

房地产租金咨询报告

估价项目名称：无锡市东兴路 69 号无锡御源实业集团有限公司所属商

业用途房地产市场租金评估

估价委托人：无锡御源实业集团有限公司

房地产估价机构：江苏铭诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司

注册房地产估价师：王亚平 3220140085 是丽娜 3220120031

估价报告出具日期：2025 年 07 月 22 日

估价报告编号：铭诚评报〔2025〕（锡）（房）字第 1192 号



致估价委托人函

无锡御源实业集团有限公司：

承蒙所托，本公司秉着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，对位于无锡市东兴路 69 号商业房地产拟出租部分建筑面积 5643.52m² 进行评估，价值时点为 2025 年 07 月 21 日，估价目的为估价委托人了解房地产市场租金提供价值参考。

本公司经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，按照《房地产估价规范》及相关法律、法规和规定，结合估价师经验对影响房地产市场价格价值因素进行分析和测算，本次评估采用比较法对估价对象进行测算后确定估价对象在满足本次估价假设和限制条件下的房地产市场年租金（不含物业费）为人民币**贰佰壹拾捌万叁仟伍佰元整（¥218.35 万元）**，**租金折合单价为 1.06 元/m²*日**。

特别提示：欲了解本评估项目的全面情况，请详细阅读“估价结果报告”全文。

江苏铭诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司

法定代表人：

资质证书号：苏建房估备（壹）无锡 00028

致函日期：2025 年 07 月 22 日



估价结果一览表

序号	坐落	不动产权证书号	所在楼层	产权面积 (m ²)	拟出租面积 (m ²)	租金单价 (元/m ² *天)	年租金 (万元)
1	东兴路 69 号	苏 (2019) 无锡市不动产权 第 0168083 号	1	2053.73	/	2.36	/
2	东兴路 69 号	苏 (2019) 无锡市不动产权 第 0168083 号	2	4066.56	/	1.42	/
3	东兴路 69 号	苏 (2019) 无锡市不动产权 第 0168083 号	3	4933.93	/	1.19	/
4	东兴路 69 号	苏 (2019) 无锡市不动产权 第 0168083 号	4	1904.55	/	1.06	/
5	东兴路 69 号	苏 (2019) 无锡市不动产权 第 0168083 号	5	1962.18	/	1.06	/
6	东兴路 69 号	苏 (2019) 无锡市不动产权 第 0168083 号	6	1962.18	/	1.06	/
7	东兴路 69 号	苏 (2019) 无锡市不动产权 第 0168083 号	7	1962.18	/	1.06	/
8	东兴路 69 号	苏 (2019) 无锡市不动产权 第 0168083 号	8	1962.18	/	1.06	/
9	东兴路 69 号	苏 (2019) 无锡市不动产权 第 0168083 号	9	1962.18	981.09	1.06	37.96
10	东兴路 69 号	苏 (2019) 无锡市不动产权 第 0168083 号	10	1962.18	981.09	1.06	37.96
11	东兴路 69 号	苏 (2019) 无锡市不动产权 第 0168083 号	11	1869	934.5	1.06	36.16
12	东兴路 69 号	苏 (2019) 无锡市不动产权 第 0168083 号	12	1869	1869	1.06	72.31
13	东兴路 69 号	苏 (2019) 无锡市不动产权 第 0168083 号	13	877.84	877.84	1.06	33.96
合计				29347.69	5643.52		218.35



目 录

估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5
一、本次估价的假设前提	5
二、未经调查确认或无法调查确认的资料数据	6
房地产估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价对象	8
四、估价目的	10
五、价值时点	11
六、价值类型	11
七、估价依据	11
八、估价原则	12
九、估价方法	13
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业日期	13
附 件	14
附件一、不动产权证书复印件	14
附件二、测绘报告复印件	14
附件三、情况说明复印件	14
附件四、估价对象位置示意图及照片	14
附件五、受托估价机构备案证书及营业执照副本复印件	14
附件六、本次评估房地产估价师资质证书复印件	14



