

# 房地产估价报告

估价项目名称：合肥市瑶海区长江东路 407 号工业用地进行

估价日期：2023年10月

估价机构：安徽中房

估价师：张某某

估价对象：工业用地

估价范围：长江东路 407 号

..

# 致估价委托人函

合肥市集体工业联合社：

受贵方委托，秉承独立、公正、客观、科学的原则，依据贵方提供

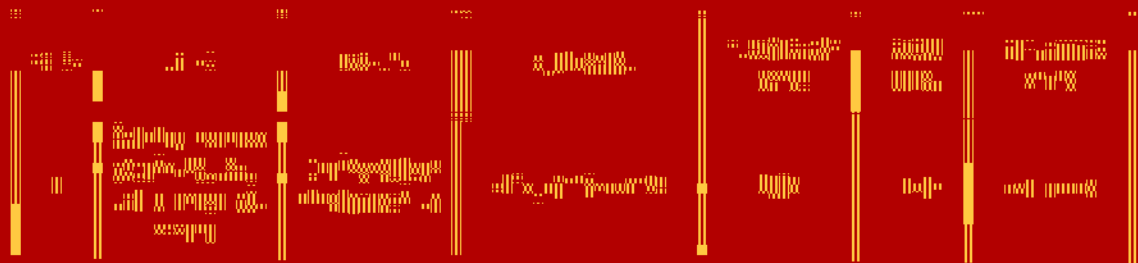
相关资料，

并

电话：0551-65111111

合肥市，根据贵方委托事项，按照《资产评估法》、《资产评估准则》、《资产评估操作规范》等有关规定，

对贵方委托的位于合肥市集体工业联合社范围内的



宗地编号为：[redacted]，用途为：[redacted]，面积为：[redacted]平方米。

根据《资产评估法》、《资产评估准则》、《资产评估操作规范》等有关规定，

我们对贵方委托的位于合肥市集体工业联合社范围内的宗地进行了现场查勘，并收集了相关资料，

在充分听取各方意见的基础上，按照《资产评估法》、《资产评估准则》、《资产评估操作规范》等有关规定，

我们出具了《资产评估报告》。该报告是我们在履行了必要的评估程序后，

序号	宗地名称	评估面积 (m <sup>2</sup> )	租金(元/计量单位)	年租金 (元)
1	长江东路 407 号	6600.00	1.89 元/m <sup>2</sup> /月	149688

**特别提示:**

1. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文,特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当造成损失。本报告评估过程及有关说明,请见报告正文。

2. 应当按照法律规定和报告中载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用本报告。本报告只供委托人和报告使用者在委托合同约定的范围内使用,不得用于其他任何目的。本报告评估结论的成立,是以委托人提供的资料真实、准确、完整,且无重大遗漏或隐瞒为前提的。如委托人隐瞒事实,造成报告不实,报告使用者自行造成,或者委托人和报告使用者未按照报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用本报告,或者委托人、报告使用者未按照报告载明的其他使用限制条件使用本报告,均与报告使用者无关,报告使用者应自行承担相应法律责任。

3. 本报告是依据委托人提供的资料而作出的,报告使用者应自行核实资料的真实性、准确性和完整性。本报告评估结论的成立,是以委托人提供的资料真实、准确、完整,且无重大遗漏或隐瞒为前提的。如委托人隐瞒事实,造成报告不实,报告使用者自行造成,或者委托人和报告使用者未按照报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用本报告,或者委托人、报告使用者未按照报告载明的其他使用限制条件使用本报告,均与报告使用者无关,报告使用者应自行承担相应法律责任。



# 目 录

估价师声明	1
-------	---

第一章 总 论	1
一、估价委托	1
二、估价对象	1
三、估价目的	1
四、估价时点	1
五、估价依据	1
六、估价原则	1
七、估价方法	1
八、估价程序	1
九、估价假设和限制条件	1
十、估价结果	1
十一、其他事项	1
十二、估价报告使用限制	1
十三、估价报告有效期	1
十四、估价报告解释权	1
十五、其他事项	1
十六、其他事项	1
十七、其他事项	1
十八、其他事项	1
十九、其他事项	1
二十、其他事项	1
二十一、其他事项	1
二十二、其他事项	1
二十三、其他事项	1
二十四、其他事项	1
二十五、其他事项	1
二十六、其他事项	1
二十七、其他事项	1
二十八、其他事项	1
二十九、其他事项	1
三十、其他事项	1
三十一、其他事项	1
三十二、其他事项	1
三十三、其他事项	1
三十四、其他事项	1
三十五、其他事项	1
三十六、其他事项	1
三十七、其他事项	1
三十八、其他事项	1
三十九、其他事项	1
四十、其他事项	1
四十一、其他事项	1
四十二、其他事项	1
四十三、其他事项	1
四十四、其他事项	1
四十五、其他事项	1
四十六、其他事项	1
四十七、其他事项	1
四十八、其他事项	1
四十九、其他事项	1
五十、其他事项	1
五十一、其他事项	1
五十二、其他事项	1
五十三、其他事项	1
五十四、其他事项	1
五十五、其他事项	1
五十六、其他事项	1
五十七、其他事项	1
五十八、其他事项	1
五十九、其他事项	1
六十、其他事项	1
六十一、其他事项	1
六十二、其他事项	1
六十三、其他事项	1
六十四、其他事项	1
六十五、其他事项	1
六十六、其他事项	1
六十七、其他事项	1
六十八、其他事项	1
六十九、其他事项	1
七十、其他事项	1
七十一、其他事项	1
七十二、其他事项	1
七十三、其他事项	1
七十四、其他事项	1
七十五、其他事项	1
七十六、其他事项	1
七十七、其他事项	1
七十八、其他事项	1
七十九、其他事项	1
八十、其他事项	1
八十一、其他事项	1
八十二、其他事项	1
八十三、其他事项	1
八十四、其他事项	1
八十五、其他事项	1
八十六、其他事项	1
八十七、其他事项	1
八十八、其他事项	1
八十九、其他事项	1
九十、其他事项	1
九十一、其他事项	1
九十二、其他事项	1
九十三、其他事项	1
九十四、其他事项	1
九十五、其他事项	1
九十六、其他事项	1
九十七、其他事项	1
九十八、其他事项	1
九十九、其他事项	1
一百、其他事项	1

## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

② 我们对本估价报告中的

① 我们对本估价报告中的

② 我们对本估价报告中的

③ 我们对本估价报告中的

④ 我们对本估价报告中的

⑤ 我们对本估价报告中的

⑥ 我们对本估价报告中的

⑦ 我们对本估价报告中的

⑧ 我们对本估价报告中的

⑨ 我们对本估价报告中的

⑩ 我们对本估价报告中的

① 我们对本估价报告中的

② 我们对本估价报告中的

③ 我们对本估价报告中的

④ 我们对本估价报告中的

⑤ 我们对本估价报告中的

⑥ 我们对本估价报告中的

⑦ 我们对本估价报告中的

⑧ 我们对本估价报告中的

⑨ 我们对本估价报告中的

⑩ 我们对本估价报告中的

序号	名称	数量	单位
1	国有建设用地使用权	1.00	宗
2	国有建设用地使用权	1.00	宗

序号	名称	数量	单位
1	国有建设用地使用权	1.00	宗
2	国有建设用地使用权	1.00	宗

# 估价假设和限制条件

## 一、估价的假设条件

### (一) 一般假设

(1) 本次评估设定估价对象为合法取得、合法使用、合法处分的房地产。

1. 1 估价对象为合法取得、合法使用、合法处分的房地产。

1. 2 估价对象在估价时点不存在任何抵押、查封、租赁等权利限制情形，且估价对象在估价时点不存在任何权属争议、经济纠纷、诉讼、仲裁等法律纠纷。

1. 3 估价对象在估价时点不存在任何影响其使用、收益、处分等权利实现的限制条件，且估价对象在估价时点不存在任何影响其使用、收益、处分等权利实现的限制条件。

1. 4 估价对象在估价时点不存在任何影响其使用、收益、处分等权利实现的限制条件，且估价对象在估价时点不存在任何影响其使用、收益、处分等权利实现的限制条件。

1. 5 估价对象在估价时点不存在任何影响其使用、收益、处分等权利实现的限制条件，且估价对象在估价时点不存在任何影响其使用、收益、处分等权利实现的限制条件。

1. 6 估价对象在估价时点不存在任何影响其使用、收益、处分等权利实现的限制条件，且估价对象在估价时点不存在任何影响其使用、收益、处分等权利实现的限制条件。

1. 7

1. 8 估价对象在估价时点不存在任何影响其使用、收益、处分等权利实现的限制条件，且估价对象在估价时点不存在任何影响其使用、收益、处分等权利实现的限制条件。

1. 9 估价对象在估价时点不存在任何影响其使用、收益、处分等权利实现的限制条件，且估价对象在估价时点不存在任何影响其使用、收益、处分等权利实现的限制条件。

1. 10 估价对象在估价时点不存在任何影响其使用、收益、处分等权利实现的限制条件，且估价对象在估价时点不存在任何影响其使用、收益、处分等权利实现的限制条件。



8. 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在必要时提供给有关主管部门审阅。

9. 未经估价机构书面同意，本估价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。

10. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字方可使用。估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

11. 本报告由安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司负责解释。

12. 发现本报告的文字或数字因印刷发生错误和误差时，应通知本公司更正，未经更正时，本报告差错部分无效。



(7) 土地使用权类型：工业、污水处理。

## 五、价值时点

依据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）相关要求，以完成现场查勘之日为本次价值时点，确认本次估价的价值时点为 2025 年 10 月 27 日。

## 六、价值类型

### 1. 价值类型名称

根据本次的估价目的及房地产评估的技术规范，本次估价的价值类型为房地产公开市场价值（市场租金）。

### 2. 价值定义

市场租金是指在公开市场上由熟悉情况且不受强迫的租赁双方，在租赁条件下自愿达成的在价值时点的最可能的租赁金额。

### 3. 价值内涵

估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括场地使用权以及配套等，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。场地的各项建设费用由承租方承担。

## 七、特别事项说明

估价对象位于安徽省合肥市包河区，土地用途为工业用地，土地性质为国有出让用地，土地权属人为开诚地产（安徽）有限公司。

### 1. 权属状况

估价对象土地证号为：皖（2024）合肥不动产权第 000000000000 号，土地用途为工业用地，土地性质为国有出让用地，土地权属人为开诚地产（安徽）有限公司。估价对象房屋证号为：皖（2024）合肥不动产权第 000000000000 号，房屋用途为工业厂房，房屋性质为国有出让用地，房屋权属人为开诚地产（安徽）有限公司。

估价对象土地证号为：皖（2024）合肥不动产权第 000000000000 号，土地用途为工业用地，土地性质为国有出让用地，土地权属人为开诚地产（安徽）有限公司。估价对象房屋证号为：皖（2024）合肥不动产权第 000000000000 号，房屋用途为工业厂房，房屋性质为国有出让用地，房屋权属人为开诚地产（安徽）有限公司。

