

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

江阴市纺织市场有限公司 房屋租金价格评估项目 评估报告

中正同仁（澄）评报字【2024】第 013 号

（共 1 册 第 1 册）

江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司江阴分公司

2024 年 7 月 26 日

地址：江阴市香叶路 243 号

邮编：214431

江阴市纺织市场有限公司房屋租金价格评估项目
资产评估报告目录

声明 1

资产评估报告摘要 2

资产评估报告正文 3

一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人 3

二、评估目的 3

三、评估对象和评估范围 3

四、价值类型 3

五、评估基准日 3

六、评估依据 3

七、评估方法 4

八、评估程序实施过程和情况 5

九、评估假设 6

十、评估结论 6

十一、特别事项说明 7

十二、资产评估报告使用限制说明 7

十三、资产评估报告日 9

资产评估报告附件 10

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和职业道德准则编制。

二、委托人或者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本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本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本资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师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。

六、资产评估人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设前提和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

江阴市纺织市场有限公司房屋租金价格评估项目

评估报告摘要

中正同仁（澄）评报字【2024】第 013 号

江阴市纺织市场有限公司（以下简称“委托人”）：

江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司江阴分公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对坐落于江阴市澄张路 558 号的商业房地产年租金价格进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：为江阴市纺织市场有限公司欲了解江阴市澄张路 558 号的各区拟出租房屋年租金价格提供价格参考意见。

二、评估对象及范围：江阴市纺织市场有限公司 A、B、C、D、E、F 区房屋年租金，共计标的 375 个。

三、价值类型：市场价值

四、评估基准日：2024 年 7 月 26 日

五、评估方法：市场法

六、评估结论：

截止于评估基准日 2024 年 7 月 26 日，江阴市纺织市场有限公司委托评估的位于江阴市澄张路 558 号的商业房地产年租金评估价格合计为 3,375,106 元，大写人民币叁佰叁拾柒万伍仟壹佰零陆元整。

详见附件《房屋租金明细表》。

上述评估结论自评估基准日起一年有效，逾期无效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

江阴市纺织市场有限公司房屋租金价格评估项目 资产评估报告正文

中正同仁（澄）评报字【2024】第 013 号

江阴市纺织市场有限公司（以下简称“委托人”）：

江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司江阴分公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对委托方纳入评估范围的江阴市澄张路 558 号江阴市纺织市场有限公司各区拟出租房屋年租金价格进行了评估。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评估报告使用人

（一）本次评估委托方及产权所有方均为江阴市纺织市场有限公司。

（二）委托方以外的其他评估报告使用者为与本次评估目的相关的当事人和法律法规规定的相关部门。

二、评估目的

为江阴市纺织市场有限公司欲了解纳入评估范围的江阴市纺织市场有限公司各区拟出租房屋年租金价格提供价格参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为江阴市纺织市场有限公司委托评估的位于江阴市澄张路 558 号的江阴市纺织市场有限公司 A、B、C、D、E、F 区房屋年租金，共计标的 375 个，房屋总计面积 30,148.45 m²，场地面积 600 m²。

四、价值类型

结合本次估价目的是为江阴市纺织市场有限公司关于房屋年租金价格提供价格参考意见，故确定本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

资产评估基准日以接受资产评估委托进场勘察之日 2024 年 7 月 26 日为评估基准日。

本次评估采用的取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

六、评估依据

在评估工作中，评估人员应遵循的评估依据主要有：法律依据、准则依据、行为依据、产权依据、取价依据。本次评估遵循的评估依据具体为：

（一）法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号）；
2. 其他有关的法律法规。

（二）准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》；
3. 《资产评估准则——评估报告》；
4. 《资产评估准则——评估程序》；
5. 《资产评估准则——业务约定书》；
6. 《资产评估准则——工作底稿》；
7. 《资产评估准则——不动产》；
8. 《企业国有资产评估报告指南》；
9. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
10. 《资产评估价值类型指导意见》；
11. 《评估机构业务质量控制指南》；

（三）行为依据

- 1、委托方出具的《资产评估委托书》；

（四）评定及取价依据

- 1、资产评估师的评估实务操作经验；
- 2、评估操作实务相关资料、评估资讯网（www.pingguw.com）。

七、评估方法

资产评估的方法有：收益法、成本法、市场法。

收益法：是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法，适用于具有独立获利能力或者获利能力可以量化的资产。本次委托评估对象为房屋租金价格，我们无法获取同类经营者的收益情况，故本次评估不宜采用收益法。

市场法：是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比

分析以估测资产价值的各种评估技术方法。因同区域同地段存在较多类似案例，较易获取同类房屋租金价格用于参考类比，故本次估价采用市场法。

成本法：即重置成本法，就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象所需的全部成本，减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。因本次评估对象为房屋租金，与房屋建造及运营成本关联性较小，不宜采用成本法。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估时间为 2024 年 7 月 26 日至 2024 年 7 月 26 日。整个评估过程经过了接受委托、编制计划、资产清查、评定估算、评估汇总和提交报告等阶段，各阶段具体情况如下：

