

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：恒诚房估字（2025）第 233 号

估价项目名称：江阴国源资产经营有限公司位于江阴市青阳镇
人民东路 64 号、68 号、74 号（东）、74 号（西）、
76-78 号、82 号、84-88 号、90 号、94 号、96 号，
祝璜路 2-2 号共计 11 处房地产市场租赁价格评估

估价委托人：江阴国源资产经营有限公司

房地产估价机构：江苏恒诚资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：钱晓华 注册号：3220180159

徐 丹 注册号：3220150064

估价报告出具日期：二〇二五年九月十七日

致委托方函

江阴国源资产经营有限公司：

江苏恒诚资产评估房地产土地估价有限公司接受贵单位委托，对位于青阳镇人民东路 64 号、68 号、74 号（东）、74 号（西）、76-78 号、82 号、84-88 号、90 号、94 号、96 号，祝璜路 2-2 号共计 11 处的房地产市场租赁价值进行了评估。

根据贵单位提供的有关资料，依据国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》及国家相关法律、法规和政策规定，本公司估价人员经过详实的现场查勘和市场调查，遵循客观、公正、科学、合理的原则，按照必要的估价程序，运用估价方法并结合估价师的经验，对估价对象的实际情况和影响估价对象价值的相关因素进行了认真细致的分析和测算。在满足本次估价的假设和限制条件的前提下，确定该处房地产在价值时点的评估价值明细如下：

一、估价目的：

为江阴国源资产经营有限公司确定房地产市场租金价格提供参考，而评估房地产市场租赁价值。

二、估价对象：江阴国源资产经营有限公司所属位于青阳镇人民东路 64 号、68 号、74 号（东）、74 号（西）、76-78 号、82 号、84-88 号、90 号、94 号、96 号，祝璜路 2-2 号共计 11 处待出租房地产。本次评估房屋出租建筑面积 920.75 平方米。

序号	房屋坐落	面积 (m ²)	备注
1	青阳镇人民东路 64 号	62.52	
2	青阳镇人民东路 68 号	25.19	
3	青阳镇人民东路 74 号（东）	27.42	
4	青阳镇人民东路 74 号（西）	24.73	
5	青阳镇人民东路 76-78 号	79.52	
6	青阳镇人民东路 82 号	41.42	
7	青阳镇人民东路 84-88 号	77.23	
8	青阳镇人民东路 90 号	52.75	

9	青阳镇人民东路 94 号	30.06	
10	青阳镇人民东路 96 号	62.73	
11	祝璜路 2-2 号 3 间 3 层, 局部四层	437.18	
合 计		920.75	

三、价值时点：二〇二五年九月一日。

四、价值类型：市场租赁价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：经过计算，估价对象于价值时点的房屋租赁评估价值为年租金人民币 **433000** 元整（大写：肆拾叁万叁仟元整）。

评估价值明细详见估价结果汇总表。

估价结果汇总表

序号	房屋坐落	面积 (m^2)	日租金单价 (元/ m^2 /日)	年租金 (元/年)	备注
1	青阳镇人民东路 64 号	62.52	1.97	45000	
2	青阳镇人民东路 68 号	25.19	2.00	18400	
3	青阳镇人民东路 74 号 (东)	27.42	2.00	20000	
4	青阳镇人民东路 74 号 (西)	24.73	2.02	18200	
5	青阳镇人民东路 76-78 号	79.52	2.15	62400	
6	青阳镇人民东路 82 号	41.42	2.25	34000	
7	青阳镇人民东路 84-88 号	77.23	2.48	70000	
8	青阳镇人民东路 90 号	52.75	2.45	47200	
9	青阳镇人民东路 94 号	30.06	2.46	27000	
10	青阳镇人民东路 96 号	62.73	2.27	52000	
11	祝璜路 2-2 号 3 间 3 层, 局部四层	437.18	0.24	38800	
合 计		920.75		433000	

特别提示：

1、 本函为估价报告的一部分，为了能够正确理解和使用估价报告及其结果，请报告使用人全面阅读本函后附的“恒诚房估字(2025)第 233 号”估价报告书全文。

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。

特此函告

江苏恒诚资产评估房地产土地估价有限公司

法人代表：赵 萍

二〇二五年九月十七日

目 录

注册房地产估价师声明	5
估价的假设和限制条件	6
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	11
六、价值类型	11
七、估价原则	11
八、估价依据	12
九、估价方法	13
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	14
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业期	14
附件	15

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、 我们与本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。