## 2. 合法原则

要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等权利。应以房地产权属证书和有关法律、法规、规章为依据，明确界定房地产的合法权利，在合法处分的前提下，以法律、法规和合同为依据，合理、客观、公正地对估价对象在估价时点的价值进行分析、估算和判断。

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场租赁价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价值，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

本次评估中，比较法相关数据参考价值时点的市场状况，遵循了价值时点原则。

## 4. 替代原则

房地产价值遵循替代规律。某宗房地产的价值，受同类具有替代可能的房地产价值所牵制。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，使其价值相互牵制而趋于一致。

本次估价采用了比较法，替代原则本身就是比较法的理论基础，故本次估价遵循了替代原则。

## 5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳利用下的价值。最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种可能的使用。

房地产估价之所以要遵守最高最佳利用原则，是因为在现实房地产经济活动中，每个房地产拥有者都试图充分发挥其房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，以取得

最大经济利益。这一估价原则也是房地产利用竞争与优选的结果。因此房地产估价不仅要遵守合法原则，也要遵守最高最佳利用原则。

本次评估中，根据委托方提供资料并结合估价对象实际状况综合分析，对估价对象房地产用途设定为保持现状用途继续使用就遵循了最高最佳利用原则。

## 八、估价依据

### 1. 有关法律、法规及约束性文件

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 46 号）；
- (2) 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过，2021 年 1 月 1 日起施行）；
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
- (5) 《规范国有土地租赁若干意见》（国土资发〔1999〕222 号）；

### 2. 估价依据

#### 2.1 权属依据

估价对象为位于安徽省合肥市包河区包公街道包公社区包公路 100 号 101 室的房屋，不动产权证书编号为皖（2020）合肥市不动产权第 00000000000000000000 号，房屋所有权人为开诚（安徽）资产评估有限公司，房屋用途为办公，房屋结构为钢筋混凝土结构，房屋层数为 1 层，房屋建筑面积为 101.00 平方米，房屋用途为办公，房屋结构为钢筋混凝土结构，房屋层数为 1 层，房屋建筑面积为 101.00 平方米。

#### 2.2 市场依据

估价对象位于安徽省合肥市包河区包公街道包公社区包公路 100 号 101 室，周边配套设施完善，交通便利，具有较高的投资价值。估价对象周边配套设施完善，交通便利，具有较高的投资价值。

九、

在估价时点，估价对象为长江东路407号房屋，房屋用途为住宅，房屋结构为钢筋混凝土结构，房屋层数为6层，房屋建成于2010年，房屋现状为出租，房屋所有权人为开诚房产，房屋用途为住宅，房屋结构为钢筋混凝土结构，房屋层数为6层，房屋建成于2010年，房屋现状为出租，房屋所有权人为开诚房产。


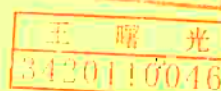
根据《房地产估价规范》的要求，结合估价对象的实际情况，本次估价采用市场比较法、收益法、成本法三种方法进行估价。市场比较法是根据估价对象的类似房地产在近期市场上的成交价格，经过修正后得出估价对象的公允价值。收益法是根据估价对象的未来预期收益，按照一定的折现率折现后得出估价对象的公允价值。成本法是根据估价对象的重置成本，扣除折旧后得出估价对象的公允价值。综合考虑三种方法的优缺点，本次估价采用市场比较法和收益法进行估价，成本法作为验证。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估估价程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定在价值时点的市场租金价格为：（币种：人民币，取整至个位）。

序号	宗地名称	评估面积 (m²)	租金(元/计量单位)	年租金 (元)
1	长江东路407号	6600.00	1.89 元/m²/月	149688

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
叶琦	3420210066		2025年11月28日
王曙光	3420110046		2025年11月28日

## 十二、实地查勘期

二〇二五年十月二十七日至二〇二五年十月二十七日（自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止）。

