

本报告依据中国资产评估准则编制

江阴澄商资产经营有限公司

拟出租房地产涉及的房地产的年租金的市场价值

资产评估报告

锡友信评报字（2024）第 113 号

（共 1 册，第 1 册）



无锡友信资产评估有限公司

2024 年 10 月 30 日

## 目 录

声明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	7
一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人 .....	7
二、评估目的 .....	8
三、评估对象和评估范围 .....	8
四、价值类型及其定义 .....	9
五、评估基准日 .....	9
六、评估依据 .....	9
七、评估方法 .....	11
八、资产评估程序实施过程和情况 .....	12
九、评估假设 .....	14
十、评估结论 .....	14
十一、特别事项说明 .....	15
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	16
十三、资产评估报告日 .....	17
附件 .....	18

## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则、资产评估指导意见和职业道德准则编制。

二、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

三、资产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其评估对象可实现价格的保证。

四、我们出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

五、委托人和其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

六、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确定；委托人和其他当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

八、资产评估报告是根据委托人及产权持有人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一评估对象的其他资料或者信息可能得出与本资产评估报告不一致的评估结论。

九、我们与资产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。

十、我们已对评估对象及其所涉及资产进行了现场调查，已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人和其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的需要。资产评估报告不具备产权界定的功能，不能作为产权归属的依据。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象或相关当事人可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响不承担责任。

十二、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。我们出具的资产评估报告及其所披露的评估结论仅限于资产评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

# 江阴澄商资产经营有限公司

## 拟出租房地产涉及的房地产的年租金的市场价值

### 资产评估报告摘要

#### 锡友信评报字（2024）第 113 号

江阴澄商资产经营有限公司：

无锡友信资产评估有限公司（以下简称“我公司”）接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对贵单位拟出租房地产涉及的房地产的年租金在评估基准日2024年10月30日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况摘要如下：

一、评估目的：江阴澄商资产经营有限公司拟出租房地产。

二、评估对象和评估范围：本次资产评估的对象和范围为江阴澄商资产经营有限公司申报的拟用于评估目的的房地产，具体位于江阴市通江北路 211 号等地的 22 处房地产。

以上评估对象和评估范围与委托评估的资产范围一致。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2024 年 10 月 25 日。

五、评估方法：市场法。

六、评估结论：江阴澄商资产经营有限公司拟出租房地产的年租金评估值为RMB：936,900.00 元/年（大写人民币：玖拾叁万陆仟玖佰元整/年），现将评估结果列示如下：

金额单位：人民币元/年

序号	座落	用途	结构	面积（m <sup>2</sup> ）	评估值	
1	通江北路 211 号	商业	混合	92.76	23,700.00	
2	通江北路 213 号	商业	混合	224.76	41,000.00	
3	大安路 271 号	商业	混合	226.55	82,700.00	
1	4	文通南路 102 号	商业	混合	222.60	40,600.00
2	5	文通南路 104 号	商业	混合	272.78	49,800.00
3	6	文通南路 116 号	商业	混合	292.63	53,400.00

	7	文通南路 118 号	商业	混合	302.26	55,200.00
	8	春麓路 82 号	商业	混合	227.24	41,500.00
	9	春麓路 86 号	商业	混合	164.83	30,100.00
	10	春麓路 88 号	商业	混合	217.08	39,600.00
4	11	春麓路 2 号	商业	混合	240.94	70,400.00
	12	西大街 2-1 号	商业	混合	99.85	47,400.00
	13	西大街 2-2 号	商业	混合	223.05	89,600.00
	14	西大街花园 22 号	商业	混合	546.65	89,800.00
5	15	澄西路 160 号	商业	混合	139.63	52,000.00
	16	澄西路 162 号	商业	混合	98.89	36,800.00
	17	澄西路 164 号	商业	混合	76.63	28,500.00
	18	澄西路 170 号	商业	混合	104.60	38,900.00
	19	春晓路 4 号	商业	混合	49.58	9,000.00
	20	春晓路 6 号	商业	混合	40.10	7,300.00
	21	春晓路 8 号	商业	混合	24.97	4,600.00
	22	春晓路 10 号	商业	混合	27.50	5,000.00
	合 计				3,915.88	936,900.00