（一）接受委托阶段

1、我公司于 2024 年 7 月 26 日接受江阴市纺织市场有限公司的委托从事房屋租金价格评估项目。在接受委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员与江阴市纺织市场有限公司的相关工作人员确定了房屋位置、面积、结构、建造年代等因素，就本评估项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点及评估报告的使用人等影响资产评估方案的问题进行了认真地讨论，并签订了评估业务委托书。

（二）编制评估工作计划和方案

根据评估目的、评估范围，编制总体的评估工作计划和方案，确定拟参与本评估项目的评估人员和专家，明确各自的职责，将评估人员分成 2 个小组，分别负责对委托评估的估价对象进行现场勘察、询价与评估，并对拟实施的评估项目进行时间预算。

（三）资产清查阶段

1、评估对象真实性和可操作性的查证

经委托方和评估人员现场勘察，以确定评估对象的客观存在性与可操作性。评估对象分布于江阴市澄张路 558 号江阴市纺织市场有限公司各区。

2、评估对象状态的调查

根据委托方和评估人员进行实地勘察，估价对象均客观存在。

3、评估资料的收集

收集和整理评估对象房屋面积、产权所有者、结构、建造年代、经营历史等信息。

4、选择确定评估方法

根据评估目的及资产特点，评估人员采用市场法对委估对象进行评估。

5、评估对象市场价格的调查

收集同区域类似房屋租金价格，并对影响评估对象价格的各项主要因素进行全面调查和分析，以合理确定委估对象的市场价值。

（四）评定估算阶段

依据评估人员在评估现场勘察的结论以及我们进行的必要的市场调查和确定的评估技术思路，测算委托评估对象的评估值。

（五）评估汇总、提交报告阶段

在完成上述评估工作后，汇总评估结果，并对评估结论进行分析、复核验证，撰写资产评估说明及资产评估报告，实施内审程序后，出具正式的资产评估报告。

（六）工作底稿整理归档。

评估报告提交后，及时对评估工作底稿进行整理归档。

九、评估假设

（一）在可预见的时间内所处的政治、经济和社会环境无重大变化；国家现行的有关法律法规及方针政策无重大变化，国家的宏观经济形势不会出现恶化。

（二）本评估报告是在假设委估的对象向社会公开募商为假设前提。

（三）对于委托评估的资产的法律事项（包括其权属等）除本报告已揭示以外，假设其权属完整，无其他限制。

（四）对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据由委托方、产权持有者及其他各方提供的信息资料，假定其真实可信；本机构对这些信息资料的准确性不作任何保证。

（五）对于本评估报告中价值估算所依据需由有关地方、国家政府机构或其他个人、组织等签发的一切执照、使用许可证、其他法律性或行政性授权文件假定可以持续使用，并随时获得或更新。

十、评估结论

截止于评估基准日 2024 年 7 月 26 日，江阴市纺织市场有限公司委托评估的位于江阴市澄张路 558 号的商业房地产年租金评估价格合计为 3,375,106 元，大写人民币叁佰叁拾柒万伍仟壹佰零陆元整。

详见附件《房屋租金明细表》。

上述评估结论自评估基准日起一年有效，逾期无效。

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对以下特别事项予以特别关注，并注意其对评估结论的影响。

（一）评估报告中陈述的事实是客观的。

（二）本机构评估人员在评估过程中恪守独立、客观和公正的原则，与委托方及相关当事方没有任何利害关系，不受各方利益的影响。

（三）评估报告使用者在阅读和使用本评估报告时应充分关注评估报告特别事项说明和使用限制。

（四）因委托方提供的房屋承租单位的真实性等原因造成评估结论有误的，评估机构和评估人员不承担相应的责任。

（五）本机构及参与本次评估的人员遵循有关法律法规和资产评估准则的规定，并进行了充分努力，承担相应的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方、产权持有者和相关当事方的责任。

（六）市场价格调查说明，评估人员对评估范围内的租金价格的影响价格因素、投放程序等大致状况等进行了调查。

（七）本机构资产评估师执行本资产评估业务时，对评估对象的法律权属进行了适当关注，评估人员对委估资产的权属不发表任何意见，也不对评估对象的法律权属提供任何保证，如因评估对象产权关系引起的一切纠纷与评估公司和评估人员无关，由委托方及产权持有者承担相关法律纠纷责任。

（八）至本报告提出日，评估人员对评估对象出租的可操作性、市场价格、影响价格的因素等相关事宜进行了关注。

（九）评估结果是评估人员依据相关法律法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算后得出专业判断意见。评估结论受评估假设和限制条件的限制和影响，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（十）对于评估中可能存在的影响评估结果的其他瑕疵事项，委托方及产权持有者在委托评估时未作特别说明，在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（十一）本机构对评估基准日后发生的情况变化不承担任何责任，亦没有义务就

评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

(十二) 本报告所称“评估价值”是所评估资产现行市场的客观价格。本评估结果是对 2024 年 7 月 26 日这一基准日被评估资产价值的客观公允反映，本公司对这一基准日后资产发生的重大变化没有发表意见的责任。

(十三) 我们没有考虑将来可能承担的担保以及特殊的交易方式等因素对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