## 十三、估价作业期

自受理委托估价之日二〇二五年九月二十八日起至估价报告出具之日二〇二五年十一月二十八日止。



32.00

用証

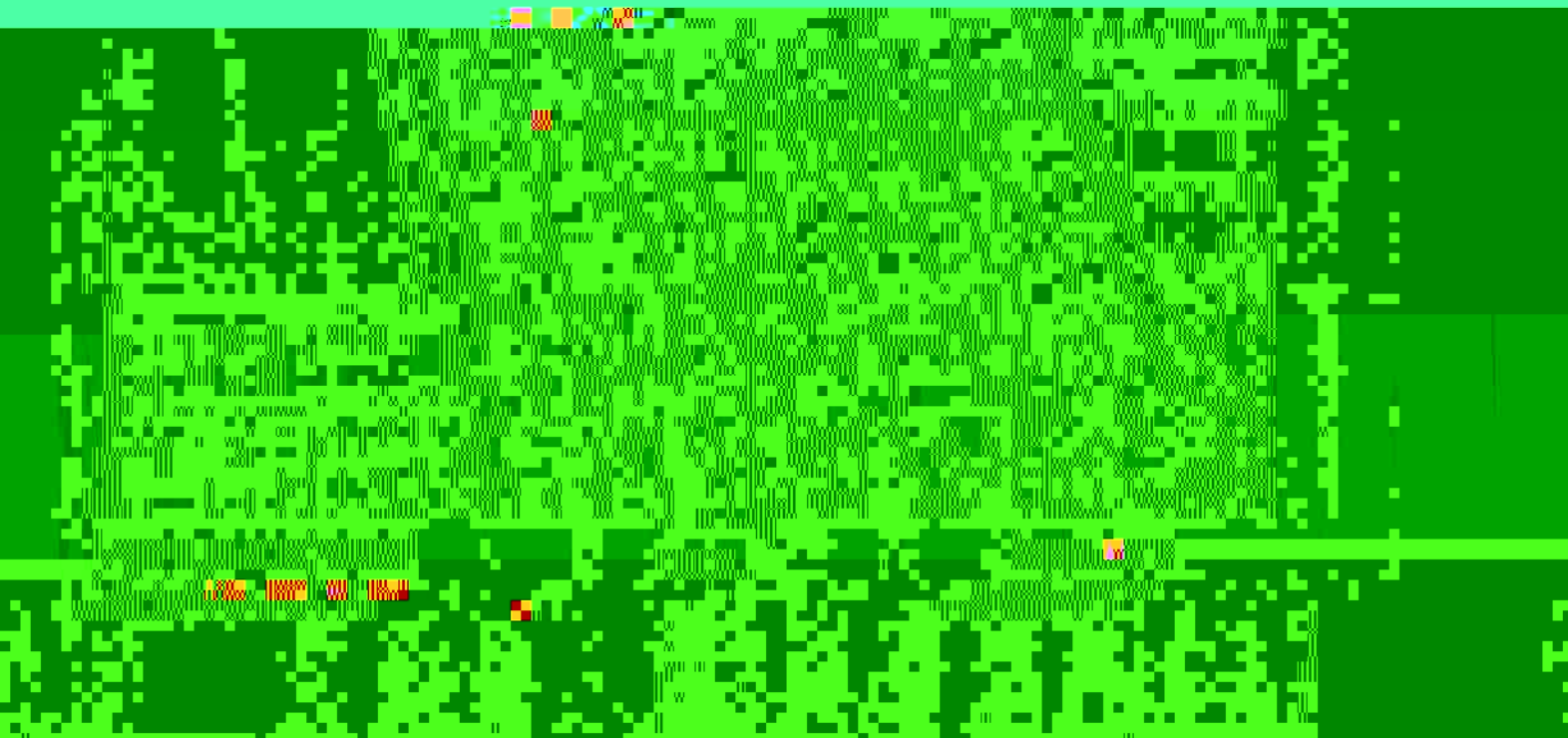