评估结论详细情况见评估明细表。

## 七、特别事项说明

本资产评估报告存在如下特别事项，提请资产评估报告使用人予以关注：

（一）本资产评估报告的评估结论是反映委托评估对象在按现有用途不变且持续使用等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

（二）本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评估对象可实现价格的保证。

（三）本资产评估报告是在委托人及相关当事人提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事人的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

（四）委托人及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，

不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围，我们提请资产评估报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

（五）本次评估时，我们只对委估资产进行了一般性的检查，对其内部有可能存在的隐含瑕疵或非正常使用造成的超常腐蚀/损伤或其他一些较大的隐性故障并未予以考虑；产权持有人也未声明其有已知的瑕疵，只能根据产权持有人介绍及现场勘查进行合理确认，根据常规进行估算。

（六）本次评估时，委托人未能提供委估房地产相关权证，同时委估房地产的出租面积以委托人提供的数量为准，委托人已就上述情况出具了书面产权声明，声明委估的房地产的所有权均归江阴澄商资产经营有限公司所有。本次评估时，委估房地产的产权以委托人出具的书面声明为准，未能充分考虑其与实际情况产生差异而对评估结论的价值影响，提请资产评估报告使用人予以关注。

（七）本次评估时，委托人和产权持有人未提供委估资产存在抵押、担保或诉讼等事项情况。评估机构和评估人员对委估资产是否涉及到上述事项的可能性不作任何保证，提请资产评估报告使用人予以关注。

（八）本次评估时，我们未考虑委估资产所对应的负债的可能性，仅对评估对象的价值发表意见，提请资产评估报告使用人予以关注。

（九）委托人在实现本次评估目的若存在涉税事项的，最终以税务部门的认定为准。

上述特别事项可能对评估结论产生的影响，提请资产评估报告使用人予以关注。

## 八、评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

（一）本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用，且只能用于本资产评估报告载明的评估目的和用途。

（二）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（三）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不

承担责任。

（四）资产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。

（五）未征得我公司书面同意，本资产评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、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。

（六）本资产评估报告的使用有效期为自评估基准日2024年10月25日至2025年10月24日止。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。如果期后资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



江阴澄商资产经营有限公司  
拟出租房地产涉及的房地产的年租金的市场价值  
资产评估报告正文  
锡友信评报字（2024）第 113 号

江阴澄商资产经营有限公司：

无锡友信资产评估有限公司（以下简称“我公司”）接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对贵单位拟出租房地产涉及的房地产的年租金的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人

（一）委托人及委托人以外的其他资产评估报告使用人

1、委托人

本次资产评估项目的委托人为江阴澄商资产经营有限公司（以下简称“江阴澄商经营公司”），注册登记情况如下：

统一社会信用代码：91320281MACYJU4C9W

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：沈鹏程

注册资本：8000 万元整

成立日期：2023 年 10 月 13 日

住所：江阴市君巫路 100 号

经营范围：许可项目：建设工程施工；建设工程设计；拍卖业务（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：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；破产清算服务；企业管理；项目策划与公关服务；社会经济咨询服务；规划设计管理；包装服务；物业管理；市场营销策划（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）。

2、委托人以外的其他资产评估报告使用人

委托人以外的其他资产评估报告使用人为资产评估委托合同中约定的其他资产评

估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

(二) 产权持有人

本次评估项目的产权持有人与委托人一致，为江阴澄商资产经营有限公司。

二、评估目的

根据资产评估委托合同，江阴澄商资产经营有限公司拟出租房地产，我公司接受委托，对该经济行为涉及的拟出租的房地产的年租金的市场价值进行评估，以提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象与评估范围内容

