	F区7幢46号	81.04	5200	0.18	3
362	F加0号	38	7900	0.57	1
363	F加1号	29	4400	0.42	1
364	F加2号	29	4400	0.42	1
365	F加3号	29	4400	0.42	1
366	F加4号	29	4400	0.42	1
367	F加5号	29	4400	0.42	1
368	F加6号	29	4400	0.42	1
369	F加7号	24	3900	0.45	1
370	F加8号	24	3900	0.45	1
371	F加9号	24	3900	0.45	1
372	F加10号	24	3900	0.45	1
373	F加11号	24	3900	0.45	1
374	F加12号	29	4400	0.42	1
375	F加13号	29	4400	0.42	1
376	F加14号	29	4400	0.42	1
377	F加15号	29	4400	0.42	1
378	F加16号	29	4400	0.42	1
379	F加17号	29	4400	0.42	1
380	F加18号	29	4400	0.42	1
381	F加19号	29	4400	0.42	1
382	F加20号	29	4400	0.42	1
383	F加21号	29	4400	0.42	1
384	F加22号	29	4400	0.42	1
385	F加23号	29	4400	0.42	1

386	F加24号	29	4400	0.42	1
387	F加25号	29	4400	0.42	1
388	F加26号	27	4200	0.43	1
389	F加27号	27	4200	0.43	1
390	F加28号	27	4200	0.43	1
391	F加29号	27	4200	0.43	1
392	F加30号	27	4200	0.43	1
393	F加31号	27	4200	0.43	1
394	F加32号	40	5700	0.39	1
395	F加33号	22	3900	0.49	1
396	F加34号	22	3900	0.49	1
397	F加35号	22	3900	0.49	1
398	F加36号	22	3900	0.49	1
399	F加37号	22	3900	0.49	1
400	F加38号	40	5700	0.39	1
401	F加39号	22	3900	0.49	1
402	F加40号	315	48600	0.42	1
403	F加41号				1
404	F加42号				1
405	F加43号				1
406	F加44号				1
407	F加45号				1
408	F加46号				1
409	F加47号				1
410	F加48号				1
411	F加49号	35	5400	0.42	1
412	F加50号	35	5400	0.42	1
413	F加51号	40	6000	0.41	1
414	澄张路558号门楼(东2楼-6楼)	490.12	16000	0.09	2、3、4、5、6
415	澄张路558号门楼(西2楼)	164.33	4700	0.08	2楼
416	澄张路558号门楼(西1楼)	142.15	26900	0.52	1楼
417	澄张路558号门楼东一楼门朝西	98	21800	0.61	含原门楼厕所(层高高度低于2.2米), 不计算入面积中。
418	澄张路558号门楼东一楼门朝北	55	7400	0.37	1

419	B 区 8 幢前场地	0	21300	58.36	1 层地坪 (占地 600 平方 米)
	合计	33285.47	3700272		

特别提示:

1、本函为估价咨询报告的一部分,为了能够正确理解和使用估价咨询报告及其结果,请报告使用人全面阅读本函后附的估价咨询报告书全文。

特此函告

江苏苏地行土地房产评估有限公司

法定代表人  张宝宝

二〇二三年七月二十六日



目 录

估 价 师 声 明	14
估 价 假 设 和 限 制 条 件	15
估 价 咨 询 结 果 报 告	18
一、估价委托人.....	18
二、估价方法	18
三、估价目的	18
四、估价对象.....	18
五、价值时点	20
六、价值类型	20
七、估价原则	20
八、估价依据	21
九、估价方法	23
十、估价结果	24
十一、注册房地产估价师	25
十二、实地查勘期	25
十三、估价作业期	25
附 件	26

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 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、本估价报告中的分析、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假设和限制条件的限制；
- 3、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与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、注册房地产估价师依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，撰写本估价报告；

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的权属资料，我们对权属证书上记载的权属、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、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、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。

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、由于估价委托人告知没有租赁权、抵押权等他项权利限制，且注册房地产估价师无法知晓其真实性，故本次估价以估价对象没有他项权利限制为假设前提。

