

房地产咨询估价报告

估价报告编号： 宁长城(江阴)房咨报字[2023]第 0005 号

估价项目名称： 江阴市璜土粮油管理所所属位于璜土镇迎宾东
路、璜土镇桃港路房地产市场租赁价值评估

估价委托人： 江阴粮源粮油集团有限公司

房地产估价机构： 南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司

注册房地产估价师： 张立恒（注册号 3220200424）
张 翔（注册号 3220160238）

估价报告出具日期： 2023 年 05 月 26 日

致估价委托人函

江阴粮源粮油集团有限公司：

我公司按照贵单位的委托和要求，我对江阴市璜土粮油管理所所属位于璜土镇迎宾东路、璜土镇桃港路房地产进行了市场租赁价值评估。

依据贵单位提供的有关资料，我公司注册房地产估价师在实地查勘和市场调查的基础上，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，采用科学的估价方法，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，得出了估价结果，完成了估价咨询报告。现将估价咨询报告的主要事项函告如下：

一、估价目的

为委托方拟出租房地产提供市场租赁价值参考依据而评估房地产市场租赁价值。

二、估价对象

- 1、权属：房屋所有权人为江阴市璜土粮油管理所。
- 2、用途：非住宅。
- 3、财产范围：详见下列清单。

序号	地址	估价对象	楼层	租赁面积（m²）
1	迎宾东路 51 号	两间商铺	1/3	58.46
2	迎宾东路 57 号	四间商铺	1/3	128.73
3	迎宾东路 59 号粮 库内	1 号仓库	1/1	215.91
4		2 号仓库	1/1	215.91
5		3 号仓库	1/1	215.91
6		4 号仓库	1/1	215.91
7		5 号仓库	1/1	215.91
8		6 号仓库	1/1	215.91
9		F1 辅房 1 间	1/1	50.4

10		F2 仓库 5 间	1/1	164.05
11		F3 辅房	1/1	115.2
12		F4 辅房	1/1	42
13		囤 1	1/1	145.19
14		囤 2	1/1	145.19
15		囤 3	1/1	145.19
16	桃港路 1 号	两间商铺	1/2	77.02
17	桃港路 1-1 号	一层东起第 1 间	1/2	30.71
18		一层东起第 2 间	1/2	30.71
19		一层东起第 3 间	1/2	30.71
20		一层东起第 4 间	1/2	30.71
21		二层东起第 1-2 间	2/2	61.42
22		二层东起第 3-4 间	2/2	61.42
23	港路 4、5 号	四间仓库	1/2	288.18
24	桃港路 6 号粮库内	1 号-1 宿舍	2/2	69.28
25		1 号-2 仓库	1/2	48.35
26		2 号-1 仓库	1/1	57.22
27		2 号-2 仓库	1/1	57.22
28		2 号-3 仓库	1/1	57.22
29		2 号-4 仓库	1/1	57.22
30		3 号仓库	1-2/2	130.2
31		4 号仓库	1-2/2	130.2
32		5 号仓库	1/1	152.93
33		6 号办公楼	1-3/3	373.92
合计				4034.51