本次资产评估的对象和范围为江阴澄商资产经营有限公司申报的拟用于评估目的的房地产。

(二) 委估资产的分布情况及特点

纳入本次评估范围的22处房地产位于江阴市通江北路211号等地。委估房地产的用途均为沿街店铺，面积共计3,915.88 m<sup>2</sup>。

委估房地产均无相关权证，委估房地产出租面积以委托人提供的面积为准，同时委托人已就上述情况出具了书面产权声明，声明委估的房屋的所有权均归江阴澄商资产经营有限公司所有。

具体情况列表如下：

序号	座落	用途	结构	面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	通江北路 211 号	商业	混合	92.76	
2	通江北路 213 号	商业	混合	224.76	
3	大安路 271 号	商业	混合	226.55	
4	文通南路 102 号	商业	混合	222.60	
5	文通南路 104 号	商业	混合	272.78	
6	文通南路 116 号	商业	混合	292.63	
7	文通南路 118 号	商业	混合	302.26	
8	春麓路 82 号	商业	混合	227.24	
9	春麓路 86 号	商业	混合	164.83	

10	春麓路 88 号	商业	混合	217.08	
11	春麓路 2 号	商业	混合	240.94	
12	西大街 2-1 号	商业	混合	99.85	
13	西大街 2-2 号	商业	混合	223.05	
14	西大街花园 22 号	商业	混合	546.65	
15	澄西路 160 号	商业	混合	139.63	
16	澄西路 162 号	商业	混合	98.89	
17	澄西路 164 号	商业	混合	76.63	
18	澄西路 170 号	商业	混合	104.60	
19	春晓路 4 号	商业	混合	49.58	
20	春晓路 6 号	商业	混合	40.10	
21	春晓路 8 号	商业	混合	24.97	
22	春晓路 10 号	商业	混合	27.50	
合 计				3,915.88	

以上评估对象和评估范围与委托评估的资产范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身特点等相关因素，本次评估采用按现行用途持续使用假设前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

市场价值是指自愿买方和自愿卖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价值估计数额。

现行用途持续使用假设是指假设委估资产将按当前的用途持续使用。

#### 五、评估基准日

根据《资产评估委托合同》之约定，本次评估的评估基准日为2024年10月25日。

该基准日是由委托人根据项目的时间进度综合确定的，并尽可能与评估目的的实现日接近，评估中所采用的价格、参数和取费等资料均为评估基准日的标准，评估结果为委估资产在评估基准日所表现的年租金的公允价值。

#### 六、评估依据

##### （一）行为依据

1、委托人与我公司签订的《资产评估委托合同》。

## （二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号）；
- 3、国务院《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年第378号令）；
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委[2005]第12号令）；
- 5、国务院办公厅《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发〔2001〕102号）；
- 6、财政部《国有资产评估项目备案管理办法》（财政部财企[2001]802号）；
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，根据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第三次修正）；
- 8、《商品房屋租赁管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第6号）；
- 9、其他相关的法律、法规、通知文件等。

## （三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 6、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）。

## （四）权属依据

- 1、委托人提供的《资产评估申报明细表》。

## （五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3、评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

评估方法是实现评定估算资产价值的技术手段，评估方法按分析原理和技术路线不同归纳为三种基本方法，即成本法、市场法及收益法。选择评估方法时，应当充分考虑影响评估方法选择的因素，选择评估方法所考虑的因素包括：评估目的和价值类型、评估对象、评估方法的适用条件、评估方法应用所依据数据的质量和数量等。详见以下分析：

成本法是指在估算拟出租房地产未来能给使用人带来回报的基础上，考虑产权持有人即出租方在未来将要为委估资产所支付的相关成本和费用，从而得到评估对象价值的一种评估方法。

市场法是指利用市场上同样或类似房地产的近期租赁交易价格，经过直接比较或类比分析以估测评估对象价值的一种评估方法。能够采用市场法评估的基本前提条件是需要存在一个该类资产租赁交易十分活跃的公开市场。

