

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，本着独立、公正、客观、科学的原则，依据贵方提供

相关资料，

我们

按照《资产评估法》、《资产评估准则》等有关规定，

对贵方委托评估的位于合肥市集体工业联合社范围内的

房屋建筑物进行了评估，现将评估结果函告贵方。

序号	房屋坐落	房屋用途	房屋结构	房屋面积	评估价值	备注
1	合肥市集体工业联合社范围内	工业	砖混	1000.00	1000.00	
2	合肥市集体工业联合社范围内	工业	砖混	2000.00	2000.00	
3	合肥市集体工业联合社范围内	工业	砖混	3000.00	3000.00	
4	合肥市集体工业联合社范围内	工业	砖混	4000.00	4000.00	
5	合肥市集体工业联合社范围内	工业	砖混	5000.00	5000.00	
6	合肥市集体工业联合社范围内	工业	砖混	6000.00	6000.00	
7	合肥市集体工业联合社范围内	工业	砖混	7000.00	7000.00	
8	合肥市集体工业联合社范围内	工业	砖混	8000.00	8000.00	
9	合肥市集体工业联合社范围内	工业	砖混	9000.00	9000.00	
10	合肥市集体工业联合社范围内	工业	砖混	10000.00	10000.00	

以上评估结果，请贵方予以确认。如贵方有异议，请在收到本报告之日起

10个工作日内，向本评估机构提出书面异议。逾期视为贵方已收到并确认本报告。

本评估报告仅供贵方内部使用，不得对外公开。如贵方需要对外公开，请事先征得本评估机构同意。本评估报告的有效性依赖于贵方提供的资料的真实性和完整性。

我们承诺，在评估过程中，我们将严格遵守国家法律法规和行业规范，保持独立、公正、客观、科学的原则，为贵方提供准确、可靠的评估结果。如有任何疑问，请随时与我们联系。

特此函告。如有任何疑问，请随时与我们联系。本评估报告的有效性依赖于贵方提供的资料的真实性和完整性。如有任何疑问，请随时与我们联系。本评估报告的有效性依赖于贵方提供的资料的真实性和完整性。如有任何疑问，请随时与我们联系。

序号	宗地名称	评估面积 (m ²)	租金(元/计量单位)	年租金 (元)
1	长江东路 407 号	6600.00	1.89 元/m ² /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。否则,报告评估师不承担法律责任。

3. 本报告评估结论是估价师在规定的估价假设和限制条件下,根据估价原则和估价方法,按照估价程序,运用专业判断和估价经验,综合分析、判断和测算所得的结论,仅供参考。

4. 本报告评估结论的成立,需要满足估价假设和限制条件。如果估价假设和限制条件发生变化,评估结论可能会发生相应变化。本报告评估结论是在估价假设和限制条件下,根据估价原则和估价方法,按照估价程序,运用专业判断和估价经验,综合分析、判断和测算所得的结论,仅供参考。

5. 本报告评估结论是在估价假设和限制条件下,根据估价原则和估价方法,按照估价程序,运用专业判断和估价经验,综合分析、判断和测算所得的结论,仅供参考。



目 录

估价师声明	1
-------------	---

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、合法转让的房地产，且不存在任何法律纠纷、抵押、查封、冻结等权利限制情形。

假设估价对象在估价时点不存在任何权利限制、抵押、查封、冻结等权利限制情形，且不存在任何法律纠纷、抵押、查封、冻结等权利限制情形。假设估价对象在估价时点不存在任何权利限制、抵押、查封、冻结等权利限制情形，且不存在任何法律纠纷、抵押、查封、冻结等权利限制情形。

假设估价对象在估价时点不存在任何权利限制、抵押、查封、冻结等权利限制情形，且不存在任何法律纠纷、抵押、查封、冻结等权利限制情形。假设估价对象在估价时点不存在任何权利限制、抵押、查封、冻结等权利限制情形，且不存在任何法律纠纷、抵押、查封、冻结等权利限制情形。

假设估价对象在估价时点不存在任何权利限制、抵押、查封、冻结等权利限制情形，且不存在任何法律纠纷、抵押、查封、冻结等权利限制情形。假设估价对象在估价时点不存在任何权利限制、抵押、查封、冻结等权利限制情形，且不存在任何法律纠纷、抵押、查封、冻结等权利限制情形。

假设估价对象在估价时点不存在任何权利限制、抵押、查封、冻结等权利限制情形，且不存在任何法律纠纷、抵押、查封、冻结等权利限制情形。假设估价对象在估价时点不存在任何权利限制、抵押、查封、冻结等权利限制情形，且不存在任何法律纠纷、抵押、查封、冻结等权利限制情形。

假设估价对象在估价时点不存在任何权利限制、抵押、查封、冻结等权利限制情形，且不存在任何法律纠纷、抵押、查封、冻结等权利限制情形。假设估价对象在估价时点不存在任何权利限制、抵押、查封、冻结等权利限制情形，且不存在任何法律纠纷、抵押、查封、冻结等权利限制情形。