三、价值时点

2023 年 04 月 01 日。

四、价值类型

市场租赁价值。

五、估价方法

比较法。

六、估价结果

经我公司评估确认，估价对象市场租赁价值评估结果如下：

总估值小写：人民币 30.21 万元/年；

总估值大写：人民币叁拾万贰仟壹佰元整。

序号	地址	估价对象	楼层	租赁面积 (m ²)	单位租金 (元/m ²)	租金 (万元/年)
1	迎宾东路 51 号	两间商铺	1/3	58.46	110	0.64
2	迎宾东路 57 号	四间商铺	1/3	128.73	110	1.42
3		1 号仓库	1/1	215.91	80	1.73
4		2 号仓库	1/1	215.91	80	1.73
5		3 号仓库	1/1	215.91	80	1.73
6		4 号仓库	1/1	215.91	80	1.73
7		5 号仓库	1/1	215.91	80	1.73
8	迎宾东路 59 号	6 号仓库	1/1	215.91	80	1.73
9	号粮库内	F1 辅房 1 间	1/1	50.4	56	0.28
10		F2 仓库 5 间	1/1	164.05	80	1.31
11		F3 辅房	1/1	115.2	56	0.65
12		F4 辅房	1/1	42	56	0.24
13		囤 1	1/1	145.19	80	1.16
14		囤 2	1/1	145.19	80	1.16
15		囤 3	1/1	145.19	80	1.16
16	桃港路 1 号	两间商铺	1/2	77.02	110	0.85
17	桃港路 1-1 号	一层东起第 1 间	1/2	30.71	56	0.17
18		一层东起第 2 间	1/2	30.71	56	0.17
19		一层东起第 3 间	1/2	30.71	56	0.17
20		一层东起第 4 间	1/2	30.71	56	0.17
21		二层东起第 1-2 间	2/2	61.42	48	0.29
22		二层东起第 3-4 间	2/2	61.42	48	0.29
23	港路 4、5 号	四间仓库	1/2	288.18	80	2.31

24	桃港路 6 号 粮库内	1 号-1 宿舍	2/2	69.28	56	0.39
25		1 号-2 仓库	1/2	48.35	80	0.39
26		2 号-1 仓库	1/1	57.22	80	0.46
27		2 号-2 仓库	1/1	57.22	80	0.46
28		2 号-3 仓库	1/1	57.22	80	0.46
29		2 号-4 仓库	1/1	57.22	80	0.46
30		3 号仓库	1-2/2	130.2	56	0.73
31		4 号仓库	1-2/2	130.2	56	0.73
32		5 号仓库	1/1	152.93	80	1.22
33		6 号办公楼	1-3/3	373.92	56	2.09
合计				4034.51		30.21

七、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“宁长城(江阴)房咨报字[2023]第 0005 号”估价咨询报告书全文。

2、本估价报告所评年租金为三年保持不递增情况下的市场租金。

特此函告

估价机构（盖章）：南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司

法定代表人（签章）：

二〇二三年五月二十六日

房地产咨询估价报告

估价报告编号： 宁长城(江阴)房咨报字[2023]第 0021 号

估价项目名称： 江阴市文林粮油管理所所属位于文林富贝路 162
号、马文路西旻桥库房地产市场租赁价值评估

估价委托人： 江阴粮源粮油集团有限公司

房地产估价机构： 南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司

注册房地产估价师： 张立恒（注册号 3220200424）
张 翔（注册号 3220160238）

估价报告出具日期： 2023 年 11 月 01 日

致估价委托人函

江阴粮源粮油集团有限公司：

我公司按照贵单位的委托和要求，我对江阴市文林粮油管理所所属位于文林富贝路 162 号、马文路西旻桥库房地产进行了市场租赁价值评估。

依据贵单位提供的有关资料，我公司注册房地产估价师在实地查勘和市场调查的基础上，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，采用科学的估价方法，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，得出了估价结果，完成了估价咨询报告。现将估价咨询报告的主要事项函告如下：

一、估价目的

为委托方拟出租房地产提供市场租赁价值参考依据而评估房地产市场租赁价值。

二、估价对象

- 1、权属：房屋所有权人为江阴市文林粮油管理所。
- 2、用途：非住宅。
- 3、财产范围：详见下列清单。

序号	地址	估价对象	楼层	租赁面积（m²）
1	富贝路 162 号东	二间店面	1/2	68.76
2		辅房	1/2	18.24
3	富贝路 162 号西	二间店面	1/2	68.76
4		F1	1/2	34.84
5		F2	1/2	23.45
6	富贝路 162 号内	F3	1/2	23.45
7		F4	1/2	23.45
8		3 号仓库	1/1	88.56
9		Z1	1/1	188.12

