防伪二维码

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：苏国衡澄评房字（2026）第 0079 号

估价项目名称：江阴城市建设投资有限公司位于江阴市西园三村 14 套、西园二村 12 套、澄西路 12 套房地产市场租金评估

估价委托人：江阴城发资产管理有限公司

房地产估价机构：江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：陈姗姗　　注册号：3220240105

刘　凯　　注册号：3220240089

估价报告出具日期：2026 年 01 月 30 日

致估价委托人函

江阴城发资产管理有限公司：

承蒙委托，我公司对江阴城市建设投资有限公司位于江阴市西园三村14套、西园二村12套、澄西路12套房地产市场租金进行了估价，为贵单位了解估价对象市场租金提供咨询意见。估价对象基本情况如下：

名称	楼层	目前使用状况	评估参照用途	评估面积（平方米）
西园三村3幢1501室	15	空置	住宅	135.42
西园三村3幢202室	2	空置	住宅	135.42
西园三村3幢204室	2	空置	住宅	135.42
西园三村5幢1801室	18	空置	住宅	134.96
西园三村5幢202室	2	空置	住宅	134.96
西园三村5幢1803室	18	空置	住宅	134.96
西园三村5幢206室	2	空置	住宅	134.96
西园三村5幢1806室	18	空置	住宅	134.96
西园三村8幢202室	2	空置	住宅	134.19
西园三村8幢1802室	18	空置	住宅	134.19
西园三村8幢203室	2	空置	住宅	134.19
西园三村8幢1803室	18	空置	住宅	134.19
西园三村8幢204室	2	空置	住宅	134.19
西园三村8幢1804室	18	空置	住宅	134.19
西园二村9号201室	2	空置	住宅	132.26
西园二村17号201室	2	空置	住宅	131.54
西园二村18号202室	2	空置	住宅	131.54

西园二村 19 号 202 室	2	空置	住宅	112.76
西园二村 23 号 201 室	2	空置	住宅	83.26
西园二村 23 号 1101 室	11	空置	住宅	83.26
西园二村 23 号 202 室	2	空置	住宅	82.95
西园二村 24 号 402 室	4	空置	住宅	134.05
西园二村 24 号 1802 室	18	空置	住宅	134.05
西园二村 26 号 1802 室	18	空置	住宅	134.05
西园二村 28 号 1802 室	18	空置	住宅	134.78
西园二村 30 号 1802 室	18	空置	住宅	114.94
澄西路 141 号	1	空置	商业	93.76
澄西路 143 号	1	空置	商业	98.81
澄西路 145 号	1	空置	商业	98.81
澄西路 147 号	1	空置	商业	70.90
澄西路 151 号	1	空置	商业	70.90
澄西路 153 号	1	空置	商业	98.80
澄西路 155 号	1	空置	商业	98.80
澄西路 165 号	1	空置	商业	64.48
澄西路 169 号	1	空置	商业	64.36
澄西路 171 号	1	空置	商业	78.64
澄西路 173 号	1	空置	商业	78.64
澄西路 149 号	1	空置	商业	131.26

价值时点：2026 年 01 月 26 日。

价值类型：市场价值。

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2026 年 01 月 26 日的估价结果如下：（币种：人民币）

估价对象	目前使用状况	评估参照用途	评估面积（m^2）	价值时点	年租金（元）	大写年租金
西园三村 3 幢 1501 室	空置	住宅	135.42	2026-01-26	7400	人民币**柒仟肆佰**元整
西园三村 3 幢 202 室	空置	住宅	135.42	2026-01-26	7400	人民币**柒仟肆佰**元整
西园三村 3 幢 204 室	空置	住宅	135.42	2026-01-26	7400	人民币**柒仟肆佰**元整
西园三村 5 幢 1801 室	空置	住宅	134.96	2026-01-26	7400	人民币**柒仟肆佰**元整
西园三村 5 幢 202 室	空置	住宅	134.96	2026-01-26	7400	人民币**柒仟肆佰**元整
西园三村 5 幢 1803 室	空置	住宅	134.96	2026-01-26	7400	人民币**柒仟肆佰**元整
西园三村 5 幢 206 室	空置	住宅	134.96	2026-01-26	7400	人民币**柒仟肆佰**元整
西园三村 5 幢 1806 室	空置	住宅	134.96	2026-01-26	7400	人民币**柒仟肆佰**元整
西园三村 8 幢 202 室	空置	住宅	134.19	2026-01-26	7300	人民币**柒仟叁佰**元整
西园三村 8 幢 1802 室	空置	住宅	134.19	2026-01-26	7300	人民币**柒仟叁佰**元整
西园三村 8 幢 203 室	空置	住宅	134.19	2026-01-26	7300	人民币**柒仟叁佰**元整
西园三村 8 幢 1803 室	空置	住宅	134.19	2026-01-26	7300	人民币**柒仟叁佰**元整
西园三村 8 幢 204 室	空置	住宅	134.19	2026-01-26	7300	人民币**柒仟叁佰**元整
西园三村 8 幢 1804 室	空置	住宅	134.19	2026-01-26	7300	人民币**柒仟叁佰**元整
西园二村 9 号 201 室	空置	住宅	132.26	2026-01-26	7200	人民币**柒仟贰佰**元整
西园二村 17 号 201 室	空置	住宅	131.54	2026-01-26	7200	人民币**柒仟贰佰**元整
西园二村 18 号 202 室	空置	住宅	131.54	2026-01-26	7200	人民币**柒仟贰佰**元整
西园二村 19 号 202 室	空置	住宅	112.76	2026-01-26	6200	人民币**陆仟贰佰**元整

