# 房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：苏恒茂（2024）房估字第 JY0041 号

估价项目名称：位于江阴市职业技术学院内的拟出租商业街铺位市场租赁价格评估

估价委托人：江阴澄源酒店管理有限公司

房地产估价机构：江苏恒茂房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：高　斌　　注册号 3220180349

徐　锋　　注册号 3220020056

估价报告出具日期：2024 年 6 月 14 日

# 致 估 价 委 托 人 函

江阴澄源酒店管理有限公司:

受贵方委托,我公司对位于江阴市职业技术学院内的拟出租商业街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范围内的铺位。委估房地产总租赁面积 1244.0㎡（该面积由委托方提供）。

**3、价值时点:** 2024 年 5 月 6 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￥1049900 元，（大写）人民币**壹佰零肆万玖仟玖佰元整**。估价结果详见表 1。

表 1 估价结果一览表

| 序号 | 区域 | 现状编号 | 原拟建编号 | 业态 | 面积（㎡） | 日租金（元/㎡/天） | 年租金（元） | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 轻食餐饮区 | 006 | Q-5 | 过路人饭团、早餐店、煎饼店、鸡排店、面店等 | 36 | 2.37 | 31200 | |
| 2 | | 007 | Q-4 | | 9 | 3.04 | 10000 | |
| 3 | | 008 | Q-3 | | 9 | 3.04 | 10000 | |
| 4 | | 009 | Q-2 | | 18 | 2.8 | 18400 | |
| 5 | | 010 | Q-1 | | 9 | 3.04 | 10000 | |
| 6 | 文化休闲区 | 011 | W-9 | 烘焙店、花店、健身房、便利店、轻食店、书吧、咖啡厅、奶茶店、多功能厅等 | 80 | 2.09 | 61000 | |
| 7 | | 012 | W-8 | | 30 | 2.33 | 25500 | |
| 8 | | 013 | W-7 | | 30 | 2.1 | 23000 | |
| 9 | | 014 | W-6 | | 36 | 2.74 | 36000 | |
| 10 | | 015 | W-3 | | 72 | 2.09 | 55000 | |
| 11 | | 016 | W-4 | | 18 | 2.8 | 18400 | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12 | | 017 | W-5 | | 9 | 3.04 | 10000 | |
| 13 | | 018 | W-2 | | 22.2 | 2.1 | 17000 | |
| 14 | | 019 | W-1 | | 23.4 | 2.63 | 22500 | |
| 15 | | 020 | W-10 | | 18 | 3.04 | 20000 | |
| 16 | | 021 | W-11 | | 18 | 2.8 | 18400 | |
| 17 | | 022 | W-12 | | 27 | 2.13 | 21000 | |
| 18 | | 023 | W-13 | | 24 | 2.28 | 20000 | |
| 19 | | 024 | Z-1 | | 66 | 2.01 | 48500 | |
| 20 | | 025 | Z-2 | | 292.2 | 1.69 | 180000 | |
| 21 | | 026 | Z-3 | | 42 | 2.48 | 38000 | |
| 22 | | 027 | Z-4 | 轰趴馆、超市、汉堡店、水果店、零食店、糖葫芦店、炒货店、凉皮店、披萨店、鸭货店、麻辣小海鲜、服装、鞋袜店、寿司店、关东煮店、美甲、饰品店自助店（娃娃机、拍照）等 | 23.1 | 2.61 | 22000 | |
| 23 | | 028 | Z-5 | | 36 | 2.28 | 30000 | |
| 24 | | 029 | Z-6 | | 9 | 3.04 | 10000 | |
| 25 | | 030 | Z-7 | | 9 | 3.04 | 10000 | |
| 26 | | 031 | Z-8 | | 18 | 2.8 | 18400 | |
| 27 | 中心街区 | 032 | Z-9 | | 18 | 2.8 | 18400 | |
| 28 | | 033 | Z-10 | | 18 | 2.8 | 18400 | |
| 29 | | 034 | Z-11 | | 9 | 3.04 | 10000 | |
| 30 | | 035 | Z-12 | | 9 | 3.04 | 10000 | |
| 31 | | 036 | Z-13 | | 18 | 2.59 | 17000 | |
| 32 | | 037 | Z-16 | | 21 | 2.45 | 18800 | |
| 33 | | 038 | Z-14 | | 11.55 | 2.97 | 12500 | |
| 34 | | 039 | Z-15 | | 11.55 | 2.97 | 12500 | |
| 35 | | 040 | Z-17 | | 36 | 2.13 | 28000 | |
| 36 | | 041 | S-6 | 电信营业厅、移动营业厅、眼镜店、理发店、文具店、文印店+数码维修等 | 18 | 3.04 | 20000 | |
| 37 | | 042 | S-3 | | 18 | 3.04 | 20000 | |
| 38 | 生活配套区 | 043 | S-2 | | 18 | 3.04 | 20000 | |
| 39 | | 044 | S-1 | | 18 | 3.04 | 20000 | |
| 40 | | 045 | S-4 | | 18 | 3.04 | 20000 | |
| 41 | | 046 | S-5 | | 18 | 3.04 | 20000 | |
| **合计** | | | | | **1244** | | **1049900** | |