收益法是指通过估测拟出租房地产未来预期收益的现值来判断评估对象价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产或使用权时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产或使用权在未来能给其带来的回报。运用收益法的前提条件是预期收益可以量化、预期收益年限可以预测、与折现密切相关的预期收益所承担的风险可以预测。

根据本次评估目的及拟出租房地产的特点相关条件，本次评估采用市场法，主要是因为相关租赁市场的发育程度较为成熟，市场法的数据和资料较易于获取，另外如下事项也是我们选择市场法的原因：

拟出租房地产的租金组成难以可靠估计，故不宜采用成本法；同时，估算拟出租房地产未来能带来的回报仅为评估对象的组成部分，不足以涵盖评估对象的全部价值内涵，故不宜采用收益法。

### （二）评估方法简介

市场法，是指通过比较分析租赁市场上同类房地产的交易案例，对租金的各类影响因素进行分析比较调整，由此确定委估房地产的租金的市场价值。

拟出租房地产年可收取租金=拟出租房地产年可收取租金单价×拟出租面积

其中：拟出租房产年可收取租金单价计算公式如下：

拟出租房产年可收取租金单价 =可比实例年租金单价×交易情况修正×交易日期

## 修正×房地产状况修正

本次评估时，按委估房地产的现时用途作为其设定用途，具体报告如下：

### 1、选择参照物

评估人员对相关租赁市场进行调研，选择与委估房地产相近或类似的多例市场交易案例作为参照物；

### 2、选择比较因素

根据本次委估房地产的特点，选择区域位置、道路条件、交通管制、结构式样、功能布局、配套设施、构筑年份、交易日期、市场条件、交易条件等对租金形成影响较大的因素作为对比指标，在参照物与委估房地产之间进行比较；

### 3、指标对比、量化差异

根据前述所选定的对比指标，在参照物和委估房地产之间进行比较，并将两者的差异进行量化；

### 4、调整已经量化的对比指标

在各参照物成交价格的基础上，将已经量化的参照物和委估房地产对比指标差异进行调整，得到以各参照物为基础的初步估算结果；

### 5、综合分析确定评估结论

将各初步估算结果进行综合分析，并采用算术平均法将各初步估算结果转换成最终估算结果。

## 八、资产评估程序实施过程和情况

我公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成资产评估项目小组，于2024年9月20日开始评估前期准备工作，2024年9月23日正式进行现场勘查，开始评估工作，于2024年10月25日完成现场工作，2024年10月30日出具资产评估报告，具体过程如下：

### （一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人和产权持有人、资产评估报告使用人等相关当事人、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

### （二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，签订资产评估委托合同。

### （三）编制资产评估计划

根据所承接的具体资产评估项目情况，重点考虑资产评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、特点，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托人或产权持有人过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

### （四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，主要为对拟出租房地产进行必要的现场勘查。

### （五）收集整理评估资料

通过与委托人沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，采取必要措施确信资料来源的可靠性，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

### （六）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

### （七）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托人等进行必要的沟通，听取委托人等对资产评估结论的反馈意见并引导委托人、资产评估报告使用人等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托人。

### （八）工作底稿归档

提交资产评估报告后，将在资产评估工作中形成的、与资产评估业务相关的有保存价值的各种文字、图标、声像等资料及时归档，并按照国家有关规定进行保存、使用和销毁。

## 九、评估假设

(一) 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提，本评估报告所列示的评估结论仅供委托人为出租房地产评估目的使用，不适用于其他目的；

(二) 假设评估对象已经处于交易过程中；

(三) 假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

(四) 假设委托人提供的相关基础资料真实、合法、准确、完整；

(五) 假设委估资产的产权明晰、手续齐全；

(六) 假设被评估资产现有用途不变并持续使用；

(七) 假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

(八) 本次评估，除特殊说明外，未考虑产权持有人相关资产承担的抵押、担保或诉讼事宜对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

