

南京溧水城市建设集团有限公司  
拟资产出租涉及的  
溧水区永阳街道体育公园路以北、随园路以西（南堡商业中心）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 0102-1 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永阳街道体育公园路以北、随园路以西（南堡商业中心）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永阳街道体育公园路以北、随园路以西（南堡商业中心）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永阳街道体育公园路以北、随园路以西（南堡商业中心）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永阳街道体育公园路以北、随园路以西（南堡商业中心）部分商业房屋，委评建筑面积共计为 6625.39 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溧水城市建设集团有限公司。评估咨询对象具体状况详见下表：

| 序号 | 项目名称              | 项目标的 | 用途 | 所在楼层/总楼层 | 建筑面积（m <sup>2</sup> ） | 结构 | 备注 |
|----|-------------------|------|----|----------|-----------------------|----|----|
| 1  | 溧水区南堡商业中心商业房屋租金评估 | 标的一  | 商业 | 1-1/3    | 2115.5                | 钢混 |    |
| 2  |                   |      |    | 2-2/3    | 2026.39               | 钢混 |    |
| 3  |                   |      |    | 3-3/3    | 2483.5                | 钢混 |    |
|    | 合计                |      |    |          | 6625.39               |    |    |

根据苏（2021）宁溧不动产权第 0013724 号不动产权证书记载，权利人为



南京溧水城市建设集团有限公司，坐落为永阳街道体育公园路以北、随园路以西，不动产单元号为 320117100029GB00033W00000000，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为混合用途：商服用地、商务办公用地，使用期限：商服用地，2021 年 04 月 29 日起，2061 年 04 月 28 日止；商务办公用地，2021 年 04 月 29 日起，2061 年 04 月 28 日止。

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 09 月 20 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永阳街道体育公园路以北、随园路以西（南堡商业中心）部分商业房屋在评估咨询基准日 2024 年 09 月 20 日的年租金评估结果为：人民币 1,574,600.00 元（取整），大写人民币壹佰伍拾柒万肆仟陆佰元整。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09月20日至2025年09月19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. 被评估资产在评估咨询基准日委托方及产权人均未能提供评估咨询对象的不动产权证，评估咨询对象的建筑面积、用途均为委托方确认申报，若实际用途与委托方申报的不一致，本评估咨询报告应作相应调整，由此引起的一切纠纷由委托方承担。

8. 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。

9. 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理解评估咨询结论，应当阅读评估咨询报告正文。



南堡商业中心商业房租金评估明细表

| 序号 | 项目名称             | 项目标的 | 所在楼层/总楼层 | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 日租金 (元/㎡·日) | 年租金 (元) | 备注 |
|----|------------------|------|----------|------------------------|-------------|---------|----|
| 1  | 溧水区南堡商业中心商业房租金评估 | 标的一  | 1-1/3    | 2115.5                 | 0.79        | 610000  |    |
| 2  |                  |      | 2-2/3    | 2026.39                |             | 466000  |    |
| 3  |                  |      | 3-3/3    | 2483.5                 |             | 498600  |    |
|    | 合计               |      |          | 6625.39                |             | 1574600 |    |