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

2024 年 6 月 14 日

# 目 录

第一部分 估价师声明 ..... 5
第二部分 估价假设和限制条件 ..... 6
第三部分 房地产估价结果报告 ..... 9
一、 估价委托人 ..... 9
二、 房地产估价机构 ..... 9
三、 估价目的 ..... 9
四、 估价对象 ..... 9
五、 价值时点 ..... 10
六、价值类型 ..... 11
七、估价原则 ..... 11
八、估价依据 ..... 12
九、估价方法 ..... 14
十、估价结果 ..... 15
十一、注册房地产估价师 ..... 17
十二、实际查勘期 ..... 17
十三、估价作业期 ..... 18
十四、估价报告应用的有效期 ..... 18
第四部分 附件 ..... 19

# 第一部分 估价师声明

本报告注册房地产估价师对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价特作如下承诺和保证：

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. 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，但受估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见，并承诺对委托方提供的资料负有保密义务。

4. 注册房地产估价师是按照国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》和 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行工作，撰写估价报告。

5. 估价人员于 2024 年 5 月 6 日完成了对本报告中估价对象的权益、实体、区位进行了实地查勘、记录和摄影等尽职调查，但仅限于估价对象权益状况资料和估价对象的外观和使用状况的常规性检查。本报告依据了委托方提供的权益状况等相关资料，委托方应对权益状况资料的真实性、合法性负责。

6. 参与本次估价的估价师具有本估价报告应具备的专业能力，承诺遵循估价职业道德，勤勉尽职，出具的估价报告结果为公平合理的价值或价格。

7. 没有人对本报告提供重要专业帮助。

# 第二部分 估价假设和限制条件

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、注册房地产估价师对估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料在注册房地产估价师力所能及的范围内进行了审慎检查,无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，合理假设估价委托人提供的有关资料是合法、真实、准确和完整的。

2、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注,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，合理假设估价对象能安全使用。

3、注册房地产估价师对估价对象的尽职调查，仅限于估价师专业胜任能力内的估价对象外观和使用状况的常规性检查,并在可能条件下对其内部结构进行了视察,未使用专业检测仪器对其结构进行测量及有关设备进行测试，未对其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视，假设估价对象无基础、结构、设备等方面影响正常使用的质量问题。

4、根据估价目的，结合价值类型，对估价对象完全竞争市场的假设:①有自愿的租赁双方；②该物业能在公开市场上合法、自由出租；③租赁双方有合理的洽谈时间，对物业性质和市场状况有充分的了解；④在这个周期内市场状况、价格水平保持相对稳定；⑤不考虑特殊承租方的额外加价的影响；⑥物业不受可能影响其租金的债权债务的限制及影响。