假设估价对象在估价时点不存在任何权利限制、抵押、查封、冻结等权利限制情形，且不存在任何法律纠纷、抵押、查封、冻结等权利限制情形。假设估价对象在估价时点不存在任何权利限制、抵押、查封、冻结等权利限制情形，且不存在任何法律纠纷、抵押、查封、冻结等权利限制情形。

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。

三、特别使用限制条件

1. 本估价报告及估价结果仅为估价委托人本次估价目的下使用，不得作其他用途。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. 本次估价的目的是确定和公布开诚集团破产重整清算财产公允价值，清算财产公允价值最大的交易价格或最接近公允价值。

3. 开诚集团破产重整清算财产公允价值，是指开诚集团破产重整清算财产在清算基准日，在公开市场上，由自愿交易的买方和自愿交易的卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，通过公平竞价所能达成的交易价格或最接近公允价值。

4. 开诚集团破产重整清算财产公允价值，是指开诚集团破产重整清算财产在清算基准日，在公开市场上，由自愿交易的买方和自愿交易的卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，通过公平竞价所能达成的交易价格或最接近公允价值。

5. 开诚集团破产重整清算财产公允价值，是指开诚集团破产重整清算财产在清算基准日，在公开市场上，由自愿交易的买方和自愿交易的卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，通过公平竞价所能达成的交易价格或最接近公允价值。

6. 开诚集团破产重整清算财产公允价值，是指开诚集团破产重整清算财产在清算基准日，在公开市场上，由自愿交易的买方和自愿交易的卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，通过公平竞价所能达成的交易价格或最接近公允价值。

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

地址: 乌鲁木齐市南郊八公里

[illegible][illegible]

Abstract

[illegible]

Abstract

[illegible]

www.pearsoned.com

8 9 1011121314151617181920212223242526272829303132333435363738394041424344454647484950515253545556575859606162636465666768697071727374757677787980818283848586878889909192939495969798991001011021031041051061071081091101111121131141151161171181191201211221231241251261271281291301311321331341351361371381391401411421431441451461471481491501511521531541551561571581591601611621631641651661671681691701711721731741751761771781791801811821831841851861871881891901911921931941951961971981992002012022032042052062072082092102112122132142152162172182192202212222232242252262272282292302312322332342352362372382392402412422432442452462472482492502512522532542552562572582592602612622632642652662672682692702712722732742752762772782792802812822832842852862872882892902912922932942952962972982993003013023033043053063073083093103113123133143153163173183193203213223233243253263273283293303313323333343353363373383393403413423433443453463473483493503513523533543553563573583593603613623633643653663673683693703713723733743753763773783793803813823833843853863873883893903913923933943953963973983994004014024034044054064074084094104114124134144154164174184194204214224234244254264274284294304314324334344354364374384394404414424434444454464474484494504514524534544554564574584594604614624634644654664674684694704714724734744754764774784794804814824834844854864874884894904914924934944954964974984995005015025035045055065075085095105115125135145155165175185195205215225235245255265275285295305315325335345355365375385395405415425435445455465475485495505515525535545555565575585595605615625635645655665675685695705715725735745755765775785795805815825835845855865875885895905915925935945955965975985996006016026036046056066076086096106116126136146156166176186196206216226236246256266276286296306316326336346356366376386396406416426436446456466476486496506516526536546556566576586596606616626636646656666676686696706716726736746756766776786796806816826836846856866876886896906916926936946956966976986997007017027037047057067077087097107117127137147157167177187197207217227237247257267277287297307317327337347357367377387397407417427437447457467477487497507517527537547557567577587597607617627637647657667677687697707717727737747757767777787797807817827837847857867877887897907917927937947957967977987998008018028038048058068078088098108118128138148158168178188198208218228238248258268278288298308318328338348358368378388398408418428438448458468478488498508518528538548558568578588598608618628638648658668678688698708718728738748758768778788798808818828838848858868878888898908918928938948958968978988999009019029039049059069079089099109119129139149159169179189199209219229239249259269279289299309319329339349359369379389399409419429439449459469479489499509519529539549559569579589599609619629639649659669679689699709719729739749759769779789799809819829839849859869879889899909919929939949959969979989991000100110021003100410051006100710081009101010111012101310141015101610171018101910201021102210231024102510261027102810291030103110321033103410351036103710381039104010411042104310441045104610471048104910501051105210531054105510561057105810591060106110621063106410651066106710681069107010711072107310741075107610771078107910801081108210831084108510861087108810891090109110921093109410951096109710981099110011011102110311041105110611071108110911101111111211131114111511161117111811191120112111221123112411251126112711281129113011311132113311341135113611371138113911401141114211431144114511461147114811491150115111521153115411551156115711581159116011611162116311641165116611671168116911701171117211731174117511761177117811791180118111821183118411851186118711881189119011911192119311941195119611971198119912001201120212031204120512061207120812091210121112121213121412151216121712181219122012211222122312241225122612271228122912301231123212331234123512361237123812391240124112421243124412451246124712481249125012511252125312541255125612571258125912601261126212631264126512661267126812691270127112721273127412751276127712781279128012811282128312841285128612871288128912901291129212931294129512961297129812991300130113

Figure 1. The effect of the concentration of the *Agrobacterium* suspension on the transformation efficiency of *Agrobacterium* strains.