(十四) 整个评估过程由本机构专业评估人员完成，评估结论受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

(十五) 在评估基准日至评估报告提出日期之间尚未发现对评估结论造成较大影响的重大事项。

(十六) 本报告含有若干备查文件，备查文件与正文具有同等法律效力。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途，同时评估结论只作为我公司提供给委托方的参考意见，仅供约定用途使用，不得用于其他用途；恰当使用本评估报告是委托方及相关当事方的责任，因使用不当而造成的一切后果与本评估机构及资产评估师无关。

(二) 本评估报告对委估资产价值的估算、分析只适用于评估报告中所陈述的特定使用方式；评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，不得被任何第三方使用或依赖。

(三) 本报告全部或部分内容未征得本评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律法规规定以及相关当事方另有约定除外。

(四) 本报告书所揭示的评估结论仅对江阴市纺织市场有限公司欲了解关于房屋年租金价格提供价格参考意见有效，有效期为一年，自评估基准日 2024 年 7 月 26 日到 2025 年 7 月 25 日止。

(五) 评估报告使用者应合理使用评估价值，对有效期间可能产生的风险，请评估报告使用者应给予关注。

- 1、在拍租过程中因不理性竞争导致经营性亏损给租赁存续造成的影响；
- 2、经营者因政策性经营范围限定导致的经营中断，而导致的租金纠纷；

3、因环保、安全等政策性条件限定，而造成部分经营项目限制。

（六）若在评估基准日后发生以下事项时，不能直接使用评估结论。

1、在本评估报告有效期内若资产价格标准发生变化，并对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价。

（七）本评估报告复印件无效。

十三、资产评估报告日

本报告书于二〇二四年七月二十六日。

（以下无正文）

资产评估师：（签名）

胡三民

资产评估师：（签名）

沈永华

江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司江阴分公司

2024年7月26日



资产评估报告附件

- 一、 房屋租金评估明细表
- 二、 估价对象实地照片
- 二、 评估机构资格证书复印件
- 三、 评估机构营业执照复印件
- 四、 资产评估师资格证书复印件

房屋租金评估明细表

序号	详细地址	面积 (m²)	日均单价 (元/ m²/天)	评估价 (元/ 年)	所在楼层/总楼层
1	A区1幢13号	81.49	0.29	8,600	1-3/3
2	A区1幢14号	81.49	0.29	8,600	1-3/3
3	A区1幢16号	86.25	0.39	12,200	1-3/3
4	A区2幢2号	83.86	0.32	9,800	1-3/3
5	A区2幢9号	83.86	0.32	9,800	1-3/3
6	A区2幢11号	83.86	0.32	9,800	1-3/3
7	A区2幢17号	83.86	0.32	9,800	1-3/3
8	A区2幢18号	134.76	0.29	14,300	1-3/3
9	A区2幢22号	114.92	0.30	12,400	1-3/3
10	A区2幢23号	96.28	0.31	11,000	1-3/3
11	A区2幢27号	82.81	0.29	8,700	1-3/3
12	A区2幢39号	108.04	0.23	8,900	1-3/3
13	A区2幢46号	83.86	0.29	8,900	1-3/3
14	A区3幢14号	82.49	0.29	8,700	1-3/3
15	A区3幢15号	82.49	0.29	8,700	1-3/3
16	A区3幢16号	82.49	0.29	8,700	1-3/3
17	A区3幢17号	82.49	0.29	8,700	1-3/3
18	A区3幢19号	82.49	0.29	8,700	1-3/3
19	A区3幢20号	82.74	0.29	8,800	1-3/3
20	A区3幢21号	149.46	0.21	11,600	1-3/3
21	A区3幢22号	82.74	0.29	8,800	1-3/3
22	A区3幢23号	82.49	0.29	8,700	1-3/3
23	A区3幢24号	82.49	0.29	8,700	1-3/3
24	A区3幢25号	82.49	0.29	8,700	1-3/3

25	A区3幢26号	82.49	0.29	8,700	1-3/3
26	A区3幢27号	82.49	0.29	8,700	1-3/3
27	A区3幢29号	82.74	0.29	8,800	1-3/3
28	A区3幢30号	82.49	0.29	8,700	1-3/3
29	A区3幢31号	82.49	0.29	8,700	1-3/3
30	A区3幢33号	82.49	0.29	8,700	1-3/3
31	A区3幢36号	160.26	0.24	14,000	1-3/3
32	A区4幢1、2号	107.66	0.40	15,800	1-2/2
33	A区4幢5、6号	107.66	0.37	14,600	1-2/2
34	A区4幢7、8号	107.66	0.37	14,600	1-2/2
35	AB区6幢29号	55.24	0.35	7,100	1-2/2
36	AB6幢31号	55.24	0.35	7,100	1-2/2
37	AB6幢32号	55.24	0.35	7,100	1-2/2
38	AB区6幢35、36号	110.66	0.35	14,000	1-2/2
39	AB区6幢39号	55.24	0.32	6,400	1-2/2
40	AB区6幢40号	55.24	0.32	6,400	1-2/2
41	AB区6幢41号	55.24	0.32	6,400	1-2/2
42	B区2幢1号	86.28	0.32	10,000	1-3/3
43	B区2幢3号	83.86	0.32	9,800	1-3/3
44	B区2幢4号	83.86	0.32	9,800	1-3/3
45	B区2幢5号	113.87	0.25	10,530	1-3/3
46	B区2幢6号	82.81	0.32	9,700	1-3/3
47	B区2幢7号	83.86	0.32	9,800	1-3/3
48	B区2幢13号	83.86	0.32	9,800	1-3/3
49	B区2幢16号	83.86	0.32	9,800	1-3/3
50	B区2幢17号	83.86	0.32	9,800	1-3/3
51	B区2幢22号	114.92	0.30	12,400	1-3/3