估价师声明

我们郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是客观、真实和准确的。
- 2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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、注册房地产估价师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，也与估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 4、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《房地产抵押估价指导意见》（建住房〔2006〕8号）等进行估价工作，形成专业性的意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。



估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

1.一般假设

1.1 本次估价对象以价值时点的权属实物存量——包括权属证书记载范围内的土地、建筑物及附着为其提供配套服务的资产和附带的各项权益为前提，本报告所称“估价结果”是指对估价对象维持现状用途、利用状况不变且持续经营，于2025年07月21日的外部经济环境前提下为本报告书所列明的目的和假设限制条件下的现行公开市场租金的估算值。

1.2 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上转让。

1.3 在价值时点房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

1.4 估价对象在市场上经适度推广后，有一段合理的洽谈时间，通盘考虑房地产性质和市场行情进行议价。

1.5 洽谈交易期间房地产租金将保持稳定。

1.6 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

1.7 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。

1.8 不考虑特殊买家的附加出价。

1.9 本报告中所依据的有关估价对象法律权属及其证明资料均由估价委托人提供，注册房地产估价师对其进行了一般性检查，且受不动产管理部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设其为合法的、真实的、准确的和完整的。

1.10 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因



素给予了关注，但因估价委托人提供的相应资料有限，在无理由怀疑其存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设其是安全的。

1.11 在价值时点 2025 年 07 月 21 日，估价对象登记有抵押权。本次评估估价对象的租金价值，未考虑上述抵押权可能对估价对象租金价值的影响。

2.未定事项假设

根据估价委托人提供的权属资料，估价对象用途等事项明确，无未定事项，所以本次评估无未定事项假设。

3.背离事实假设

本次估价目的无特殊需要、交易条件无特殊约定，估价对象所做的与其实际状况无不一致的情况，所以本次评估无背离事实的假设。

4.不相一致的假设

本次估价对象的具体分层面积以及拟出租面积根据委托人所提供的《测绘报告》、《情况说明》为依据进行测算，评估面积按《情况说明》中的租赁面积设定，若实际租赁面积与评估面积不一致，评估结果应做相应调整。

5.依据不足假设

本次评估项目不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

二、未经调查确认或无法调查确认的资料数据

1. 本报告仅为估价委托人了解估价对象租金提供参考依据而评估房地产公开市场租金，不适合用于其他目的和用途。如果改变估价目的或若用于其他用途对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

2. 本报告使用期限为估价报告出具之日起壹年内有效。在有效期内使用本报告时，应充分考虑房地产市场可能的变化情况及未来发展状况，并随时与本公司



保持联系，以达到有效使用之目的。

3.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，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

4.如果使用者发现本报告有文字或数字的校对、印刷和装订错误，请及时与我公司联系更正。

5.本报告和结果的使用权归估价委托人所有，本公司对估价结果有最终解释权。

6.本报告专为估价委托人所使用，未经本公司书面同意，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

7.本报告对估价对象市场租金的把握，仅相对于价值时点市场状况以及估价对象的现状而言，并未考虑租金市场价格波动、税费率的变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象租金价值的影响，使用者在运用本报告的结果时应予充分考虑。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

无锡御源实业集团有限公司

二、房地产估价机构

单位名称：江苏铭诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司

证书编号：苏建房估备（壹）无锡 00028

法定代表人：王立平

资质等级：壹级

单位地址：无锡市鸿桥路 801 号现代国际工业设计大厦 1612 室

统一社会信用代码：913202117140899243

联系人：是丽娜

联系电话：0510-85011345

三、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为位于无锡市东兴路 69 号的房地产，评估建筑面积为 5643.52m²，本次评估包含与房屋使用密不可分的满足其使用功能的水、电等配套设施的费用以及相应的土地使用权，不包含装饰装修、动产、债权债务等其他财产或者权益。

