

南京溧水城市建设集团有限公司
 拟资产出租涉及的
 溧水区琉璃路 69 号湖韵怡居 A 区 1 幢、6 幢部分商业房屋年租金
 资产评估咨询报告

苏天元资评咨字【2024】第 0097 号

摘要

江苏天元房地产评估造价集团有限公司接受南京溧水城市建设集团有限公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用市场法，按照必要的评估咨询程序，对南京溧水城市建设集团有限公司拟资产出租涉及的溧水区琉璃路 69 号湖韵怡居 A 区 1 幢、6 幢部分商业房屋年租金进行评估咨询，资产评估情况摘要如下：

评估咨询目的：为南京溧水城市建设集团有限公司拟资产出租涉及的溧水区琉璃路 69 号湖韵怡居 A 区 1 幢、6 幢部分商业房屋年租金价格提供参考。

评估咨询对象：南京溧水城市建设集团有限公司申报的位于溧水区琉璃路 69 号湖韵怡居 A 区 1 幢、6 幢部分商业房屋年租金价格。

评估咨询范围：南京溧水城市建设集团有限公司申报的位于溧水区琉璃路 69 号湖韵怡居 A 区 1 幢、6 幢部分商业房屋，委评建筑面积共计为 755.55 平方米。根据委托人提供的不动产权证，评估咨询对象产权人为南京吉溧开发置业有限公司。评估咨询对象具体状况详见下表：

序号	地址	幢号/室号	不动产权证号	楼层	建筑面积 (m ²)	结构	备注
1	溧水区琉璃路 69 号	6 幢 109 室	苏 (2022) 宁溧不动产权第 0005485 号	1-1/1	40.02	钢混	
2		6 幢 112 室	苏 (2022) 宁溧不动产权第 0005488 号	1-1/1	109.14	钢混	
3		6 幢 113 室	苏 (2022) 宁溧不动产权第 0005489 号	1-1/1	65.98	钢混	
4		6 幢 115 室	苏 (2022) 宁溧不动产权第 0005493 号	1-1/1	67.51	钢混	
5		6 幢 116 室	苏 (2022) 宁溧不动产权第 0005494 号	1-1/1	81.28	钢混	

评估报告. 摘要

6	6幢117室	苏(2022)宁溧不动产权第0005495号	1-1/1	61.5	钢混	
7	6幢118室	苏(2022)宁溧不动产权第0005496号	1-1/1	86.74	钢混	
8	6幢120室	苏(2022)宁溧不动产权第0005492号	1-1/1	114.7	钢混	
9	1幢106室	苏(2022)宁溧不动产权第0005474号	1-1/1	64.34	钢混	
10	1幢107室	苏(2022)宁溧不动产权第0005475号	1-1/1	64.34	钢混	
	合计			755.55		

价值类型：采用市场价值作为选定的评估价值类型。

评估咨询基准日：2024年07月25日。

评估咨询方法：市场法。

评估咨询结论：在实施了资产评估咨询程序和评估方法后，南京溧水城市建设集团有限公司拟资产出租涉及的溧水区琉璃路69号湖韵怡居A区1幢、6幢部分商业房屋在评估咨询基准日2024年07月25日的年租金评估结果为：人民币238,900.00元（取整），大写人民币贰拾叁万捌仟玖佰元整。本评估咨询结论为包含增值税价格。

评估咨询结论使用有效期：本评估咨询结论的使用有效期为1年，自评估咨询基准日起计算，即自2024年07月25日至2025年07月24日。

对评估咨询结论产生影响的特别事项：

1. 评估人员没有考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估咨询价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价值的影响。

2. 本报告提出的评估结果在较大程度上依赖委托人及产权持有人提供的资料，委托人及产权持有人对提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