(九) 对于委估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查并进行披露，但不对其真实性作任何形式的担保。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，本评估结论一般会失效，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对评估对象实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出评估对象在评估基准日 2024 年 10 月 25 日的评估结论：江阴澄商资产经营有限公司拟出租房地产的年租金评估值为 **RMB: 936,900.00** 元/年（大写人民币：玖拾叁万陆仟玖佰元整/年），现将评估结果列示如下：

金额单位：人民币元/年

序号	座落	用途	结构	面积 (m <sup>2</sup> )	评估值
1	通江北路 211 号	商业	混合	92.76	23,700.00



2	通江北路 213 号	商业	混合	224.76	41,000.00
3	大安路 271 号	商业	混合	226.55	82,700.00
4	文通南路 102 号	商业	混合	222.60	40,600.00
5	文通南路 104 号	商业	混合	272.78	49,800.00
6	文通南路 116 号	商业	混合	292.63	53,400.00
7	文通南路 118 号	商业	混合	302.26	55,200.00
8	春麓路 82 号	商业	混合	227.24	41,500.00
9	春麓路 86 号	商业	混合	164.83	30,100.00
10	春麓路 88 号	商业	混合	217.08	39,600.00
11	春麓路 2 号	商业	混合	240.94	70,400.00
12	西大街 2-1 号	商业	混合	99.85	47,400.00
13	西大街 2-2 号	商业	混合	223.05	89,600.00
14	西大街花园 22 号	商业	混合	546.65	89,800.00
15	澄西路 160 号	商业	混合	139.63	52,000.00
16	澄西路 162 号	商业	混合	98.89	36,800.00
17	澄西路 164 号	商业	混合	76.63	28,500.00
18	澄西路 170 号	商业	混合	104.60	38,900.00
19	春晓路 4 号	商业	混合	49.58	9,000.00
20	春晓路 6 号	商业	混合	40.10	7,300.00
21	春晓路 8 号	商业	混合	24.97	4,600.00
22	春晓路 10 号	商业	混合	27.50	5,000.00
合 计				3,915.88	936,900.00

评估结论详细情况见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

本资产评估报告存在如下特别事项，提请资产评估报告使用人予以关注：

（一）本资产评估报告的评估结论是反映委托评估对象在按现有用途不变且持续使用等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

（二）本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评估对象可实现价格的保证。

（三）本资产评估报告是在委托人及相关当事人提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事人的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

(四) 委托人及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任; 资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露, 不代表对本次委估资产的权属提供任何保证, 对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围, 我们提请资产评估报告使用人关注本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

(五) 本次评估时, 我们只对委估资产进行了一般性的检查, 对其内部有可能存在的隐含瑕疵或非正常使用造成的超常腐蚀/损伤或其他一些较大的隐性故障并未予以考虑; 产权持有人也未声明其有已知的瑕疵, 只能根据产权持有人介绍及现场勘查进行合理确认, 根据常规进行估算。

(六) 本次评估时, 委托人未能提供委估房地产相关权证, 同时委估房地产的出租面积以委托人提供的数量为准, 委托人已就上述情况出具了书面产权声明, 声明委估的房地产的所有权均归江阴澄商资产经营有限公司所有。本次评估时, 委估房地产的产权以委托人出具的书面声明为准, 未能充分考虑其与实际情况产生差异而对评估结论的价值影响, 提请资产评估报告使用人予以关注。

(七) 本次评估时, 委托人和产权持有人未提供委估资产存在抵押、担保或诉讼等事项情况。评估机构和评估人员对委估资产是否涉及到上述事项的可能性不作任何保证, 提请资产评估报告使用人予以关注。

(八) 本次评估时, 我们未考虑委估资产所对应的负债的可能性, 仅对评估对象的价值发表意见, 提请资产评估报告使用人予以关注。

(九) 委托人在实现本次评估目的若存在涉税事项的, 最终以税务部门的认定为淮。

上述特别事项可能对评估结论产生的影响, 提请资产评估报告使用人予以关注。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制:

