



# 房地产估价报告

中证（锡澄）估字(2026)第 Z0022 号

江阴文韵大剧院管理有限公司拟出租涉及的位于江阴市青果路  
13-19 号共 7 处房地产租赁价值评估

致电 025-52633892 查询本报告真伪!



中证房地产评估造价集团有限公司

2026 年 3 月 5 日



# 房地产估价报告

估价项目名称：江阴文韵大剧院管理有限公司拟出租涉及的位于江阴市青果路 13-19 号共 7 处房地产租赁价值评估

估价委托人：江阴文韵大剧院管理有限公司

房地产估价机构：中证房地产评估造价集团有限公司

注册房地产估价师：王一晟（3220150107） 黄海涛（3220110080）

估价报告出具日期：2026 年 3 月 5 日

估价报告编号：中证（锡澄）估字(2026)第 Z0022 号



# 致估价委托人函

江阴文韵大剧院管理有限公司：

承蒙委托，我对位于青果路 13-19 号共 7 处房地产进行了租赁市场价值评估。

本报告基本事项如下：

估价目的：为委托方了解估价对象市场租金提供参考依据而评估房地产市场租赁价值。

估价对象：青果路 13-19 号共 7 处。

价值时点：2026 年 3 月 3 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：至价值时点，估价对象年市场租金见下表：

序号	标的名称	业态	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	日租金单 价 (元/m <sup>2</sup> )	年租金 (万元)	备注
1	青果路 13 号 (味舵主)	一层	432.20	2.7	42.59	
		二层	457.23	1.4	23.36	
		三层	470.48	0.9	15.46	
	小计		1359.91		81.41	
2	青果路 15 号	空置 (原青岛啤酒鲜酒吧)	16.86	3.5	2.15	
3	青果路 17 号	空置 (原眼镜店、熊治面包)	402.44	2.5	36.72	
4	青果路 17 号二楼	空置	479	0.8	13.99	
5	青果路 17 号三楼	空置	433	0.6	9.48	
6	青果路 17 号南	空置 (原易行奢侈品行)	15.25	4.0	2.23	
7	青果路 19 号	空置 (原面疙瘩面馆)	48.7	3.0	5.33	
	合计		2755.16		151.31	

1. 本函与估价报告全文是一个有机整体，报告使用人应完整阅读、正确理解、规范使用本报告。

2. 本评估报告仅供委托方在资产出租处置时参考使用，不得用于抵押、征收、课税用途，请估价报告使用者予以关注。

中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：王军

2026 年 3 月 5 日



# 目 录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	3
一、估价假设条件.....	4
二、估价限制条件.....	5
估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	14
十、估价测算简述.....	14
十一、估价结果.....	15
十二、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业期.....	16
十四、估价报告使用期限.....	16
附    件.....	17
1、委托书.....	17
2、估价对象照片.....	18
3、房地产估价机构营业执照复印件.....	25
4、房地产估价机构备案证书复印件.....	26
5、注册房地产估价师注册证书复印件.....	27



# 估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本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。

二、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，但受到本估价报告中已经说明的假设和限制条件的限制。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系；对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、我公司注册房地产估价师王一晟、黄海涛对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

六、注册房地产估价师承诺具有可以胜任该工作的专业能力，估价工作中严格遵守职业道德、勤勉尽职。



# 估价假设和限制条件

## 一、估价假设条件

### （一）一般假设

1.估价人员对估价委托人提供的估价对象的权属、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、准确性和完整性且未予以核实的的情况下，本报告以估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提。

2.估价人员对估价对象进行了实地查勘，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价格的重大因素给予了关注，但仅限于外观、使用状况和周边环境，并未对其结构、设备、装修隐蔽部位等做专业检测，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，本报告以估价对象符合国家有关建筑规范、验收质量标准及环境检测标准并足以维持其正常安全使用为假设前提。