2、估价对象状况

根据估价委托人提供的苏（2019）无锡市不动产权第 0168083 号《不动产权证书》以及编号：2018（0096）测绘报告，房屋所有权人为无锡御源实业集团有限公司，房屋坐落于无锡市东兴路 69 号，不动产单元号为



320205101104GB10001F00010002, 权利类型为国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权, 权利性质为出让/自建房, 用途为住宿餐饮用地/商业服务, 建筑总面积为 29347.69m², 分摊土地使用权面积为 8815m², 土地使用权终止日期为 2059 年 03 月 25 日, 房屋结构为钢筋混凝土结构, 房屋总层数为 14 层(地上 13 层, 地下 1 层), 所在层数为 1-13 层。外墙刷真石漆, 局部玻璃幕墙。室内装修: 1 层大堂、部分餐饮, 大门玻璃自动旋转门, 地面铺地砖, 墙面贴墙砖, 装饰吊顶; 2 层超市, 地面铺瓷砖; 3 层包间、宴会厅, 地面铺地砖, 墙面贴墙砖; 4-11 层客房、办公, 走廊铺地毯, 客房部分木门, 地面铺地板; 12-13 层毛坯, 其中 12 层局部挑空。估价对象主体结构牢固, 给水、排水、供电、通讯等基本设施齐备。

根据估价委托人提供的《情况说明》, 本次估价对象为上述建筑物第 9 至 13 层部分, 总出租建筑面积为 5643.52m²。详见下表。

房地产状况一览表

序号	坐落	不动产权证书号	所在楼层	产权建筑面积 (m ²)	出租建筑面积 (m ²)
1	东兴路 69 号	苏(2019)无锡市不动产权第 0168083 号	1	2053.73	/
2	东兴路 69 号	苏(2019)无锡市不动产权第 0168083 号	2	4066.56	/
3	东兴路 69 号	苏(2019)无锡市不动产权第 0168083 号	3	4933.93	/
4	东兴路 69 号	苏(2019)无锡市不动产权第 0168083 号	4	1904.55	/
5	东兴路 69 号	苏(2019)无锡市不动产权第 0168083 号	5	1962.18	/
6	东兴路 69 号	苏(2019)无锡市不动产权第 0168083 号	6	1962.18	/
7	东兴路 69 号	苏(2019)无锡市不动产权第 0168083 号	7	1962.18	/



8	东兴路 69 号	苏（2019）无锡市不动产权第 0168083 号	8	1962.18	/
9	东兴路 69 号	苏（2019）无锡市不动产权第 0168083 号	9	1962.18	981.09
10	东兴路 69 号	苏（2019）无锡市不动产权第 0168083 号	10	1962.18	981.09
11	东兴路 69 号	苏（2019）无锡市不动产权第 0168083 号	11	1869	934.5
12	东兴路 69 号	苏（2019）无锡市不动产权第 0168083 号	12	1869	1869
13	东兴路 69 号	苏（2019）无锡市不动产权第 0168083 号	13	877.84	877.84
合计				29347.69	5643.52

根据委托人的要求，本次评估租金不包含装修费用。

所在宗地现状四至：东至鑫安路、南至鑫安商贸城路、西至现状道路、北至东兴路，宗地红线外已达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气“六通”和宗地内达到通路、通上水、通下水、通电、通讯及场地平整“五通一平”的开发水平。

估价对象在价值时点已登记有抵押权。

3、区域状况

估价对象位于无锡市东兴路 69 号，区域内有鑫安路、鑫安商贸城路、东兴路等，干道沿线有 722、727 路等公交线路，交通较便利。该区域内有交通银行、江苏银行、无锡市安镇实验小学、无锡市安镇中学、隆达物联易购、乐客生活超市、如家酒店、维也纳酒店等商服及公用设施，住宅小区有孟家苑小区、和泽佳苑、润富里、冠达豪景东苑等。