5、假设任何有关估价对象的取得经营等运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规，在估价对象权益状况等法定条件下可持续使用。

6、价值时点到估价目的实现期间房地产市场保持稳定,不发生自 然力和其他不可抗力对估价对象的破坏性损坏。

二、未定事项假设

本次估价对象由委托方确认，若与实际不符，应重新估价。

三、背离事实假设

根据委托方的要求,本次估价未考虑抵押等他项权利对估价对象市场租金的影响。

四、不相一致假设

估价对象无不相一致事项，故本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

1、至价值时点，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，按照委托方要求，本次评估房屋设定用途为商业。

2、本报告中提及的房屋租赁面积，按照委托方要求，租赁范围由委托方确认，租赁面积由委托方提供，本次估价假定房屋面积准确无误。如能提供该房屋的合法性登记文件，则该报告应当依据合法性登记文件做相应调整，不能直接使用本报告。

六、估价报告使用限制

1、本报告和估价结果仅为估价委托方了解估价对象商业用途下的房地产年市场租金时提供专业评估意见，供委托方进行房地产出租决策时作参考，不对其他用途负责，也不对最终年租金成交价格作保证。

2、本报告结果的有效性受到本报告规定的价值时点、估价目的、价值定义、估价结果有效期、估价对象的权利状态和实体状态以及估价假设限制条件等估价要素的约束和限制,本评估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。估价对象如存在价值时点、估价目的、价值定义、估价结果有效期、估价对象的权利状态和实体状态与本报告不一致，应当调整估价报告。

3、本报告有效期自报告出具之日起壹年内有效。在有效期限内，如果

估价对象状况、价值定义、价值时点以及房地产市场行情等影响房地产价值的因素发生重大的变化，并且对房地产价值产生明显影响时，应对评估价值进行调整或重新评估。

4、本次估价报告的结果仅为估价对象在价值时点的年市场租金，不对未来的年租金变化做预测，未考虑未来租赁期限和租金增长率等数据对估价结果的影响；亦未考虑未来租赁过程中应承担的相关税费及租赁双方心理因素对估价结果的影响。估价委托人参考本估价报告的结果与承租人签订租赁合同时，应结合房地产市场变化及各方面因素做出相应决策。

5、报告使用需要注意的其他事项

①根据《商品房屋租赁管理办法》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、县人民政府房产管理部门登记备案”。房地产租赁双方应及时办理房屋租赁登记备案，提请报告使用人关注。

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有高于或低于评估价格。

# 第三部分 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

委托人名称：江阴澄源酒店管理有限公司

## 二、房地产估价机构

机构名称：江苏恒茂房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：徐锋

住所：无锡市梁溪区古运五爱苑 A 区 3-1 至 3-3 号(G1 楼)三楼 303

统一社会信用代码：91320214135936367T

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）无锡 00034

联系电话：0510-86808870

## 三、估价目的

根据估价委托方的要求,本次估价目的是为委托方了解拟出租估价对象房地产租赁价格提供参考意见。

## 四、估价对象

（一）. 估价对象的财产范围

本次估价对象为位于江阴市职业技术学院内的商业街范围内的铺位。委估房地产总租赁面积 1244.0 ㎡（该面积由委托方提供）。

估价对象范围包含房地产以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备。

（二）. 估价对象权益状况

1、房屋所有权与共有状况、用益物权设立状况

未见房屋权属证书，根据委托方要求，租赁范围由委托方确认，租赁面积由委托方提供。该房屋无共有情况及其他物权设立情况。

2、土地使用权状况

未见土地权属证书，本次评估，按委托方要求设定为商业用途。

（三）、估价对象实物状况

建筑物基本情况

| 房屋坐落 | 评估面积(㎡) | 设定用途 | 空间布局 | 设施设备 | 使用维护状况 | 建筑物状况 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 江阴市职业技术学院商业街 | 1244.0 | 商业 | 较优 | 水电等设施设备齐全 | 维护保养较优 | 估价对象所在建筑物以集装箱为主。 |

