

房地产估价报告

估价报告编号：苏恒茂（2025）房估字第 JY0025 号

北潮河北管理用房、中山公园旱喷广场（场地）

估价项目名称：及中山公园小卖部共计 3 处拟出租房屋、场地市
场租赁价格评估

估价委托人：江阴文化商业旅游产业集团有限公司

房地产估价机构：江苏恒茂房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：高 斌 （注册号：3220180349）
李晓萍 （注册号：3220240103）

报告出具日期：2025 年 04 月 18 日



致估价委托人函

江阴文化商业旅游产业集团有限公司：

受贵方委托，我公司于 2025 年 04 月 17 日对北潮河北管理用房、中山公园旱喷广场（场地）、中山公园小卖部共计 3 处房地产进行了现场查勘，完成了评估工作。现将估价报告摘要如下：

1、**估价目的：**评估拟出租房屋（场地）市场租金，为委托人确定估价对象市场租赁价格提供参考依据。

2、**估价对象：**本报告估价对象为北潮河北管理用房、中山公园旱喷广场（场地）及中山公园小卖部。其中，北潮河北管理用房 1170 m²，中山公园旱喷广场场地 703 m²，中山公园小卖部 180.85 m²。

本次估价对象范围包含房屋、场地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。

3、**价值时点：**2025 年 04 月 17 日。

4、**价值类型：**市场租赁价格。

5、**估价方法：**本次估价采用比较法。

6、**估价结果：**注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，经过详细的测算，并在充分考虑可能影响估价对象价格因素的基础上，确定估价对象在价值时点 2025 年 04 月 17 日的年市场租赁价格为：大写人民币伍拾叁万叁仟玖佰元整（小写人民币 533900 元）。估价结果详见表 1《估价结果一览表》。

表 1 估价结果一览表

序号	估价对象	现状用途	面积（m ² ）	年租金评估价 （万元）	日租单价 （元/m ² /天）	备注
1	北潮河北管理用房	办公	1170	29.89	0.7	
2	中山公园旱喷广场	场地	703	8.98	0.35	
3	中山公园小卖部	商铺	180.85	14.52	2.2	
合 计			2053.85	53.39		



7、特别提示:

7.1 本函为估价报告的摘要,与估价报告全文是一个有机整体,报告使用方应完整阅读、正确理解、规范使用本报告。

7.2 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。

7.3 估价委托方未提供估价对象的权属资料,本次评估依据估价委托方提供的相关资料确定估价对象用途及面积等权属状况。

7.4 本估价报告应用有效期自报告出具之日起壹年内有效。

7.5 自价值时点后,估价报告有效期内,如估价对象状况发生变化,估价对象类似房地产的市场状况发生较大幅度变化,不能直接使用本报告专业意见,应提请估价机构对本报告做相应调整或重新出具报告。

江苏恒茂房地产土地资产评估有限公司(公章)

2025年04月18日



目录

第一部分 估价师声明	1
第二部分 估价假设和限制条件.....	2
第三部分 房地产估价结果报告.....	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	6
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	7
九、估价方法	9
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
第四部分 附件	12
附件 1、估价对象位置图	13
附件 2、估价对象实地查勘照片	15
附件 3、房地产估价机构备案证书复印件	16
附件 4、房地产估价师注册证书复印件	20



第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

1、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。

2、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，且对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

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》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师于 2025 年 04 月 17 日完成了对本报告中估价对象的实物、权益、区位进行了实地查勘、记录和摄影等尽职调查。

6、本次参与估价的注册房地产估价师职业道德良好，具备专业胜任能力，评估过程中已做到勤勉尽责，出具的估价报告结果客观、公正、合理。

7、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。



第二部分 估价假设和限制条件

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，但受以下及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、注册房地产估价师对估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料在注册房地产估价师力所能及的范围内进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，合理假设估价委托人提供的有关资料是合法、真实、准确和完整的。

2、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安全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。

3、注册房地产估价师于 2025 年 04 月 17 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对估价对象的实地查勘仅限于其外部状况和使用状况以及权益状况的常规性检查。我们不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