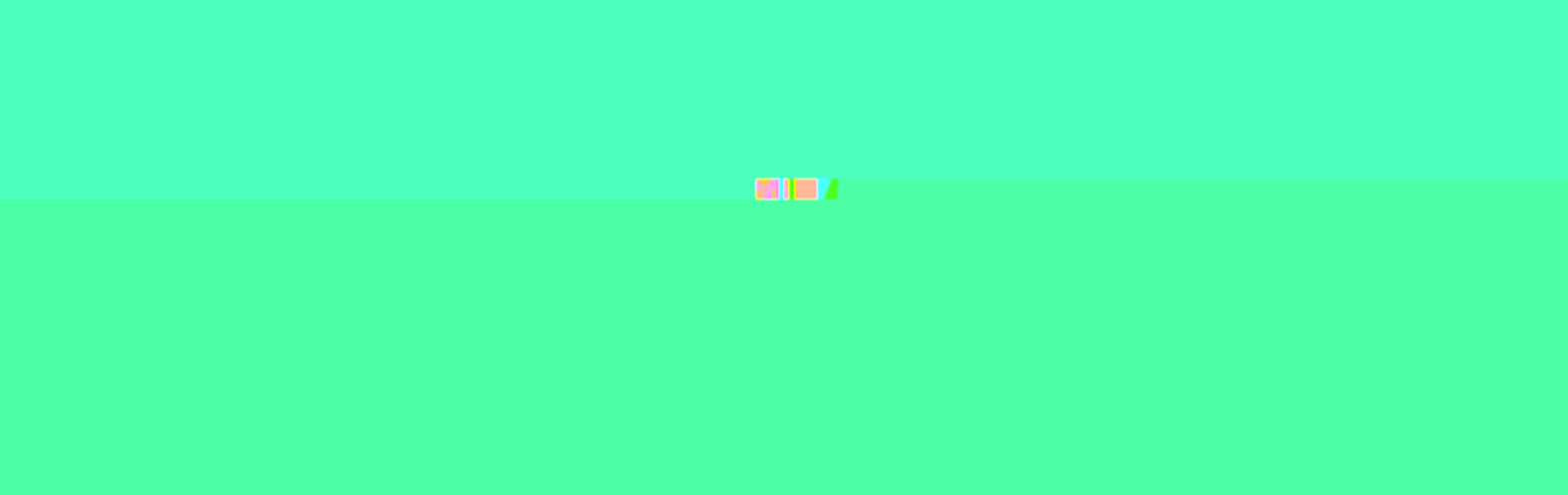
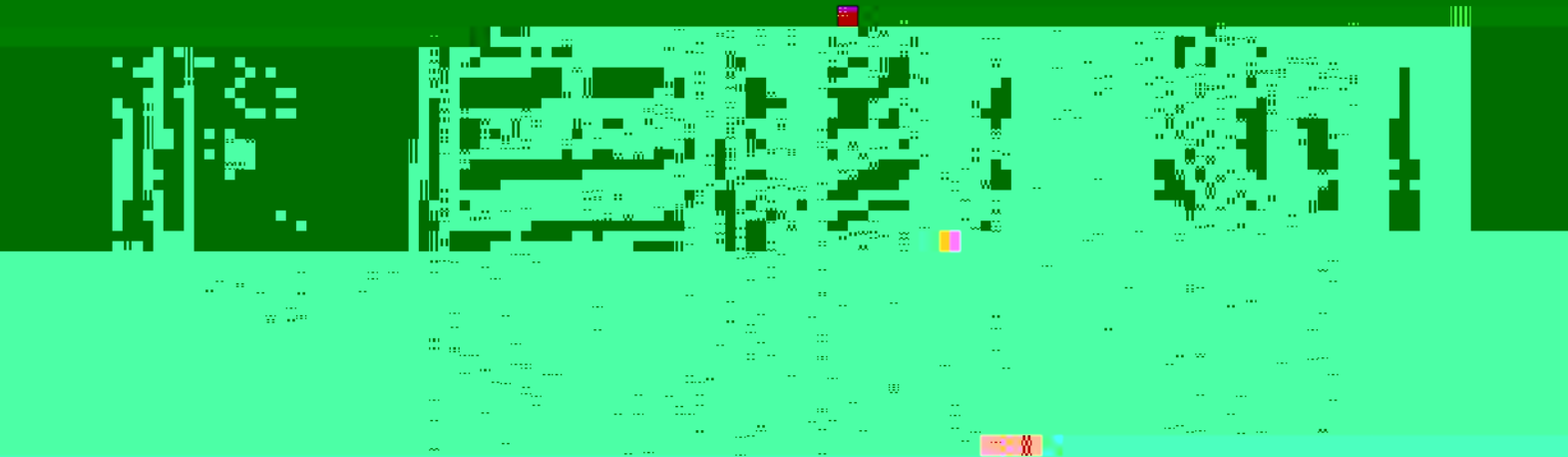
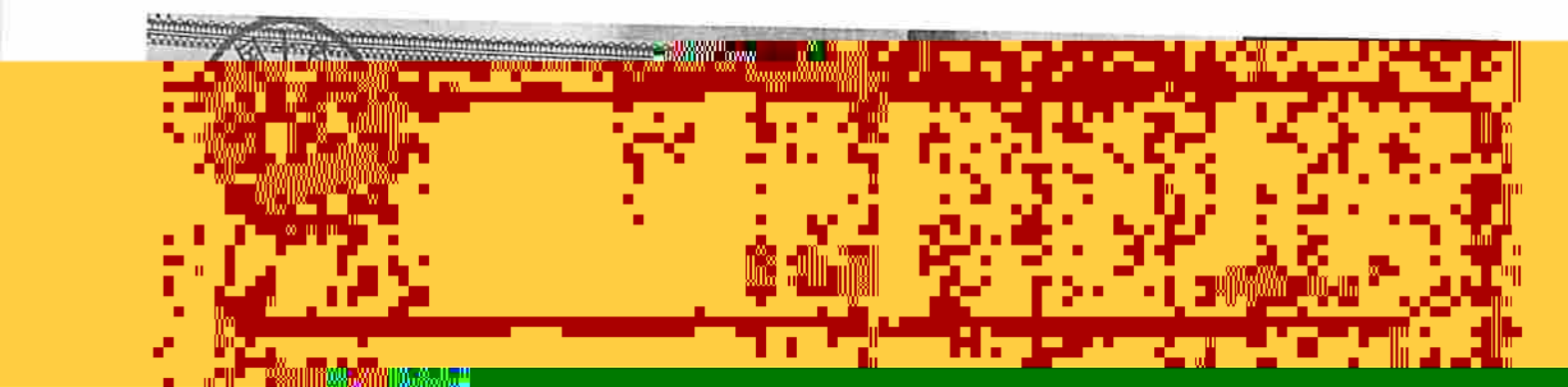
有  $M^2$