88 Y. G. Zhong, M. Q. Wu, and Y. G. Wu

www.m-hg.com



Abstract

(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、价值测算

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）相关要求，本次估价采用市场比较法、收益法、成本法进行测算，并采用市场比较法、收益法、成本法进行测算，并采用市场比较法、收益法、成本法进行测算。

（一）市场比较法

市场比较法是指将估价对象与在公开市场上近期成交的类似房地产进行比较，并对类似房地产的成交价格进行适当修正，从而得出估价对象价值的方法。市场比较法适用于公开市场上有较多类似房地产成交的情况。本次估价对象为工业用地，在公开市场上有较多类似房地产成交，因此采用市场比较法进行测算。

市场比较法的具体操作步骤如下：1. 选择可比实例；2. 建立比较基础；3. 比较修正；4. 确定比准价格；5. 求取平均价格。本次估价对象为工业用地，在公开市场上有较多类似房地产成交，因此采用市场比较法进行测算。

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、法规及政策为依据，判断房地产是否为合法权利。在合法处分方面，应以法律、法规和合规定为前提。在合法使用方面，应符合城市规划、土地用途管制等有关规定。估价结果应符合合法使用、合法处分的要求。如果估价对象存在违法使用、违法处分的情况，估价结果应予以修正或不予采信。

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，每个房地产所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）；

- (39) 《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);

[illegible]

Figure 1: Schematic representation of the experimental design. The figure is divided into two main sections: 'Pretest' and 'Main Experiment'. The 'Pretest' section includes 'Pretest 1' (with 'Pretest 1a' and 'Pretest 1b') and 'Pretest 2'. The 'Main Experiment' section includes 'Main Experiment 1' and 'Main Experiment 2'. Each section shows a sequence of steps: 'Stimulus presentation', 'Response', 'Feedback', and 'Inter-trial interval'. The 'Pretest' section shows a sequence of 'Stimulus presentation' and 'Response' steps, while the 'Main Experiment' section shows a sequence of 'Stimulus presentation', 'Response', 'Feedback', and 'Inter-trial interval' steps. The 'Pretest' section also includes a 'Pretest 1a' and 'Pretest 1b' section. The 'Main Experiment' section includes a 'Main Experiment 1' and 'Main Experiment 2' section. The 'Pretest' section is labeled 'Pretest' and the 'Main Experiment' section is labeled 'Main Experiment'.

DATE: 01/25/2000 TIME: 11:00 AM FROM: JAMES L. HARRIS TO: JAMES L. HARRIS

[illegible]

8. Explain the difference between a variable and a constant.



www.mindgarden.com

“သေသေ” ဟု ပြောဆိုနေသည့်အခါ နားထောင်ရသူများသည် အသံထွက်ပုံကို မသိရသေးပေ။

十、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2010）第4.0.2条规定，估价方法的选择应在综合分析估价对象和当地房地产市场状况的基础上，优先选用市场法、收益法、成本法。根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2010）第4.0.3条规定，对同一估价对象选用多种估价方法进行评估，各种方法的结果应在综合分析的基础上进行取舍。

根据估价对象实际情况，对估价对象采用收益法进行评估，并参照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2010）第4.0.3条规定，参照该规范中交易情况、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。

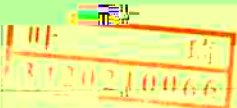
十、估价结果

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		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