四、估价目的

为估价委托人了解估价对象可能实现的房地产市场租金提供参考依据。



五、价值时点

本次评估设定价值时点为现场查勘日 2025 年 07 月 21 日。

六、价值类型

根据项目的具体要求，本次评估采用的是市场价值标准，评估的房地产租金为估价对象于 2025 年 07 月 21 日的公开市场租金。

七、估价依据

● 国家有关法律法规政策文件

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国民法典》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、其他有关法律、法规、司法解释和政策。

● 技术规程

- 6、《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】；
- 7、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】；

● 估价委托人提供的有关资料

- 8、《不动产权证书》；
- 9、《测绘报告》；
- 10、《情况说明》；
- 11、估价委托人提供的其他相关资料。

● 估价师依据的有关资料



- 12、估价业务委托书;
- 13、估价对象现场勘察记录;
- 14、估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料;
- 15、本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

八、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下,结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则:

1、独立、客观、公正原则

房地产估价的最高行为准则。

2、合法原则

房地产估价必须以房地产合法使用为前提。本次评估以估价委托人提供的权属资料所明事项体现合法原则。

3、最高最佳利用原则

能给估价对象带来最高收益的使用,这种使用是在法律上允许、技术上可能、财务上可行。本次估价中以其按现状使用为最高最佳利用。

4、替代原则

房地产价格遵循替代规律,某宗房地产的价格,受同类型具有替代可能的房产价格所牵制。有相同使用价值、有替代可能的房地产之间会相互影响和竞争,使其价格相互牵制而趋于一致。

5、价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的,在不同价值时点,同一房产往往具有不同的价格水平,对估价对象市场行情及其自身情况的界定,均以其在价值时点已知或



假设状况为准。

九、估价方法

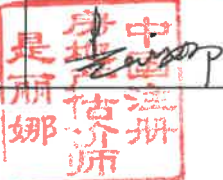
一般而言，房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法和假设开发法。

根据《房地产估价规范》和估价人员实地查勘，依据评估对象的具体条件、用途及估价目的，结合估价师收集的有关估价对象所在区域同类用途房地产市场的资料，最终确定选择比较法进行评估。

十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象于价值时点可能实现的市场年租金为人民币**贰佰壹拾捌万叁仟伍佰元整（¥218.35 万元）**，租金折合单价为 **1.06 元/m²*日**。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王亚平	3220140085		2025 年 07 月 22 日
是丽娜	3220120031		2025 年 07 月 22 日

十二、实地查勘期

2025 年 07 月 21 日

十三、估价作业日期

2025 年 07 月 21 日至 2025 年 07 月 22 日

江苏铭诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司

2025 年 07 月 22 日



附 件

附件一、不动产权证书复印件

附件二、测绘报告复印件

附件三、情况说明复印件

附件四、估价对象位置示意图及照片

附件五、受托估价机构备案证书及营业执照副本复印件

附件六、本次评估房地产估价师资质证书复印件



权利人	无锡御源实业集团有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	东兴路69	
不动产单元号	320205101104GB10001F00010002	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	出让/自建房	
用途	住宿餐饮用地/商业服务	
面积	- /房屋建筑面积：29347.69㎡	
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2059年03月25日止	
权利其他状况	分摊土地使用权面积：8315㎡	

序号	不动产单元号	房屋代码	坐落	所在层数	套数	面积	性质
1	320205101104GB10001F00010185	32020500200944924001401856	东兴路69	1	14	105.13	
2	320205101104GB10001F00010188	32020500200944924001401880	东兴路69	1	14	292.61	
3	320205101104GB10001F00010187	32020500200944924001401872	东兴路69	1	14	83.14	
4	320205101104GB10001F00010186	32020500200944924001401884	东兴路69	1	14	93.43	
5	320205101104GB10001F00010184	32020500200944924001401843	东兴路69	1	14	148.58	
6	320205101104GB10001F00010003	32020500200944924001403036	东兴路69	3-13	14	23227.4	
7	320205101104GB10001F00010002	32020500200944924001400028	东兴路69	1	1-2	5396.4	