52	B区2幢23号	96.28	0.33	11,632	1-3/3
53	B区2幢27号	82.81	0.29	8,800	1-3/3
54	B区2幢33号	83.86	0.29	8,900	1-3/3
55	B区2幢38号	83.86	0.28	8,700	1-3/3
56	B区2幢44号	83.86	0.29	8,900	1-3/3
57	B区2幢45号	83.86	0.29	8,900	1-3/3
58	B区2幢46号	83.86	0.29	8,900	1-3/3
59	B区3幢13号	82.63	0.29	8,700	1-3/3
60	B区3幢14号	82.39	0.29	8,700	1-3/3
61	B区3幢19号	82.39	0.29	8,700	1-3/3
62	B区3幢22号	82.63	0.29	8,700	1-3/3
63	B区3幢23号	82.39	0.29	8,700	1-3/3
64	B区3幢24号	82.39	0.29	8,700	1-3/3
65	B区3幢27号	82.39	0.29	8,700	1-3/3
66	B区3幢28号	82.63	0.29	8,700	1-3/3
67	B区3幢29号	82.63	0.29	8,700	1-3/3
68	B区3幢30号	82.39	0.29	8,700	1-3/3
69	B区3幢31号	82.39	0.29	8,700	1-3/3
70	B区3幢32号	82.39	0.29	8,700	1-3/3
71	B区3幢33号	82.39	0.29	8,700	1-3/3
72	B区3幢35号	82.63	0.29	8,700	1-3/3
73	B区3幢36号	161.52	0.24	14,300	1-3/3
74	B区4幢1、2号	107.25	0.40	15,700	1-2/2
75	B区4幢3、4号	107.25	0.40	15,700	1-2/2
76	B区4幢7、8号	107.25	0.37	14,500	1-2/2
77	B区5幢18号	55.18	0.35	7,100	1-2/2
78	B区7幢1、2号	110.58	0.35	14,000	1-2/2

79	B区7幢5、6号	110.4	0.35	14,000	1-2/2
80	B区7幢7、8号	110.4	0.35	14,000	1-2/2
81	B区7幢9、10号	110.58	0.35	14,000	1-2/2
82	B区7幢11、12号	110.58	0.35	14,000	1-2/2
83	B区7幢13、14号	110.4	0.35	14,000	1-2/2
84	B区7幢15、16号	110.4	0.35	14,000	1-2/2
85	B区7幢17、18号	110.4	0.35	14,000	1-2/2
86	B区7幢19、20号	110.58	0.35	14,000	1-2/2
87	B区8幢1号	110.76	0.35	14,000	1-2/2
88	B区8幢2号	110.4	0.35	14,000	1-2/2
89	B区8幢3号	110.4	0.35	14,000	1-2/2
90	B区8幢4号	110.4	0.35	14,000	1-2/2
91	B区8幢5号	110.4	0.35	14,000	1-2/2
92	B区8幢6号	110.4	0.35	14,000	1-2/2
93	B区8幢7号	110.4	0.35	14,000	1-2/2
94	B区8幢9号	110.4	0.35	14,000	1-2/2
95	C区3幢34号	120.51	0.23	10,300	1-3/3
96	C区3幢35号	155.55	0.19	11,000	1-3/3
97	C区3幢36号	155.55	0.19	11,000	1-3/3
98	C区3幢37号	120.51	0.23	10,300	1-3/3
99	C区3幢38号	120.51	0.23	10,300	1-3/3
100	C区3幢41号	120.51	0.23	10,300	1-3/3
101	C区3幢42号	120.51	0.23	10,300	1-3/3
102	C区3幢43号	93.73	0.24	8,100	1-3/3
103	C区3幢51号	120.51	0.23	10,300	1-3/3
104	C区3幢53号	120.51	0.23	10,300	1-3/3
105	C区3幢57号	155.55	0.19	11,000	1-3/3

