
房地产估价报告

估价项目名称：江阴敌山湾开发发展有限公司所有的位于
江阴市敌山湾西堤商业街1号房地产年租
金市场价格评估

委托方：江阴敌山湾开发发展有限公司

估价方：江苏诚丰房地产土地资产评估有限公司

估价人员：吴艳明 夏朝辉

估价报告出具日期：2024年06月12日

估价报告编号：诚丰房估（澄）字（2024）第006号

致委托方函

江阴敌山湾开发发展有限公司：

江苏诚丰房地产土地资产评估有限公司受贵方的委托，对江阴敌山湾开发发展有限公司所有的位于江阴市敌山湾西堤商业街1号房地产年租金市场价值进行了评估。价值时点为2024年06月05日，估价目的是为贵方进行资产核实提供参考依据而评估该房地产年租金市场价值。价值类型：本次估价采用市场价值类型，估价结果是估价对象在价值时点于公开市场条件下最可能形成的房地产价值。

财产范围：根据估价委托人提供的《苏（2021）江阴市不动产权第0000379号》不动产权证书和房地产出租面积说明，估价对象为江阴市敌山湾西堤商业街1号房地产的年租金价值，本次评估的租赁房屋面积为10917.73平方米，房屋产权人为江阴敌山湾开发发展有限公司，估价师现场调查土地法定用途和实际用途均为商业服务业用地。评估范围包括房地产一周年的使用权，也包含了与房屋不可分割的满足其使用功能的室内固定设施及水、电等配套辅助设施一周年的使用权。

本公司注册房地产估价师依据依据国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）及其相关法律、法规和政策规定，贵方提供的有关资料，估价人员实地查勘和市场调查资料，遵循独立、客观、公正原则，全面考虑并分析了影响本次估价对象房地产年租金价值的诸多因素，对坐落于江阴市敌山湾西堤商业街1号房地产年租金市场价值进行了评估，利用比较法进行测算，确定该估价对象在2024年06月05日的年租金市场

价值为 189.29 万元，大写人民币壹佰捌拾玖万贰仟玖佰元整。详细见下表：

序号	门牌号	所有权人	产权证号	出租面积 (m ²)	年租金 (万元/ 年)
1	江阴市敔山湾 西堤商业街 1 号	江阴敔山湾开 发发展有限公 司	苏 (2021) 江 阴市不动产权 第 0000379 号	10917.73	189.29
	合计			10917.73	189.29

法定代表人：

江苏诚丰房地产土地资产评估有限公司

2024 年 06 月 12 日

目 录

致委托方函	1
估价师声明	4
估价的假设和限制条件	7
二、未定事实假设	8
三、背离事实假设	8
四、不相一致假设	8
五、依据不足假设	8
房地产估价结果报告	10
一、委托方	10
二、估价方	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、估价对象区位	12
六、价值时点	13
七、价值定义	13
八、估价依据	13
九、估价原则	15
十、估价方法	16
十一、估价结果	18
十二、估价人员	19
十三、估价作业日期	19
十四、估价报告应用的有效期	19
1、估价对象房屋权属证明和房地产出租面积说明复印件	
2、估价对象区域位置图	
3、估价对象照片	
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	

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、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。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》的操作程序进行分析，并形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、估价人员及相关人员吴艳明、夏朝辉于 2024 年 06 月 05 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对估价对象现场勘查的真实性承担责任，但评估人员对估价对象的勘察仅限于估价对象的外观和使用状况。除非另有协议，估价人员不承担对估价对象的结构质量进行调查的责任，对其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、本报告供委托方按报告确定的评估目的正常使用，并报送上级主管部门和评估行业管理机构审查，未经本评估机构允许，不