5、本次评估以估价对象维持现状规模和用途继续利用为前提。

二、未定事项假设

房屋租赁面积由估价委托人提供，如面积数量等估价范围因素发生变化，估价结果应做相应调整。因资料失实造成估价结果有误的，本估价机构和注册房地产估价师不承担。相应的责任。

三、背离事实假设

本次估价无背离实际情况假设。

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

本次估价无依据不足假设。

六、本报告使用的限制条件

1、本估价报告仅是在委托方拟以估价对象进行整体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、本估价报告自出具之日起使用期限为壹年。若咨询报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3、本次估价结果是房地产市场租赁价格，未考虑快速变现、税费转嫁等处分方式带来的影响。

4、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构书面同意，不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用本咨询估价报告的全部或部分内容，亦不得以其他任何方式公开发表。

5、本报告由江苏苏地行土地房产评估有限公司负责解释。

6、估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显现出来。估价结果是一种专业意见，而不应当被认为是对实现价格的保证。估价机构和估价人员不承担交易各方最终决策定价的责任。

7、本次估价结果为估价对象租赁价格，但不包含物业管理费、水电费以及通信费等其他费用。

8、估价咨询报告须成套完整使用，拆分使用是无效的。

9、如发现本咨询报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，敬请通知本公司进行更正。因电算化数值取整引起的误差不在更正范围。

10、除另有指明外，本咨询报告呈列的所有款额均以人民币为单位

七、其他需要说明的问题

1、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、终止租赁合同的，当事人应当向房屋所在地市、县人民政府房屋管理部门登记备案”。提醒报告使用者注意，并及时办理房屋租赁登记备案。

2、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会高于或者低于评估价格。

3、本次估价结果为估价对象租赁价格，包含土地收益金，但不包括物业管理费、水电费及通信费等其他费用。

估价咨询结果报告

一、估价委托人

名称：江阴市纺织市场有限公司

二、估价方

江苏苏地行土地房产评估有限公司是根据《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，经江苏省工商行政管理局登记注册、国家建设部批准，依法专业从事房地产估价业务的房地产估价机构。

受托估价机构：江苏苏地行土地房产评估有限公司

估价机构地址：南京市中央路 19 号金峰大厦 15 楼

法定代表人：张其宝

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00023

有效期限：2015 年 02 月 15 日至 2024 年 03 月 02 日

统一社会信用代码：91320000666817789G

邮箱：sdh@jssdhgs.com

网址：www.jssdhgs.com

三、估价目的

为估价委托人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

（一）估价对象范围

依据估价委托人所提供的相关资料，本次评估的估价对象位于江阴市澄张路 558 号 A 区 1 幢 13 号、A 区 1 幢 14 号、A 区 1 幢 16 号等商业用房，总评估租赁面积为 33285.47 平方米，本次估价设定土地使用权类型为国有出让条件下，该房地产于价值时点 2023 年 07 月 06 日的市场租赁价格。

（二）估价对象区位状况

江阴市澄张路 558 号江阴纺织市场西至金石路，北至澄张一级公路。距江阴市中心约 6 公里，区位条件优。估价对象周边多为商业、企业，区域内有江阴 13 路公交线路，距“新纺织市场”站台约 50m，公交便捷度较优。估价对象距离江阴汽车客运站约 9 公里，对外交通便利度较好。

（三）估价对象所占土地实物状况：

本次评估未提供土地使用权证，根据现场勘查地势平坦，场地平整，宗地外开放程度达到通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯“六通”的开发水平。周边建筑风格及土地利用状况以商业、工业用地为主。

（四）估价对象建筑物实物状况

- 1、建筑结构：估价对象为混合结构建筑物。
- 2、设施设备：估价对象室内水、电等生活配套设施齐全，布局合理。
- 3、规模：总评估租赁面积 33285.47m²。
- 4、新旧程度：估价对象整体维护保养状况良好。

