

房地产估价报告

估价项目名称：六安市裕安区城南镇樊通桥村同济万象城 1

栋 1405 室、1408 室、2408 室房产进行市场租

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）



2023-2024-25-26-27-28-29

2023-2024-25-26-27-28-29

2023-2024-25-26-27-28-29

2023-2024-25-26-27-28-29

2023-2024-25-26-27-28-29

2023-2024-25-26-27-28-29

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	六安市裕安区城南镇樊通桥村同济万象城1栋 3105 室、3106 室、3108 室	308.13		

4. 房地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，如果发生国家法律法规政策调整、房地产市场状况发生较大变化、估价对象状况发生较大变化等，评估结果可能失效，评估报告使用者应予以关注。



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 7

 六、价值类型 7

 七、估价原则 7

 八、估价依据 9

 九、估价方法 10

 十、估价结果 10

 十一、注册房地..... 10



估价假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一) 一般假设

(1) 本次评估假设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权属清晰，无抵押、查封、租赁等权利限制，且估价对象在估价时点不存在任何法律纠纷、经济纠纷、行政纠纷等，且估价对象在估价时点不存在任何法律纠纷、经济纠纷、行政纠纷等，且估价对象在估价时点不存在任何法律纠纷、经济纠纷、行政纠纷等。

本次评估假设估价对象在估价时点不存在任何法律纠纷、经济纠纷、行政纠纷等，且估价对象在估价时点不存在任何法律纠纷、经济纠纷、行政纠纷等，且估价对象在估价时点不存在任何法律纠纷、经济纠纷、行政纠纷等。

本次评估假设估价对象在估价时点不存在任何法律纠纷、经济纠纷、行政纠纷等，且估价对象在估价时点不存在任何法律纠纷、经济纠纷、行政纠纷等，且估价对象在估价时点不存在任何法律纠纷、经济纠纷、行政纠纷等。

本次评估假设估价对象在估价时点不存在任何法律纠纷、经济纠纷、行政纠纷等，且估价对象在估价时点不存在任何法律纠纷、经济纠纷、行政纠纷等，且估价对象在估价时点不存在任何法律纠纷、经济纠纷、行政纠纷等。

本次评估假设估价对象在估价时点不存在任何法律纠纷、经济纠纷、行政纠纷等，且估价对象在估价时点不存在任何法律纠纷、经济纠纷、行政纠纷等，且估价对象在估价时点不存在任何法律纠纷、经济纠纷、行政纠纷等。

本次评估假设估价对象在估价时点不存在任何法律纠纷、经济纠纷、行政纠纷等，且估价对象在估价时点不存在任何法律纠纷、经济纠纷、行政纠纷等，且估价对象在估价时点不存在任何法律纠纷、经济纠纷、行政纠纷等。

本次评估假设估价对象在估价时点不存在任何法律纠纷、经济纠纷、行政纠纷等，且估价对象在估价时点不存在任何法律纠纷、经济纠纷、行政纠纷等，且估价对象在估价时点不存在任何法律纠纷、经济纠纷、行政纠纷等。

本次评估假设估价对象在估价时点不存在任何法律纠纷、经济纠纷、行政纠纷等，且估价对象在估价时点不存在任何法律纠纷、经济纠纷、行政纠纷等，且估价对象在估价时点不存在任何法律纠纷、经济纠纷、行政纠纷等。

本次评估假设估价对象在估价时点不存在任何法律纠纷、经济纠纷、行政纠纷等，且估价对象在估价时点不存在任何法律纠纷、经济纠纷、行政纠纷等，且估价对象在估价时点不存在任何法律纠纷、经济纠纷、行政纠纷等。

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

估价师在估价过程中,对估价对象的权属状况、实物状况、区位状况、权益状况、市场状况等进行了调查,并进行了必要的核实,但受客观条件限制,未能对估价对象的某些方面进行详细调查,因此,估价结果是在假设上述调查内容属实的前提下得出的,如果上述调查内容与实际不符,将影响估价结果的准确性。

三、估价的限制条件

估价师在估价过程中,对估价对象的权属状况、实物状况、区位状况、权益状况、市场状况等进行了调查,并进行了必要的核实,但受客观条件限制,未能对估价对象的某些方面进行详细调查,因此,估价结果是在假设上述调查内容属实的前提下得出的,如果上述调查内容与实际不符,将影响估价结果的准确性。

估价师在估价过程中,对估价对象的权属状况、实物状况、区位状况、权益状况、市场状况等进行了调查,并进行了必要的核实,但受客观条件限制,未能对估价对象的某些方面进行详细调查,因此,估价结果是在假设上述调查内容属实的前提下得出的,如果上述调查内容与实际不符,将影响估价结果的准确性。

估价师在估价过程中,对估价对象的权属状况、实物状况、区位状况、权益状况、市场状况等进行了调查,并进行了必要的核实,但受客观条件限制,未能对估价对象的某些方面进行详细调查,因此,估价结果是在假设上述调查内容属实的前提下得出的,如果上述调查内容与实际不符,将影响估价结果的准确性。