得将本报告的全部或部分内容提供给除以上部门以外的其它单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

8、委托方提供了估价对象的房屋所有权证与国有土地使用权证的原件供估价人员核实。

9、本估价报告需经估价人员签名盖章并加盖估价机构公章，在估价报告使用的有效期内，作为一个整体时有效，复印件无效。

10、本估价报告的设定条件

(1) 本次评估基准日设定为 2024 年 06 月 05 日。

(2) 根据合法性原则，估价对象用途按商业用途考虑。

11、本报告估价结果的价值内涵

(1) 本次评估估价对象市场价值是指估价对象在价值时点未设立法定优先受偿权利下，现状利用条件和正常房地产市场条件下合法交易的供需价格。

(2) 本次估价结果包含了与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施及室内不可移动的装修物在租赁期内的使用权的市场价值。

12、估价报告使用者应注意事项

(1) 估价报告使用人应关注国家与无锡市宏观经济发展与相关产业政策调整，特别是房地产市场税费调整、市场波动信号；委托方日常运营状况发生重大变化和调整的动态以及由于环境变化、房地产状况变化造成的价值减损。

(2) 本报告为贵方进行资产核实提供参考依据而评估该房地产

年租金市场价值。

(3) 本报告有效期为一年，使用者应在本报告有效期内使用；在房地产市场价格有较大波动时或超过有效期，应对该房地产年租金价值进行重新评估。

2024年06月12日

估价的假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论是是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

（一）估价的假设条件

一、一般假设

1、委托方向房地产估价机构提供的房地产估价所必需的情况都是真实和完整的，有关资料都是合法、有效的。

2、假定估价对象在价值时点的状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

3、本报告对估价对象于估价基准日 2024 年 06 月 05 日的年租金市场价值，基于以下假设：

（1）具有一个公开的、比较活跃、发达的房地产市场；

（2）估价对象能够自由地在市场上租售；

4、根据委托方提供的由江苏省建筑工程质量检测中心有限公司出具的报告编号为 A01733612003590 检测鉴定报告，本次估价对象建筑物质量达到合格，不存在建筑物隐蔽性质量问题和地基质量问题。

5、本报告估价对象的公共配套设施、水、电及交通与整体物业为不可分割的整体，因此本次估价是以估价对象可享有合理的公共配套设施、水、电及内部交通的使用权益为前提。评估结果包含

与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、气等相关配套辅助设施和装修在租赁期内的使用权等。

二、未定事实假设

本次评估无未定事实假设。

三、背离事实假设

估价设定的估价对象状况与实际状况一致，无背离事实假设。

四、不相一致假设

估价对象规划用途、登记用途、实际用途相一致；不同权属证明之权利人与名称、地址等相同，故无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

上述条件发生变化时，估价结果应作相应调整。

（二）估价的限制条件

1、本报告为委托方进行资产核实，确定估价对象年租金市场价值提供客观、公正的参考依据，不对其它用途负责。

2、本评估结果的有效性受到本报告规定的价值时点、估价结果有效期、估价对象内容和范围以及估价假设条件等估价要素的约束和限制；本评估结果的使用也受到本报告及附件中的相关解释、说明的约束和限制。

3、本评估报告结论是为委托方提供的专业性估价意见，该意见本身并无强制执行的效力，故估价师仅对结论本身符合规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

4、本估价报告的规范文本为中文文本，用除中文以外的其它

文字制作本报告的以中文文本为准。

5、本评估报告评估结果自 2024 年 06 月 12 日至 2025 年 06 月 11 日止，一年内有效，超出上述期限，除另行声明或另有政策规定外，评估结果失效。

6、本评估报告的报告解释权为江苏诚丰房地产土地资产评估有限公司所有。本评估报告的全文或部分内容公布以前，需征得本公司书面同意；未经本评估机构书面同意，其全部或其部分内容不得在任何公开文件或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

7、本估价报告包括“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，委托方必须根据《房地产估价规范》使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，估价机构不承担责任。