3.估价对象在估价委托人现场指认及提供有关情况和资料的基础上，界定财产范围和空间范围，无遗漏和虚构。

4.本报告估价对象出租面积根据估价委托人提供的租赁方案记载面积数据，结合估价人员实地查勘丈量数据综合确认，若上述情况发生改变，估价结果需作相应调整乃至重新估价。

5.估价对象不属于国家法律法规等规定不得出租的房地产。

6.本报告估价结果以估价对象不改变拟出租用途并能保持目前的使用环境和条件为假设前提。

### （二）未定事项假设

估价对象租赁面积根据委托方的租赁方案确定，由评估人员现场确认，仅为本次估价服务，不作为产权确认的依据。

### （三）背离事实假设

本次估价对象无背离事实情况，故无背离事实假设。

### （四）不相一致假设



本次估价对象状况无不相一致情况，故无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本次估价对象无依据不足情况，故无依据不足假设。

## 二、估价限制条件

(一) 本估价结果仅在本报告说明的估价目的下使用，不得做其他用途。

(二) 未经本估价机构同意，本报告的全部或部分内容均不得向估价委托人、估价报告审查部门以外的单位及个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体。凡因估价委托人使用报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任，报告解释权为本估价机构所有。

(三) 本报告使用期限为自估价报告出具之日起一年内有效。超过报告有效期使用的，相关责任由报告使用者承担。

(四) 若在报告使用期限内，房地产租赁市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(五) 本报告仅是在已说明的估价假设和限制条件下对估价对象价值进行的合理估算，本报告不对权属发表意见。

(六) 本报告须经两名或两名以上注册房地产估价师签名并加盖房地产估价机构公章，作为一个整体使用时有效。

(七) 未经特殊说明，本报告中所使用的货币单位均为人民币。



# 估价结果报告

中证（锡澄）估字(2026)第 Z0022 号

## 一、估价委托人

估价委托人：江阴文韵大剧院管理有限公司

## 二、房地产估价机构

估价机构：中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：王 军

住 所：南京市鼓楼区建宁路 61 号中央金地广场 3 幢 1403-1406 室

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00055

有效期限：2025 年 10 月 22 日至 2028 年 10 月 21 日

联系电话：18651038728

## 三、估价目的

为委托方了解估价对象市场租金提供参考依据而评估房地产市场租赁价值。

## 四、估价对象

### （一）估价对象范围

青果路 13 号 1359.91 m<sup>2</sup>、青果路 15 号 16.86 m<sup>2</sup>、青果路 17 号 402.44 m<sup>2</sup>、青果路 17 号二楼 479.00 m<sup>2</sup>、青果路 17 号三楼 433.00 m<sup>2</sup>、青果路 17 号南 15.25 m<sup>2</sup>、青果路 19 号 48.70 m<sup>2</sup>，本次估价结果包括估价对象的使用权租赁价值。

### （二）估价对象基本状况

1.名称：江阴文韵大剧院管理有限公司拟出租的 7 处房地产。

2.坐落：青果路 13-19 号共 7 处。

3.规模：租赁面积如下，青果路 13 号 1359.91 m<sup>2</sup>、青果路 15 号 16.86 m<sup>2</sup>、青果路 17 号 402.44 m<sup>2</sup>、青果路 17 号二楼 479.00 m<sup>2</sup>、青果路 17 号三楼 433.00 m<sup>2</sup>、青果路 17 号南 15.25 m<sup>2</sup>、青果路 19 号 48.70 m<sup>2</sup>。

4.用途：建筑物出租实际用途为非住宅。

5.建筑物基本状况如下：

①青果路 13 号

位于青果路 13 号，1-3/3 层，租赁面积约 1359.91m<sup>2</sup>，平均层高约 3.6 米，混合结构，内外墙粉刷涂料，地面铺设地砖，铝合金门窗。区域位置与现状见下图：