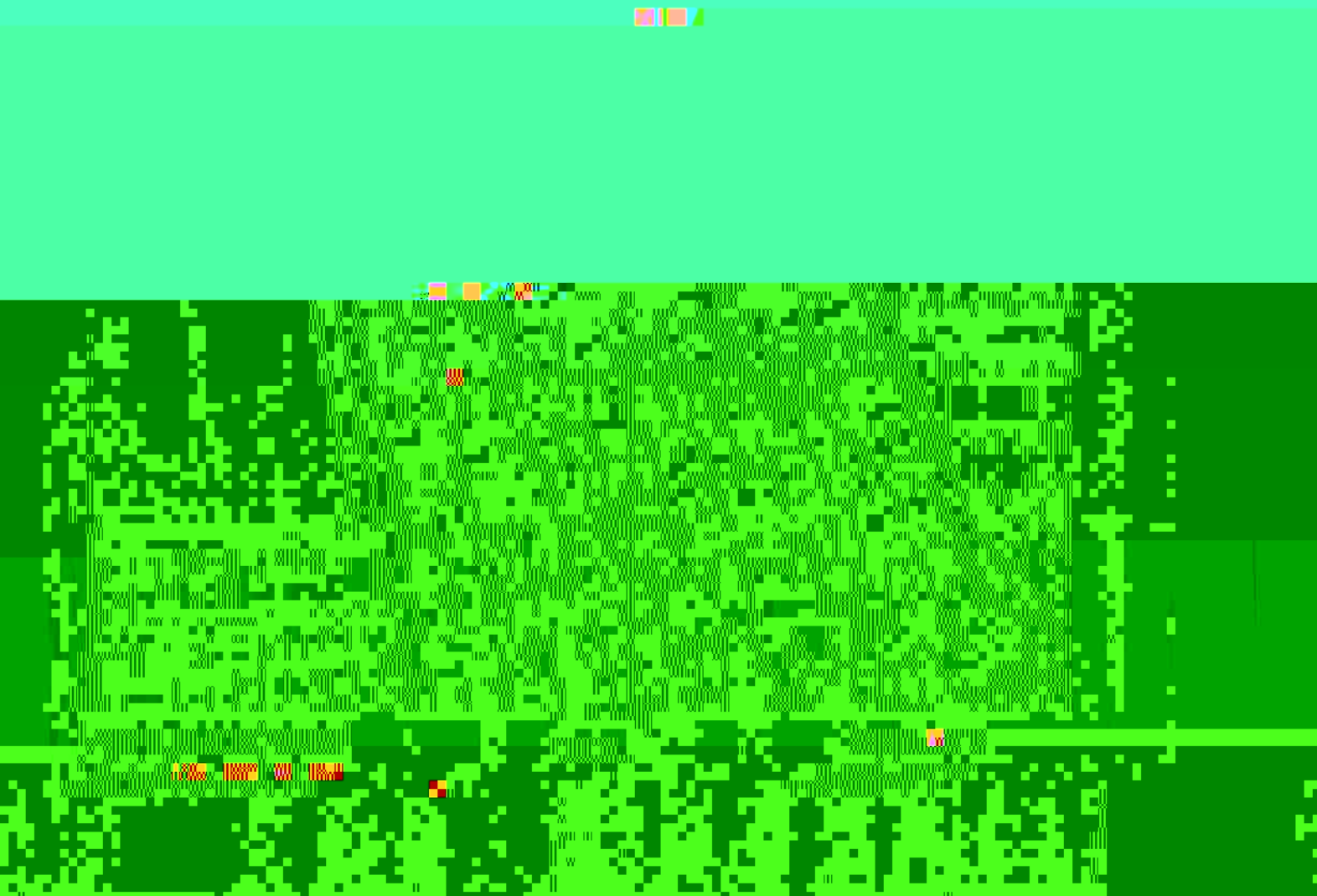
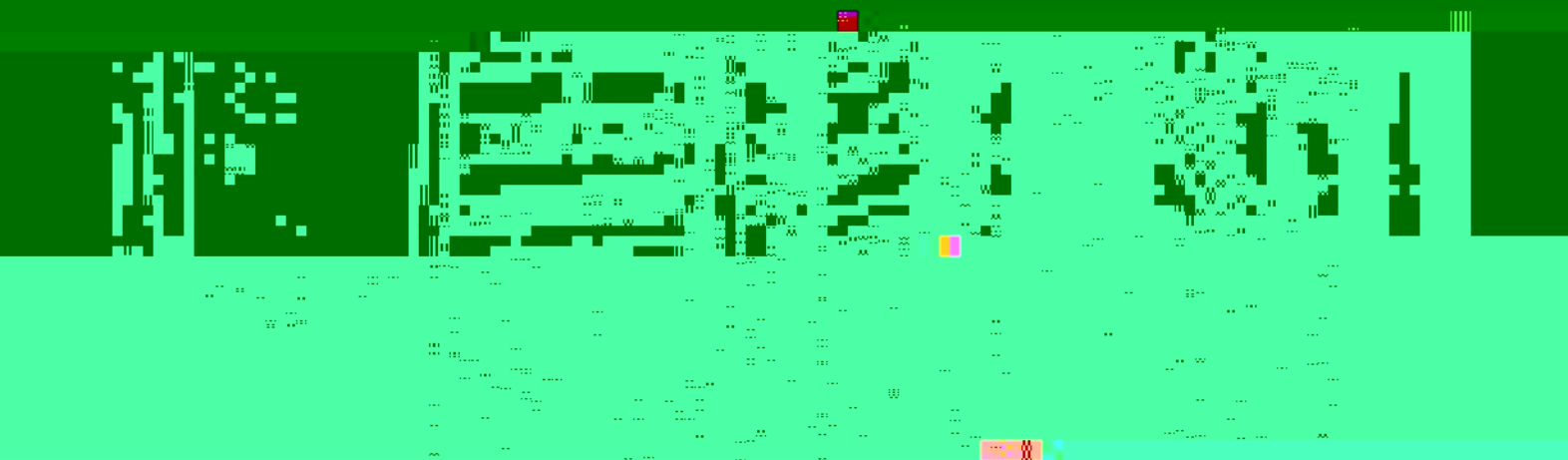
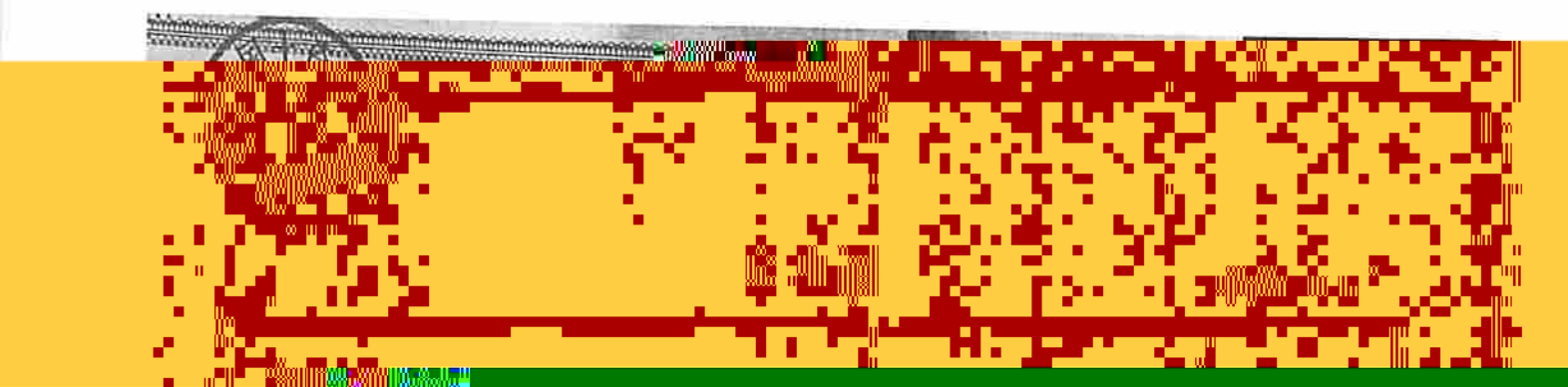
M²