不动产权证书

附录

无锡市锡山区建设测绘有限公司

编号：2018(0096)

关于安镇东兴路69至93(单号),71-1至71-9的房屋

提交变更测量报告的函

无锡市锡山区人民政府安镇街道办事处：

受贵单位委托，我测绘公司专业技术人员于2018年12月对安镇东兴路69至93(单号),71-1至71-9的鑫安社区服务中心房屋进行了实测变更，现就以上房屋的测绘成果作如下说明：

1. 我公司专业技术人员依据相关测量规范和房屋实际构造情况，并经贵公司指界确认，于2018年12月20日完成了实测工作。
2. 本报告仅对本次测绘时点，测绘成果与房屋自然状况的一致性负责。
3. 本报告作为产权登记依据时，须经无锡市房屋交易管理中心审核。
4. 如对此测量报告有异议，请于收到报告之日起五个工作日内书面反馈我公司。

特此函告。

无锡市锡山区建设测绘有限公司

2018年12月20日



目 录

1. 房屋建筑面积测绘和计算说明

2. 房屋建筑面积明细

□房屋建筑面积分套汇总表

□房屋建筑面积计算表及分层分户平面图

3. 幢建筑面积汇总表

无锡市房屋建筑面积测绘成果

(实测)

房屋坐落：东兴路69至93(单号)，71-1至71-9

项目名称：安镇街道鑫安社区服务中心(变更)

建设单位：无锡市锡山区人民政府安镇街道办事处

无锡市锡山区建设测绘有限公司

(盖章有效)

2018年12月20日

房屋建筑面积测绘和计算说明

一. 建筑面积测绘和计算依据

1. 《房产测量规范》（GB/T 17986.1-2000）
2. 《房产测量规范（图式）》（GB/T 17986.2-2000）
3. 《房屋面积测算技术规程》（DGJ32/TJ 131-2011）
4. 项目施工图纸或竣工图纸
5. 建设工程规划核实合格证（复印）：核字第3202052013B0054号
6. 房产分割协议：_____
7. 其它依据：_____

二. 此份资料使用的长度单位为米，面积单位为平方米。

三. 功能区说明详见《共有建筑面积汇总表》。

四. 其它说明

五. 各责任人签名和公章：

测绘计算： 周磊 2018年12月20日 审核： 邓星 2018年12月20日
检 查： 邓星 2018年12月20日 审批： 蒋益新 2018年12月20日

无锡市锡山区建设测绘有限公司

2018年12月20日

目 录

安镇东兴路69至93(单号),71-1至71-9(变更).....	1
-----------------------------------	---



无锡市锡山区建设测绘有限公司

编号：2018(0096)

关于安镇东兴路69至93(单号),71-1至71-9的房屋

提交变更测量报告的函

无锡市锡山区人民政府安镇街道办事处：

受贵单位委托，我测绘公司专业技术人员于2018年12月对安镇东兴路69至93(单号), 71-1至71-9的鑫安社区服务中心房屋进行了实测变更，现就以上房屋的测绘成果作如下说明：

1. 我公司专业技术人员依据相关测量规范和房屋实际构造情况，并经贵公司指界确认，于2018年12月20日完成了实测工作。
2. 本报告仅对本次测绘时点，测绘成果与房屋自然状况的一致性负责。
3. 本报告作为产权登记依据时，须经无锡市房屋交易管理中心审核。
4. 如对此测量报告有异议，请于收到报告之日起五个工作日内书面反馈我公司。

特此函告。

无锡市锡山区建设测绘有限公司

2018年12月20日



目 录

1. 房屋建筑面积测绘和计算说明

2. 房屋建筑面积明细

□房屋建筑面积分套汇总表

□房屋建筑面积计算表及分层分户平面图

3. 幢建筑面积汇总表

无锡市房屋建筑面积测绘成果

(实测)