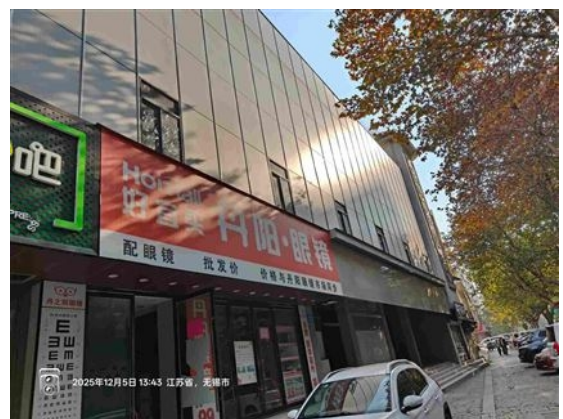
②青果路 15 号

位于青果路 15 号，味舵主南侧弄堂，1 层，租赁面积约 16.86 m<sup>2</sup>，混合结构，地砖地坪，铝合金门窗。区域位置与现状见下图：



### ③青果路 17 号

位于青果路 17 号，原熊治面包与原丹阳眼镜南边的一间，1 层，租赁面积约 402.44m<sup>2</sup>，建筑高约 3.8 米，混合结构。区域位置与现状见下图：





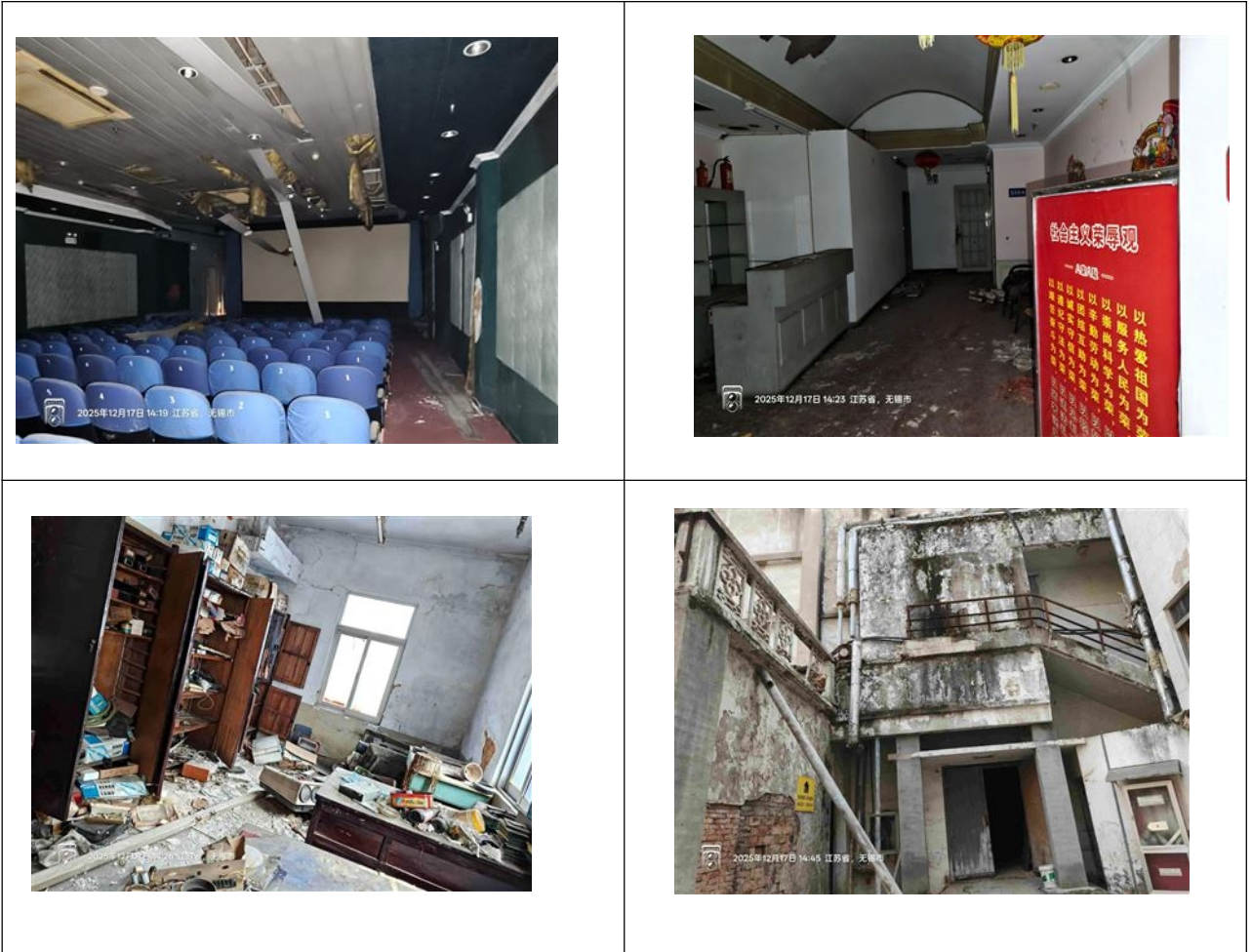
#### ④青果路 17 号二楼

位于青果路 17 号二楼，原长江影剧院，第 2 层，租赁面积约 479m<sup>2</sup>，层高约 3.6 米，混合结构，石膏板吊顶，地砖地坪。现状见下图：