10	马文路西旻桥库	5-6 号仓库	1/1	253.47
11		彩钢搭建	1/1	111.18
12		7-8 号仓库	1/1	257.25
13		辅房宿舍	1/1	26.6
14		彩钢搭建	1/1	140.93
15		9 号仓库	1/1	137.5
16		10 号仓库	1/1	175.89
17		Z2 搭建	1/1	62.64
合计				1703.09

三、价值时点

2023 年 08 月 01 日。

四、价值类型

市场租赁价值。

五、估价方法

比较法。

六、估价结果

经我公司评估确认，估价对象市场租赁价值评估结果如下：

总估值小写：人民币 12.20 万元/年；

总估值大写：人民币壹拾贰万贰仟元整。

序号	地址	估价对象	楼层	租赁面积 (m ²)	单位租金(元 /m ²)	租金(万元/ 年)
1	富贝路 162 号东	二间店面	1/2	68.76	216	1.48
2		辅房	1/2	18.24	56	0.10
3	富贝路 162 号西	二间店面	1/2	68.76	216	1.48
4		F1	1/2	34.84	56	0.19
5		F2	1/2	23.45	56	0.13
6	富贝路 162 号内	F3	1/2	23.45	56	0.13
7		F4	1/2	23.45	56	0.13
8		3 号仓库	1/1	88.56	64	0.56
9		Z1	1/1	188.12	56	1.05
10		5-6 号仓库	1/1	253.47	80	2.02

11	马文路西 旻桥库	彩钢搭建	1/1	111.18	24	0.26
12		7-8 号仓库	1/1	257.25	80	2.05
13		辅房宿舍	1/1	26.6	56	0.14
14		彩钢搭建	1/1	140.93	24	0.33
15		9 号仓库	1/1	137.5	64	0.88
16		10 号仓库	1/1	175.89	64	1.12
17		Z2 搭建	1/1	62.64	24	0.15
合计				1703.09		12.20

七、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“宁长城(江阴)房咨报字[2023]第 0021 号”估价咨询报告书全文。
- 2、本估价报告所评年租金为三年保持不递增情况下的市场租金。

特此函告

估价机构（盖章）：南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司

法定代表人（签章）：

二〇二三年十一月一日

房地产咨询估价报告

估价报告编号： 宁长城(江阴)房咨报字[2023]第 0027 号

估价项目名称： 江阴市南闸粮油管理所所属位于南闸街道河南路
63-65 号、河南街 16 号房地产市场租赁价值评估

估价委托人： 江阴粮源粮油集团有限公司

房地产估价机构： 南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司

注册房地产估价师： 张立恒（注册号 3220200424）
张 翔（注册号 3220160238）

估价报告出具日期： 2023 年 11 月 01 日

致估价委托人函

江阴粮源粮油集团有限公司：

我公司按照贵单位的委托和要求，我对江阴市南闸粮油管理所所属位于南闸街道河南路 63-65 号、河南街 16 号房地产进行了市场租赁价值评估。

依据贵单位提供的有关资料，我公司注册房地产估价师在实地查勘和市场调查的基础上，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，采用科学的估价方法，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，得出了估价结果，完成了估价咨询报告。现将估价咨询报告的主要事项函告如下：

一、估价目的

为委托方拟出租房地产提供市场租赁价值参考依据而评估房地产市场租赁价值。

二、估价对象

- 1、权属：房屋所有权人为江阴市南闸粮油管理所。
- 2、用途：非住宅。
- 3、财产范围：详见下列清单。

序号	地址	估价对象	楼层	租赁面积（m ² ）
1	河南路 63-65 号	保供店西侧辅房	1/3	73.64
2		自建辅房	1/1	65.8
3		办公楼二层北 1-3	2/3	86.4
4		办公楼二层东 4-8	2/3	136.8
5		办公楼二层 9-10	2/3	67.5
6		办公楼三层东 1-5	3/3	202.5
7	河南街 16 号	1-4 号仓库	1/1	520.29
8		1-4 仓辅房	1/1	66.16
9		1-4 仓搭建	1/1	224.15
10		8 号仓库	1/1	187.2