西园二村 23 号 201 室	空置	住宅	83.26	2026-01-26	4600	人民币**肆仟陆佰**元整
西园二村 23 号 1101 室	空置	住宅	83.26	2026-01-26	4600	人民币**肆仟陆佰**元整
西园二村 23 号 202 室	空置	住宅	82.95	2026-01-26	4500	人民币**肆仟伍佰**元整
西园二村 24 号 402 室	空置	住宅	134.05	2026-01-26	7300	人民币**柒仟叁佰**元整
西园二村 24 号 1802 室	空置	住宅	134.05	2026-01-26	7300	人民币**柒仟叁佰**元整
西园二村 26 号 1802 室	空置	住宅	134.05	2026-01-26	7300	人民币**柒仟叁佰**元整
西园二村 28 号 1802 室	空置	住宅	134.78	2026-01-26	7400	人民币**柒仟肆佰**元整
西园二村 30 号 1802 室	空置	住宅	114.94	2026-01-26	6300	人民币**陆仟叁佰**元整
澄西路 141 号	空置	商业	93.76	2026-01-26	26000	人民币**贰万陆仟**元整
澄西路 143 号	空置	商业	98.81	2026-01-26	27400	人民币**贰万柒仟肆佰**元整
澄西路 145 号	空置	商业	98.81	2026-01-26	27400	人民币**贰万柒仟肆佰**元整
澄西路 147 号	空置	商业	70.90	2026-01-26	19700	人民币**壹万玖仟柒佰**元整
澄西路 151 号	空置	商业	70.90	2026-01-26	19700	人民币**壹万玖仟柒佰**元整
澄西路 153 号	空置	商业	98.80	2026-01-26	28800	人民币**贰万捌仟捌佰**元整
澄西路 155 号	空置	商业	98.80	2026-01-26	28800	人民币**贰万捌仟捌佰**元整
澄西路 165 号	空置	商业	64.48	2026-01-26	18800	人民币**壹万捌仟捌佰**元整
澄西路 169 号	空置	商业	64.36	2026-01-26	17900	人民币**壹万柒仟玖佰**元整
澄西路 171 号	空置	商业	78.64	2026-01-26	21800	人民币**贰万壹仟捌佰**元整
澄西路 173 号	空置	商业	78.64	2026-01-26	21800	人民币**贰万壹仟捌佰**元整
澄西路 149 号	空置	商业	131.26	2026-01-26	36400	人民币**叁万陆仟肆佰**元整

特别提示

1. 本报告仅限于估价委托人了解估价对象市场租金提供咨询意见，不作他用。

2. 估价报告应用的有效期为自 2026 年 01 月 30 日 至 2027 年 01 月 29 日。

3. 本估价报告的全文为一个不可分割的整体，报告使用者请详细查阅本报告的估价师声明、估价的假设与限制条件、房地产估价结果报告，以对本报告有一个全面正确的了解。

4. 估价委托人未提供估价对象的《不动产权证书》，依据估价委托人提供的《房地产市场租金评估清单》确定估价对象用途和面积等。

江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：

2026 年 01 月 30 日

目录

估价师声明 7

估价假设和限制条件 8

估价结果报告 10

一、 估价委托人 10

二、 房地产估价机构 10

三、 估价目的 10

四、 估价对象 10

五、 价值时点 14

六、 价值类型 14

七、 估价原则 14

八、 估价依据 17

九、 估价方法 19

十、 估价结果 20

十一、 注册房地产估价师 22

十二、 实地查勘期 22

十三、 估价作业期 22

附件 23

1、估价对象位置图； 23

2、估价对象实地查勘情况和相关照片； 23

3、《房地产市场租金评估清单》复印件； 23

4、房地产估价机构营业执照和房地产估价机构资质证书复印件； 23

5、注册房地产估价师注册证书复印件。 23

估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师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。
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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
4. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】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

1.一般假设

（1）在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

（2）任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

（3）本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

（4）本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

（5）本次估价对象的权属情况均以估价委托人提供的《房地产市场租金评估清单》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

（6）报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

（7）估价人员曾于2026年01月26日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

2.未定事项假设

无未定事项假设。

3.背离事实假设

无背离事实假设。

4.不相一致假设

无不相一致假设。

5.依据不足假设

估价委托人未提供估价对象的《不动产权证书》，依据估价委托人提供的《房地产市场租金评估清单》确定估价对象面积、用途等，若与实际不符，估价结果需作相应调整。

6. 估价报告使用限制

（1）本估价报告书仅为估价委托人了解估价对象市场租金提供咨询意见，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