（四）估价对象区位状况

区位状况主要包括位置状况、交通状况、环境状况、外部配套设施状况、区位状况及规划条件、区位状况分析等，本次主要分析如下:

江阴职业技术学院占地 695 亩，建筑面积近 21 万平方米，设有 7 系 2 院 2 部，开设近 40 个专业；在编人员 476 人，专任教师 340 人，在籍在册生 8000 人。估价对象位于江阴职业技术学院商业街 1 层。高校商业街是一个以学生作为消费者的市场，高校商业街处于高校的大环境下，不仅遵循市场的一般规律，而且也受到学校各方面的影响。

江阴职业技术学院位于江阴食品城南侧，距离周边商业中心距离一般，道路通达性较好，距离公交站较近，有多条公交线路经过，交通便捷度较优，估价对象周边基本无交通管制，停车便利度一般。周边环境较整洁，无空气、噪声、辐射、水、固体废物等污染，环境卫生状况较优；估价对象所在区域居民受教育程度较好，治安状况较好，人文环境较优；景观条件一般。估价对象区域内通上下水、通电、通气和通讯等各项基础配套设施齐备，保障率高；所在区域有银行、超市等公用设施。综述：估价对象位于江阴市澄江街道范围，区域配套较为完善。所在区域商业氛围一般，人流量较大，区域状况一般。

## 五、价值时点

根据委托方要求，确定本次估价的价值时点为 2024 年 5 月 6 日。

## 六、价值类型

1、价值类型

房地产价值类型有两种含义，一是指价值的种类，二是指一个估价项目中由估价目的决定的需要评估的某种特定价值。价值类型根据估价目的主要有市场价值、投资价值、现状价值、快速变现价值、计税价值、抵押价值等。根据本次估价目的，要求评估的房地产年租金为市场租赁价格即价值类型为市场价值。

2、价值定义

本估价报告中的房地产年租金是估价对象在类似房地产租赁市场的公开市场价值。市场价值是指在公开市场上由熟悉情况，谨慎行事且不受强迫的租赁双方，就租赁协议条款和限制条件（包括用途、费用与税金承担义务、使用限制、装修与设施、租赁期限、金额变化、续租等），以公平交易方式自愿达成的在价值时点的最可能租赁金额。

## 七、估价原则

独立、客观、公正原则是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、公平正直地评估出各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。所谓独立，一是要求估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；二是要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有厉害关系；三是要求估价机构人员在估价中不应受外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平正直，不偏袒任何一方。在坚持独立、客观、公正的原则的同时，在具体估价作业中应遵循的技术性原则如下：

1、遵循合法原则，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。

2、遵循最高最佳利用原则。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。所谓最高最佳使用，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，包括最佳的用途、规模、档次。经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。由于房地产的用途具有多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，且权利人都期望从其所拥有的房地产上获取更多的收益并以满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，房地产价格既要以最有效发挥本房地产效用为前提，又要以估价对象的规划方案为评估的最有效使用条件。

3、遵循价值时点原则，要求估价结果是在估价目的确定的某一特定的时间的价值或价格的原则。

4、遵循替代原则。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格偏差在合理范围内的原则。房地产价格水平由具有相同性质的替代房地产的价格所决定，其价格水平是由最了解市场行情的买者、卖者按照市场类似房地产的可比实例相互比较后决定的。

## 八、估价依据

1. 法律、法规和政策文件

1.1《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，自 2020 年 1 月 1 日起施行）

1.2《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修订，自 2020 年 1 月 1 日起施行）

1.3《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）

1.4《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 次会议修订通过《中华人民共和国土地管理法实施条例》，自 2021 年 9 月 1 日起施行）

1.5《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）

1.6《中华人民共和国城乡规划法》（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进行修正）

1.7《城市房地产开发经营管理条例》（2020 年 11 月 29 日根据《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）

1.8 《江苏省城市房地产交易管理条例》（根据 2018 年 3 月 28 日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第二次会议第二次修正）

