

租金咨询报告

估价报告编号：(苏)苏地行 JY1(2025)房估字第 199 号

估价项目名称：位于江阴市职业技术学院内商业街 46 处商
铺市场租赁价格评估

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：二〇二五年十一月二十六日

致估价委托人函

江阴澄源酒店管理有限公司：

我公司按照贵单位委托，为贵方拟出租房屋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2025年07月14日对位于江阴市职业技术学院内商业街46处商铺进行了实地查勘，经过认真分析和筛选，采用科学的方法进行了评估。

经评估在价值时点2025年07月14日满足本报告估价假设和限制条件下的年租金总价值为**1087400**元，大写人民币**壹佰零捌万柒仟肆佰元整**，估价对象市场租赁价格评估结果如下：

序号	权利人	房屋坐落	编号	用途	建筑面积 (m ²)	日租金 (元/m ² /日)	年租金 (元/年)
1	江阴澄源酒店 管理有限公司	轻食餐饮区	006	非住宅	36	2.37	31200
2			007	非住宅	9	3.04	10000
3			008	非住宅	9	3.04	10000
4			009	非住宅	18	2.8	18400
5			010	非住宅	9	3.04	10000
6			011	非住宅	80	2.09	61000
7	江阴澄源酒店 管理有限公司	文化休闲区	012	非住宅	30	2.33	25500
8			013	非住宅	30	2.1	23000
9			014	非住宅	36	2.74	36000
10			015	非住宅	72	2.09	55000
11			016	非住宅	18	2.8	18400
12			017	非住宅	9	3.04	10000
13			018	非住宅	22.2	2.1	17000
14			019	非住宅	23.4	2.63	22500

15			020	非住宅	18	3.04	20000
16			021	非住宅	18	2.8	18400
17			022	非住宅	27	2.13	21000
18			023	非住宅	24	2.28	20000
19			024	非住宅	66	2.01	48500
20			025	非住宅	292.2	1.69	180000
21			026	非住宅	42	2.48	38000
22			027	非住宅	23.1	2.61	22000
23			028	非住宅	36	2.28	30000
24		中心街区	029	非住宅	9	3.04	10000
25			030	非住宅	9	3.04	10000
26			031	非住宅	18	2.8	18400
27			032	非住宅	18	2.8	18400
28			033	非住宅	18	2.8	18400
29			034	非住宅	9	3.04	10000
30			035	非住宅	9	3.04	10000
31			036	非住宅	18	2.59	17000
32			037	非住宅	21	2.45	18800
33			038	非住宅	11.55	2.97	12500
34		生活配套区	039	非住宅	11.55	2.97	12500
35			040	非住宅	36	2.13	28000
36			041	非住宅	18	3.04	20000
37			042	非住宅	18	3.04	20000
38			043	非住宅	18	3.04	20000
39		江阴职业技术学院 22 号楼	044	非住宅	18	3.04	20000
40			045	非住宅	18	3.04	20000
41			046	非住宅	18	3.04	20000
42			仓库 1	非住宅	29	0.71	7500
43			仓库 2	非住宅	29	0.71	7500
44			仓库 3	非住宅	29	0.71	7500
45			仓库 4	非住宅	29	0.71	7500
46			仓库 5	非住宅	29	0.71	7500

合 计	1389	1087400
-----	------	---------

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



目 录

估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
估价咨询结果报告	9
一、估价委托人	9
二、估价方	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	12
九、估价方法	13
十、估价结果	15
十一、注册房地产估价师	15
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业期	15
附 件	16

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、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。

3、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。

4、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

商业房地产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：江阴澄源酒店管理有限公司

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：2024 年 03 月 03 日至 2027 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商业地产提供市场租赁价格参考依据而评估市场租赁价格。

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职业技术学院内商业街 46 处，评估租赁面积共 1389 平方米，该房产于价值时点 2025 年 07 月 14 日的市场租赁价格。

（二）估价对象区位状况

江阴市职业技术学院内商业街 46 处位于江阴市锡澄路江阴市职业技术学院内部。其区域内商服繁华程度、配套设施、停车便利性、购物环境等为内部封闭状态，与外部商服环境并没有可比之处。

（三）估价对象实物状况：

本次评估未提供房屋权证信息，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工业、住宅用地为主。

五、价值时点

本次评估设定价值时点为实地查勘日 2025 年 07 月 14 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，本评估报告中的市场租赁价格是指估价对象于价值时点 2025 年 07 月 14 日外部经济环境前提和假设限制条件下市场租赁价格。

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）估价委托人提供的资料

- 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 2025 年 07 月 14 日的年租金价格为 **1087400** 元，大写人民币壹佰零捌万柒仟肆佰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
葛周燕	3220200218		2025 年 11 月 26 日
庄志峰	3220040521		2025 年 11 月 26 日

十二、实地查勘期

自 2025 年 07 月 14 日起至 2025 年 07 月 14 日止。

十三、估价作业期

自 2025 年 07 月 14 日起至 2025 年 11 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



轻食餐饮区 06



轻食餐饮区 07



轻食餐饮区 09



轻食餐饮区 010



文化休闲区 011



文化休闲区 012



文化休闲区 013



文化休闲区 014



文化休闲区 015



文化休闲区 016



文化休闲区 017



文化休闲区 018



文化休闲区 019



文化休闲区 020



文化休闲区 021



文化休闲区 022



文化休闲区 023



中心街区 024



中心街区 025



中心街区 026



中心街区 027



中心街区 028



中心街区 029



中心街区 030



中心街区 031



中心街区 032



中心街区 033



中心街区 034



中心街区 035



中心街区 036



中心街区 037



中心街区 038



中心街区 039



中心街区 040



生活配套区 041



生活配套区 042



生活配套区 043



生活配套区 044



生活配套区 045



生活配套区 046



22 号楼仓库



22 号楼仓库



22 号楼仓库



22 号楼仓库



22 号楼仓库



22 号楼

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			



国家市场监管总局监制

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年度报告。

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



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。持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业务，有权在房屋估价报告上签字。		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.	
姓 名 / Full name	范周燕	性 别 / Sex	女
身份证件号码 / ID No.	320281198806093542	注 册 号 / Registration No.	32200200218
执业机构 / Employer	江苏苏地行土地房产评估有限公司 南京分公司		
有 效 期 至 / Date of expiry	2026-04-15		
持证人签名 / Bearer's signature			
发证机关			
No. 00269942			



机关证发

No. 00269942



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。持证人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，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.

姓名 / Full name

庄峰

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

320219197710267264

注册号 / Registration No.



发证机关

No. 00343895

营业执照 / Employer

江苏苏地行土地房产评估有限公司
有限公司

有效期至 / Date of expiry

2028-10-14

持证人签名 / Bearer's signature