11		9 号仓库	1/1	184.8
12		10 号仓库	1/1	187.2
13		20 号仓库	1/1	92.4
14		21 号仓库	1/1	84.75
15		22 号仓库	1/1	126.56
16		20-22 号搭建	1/1	73.64
17		23 号仓库	1/1	38.85
18		24 号仓库	1/1	38.85
19		25 号仓库	1/1	38.85
20		26 号仓库	1/1	38.85
21		27 号仓库	1/1	78.75
22		28 号仓库	1/1	73.96
23		28 仓北侧辅房	1/1	127.82
24		办公楼二层	2/2	64.96
25		宿舍（南）	2/3	107.6
26		宿舍（北）	1-2/2	78.78
合计				3067.06

三、价值时点

2023 年 08 月 01 日。

四、价值类型

市场租赁价值。

五、估价方法

比较法。

六、估价结果

经我公司评估确认，估价对象市场租赁价值评估结果如下：

总估值小写：人民币 18.56 万元/年；

总估值大写：人民币壹拾捌万伍仟陆佰元整。

序号	地址	估价对象	楼层	租赁面积 (m²)	单位租金 (元/m²)	租金(万元 /年)
1	河南路 63-65 号	保供店西侧辅房	1/3	73.64	56	0.41
2		自建辅房	1/1	65.8	24	0.15
3		办公楼二层北 1-3	2/3	86.4	56	0.48

4		办公楼二层东 4-8	2/3	136.8	56	0.76
5		办公楼二层 9-10	2/3	67.5	56	0.37
6		办公楼三层东 1-5	3/3	202.5	56	1.13
7	河南街 16 号	1-4 号仓库	1/1	520.29	80	4.16
8		1-4 仓辅房	1/1	66.16	56	0.37
9		1-4 仓搭建	1/1	224.15	24	0.53
10		8 号仓库	1/1	187.2	64	1.19
11		9 号仓库	1/1	184.8	64	1.18
12		10 号仓库	1/1	187.2	64	1.19
13		20 号仓库	1/1	92.4	80	0.73
14		21 号仓库	1/1	84.75	80	0.67
15		22 号仓库	1/1	126.56	80	1.01
16		20-22 号搭建	1/1	73.64	24	0.17
17		23 号仓库	1/1	38.85	56	0.21
18		24 号仓库	1/1	38.85	56	0.21
19		25 号仓库	1/1	38.85	56	0.21
20		26 号仓库	1/1	38.85	56	0.21
21		27 号仓库	1/1	78.75	56	0.44
22		28 号仓库	1/1	73.96	80	0.59
23		28 仓北侧辅房	1/1	127.82	56	0.71
24		办公楼二层	2/2	64.96	56	0.36
25		宿舍（南）	2/3	107.6	64	0.68
26		宿舍（北）	1-2/2	78.78	56	0.44
合计				3067.06		18.56

七、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“宁长城(江阴)房咨报字[2023]第 0027 号”估价咨询报告书全文。

2、本估价报告所评年租金为三年保持不递增情况下的市场租金。

特此函告

估价机构（盖章）：南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司

法定代表人（签章）：

二〇二三年十一月一日

房地产咨询估价报告

估价报告编号： 宁长城(江阴)房咨报字[2023]第 0037 号

估价项目名称： 江阴市华贸粮油购销有限公司所属位于澄江中路
26 号、定波路 129 号房地产市场租赁价值评估

估价委托人： 江阴粮源粮油集团有限公司

房地产估价机构： 南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司

注册房地产估价师： 张立恒（注册号 3220200424）
张 翔（注册号 3220160238）

估价报告出具日期： 2023 年 11 月 01 日

致估价委托人函

江阴粮源粮油集团有限公司：

我公司按照贵单位的委托和要求，我对江阴市华贸粮油购销有限公司所属位于澄江中路 26 号、定波路 129 号房地产进行了市场租赁价值评估。

依据贵单位提供的有关资料，我公司注册房地产估价师在实地查勘和市场调查的基础上，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，采用科学的估价方法，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，得出了估价结果，完成了估价咨询报告。现将估价咨询报告的主要事项函告如下：