四、 我们是依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》等相关房地产估价标准的规定进行评估工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、 本次估价由注册房地产估价师钱晓华、徐丹于二〇二五年九月一日对估价对象进行实地查勘。对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。除本估价机构人员以外，没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

六、 我们承诺和保证，严格遵守估价职业道德，具备专业的胜任能力，勤勉尽职。

七、 本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

八、 本估价报告不作为权属确认的依据。

估价的假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

一、一般假设

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，不属于法律、法规规定不得转让、抵押的房地产。
- 2、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- 3、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)自愿销售的卖方及自愿购买的买方；(2)交易双方无任何利害关系，交易目的是追求各自利益的最大化；(3)交易双方了解交易对象、知晓市场行情；(4)交易双方有较充裕的时间进行交易；(5)不存在特殊买者的附加出价。
- 4、我们对委托方提供的相关资料上面记载的权属、面积、用途等信息进行了审慎检查，但未予以核实，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情况下，假定估价委托方提供的资料合法、真实、准确、完整。如评估涉及的上述项目数量等估价范围因素发生变化，估价结果应做出相应调整。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。
- 5、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。

二、未定事项假设

本次估价不存在未定事项假设。

三、背离事实假设

- 1、由于估价委托方未提供相关权属登记簿等资料，房地产估价师不能确认估价对象是否存在抵押他项权利及限制权利。鉴于本次估价目的，

在价值时点，本次估价不考虑上述权利限制对评估价格的影响，也不考虑其他可能存在的其他他项权利、担保物权、租赁权等因素的影响。

2、本次估价对估价对象公开市场的把握，仅相对于价值时点市场状况以及估价对象的现状而言，没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

3、估价结果未考虑未来处置风险。

4、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

四、不相一致假设

本次估价不存在不相一致假设。

五、依据不足假设

1、至估价时点，委托方未提供估价对象的权属资料，本次估价根据现状设定房屋用途为商业。按照委托方要求所有权人为江阴国源资产经营有限公司。如委托方提供了估价对象的权属资料，则应当依据其登记情况做相应调整。

2、至估价时点，委托方未提供估价对象的权属资料，本次估价中的房屋租赁面积由委托方提供，本次估价假定房屋面积准确无误。如委托方提供了估价对象的权属资料，则应当依据其登记情况做相应调整

六、估价报告使用限制

1、本估价报告仅用于委托方用于约定的估价目的房地产价值提供价值参考，不得用于其他用途，也不对最终年租金成交价格做保证。

2、本估价报告自出具之日起一年内有效，有效期为二〇二五年九月十七日至二〇二六年九月十六日。但价值时点后，在报告有效期内估价对象质量及价格标准发生变化，并对估价对象产生明显影响时，不能直接使

用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

3、报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

4、本报告专为委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其它任何方式公开发表。

5、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

6、本估价机构对本报告负责解释。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：江阴国源资产经营有限公司

地址：江阴市暨阳路 12 号

二、房地产估价机构

机构名称：江苏恒诚资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：赵 萍

住 所：江阴市长江路 218 号名都国际 1703

统一社会信用代码：91320281773782462N

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）无锡 00051

三、估价目的

为江阴国源资产经营有限公司确定房地产市场租金价格停供参考，而评估房地产市场租赁价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围

江阴国源资产经营有限公司所属位于青阳镇人民东路 64 号、68 号、74 号（东）、74 号（西）、76-78 号、82 号、84-88 号、90 号、94 号、96 号，祝璜路 2-2 号共计 11 处待出租房地产。本次评估房屋出租建筑面积 920.75 平方米。

序号	房屋坐落	面积 (m ²)	备注
1	青阳镇人民东路 64 号	62.52	
2	青阳镇人民东路 68 号	25.19	
3	青阳镇人民东路 74 号（东）	27.42	
4	青阳镇人民东路 74 号（西）	24.73	
5	青阳镇人民东路 76-78 号	79.52	
6	青阳镇人民东路 82 号	41.42	
7	青阳镇人民东路 84-88 号	77.23	
8	青阳镇人民东路 90 号	52.75	

9	青阳镇人民东路 94 号	30.06	
10	青阳镇人民东路 96 号	62.73	
11	祝璜路 2-2 号 3 间 3 层, 局部四层	437.18	
合 计		920.75	