（2）未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

（3）本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

（4）本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2026 年 01 月 30 日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

估价结果报告

一、 估价委托人

名称：江阴城发资产管理有限公司

二、 房地产估价机构

单位名称：江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司

住所：南京市秦淮区洪武路 23 号隆盛大厦 5 楼

房地产估价机构资质证书编号：苏建房估备（壹）南京 00086

资质等级：壹级

资质证书有效期：2024 年 06 月 26 日至 2027 年 06 月 25 日

法定代表人：刘清军

邮政编码：210001

三、 估价目的

为估价委托人了解估价对象的市场租金提供咨询意见。

四、 估价对象

1.估价对象范围及基本状况

估价对象位于江阴市西园三村 14 套、西园二村 12 套、澄西路 12 套。西园三村 14 套东临协澄路，南临青园东路，西临通渡南路，北临西园路，西园二村 12 套东临协澄路，南临西园路，西临通渡南路，北临青山路，

澄西路 12 套东临浮桥路，南临浮桥家苑一期，西临文富北路，北临澄西路。

根据估价委托人提供的《房地产市场租金评估清单》，本次评估面积为 4343.8 平方米。

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。

2.建筑物基本情况

估价对象	本次评估面积（㎡）	设定用途	目前使用状况	建筑结构及所在层数	层高	空间布局	设施设备	使用及维护状况	成新率
西园三村 3 幢 1501 室	135.42	住宅	空置	钢混 15 层	约 2.8 米	较优	水电等设施设备齐全	维护保养较优	90%
西园三村 3 幢 202 室	135.42	住宅	空置	钢混 2 层	约 2.8 米	较优	水电等设施设备齐全	维护保养较优	90%
西园三村 3 幢 204 室	135.42	住宅	空置	钢混 2 层	约 2.8 米	较优	水电等设施设备齐全	维护保养较优	90%
西园三村 5 幢 1801 室	134.96	住宅	空置	钢混 18 层	约 2.8 米	较优	水电等设施设备齐全	维护保养较优	90%
西园三村 5 幢 202 室	134.96	住宅	空置	钢混 2 层	约 2.8 米	较优	水电等设施设备齐全	维护保养较优	90%
西园三村 5 幢 1803 室	134.96	住宅	空置	钢混 18 层	约 2.8 米	较优	水电等设施设备齐全	维护保养较优	90%
西园三村 5 幢 206 室	134.96	住宅	空置	钢混 2 层	约 2.8 米	较优	水电等设施设备齐全	维护保养较优	90%
西园三村 5 幢 1806 室	134.96	住宅	空置	钢混 18 层	约 2.8 米	较优	水电等设施设备齐全	维护保养较优	90%
西园三村 8 幢 202 室	134.19	住宅	空置	钢混 2 层	约 2.8 米	较优	水电等设施设备齐全	维护保养较优	90%
西园三村 8 幢 1802 室	134.19	住宅	空置	钢混 18 层	约 2.8 米	较优	水电等设施设备齐全	维护保养较优	90%
西园三村 8 幢 203 室	134.19	住宅	空置	钢混 2 层	约 2.8 米	较优	水电等设施设备齐全	维护保养较优	90%
西园三村 8 幢 1803 室	134.19	住宅	空置	钢混 18 层	约 2.8 米	较优	水电等设施设备齐全	维护保养较优	90%

