# 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

# 致估价委托人函

合肥市集体工业联合社：

受贵方委托，秉着独立、公正、客观、科学的原则，依据贵方提供[illegible]

[illegible]

[illegible]

| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] | [illegible] |

[illegible]

[illegible]"公开市场价值（OMV）"，[illegible]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[illegible]

| 序号 | 宗地名称 | 评估面积（㎡） | 租金(元/计量单位) | 年租金（元） |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 长江东路 407 号 | 6600.00 | 1.89 元/㎡/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。估价的详细结论、过程及有关说明，请见报告正文。

2. 应当按照法律规定和估价报告说明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用

# 目 录

# 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。

[redacted]

9、参与本次估价的注册房地产估价师：

| 姓　名 | 注册号 | 签　名 | 签名日期 |
|---|---|---|---|
| 叶　琦 | 3420210066 | 叶　琦 3420210066 | 2025 年 11 月 28 日 |
| 王曙光 | 3420110046 | 王　曙　光 3420110046 | 2025 年 11 月 28 日 |

# 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

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。

[redacted]

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。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2. 本次估价目的为确定估价对象[redacted]的交易价格，[redacted]

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后方可使用，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。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名　　称：合肥市集体工业联合社

地　　址：合肥市庐阳区宿州路 76 号宏图大厦

法定代表人：汪汝军

## 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

地　　址：合肥市蜀山区金寨路 91 号立基大厦 B 座 1709 室

法定代表人（执行事务合伙人）:赵国华

备案等级:一级

证书编号：GA161001

## 三、估价目的

为确定租金

（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，[redacted]

## 七、[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

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、合法处分等方面，应同房地产权属证书和有关证[illegible]

估价结论首先具有很强的时间特点，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）；

（6）[illegible]

### 2. 技术标准

[illegible]

九、[illegible]

[illegible]交易情况、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，取整至个位）。

| 序号 | 宗地名称 | 评估面积（㎡） | 租金(元/计量单位) | 年租金（元） |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 长江东路 407 号 | 6600.00 | 1.89 元/㎡/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 | 叶　琦 3420210066 | 2025 年 11 月 28 日 |
| 王曙光 | 3420110046 | 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。

用 (20

合人

长

Y32

工业

划拨

8897

居《中

国国

房地

使用

请登

准

32.00

M²

M²

中华

民共

为

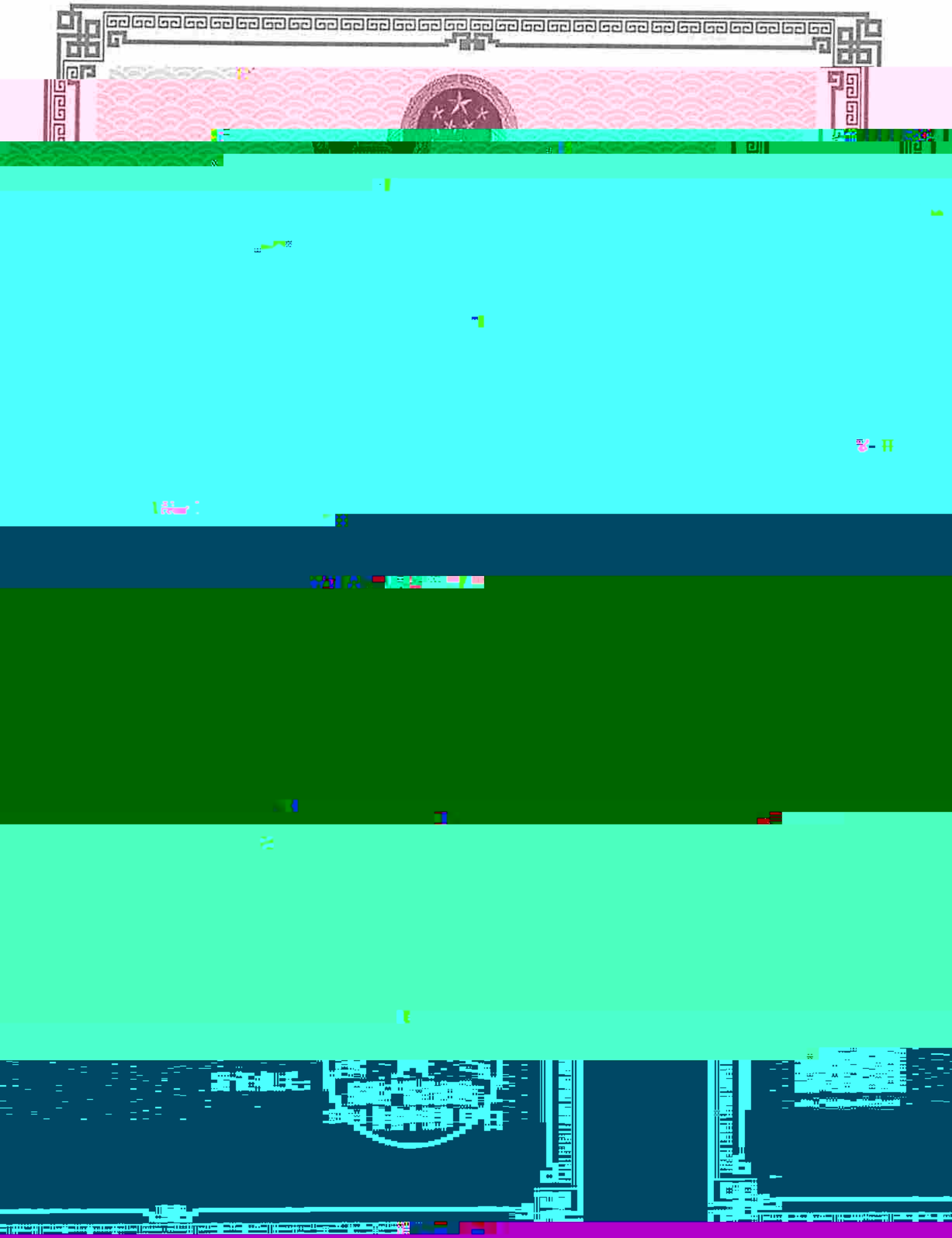
地使

经

可(章)

日


荒地
拆迁区
合肥兴泰控股集团有限公司
Y32169
砼
荒地
合肥白雪羊绒制品有限责任公司
合肥兴泰控股集团有限公司
Y32170
电池厂宿舍
荒地
荒地
湿



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执业房地产估价业务，并在房地产估价报告书上签字。

姓 名 / Full name

王晓光

and to sign on real estate appraisal reports.

注 册 号 / Registration No.

3420210040

执业机构 / Employer

安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

Certificate is approved and issued by
Ministry of Housing and Urban-Rural

男

3420210066

This c
the Ministr

安徽开