

关于江阴交通产业集团有限公司所管理资产位于江阴
市城东街道许姚村货场价格评估项目

价格评估报告

苏国衡澄评房字(2026)第 0137 号

(共壹册, 第壹册)

江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司

2026年01月30日

目 录

声 明	2
价格评估报告摘要	3
价格评估报告正文	5
一、 委托人、被评估单位和价格评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况..	5
二、 价格评估目的	5
三、 价格评估对象和评估范围	6
四、 价格类型及定义	6
五、 价格评估基准日	6
六、 价格评估依据	7
七、 价格评估方法	8
八、 评估程序实施过程和情况	8
九、 价格评估假设	10
十、 价格评估结论	11
十一、 特别事项说明	11
十二、 价格评估报告使用限制说明	12
十三、 价格评估报告日	12
十四、 价格鉴证师签字、评估单位签章	12
价格评估报告书附件	14

声 明

一、本价格评估报告依据中国价格协会发布的价格评估执业规范和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他价格评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本价格评估报告载明的使用范围使用价格评估报告；委托人或者其他价格评估报告使用人违反前述规定使用价格评估报告的，本价格评估机构及土地估价师不承担责任。

本价格评估机构及土地估价师提示价格评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

三、委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

四、本价格评估机构及土地估价师遵守法律、行政法规和价格评估执业规范，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的价格评估报告依法承担责任。

五、本价格评估机构及土地估价师与价格评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

价格评估报告摘要

江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司（以下简称“本公司”）接受江阴城发资产管理有限公司的委托，对江阴交通产业集团有限公司所管理资产位于江阴市城东街道许姚村货场租金评估项目完成了必要的评估程序，按《价格评估委托书》的约定，出具价格评估报告。现将价格评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托人和其他评估报告使用人：委托人为江阴城发资产管理有限公司。价格鉴证评估书约定的其他评估报告使用人为除委托人外的国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、被评估单位：江阴交通产业集团有限公司。

三、价格评估目的：为江阴城发资产管理有限公司提供市场租金参考依据。

四、价格评估对象和范围：价格评估对象为江阴交通产业集团有限公司所管理资产位于江阴市城东街道许姚村货场价格评估项目于评估基准日 2026 年 01 月 26 日的市场租金；评估范围包括江阴交通产业集团有限公司所管理资产位于江阴市城东街道许姚村货场。

五、价格类型：市场租金。

六、价格评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日 2026 年 01 月 26 日，评估结论的有效使用期为一年，即自 2026 年 01 月 30 日至 2027 年 01 月 29 日。

七、价格评估方法：市场比较法。

八、价格评估结论：本次评估结论采用市场比较法评估结果，江阴城发资产管理有限公司委评江阴交通产业集团有限公司位于江阴市城东街道许姚村货场确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于评估

基准日 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
城东街道许姚村货场	空置	场地	1333.34	2026-01-26	34100	人民币叁万肆仟壹佰元整

以上内容摘自价格评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当认真阅读价格评估报告。

价格评估报告 (正文)

江阴城发资产管理有限公司：

江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司（以下简称“本公司”）接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和价格鉴证评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场比较法，按照必要的评估程序，对江阴交通产业集团有限公司所管理资产位于江阴市城东街道许姚村货场于 2026 年 01 月 26 日的市场租金进行了评估，现将价格评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和价格评估委托书约定的其他评估报告使用人的概况

- 1、委托人名称：江阴城发资产管理有限公司
- 2、被评估单位：江阴交通产业集团有限公司
- 3、委托人和被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位为非同一单位。

- 4、价格鉴证评估委托和同约定的其他评估报告使用人

本价格评估报告的使用者为委托人。除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到价格评估报告而成为价格评估报告使用人。

本评估结论仅供委托人为实现评估目的使用。价格评估报告书的使用权归委托人所有，未经委托人许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。

二、价格评估目的

是为委托人了解委估对象市场租金，提供价格参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）价格评估对象