3. 本报告提出的评估结果是建立在报告中描述的有关评估咨询假设和限制条件的基础上的。

4. 本报告仅供委托人为本次评估咨询目的所用，不得用于其他目的，如因使用不当而产生的后果，与本评估机构无关。

5. 本项目评估根据评估咨询目的, 假定被评估资产允许在公开市场上交易, 且产权完整合法、现状用途合法, 不存在产权、债务纠纷。

6. 被评估资产在评估咨询基准日不存在未决事项、法律纠纷、对生产经营活动和财务状况有影响的重大合同, 抵(质)押、担保及其他或有负债(或有资产)情况等。

7. 评估咨询报告评估咨询基准日后发生的影响委估资产价值的期后重大事项, 包括国家和地方的法规和经济政策的出台、利率的变动、资产市场价值的巨大波动等。评估基准日之后出具评估报告前未发生影响委估资产价值的重大期后事项。

8. 本报告若因打印等原因发生误差时, 请委托人及时通知本评估机构予以更正, 否则, 误差部分无效。报告中的数据全部采用电算化连续计算得出, 由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整, 因此, 可能出现个别等式不完全相等的情况, 但不影响计算结果及最终评估咨询结论的准确性。

在使用本报告时, 应注意评估咨询报告特别事项说明和使用限制。

以上内容摘自评估咨询报告正文, 欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估咨询结论, 应当阅读评估咨询报告正文。

湖韵怡居A门面房市场价值评估明细表

序号	项目名称	幢号/室号	不动产权证号	楼层	建筑面积 (m ²)	日租金(元/m ² /日)	年租金价(元)	备注
1	湖韵怡居A区1幢、6幢部分商业房租金评估	琉璃路69号6幢109室	苏(2022)宁溧不动产权第0005485号	1-1/1	40.02	0.89	13,000.00	毛坯
2		琉璃路69号6幢112室	苏(2022)宁溧不动产权第0005488号	1-1/1	109.14	0.81	32,300.00	毛坯
3		琉璃路69号6幢113室	苏(2022)宁溧不动产权第0005489号	1-1/1	65.98	0.89	21,400.00	毛坯
4		琉璃路69号6幢115室	苏(2022)宁溧不动产权第0005493号	1-1/1	67.51	0.89	21,900.00	毛坯
5		琉璃路69号6幢116室	苏(2022)宁溧不动产权第0005494号	1-1/1	81.28	0.89	26,400.00	毛坯
6		琉璃路69号6幢117室	苏(2022)宁溧不动产权第0005495号	1-1/1	61.5	0.89	20,000.00	毛坯
7		琉璃路69号6幢118室	苏(2022)宁溧不动产权第0005496号	1-1/1	86.74	0.89	28,200.00	毛坯
8		琉璃路69号6幢120室	苏(2022)宁溧不动产权第0005492号	1-1/1	114.7	0.81	33,900.00	毛坯
9		琉璃路69号1幢106室	苏(2022)宁溧不动产权第0005474号	1-1/1	64.34	0.89	20,900.00	毛坯
10		琉璃路69号1幢107室	苏(2022)宁溧不动产权第0005475号	1-1/1	64.34	0.89	20,900.00	毛坯
	合计				755.55		238,900.00	



评估机构：江苏天元房地产土地与资产评估造价有限公司

江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2019〕145号

变更备案公告

江苏天元房地产评估造价集团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：

名称由“江苏天元房地产土地与资产评估造价有限公司”变更为“江苏天元房地产评估造价集团有限公司”。

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。

特此公告。



— 1 —

(此页无正文)

信息公开选项：主动公开

江苏省财政厅办公室

2019年8月19日印发

江苏省 南京市 2024/09/27 14:09
— ? —



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：32000128

会员姓名：陈德兵

证件号码：321081*****0



所在机构：江苏天元房地产评估造价集团有限
公司

年检情况：通过（2024-04-29）

职业资格：资产评估师

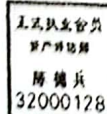


扫码查看详细信息

资产评估协会

资产评估协会

本人印鉴：



签名：

陈德兵



(有效期至2025-07-30日止)

南京 2024/09/27 14:09



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：32210002

会员姓名：王田婷

证件号码：320981*****5



所在机构：江苏天元房地产评估造价集团有限
公司

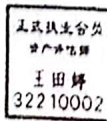


年检情况：通过（2024-04-29）

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)

打印时间：2024年05月09日