至价值时点，估价对象房屋建筑物基础稳固性较好，无轻沉降现场，地面、墙面、门窗无破损状况，使用维护情况良好。

五、价值时点

本次评估设定价值时点为实地查勘日 2023 年 07 月 06 日。

六、价值类型

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和本次估价的具体要求，本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 07 月 06 日外部环境前提和假设限制条件下，用途为国有出让土地使用权及建筑物在现状利用条件下的房地产市场租赁价格。

七、估价原则

本次估价遵照独立、客观、公正、合法的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

房地产估价的最高行为准则。要求站在中立的立场上，实事求是，公平公正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

房地产估价必须以房地产合法使用为前提，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。本次评估以委托方提供的相关权属资料所明事项体现合法原则。

3、最高最佳利用原则

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、包含最佳的用途、规模、档次等。本次估价中以商业使用为最高最佳使用。

4、价值时点原则

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。由于房地产市场是不断变化的，在不同价值时点，同一房地产往往具有不同的价格水平，对估价对象房地产市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为准。

5、替代原则

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。房地产价格遵循替代规律，某宗房地产的价格，受同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。有相同使用价值、有替代可能的房地产之间会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

八、估价依据

(一) 国家有关法律、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、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 4 月 21 日国务院第 132 次常务会议修订通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行)

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》（1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令第 55 号发布，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)

6、《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)

7、江苏省、江阴市政府颁布的有关法规和政策文件

（二）技术规程

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

3、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）

（三）估价委托人提供资料

1、委托方提供的相关资料

（四）估价机构依据的有关资料

1、委托估价协议

2、估价对象实地查勘记录

3、委托方提供的与本次估价相关的其他资料

4、本估价机构掌握的房地产市场相关资料

九、估价方法

(一) 估价方法:

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。根据《房地产估价规范》和估价人员实地查勘,依据评估对象的具体条件、用途及估价目的,结合估价师收集的有关估价对象所在区域同类用途房地产市场的资料,最终确定选择比较法评估其价值。

1、选用方法的理由:

在同一供需圈内的类似规模的房屋租赁信息较易收集,适宜选用比较法进行评估。

2、未选用方法的理由:

采用收益法对估价对象租赁价格进行估价,原理是通过先确定该房地产的市场价格,然后利用资本化率、报酬率、租金增长率等将其转换为年净收益价值来求取估价对象年租金。由于资本化率、报酬率、租金增长率等的确定比较困难,因此这种评估方法缺乏实际操作性,所以收益法不适用。

成本法评估房地产租赁价格是通过测算房地产的折旧费、维修费、管理费、利息、税金、保险费、地租、利润等,进行累加得出租金价格。由于准确合理地确定上述各项费用比较困难,因此此种评估方法还是理论上的方法,缺乏实际操作性,并且,估价对象所处区域同类物业租赁价格的定价完全市场化,所以成本法不适用。

假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，估价对象为已建成房屋，本次估价以维持估价对象现状使用为前提，故不适宜用假设开发法。

(二) 技术路线及测算步骤:

1、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成交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：搜集交易实例→选取可比实例→建立比较基础→进行交易情况修正→进行市场状况调整→进行房地产状况调整→计算比较价值

2、比较法基本公式:

估价对象价格=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

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，遵照有关法规、政策及标准，在合理的假设下，采用比较法对估价对象在价值时点的市场租赁价值进行了专业分析、测算和判断，最终评定在满足估价的假设和限制条件的前提下，确定估价对象在价值时点 2023 年 07 月 06 日的房地产年租金价格为 3700272 元，大写人民币叁佰柒拾万零贰佰柒拾贰元整



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
庄志峰	3220040521	庄志峰	2023年07月26日
葛周燕	3220200218	葛周燕	2023年07月26日