4、根据估价目的，结合价值类型，对估价对象完全竞争市场的假设：①有自愿的租赁双方；②该物业能在公开市场上合法、自由出租；③租赁双方有合理的洽谈时间，对物业性质和市场状况有充分的了解；④在这个周期内市场状况、价格水平保持相对稳定；⑤不考虑特殊承租方的额外加价的影响；⑥物业不受可能影响其租金的债权债务的限制及影响。

5、假设任何有关估价对象的取得经营等运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规，在估价对象权益状况等法定条件下可持续使用。

6、价值时点到估价目的实现期间房地产市场保持稳定，不发生自然力和其他不可抗力对估价对象的破坏性损坏。

二、未定事项假设

本次估价未考虑价值时点与估价目的实现日之间的国家宏观经济政策的变化、房地产市场状况变化、房地产损耗等因素对房地产价值的影响。



三、背离事实假设

根据委托方要求，本次估价未考虑抵押、担保等权利限制对估价对象价值的影响。

四、不相一致假设

根据对委托方提供的文件资料结合现场核查、验证，本次估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

五、依据不足假设

1、至价值时点，估价委托方未提供估价对象的权属资料，按照委托方要求，本次按估价对象现状用途评估，如能提供该房屋、土地的合法性登记文件，则该报告应当依据合法性登记文件做相应调整，不能直接使用本报告。

2、本报告中提及的租赁面积由委托方提供，本次估价假定面积准确无误。如能提供该房屋的合法性登记文件，则该报告应当依据合法性登记文件做相应调整，不能直接使用本报告。

六、估价报告使用限制

有关估价报告和估价结果使用的提示、限制条件除本报告“致估价委托人函”所说明特别提示外，还包括：

1、本报告和估价结果仅为估价委托人确定估价对象市场租金提供参考依据，若改变估价目的，需向本估价机构咨询后作必要修正或重新估价，不得做其他用途。

2、本估价报告使用人为估价委托人，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本估价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行的文件、通告或声明中引用，亦不得以任何方式公开发表。

3、本报告有效期自报告出具之日起壹年内有效。在有效期限内，如果估价对象状况、价值定义、价值时点以及房地产市场行情等影响房地产价值的因素发生重大的变化，并且对房地产价值产生明显影响时，应对评估价值进行调整或重新评估。



4、本次估价报告的结果仅为估价对象在价值时点的年市场租赁价格，不对未来的年租金变化做预测，未考虑未来租赁期限和租金增长率等数据对估价结果的影响；亦未考虑未来租赁过程中应承担的相关税费及租赁双方心理因素对估价结果的影响。估价委托人参考本估价报告的结果与承租人签订租赁合同时，应结合房地产市场变化及各方面因素做出相应决策。

5、报告使用需要注意的其他事项

①根据《商品房屋租赁管理办法》第十三条规定“房屋租赁实行登记备案制度。签订、变更、终止租赁合同的，当事人应当向房屋所在地市、县人民政府房产管理部门登记备案”。房地产租赁双方应及时办理房屋租赁登记备案，提请报告使用人关注。

②房地产租赁成交价格受租赁双方心理预期、拟租赁年限以及其他因素影响，另外租赁双方人员的谈判能力也会影响到租赁成交价格。本是根据目前同类型房地产租赁市场价格水平，评估估价对象的正常客观租赁价格，租赁成交价格有可能有高于或低于评估价格。



第三部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人名称：江阴文化商业旅游产业集团有限公司

二、房地产估价机构

机构名称：江苏恒茂房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：徐锋

住所：无锡市梁溪区古运五爱苑 A 区 3-1 至 3-3 号（G1 楼）三楼 303

统一社会信用代码：91320214135936367T

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）无锡 00034

有效期限：2022 年 12 月 02 日至 2025 年 12 月 01 日

三、估价目的

根据估价委托方的要求，本次估价目的是为评估拟出租房屋（场地）市场租金，为委托人确定估价对象市场租金提供参考依据。

四、估价对象

（一）、估价对象财产范围

本报告估价对象为北潮河北管理用房、中山公园旱喷广场（场地）及中山公园小卖部。其中，北潮河北管理用房 1170 m²，中山公园旱喷广场场地 703 m²，中山公园小卖部 180.85 m²。