评估对象为江阴交通产业集团有限公司所管理资产位于江阴市城东街道许姚村货场。

（二）价格评估范围

价格评估范围包括：江阴交通产业集团有限公司所管理资产位于江阴市城东街道许姚村货场租金评估。

（三）现场调查土地的状况

经现场调查，项目涉及的土地，已办理权属证明，该区域东临空地，南临芙蓉大道，西临自然河，北临澄山路。根据委托方出具《价格评估委托书》对江阴交通产业集团有限公司所管理资产位于江阴市城东街道许姚村货场进行租金评估。

四、价格类型及定义

（一）本次评估的价格类型为：市场租金。

（二）价格类型定义：市场租金是指自愿出租方和自愿承租方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的租金价格估计数额。

（三）价格类型选取的理由及依据：选择市场价格作为本次评估的价格类型，是遵照价格类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本评估机构接受委托人价格评估委托时所明确的评估结论价格类型。

五、价格评估基准日

本项目价格评估基准日为 2026 年 01 月 26 日；

价格评估基准日的确定是按照委托方《价格评估委托书》当日。

六、价格评估依据

本次价格评估参照的评估依据主要包括法律法规依据、行业标准、准则依据、土地权属依据及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

本次价格评估参照的评估依据主要包括法律依据、行业标准和准则依据、产权证明依据、取价依据、其他参考资料等，具体如下：

1、法律依据

(1) 《中华人民共和国价格法》《中华人民共和国价格法》（中华人民共和国主席令〔1997〕92号）；

(2) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令〔2016〕46号）；

(3) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议通过）；

(4) 其他与资产评估有关的法律、法规文件。

2、准则依据

(1) 《价格鉴证评估行为指南》（市场监管总局价监竞争局2021年5月24日）；

(2) 《价格鉴证评估执业规范》（中价协〔2020〕31号）；

(3) 《价格鉴证评估专业技术评审工作规范》（中价协〔2021〕22号）；

(4) 《价格鉴证评估文书指引》（中价协〔2021〕3号）；

(5) 《价格评估结论异议处理规范》（中价协字〔2018〕11号）；

(6) 《不动产价格鉴证评估技术规范》（中价协〔2020〕39号）。

3、产权证明依据

(1) 江阴交通产业集团有限公司出具《价格评估委托书》。

4、取价依据

- (1) 委评土地的市场交易价格信息、互联网询价结果；
- (2) 评估土地（价格）评估常用技术指标和参数大全；
- (3) 评估人员收集和掌握的其他资料。

5、其他参考资料

- (1) 委托人提供《价格评估委托书》；

七、评估方法

1.评估方法选择

根据江阴市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，我们认为：

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

市场比较法适用于市场比较稳定有大量交易案例的地区，并且交易案例与待估地块有相关性和替代性。估价对象所在区域近年来经济发展较快，土地市场发展迅速，估价对象处于同一供需圈的类似用地近期有挂牌实例，故可采用市场比较法评估估价对象地价。

综上所述，本次评估采用市场比较法进行评估。

2.土地估价的技术路线

2.1 市场比较法

市场比较法的基本思路是在估算估价对象地价时，根据替代原则，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并依据后者已知的成交价格，参照估价对象的交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年限、容积率、区域以及个别因素等，修正评出比准地价，最终以交易的类似地产比准地价估算估价对象在估价期日的地价。其基本公式为：

$$P=PB\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中：

P—估价对象价格；

PB—比较实例价格；

A—估价对象交易情况指数除以比较实例宗地交易情况地价指数；

B—估价对象估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C—估价对象区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D—估价对象个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E—估价对象年期修正指数除以比较实例宗地年期修正指数。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关法律法规和规定，按照委托人的价格评估委托书所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的土地租金进行了评估。先后经过接受委托、土地核实、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

1、接受委托阶段

本阶段主要工作是项目负责人与委托人进行沟通，明确价格评估基本事项，订立业务委托合同，编制价格评估计划。

2、核实阶段

根据价格评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。

(1) 听取委托人对委估土地的权属状况、原使用状态、维护情况的介绍，委评范围由委托方提供的委托书中的数据确定；

- (2) 对委估土地进行核实了解、分析，掌握土地的实际使用情况；
- (3) 根据土地的实际状况和特点，确定适宜的评估方法；
- (4) 收集土地评估所需的各项资料；
- (5) 要求委托人对其提供的《价格评估委托书》及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；
- (6) 开展市场调研、行业调查工作。