房屋坐落：东兴路69至93(单号)，71-1至71-9

项目名称：安镇街道鑫安社区服务中心(变更)

建设单位：无锡市锡山区人民政府安镇街道办事处

无锡市锡山区建设测绘有限公司

(盖章有效)

2018年12月20日

房屋建筑面积测绘和计算说明

一. 建筑面积测绘和计算依据

1. 《房产测量规范》（GB/T 17986.1-2000）
2. 《房产测量规范（图式）》（GB/T 17986.2-2000）
3. 《房屋面积测算技术规程》（DGJ32/TJ 131-2011）
4. 项目施工图纸或竣工图纸
5. 建设工程规核实合格证（复印）：核字第3202052013B0054号
6. 房产分割协议：_____
7. 其它依据：_____

二. 此份资料使用的长度单位为米，面积单位为平方米。

三. 功能区说明详见《共有建筑面积汇总表》。

四. 其它说明

五. 各责任人签名和公章：

测绘计算： 周磊 2018年12月20日 审核： 邓星 2018年12月20日

检 查： 邓星 2018年12月20日 审批： 蔣益新 2018年12月20日

无锡市锡山区建设测绘有限公司

2018年12月20日

目 录

安镇东兴路69至93(单号),71-1至71-9(变更).....	1
-----------------------------------	---



幢建筑面积汇总表

[illegible]

共有建筑面积汇总表

[illegible]

房产测绘建筑面积表

作业编号	2018119013		房屋座落	安镇东兴路69至93(单号), 71-1至71-9(变更)							施工号	
总面积	55912.57		住宅面积	0.00		非住宅面积	45206.81<其中商业29347.69;其它15756.94>					
地下面积	10705.76		幢编号	009449240014			套数	40套<其中商业7套;地下9套;其它24套>				
总层数	14	地上层数	13	地下层数	1	结构	钢混	行政区划	320205002	地号		
备注	功能区1-3:K=4234.85/28711.16=0.147498; 功能区2-1:K=129.21/7790.79=0.016585 功能区2-2:K=1810.97/2427.59=0.745995; 功能区2-4:K=0.000000 功能区2-5:K=0.000000,											
序号	门牌		房号	所在层	套内面积	分摊面积	建筑面积	2.2M以上	用途	备注	户编号	
1			菜场	1	2393.07	1845.49	4238.56		公建配套	配套用房	0031 9	
2			地下室	-1	1299.83	0.00	1299.83		公建配套	地下室	0027 1	
3			地下车库	-1	7440.43	0.00	7440.43		公建配套	地下室	0028 X	
4			消控中心	1	52.64	0.87	53.51		公建配套	消控中心	0030 0	
5			地下变电所	-1	170.56	0.00	170.56		公建配套	地下变电所	0029 8	
6			地下消防水池	-1	192.31	0.00	192.31		公建配套	地下消防水池	0025 5	
7			地下自行车库	-1	1342.16	0.00	1342.16		公建配套	地下自行车库	0024 7	
8			地下消防水泵房	-1	260.47	0.00	260.47		公建配套	地下消防水泵房	0026 3	
9			非机动车坡道01	1	26.98	0.00	26.98		公建配套	楼梯间(地下室)	0034 3	
10			非机动车坡道02	1	29.70	0.00	29.70		公建配套	楼梯间(地下室)	0033 5	
11	东兴路69		101	1	287.84	4.77	292.61		商业		0188 0	
12	东兴路69		102	1	81.78	1.36	83.14		商业		0187 2	
13	东兴路69		103	1	91.91	1.52	93.43		商业		0186 4	
14	东兴路69		104	1	104.40	1.73	106.13		商业		0185 6	
15	东兴路69		105	1	146.16	2.42	148.58		商业		0184 8	
16	东兴路69		106(1)	1	1308.14	21.70	1329.84		商业		0002 8	
17	东兴路69		06(2)	2	3079.19	987.37	4066.56		商业		0002 8	
18	东兴路71			1	71.24	1.18	72.42		公建配套	配套用房	0197 9	
19	东兴路71-1			1	85.37	1.42	86.79		公建配套	配套用房	0189 9	
20	东兴路71-1			2	90.30	1.50	91.80		公建配套	配套用房	0189 9	
21	东兴路71-1			3	90.30	1.50	91.80		公建配套	配套用房	0189 9	