十二、实地查勘期

自2023年07月06日起至2023年07月11日止。

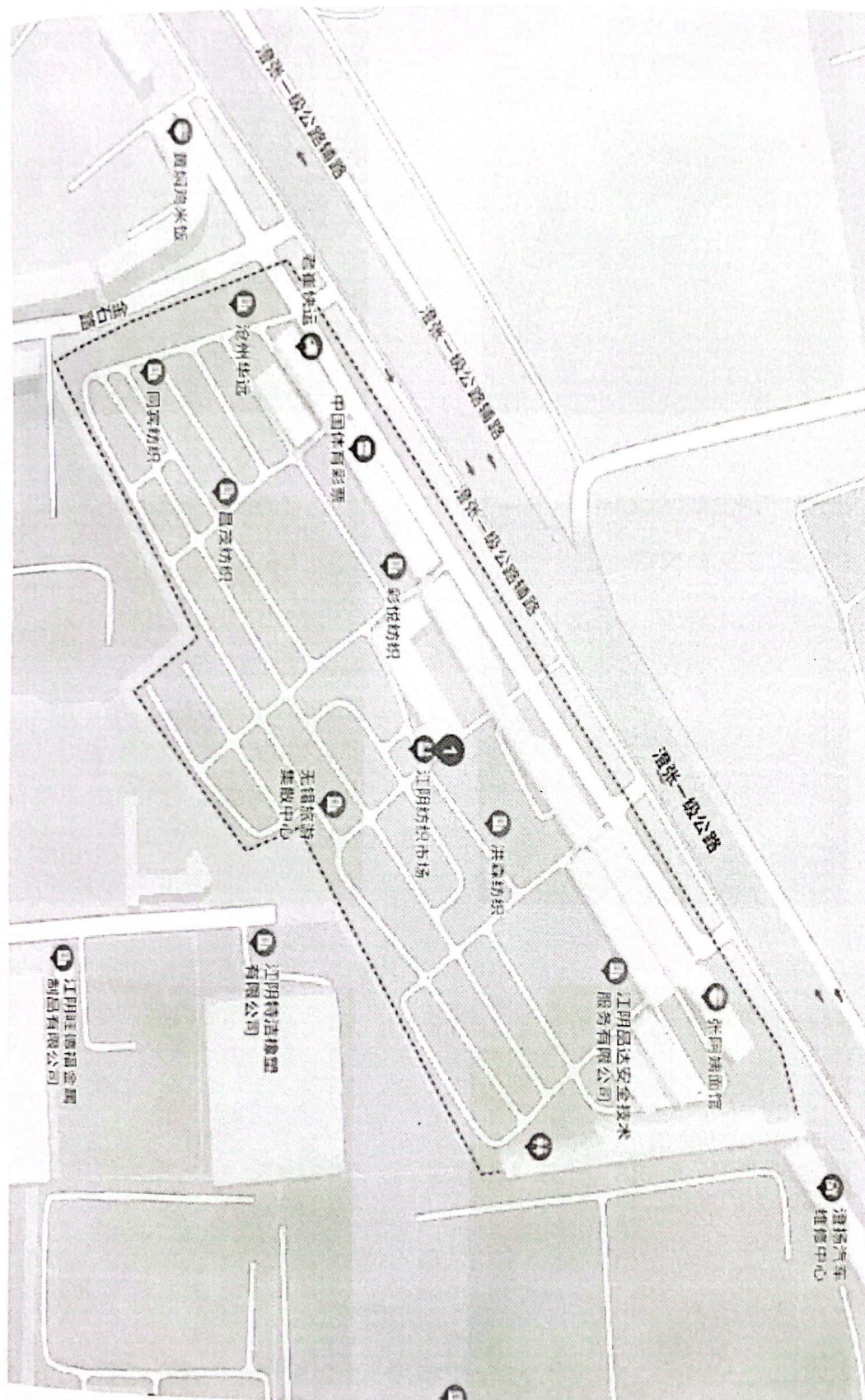
十三、估价作业期

自2023年07月06日起至2023年07月26日止。

附 件

- 1、估价对象位置图
- 2、估价对象照片
- 3、专业帮助情况表
- 4、受托估价方营业执照及资格证书复印件
- 5、估价师资格证书复印件

估价对象位置图

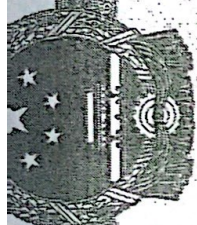


估价对象照片



专业帮助情况表

单位名称 (专业帮助)	无	单位资质	
专家姓名	无	专家职称	
专家姓名	无	专家职称	
专业帮助内容：无			
相关专业意见：无			



编号 320100000202007290045

营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91320000666817789G (1/3)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 江苏苏地行土地房产评估有限公司