3、评定估算阶段

根据价格评估目的、价格类型、价格评估资料收集情况等相关条件，充分考虑委评土地的具体特点，评估人员结合入地实际情况确定估价方案，明确委估土地的具体评估参数和价格标准，汇总价格评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写价格评估报告和说明的初稿。

4、评估汇总阶段

在上述工作的基础上，起草价格评估报告初稿。我公司内部对价格评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托人就价格评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我公司内部价格评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托人提交正式价格评估报告。

5、提交报告阶段

提交评估报告后，根据评估有关准则的要求对工作底稿进行整理，与价格评估报告一起及时形成价格评估项目档案存档。

九、评估假设

(一) 评估前提

本次评估是以评估对象在公开市场上进行交易为评估假设前提。

(二) 基本假设

- 1、以委托人与被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确



为条件。

2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为条件。

3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为条件。

（三）具体假设

1、评估结论以列入评估范围的土地按现有规模、现行用途不变的条件下、在价格评估基准日 2026 年 01 月 26 日的市场租金的反应为具体条件；

2、本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体条件以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果若上前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论自行失效。

十、评估结论

本次评估结论采用市场比较法评估结果，江阴城发资产管理有限公司委评江阴交通产业集团有限公司位于江阴市城东街道许姚村货场确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于评估基准日 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
城东街道许姚村货场	空置	场地	1333.34	2026-01-26	34100	人民币叁万肆仟壹佰元整

十一、特别事项说明

（一）在评估过程中，委托人和被评估单位提供的《价格评估委托书》与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托人和被评估单位应对

其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责；土地估价师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价格进行分析、估算并发表专业意见。若委托人和被评估单位有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估土地产权调查和评定估算中产生误导，委托人与被评估单位应承担由此而产生的一切法律后果。

(二)本次评估涉及土地尚未办理权属证明,该部分土地依赖于委托人及相关当事方管理层和其他相关人员提供的与本次评估有关的所有资料,是编制本报告的基础,本次估价对象的权属等情况均以估价委托人提供的《价格评估委托书》为依据。如上述情况发生变化,估价结果需做相应调整。

(三)本次评估报告未引用其他机构出具的报告的结论。

当上述条件及评估中遵循的原则等其他情况发生变化时,评估结论一般会失效。

十二、评估报告使用限制说明


(一)本评估报告仅供委托人及价格评估委托书中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用和送交相关主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意,评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。


(二)本评估报告的评估结论有效使用期为一年,即自2026年01月30日至2027年01月29日

十三、评估报告日

本价格评估报告日为 2026 年 01 月 30 日

十四、价格鉴证师签字、评估机构签章

价格鉴证师：

价格鉴证师：

江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司

2026年01月30日

附 件

附件一、待估宗地位置图

附件二、估价对象现状照片

附件三、《价格评估委托书》；

附件四、受托估价机构营业执照复印件

附件五、受托估价机构执业备案证书复印件

附件六、本次评估价格鉴证师证书复印件

附件一、待估宗地位置图 估价对象位置图



估价对象卫星图



附件二、估价对象现状照片





附件三、《价格评估委托书》

价格评估委托书

江苏国衡中测土地房地产资产评估咨询有限公司：

现委托贵公司对我公司所管理资产位于江阴市城东街道许姚村货场市场租金进行评估，现对该场地作以下情况说明：

1. 此次委托评估，其面积、权属、用途等均按照以下信息确定（见下表）：

管理方	估价对象	目前使用状况	评估参照用途	评估面积（平方米）
江阴交通产业集团有限公司	城东街道许姚村货场	空置	场地	1333.34

2. 本次委评市场租金的评估基准日：2026年01月26日；
3. 本次委评市场租金的评估目的：评估市场年租金为我公司出租场地提供参考意见；
4. 我公司承诺如由于我方提供的资料与信息不实，造成的一切后果由我方承担。

江阴城发资产管理咨询有限公司

2026年01月26日



附件五、受托估价机构执业备案证书复印件



附件六、本次评估价格鉴证师证书复印件

