

淮安市新型城镇化建设投资集团有限公司拟门面招租涉及的其申报位于淮安市清江浦区西宁路社管大厦南侧约 160 米水韵祥和苑小区沿街商业网点市场租赁价值资产评估报告摘要

苏和（2024）评报字 HTPG0034 号

江苏和泰土地房地产评估造价咨询有限公司接受淮安市新型城镇化建设投资集团有限公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，采用了市场法，按照必要的评估程序，对淮安市新型城镇化建设投资集团有限公司拟了解其申报的水韵祥和苑小区沿街商业网点在 2024 年 1 月 11 日的市场租赁价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

评估目的：淮安市新型城镇化建设投资集团有限公司拟门面招租涉及的其申报相关资产市场租赁价值提供价格参考意见。

评估对象：位于淮安市清江浦区西宁路社管大厦南侧约 160 米水韵祥和苑小区沿街商业网点于评估基准日 2024 年 1 月 11 日的市场租赁价值。

评估范围：淮安市新型城镇化建设投资集团有限公司申报的位于淮安市清江浦区西宁路社管大厦南侧约 160 米水韵祥和苑小区沿街商业网点，合计建筑面积 8157.48 m²。

价值类型：市场租赁价值。

评估基准日：2024 年 1 月 11 日。

评估方法：市场法。

评估结论：我们根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则，本着客观、独立、公正的原则，对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查等必要的评估程序，以公开市场和被评估资产持续使用为前提，采用市场法进行了评估，淮安市新型城镇化建设投资集团有限公司拟了解其申报的水韵祥和苑小区沿街商业网点于评估基准日 2024 年 1 月 11 日的市场租赁价值为人民币 1,603,000.00 元/年，大写人民币为壹佰陆拾万零叁仟元每年，详见附件评估结果汇总表。

本评估结论的使用有效期为 1 年，自评估基准日起至 2025 年 1 月 10 日止。资产评估明细表见附件。

特别事项说明：

(1) 委托人提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，委托人应对其提供的资料的真实性、合法性、准确性、完整性负责。对产权持有人存在

的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托评估时委托人未作特殊说明或在评估过程中未予明示且评估专业人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

(2) 资产评估师执行本资产评估业务，已经关注评估对象的法律权属，并在报告中对评估对象的法律权属及其证明资料来源予以必要说明。对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围，资产评估师不对评估对象法律权属作任何形式的保证，若因产权事项发生纠纷，与评估机构、评估专业人员无关。

(3) 本次评估仅供委托人用于本次评估目的下参考使用。

(4) 本评估结论没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结果的影响，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他不可抗力对评估对象价值的影响。

(5) 在评估结论有效期以内，资产数量及作价标准发生变化时，不能直接使用评估结果，委托方和报告使用人应根据评估目的的需要进行相应的调整；若资产价格标准发生变化、并对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新评估。

(6) 本次评估结果是建立在评估假设、限制条件和特别事项说明下做出的，如评估假设、限制条件和特别事项说明等其他情况发生变化时，评估结论一般不成立，评估报告会失效。评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告书所有者许可后，认真阅读资产评估报告书全文，并请关注特别事项说明部分的内容。