房产测绘建筑面积表

序号	门 牌	房号	所在层	套内面积	分摊面积	建筑面积	2.2M以上	用 途	备 注	户编号
22	东兴路71-2		1	85.02	1.41	86.43		公建配套	配套用房	0195 2
23	东兴路71-2		2	90.92	1.51	92.43		公建配套	配套用房	0195 2
24	东兴路71-2		3	90.92	1.51	92.43		公建配套	配套用房	0195 2
25	东兴路71-3		1	85.28	1.41	86.69		公建配套	配套用房	0198 7
26	东兴路71-3		2	93.84	1.56	95.40		公建配套	配套用房	0198 7
27	东兴路71-3		3	168.84	2.80	171.64		公建配套	配套用房	0198 7
28	东兴路71-4		1	86.46	1.43	87.89		公建配套	配套用房	0193 6
29	东兴路71-4		2	91.48	1.52	93.00		公建配套	配套用房	0193 6
30	东兴路71-4		3	91.48	1.52	93.00		公建配套	配套用房	0193 6
31	东兴路71-5		1	85.02	1.41	86.43		公建配套	配套用房	0192 8
32	东兴路71-5		2	90.92	1.51	92.43		公建配套	配套用房	0192 8
33	东兴路71-5		3	90.92	1.51	92.43		公建配套	配套用房	0192 8
34	东兴路71-6		1	85.02	1.41	86.43		公建配套	配套用房	0191 X
35	东兴路71-6		2	90.92	1.51	92.43		公建配套	配套用房	0191 X
36	东兴路71-6		3	90.92	1.51	92.43		公建配套	配套用房	0191 X
37	东兴路71-7		1	85.40	1.42	86.82		公建配套	配套用房	0190 1
38	东兴路71-7		2	93.84	1.56	95.40		公建配套	配套用房	0190 1
39	东兴路71-7		3	93.84	1.56	95.40		公建配套	配套用房	0190 1
40	东兴路71-8		1	84.37	1.40	85.77		公建配套	配套用房	0194 4
41	东兴路71-8		2	89.30	1.48	90.78		公建配套	配套用房	0194 4
42	东兴路71-8		3	167.30	2.77	170.07		公建配套	配套用房	0194 4
43	东兴路71-9		1	80.09	1.33	81.42		公建配套	配套用房	0199 5
44	东兴路71-9		2	90.30	1.50	91.80		公建配套	配套用房	0199 5
45	东兴路71-9		3	90.30	1.50	91.80		公建配套	配套用房	0199 5
46	东兴路73		1	94.00	1.56	95.56		公建配套	配套用房	0209 0
47	东兴路73		2	84.00	1.39	85.39		公建配套	配套用房	0209 0
48	东兴路73		3	84.00	1.39	85.39		公建配套	配套用房	0209 0