(二) 估价对象概况

1、区位状况

1.1 位置状况: 估价对象位于青阳镇人民东路 64 号、68 号、74 号 (东)、74 号 (西)、76-78 号、82 号、84-88 号、90 号、94 号、96 号, 祝璜路 2-2 号共计 11 处, 其中 10 处位于青阳镇, 1 处位于祝塘镇。

1.2 交通状况: 青阳镇 10 处的估价对象都位于青阳镇人民路北侧, 分布在青阳中学两侧, 东侧 160 米为锡澄路, 周边道路通达, 对外交通条件好。祝塘镇 1 处评估对象位于祝璜路、云顾路、镇北路交叉处, 交通条件好。

1.3 外部配套设施: 估价对象所在区域道路、供水、排水、供电、通讯等基础设施完备程度较高。

1.4 周围环境: 青阳镇 10 处的估价对象都位于青阳镇人民路北侧, 分布在青阳中学两侧, 该处地段属于青阳镇老镇区中心, 又紧邻青阳中学, 多为住宅区, 人流多, 商业繁华。祝塘镇 1 处评估对象位于祝璜路、云顾路、镇北路交叉处, 交通便利。西侧为工业区, 东侧为镇中心生活区, 医院, 学校, 超市等生活配套都在 1 公里范围内, 生活便利, 商业环境较好。

2、土地基本状况

未提供土地权属资料, 本次评估根据现状用途设定为商业。

3、建筑物基本状况

3.1 名称: 估价对象位于青阳镇人民东路 64 号、68 号、74 号 (东)、74 号 (西)、76-78 号、82 号、84-88 号、90 号、94 号、96 号, 祝璜路 2-2 号共计 11 处的房地产。

3.2 坐落: 青阳镇人民东路 64 号、68 号、74 号 (东)、74 号 (西)、76-78 号、82 号、84-88 号、90 号、94 号、96 号, 祝璜路 2-2 号共计 11 处。

3.3 建筑面积：本次评估房屋出租建筑面积共计 920.75 平方米。

3.4 建筑概况：估价对象房屋结构主体为钢筋混凝土结构。

3.5 装饰装修程度：根据估价人员的实地勘察，根据估价人员的实地勘察，估价对象地面贴地砖，墙面刷涂料，天面吊顶。

五、价值时点

本次估价设定价值时点为实地勘察日期二〇二五年九月一日。

六、价值类型

根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》和本次估价的具体要求，本评估报告中的房地产租赁价格是指在价值时点二〇二五年九月一日估价对象现状利用条件下的房地产市场租赁价值。

市场租赁价值是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。

七、估价原则

本估价报告在遵循独立、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：

（一）、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

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。

（三）、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、包括最佳的用途、规模、档次等。

（四）、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。

（五）、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。

八、估价依据

（一）、国家有关法律法规政策文件

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、其他有关法律、法规、司法解释和政策。

（二）、技术依据

- 1、GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、GB/T18508-2014《城镇土地估价规程》；
- 3、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

（三）、委托方提供的有关资料

- 1、估价委托合同；
- 2、委托方提供的其他相关资料。

（四）、估价机构依据的有关资料

- 1、估价对象现场勘察记录；
- 2、委托方提供的与本次估价相关的其他资料；

3、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产交易数据等相关资料；

4、本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

九、估价方法

一般而言，房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法和假设开发法等。

根据《房地产估价规范》和估价人员现场查看，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开发市场的资料，最终确定选择比较法评估其价值。理由如下：

比较法的理论依据是房地产价格形成的替代原理。就是通过类似房地产的成交价格来求取估价对象价值的方法，即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。估价对象房屋设定评估用途为商业，所在区域商业用房租赁案例较多，可比性较高，故可选用比较法。

比较法计算公式：比较价值=可比实例租赁价格×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。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则和估价程序，依据国家的有关法律、法规、政策，客观地选择估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过计算，估价对象于价值时点的房屋租赁评估价值为年租金人民币**433000**元整（大写：**肆拾叁万叁仟元整**）。

评估价值明细详见估价结果汇总表。

估价结果汇总表

序号	房屋坐落	面积 (m^2)	日租金单价 (元/ m^2 /日)	年租金 (元/年)	备注
1	青阳镇人民东路 64 号	62.52	1.97	45000	
2	青阳镇人民东路 68 号	25.19	2.00	18400	
3	青阳镇人民东路 74 号 (东)	27.42	2.00	20000	