106	C区3幢59号	120.51	0.23	10,300	1-3/3
107	C区3幢60号	120.51	0.23	10,300	1-3/3
108	C区3幢63号	120.51	0.23	10,300	1-3/3
109	C区3幢64号	93.73	0.24	8,100	1-3/3
110	C区3幢71号	120.51	0.23	10,300	1-3/3
111	C区3幢73号	93.73	0.24	8,100	1-3/3
112	C区3幢74号	93.73	0.24	8,100	1-3/3
113	C区3幢76号	93.73	0.24	8,100	1-3/3
114	C区3幢77号	93.73	0.24	8,100	1-3/3
115	C区3幢78号	120.51	0.23	10,300	1-3/3
116	C区3幢西二楼1、2号	133	0.07	3,500	2/2
117	C区3幢东二楼1、2号	133	0.07	3,500	2/2
118	C区3幢北二楼1、2号	77	0.11	3,000	2/2
119	C区3幢南二楼1、2号	77	0.11	3,000	2/2
120	C区4幢16号	53.51	0.24	4,700	1-2/2
121	C区5幢1、2号	110.52	0.35	14,000	1-2/2
122	C区5幢3号	55.18	0.31	6,200	1-2/2
123	C区5幢4号	110.35	0.35	14,000	1-2/2
124	C区5幢5号	55.18	0.31	6,200	1-2/2
125	C区5幢6号	110.35	0.35	14,000	1-2/2
126	C区5幢7号	55.18	0.31	6,200	1-2/2
127	C区5幢8号	110.35	0.35	14,000	1-2/2
128	C区5幢9号	55.18	0.31	6,200	1-2/2
129	C区5幢10号	110.35	0.35	14,000	1-2/2
130	C区5幢12号	110.71	0.35	14,000	1-2/2
131	C区5幢13号	55.18	0.31	6,200	1-2/2
132	C区5幢14号	110.35	0.35	14,000	1-2/2

133	C区5幢15号	55.18	0.31	6,200	1-2/2
134	C区5幢16号	110.35	0.35	14,000	1-2/2
135	C区5幢17号	55.18	0.31	6,200	1-2/2
136	C区5幢18号	110.35	0.35	14,000	1-2/2
137	C区5幢19号	55.18	0.31	6,200	1-2/2
138	C区5幢20号	110.35	0.35	14,000	1-2/2
139	C区5幢23、24号	110.52	0.35	14,000	1-2/2
140	C区5幢25号	55.18	0.31	6,200	1-2/2
141	C区5幢26号	55.18	0.31	6,200	1-2/2
142	C区5幢27号	55.18	0.31	6,200	1-2/2
143	C区5幢28号	55.18	0.31	6,200	1-2/2
144	C区5幢29号	55.35	0.31	6,200	1-2/2
145	C区5幢30号	55.18	0.31	6,200	1-2/2
146	C区5幢31号	55.18	0.31	6,200	1-2/2
147	C区5幢32号	55.18	0.31	6,200	1-2/2
148	C区5幢33号	55.18	0.31	6,200	1-2/2
149	C区5幢34、35号	110.52	0.35	14,000	1-2/2
150	C区6幢1号	110.71	0.35	14,000	1-2/2
151	C区6幢2号	110.35	0.35	14,000	1-2/2
152	C区6幢3号	110.35	0.35	14,000	1-2/2
153	C区6幢4号	110.35	0.35	14,000	1-2/2
154	C区6幢5号	110.35	0.35	14,000	1-2/2
155	C区6幢6号	110.35	0.35	14,000	1-2/2
156	C区6幢7号	110.35	0.35	14,000	1-2/2
157	C区6幢9号	110.35	0.35	14,000	1-2/2
158	C区6幢10号	110.35	0.35	14,000	1-2/2
159	C区6幢13号	110.35	0.35	14,000	1-2/2

160	C区6幢14号	110.35	0.35	14,000	1-2/2
161	C区6幢15号	110.35	0.35	14,000	1-2/2
162	C区6幢16号	110.35	0.35	14,000	1-2/2
163	C区6幢17号	110.35	0.35	14,000	1-2/2
164	C区6幢18号	110.35	0.35	14,000	1-2/2
165	C区6幢19号	110.35	0.35	14,000	1-2/2
166	D区3幢22号	35.74	0.34	4,400	1/2
167	D区3幢40号	151.37	0.22	12,000	1-3/3
168	D区3幢41号	120.62	0.20	9,000	1-3/3
169	D区3幢42号	121.04	0.20	9,000	1-3/3
170	D区3幢43号	94.24	0.21	7,216	1-3/3
171	D区3幢44号	93.81	0.21	7,216	1-3/3
172	D区3幢45号	93.81	0.21	7,216	1-3/3
173	D区3幢46号	112.83	0.23	9,300	1-3/3
174	D区3幢47号	100.52	0.23	8,600	1-3/3
175	D区3幢49号	93.81	0.21	7,216	1-3/3
176	D区3幢50号	93.81	0.21	7,216	1-3/3
177	D区3幢51号	93.81	0.21	7,216	1-3/3
178	D区3幢52号	94.24	0.21	7,216	1-3/3
179	D区3幢53号	121.04	0.20	9,000	1-3/3
180	D区3幢55号	151.37	0.22	12,000	1-3/3
181	D区3幢56号	120.62	0.20	9,000	1-3/3
182	D区3幢58号	120.62	0.20	9,000	1-3/3
183	D区3幢59号	120.62	0.20	9,000	1-3/3
184	D区3幢60号	120.62	0.20	9,000	1-3/3
185	D区3幢61号	151.37	0.21	11,800	1-3/3
186	D区3幢62号	120.62	0.20	9,000	1-3/3

