

盱眙金谷粮食集团有限公司所有位于盱眙县盱城镇五墩西路 35
号沿街商业门面市场租赁价值估价咨询
苏和房咨字（2026）HTPG0041 号

房地产估价报告

江苏和泰土地房地产评估造价咨询有限公司

张 鹏 注册号：3220170202

赵战伟 注册号：3220210102

2026 年 09 月 03 日

致估价委托人函

盱眙金谷粮食集团有限公司：

受贵方委托，我公司依据国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等有关法律法规政策规定，对位于盱眙县盱城镇五墩西路 35 号沿街商业门面（经现场查勘，估价对象为盱眙县盱城镇五墩西路 35 号沿街商业门面，共 6 间，每间套内净使用面积约 23.12 m²，合计约为 138.72 m²，该面积数据仅用于本次评估，不作为后期办理产权登记等行为的依据）市场租赁价值进行估价咨询，估价目的是为委托人拟了解估价对象市场年租金提供价格参考。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价格影响因素的基础上，经过综合测算，最终确定估价对象于价值时点 2026 年 09 月 03 日的市场租赁价值，详见下表：

序号	坐落位置	房屋名称	年租金（元/年）
1	五墩西路 35 号沿街商业 门面	由东向西第 1 间	8500
2		由东向西第 2 间	8500
3		由东向西第 3 间	8500
4		由东向西第 4 间	8500
5		由东向西第 5 间	8500
6		由东向西第 6 间	8500
合计			51000

备注：

本报告的评估结果是估价对象在本次特定估价目的下，且在现状条件不变、用途不变、特定环境不变等前提下基于价值时点的市场租赁价值。同时提请报告使用人务必通篇阅读报告的各部分内容，合理规范使用本估价报告。尤其应关注本报告的价值内涵、估价的假设与限制条件、估价目的等；

特此函告。

江苏和泰土地房地产评估造价咨询有限公司

法定代表人：赵战伟

2026年09月03日



目 录

估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	9
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	10
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业期	14
附 件	15
1.估价对象位置图 2.估价对象现状照片 3.房地产估价机构营业执照 4.房地产估价机构资质证书复印件 5.注册房地产估价师估价资格证书复印件。	

估价师声明

我们郑重声明：

1.我们在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2.估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3.我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4.我们是按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《房地产估价指导意见》（建住房[2006]8号）等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5.参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职尽责。

估价假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

（一）一般假设：

1.本次估价所依据的估价对象的权属、用途等资料来源于估价委托人现场口述以及提供的相关资料，注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、用途等资料进行了检查但未予以核实，本次估价假定估价对象的权属等资料是合法、真实、准确和完整的。本报告以估价委托人提供资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提，以估价对象无司法机关、行政机关查封等禁止转让情形，房地产权属无纠纷，土地使用权符合法定的转让条件，产权人拥有估价对象合法产权、属于合法使用、可以在公开市场自由转让等处分为假设前提。

2.本次估价对估价对象结构安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，注册房地产估价师无理由怀疑本次估价对象存在安全隐患且没有经相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假定估价对象安全性、环境污染等指标在合理范围内。

（二）未定事项假设：本估价项目不存在尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项，故本估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设：本估价项目设定的估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致，故本估价报告无背离事实假设。

（四）不相一致假设：本估价项目不存在估价对象法定用途及权利人等信息不一致的情况，故本估价报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设：估价委托人未提供产权证明资料，其是否办理产权登记或是否具备办理产权登记的条件未知，本次评估设定估价对象的

产权人为估价委托人；估价对象面积等数据为估价专业人员现场测量所得，该面积数据仅用于本次评估，不作为后期办理产权登记等行为的依据。

二、估价报告使用限制：

（一）本次估价报告和估价结果仅为估价委托人在上述已有假设条件下，拟了解估价对象市场年租金提供价格参考，不得用做其它用途，同时也不作为其双方达成租赁协议的保证。

（二）本次估价报告仅为估价委托人在特定估价目的下使用，其他任何人影印或复印全部或部分估价报告使用的，均无法律效力。

（三）本次估价报告和估价结果的应用必须在报告所确定的使用期限内，估价报告的使用期限自估价报告出具之日起一年。（2026年09月03日-2027年09月02日）

（四）本报告必须经房地产估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字、盖章后方可使用；本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中的部分内容导致可能发生的损失，房地产估价机构不承担责任。