4	青阳镇人民东路 74 号 (西)	24.73	2.02	18200	
5	青阳镇人民东路 76-78 号	79.52	2.15	62400	
6	青阳镇人民东路 82 号	41.42	2.25	34000	
7	青阳镇人民东路 84-88 号	77.23	2.48	70000	
8	青阳镇人民东路 90 号	52.75	2.45	47200	
9	青阳镇人民东路 94 号	30.06	2.46	27000	
10	青阳镇人民东路 96 号	62.73	2.27	52000	
11	祝璜路 2-2 号 3 间 3 层, 局部四层	437.18	0.24	38800	
合 计		920.75		433000	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
钱晓华	3220180159		2025.9.17
徐 丹	3220150064		2025.9.17

十二、实地查勘期

二〇二五年九月一日。

十三、估价作业期

二〇二五年九月一日至二〇二五年九月十七日。

江苏恒诚资产评估房地产土地估价有限公司

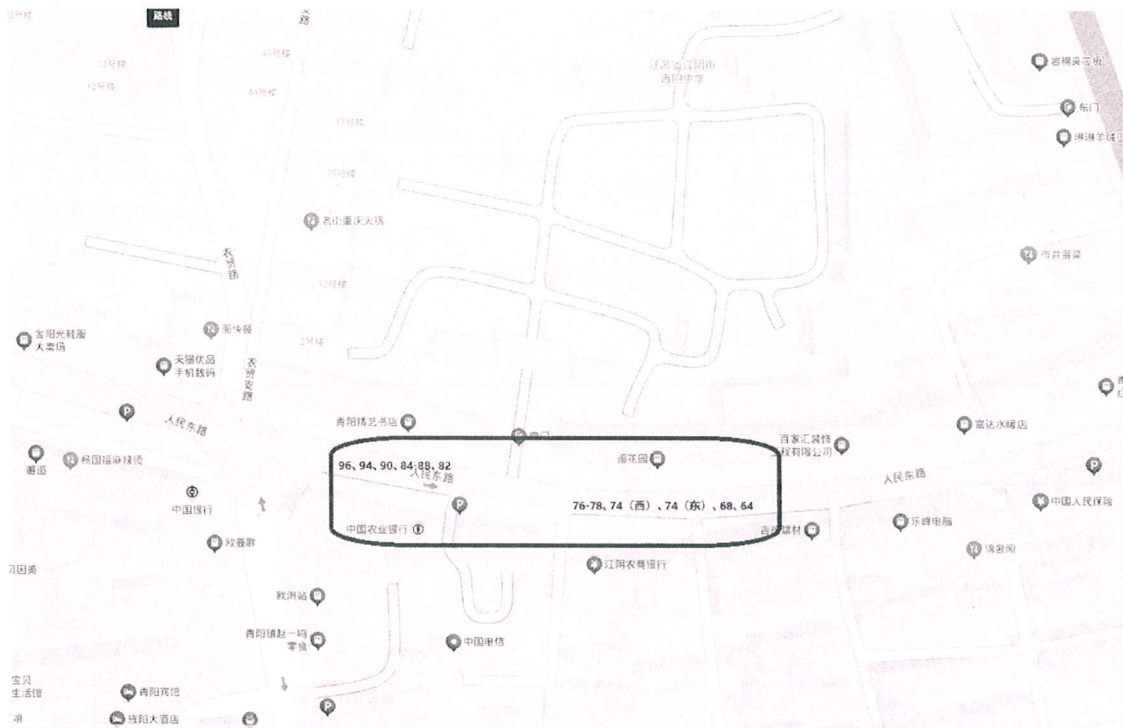
二〇二五年九月十七日

附 件

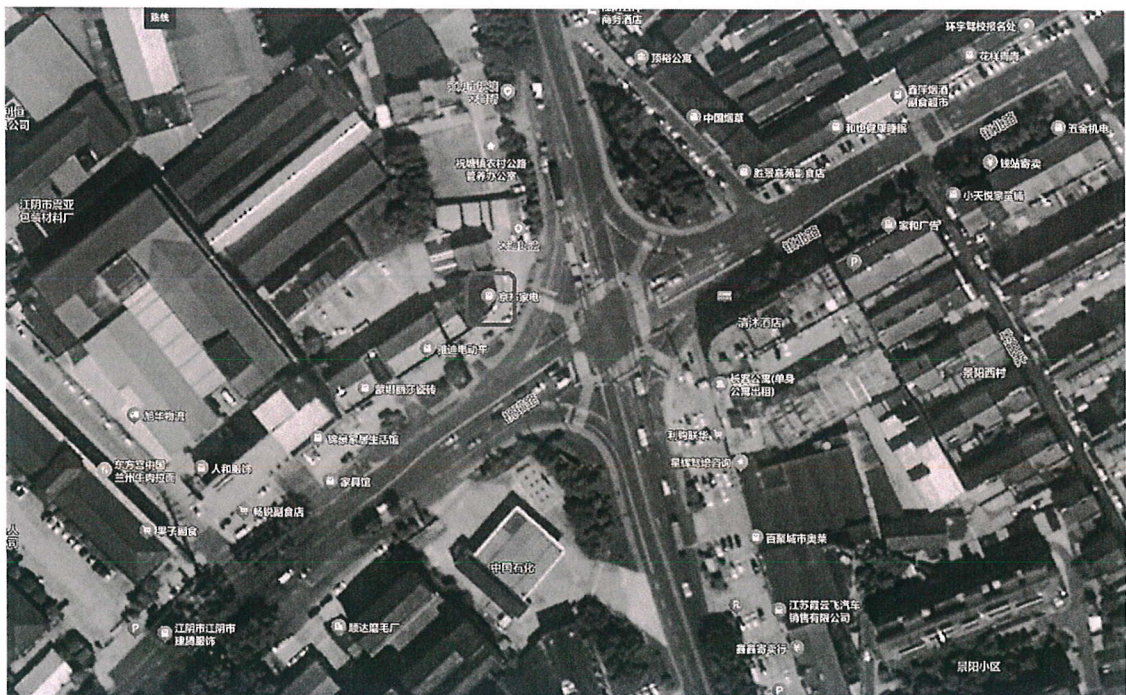
- 一、 估价对象位置图
- 二、 估价对象照片
- 三、 估价机构备案证书复印件
- 四、 估价机构营业执照复印件
- 五、 注册房地产估价师资格证书复印件

附件 1：估价对象位置图

青阳镇人民东路 64 号、68 号、74 号（东）、74 号（西）、76-78 号、82 号、84-88 号、90 号、94 号、96 号



祝璜路 2-2 号



附件 2：估价对象照片

青阳镇人民东路 10 处

青阳镇人民东路 64 号



青阳镇人民东路 68 号



青阳镇人民东路 74 号东



青阳镇人民东路 74 号西



青阳镇人民东路 76-78 号



青阳镇人民东路 82 号



青阳镇人民东路 84-88 号



青阳镇人民东路 90 号



青阳镇人民东路 94 号



青阳镇人民东路 96 号



祝塘镇 1 处

祝塘镇祝横路 2-2 号



附件 3：估价机构资格证书

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：	江苏恒诚资产评估房地产土地估价有限公司
法 定 代 表 人：	赵萍
(执行事务合伙人)	
住 所：	江阴市长江路218号名都国际1703
统一社会信用代码：	91320281773782462N
备 案 等 级：	壹级
证 书 编 号：	苏建房估备（壹）无锡 00051
有 效 期 限：	2022年9月29日至 2025年9月28日


发证机关（公章）
2022 年 11 月 16 日

附件 4：估价机构营业执照

统一社会信用代码