一、估价目的

为委托方拟出租房地产提供市场租赁价值参考依据而评估房地产市场租赁价值。

二、估价对象

- 1、权属：房屋所有权人为江阴市华贸粮油购销有限公司。
- 2、用途：非住宅。
- 3、财产范围：详见下列清单。

序号	地址	估价对象	楼层	租赁面积（m²）
1	定波路 129 号	二间门面	1-2/2	122.74
2	澄江中路 26 号	大厅	1/5	153
3		综合楼	3-5/5	2454.5
合计				2730.24

三、价值时点

2023 年 08 月 01 日。

四、价值类型

市场租赁价值。

五、估价方法

比较法。

六、估价结果

经我公司评估确认，估价对象市场租赁价值评估结果如下：

总估值小写：人民币 50.16 万元/年；

总估值大写：人民币伍拾万壹仟陆佰元整。

序号	地址	估价对象	楼层	租赁面积 (m ²)	单位租金 (元/m ²)	租金 (万元/年)
1	定波路129号	二间门面	1-2/2	122.74	252	3.09
2	澄江中路 26号	大厅	1/5	153	1056	16.15
3		综合楼	3-5/5	2454.5	126	30.92
合计				2730.24		50.16

七、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“宁长城(江阴)房咨报字[2023]第 0037 号”估价咨询报告书全文。
- 2、本估价报告所评年租金为三年保持不递增情况下的市场租金。

特此函告

估价机构（盖章）：南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司

法定代表人（签章）：

二〇二三年十一月一日

房地产咨询估价报告

估价报告编号： 宁长城(江阴)房咨报字[2024]第 0005 号

估价项目名称： 江阴市华贸粮油购销有限公司所属位于颐河绿苑
4 幢 306 室房地产市场租赁价值评估

估价委托人： 江阴粮源粮油集团有限公司

房地产估价机构： 南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司

注册房地产估价师： 张立恒（注册号 3220200424）
张 翔（注册号 3220160238）

估价报告出具日期： 2024 年 02 月 29 日

致估价委托人函

江阴粮源粮油集团有限公司：

我公司按照贵单位的委托和要求，我对江阴市华贸粮油购销有限公司所属位于颐河绿苑 4 幢 306 室房地产进行了市场租赁价值评估。

依据贵单位提供的有关资料，我公司注册房地产估价师在实地查勘和市场调查的基础上，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，采用科学的估价方法，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，得出了估价结果，完成了估价咨询报告。现将估价咨询报告的主要事项函告如下：

一、估价目的

为委托方拟出租房地产提供市场租赁价值参考依据而评估房地产市场租赁价值。

二、估价对象

- 1、权属：房屋所有权人为江阴市华贸粮油购销有限公司。
- 2、用途：住宅。
- 3、财产范围：详见下列清单。

序号	地址	权证号	用途	楼层	租赁面积 (m ²)
1	颐河绿苑 4 幢 306 室	房权证澄字第 013100043 号	住宅房	3/5	71

三、价值时点

2024 年 02 月 26 日。

四、价值类型

市场租赁价值。

五、估价方法

比较法。

六、估价结果

经我公司评估确认，估价对象市场租赁价值评估结果如下：

总估值小写：人民币 1.27 万元/年；

总估值大写：人民币壹万贰仟柒佰元整。

序号	地址	用途	楼层	租赁面积 (m²)	单位租金 (元/年· m²)	年租金 (万元/年)
1	颐河绿苑 4 幢 306 室	住宅房	3/5	71	180	1.27