本次估价对象范围包含房屋、场地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。

（二）、估价对象实物状况

1、北潮河北管理用房

位于江阴市北潮河公园内，花北路与北潮路交叉口东北角，可出租面积约 1170 m²，1-2 层，钢混结构，外立面条砖为主，内墙粉刷乳胶漆，大厅及过道铺设地砖，办公室铺木地板，石膏板吊顶，铝合金窗，玻璃门。现状见下图：



2、中山公园旱喷广场

位于江阴市中山公园内，可出租场地面积约 703 m²，场地平整，铺设花岗岩，现状见下图：



3、中山公园小卖部

位于江阴市中山公园内，可出租面积约 180.85 m²，1 层，钢结构，钢柱承重，彩钢板屋面，室内塑扣板吊顶，地面铺设地砖，部分为复合地板，内墙涂料，部分墙板墙砖，卷帘门。现状见下图：



五、价值时点

根据委托方要求，确定本次估价的价值时点为 2025 年 04 月 17 日。



六、价值类型

市场租赁价格是指与租赁房屋同地段同品质的拟出租房屋于价值时点在公开市场上的正常租赁价格。

同地段是指按照就近原则，与估价对象的配套设施、环境、地段等级相同的区域，一般宜为与估价对象位于同一住宅板块或同一街镇。

同品质是指服务和物业管理、配套设施，以及房屋的建筑结构、用途、面积、装饰装修及设施设备相同或相近的租赁房屋。

七、估价原则

本次估价遵照独立、客观、公正的原则进行评估，具体表现在运用了合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。

1、遵循独立、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。

2、遵循合法原则：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。

3、遵循价值时点原则：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。

4、遵循替代原则：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。

5、遵循最高最佳利用原则：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。

八、估价依据

1、法律、法规和政策文件

1.1《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，2020年1月1日起施行）



1.2 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过,自2016年12月1日起实施)

1.3 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定,2020年1月1日起施行)

1.4 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过,2021年1月1日施行)

1.5 《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《中华人民共和国土地管理法实施条例》,自2021年9月1日起施行)

1.6 《城市房地产开发经营管理条例》(1998年7月20日国务院令第248号,1998年7月20日施行;2020年11月29日根据《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)

1.7 《城市房地产开发经营管理条例》(2020年11月29日根据《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)

1.8 《江苏省城市房地产交易管理条例》(根据2018年3月28日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第二次会议第二次修正)

1.9 《中华人民共和国房产税暂行条例》(2011年1月8日根据国务院令 第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订)

1.10 《中华人民共和国城市维护建设税法》(第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2020年8月11日通过,自2021年9月1日起施行)

1.11 《商品房屋租赁管理办法》(2010年12月1日住房和城乡建设部出台,2011年2月1日起施行);

1.12 江苏省人民政府和江苏省建设厅、国土资源厅颁发的有关文件

1.13 无锡市人民政府和无锡市房产管理局、自然资源和规划局颁发的有关文件

1.14 江阴市人民政府和江阴市房产管理局、自然资源和规划局颁发的有



关文件

2、技术规程

2.1 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)

2.2 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)

2.3 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)

3、委托人提供的有关资料

3.1 委托人提供的《评估委托书》

3.2 委托人提供的拟出租估价对象清单

3.3 估价委托人提供的其他相关资料

4、受托估价方掌握的有关资料

4.1 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

4.2 估价对象所在地统计资料

4.3 估价对象所在地城市规划资料

4.4 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料

4.5 房地产估价人员实地勘察、调查所获取的资料

九、估价方法

本公司估价人员根据估价对象的具体情况，在对其进行实地勘察（包括对估价对象地理位置、周围环境及委估房产的建筑、结构及配套设施等）和类似物业调查后，按照估价程序，认真分析了影响估价对象价值的相关因素，决定采用比较法估算其市场租金。本次估价技术路线如下：

所谓比较法，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。

具体步骤如下：

1、搜集交易实例；

2、选取可比实例；



- 3、建立比较基础;
- 4、进行交易情况修正;
- 5、进行市场状况调整;
- 6、进行房地产状况调整;
- 7、计算比较价值。

在进行房地产状况修正时,主要考虑到了目前经营业态、位置、朝向、人流量等各种影响因素。

具体公式如下

估价对象单位建筑面积日租金=可比实例单位建筑面积日租金×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