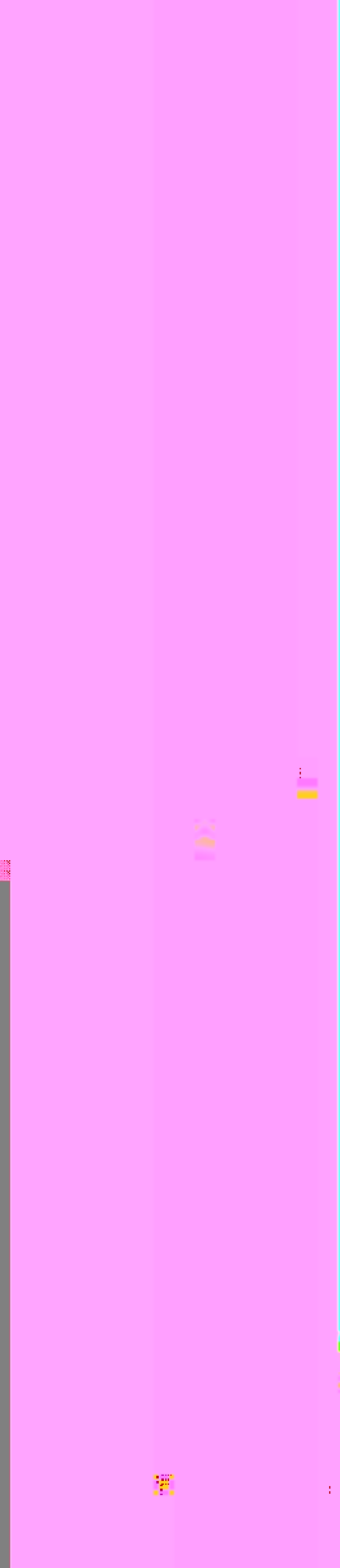
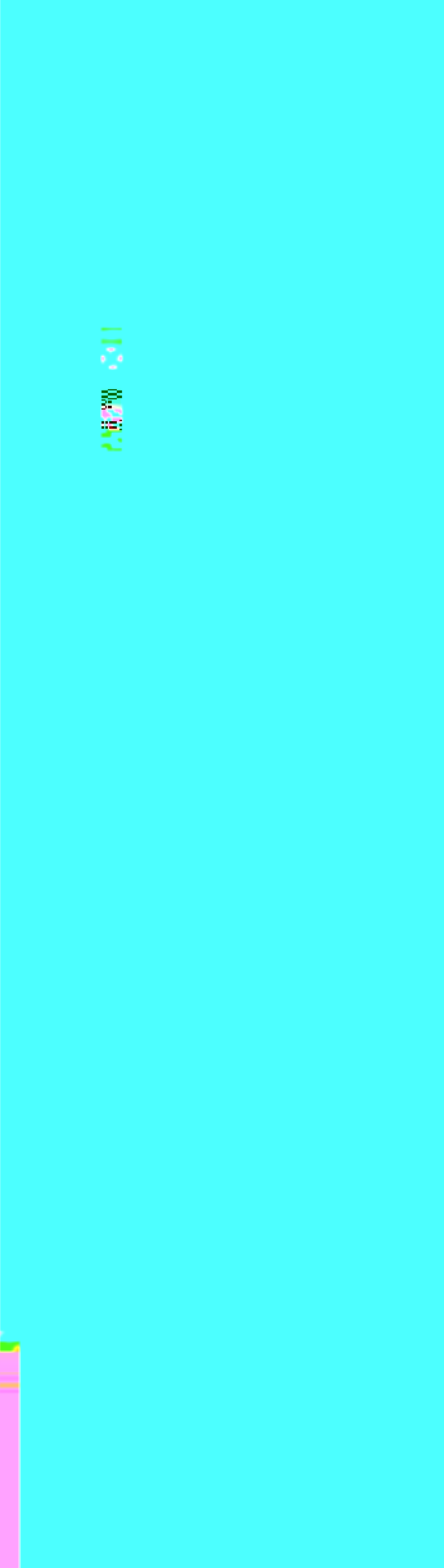