七、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“宁长城(江阴)房客报字[2024]第 0005 号”估价咨询报告书全文。

2、本估价报告所评年租金为三年保持不递增情况下的市场租金。

特此函告

估价机构（盖章）：南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司

法定代表人（签章）：

二〇二四年二月二十九日

房地产咨询估价报告

估价报告编号： 宁长城(江阴)房咨报字[2024]第 0009 号

估价项目名称： 江阴市峭岐粮油管理所所属位于徐霞客镇峭岐粮
管所东库房地产市场租赁价值评估

估价委托人： 江阴粮源粮油集团有限公司

房地产估价机构： 南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司

注册房地产估价师： 张立恒（注册号 3220200424）
张 翔（注册号 3220160238）

估价报告出具日期： 2024 年 02 月 29 日

致估价委托人函

江阴粮源粮油集团有限公司：

我公司按照贵单位的委托和要求，我对江阴市峭岐粮油管理所所属位于峭岐粮管所东库房地产进行了市场租赁价值评估。

依据贵单位提供的有关资料，我公司注册房地产估价师在实地查勘和市场调查的基础上，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，采用科学的估价方法，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，得出了估价结果，完成了估价咨询报告。现将估价咨询报告的主要事项函告如下：

一、估价目的

为委托方拟出租房地产提供市场租赁价值参考依据而评估房地产市场租赁价值。

二、估价对象

- 1、权属：房屋所有权人为江阴市峭岐粮油管理所。
- 2、用途：非住宅。
- 3、财产范围：详见下列清单。

序号	地址	估价对象	楼层	租赁面积（m²）
1	峭岐粮管所东库	5号仓库-16	1/1	63
2		5号仓库-17	1/1	63
3		5号仓库-18	1/1	63
4		5号仓库-19	1/1	63
5		5号仓库-19西	1/1	29.7
6		圆屯4个	1/1	366.24
7		辅房	1/1	38.36
8		东地块	1/1	600
9		西地块	1/1	780
合计				2066.3

三、价值时点

2024 年 02 月 26 日。

四、价值类型

市场租赁价值。

五、估价方法

比较法。

六、估价结果

经我公司评估确认，估价对象市场租赁价值评估结果如下：

总估值小写：人民币 8.00 万元/年；

总估值大写：人民币捌万元整。

序号	地址	估价对象	楼层	租赁面积 (m²)	单位租金 (元/年•m²)	租金 (万元/ 年)
1	峭岐粮管所 东库	5 号仓库-16	1/1	63	56	0.35
2		5 号仓库-17	1/1	63	56	0.35
3		5 号仓库-18	1/1	63	56	0.35
4		5 号仓库-19	1/1	63	56	0.35
5		5 号仓库-19 西	1/1	29.7	56	0.16
6		圆屯 4 个	1/1	366.24	80	2.92
7		辅房	1/1	38.36	56	0.21
8		东地块	1/1	600	24	1.44
9		西地块	1/1	780	24	1.87
合计				2066.3		8.00

七、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“宁长城(江阴)房咨报字[2024]第 0009 号”估价咨询报告书全文。
- 2、本估价报告所评年租金为三年保持不递增情况下的市场租金。

特此函告

估价机构（盖章）：南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司

法定代表人（签章）：

二〇二四年二月二十九日

房地产咨询估价报告

估价报告编号： 宁长城(江阴)房客报字[2024]第 0011 号

估价项目名称： 江阴市文林粮油管理所所属位于文林富贝路 162
号房地产市场租赁价值评估

估价委托人： 江阴粮源粮油集团有限公司

房地产估价机构： 南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司

注册房地产估价师： 张立恒（注册号 3220200424）
张 翔（注册号 3220160238）

估价报告出具日期： 2024 年 03 月 22 日

致估价委托人函

江阴粮源粮油集团有限公司：

我公司按照贵单位的委托和要求，我公司对江阴市文林粮油管理所所属位于文林富贝路 162 号房地产进行了市场租赁价值评估。

依据贵单位提供的有关资料，我公司注册房地产估价师在实地查勘和市场调查的基础上，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，采用科学的估价方法，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，得出了估价结果，完成了估价咨询报告。现将估价咨询报告的主要事项函告如下：