91320281773782462N

(1/1)

营业执照

(副本)

编号 320281F66202210213167

扫描二维码
企业信用信息公示系统
了解更多登记、
备案、许可、监管信息。

名称江苏恒诚资产评估不动产土地估价有限公司

类型有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人赵伟

经营范围测绘服务(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;房地产经纪;资产管理;不动产登记代理服务;土地调查评估服务;工程造价咨询服务;房屋拆迁服务;社会稳定风险评估;工程管理服务;土地整治服务;房屋征收评估与修复服务;社会调查;市场调查;企业管理咨询;土地开发经营服务;工程技术服务(规划管理、勘察、设计、软件开发);地质勘查技术服务;劳务服务;人力资源服务;普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目);对外派遣(含劳务外包)业务。

注册资本1000万元整

成立日期2005年05月13日

住所江阴市长江路218号名都国际J703

登记机关

2022年10月21日

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

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用公示系统网址:

附件 5: 注册房地产估价师资格证书复印件

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. 00272918

姓名 / Full name
钱超华

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
320219197912101537

注册号 / Registration No.
3220180159

执业机构 / Employer
江苏恒诚资产评估房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry
2023-03-03

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. 00272780

姓名 / Full name
钱超华

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
320219198201161271

注册号 / Registration No.
3220150064

执业机构 / Employer
江苏恒诚资产评估房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry
2027-04-18

持证人签名 / Bearer's signature

