

房地产估价报告

估价项目名称：合肥市包河区风和园 12 幢 601 房产进行市场
租赁价格评估

估价委托人：合肥兴泰商业资产运营有限公司

房地产估价机构：安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：叶琦（注册号：3420210066）

王曙光（注册号：3420110046）

估价报告出具日期：2025 年 11 月 28 日

估价报告编号：开诚房评[2025]第 06476 号

致估价委托人函

合肥兴泰产业资产运营有限公司：

受贵方委托，秉着独立、公正、客观、科学的原则，依据贵方提供的相关资料，我公司对位于合肥市包河区风和园 12 幢 601 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，有关内容详见附件如下：

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：合肥市包河区风和园 12 幢 601 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，不包括家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等其他财产权益。根据委托人提供的《不动

产证书》等资料，对估价对象进行了实地查勘并广泛收集了市场信息和资料，经综合分析，选用比

较法估价。

估价结果：估价人员遵照国家和地方相关法律法规、房地产估价规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，根据估价目的，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，对估价对象在价值类型和估价的假设限制条件设定下于价值时点的市场租赁价格进行了综合评估，确定本次估价结果如下表。（币种：人民币，取整至个位）

序号	项目名称	评估面积 (m ²)	租金(元/计量单位)	年租金(元)
1	包河区凤和园 12 幢 601	107.69	9 元/m ² /月	11631

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,请见报告正文。

2. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

3. 评估结果仅为委托方出租房地产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

的客观合理公允价值的表述。评估结果受评估双方心理预期、评估假设以及其他因素影响,当评估假设条件发生变化时,评估结果也会相应地发生变化。



安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

目 录

估价师声明	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	6
六、价值类型	6
七、估价原则	7
八、估价依据	10
九、估价方法	10
十、估价过程	10
十一、估价结果	10
十二、实地查勘期	10

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所有权为合法取得，产权人已支付相关的税费，估价对象权属清晰无异议、能够正常上市交易。

(2) 本次估价对象房地产在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，本次评估的市场租赁价格结果为正常市场条件下的公开市场价格。即交易双方在理性及非强制情况下自愿买卖、双方了解足够的市场信息、拥有足够的谈判时间、不存在特殊买者的附加出价等条件下最可能形成的价格。

(3) 本次估价是以估价对象维持现有用途和周边环境不变的条件下，且能合法享用其各项服务配套设施、能够持续使用为前提。在报告有效期内，如果房地产市场发生较大变化、或房地产周边及自身状况发生较大变化，估价结果应进行相应调整。

(4) 估价委托人应向房地产估价机构如实提供房地产估价所必须的资料，并对

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、税费及其他商业运营生

■ 本估价结果未作为估价委托人在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. 本次估价目的为确定租金公开拍卖底价之经济行为提供价格参考，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. 本估价报告未为估价委托人所使用，非经本估价机构同意，不得向估价委

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”和“估价结果说明”两部分。

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,估价委托人应对其提供的资料的真实性负责。如估价委托人提供的资料不真实、不完整,致使估价结果与实际情况不符,本估价机构不承担相应的法律责任。

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,估价委托人应对其提供的资料的真实性负责。如估价委托人提供的资料不真实、不完整,致使估价结果与实际情况不符,本估价机构不承担相应的法律责任。

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,估价委托人应对其提供的资料的真实性负责。如估价委托人提供的资料不真实、不完整,致使估价结果与实际情况不符,本估价机构不承担相应的法律责任。

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,估价委托人应对其提供的资料的真实性负责。如估价委托人提供的资料不真实、不完整,致使估价结果与实际情况不符,本估价机构不承担相应的法律责任。

13. 本估价报告是依据估价委托人提供的有关资料而作出的,估价委托人应对其提供的资料的真实性负责。如估价委托人提供的资料不真实、不完整,致使估价结果与实际情况不符,本估价机构不承担相应的法律责任。