187	D区3幢66号	93.81	0.21	7,216	1-3/3
188	D区3幢67号	93.81	0.21	7,216	1-3/3
189	D区3幢71号	121.04	0.20	9,000	1-3/3
190	D区3幢72号	120.62	0.23	10,300	1-3/3
191	D区3幢76号	120.62	0.20	9,000	1-3/3
192	D区3幢77号	120.62	0.20	9,000	1-3/3
193	D区3幢78号	155.27	0.18	10,400	1-3/3
194	D区3幢204号	62.54	0.11	2,500	2/2
195	D区3幢230号	26.8	0.12	1,200	2/2
196	D区3幢二楼东1、2号	66.5	0.07	1,750	2/2
197		66.5	0.07	1,750	2/2
198	D区3幢二楼西1、2号	133	0.07	3,500	2/2
199	D区3幢二楼南1、2号	77	0.11	3,000	2/2
200	D区4幢13号	53.68	0.24	4,700	1-2/2
201	D区5幢11号	53.78	0.24	4,700	1-2/2
202	D区5幢32号	82.46	0.17	5,200	1-3/3
203	D区5幢40号	82.24	0.17	5,200	1-3/3
204	D区5幢44号	82.46	0.17	5,200	1-3/3
205	D区6幢1、2号	220.9	0.35	28,000	1-2/2
206	D区6幢3号	110.27	0.35	14,000	1-2/2
207	D区6幢4号	110.27	0.35	14,000	1-2/2
208	D区6幢5号	110.27	0.35	14,000	1-2/2
209	D区6幢6号	110.27	0.35	14,000	1-2/2
210	D区6幢7号	110.27	0.35	14,000	1-2/2
211	D区6幢8号	110.27	0.35	14,000	1-2/2
212	D区6幢9号	110.27	0.35	14,000	1-2/2
213	D区6幢10号	110.27	0.35	14,000	1-2/2

214	D区6幢11号	110.27	0.35	14,000	1-2/2
215	D区6幢12、13号	220.9	0.35	28,000	1-2/2
216	D区7幢1号	110.63	0.35	14,000	1-2/2
217	D区7幢2号	110.27	0.35	14,000	1-2/2
218	D区7幢3号	110.27	0.35	14,000	1-2/2
219	D区7幢4号	110.27	0.35	14,000	1-2/2
220	D区7幢5号	110.27	0.35	14,000	1-2/2
221	D区7幢6号	110.27	0.35	14,000	1-2/2
222	D区7幢7号	110.27	0.35	14,000	1-2/2
223	D区7幢8号	110.27	0.35	14,000	1-2/2
224	D区7幢9号	110.27	0.35	14,000	1-2/2
225	D区7幢10号	110.27	0.35	14,000	1-2/2
226	D区7幢11号	110.27	0.35	14,000	1-2/2
227	D区7幢12号	110.27	0.35	14,000	1-2/2
228	D区7幢13号	110.63	0.35	14,000	1-2/2
229	D加1号	65	0.35	8,200	1/1
230	D加2号	65	0.35	8,200	1/1
231	D加3号	65	0.35	8,200	1/1
232	D加4号	65	0.35	8,200	1/1
233	D加5号	65	0.35	8,200	1/1
234	D加6号	65	0.35	8,200	1/1
235	D加7号	65	0.35	8,200	1/1
236	D加8号	65	0.35	8,200	1/1
237	D加9号	65	0.35	8,200	1/1
238	D加10号	65	0.35	8,200	1/1
239	D加12号	65	0.32	7,500	1/1
240	D加13号	48.55	0.30	5,400	1/1

241	E区2幢12号	95.05	0.27	9,200	1-2/2
242	E区3幢2号	53.27	0.24	4,700	1-2/2
243	E加1号	45.6	0.50	8,300	1/1
244	E加2号	45.6	0.50	8,300	1/1
245	E加3号	45.6	0.50	8,300	1/1
246	E加4号	45.6	0.50	8,300	1/1
247	E加5号	45.6	0.50	8,300	1/1
248	E加6号	45.6	0.50	8,300	1/1
249	E加7号	45.6	0.50	8,300	1/1
250	E加8号	45.6	0.50	8,300	1/1
251	E加9号	45.6	0.50	8,300	1/1
252	E加10号	45.6	0.50	8,300	1/1
253	E加11号	53.2	0.47	9,200	1/1
254	E加12号	60.8	0.47	10,500	1/1
255	E加13号	60.8	0.47	10,500	1/1
256	E加14号	60.8	0.47	10,500	1/1
257	E加15号	52.8	0.49	9,500	1/1
258	E加16号	64	0.46	10,700	1/1
259	E加17号	64	0.46	10,700	1/1
260	E加18号	64	0.46	10,700	1/1
261	E加19号	64	0.46	10,700	1/1
262	E加20号	64	0.46	10,700	1/1
263	E加21号	64	0.46	10,700	1/1
264	E加22号	64	0.46	10,700	1/1
265	E加23号	64	0.46	10,700	1/1
266	E加24号	64	0.46	10,700	1/1
267	E加28号	64	0.46	10,700	1/1