（五）本估价报告由江苏和泰土地房地产评估造价咨询有限公司负责解释，未经估价机构书面同意，估价报告不得向报告使用方及报告审查部门以外的单位或个人提供；未经估价机构和估价委托人书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

（六）本报告一式三份，估价委托人二份，估价机构一份，复印无效。

（七）本报告仅限中华人民共和国境内使用，使用除中文外其他文字制作本报告，须经受托房地产估价机构和撰写本报告的房地产估价师认可。

估价结果报告

一、估价委托人及产权所有人

(一) 估价委托人及产权人

名称：盱眙金谷粮食集团有限公司

统一社会信用代码：913208307038365174

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：盱眙县十里营大街 90 号山水大厦 22 楼

法定代表人：滕豹

注册资金：5000 万元整

成立日期：1993 年 02 月 28 日

经营期限：1993 年 02 月 28 日至无固定期限

经营范围：许可项目：粮食收购；林木种子生产经营（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，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：初级农产品收购；农副产品销售；谷物销售；饲料原料销售；粮油仓储服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；贸易经纪；国内贸易代理；国内货物运输代理；非居住房地产租赁；住房租赁；企业总部管理；非食用农产品初加工；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

二、房地产估价机构

机构名称：江苏和泰土地房地产评估造价咨询有限公司

法定代表人：赵战伟

住所：江苏省南京市江宁区江南路 28 号都荟天地城 D2-908 室

资质等级：叁级

证书编号：苏建房估备（叁）南京 00406

有效期限：2025 年 12 月 24 日至 2028 年 12 月 23 日

统一社会信用代码：91320104567209198D

经营范围：房地产、土地、资产评估、工程造价咨询；工程招标代理；工程项目策划；工程项目管理。（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）许可项目：房地产开发经营；测绘服务（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：政府采购代理服务；价格鉴证评估；社会稳定风险评估；财务咨询；税务服务；房地产咨询；土地调查评估服务；破产清算服务；矿业权评估服务；房屋拆迁服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

三、估价目的

为委托人拟了解估价对象市场租赁价值提供价格参考。

四、估价对象

1. 估价对象范围

本次估价对象为盱眙金谷粮食集团有限公司位于盱眙县盱城镇五墩西路 35 号沿街商业门面。

2. 估价对象状况

经现场查勘，估价对象为盱眙县盱城镇五墩西路 35 号沿街商业门面，共 6 间，每间套内净使用面积约 23.12m²，合计约为 138.72m²，该面积数据仅用于本次评估，不作为后期办理产权登记等行为的依据。

五、价值时点

2026 年 09 月 03 日（实地查勘之日）

六、价值类型

根据本次估价的目的，本估价报告中的评估价值是指估价对象在价值时点 2026 年 09 月 03 日现状利用条件下的市场租赁价值。

七、估价原则

1.独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2.合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

3.价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

4.替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内；

5.最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

(一)国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

1.《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令[2020]第45号）；

2.《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布，2016年12月1日起施行）；

3.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布）；

4.《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布）；

5.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日国务院令第256号，1999年1月1日施行，根据2011年1月8日国务院令第588号《国务院关于废止部分行政法规的决定》修正）；

6.《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日中华人民共和国主席令第74号公布，2008年1月1日施行）；

7.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布，1990年5月19日起施行）。

（二）地方有关部门颁布的法规及相关文件

1.《江苏省建筑与装饰工程计价表》和《江苏省建设工程工程量清单计价项目指引》；

2.《江苏省建筑工程预算定额文件汇编》。

（三）本次估价依据的技术标准

1.《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2.《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

3.《房地产估价指导意见》（建住房[2006]8号）。

（四）委托人提供的有关资料

1.估价委托人提供的基本情况资料。

（五）房地产估价机构掌握的有关资料

1.估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；

2.估价对象所在地统计资料；

3.估价对象所在地城市规划资料；

4.估价对象所在地城市基础设施基本情况资料。

（六）注册房地产估价师实际勘查、调查所获取的资料

1.注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料；

2.注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料；

3.注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

九、估价方法

房地产估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等基本估价方法，各估价方法有不同的估价思路、估价公式、方法特点与适用范围。根据估价对象及其所在区域基本情况，本估价机构对估价基础资料的掌握以及估价人员实地查勘情况，结合估价对象类型、估价目的及估价方法基本思路、特点与适用范围，选择估价方法。