#### ⑤青果路 17 号三楼

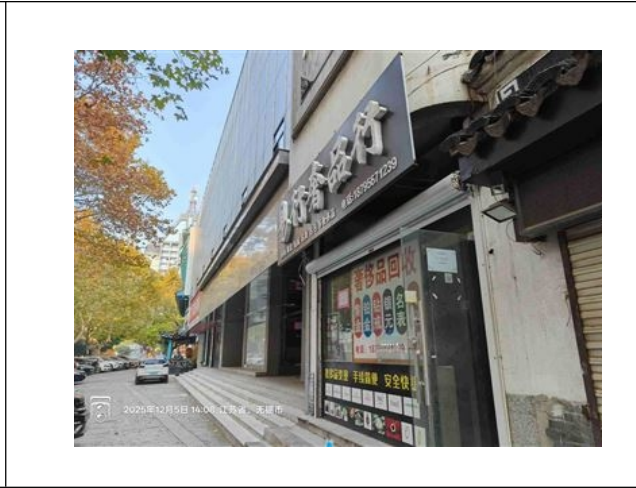
位于青果路 17 号三楼，原长江影剧院放映厅及配套用房，第 3 层，租赁面积约 433m<sup>2</sup>。现状见下图：



⑥青果路 17 号南

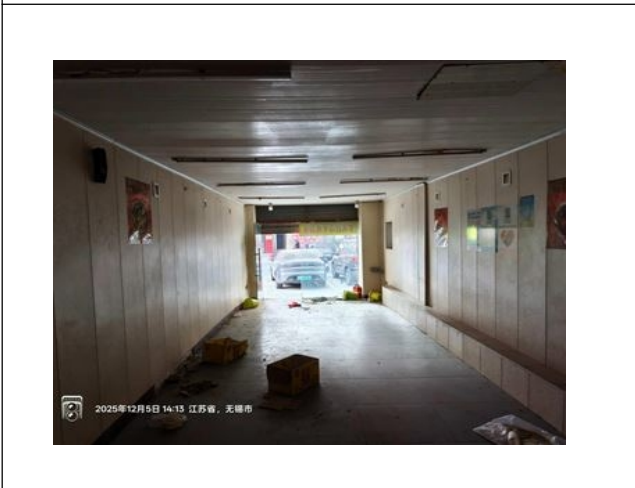
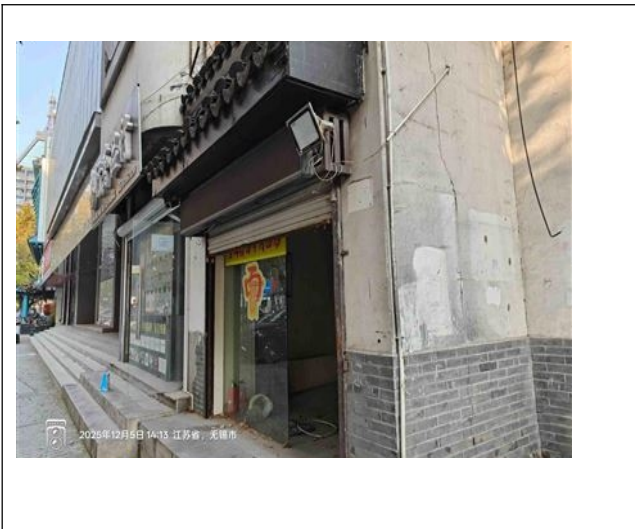
位于青果路 17 号南，1 层，租赁面积约 15.25m<sup>2</sup>，混合结构，夹板吊顶，花岗岩地坪。现状见下图：