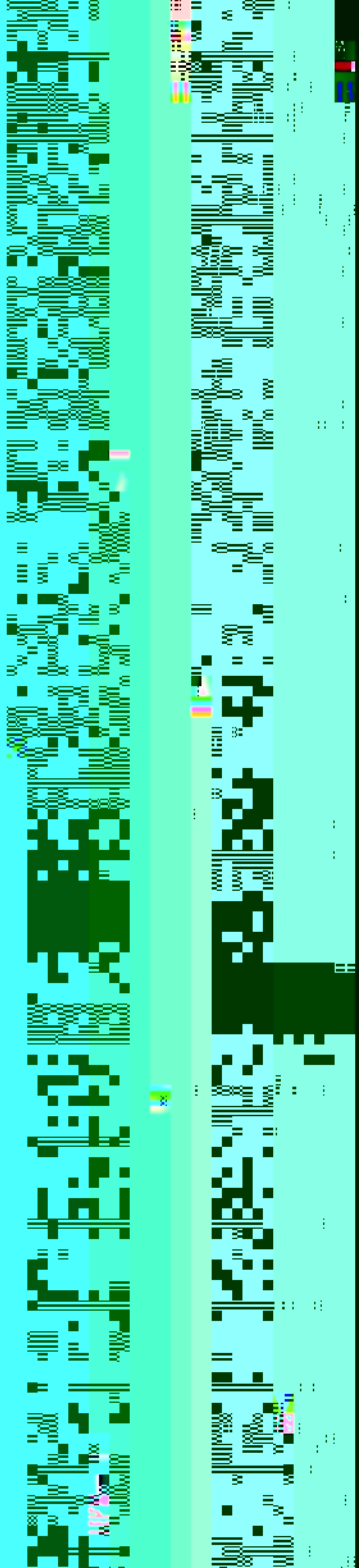
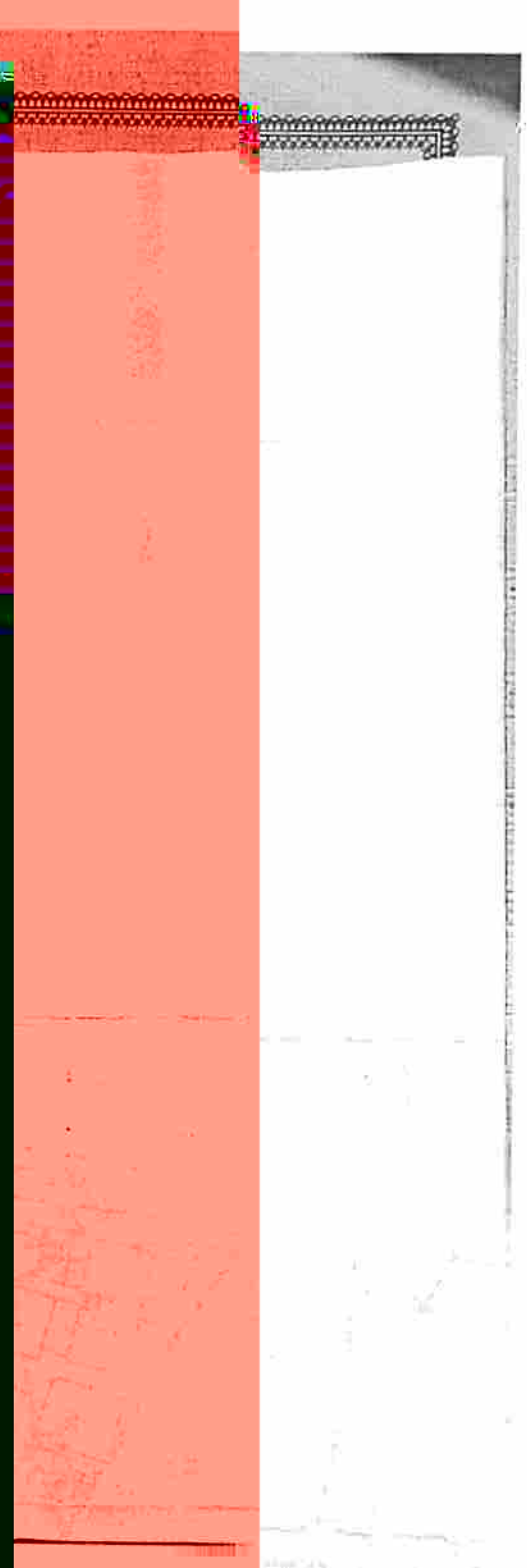
M²