一、估价目的

为委托方拟出租房地产提供市场租赁价值参考依据而评估房地产市场租赁价值。

二、估价对象

- 1、权属：房屋所有权人为江阴市文林粮油管理所。
- 2、用途：非住宅。
- 3、财产范围：详见下列清单。

序号	地址	估价对象	楼层	租赁面积（m²）
1	富贝路 162 号	4 号仓库	1/1	88.04
2		5 号仓库	1/1	88.04
3		6 号仓库	1/1	122
4		7 号仓库	1/1	85.4
5		8 号仓库	1/1	85.4
6		9 号仓库	1/1	201.3
7		11 号仓库	1/1	85.4
8		12 号仓库	1/1	35
9		13 号仓库	1/1	35
10		14 号仓库	1/1	35

11		15 号仓库	1/1	35
12		16 号仓库	1/1	66
13		17 号仓库	1/1	66
14		1-2 仓搭建	1/1	150
合计				1177.58

三、价值时点

2024 年 03 月 18 日。

四、价值类型

市场租赁价值。

五、估价方法

比较法。

六、估价结果

经我公司评估确认，估价对象市场租赁价值评估结果如下：

总估值小写：人民币 6.64 万元/年；

总估值大写：人民币陆万陆仟肆佰元整。

序号	地址	估价对象	楼层	租赁面积 (m²)	单位租金 (元/年•m²)	租金 (万元/ 年)
1	富贝路 162 号	4 号仓库	1/1	88.04	64	0.56
2		5 号仓库	1/1	88.04	64	0.56
3		6 号仓库	1/1	122	64	0.78
4		7 号仓库	1/1	85.4	64	0.54
5		8 号仓库	1/1	85.4	64	0.54
6		9 号仓库	1/1	201.3	64	1.28
7		11 号仓库	1/1	85.4	64	0.54
8		12 号仓库	1/1	35	56	0.19
9		13 号仓库	1/1	35	56	0.19
10		14 号仓库	1/1	35	56	0.19
11		15 号仓库	1/1	35	56	0.19

12		16 号仓库	1/1	66	56	0.36
13		17 号仓库	1/1	66	56	0.36
14		1-2 仓搭建	1/1	150	24	0.36
合计				1177.58		6.64

七、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“宁长城(江阴)房客报字[2024]第 0011 号”估价咨询报告书全文。
- 2、本估价报告所评年租金为三年保持不递增情况下的市场租金。

特此函告

估价机构（盖章）：南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司

法定代表人（签章）：

二〇二四年三月二十二日

增补评估函

宁长城(江阴)房客报字[2024]第 0011-1 号

江阴粮源粮油集团有限公司:

我公司按照贵单位的委托和要求,对江阴市文林粮油管理所所属位于文林富贝路 162 号房地产进行了市场租赁价值评估,已于 2024 年 03 月 22 日出具“宁长城(江阴)房客报字[2024]第 0011 号”报告。现按要求评估范围增加 F5 辅房、F6 辅房两处房屋,特对上述房屋进行增补评估,作为评估报告补充内容。

经我公司评估确认,估价对象市场租赁价值评估结果如下:

总估值小写:人民币 0.60 万元/年;

总估值大写:人民币陆仟元整

序号	地址	估价对象	楼层	租赁面积 (m ²)	单位租金 (元/年•m ²)	年租金 (万元/年)
15	富贝路 162 号	F5 辅房	1/2	53.94	56	0.30
16		F6 辅房	1/2	53.94	56	0.30
合计				107.88		0.60

特此函告

南京长城土地房地产资产评估造价咨询有限公司

2024 年 04 月 26 日