1.未选用的估价方法

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法适用于投资开发或具有再开发潜力的房地产估价，如待开发土地、在建工程等。估价对象为已建设完成的商服、办公房地产，符合城市规划，短期内重新开发或改扩建的可能性不大，故不采用假设开发法进行估价。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。本次评估测算估价对象的平均年租金，其租赁成本、土地使用权分摊以及相关利润等数据并不易于收集，故不采用成本法。

收益法是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法适用的估价对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产。本次评估测算估价对象的平均年租金，故不采用收益法。

2.选用的估价方法

比较法是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行修正后得到估价对象价值或

价格的方法。估价对象类似房地产租赁市场可比实例较多，且便于收集，故可选用比较法。

3.综上所述，对估价对象采用比较法进行评估。

比较法是指在一定条件下，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相同的若干房地产租赁案例作为比较实例，进行租赁情况修正，市场状况、房地产状况调整，以此估算估价对象的客观合理租赁价格或价值的方法。

比较法基本公式：

估价对象租赁价格=可比实例租赁成交价格×租赁情况修正系数×市场状况调整系数×区位因素修正系数×实物因素修正系数×权益因素修正系数

十、估价结果

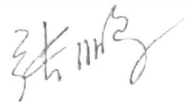
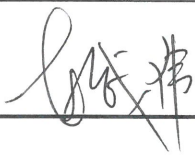
注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价格影响因素的基础上，经过综合测算，最终确定估价对象于价值时点 2026 年 09 月 03 日的市场租赁价值，详见下表：

评估结论一览表

序号	坐落位置	房屋名称	年租金（元/年）
1	五墩西路 35 号沿街商业门面	由东向西第 1 间	8500
2		由东向西第 2 间	8500
3		由东向西第 3 间	8500
4		由东向西第 4 间	8500
5		由东向西第 5 间	8500

6		由东向西第6间	8500
合计			51000

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张 鹏	3220170202		2026 年 09 月 03 日
赵战伟	3220210102		2026 年 09 月 03 日

十二、实地查勘期

2026 年 09 月 03 日

十三、估价作业期

2026 年 09 月 03 日至 2026 年 09 月 03 日

附 件

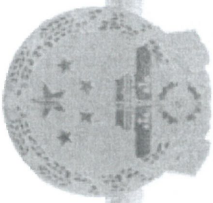
- 1.估价对象位置图
- 2.估价对象现状照片
- 3.房地产估价机构营业执照复印件
- 4.房地产估价机构资质证书复印件
- 5.注册房地产估价师估价资格证书复印件



二、估价对象照片



三、房地产估价机构企业法人营业执照复印件



统一社会信用代码
91320104567209198D

营业执照

注册号 320104567209198D



名称江苏和泰土地房地产评估造价咨询有限公司

类型有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人赵战伟

经营范围
房地产、土地、资产评估、工程造价咨询、工程招标代理、工程
项目策划、工程项目管理、(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)
许可项目: 房地产开发经营、测绘服务(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, 具体经营项目以审批
结果为准)
一般项目: 政府采购代理服务、价格鉴证评估、社会稳定风险
评估、财务咨询、税务咨询、资产评估服务、土地调查评估服务
; 破产清算服务; 矿业权评估服务; 房屋拆迁服务(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

注册资本1000万元整

成立日期2011年01月11日

住所南京市江宁区江南路28号都荟天地城D-2幢908室



登记机关
2025年01月07日

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

四、房地产估价机构资质证书复印件



五、注册房地产估价师注册证书复印件

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关
No. 00362074

姓名 / Full name
赵景伟

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
320830198602213839

注册号 / Registration No.
3220170202

执业机构 / Employer
江苏和泰土地房地产评估造价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry
2029-05-28

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关
No. 00272042

姓名 / Full name
赵景伟

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
372922198801023077

注册号 / Registration No.
3220210102

执业机构 / Employer
江苏和泰土地房地产评估造价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry
2027-01-15

持证人签名 / Bearer's signature