中华
人民共
和国
地使
经

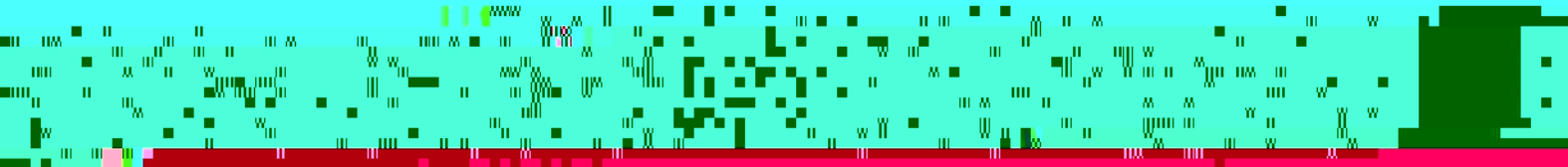
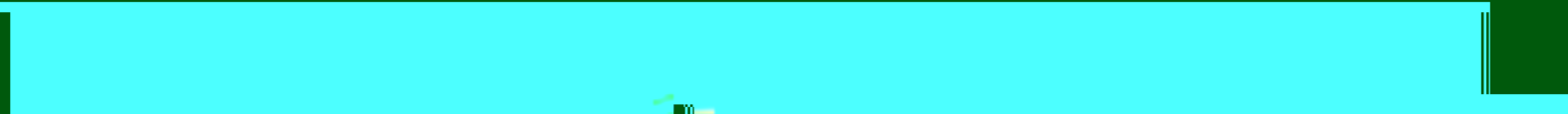
(章)