1.9《中华人民共和国房产税暂行条例 》（2011 年 1 月 8 日根据国务院令第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）

1.10《中华人民共和国城市维护建设税法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2020 年 8 月 11 日通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行）

1.11《商品房屋租赁管理办法》（2010 年 12 月 1 日住房城乡建设部出台，2011 年 2 月 1 日起施行）；

1.12 江苏省人民政府和江苏省建设厅、国土资源厅颁发的有关文件

1.13 无锡市人民政府和无锡市房产管理局、自然资源和规划局颁发的有关文件

1.14 江阴市人民政府和江阴市房产管理局、自然资源和规划局颁发的有关文件

2. 技术规程

2.1 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》

2.2 中华人民共和国住房和城乡建设部和中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

2.3 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）

3. 其它

3.1 委托方提供的有关资料

3.1.1 估价委托书、租金评估清单

3.1.2 估价委托人提供的其他相关资料

3.2 受托估价方掌握的有关资料

3.2.1 估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料

3.2.2 估价对象所在地统计资料

3.2.3 估价对象所在地城市规划资料

3.2.4 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料

3.3 估价人员实际勘察、调查所获取的资料

3.3.1 估价人员向国土资源管理部门查阅的土地权属状况及土地利用与权属变更状况的资料

3.3.2 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

3.3.3 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。

3.3.4 估价人员实地拍摄的有关估价对象土地利用、建筑物状况的照片以及区域景观照片

3.3.5 估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口、房地产销售租赁市场等方面的基本情况资料。

## 九、估价方法

根据委托方要求，本次估价目的是为委托方拟出租估价对象提供房地产租金参考意见。本公司估价人员根据委估房地产的具体情况，在对其进行市场调查（包括对估价对象位置、分布及委估房产的建筑、结构及配套设施等）和类似物业调查后，按照估价程序，认真分析了影响估价对象价值的相关因素，决定对委估房地产采用比较法估算其市场租金。本次估价技术路线如下：

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。

具体步骤如下：

1、搜集交易实例；

2、选取可比实例；

3、建立比较基础；

4、进行交易情况修正；

5、进行市场状况调整；

6、进行房地产状况调整；

7、计算比较价值。

在进行房地产状况修正时，主要考虑到了经营业态、面积、人流量等各种影响因素。

具体公式如下

估价对象单位建筑面积日租金=可比实例单位建筑面积日租金×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

估价对象年市场租金=单位建筑面积日租金 × 建筑面积 × 365 天

## 十、估价结果

估价人员对估价对象权利、实体、区位状况进行了实地勘查和市场调查，

遵照《城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规、政策及国家技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，采用比较法，对估价对象市场租金进行了分析、测算和判断，在设定的价值定义与假设限制条件下，确定估价对象于价值时点的年市场租金为**￥1049900**元，（大写）人民币**壹佰零肆万玖仟玖佰元整**。估价结果详见表1。

