

房地产估价报告

17

估价对象房屋所有权证编号：20082200 第 0000000000 号

估价对象房屋所有权人：上海浦东新区房地产交易中心

致估价委托人函

合肥兴泰商业资产运营有限公司:

受贵方委托，本着独立、公正、客观、科学的原则，依据贵方提供的相关资料，我对位于合肥市包河区望江东路 470 号汇鑫大厦车位等房产于价值时点在正常利用条件下的市场租赁价格进行了评估，有关内容报告说明如下：

估价目的：为确定租金公开拍卖底价提供价格参考，不作他用。

估价对象：合肥市包河区望江东路 470 号汇鑫大厦车位等房产，财产范围包括建筑物、建筑物分摊的土地使用权及与建筑物不可分割的水、电以及配套装饰装修等。

序号	抵押人	抵押人住所	抵押物名称	面积	用途	抵押价值	抵押期限
1	-	合肥市国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦车-109	12.48	车位	12.48	-1/27
2	-	合肥市国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦车-110	12.48	车位	12.48	-1/27
3	-	合肥市国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦车-111	12.48	车位	12.48	-1/27
4	-	合肥市国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦车-112	12.48	车位	12.48	-1/27
5	-	合肥市国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦车-113	12.48	车位	12.48	-1/27
6	-	合肥市国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦车-114	12.48	车位	12.48	-1/27
7	-	合肥市国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦车-115	12.48	车位	12.48	-1/27
8	-	合肥市国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦车-116	12.48	车位	12.48	-1/27
9	-	合肥市国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦车-117	12.48	车位	12.48	-1/27
10	-	合肥市国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦车-118	12.48	车位	12.48	-1/27
11	-	合肥市国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦车-119	12.48	车位	12.48	-1/27
12	-	合肥市国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦车-120	12.48	车位	12.48	-1/27
13	-	合肥市国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦车-185	12.48	车位	12.48	-1/27
14	-	合肥市国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦车-186	12.48	车位	12.48	-1/27

6	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦车-114	12.48	15 元/平方米/月	2246
7	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦车-115	12.48	15 元/平方米/月	2246
8	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦车-116	12.48	15 元/平方米/月	2246
9	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦车-117	12.48	15 元/平方米/月	2246
10	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦车-118	12.48	15 元/平方米/月	2246
11	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦车-119	12.48	15 元/平方米/月	2246
12	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦车-120	12.48	15 元/平方米/月	2246
13	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦车-185	12.48	15 元/平方米/月	2246
14	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦车-186	12.48	15 元/平方米/月	2246
15	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦车-187	12.48	15 元/平方米/月	2246
16	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦车-188	12.48	15 元/平方米/月	2246
17	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦车-189	12.48	15 元/平方米/月	2246
18	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦车-190	12.48	15 元/平方米/月	2246
19	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦车-191	12.48	15 元/平方米/月	2246
20	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦车-192	12.48	15 元/平方米/月	2246
合计		249.6		44920

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。估价的详细结果、过程及有关说明，请见报告

本报告是依据委托人提供的资料而作出的，估价人员不承担资料不实的责任。

本报告为一次性有效文件，报告内容不得挪作他用，并应在报告中规定的使用期限内有效。

3. 评估结果仅为确定租金公开拍卖底价之经济行为提供价格参考, 不是评估对象可实现的成交价格, 也不应当被视为对评估对象成交价格的保证。

4. 房地产租赁成交价格受租赁双方心理预期、拟租赁年限以及其他因素影响, 另外租赁双方人员的谈判能力也会影响到租赁成交价格。本报告是根据目前同类型房地产租赁市场价格水平, 评估估价对象的客观租赁价格, 租赁成交价格有可能会高于或低于评估价格。

5. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内, 评估报告或者评估结果未使用之前, 如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的, 评估结果应当进行相应调整后方可使用。



目 录

估价委托事项	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
估价技术报告	13
一、实物状况描述与分析	13
二、权益状况描述与分析	14
三、区位状况描述与分析	14
四、市场背景分析	16
五、最高最佳利用分析	20
六、估价方法适用性分析	21
七、估价测算过程	23
六、估价结果	31
附 件	33

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、意见和结论是我们在目前条件下做出的专业判断，我们的结论是在假设条件成立的前提下得出的，我们的结论是在假设条件成立的前提下做出的。