估价对象年市场租金=单位建筑面积日租金×建筑面积×365 天

十、估价结果

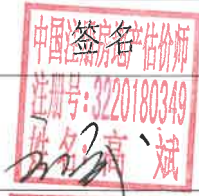
注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的估价原则和严谨的估价程序,依照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等相关法律、法规和技术标准,对估价对象进行了专业的分析、测算和判断,并结合估价经验,充分考虑可能影响估价对象价格的因素,确定估价对象在价值时点 2025 年 04 月 17 日的年市场租赁价格为:大写人民币伍拾叁万叁仟玖佰元整(小写人民币 533900 元)。估价结果详见表 1 《估价结果一览表》。

表 1 估价结果一览表

序号	估价对象	现状用途	面积 (m ²)	年租金评估价 (万元)	日租单价 (元/m ² /天)	备注
1	北潮河北管理用房	办公	1170	29.89	0.7	
2	中山公园旱喷广场	场地	703	8.98	0.35	
3	中山公园小卖部	商铺	180.85	14.52	2.2	
合 计			2053.85	53.39		



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
高 斌	3220180349		2025 年 04 月 18 日
李晓萍	3220240103		2025 年 04 月 18 日

十二、实地查勘期

2025 年 04 月 17 日。

十三、估价作业期

2025 年 04 月 17 日至 2025 年 04 月 18 日。



第四部分 附件

- 1、评估委托书
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象实地查勘照片
- 4、平面示意图
- 5、房地产估价机构备案证书复印件
- 6、房地产估价师注册证书复印件



附件 1、评估委托书

评 估 委 托 书

江苏恒茂房地产土地资产评估有限公司：

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：北湖河北管理用房 1170 m²、中山公园旱喷广场 703 m²、中山公园小卖部 180.85 m²。

三、价值时点：2025 年 4 月 17 日

四、受托方的责任和义务

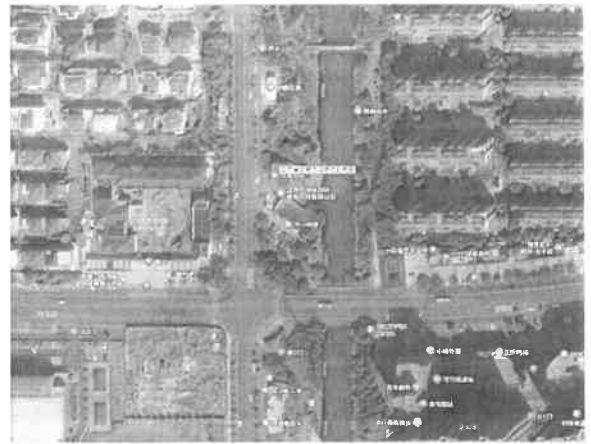
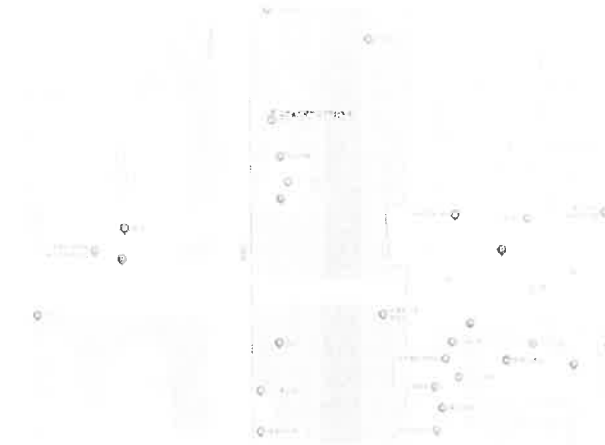
- 1.在约定的时间内完成委托评估任务；
- 2.对委托方提供或了解的资料、情况及评估结果保密。