西园三村 8 幢 204 室	134.19	住宅	空置	钢混 2 层	约 2.8 米	较优	水电等设施设备齐全	维护保养较优	90%
西园三村 8 幢 1804 室	134.19	住宅	空置	钢混 18 层	约 2.8 米	较优	水电等设施设备齐全	维护保养较优	90%
西园二村 9 号 201 室	132.26	住宅	空置	钢混 2 层	约 2.8 米	较优	水电等设施设备齐全	维护保养较优	90%
西园二村 17 号 201 室	131.54	住宅	空置	钢混 2 层	约 2.8 米	较优	水电等设施设备齐全	维护保养较优	90%
西园二村 18 号 202 室	131.54	住宅	空置	钢混 2 层	约 2.8 米	较优	水电等设施设备齐全	维护保养较优	90%
西园二村 19 号 202 室	112.76	住宅	空置	钢混 2 层	约 2.8 米	较优	水电等设施设备齐全	维护保养较优	90%
西园二村 23 号 201 室	83.26	住宅	空置	钢混 2 层	约 2.8 米	较优	水电等设施设备齐全	维护保养较优	90%
西园二村 23 号 1101 室	83.26	住宅	空置	钢混 11 层	约 2.8 米	较优	水电等设施设备齐全	维护保养较优	90%
西园二村 23 号 202 室	82.95	住宅	空置	钢混 2 层	约 2.8 米	较优	水电等设施设备齐全	维护保养较优	90%
西园二村 24 号 402 室	134.05	住宅	空置	钢混 4 层	约 2.8 米	较优	水电等设施设备齐全	维护保养较优	90%
西园二村 24 号 1802 室	134.05	住宅	空置	钢混 18 层	约 2.8 米	较优	水电等设施设备齐全	维护保养较优	90%
西园二村 26 号 1802 室	134.05	住宅	空置	钢混 18 层	约 2.8 米	较优	水电等设施设备齐全	维护保养较优	90%
西园二村 28 号 1802 室	134.78	住宅	空置	钢混 18 层	约 2.8 米	较优	水电等设施设备齐全	维护保养较优	90%
西园二村 30 号 1802 室	114.94	住宅	空置	钢混 18 层	约 2.8 米	较优	水电等设施设备齐全	维护保养较优	90%
澄西路 141 号	93.76	商业	空置	钢混 1 层	约 3.8 米	较优	水电等设施设备齐全	维护保养较优	90%
澄西路 143 号	98.81	商业	空置	钢混 1 层	约 3.8 米	较优	水电等设施设备齐全	维护保养较优	90%
澄西路 145 号	98.81	商业	空置	钢混 1 层	约 3.8 米	较优	水电等设施设备齐全	维护保养较优	90%
澄西路 147 号	70.90	商业	空置	钢混 1 层	约 3.8 米	较优	水电等设施设备齐全	维护保养较优	90%
澄西路 151 号	70.90	商业	空置	钢混 1 层	约 3.8 米	较优	水电等设施设备齐全	维护保养较优	90%

澄西路 153 号	98.80	商业	空置	钢混 1 层	约 3.8 米	较优	水电等设施设备齐全	维护保养较优	90%
澄西路 155 号	98.80	商业	空置	钢混 1 层	约 3.8 米	较优	水电等设施设备齐全	维护保养较优	90%
澄西路 165 号	64.48	商业	空置	钢混 1 层	约 3.8 米	较优	水电等设施设备齐全	维护保养较优	90%
澄西路 169 号	64.36	商业	空置	钢混 1 层	约 3.8 米	较优	水电等设施设备齐全	维护保养较优	90%
澄西路 171 号	78.64	商业	空置	钢混 1 层	约 3.8 米	较优	水电等设施设备齐全	维护保养较优	90%
澄西路 173 号	78.64	商业	空置	钢混 1 层	约 3.8 米	较优	水电等设施设备齐全	维护保养较优	90%
澄西路 149 号	131.26	商业	空置	钢混 1 层	约 3.8 米	较优	水电等设施设备齐全	维护保养较优	90%

3.估价对象权益状况

估价委托人未提供估价对象的《不动产权证书》。

4.区位状况描述与分析

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:

（1）位置状况

坐落	江阴市西园三村 14 套、西园二村 12 套、澄西路 12 套。
方位	估价对象位于江阴市西园三村 14 套、西园二村 12 套、澄西路 12 套。
距离	估价对象位于江阴市西园三村 14 套、西园二村 12 套、澄西路 12 套，距离商业中心距离一般，商业聚集度一般，临西园路、澄西路，道路通达度较好；距离公交站距离较近，多路公交车途经，交通便捷度较高；附近酒店、办公、商业、餐饮等配套较优。
楼层	估价对象位于 1、2、4、11、15、18 层。
朝向	估价对象西园三村 14 套、西园二村 12 套为南朝向，澄西路 12 套为北朝向。
临路状况	临西园路、澄西路。

（2）交通状况

道路	临西园路、澄西路，道路通达度较好。
公共交通	距离公交站较近，多路公交车途经，交通便捷度较高。
交通管制	基本无交通管制。

停车便利度	停车便利度较优。

（3）周围环境状况

自然环境	周边环境较整洁，无空气、噪声、辐射、水、固体废物等污染，环境卫生状况优。
人文环境	估价对象所在区域居民受教育程度好；治安状况好；人文环境优。
景观	景观条件较优。

（4）外部配套设施状况

基础设施	所在区域内通上下水、通电、通气和通讯等各项基础配套设施齐备，保障率较高。
公共配套设施	估价对象所在区域有学校、体育场、银行、超市等公用设施。

（5）区位状况分析

区位状况优劣性分析	估价对象位于江阴市澄江街道。估价对象所在商圈内配有超市、商场、宾馆等，商业氛围较优，人流量较优，区位状况较优。

五、 价值时点

2026 年 01 月 26 日

六、 价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在正常使用的条件下，于价值时点 2026 年 01 月 26 日，设定用途为住宅、商业，实物状况为现状条件下，市场交易条件充分前提下可能实现的市场租金。

本报告价格货币单位均为人民币。

七、 估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1. 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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内

的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

2. 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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据估价委托人提供的合法权

属证明等资料进行评估。

3.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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场租金。

4.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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大(或质量、性能最好)而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产

会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

5.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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