268	E加29号	64	0.46	10,700	1/1
269	E加30号	64	0.46	10,700	1/1
270	E加31号	64	0.46	10,700	1/1
271	E加32号	64	0.46	10,700	1/1
272	E加33号	64	0.46	10,700	1/1
273	E加34号	64	0.46	10,700	1/1
274	E加36号	15	0.49	2,700	1/1
275	E加37号	32	0.48	5,600	1/1
276	E加38号	32	0.48	5,600	1/1
277	E加39号	32	0.48	5,600	1/1
278	E加40号	32	0.48	5,600	1/1
279	E加41号	64	0.45	10,500	1/1
280	E加42号	32	0.48	5,600	1/1
281	E加43号	32	0.48	5,600	1/1
282	E加44号	32	0.48	5,600	1/1
283	E加45号	32	0.48	5,600	1/1
284	E加46号	32	0.48	5,600	1/1
285	E加47号	32	0.48	5,600	1/1
286	E加49号	32	0.48	5,600	1/1
287	E加50号	32	0.48	5,600	1/1
288	E加51号	30	0.36	3,900	1/1
289	E加53号	30	0.48	5,300	1/1
290	E加54号	30	0.48	5,300	1/1
291	E加55号	30	0.48	5,300	1/1
292	E加56号	52	0.41	7,800	1/1
293	F区1幢9号	81.77	0.23	6,800	1-3/3
294	F区1幢10号	81.77	0.23	6,800	1-3/3

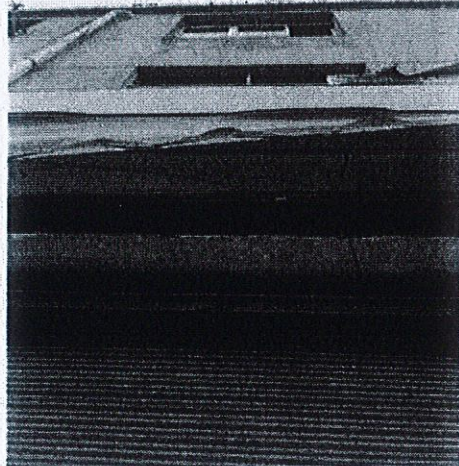
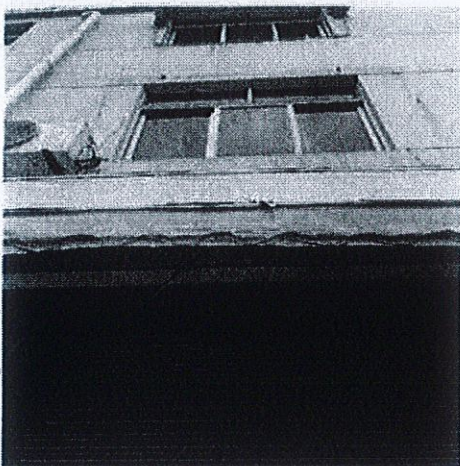
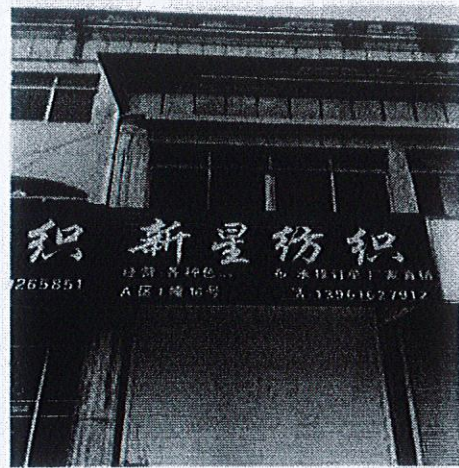
295	F区3幢15号	53.36	0.24	4,700	1-2/2
296	F区3幢16号	53.36	0.24	4,700	1-2/2
297	F区3幢17号	65.98	0.21	5,000	1-2/2
298	F区3幢32号	53.36	0.24	4,700	1-2/2
299	F区3幢33号	53.36	0.24	4,700	1-2/2
300	F区4幢17号	65.99	0.21	5,000	1-2/2
301	F区4幢33号	53.37	0.24	4,700	1-2/2
302	F区5幢11号	51.32	0.25	4,600	1-2/2
303	F区5幢12号	51.32	0.25	4,600	1-2/2
304	F区5幢31号	51.32	0.25	4,600	1-2/2
305	F区5幢32号	51.32	0.25	4,600	1-2/2
306	F区5幢33号	51.99	0.24	4,600	1-2/2
307	F区6幢8号	53.35	0.24	4,700	1-2/2
308	F区6幢14号	52.81	0.24	4,650	1-2/2
309	F区6幢21号	52.91	0.24	4,650	1-2/2
310	F区7幢2号	49.91	0.25	4,500	1-2/2
311	F区7幢3号	49.91	0.25	4,500	1-2/2
312	F区7幢4号	49.91	0.25	4,500	1-2/2
313	F区7幢5号	49.91	0.25	4,500	1-2/2
314	F区7幢6号	49.91	0.25	4,500	1-2/2
315	F区7幢8号	49.91	0.25	4,500	1-2/2
316	F区7幢9号	50.02	0.25	4,500	1-2/2
317	F区7幢26号	75.28	0.18	5,000	1-3/3
318	F区7幢27号	75.28	0.18	5,000	1-3/3
319	F区7幢28号	75.28	0.18	5,000	1-3/3
320	F区7幢29号	75.28	0.18	5,000	1-3/3
321	F区7幢31号	75.28	0.18	5,000	1-3/3