⑦青果路 19 号

位于青果路 19 号，1 层，租赁面积约 48.7m<sup>2</sup>，混合结构，净高 2.4 米，塑扣板吊顶，地砖地面。现状见下图：



五、价值时点

2026 年 3 月 3 日。



## 六、价值类型

(一) 价值类型：市场价值。

(二) 价值定义：房地产市场租赁价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

(三) 价值内涵：本报告市场租金所对应的是租期为 1 年的，不包含装饰装修、家具家电等其他财产，不包含水电费等承租方需要承担的费用。

## 七、估价原则

本报告遵循独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。

(一) 独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直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。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 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应在合理范围内的原则。

(五) 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：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、档次等。

## 八、估价依据

(一) 国家和地方的法律、法规

1. 《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。）

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国



城市房地产管理法》的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行。）

3.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行。）

4.《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行。）

5.《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 29 号，根据 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《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正，自 2019 年 4 月 23 日起施行。）

6.《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》（中华人民共和国国务院令第 055 号，自 1990 年 5 月 19 日起施行。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，自 2020 年 11 月 29 日起施行。）

## （二）估价技术规程及文件

- 1.《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）
- 2.《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

## （三）估价委托人提供的资料

- 1.评估委托书
- 2.委托方提供的其他资料（包括现场解说）

## （四）估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

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；

2.注册房地产估价师实地查勘和调查收集的有关估价对象权属、现状利用等方面的资料；

3.估价对象所在区域类似房地产交易资料；

4.其他有关资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），房地产估价常用方法



有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。本次估价根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，通过对上述方法的适用性分析，选用比较法对估价对象市场租金进行估价。

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。

计算公式：

比较价格=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、估价测算简述

### （一）搜集交易实例

在同一供需圈内广泛搜集房地产租赁的交易实例。

### （二）选取可比实例

经估价人员对估价对象周边房地产租赁市场所作的调查，根据区域位置相似、用途结构相同、档次规模相当、权利性质相符、交易类型相合、交易日期相近、成交价格正常的原则，筛选出三个可比实例。

### （三）建立比较基础

建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理。标准化处理包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。本估价对象和所选取的可比实例价值内涵一致。

### （四）进行交易情况修正

交易情况修正是将可比实例的非正常成交价格修正为正常价格。本报告所选取的三个可比实例，其交易情况均属正常，未见任何成交价格偏离正常价格的情形，故无需进行交易情况修正。

### （五）进行市场状况调整

市场状况修正是将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格。本报告价值时点与所选取的三个可比实例的成交日期间隔时间不长，且在此时段内，该区域内类似房地产市场租金保持平稳，故无需进行市场状况调整。