八、 估价依据

1. 法律、法规和政策性文件

1.1 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议，2020 年 01 月 01 日施行）;

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，2020 年 01 月 01 日施行);

1.3 《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,自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

1.4《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》（国务院[90]55 号令、1990 年 5 月 19 日起施行），《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》（2020 年 11 月 29 日修订）；

1.5《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

1.6 国务院、住建部以及自然资源部颁布的有关法律法规文件

1.7 江苏省人民政府、无锡市人民政府颁布的有关文件

1.8 江阴市自然资源和规划局颁布的有关文件

2. 技术标准、规程、规范

2.1《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2.2《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

2.3《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234 号）；

2.4 中华人民共和国自然资源部发布的《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）；

2.5 中华人民共和国自然资源部发布的《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）；

3. 估价委托人提供的有关资料

3.1《房地产市场租金评估清单》复印件;

3.2 估价委托人提供的其他资料。

4. 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

4.1 实地查勘、摄影和记录;

4.2 江阴市房地产市场信息;

4.3 人民银行公布的资金存、贷款利率;

4.4 估价对象附近房地产投资回报状况;

4.5 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、 估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

1、方法选用分析

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法对估价对象江阴市西园三村 14 套（出租面积为 1886.2 ㎡）、西园二村 12 套（出租面积为 1409.44 ㎡）、澄西路 12 套（出租面积为 1048.16 ㎡）进行估价。

2、本次选用估价方法定义及基本公式

比较法

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。

运用比较法求取估价对象的比较租金价格，基本公式如下:

比较价值 = 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

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2026 年 01 月 26 日的估价结果如下：（币种：人民币）

估价对象	目前使用状况	评估参照用途	评估面积（m^2）	价值时点	年租金（元）	大写年租金
西园三村 3 幢 1501 室	空置	住宅	135.42	2026-01-26	7400	人民币**柒仟肆佰**元整
西园三村 3 幢 202 室	空置	住宅	135.42	2026-01-26	7400	人民币**柒仟肆佰**元整
西园三村 3 幢 204 室	空置	住宅	135.42	2026-01-26	7400	人民币**柒仟肆佰**元整
西园三村 5 幢 1801 室	空置	住宅	134.96	2026-01-26	7400	人民币**柒仟肆佰**元整
西园三村 5 幢 202 室	空置	住宅	134.96	2026-01-26	7400	人民币**柒仟肆佰**元整
西园三村 5 幢 1803 室	空置	住宅	134.96	2026-01-26	7400	人民币**柒仟肆佰**元整
西园三村 5 幢 206 室	空置	住宅	134.96	2026-01-26	7400	人民币**柒仟肆佰**元整
西园三村 5 幢 1806 室	空置	住宅	134.96	2026-01-26	7400	人民币**柒仟肆佰**元整
西园三村 8 幢 202 室	空置	住宅	134.19	2026-01-26	7300	人民币**柒仟叁佰**元整
西园三村 8 幢 1802 室	空置	住宅	134.19	2026-01-26	7300	人民币**柒仟叁佰**元整
西园三村 8 幢 203 室	空置	住宅	134.19	2026-01-26	7300	人民币**柒仟叁佰**元整
西园三村 8 幢 1803 室	空置	住宅	134.19	2026-01-26	7300	人民币**柒仟叁佰**元整
西园三村 8 幢 204 室	空置	住宅	134.19	2026-01-26	7300	人民币**柒仟叁佰**元整
西园三村 8 幢 1804 室	空置	住宅	134.19	2026-01-26	7300	人民币**柒仟叁佰**元整
西园二村 9 号 201 室	空置	住宅	132.26	2026-01-26	7200	人民币**柒仟贰佰**元整
西园二村 17 号 201 室	空置	住宅	131.54	2026-01-26	7200	人民币**柒仟贰佰**元整
西园二村 18 号 202 室	空置	住宅	131.54	2026-01-26	7200	人民币**柒仟贰佰**元整