房产测绘建筑面积表

序号	门 牌	房号	所在层	套内面积	分摊面积	建筑面积	2.2M以上	用 途	备 注	户编号
49	东兴路75		1	90.00	1.49	91.49		公建配套	配套用房	0200 7
50	东兴路75		2	90.00	1.49	91.49		公建配套	配套用房	0200 7
51	东兴路75		3	90.00	1.49	91.49		公建配套	配套用房	0200 7
52	东兴路77		1	85.37	1.42	86.79		公建配套	配套用房	0196 0
53	东兴路77		2	90.30	1.50	91.80		公建配套	配套用房	0196 0
54	东兴路77		3	90.30	1.50	91.80		公建配套	配套用房	0196 0
55	东兴路79		1	85.02	1.41	86.43		公建配套	配套用房	0201 5
56	东兴路79		2	90.92	1.51	92.43		公建配套	配套用房	0201 5
57	东兴路79		3	90.92	1.51	92.43		公建配套	配套用房	0201 5
58	东兴路81		1	85.16	1.41	86.57		公建配套	配套用房	0202 3
59	东兴路81		2	91.97	1.53	93.50		公建配套	配套用房	0202 3
60	东兴路81		3	166.97	2.77	169.74		公建配套	配套用房	0202 3
61	东兴路83		1	86.46	1.43	87.89		公建配套	配套用房	0203 1
62	东兴路83		2	91.48	1.52	93.00		公建配套	配套用房	0203 1
63	东兴路83		3	91.48	1.52	93.00		公建配套	配套用房	0203 1
64	东兴路85		1	85.02	1.41	86.43		公建配套	配套用房	0204 X
65	东兴路85		2	90.92	1.51	92.43		公建配套	配套用房	0204 X
66	东兴路85		3	90.92	1.51	92.43		公建配套	配套用房	0204 X
67	东兴路87		1	85.02	1.41	86.43		公建配套	配套用房	0205 8
68	东兴路87		2	90.92	1.51	92.43		公建配套	配套用房	0205 8
69	东兴路87		3	90.92	1.51	92.43		公建配套	配套用房	0205 8
70	东兴路89		1	85.40	1.42	86.82		公建配套	配套用房	0206 6
71	东兴路89		2	91.80	1.52	93.32		公建配套	配套用房	0206 6
72	东兴路89		3	91.80	1.52	93.32		公建配套	配套用房	0206 6
73	东兴路91		1	84.37	1.40	85.77		公建配套	配套用房	0207 4
74	东兴路91		2	89.30	1.48	90.78		公建配套	配套用房	0207 4
75	东兴路91		3	167.30	2.77	170.07		公建配套	配套用房	0207 4

估价对象位置示意图



估价对象照片

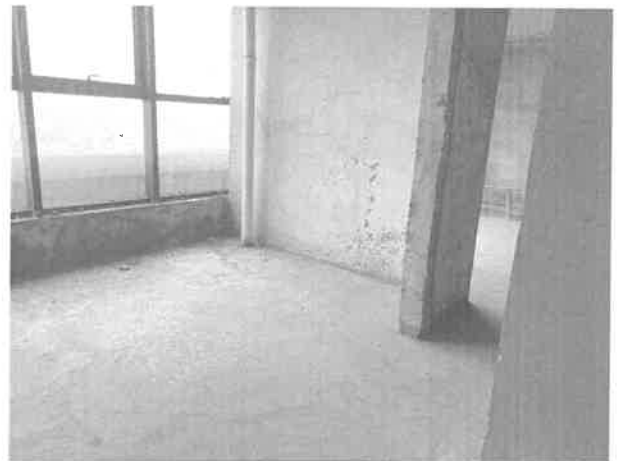
9 楼照片:



10 楼照片:



11 楼照片:



12 楼照片:



13 楼照片:





中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：江苏铭诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人)

王立平

住所：无锡市鸿桥路801-1612

统一社会信用代码：913202117140899243

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）无锡 00028

有效期限：2022年10月13日至2025年10月12日





江苏铭诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司

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.



No. 00270449

姓名 / Full name

王丽平

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

320831196511230073

注册号 / Registration No.

3220110080

执业机构 / Employer

江苏铭诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司宜兴分公司

有效期至 / Date of expiry

2026-03-20

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.



No. 00272208

姓名 / Full name

赵国红

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

320811195301073823

注册号 / Registration No.

3208120011

执业机构 / Employer

江苏铭诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-02-03

持证人签名 / Bearer's signature