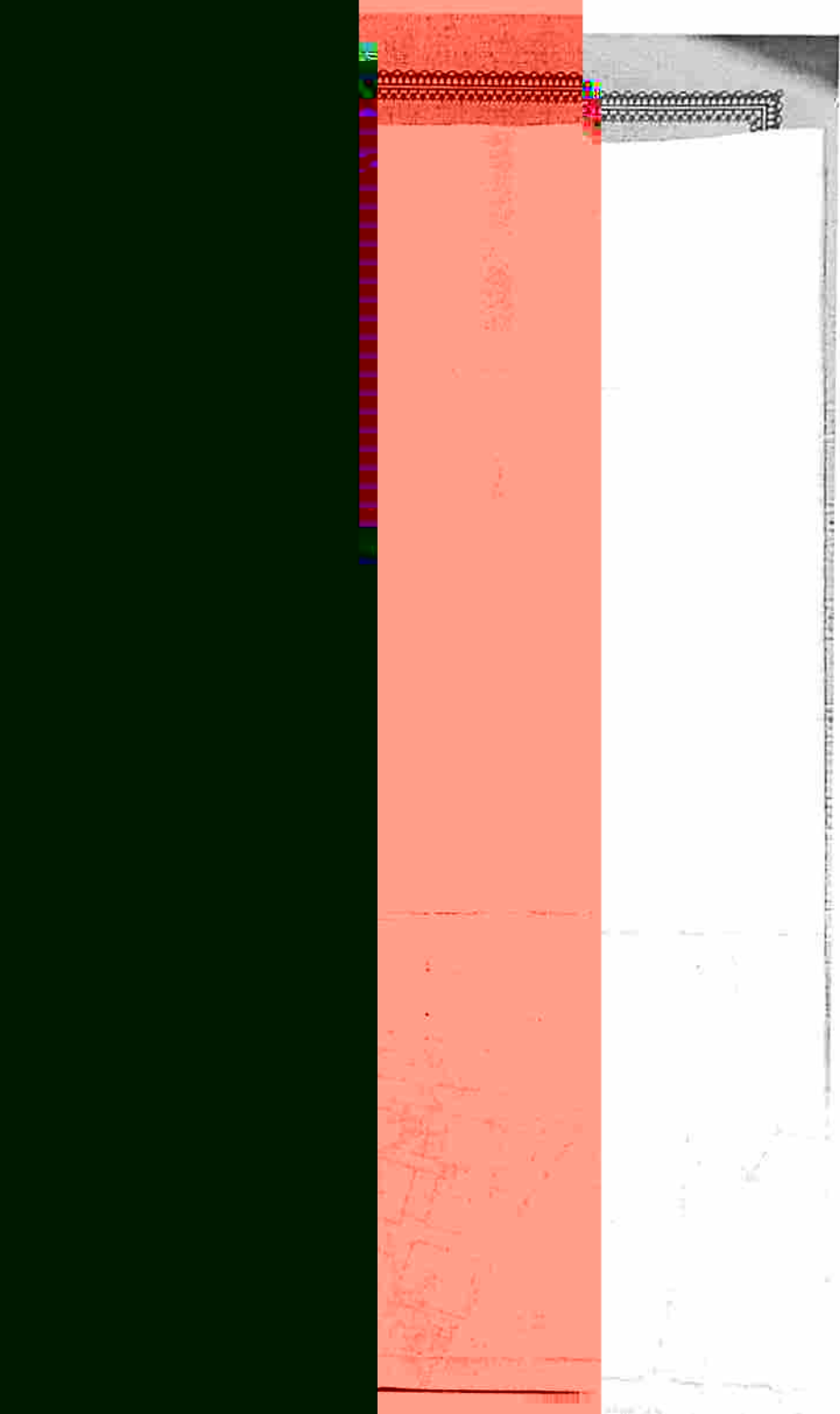
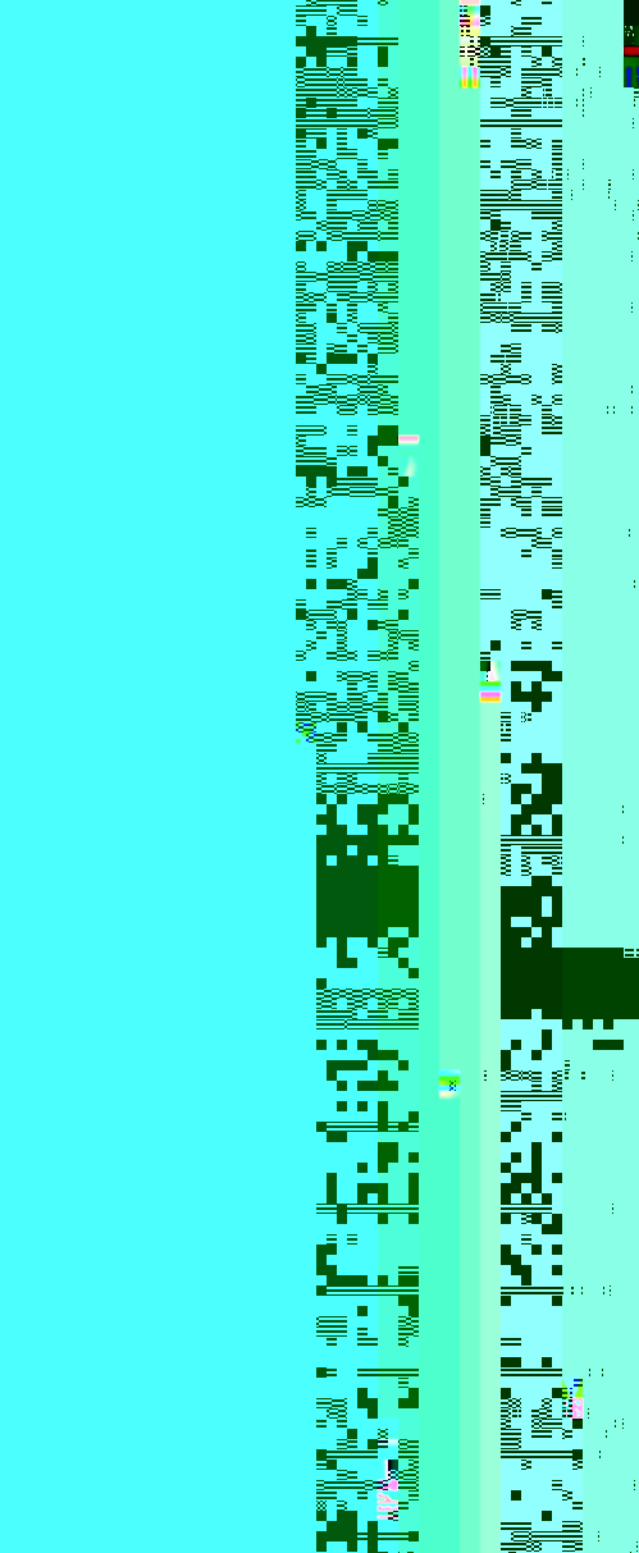
用証