西园二村 19 号 202 室	空置	住宅	112.76	2026-01-26	6200	人民币**陆仟贰佰**元整
西园二村 23 号 201 室	空置	住宅	83.26	2026-01-26	4600	人民币**肆仟陆佰**元整
西园二村 23 号 1101 室	空置	住宅	83.26	2026-01-26	4600	人民币**肆仟陆佰**元整
西园二村 23 号 202 室	空置	住宅	82.95	2026-01-26	4500	人民币**肆仟伍佰**元整
西园二村 24 号 402 室	空置	住宅	134.05	2026-01-26	7300	人民币**柒仟叁佰**元整
西园二村 24 号 1802 室	空置	住宅	134.05	2026-01-26	7300	人民币**柒仟叁佰**元整
西园二村 26 号 1802 室	空置	住宅	134.05	2026-01-26	7300	人民币**柒仟叁佰**元整
西园二村 28 号 1802 室	空置	住宅	134.78	2026-01-26	7400	人民币**柒仟肆佰**元整
西园二村 30 号 1802 室	空置	住宅	114.94	2026-01-26	6300	人民币**陆仟叁佰**元整
澄西路 141 号	空置	商业	93.76	2026-01-26	26000	人民币**贰万陆仟**元整
澄西路 143 号	空置	商业	98.81	2026-01-26	27400	人民币**贰万柒仟肆佰**元整
澄西路 145 号	空置	商业	98.81	2026-01-26	27400	人民币**贰万柒仟肆佰**元整
澄西路 147 号	空置	商业	70.90	2026-01-26	19700	人民币**壹万玖仟柒佰**元整
澄西路 151 号	空置	商业	70.90	2026-01-26	19700	人民币**壹万玖仟柒佰**元整
澄西路 153 号	空置	商业	98.80	2026-01-26	28800	人民币**贰万捌仟捌佰**元整
澄西路 155 号	空置	商业	98.80	2026-01-26	28800	人民币**贰万捌仟捌佰**元整
澄西路 165 号	空置	商业	64.48	2026-01-26	18800	人民币**壹万捌仟捌佰**元整
澄西路 169 号	空置	商业	64.36	2026-01-26	17900	人民币**壹万柒仟玖佰**元整
澄西路 171 号	空置	商业	78.64	2026-01-26	21800	人民币**贰万壹仟捌佰**元整
澄西路 173 号	空置	商业	78.64	2026-01-26	21800	人民币**贰万壹仟捌佰**元整
澄西路 149 号	空置	商业	131.26	2026-01-26	36400	人民币**叁万陆仟肆佰**元整

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为:

姓名	注册号	签名	签名日期
陈姗姗	3220240105		2026 年 01 月 30 日
刘　凯	3220240089		2026 年 01 月 30 日

十二、 实地查勘期

2026 年 01 月 26 日至 2026 年 01 月 26 日

十三、 估价作业期

2026 年 01 月 26 日至 2026 年 01 月 30 日

附件

1、估价对象位置图;

2、估价对象实地查勘情况和相关照片;

3、《房地产市场租金评估清单》复印件;

4、房地产估价机构营业执照和房地产估价机构资质证书复印件;