14. 本估价报告是依据估价委托人提供的有关资料而作出的,估价委托人应对其提供的资料的真实性负责。如估价委托人提供的资料不真实、不完整,致使估价结果与实际情况不符,本估价机构不承担相应的法律责任。

15. 本估价报告是依据估价委托人提供的有关资料而作出的,估价委托人应对其提供的资料的真实性负责。如估价委托人提供的资料不真实、不完整,致使估价结果与实际情况不符,本估价机构不承担相应的法律责任。

16. 本估价报告是依据估价委托人提供的有关资料而作出的,估价委托人应对其提供的资料的真实性负责。如估价委托人提供的资料不真实、不完整,致使估价结果与实际情况不符,本估价机构不承担相应的法律责任。

17. 本估价报告是依据估价委托人提供的有关资料而作出的,估价委托人应对其提供的资料的真实性负责。如估价委托人提供的资料不真实、不完整,致使估价结果与实际情况不符,本估价机构不承担相应的法律责任。

18. 本估价报告是依据估价委托人提供的有关资料而作出的,估价委托人应对其提供的资料的真实性负责。如估价委托人提供的资料不真实、不完整,致使估价结果与实际情况不符,本估价机构不承担相应的法律责任。

19. 本估价报告是依据估价委托人提供的有关资料而作出的,估价委托人应对其提供的资料的真实性负责。如估价委托人提供的资料不真实、不完整,致使估价结果与实际情况不符,本估价机构不承担相应的法律责任。

20. 本估价报告是依据估价委托人提供的有关资料而作出的,估价委托人应对其提供的资料的真实性负责。如估价委托人提供的资料不真实、不完整,致使估价结果与实际情况不符,本估价机构不承担相应的法律责任。

21. 本估价报告是依据估价委托人提供的有关资料而作出的,估价委托人应对其提供的资料的真实性负责。如估价委托人提供的资料不真实、不完整,致使估价结果与实际情况不符,本估价机构不承担相应的法律责任。

22. 本估价报告是依据估价委托人提供的有关资料而作出的,估价委托人应对其提供的资料的真实性负责。如估价委托人提供的资料不真实、不完整,致使估价结果与实际情况不符,本估价机构不承担相应的法律责任。

三、评估方法

一、评估方法选择

根据《资产评估准则—不动产》和《资产评估执业准则—不动产》

的规定，对于符合下列条件之一的不动产，应当采用收益法评估：

（一）具有开发或租赁潜力的

1. 收益法适用范围

收益法是指将预期收益折现以确定评估对象价值的评估方法。

收益法适用于具有预期收益的不动产，如出租的房产、经营性用房等。

收益法评估需要考虑的因素包括：收益期限、折现率、预期收益等。

收益法评估的优点包括：

（一）能够反映不动产的获利能力

2. 收益法局限性

收益法评估需要考虑的因素包括：收益期限、折现率、预期收益等。

四、评估过程

1. 明确评估目的和范围

评估目的是为了确定评估对象的公允价值，评估范围包括评估对象的实物、权属、法律、经济、技术等各个方面。

评估对象为合肥市包河区凤鸣园12栋501号房产，评估范围包括该房产的实物、权属、法律、经济、技术等各个方面。

序号	产权证号	权利人	坐落地址	用途	结构	面积 (m ²)	楼层
1	皖(2019)合肥市不动产权第1131973号	合肥中興泰融资担保集团有限公司	包河区凤鸣园12栋501	混合	成套住宅	107.69	6/6

3. 土地基本状况

评估对象位于合肥市包河区凤鸣园12栋501号，土地用途为住宅用地。

3.1 土地权属状况

评估对象的土地使用权人为合肥中興泰融资担保集团有限公司，土地用途为住宅用地。

(4) 土地面积：共有宗地面积 62929.6m²。

(5) 土地使用期限：2065 年 11 月 01 日止。

(6) 开发程度：宗地红线外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯及燃气），
红线内已完放建设并投入使用。