322	F区7幢32号	75.49	0.18	5,000	1-3/3
323	F区7幢35号	81.04	0.18	5,200	1-3/3
324	F区7幢41号	80.83	0.18	5,200	1-3/3
325	F区7幢44号	80.83	0.18	5,200	1-3/3
326	F区7幢46号	81.04	0.18	5,200	1-3/3
327	F加0号	38	0.57	7,900	1/1
328	F加1号	29	0.42	4,400	1/1
329	F加2号	29	0.42	4,400	1/1
330	F加4号	29	0.42	4,400	1/1
331	F加5号	29	0.42	4,400	1/1
332	F加6号	29	0.42	4,400	1/1
333	F加8号	24	0.45	3,900	1/1
334	F加12号	29	0.42	4,400	1/1
335	F加13号	29	0.42	4,400	1/1
336	F加14号	29	0.42	4,400	1/1
337	F加15号	29	0.42	4,400	1/1
338	F加16号	29	0.42	4,400	1/1
339	F加17号	29	0.42	4,400	1/1
340	F加18号	29	0.42	4,400	1/1
341	F加19号	29	0.42	4,400	1/1
342	F加20号	29	0.42	4,400	1/1
343	F加21号	29	0.42	4,400	1/1
344	F加22号	29	0.42	4,400	1/1
345	F加24号	29	0.42	4,400	1/1
346	F加27号	27	0.43	4,200	1/1
347	F加28号	27	0.43	4,200	1/1
348	F加29号	27	0.43	4,200	1/1

349	F加30号	27	0.43	4,200	1/1
350	F加31号	27	0.43	4,200	1/1
351	F加32号	40	0.39	5,700	1/1
352	F加33号	22	0.49	3,900	1/1
353	F加36号	22	0.49	3,900	1/1
354	F加37号	22	0.49	3,900	1/1
355	F加38号	40	0.39	5,700	1/1
356	F加39号	22	0.49	3,900	1/1
357	F加40号	315	0.42	48,600	1/1
358	F加41号				1/1
359	F加42号				1/1
360	F加43号				1/1
361	F加44号				1/1
362	F加45号				1/1
363	F加46号				1/1
364	F加47号				1/1
365	F加48号				1/1
366	F加49号	35	0.42	5,400	1/1
367	F加50号	35	0.42	5,400	1/1
368	F加51号	40	0.41	6,000	1/1
369	澄张路558号门楼（东2楼-6号）	490.12	0.09	16,000	2、3、4、5、6
370	澄张路558号门楼（西2楼）	164.33	0.08	4,700	1-2/2
371	澄张路558号门楼（西1楼）	142.15	0.52	26,900	1/1
372	澄张路558号门楼东1楼朝西	98	0.61	21,800	含原门楼厕所（层高低于2.2米），不计入面积
373	澄张路558号门楼东1楼朝北	55	0.37	7,400	1/1
374	B区8幢前场地		58.36	21,300	1层地坪（占地600m ² ）

375	E加场地	40	2.26	33,000	含基站
合计		30,148.45		3,375,106	

估价对象照片



江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2018〕192号

备案公告

江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》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。

一、资产评估机构名称为江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为张克强。

三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案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。

— 1 —

特此公告。

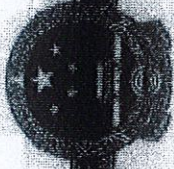


信息公开选项：主动公开

江苏省财政厅办公室

2018年4月18日印发

— 2 —



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913202810782875825

(1/1)

注册号 3202815660221040105688



《中华人民共和国公司法》
《中华人民共和国合伙企业法》
《中华人民共和国个人独资企业法》
《中华人民共和国合伙企业登记管理办法》
《合伙企业登记事项》
《合伙企业登记事项》

名称 江苏中正国仁士地房地产评估有限公司江阴分公司

类型 有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

负责人 傅文霞

经营范围 房地产评估、咨询。(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)

成立日期 2013年09月22日

营业期限

营业场所 江阴市晋峰路243号



登记机关

2021年8月11日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送年度报告。

国家市场监督管理总局监制



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：沈铭军

性别：男

登记编号：32030007

单位名称：江苏中正同仁土地房地
产资产评估有限公司

初次执业登记日期：2003-06-19

年检信息：通过（2023-03-24）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

沈铭军

本人印鉴：



打印日期：2023-04-20



(扫描二维码，查询评估师信息)

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：胡三民

性别：男

登记编号：32000077

单位名称：江苏中正同仁土地房地
产资产评估有限公司

初次执业登记日期：1998-07-10

年检信息：通过（2023-03-24）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2023-04-20

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>