5、注册房地产估价师注册证书复印件。

附件 1：估价对象位置图

估价对象位置图

估价对象卫星图

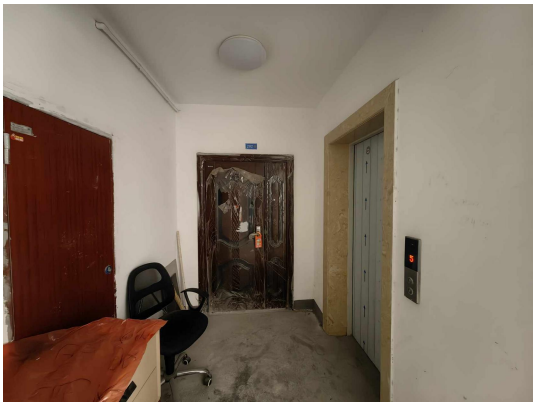
估价对象位置图

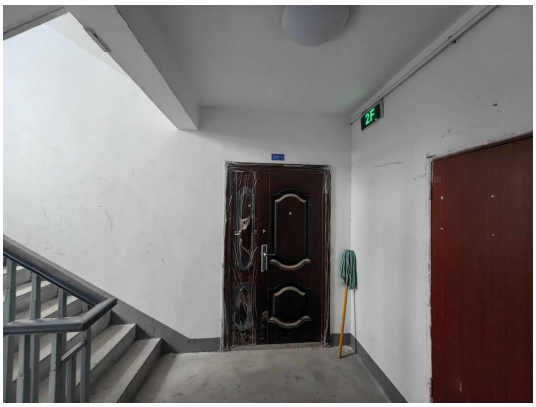
估价对象卫星图

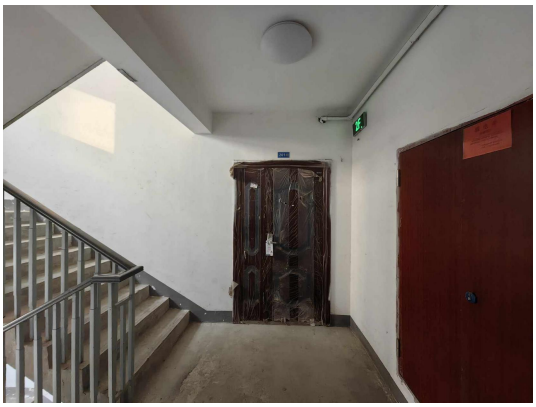
附件 2：估价对象实地查勘情况和相关照片

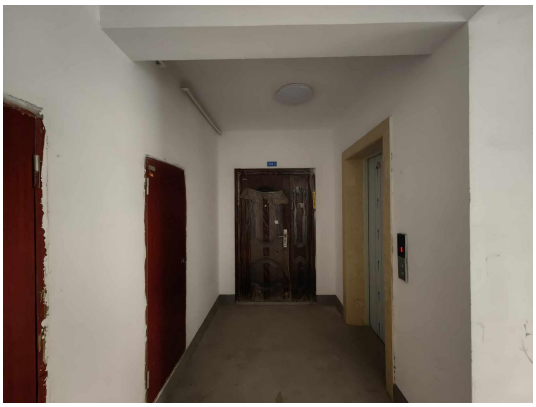
西园三村

西园二村









澄西路

附件 3：《房地产市场租金评估清单》

房地产市场租金评估清单

江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司：

我单位委托你单位对如下房地产进行市场租金评估：

序号	产权人	地址	评估面积（m^2）	所在层数	实际用途	结构	使用状况
1	江阴城市建设投资有限公司	西园三村 3 幢 1501 室	135.42	15	住宅	钢混	空置
2	江阴城市建设投资有限公司	西园三村 3 幢 202 室	135.42	2	住宅	钢混	空置
3	江阴城市建设投资有限公司	西园三村 3 幢 204 室	135.42	2	住宅	钢混	空置
4	江阴城市建设投资有限公司	西园三村 5 幢 1801 室	134.96	18	住宅	钢混	空置
5	江阴城市建设投资有限公司	西园三村 5 幢 202 室	134.96	2	住宅	钢混	空置
6	江阴城市建设投资有限公司	西园三村 5 幢 1803 室	134.96	18	住宅	钢混	空置
7	江阴城市建设投资有限公司	西园三村 5 幢 206 室	134.96	2	住宅	钢混	空置
8	江阴城市建设投资有限公司	西园三村 5 幢 1806 室	134.96	18	住宅	钢混	空置
9	江阴城市建设投资有限公司	西园三村 8 幢 202 室	134.19	2	住宅	钢混	空置
10	江阴城市建设投资有限公司	西园三村 8 幢 1802 室	134.19	18	住宅	钢混	空置
11	江阴城市建设投资有限公司	西园三村 8 幢 203 室	134.19	2	住宅	钢混	空置
12	江阴城市建设投资有限公司	西园三村 8 幢 1803 室	134.19	18	住宅	钢混	空置
13	江阴城市建设投资有限公司	西园三村 8 幢 204 室	134.19	2	住宅	钢混	空置
14	江阴城市建设投资有限公司	西园三村 8 幢 1804 室	134.19	18	住宅	钢混	空置
15	江阴城市建设投资有限公司	西园二村 9 号 201 室	132.26	2	住宅	钢混	空置
16	江阴城市建设投资有限公司	西园二村 17 号 201 室	131.54	2	住宅	钢混	空置
17	江阴城市建设投资有限公司	西园二村 18 号 202 室	131.54	2	住宅	钢混	空置
18	江阴城市建设投资有限公司	西园二村 19 号 202 室	112.76	2	住宅	钢混	空置

19	江阴城市建设投资有限公司	西园二村 23 号 201 室	83.26	2	住宅	钢混	空置
20	江阴城市建设投资有限公司	西园二村 23 号 1101 室	83.26	11	住宅	钢混	空置
21	江阴城市建设投资有限公司	西园二村 23 号 202 室	82.95	2	住宅	钢混	空置
22	江阴城市建设投资有限公司	西园二村 24 号 402 室	134.05	4	住宅	钢混	空置
23	江阴城市建设投资有限公司	西园二村 24 号 1802 室	134.05	18	住宅	钢混	空置
24	江阴城市建设投资有限公司	西园二村 26 号 1802 室	134.05	18	住宅	钢混	空置
25	江阴城市建设投资有限公司	西园二村 28 号 1802 室	134.78	18	住宅	钢混	空置
26	江阴城市建设投资有限公司	西园二村 30 号 1802 室	114.94	18	住宅	钢混	空置
27	江阴城市建设投资有限公司	澄西路 141 号	93.76	1	商业	钢混	空置
28	江阴城市建设投资有限公司	澄西路 143 号	98.81	1	商业	钢混	空置
29	江阴城市建设投资有限公司	澄西路 145 号	98.81	1	商业	钢混	空置
30	江阴城市建设投资有限公司	澄西路 147 号	70.90	1	商业	钢混	空置
31	江阴城市建设投资有限公司	澄西路 151 号	70.90	1	商业	钢混	空置
32	江阴城市建设投资有限公司	澄西路 153 号	98.80	1	商业	钢混	空置
33	江阴城市建设投资有限公司	澄西路 155 号	98.80	1	商业	钢混	空置
34	江阴城市建设投资有限公司	澄西路 165 号	64.48	1	商业	钢混	空置
35	江阴城市建设投资有限公司	澄西路 169 号	64.36	1	商业	钢混	空置
36	江阴城市建设投资有限公司	澄西路 171 号	78.64	1	商业	钢混	空置
37	江阴城市建设投资有限公司	澄西路 173 号	78.64	1	商业	钢混	空置
38	江阴城市建设投资有限公司	澄西路 149 号	131.26	1	商业	钢混	空置