**表1　　估价结果一览表**

| 序号 | 区域 | 现状编号 | 原拟建编号 | 业态 | 面积（㎡） | 日租金（元/㎡/天） | 年租金（元） | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 轻食餐饮区 | 006 | Q-5 | 过路人饭团、早餐店、煎饼店、鸡排店、面店等 | 36 | 2.37 | 31200 | |
| 2 | | 007 | Q-4 | | 9 | 3.04 | 10000 | |
| 3 | | 008 | Q-3 | | 9 | 3.04 | 10000 | |
| 4 | | 009 | Q-2 | | 18 | 2.8 | 18400 | |
| 5 | | 010 | Q-1 | | 9 | 3.04 | 10000 | |
| 6 | 文化休闲区 | 011 | W-9 | 烘焙店、花店、健身房、便利店、轻食店、书吧、咖啡厅、奶茶店、多功能厅等 | 80 | 2.09 | 61000 | |
| 7 | | 012 | W-8 | | 30 | 2.33 | 25500 | |
| 8 | | 013 | W-7 | | 30 | 2.1 | 23000 | |
| 9 | | 014 | W-6 | | 36 | 2.74 | 36000 | |
| 10 | | 015 | W-3 | | 72 | 2.09 | 55000 | |
| 11 | | 016 | W-4 | | 18 | 2.8 | 18400 | |
| 12 | | 017 | W-5 | | 9 | 3.04 | 10000 | |
| 13 | | 018 | W-2 | | 22.2 | 2.1 | 17000 | |
| 14 | | 019 | W-1 | | 23.4 | 2.63 | 22500 | |
| 15 | | 020 | W-10 | | 18 | 3.04 | 20000 | |
| 16 | | 021 | W-11 | | 18 | 2.8 | 18400 | |
| 17 | | 022 | W-12 | | 27 | 2.13 | 21000 | |
| 18 | | 023 | W-13 | | 24 | 2.28 | 20000 | |
| 19 | 中心街区 | 024 | Z-1 | 轰趴馆、超市、汉堡店、水果店、零食店、糖葫芦店、炒货店、凉皮店、披萨店、鸭 | 66 | 2.01 | 48500 | |
| 20 | | 025 | Z-2 | | 292.2 | 1.69 | 180000 | |
| 21 | | 026 | Z-3 | | 42 | 2.48 | 38000 | |
| 22 | | 027 | Z-4 | | 23.1 | 2.61 | 22000 | |
| 23 | | 028 | Z-5 | | 36 | 2.28 | 30000 | |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 24 | | 029 | Z-6 | 货店、麻辣小海鲜、服装、鞋袜店、寿司店、关东煮店、美甲、饰品店自助店（娃娃机、拍照）等 | 9 | 3.04 | 10000 | |
| 25 | | 030 | Z-7 | | 9 | 3.04 | 10000 | |
| 26 | | 031 | Z-8 | | 18 | 2.8 | 18400 | |
| 27 | | 032 | Z-9 | | 18 | 2.8 | 18400 | |
| 28 | | 033 | Z-10 | | 18 | 2.8 | 18400 | |
| 29 | | 034 | Z-11 | | 9 | 3.04 | 10000 | |
| 30 | | 035 | Z-12 | | 9 | 3.04 | 10000 | |
| 31 | | 036 | Z-13 | | 18 | 2.59 | 17000 | |
| 32 | | 037 | Z-16 | | 21 | 2.45 | 18800 | |
| 33 | | 038 | Z-14 | | 11.55 | 2.97 | 12500 | |
| 34 | | 039 | Z-15 | | 11.55 | 2.97 | 12500 | |
| 35 | | 040 | Z-17 | | 36 | 2.13 | 28000 | |
| 36 | 生活配套区 | 041 | S-6 | 电信营业厅、移动营业厅、眼镜店、理发店、文具店、文印店+数码维修等 | 18 | 3.04 | 20000 | |
| 37 | | 042 | S-3 | | 18 | 3.04 | 20000 | |
| 38 | | 043 | S-2 | | 18 | 3.04 | 20000 | |
| 39 | | 044 | S-1 | | 18 | 3.04 | 20000 | |
| 40 | | 045 | S-4 | | 18 | 3.04 | 20000 | |
| 41 | | 046 | S-5 | | 18 | 3.04 | 20000 | |
| **合计** | | | | | **1244** | | **1049900** | |

## 十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师

| 姓　名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|---|---|---|---|
| 高　斌 | 3220180349 | | 2024 年 6 月 14 日 |
| 徐　锋 | 3220020056 | | 2024 年 6 月 14 日 |

## 十二、实际查勘期

2024 年 5 月 6 日

## 十三、估价作业期

2024 年 5 月 6 日至 2024 年 6 月 14 日

## 十四、估价报告应用的有效期

估价报告应用有效期自本估价报告出具之日起壹年内有效。

# 第四部分 附件

1、估价对象位置图及照片

2、房地产估价机构资质证书复印件

3、注册房地产估价师估价资格证书复印件