房地产估价结果报告

一、委托方

名称：江阴敌山湾开发发展有限公司

二、估价方

估价机构名称：江苏诚丰房地产土地资产评估有限公司

类型：有限责任公司

估价机构地址：江苏省江阴市青年广场 17 号 2005

法定代表人：夏朝辉

估价资格等级：贰级

证书编号：苏建房估备（贰）无锡 00026

有效期限：2019 年 07 月 05 日至 2025 年 07 月 04 日

统一社会信用代码：913200007527015048

联系电话：0510-86883666

三、估价目的

本次估价目的是为贵方进行资产核实提供参考依据而评估该房地产年租金市场价值。

四、估价对象

1. 估价对象范围

本次估价对象范围为估价委托人委托评估的位于江阴市敌山湾西堤商业街 1 号房地产的年租金，包含建筑物、相应土地，及其不可分割的满足其使用功能的辅助设施在租赁期内的使用权价值，但不包括可移动设施。

2. 估价对象实物

2.1 土地状况

- (1) 位置：位于江阴市敌山湾西堤商业街1号。
- (2) 用途：实际用途为非住宅商业服务业。
- (3) 面积：委托方未提供。
- (4) 开发程度：宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气“六通”和宗地红线内场地平整“一平”的开发水平。

2.2 建筑物状况

- (1) 名称：江阴市敌山湾西堤商业街1号部分房地产。
- (2) 用途：非住宅商业服务业。
- (3) 建筑结构：钢混结构。
- (4) 建筑面积：委托方提供本次建筑物可供租赁面积为10917.73m²。
- (5) 楼层/层高/楼层数：第1层、第2层/3.5m/2层（总层数）。
- (6) 设施设备：估价对象供电、供水、通讯、网络、供气等基本设备齐全。
- (7) 装饰装修：外貌：涂料或玻璃幕墙饰面；内饰：涂料饰面、铝合金窗，地砖地面，石膏板吊顶。
- (8) 维护状况：维护良好，使用正常。

3. 估价对象权益

3.1 所有权

据委托方提供资料，其房屋所有权人为江阴敌山湾开发发展有限公司所有。

3.2 使用权

估价对象土地使用权为江阴敌山湾开发发展有限公司所属。

五、估价对象区位

4.1 所在城市区位

估价对象位于江苏省无锡市江阴市，简称澄，因地处“大江之阴”而得名，是一座滨江港口花园城市。江阴位于中国华东，江苏省南部，长江三角洲太湖平原北端。东接临港新城，南临无锡，西连常州，北对靖江。江阴地处江尾海头、长江咽喉，历代为江防要塞，是大江南北的重要交通枢纽和江河湖海联运换装的天然良港。

4.2 估价对象所在区域在城市中的区位

估计对象所在的云亭街道，隶属于江苏省无锡市江阴市，地处江阴市中部，东与周庄镇相邻，南与徐霞客镇相连，西与澄江街道接壤，北与城东街道毗连，街道办事处距江阴市人民政府 8 千米，行政区域总面积 39.92 平方千米，截至 2011 年末，云亭街道总人口为 44045 人。

4.3 估价对象区位

估价对象位于江阴市敌山湾西堤商业街 1 号房地产，建筑物建筑质量较优，绿化率较好，公共部位装修一般，道路交通方便，设施设备能满足商业服务业需要，配有公共停车场。

4.4 交通状况

估价对象所在区域内有长山大道、芙蓉大道、敌山路等主次干道，道路通达度较好，有江阴公交枢纽 71 路、77 路等公交线路，交通状况较好。

4.5 商业配套及设施

估价对象对象所在区域内商业配套设施：江阴市敌山湾商业圈、

各大银行网点等，商业氛围较好。

六、价值时点

本次评估基准日为委托书要求基准日 2024 年 06 月 05 日。

七、价值定义

（一）本报告估价结果是估价对象在价值时点的市场价值。本次估价采用公开市场价值标准，估价对象权益状况为价值时点的权益状况，估价对象实体状况为价值时点的实体现状。

（二）本次评估的房地产内涵包含土地、房产以及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施及装修在租赁期内的使用权。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策文件

1、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行）

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）

3、《中华人民共和国土地管理法》（第二次修正，2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号公布）

4、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（法发[2005]12 号，2005 年 2 月 28 日，第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）