(7) 土地使用权类型：国有建设用地使用权。

4. 建筑物基本情况

估价对象	包河区风和园12幢601
建筑结构	混合
评估面积（m ² ）	107.69
所在层	6/6
建成年代	2008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	作为住宅用房使用，空间布局合理
装饰装修	中档装修
建筑功能	满足防水、保温、通风、采光、日照等要求，用途为住宅用房
外观	外立面墙砖，建筑物外观良好
新旧程度	成新度一般，七成新
使用及维护情况	使用正常，维护情况较好

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，本次估价的估价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建筑物分摊土地使用权、建筑物及与建筑物不可分割的水、电以及配套等，不包括家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。水电、物业费、维修费由承租方承担。税费为按相关法律法规双方各自承担。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则；合法原则；价值时点原则；替代原则；最高最佳利用原则等性原则。

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。首先，不应受任何组织或个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；其次，不应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目；第三，在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

我公司在本次估价中与当事各方均无利害关系，完全在客观、公正的立场上作出相关判断及估价，符合独立、客观、公正原则。

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，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如估价出的价格必须符合国家的价格政策。

3. 价值时点原则

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，在不同的时点上发生的现金流量对其价值影响是不同的，所以，《房地产估价规范》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。

《资产评估法》第二十条规定：“评估专业人员应当依法对评估活动中知晓的委托人的商业秘密和个人隐私予以保密。违反本法规定，擅自泄露或者公开他人商业秘密和个人隐私的，由有关主管部门责令改正；情节严重的，责令暂停从业或者吊销评估师资格证书，其直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。”

《资产评估法》第二十一条规定：“评估专业人员应当依法对评估活动中知晓的委托人的商业秘密和个人隐私予以保密。违反本法规定，擅自泄露或者公开他人商业秘密和个人隐私的，由有关主管部门责令改正；情节严重的，责令暂停从业或者吊销评估师资格证书，其直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。”

《资产评估法》第二十二条规定：“评估专业人员应当依法对评估活动中知晓的委托人的商业秘密和个人隐私予以保密。违反本法规定，擅自泄露或者公开他人商业秘密和个人隐私的，由有关主管部门责令改正；情节严重的，责令暂停从业或者吊销评估师资格证书，其直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。”

《资产评估法》第二十三条规定：“评估专业人员应当依法对评估活动中知晓的委托人的商业秘密和个人隐私予以保密。违反本法规定，擅自泄露或者公开他人商业秘密和个人隐私的，由有关主管部门责令改正；情节严重的，责令暂停从业或者吊销评估师资格证书，其直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。”

《资产评估法》第二十四条规定：“评估专业人员应当依法对评估活动中知晓的委托人的商业秘密和个人隐私予以保密。违反本法规定，擅自泄露或者公开他人商业秘密和个人隐私的，由有关主管部门责令改正；情节严重的，责令暂停从业或者吊销评估师资格证书，其直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分。”

(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》（1994 年 7 月 30 日第九届全国人

1.2 估价依据

1.2.1 法律法规及规范性文件

1.2.1.1 法律法规

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 日第十三届全国人民代表大会第三次会议表决通过，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》（1994 年 7 月 30 日第九届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过，2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）

1.2.1.2 规范性文件

1. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号）

1.2.1.3 地方性法规及规范性文件

1. 《安徽省实施〈中华人民共和国资产评估法〉办法》

2. 《安徽省实施〈中华人民共和国城市房地产管理法〉办法》

3. 《安徽省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》

4. 《安徽省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》

1.2.2 技术标准

1. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕37 号）

2. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕30 号）

后，结合本次评估目的及估价对象的特点和实际状况，采用比较法作为本次估价的基本方法。

比较法是根据替代原则，将估价对象房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据

安徽开诚

安徽开诚

安徽开诚

安徽开诚



安徽开诚