江阴城发资产管理有限公司

2026 年 01 月 26 日

附件 4：房地产估价机构营业执照和资质证书复印件

统一社会信用代码
91320111MA22LP5H69 (1/8)

营业执照
（副 本）

编号 320104666202505270071

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 江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司
注册资本 600万元整
类 型 有限责任公司(自然人投资或控股)
成立日期 2020年10月09日
法定代表人 刘清军
住 所 南京市秦淮区洪武路23号隆盛大厦5楼

经营范围 许可项目：测绘服务；建设工程质量检测；建设工程设计；国土空间规划编制（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，具体经营项目以审批结果为准）
一般项目：房地产评估；资产评估；财务咨询；房地产咨询；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；企业信用管理咨询服务；物业服务评估；知识产权服务；土壤污染治理与修复服务；土地调查评估服务；土地整治服务；税务服务；水利相关咨询服务；工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息系统集成服务；社会稳定风险评估；环保咨询服务；基础地质勘查；环境监测专用仪器仪表销售；环境保护专用设备销售；土壤环境污染防治服务；水环境污染防治服务；水污染治理；固体废物治理；地质灾害治理服务；导航、测绘、气象及海洋专用仪器销售；规划设计管理；价格鉴证评估；财政资金项目预算绩效评价服务；工程造价咨询业务；招投标代理服务；政府采购代理服务；林业有害生物防治服务；林业专业及辅助性活动；社会调查（不含涉外调查）（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）

登记机关 南京市秦淮区政务服务管理办公室
2025年 05月 27日

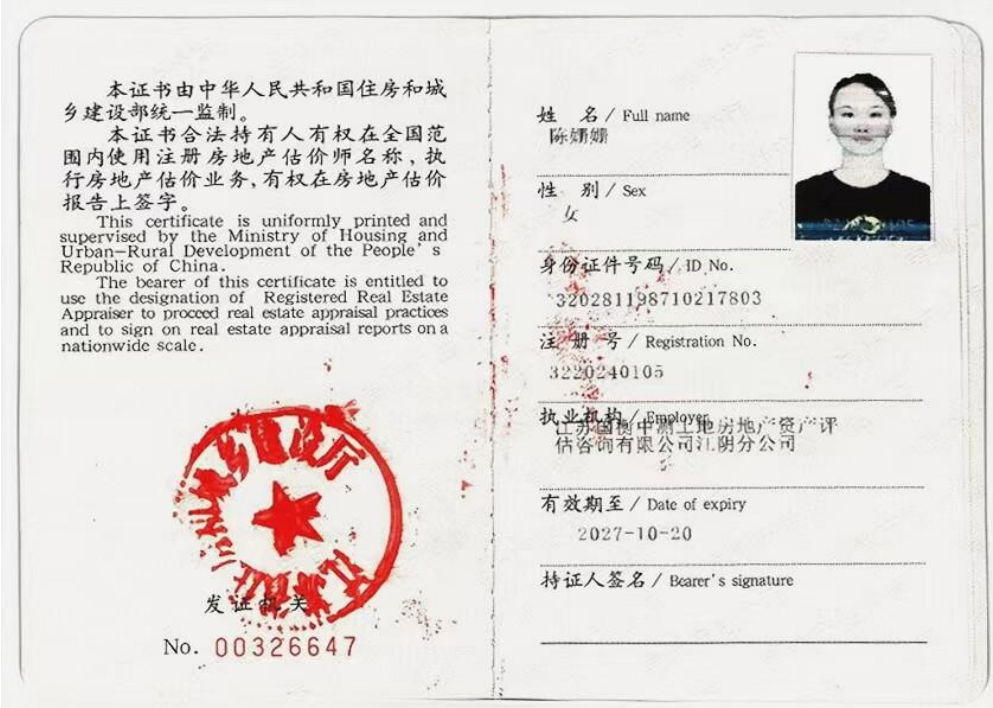
国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。
国家市场监督管理总局监制

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：江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司
法定代表人（执行事务合伙人）：刘清军
住 所：南京市秦淮区洪武路23号隆盛大厦5楼
统一社会信用代码：91320111MA22LP5H69
备案等级：壹级
证书编号：苏建房估备（壹）南京 00086
有效期限：2024年06月26日 至 2027年06月25日

发证机关（公章）
2024 年 06 月 28 日

附件 5：注册房地产估价师注册证书复印件



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.

发证机关

No. 00326647

姓　名 / Full name
陈婧婧

性　别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
320281198710217803

注 册 号 / Registration No.
3220240105

执业机构 / Employer
江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司江阴分公司

有效期至 / Date of expiry
2027-10-20

持证人签名 / Bearer's signature

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.

发证机关

No. 00326644

姓　名 / Full name
刘凯

性　别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
320281198808206512

注 册 号 / Registration No.
3220240089

执业机构 / Employer
江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司江阴分公司

有效期至 / Date of expiry
2027-10-20

持证人签名 / Bearer's signature