中华  
人民共  
为  
地使  
经

(章)

日

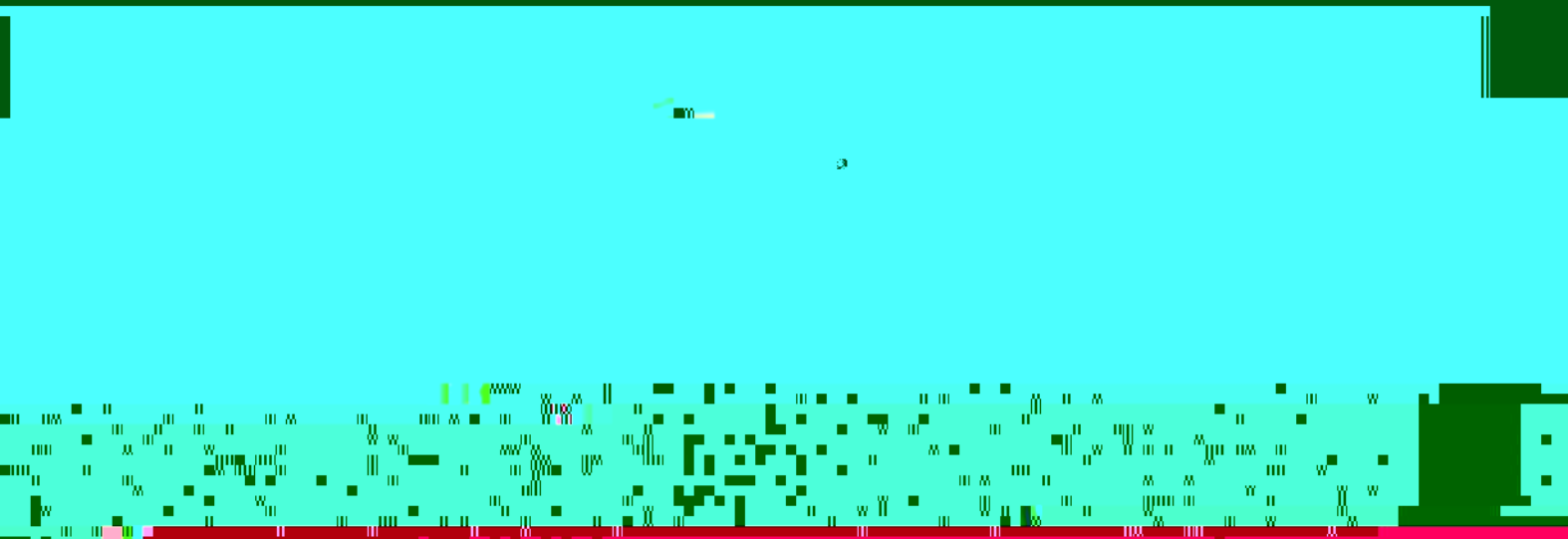


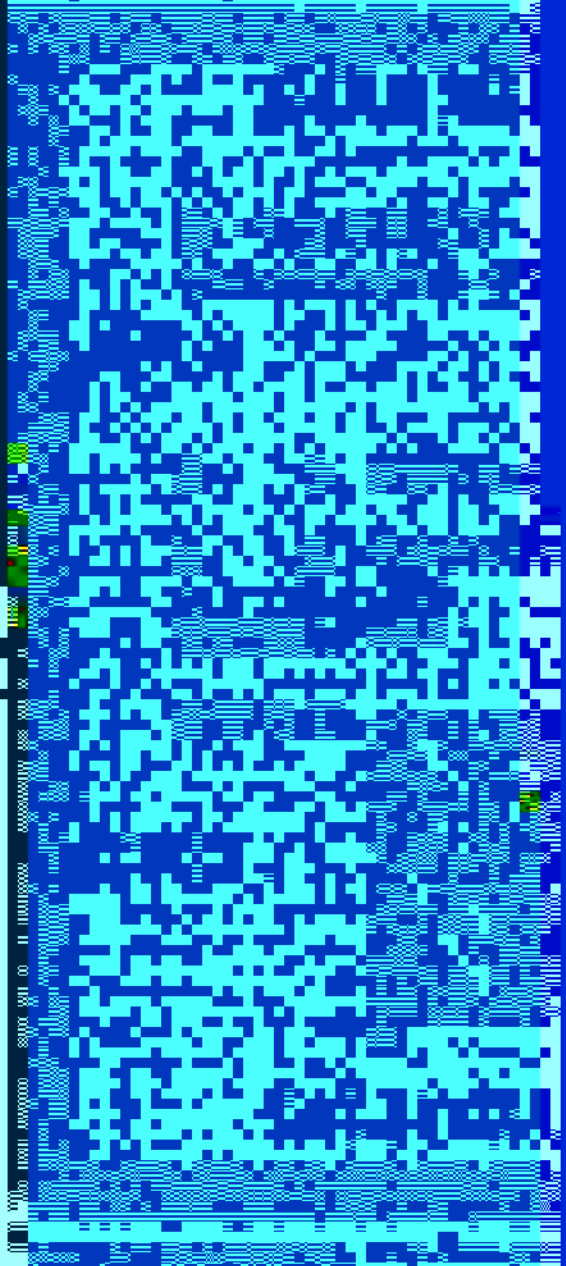




土地登记公用章







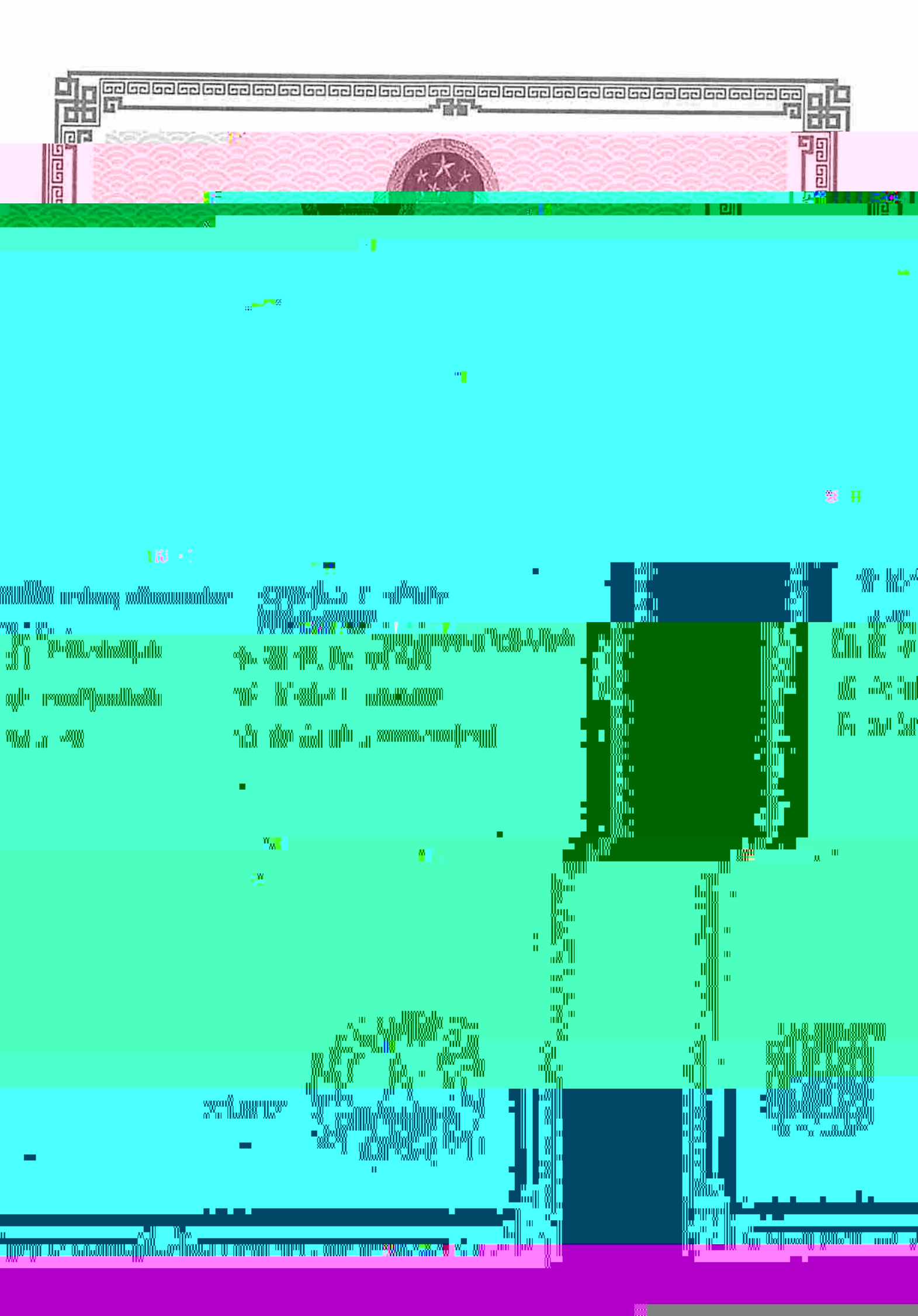
11

12

13

14

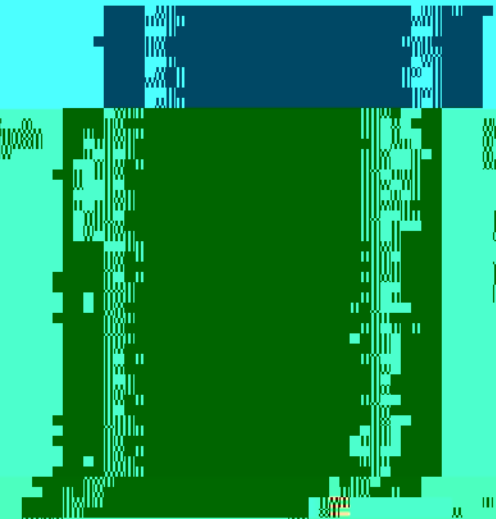




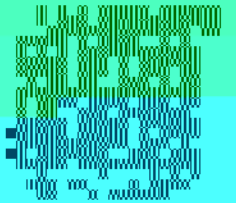
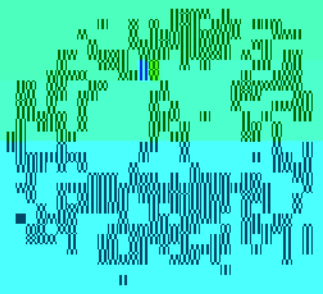
၂၆၀

အထက်ဖက်တွင် ဝင်ရောက်သော အထွေထွေအချက်အလက်များကို အောက်ဖက်တွင် ဖော်ပြထားပါသည်။

အောက်ဖက်တွင် ဖော်ပြထားသော အချက်အလက်များကို အောက်ဖက်တွင် ဖော်ပြထားပါသည်။



အောက်ဖက်တွင် ဖော်ပြထားသော အချက်အလက်များကို အောက်ဖက်တွင် ဖော်ပြထားပါသည်။



北京市住房和城乡建设委员会  
北京市住房和城乡建设委员会  
北京市住房和城乡建设委员会

姓名/Name  
王曙光

101

is approved and issued by  
of Housing and Urban-Rural

男

3420210066

the Ministry