3、我们对估价对象的实地勘察是在委托人提供的资料基础上进行的，我们未对估价对象的权属状况进行核实，也未对估价对象的实物状况进行核实。

4、我们对估价对象的实地勘察是在委托人提供的资料基础上进行的，我们未对估价对象的权属状况进行核实，也未对估价对象的实物状况进行核实。

5、我们对估价对象的实地勘察是在委托人提供的资料基础上进行的，我们未对估价对象的权属状况进行核实，也未对估价对象的实物状况进行核实。

6、我们对估价对象的实地勘察是在委托人提供的资料基础上进行的，我们未对估价对象的权属状况进行核实，也未对估价对象的实物状况进行核实。

7、我们对估价对象的实地勘察是在委托人提供的资料基础上进行的，我们未对估价对象的权属状况进行核实，也未对估价对象的实物状况进行核实。

8、我们对估价对象的实地勘察是在委托人提供的资料基础上进行的，我们未对估价对象的权属状况进行核实，也未对估价对象的实物状况进行核实。

9、我们对估价对象的实地勘察是在委托人提供的资料基础上进行的，我们未对估价对象的权属状况进行核实，也未对估价对象的实物状况进行核实。

10、我们对估价对象的实地勘察是在委托人提供的资料基础上进行的，我们未对估价对象的权属状况进行核实，也未对估价对象的实物状况进行核实。

11、我们对估价对象的实地勘察是在委托人提供的资料基础上进行的，我们未对估价对象的权属状况进行核实，也未对估价对象的实物状况进行核实。

12、我们对估价对象的实地勘察是在委托人提供的资料基础上进行的，我们未对估价对象的权属状况进行核实，也未对估价对象的实物状况进行核实。

13、我们对估价对象的实地勘察是在委托人提供的资料基础上进行的，我们未对估价对象的权属状况进行核实，也未对估价对象的实物状况进行核实。

14、我们对估价对象的实地勘察是在委托人提供的资料基础上进行的，我们未对估价对象的权属状况进行核实，也未对估价对象的实物状况进行核实。

15、我们对估价对象的实地勘察是在委托人提供的资料基础上进行的，我们未对估价对象的权属状况进行核实，也未对估价对象的实物状况进行核实。

16、我们对估价对象的实地勘察是在委托人提供的资料基础上进行的，我们未对估价对象的权属状况进行核实，也未对估价对象的实物状况进行核实。

17、我们对估价对象的实地勘察是在委托人提供的资料基础上进行的，我们未对估价对象的权属状况进行核实，也未对估价对象的实物状况进行核实。

18、我们对估价对象的实地勘察是在委托人提供的资料基础上进行的，我们未对估价对象的权属状况进行核实，也未对估价对象的实物状况进行核实。

估价假设和限制条件

一、估价假设

1. 交易假设

2. 公开市场假设

3.

4.

5. 估价假设

(4) 估价委托人

6. 估价限制条件

7. 估价假设和限制条件

8. 估价假设和限制条件

9. 估价假设和限制条件

10.

11. 估价假设和限制条件

12. 估价假设和限制条件

13. 估价假设和限制条件

14.

象将来可能承担违约责任的事宜,以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时,估价结果将随之发生相应变化。

2. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及商业决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(四) 不相一致假设

无。

(五) 依据不足假设

本次估价委托方未提供房产的相关权属资料,均位于汇鑫大厦同一栋楼地下车库,未提供权属资料的房产其相关估价要素信息依据委托方提供的《权属确认说明》。如与实际不符,应作相应调整。

二、估价的限制条件

1. 本估价报告及估价结果仅为估价委托人在本次估价目的下使用,不得作其它用途。若改变估价目的或用途,应同时告知本估价机构并重新签订估价委托合同。

2. 本估价报告仅为委托人提供价值参考,评估价格并不是最终的交易价格,最终成交价格需通过市场竞价形成,而非由评估价决定。

3. 本估价报告专为估价委托人所使用,未经本估价机构同意,不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供;本报告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。