### （六）进行房地产状况调整

房地产状况调整是将可比实例在自身状况下的价格调整为在估价对象



状况下的价格。包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。经对影响估价对象价格的区位、实物和权益状况的因素的详细分析、逐一比较、定性评判和量化调整，测算得到三个可比实例的房地产状况调整系数。

(七) 计算比较价值

根据比较法计算公式求得可比实例一、二、三的比较价格。由于所选取的三个可比实例与估价对象均有较好的可比性，且最终求得的比较价格相差较小，故以它们的简单算术平均值作为本次比较法评估的结果。

十一、估价结果

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）及《中华人民共和国资产评估法》等国家相关法律、法规和政策规定，遵循估价原则及估价程序，结合注册房地产估价师的经验和对影响房地产价值因素的分析、计算，采用比较法，确定估价对象在满足全部假设及限制条件下于价值时点 2026 年 3 月 3 日，房地产年市场租金合计：人民币 151.31 万元，大写：人民壹佰伍拾壹万叁仟壹佰元整（结果精确至百元）。

序号	标的名称	业态	租赁面积 (m <sup>2</sup> )	日租金单 价 (元/m <sup>2</sup> )	年租金 (万元)	备注
1	青果路 13 号 (味舵主)	一层	432.20	2.7	42.59	
		二层	457.23	1.4	23.36	
		三层	470.48	0.9	15.46	
	小计		1359.91		81.41	
2	青果路 15 号	空置 (原青岛啤酒鲜酒吧)	16.86	3.5	2.15	
3	青果路 17 号	空置 (原眼镜店、熊治面包)	402.44	2.5	36.72	
4	青果路 17 号二楼	空置	479	0.8	13.99	
5	青果路 17 号三楼	空置	433	0.6	9.48	
6	青果路 17 号南	空置 (原易行奢品行)	15.25	4.0	2.23	
7	青果路 19 号	空置 (原面疙瘩面馆)	48.7	3.0	5.33	
	合计		2755.16		151.31	

十二、注册房地产估价师



姓名	注册号	签名	签名日期
王一晟	3220150107		2026年3月5日
黄海涛	3220110080		2026年3月5日

## 十二、实地查勘期

2026年3月3日，并于当日完成查勘。

## 十三、估价作业期

自2026年3月3日起至2026年3月5日止。

## 十四、估价报告使用期限

本估价报告使用期限为自估价报告出具之日起一年，即2026年3月5日起至2027年3月4日止。



# 附件

## 1、评估委托书

### 评 估 委 托 书

中证房地产评估造价集团有限公司：

兹因业务需要，特委托贵单位进行房地产评估业务，其基本情况如下：

一、估价目的：为委托方了解估价对象市场租金提供参考依据而评估房地产市场租赁价值。

二、估价对象：青果路 13 号-19 号共 7 处资产（详见附件列表）。

三、价值时点：2026 年 3 月 3 日

#### 四、受托方的责任和义务

- 1.在约定的时间内完成委托评估任务；
- 2.对委托方提供或了解的资料、情况及评估结果保密。

委托方（签章）：江阴文韵大剧院管理有限公司



2026 年 3 月 3 日

附件：

青果路 13 号-19 号共 7 处资产列表

序号	标的名称	面积 (m <sup>2</sup> )		
		一层	二层	三层
1	青果路 13 号 (味舵主)	432.20	1359.91	
		457.23		
		470.48		
2	青果路 15 号 (原青岛啤酒鲜酒吧)	16.86		
3	青果路 17 号 (原眼镜店、熊治面包)	402.44		
4	青果路 17 号二楼	479		
5	青果路 17 号三楼	433		
6	青果路 17 号南 (易行奢品行)	15.25		
7	青果路 19 号 (面疙瘩面馆)	48.7		
合计		2755.16		

## 2、估价对象照片









2025年12月17日 14:11 江苏省，无锡市

2025年12月17日 14:12 江苏省，无锡市











4、房地产估价机构备案证书复印件





### 5、注册房地产估价师注册证书复印件