注册资本 1050万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2007年09月10日

法定代表人 张其宝

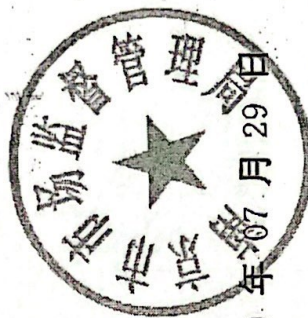
营业期限 2007年09月10日至2027年09月09日

经营范围

土地、房产评估、咨询及房地产经纪服务、地籍测绘、房产测绘、工程测量、土地利用规划、土地登记代理服务、资产评估、工程造价咨询、投资项目可行性研究、社会稳定风险评估、能评、环评评价；水土保持方案编制、监测与验收咨询、活(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
许可项目：从事会计师事务所业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
一般项目：财务咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

住所 南京市鼓楼区中央路19号1501、1502、1503、1505室

登记机关



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

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：江苏苏地行土地房产评估有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 张其宝

住所：南京市中央路19号金峰大厦15楼

统一社会信用代码：913200000666817789G

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00023

有效期限：2015年02月15日 至 2024年03月02日



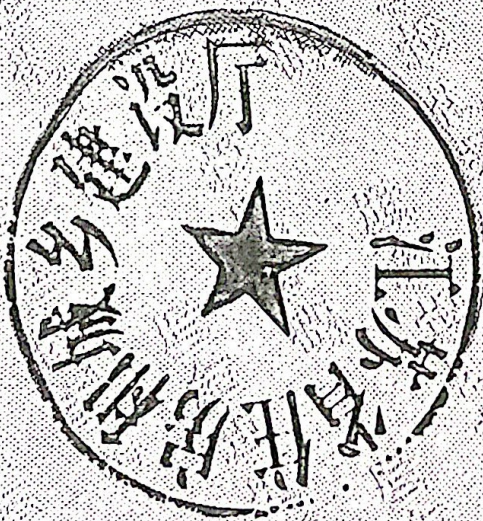
发证机关(公章)
2021 02

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. 00269942

姓名 / Full name

葛周燕

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

320281198806093542

注册号 / Registration No.

3220200218

执业机构 / Employer

江苏苏地行土地房产评估有限公司江阴分公司

有效期至 / Date of expiry

2026-04-12

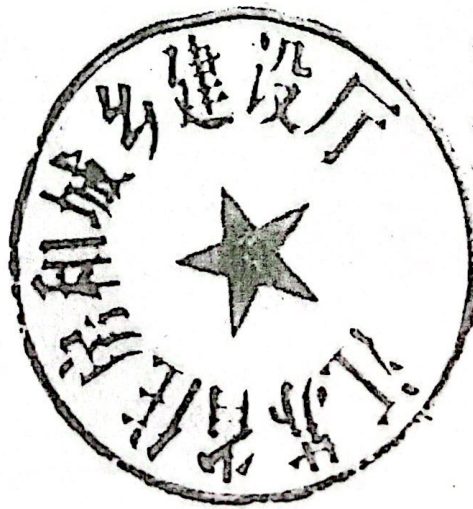
持证人签名 / Bearer's signature



乡建设部统一监制。
本证书合法持有人在中华人民共和国范围内使用注册房地产估价师名称，执行业务，有权在房地产权估价报告上签字。

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. 00268976

姓名 / Full name

王志峰

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

320219197710267277

注册号 / Registration No.

3220040521

执业机构 / Employer
江苏地进行土地房产评估有限公司
江阴分公司

有效期至 / Date of expiry

2025-11-13

持证人签名 / Bearer's signature