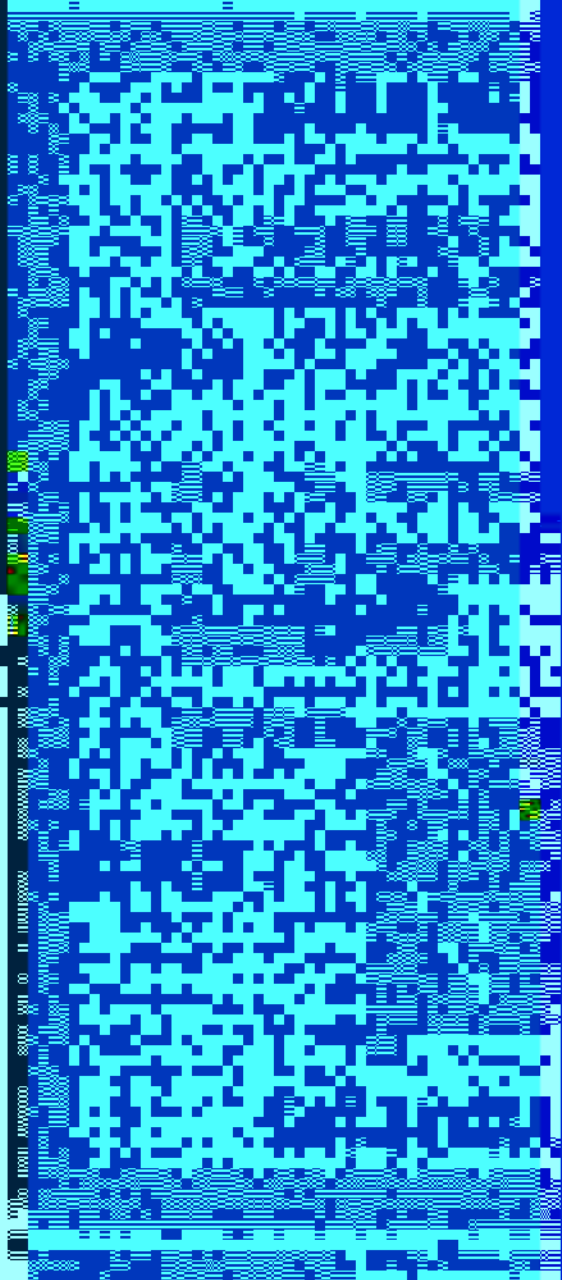
日











11

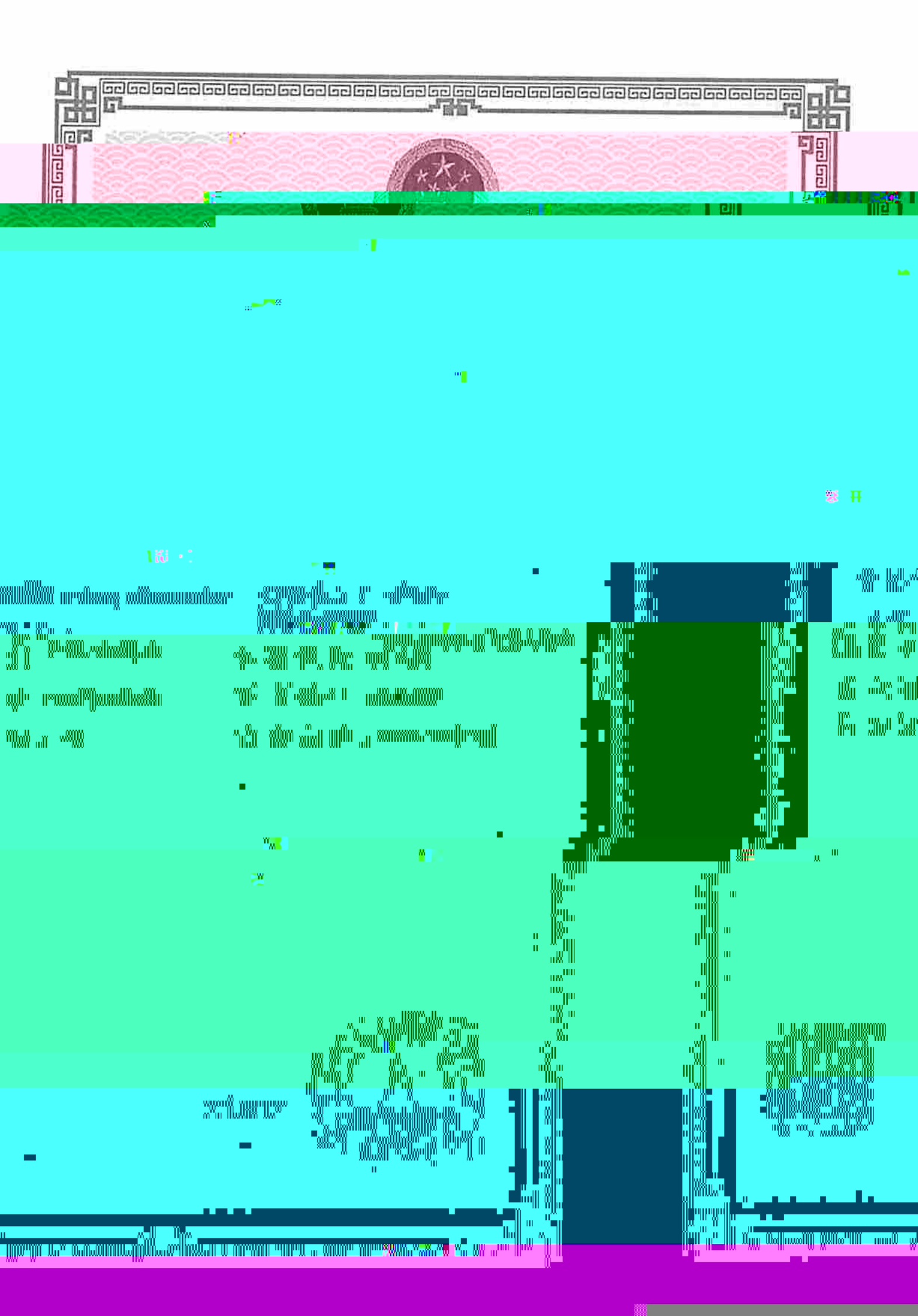
12

13

14

15

16



经南京市住房保障和房产局审核
准予登记备案
本证符合法律规定的权利使用注册
有效。特此证明。

姓名/Name
王曙光

101

is approved and issued by
y of Housing and Urban-Rural

男

3420210066

the Ministr