(一) 本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用, 且只能用于本资产评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外, 其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(三) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的, 资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(四) 资产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其评估对象可实现价格的保证。

(五) 未征得我公司书面同意, 本资产评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、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。



(六) 本资产评估报告的使用有效期为自评估基准日2024年10月25日至2025年10月24日止。通常, 只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时, 才可以使用资产评估报告。如果期后资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化, 委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

### 十三、资产评估报告日

本评估报告正式提出日期为2024年10月30日。



无锡友信资产评估有限公司

评估机构法定代表人:   


中国资产评估师:



中国资产评估师:



地址: 江阴市文化西路 26 号 10 楼

邮编: 214400

电话: 0510-86838883

传真: 0510-86816388

二〇二四年十月三十日

## 附 件

- 1、评估结果明细表
- 2、委托人和产权持有人营业执照副本
- 3、评估机构资格证书
- 4、评估机构法人营业执照副本
- 5、签字资产评估师资格证书

# 房地产租金评估结果明细表

评估基准日：2024年10月25日

产权持有人：江阴澄高资产经营有限公司

序号	房屋地址（做落）	建设单位/门牌	小区名称	结构	层数	房屋用途	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	单位租金（元/天*m <sup>2</sup> ）	年租金评估值（元/年）	备注
1	通江北路211号	滨江雅园	通惠花园	混合	一层	商业服务	92.76	0.70	23,700.00	
2	通江北路213号	滨江雅园	通惠花园	混合	F1-2/F2	商业服务	224.76	0.50	41,000.00	
3	大安路271号	新东晨置业	塔南家苑	混合	F1-2/F2	商业服务	226.55	1.00	82,700.00	
4	文通南路102号	华都置业	芙蓉华都	混合	F1-2/F2	商业服务	222.60	0.50	40,600.00	
5	文通南路104号	华都置业	芙蓉华都	混合	F1-2/F2	商业服务	272.78	0.50	49,800.00	
6	文通南路116号	华都置业	芙蓉华都	混合	F1-2/F2	商业服务	282.63	0.50	53,400.00	
7	文通南路118号	华都置业	芙蓉华都	混合	F1-2/F2	商业服务	302.26	0.50	55,200.00	
8	春麓路82号	华都置业	春涛华都	混合	F1-2/F2	商业服务	227.24	0.50	41,500.00	
9	春麓路86号	华都置业	春涛华都	混合	F1-2/F2	商业服务	164.83	0.50	30,100.00	
10	春麓路88号	华都置业	春涛华都	混合	F1-2/F2	商业服务	217.08	0.50	39,600.00	
11	春麓路2号		黄山小区二期	混合	一层	商业服务	240.94	0.80	70,400.00	
12	西大街2-1号		西大街花园	混合	F1/F2	商业服务	99.85	1.30	47,400.00	
13	西大街2-2号		西大街花园	混合	F1-2/F2	商业服务	223.05	1.10	89,600.00	2间一层为楼梯间，实际使用在二楼
14	西大街花园22号		西大街花园	混合	二楼	商业服务	546.65	0.45	89,800.00	小区内
15	澄西路160号		浮桥家苑（二区一期）	混合	一层	商业服务	139.63	1.02	52,000.00	
16	澄西路162号		浮桥家苑（二区一期）	混合	一层	商业服务	98.89	1.02	36,800.00	
17	澄西路164号		浮桥家苑（二区一期）	混合	一层	商业服务	76.63	1.02	28,500.00	