4. 本估价结果仅对估价对象在估价时点的状况下,在估价假设和限制条件下,在公开市场价值口径下,在价值时点(即2026年11月27日)的公允价值提供参考。

至2026年11月27日)。但价值时点后,在报告有效期内估价对象的自身状况或其所处的房地产市场发生了较大变化,并且对估价对象价值产生明显影响时,需重新估

产租赁市场价格水平，评估估价对象的客观租赁价格，租赁成交价格有可能会高于或低于评估价格。

7. 本次估价结果为估价对象租赁价格，但不包含物业管理费、水电费以及通信费等其他费用。

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和估价师留存。

9. 本估价报告是依据估价委托人提供的有关资料而作出的，估价委托人应对所提供资料的真实性负责。如估价委托人提供的资料不真实，估价机构和估价师不承担估价责任。

10. 本估价报告是依据估价委托人提供的有关资料而作出的，估价机构和估价师不承担估价责任。如估价委托人提供的资料不真实，估价机构和估价师不承担估价责任。

11. 本估价报告是依据估价委托人提供的有关资料而作出的，估价机构和估价师不承担估价责任。如估价委托人提供的资料不真实，估价机构和估价师不承担估价责任。

12. 本估价报告是依据估价委托人提供的有关资料而作出的，估价机构和估价师不承担估价责任。如估价委托人提供的资料不真实，估价机构和估价师不承担估价责任。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：合肥兴泰商业资产运营有限公司
地址：合肥市庐阳区九狮桥街45号附属南楼五楼
法定代表人：宣静

二、房地产估价机构

机构名称：安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司
机构地址：合肥市庐阳区九狮桥街45号附属南楼五楼
法定代表人：宣静
估价师姓名：王强、李华

三、评估范围

合肥市庐阳区九狮桥街45号附属南楼五楼

四、评估对象

合肥市庐阳区九狮桥街45号附属南楼五楼

合肥市庐阳区九狮桥街45号附属南楼五楼

合肥市庐阳区九狮桥街45号附属南楼五楼

五、评估方法

合肥市庐阳区九狮桥街45号附属南楼五楼

序号	评估对象	评估方法	评估结果	评估日期
1	合肥市庐阳区九狮桥街45号附属南楼五楼	市场比较法	1,234,567.89元	2023年10月
2	合肥市庐阳区九狮桥街45号附属南楼五楼	收益法	1,234,567.89元	2023年10月
3	合肥市庐阳区九狮桥街45号附属南楼五楼	成本法	1,234,567.89元	2023年10月
4	合肥市庐阳区九狮桥街45号附属南楼五楼	假设开发法	1,234,567.89元	2023年10月
5	合肥市庐阳区九狮桥街45号附属南楼五楼	其他方法	1,234,567.89元	2023年10月

6	-	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路 470 号 汇鑫大厦车-114	钢混	车位	12.48	-1/27	2018
7	-	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路 470 号 汇鑫大厦车-115	钢混	车位	12.48	-1/27	2018
8	-	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路 470 号 汇鑫大厦车-116	钢混	车位	12.48	-1/27	2018
9	-	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路 470 号 汇鑫大厦车-117	钢混	车位	12.48	-1/27	2018
10	-	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路 470 号 汇鑫大厦车-118	钢混	车位	12.48	-1/27	2018
11	-	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路 470 号 汇鑫大厦车-119	钢混	车位	12.48	-1/27	2018
12	-	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路 470 号 汇鑫大厦车-120	钢混	车位	12.48	-1/27	2018
13	-	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路 470 号 汇鑫大厦车-185	钢混	车位	12.48	-1/27	2018

估价对象	包河区望江东路470号汇鑫大厦车位等房产
建筑结构	钢混
评估面积（m²）	合计249.6
所在层	-1
建成年代	2018年
设施设备	水、电、网络通讯、消防等设施设备齐全
层高	层高正常
空间布局	作为车位用房使用，空间布局合理。
装饰装修	简装
建筑功能	满足防水、保温、通风、采光、日照等要求，用途为车位用房
外 观	外立面涂料，建筑物外观良好
新旧程度	成新度尚可，九成新
使用及维护情况	使用正常，维护情况较好

五、价值时点

根据《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11月10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

11/11/2019 11:58:24 AM

[illegible][illegible][illegible][illegible][illegible][illegible]

1. 2010年12月31日，甲企业“应收账款”科目所属各明细科目的借方余额如下：“应收账款——A公司”科目余额为10000元，“应收账款——B公司”科目余额为12000元，“应收账款——C公司”科目余额为8000元。该企业坏账准备的计提比例为5%。

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，受同类型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，每个房地产所有者都希望其房地产的潜力得到最高程度的利用，从而使其价值达到最大化。

(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) 《安徽省城市房屋租赁管理办法》(根据 2019 年 2 月 27 日《安徽省人民政府关于修改部分规章的决定》第二次修订)；

(6)《合肥市国有土地上房屋征收与补偿办法》(2013 年 11 月 27 日合肥市人民政府第 10 次常务会议通过)。

期日、区位状况、实物状况、权益状况等差别，修正测算得出估价对象在价值时点的房地产价值水平。

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，取整不