(二) 技术依据

- 1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)
- 2、《江苏省建筑与装饰工程计价表》和《江苏省建设工程工程量清单计价项目指引》
- 3、《房屋完损等级评定标准》
- 4、《江苏省建筑工程预算定额文件汇编》

(三) 委托方提供资料

- 1、估价对象房地产权属证明原件
- 2、房地产评估委托书

(四) 受托估价方掌握的有关资料

- 1、无锡市自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料
- 2、无锡市统计资料
- 3、估价对象所在地城市规划资料
- 4、估价对象所在地城市基础设施基本情况资料
- 5、估价对象所在区域房地产转让、供需状况等房地产市场方面的资料
- 6、估价对象所在区域建筑工程造价信息等方面的资料
- 7、估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料
- 8、估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况

资料

9、估价人员实地踏勘和调查收集的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

10、估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在区域统计资料

11、估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在区域城市基础设施基本情况资料

12、估价人员调查收集的无锡市建筑工程造价信息等方面的资料

九、估价原则

本次估价遵照公正、客观、科学、诚实的原则进行评估，具体表现在运用了独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则、谨慎原则。

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2、合法原则

即以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

3、谨慎原则

在面临不确定因素的情况下作出判断时，应保持必要的谨慎，

充分估计房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值，不低估知悉的法定优先受偿款。

4、最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

5、价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

6、替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

十、估价方法

（一）估价方法选择

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。不同的估价方法从不同的角度反映所估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。

我们对收集到的委估房地产的相关资料进行了必要的审核及

分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解，考虑估价对象的估价目的、价值时点及具体现状利用特点等，本次估价选用比较法进行了估价，排除了其它估价方法。

1、选用方法的理由：

由于估价对象为非住宅用房，估价对象所在区域内有充分的房地产租赁交易案例，可收集到较多的类似房地产租赁交易的数据，本次房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行实地勘察和对邻近地区的市场调查之后，根据估价对象的特点及开发、建设本身的实际状况，选取比较法作为本次评估的基本方法。

2、未选用方法的理由：

成本法仅为工业房地产成本的积算，无法体现估价对象有收益的物业的客观价值，因此不宜采用成本法。

估价对象为已完成开发建设，因此不宜采用假设开发法进行评估。

本次评估是对估计对象房地产年租金市场价值进行评估，因此不适合使用收益法进行评估。

（二）技术路线及测算步骤

方法一：比较法

比较法是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价基准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，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

公式： $V = VB \times A \times B \times C \times D$

其中：

V----估价宗房地产价格；

VB--比较实例价格；

A--估价对象交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B--估价对象估价基准日地价指数/比较实例交易期日指数；

C--估价对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D--估价对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

具体测算思路是：

a、选取比较实例；

b、选择比较因素，并具体说明估价对象和比较实例的各因素条件；

c、在因素指标量化的基础上，将因素指标差异折算为反映价格差异的因素条件指数，编制比较因素条件说明表；

d、根据比较因素条件指数表，确定比较因素修正系数。

e、采用各因素修正系数连乘法，求算各比较实例经因素修正后达到估价对象条件时的比准价格。

f、对比准价格进行分析，确定比较法测算结果。

十一、估价结果

估价人员通过对估价对象的充分调查，根据估价目的和估价原则，按照估价程序，采用科学的评估方法，在认真分析现有各种资

料的基础上，经过比较法综合测算，确定该估价对象在价值时点2024年06月05日的市场年租金价值为189.29万元，大写人民币**壹佰捌拾玖万贰仟玖佰元整**。

十二、估价人员

注册房地产估价师吴艳明（签字）_____注册号 3220210549

注册房地产估价师夏朝辉（签字）_____注册号 1120050114

十三、估价作业日期

2024年06月05日起至2024年06月12日止。

十四、估价报告应用的有效期

一年（自2024年06月12日起至2025年06月11日止）。

附 件

- 1、估价对象房屋权属证明和房地产出租面积说明复印件
- 2、估价对象区域位置图
- 3、估价对象照片
- 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