委托方（签章）：江阴文化商业旅游产业集团有限公司



2025 年 4 月 18 日

附件 2、估价对象位置图



北潮河北管理用房



中山公园旱喷广场



中山公园小卖部



附件 3、估价对象实地查勘照片



北潮河北管理用房



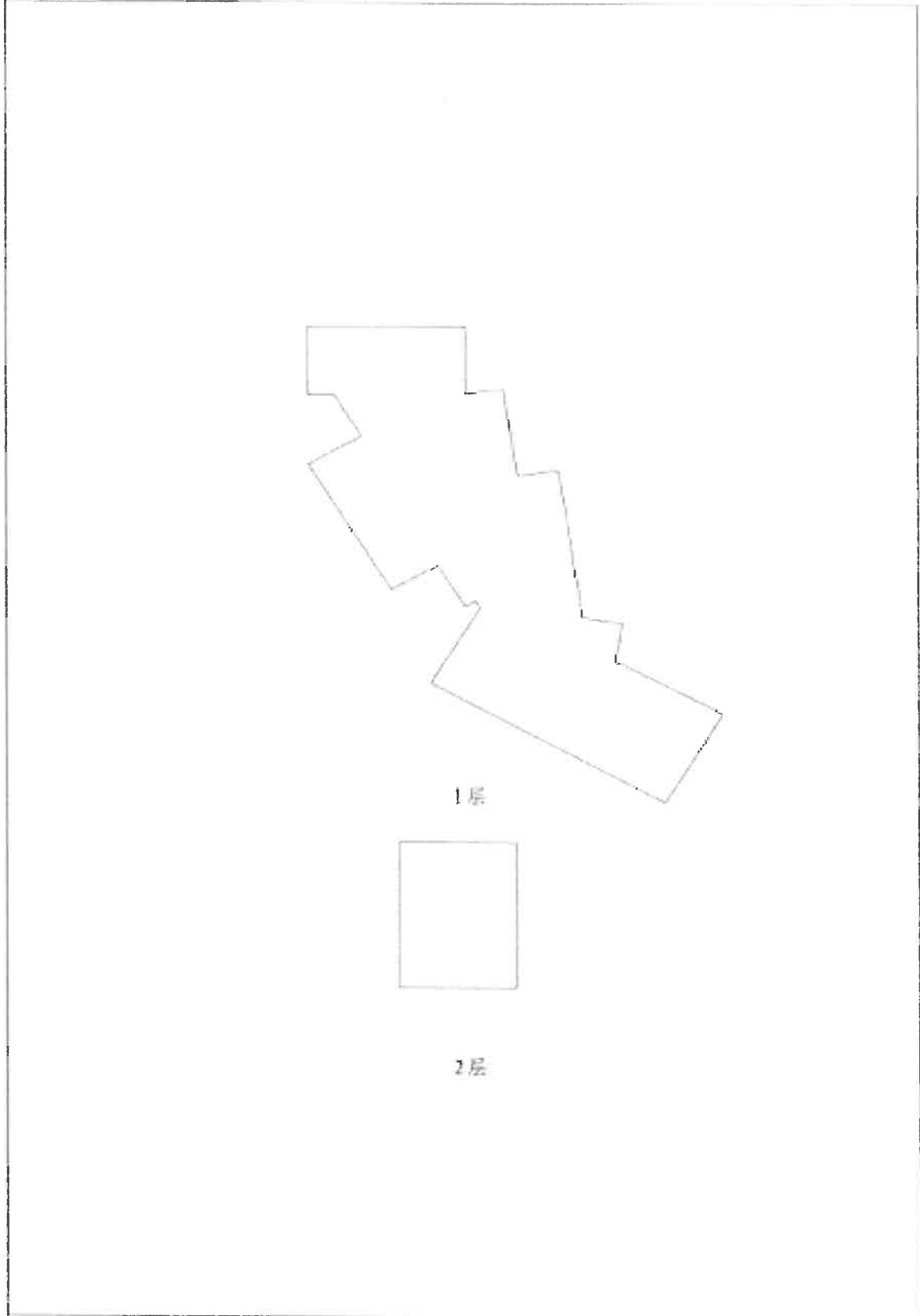
中山公园旱喷广场



中山公园小卖部

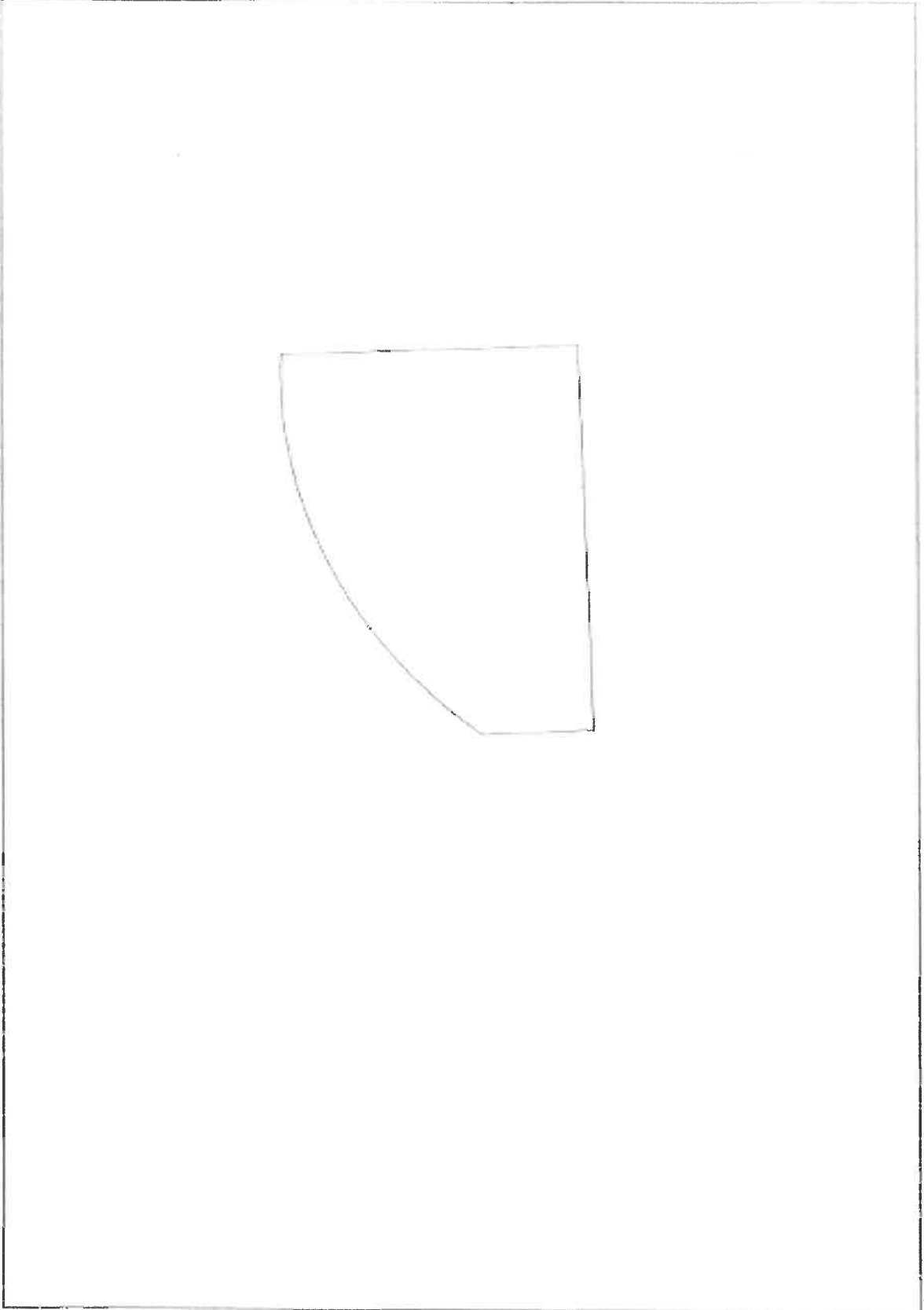
附件 4、平面示意图

坐落：北湖河北管理用房

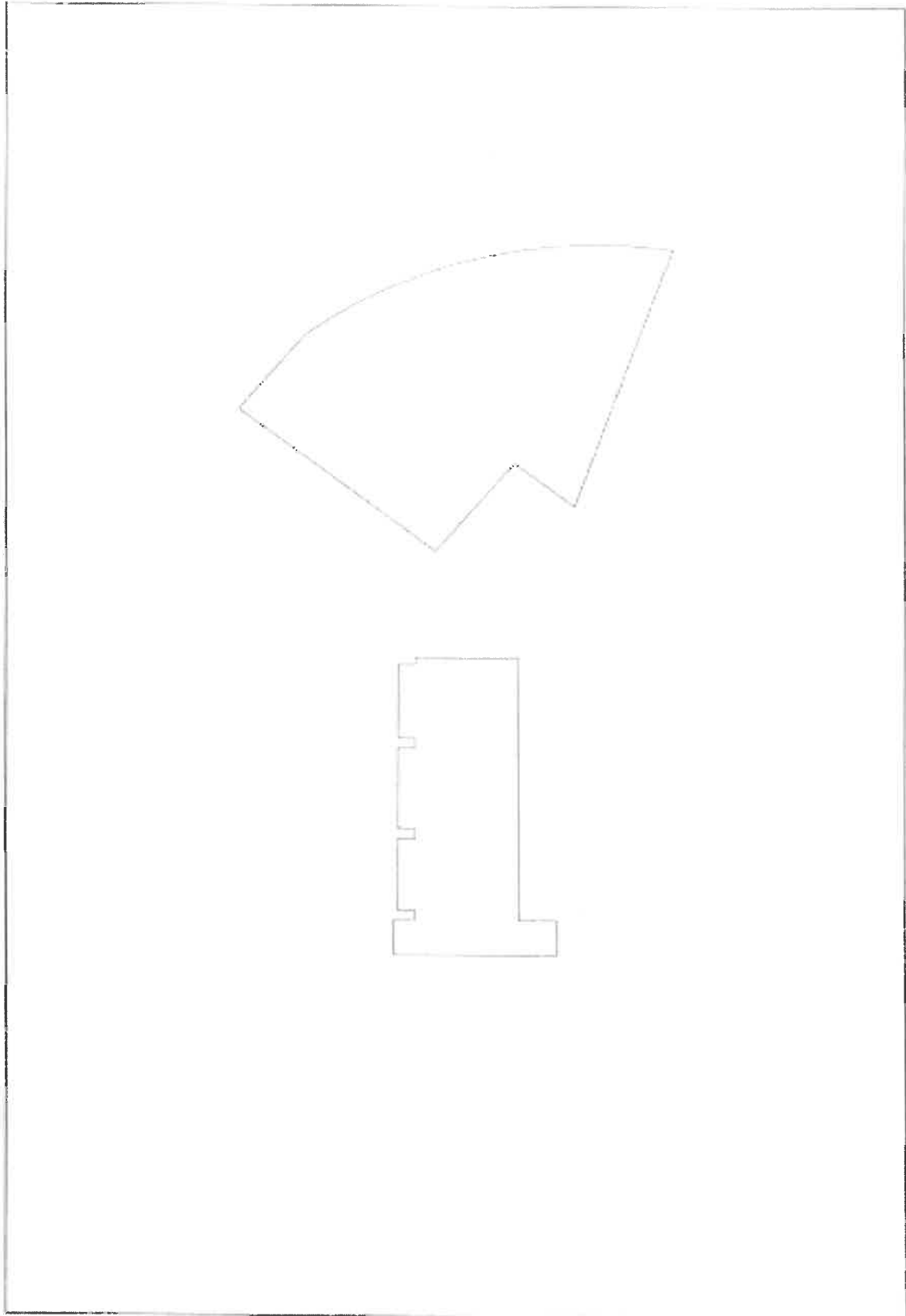




坐落：中山公园对面广场



坐落：中山公园小学部





附件 5、房地产估价机构备案证书复印件

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:	江苏恒茂房地产土地资产评估有限公司
法 定 代 表 人:	徐锋
(执行事务合伙人)	
住 所:	无锡市梁溪区古运河五爱苑A区3-1至3-3号 (G1楼) 三楼
统一社会信用代码:	91320214135936367T
备 案 等 级:	壹级
证 书 编 号:	苏建房估备(壹)无锡 00034
有 效 期 限:	2022年12月02日至 2025年12月01日
	
	

附件 6、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. 00194841

姓名 / Full name

周涛

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

210219198206145777

注册号 / Registration No.

3220180349

执业机构 / Employer 江苏恒茂房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-08-25

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. 00326649

姓名 / Full name

李曉萍

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

320281198711216283

注册号 / Registration No.

3220240103

执业机构 / Employer 江苏恒茂房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-10-20

持证人签名 / Bearer's signature