金额单位：人民币元

# 房地产租金评估结果明细表

评估基准日：2024年10月25日

产权持有人：江阴澄商资产经营有限公司

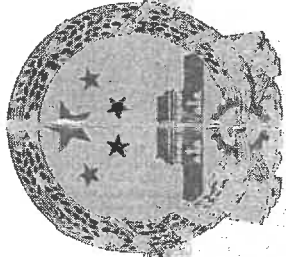
序号	房屋地址（做落）	建设单位/门牌	小区名称	结构	层数	房屋用途	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	单位租金（元/天*m <sup>2</sup> ）	年租金评估值（元/年）	备注
18	澄西路170号	金港置业	浮桥家苑二区一期	混合	一层	商业服务	104.60	1.02	38,900.00	
19	春晓路4号		黄山村1号（峨山佳苑）	混合	一层	商业服务	49.58	0.50	9,000.00	
20	春晓路6号		黄山村2号（峨山佳苑）	混合	一层	商业服务	40.10	0.50	7,300.00	
21	春晓路8号		黄山村3号（峨山佳苑）	混合	一层	商业服务	24.97	0.50	4,600.00	
22	春晓路10号		黄山村4号（峨山佳苑）	混合	一层	商业服务	27.50	0.50	5,000.00	
合计							3,915.88		936,900.00	

金额单位：人民币元

评估机构：无锡友信资产评估有限公司

法定代表人：邵梁

评估人员：陈伟 邵梁 张建新



# 营业执照

统一社会信用代码

91320281MACYJU4C9W

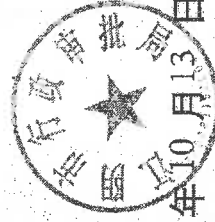
编号 320281666202310130057



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。

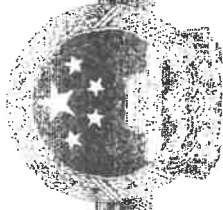
名称 江阴澄商资产经营有限公司  
 类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）  
 法定代表人 沈鹏程  
 经营范围 许可项目：建设工程施工；建设工程设计；拍卖业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）；自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；项目策划与公关服务；社会经济咨询服务；企业管理咨询；物业管理；装卸搬运；仓储服务；包装服务；货物进出口；技术进出口；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外。除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 8000万元整  
 成立日期 2023年10月13日  
 住所 江阴市君巫路100号



登记机关

2023年10月13日



# 营业执照

(副本)

编号 320281666202109010353



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。

统一社会信用代码

91320281679814616X (1/1)

名称 无锡友信资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 邵梁

经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。(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)

注册资本 100万元整

成立日期 2008年08月27日

营业期限 2008年08月27日至2028年08月26日

住所 江阴市文化西路26号1005



登记机关

2021年09月01日



# 无锡市财政局文件

锡财资〔2021〕59号

## 变更备案公告

无锡友信资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

执行合伙事务的合伙人（法定代表人）由“周磊”变更为“邵梁”。

合伙人（股东）由“周磊、陈红英、吴琳强”变更为“周磊、邵梁、吴琳强”。

相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。





---

无锡市财政局办公室

2021年12月30日印发



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：32200016

会员姓名：邵梁

证件号码：320219\*\*\*\*\*6

所在机构：无锡友信资产评估有限公司



年检情况：2024 年通过

职业资格：资产评估师

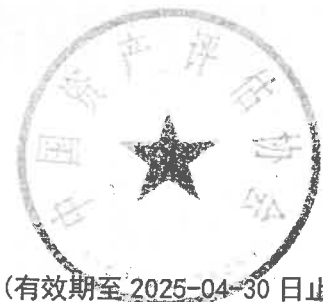


扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：



(有效期至 2025-04-30 日止)



# 中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：32220070

会员姓名：陈伟

证件号码：321283\*\*\*\*\*2

所在机构：无锡友信资产评估有限公司



年检情况：2024 年通过

职业资格：资产评估师

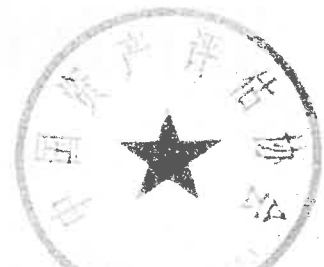


扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：



(有效期至 2025-04-30 日止)