



房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：苏恒茂（2024）房估字第JY0016号

估价项目名称：江阴市城西开发发展有限公司所属位于江阴市梅园新村39号、梅园新村40号、梅园新村41号非住宅房地产市场租赁价格评估

估价委托人：江阴市城西开发发展有限公司

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

徐 锋 注册号 3220020056

估价报告出具日期：2024年3月12日



致估价委托人函

江阴市城西开发发展有限公司：

受贵方委托，我对江阴市城西开发发展有限公司所属位于江阴市梅园新村 39 号、梅园新村 40 号、梅园新村 41 号非住宅房地产市场租赁价格进行了评估。现将估价报告摘要如下：

1、估价目的：为委托方了解拟出租估价对象房地产市场租赁价格提供参考意见。

2、估价对象：本报告估价对象为江阴市梅园新村 39 号、梅园新村 40 号、梅园新村 41 号房地产，据不动产权证书号“苏（2023）江阴市不动产权第 0055228 号”、“苏（2023）江阴市不动产权第 0055229 号”、“苏（2023）江阴市不动产权第 0055663 号”记载，房屋所有权人均为江阴市城西开发发展有限公司，房屋证载总建筑面积为 374.44 m²，土地使用权类型为国有出让，土地用途为其他商服用地。本次评估租赁房屋面积为 374.44 m²。详见下表

序号	房屋所有权人	坐落	不动产权证书号	建造年代	证载面积 (m ²)	结构	所在层数/总层	使用权类型/土地分摊面积 (m ²)
1	江阴市城西开发发展有限公司	梅园新村 39 号	苏（2023）江阴市不动产权第 0055228 号	2019	137.71	钢混	1/3	出让/74.96
2	江阴市城西开发发展有限公司	梅园新村 40 号	苏（2023）江阴市不动产权第 0055229 号	2019	109.62	钢混	1/3	出让/59.67
3	江阴市城西开发发展有限公司	梅园新村 41 号	苏（2023）江阴市不动产权第 0055663 号	2019	127.11	钢混	1/3	出让/69.19

3、价值时点：2024 年 3 月 11 日。

4、价值类型：市场价值。

5、估价方法：比较法。

6、估价结果：在本报告的价值类型与假设限制条件下，确定估价



对象于价值时点的年市场租赁价格为¥213200元（四百零八元，保留至百位），（大写）人民币贰拾壹万叁仟贰佰元整。估价结果详见表1。

表1 估价结果一览表

序号	房屋坐落	租赁面积 (m ²)	年租金评估价 (万元)	日租单价 (元/m ² ·日)	备注
1	梅园新村 39 号	137.71	7.84	1.56	非住宅
2	梅园新村 40 号	109.62	6.24	1.56	非住宅
3	梅园新村 41 号	127.11	7.24	1.56	非住宅
合计		374.44	21.32		

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 本估价报告应用有效期自报告出具之日起壹年内有效。

7.4 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

2024年3月17日