估价师在估价过程中,对估价对象的权属状况、实物状况、区位状况、权益状况、市场状况等进行了调查,并进行了必要的核实,但受客观条件限制,未能对估价对象的某些方面进行详细调查,因此,估价结果是在假设上述调查内容属实的前提下得出的,如果上述调查内容与实际不符,将影响估价结果的准确性。

估价师在估价过程中,对估价对象的权属状况、实物状况、区位状况、权益状况、市场状况等进行了调查,并进行了必要的核实,但受客观条件限制,未能对估价对象的某些方面进行详细调查,因此,估价结果是在假设上述调查内容属实的前提下得出的,如果上述调查内容与实际不符,将影响估价结果的准确性。

6. 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租赁成交价格。本报告是根据目前同类型房地产权属人、承租人的交易行为，结合《资产评估准则—租赁》的要求，采用收益法、市场法、成本法，并参考《资产评估案例—租赁》的评估思路，综合分析后得出。

7. 本报告评估结果是在委托人提供资料真实、准确、完整的前提下得出的，委托人对其提供资料的真实性、准确性、完整性负责。如果委托人提供资料不真实、不准确、不完整，或者委托人提供资料发生变化，本报告评估结果可能会受到影响。

8. 本报告评估结果是在委托人提供资料真实、准确、完整的前提下得出的，委托人对其提供资料的真实性、准确性、完整性负责。如果委托人提供资料不真实、不准确、不完整，或者委托人提供资料发生变化，本报告评估结果可能会受到影响。

9. 本报告评估结果是在委托人提供资料真实、准确、完整的前提下得出的，委托人对其提供资料的真实性、准确性、完整性负责。如果委托人提供资料不真实、不准确、不完整，或者委托人提供资料发生变化，本报告评估结果可能会受到影响。

10. 本报告评估结果是在委托人提供资料真实、准确、完整的前提下得出的，委托人对其提供资料的真实性、准确性、完整性负责。如果委托人提供资料不真实、不准确、不完整，或者委托人提供资料发生变化，本报告评估结果可能会受到影响。

11. 本报告评估结果是在委托人提供资料真实、准确、完整的前提下得出的，委托人对其提供资料的真实性、准确性、完整性负责。如果委托人提供资料不真实、不准确、不完整，或者委托人提供资料发生变化，本报告评估结果可能会受到影响。

12. 本报告评估结果是在委托人提供资料真实、准确、完整的前提下得出的，委托人对其提供资料的真实性、准确性、完整性负责。如果委托人提供资料不真实、不准确、不完整，或者委托人提供资料发生变化，本报告评估结果可能会受到影响。

13. 本报告评估结果是在委托人提供资料真实、准确、完整的前提下得出的，委托人对其提供资料的真实性、准确性、完整性负责。如果委托人提供资料不真实、不准确、不完整，或者委托人提供资料发生变化，本报告评估结果可能会受到影响。

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

住所：六安市蜀山区金寨路 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

联系人：王曙光

三、估价目的

为委托方出租房地产之经济行为提供价格参考，不作他用。

四、估价对象

1. 估价对象财产范围

估价对象财产范围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或权益。

2. 估价对象基本状况

3. 土地基本状况

- (1) 四至：东至磨子潭路，西至关林路，南至支路，北至学府西路。
- (2) 形状：宗地形状较规则。
- (3) 土地使用权人：安徽兴泰典当有限责任公司。
- (4) 土地面积：/。
- (5) 土地使用期限：/。
- (6) 开发程度：宗地红线外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），红线内已完成建设并投入使用。
- (7) 土地使用权类型：/。

4. 建筑物基本情况

估价对象	六安市裕安区城南镇奥通桥村同济万象城1栋1405室、1408室、2408室
建筑结构	钢混
评估面积（m²）	合计建筑面积为308.19平方米
所在层	1405室、1408室：14/29F 2408室：24/29F
建成年代	2016年
设施设备	水、电、网络通讯

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 08 月 26 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自愿交易的当事人之间，在自愿交易条件下，白

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

信义和

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。在不同时点上的同一宗房地产，其价值往往不同。因此，估价报告的价值结论，应当是在估价时点的客观合理价值。

在估价过程中，估价师应当明确估价时点，并在估价报告中予以说明。估价时点的确定，应当与估价目的、估价对象、估价方法等因素相协调。估价时点的确定，应当符合法律法规的规定。

在估价过程中，估价师应当明确估价时点，并在估价报告中予以说明。估价时点的确定，应当与估价目的、估价对象、估价方法等因素相协调。估价时点的确定，应当符合法律法规的规定。

在估价过程中，估价师应当明确估价时点，并在估价报告中予以说明。估价时点的确定，应当与估价目的、估价对象、估价方法等因素相协调。估价时点的确定，应当符合法律法规的规定。

在估价过程中，估价师应当明确估价时点，并在估价报告中予以说明。估价时点的确定，应当与估价目的、估价对象、估价方法等因素相协调。估价时点的确定，应当符合法律法规的规定。

在估价过程中，估价师应当明确估价时点，并在估价报告中予以说明。

在估价过程中，估价师应当明确估价时点，并在估价报告中予以说明。估价时点的确定，应当与估价目的、估价对象、估价方法等因素相协调。估价时点的确定，应当符合法律法规的规定。

在估价过程中，估价师应当明确估价时点，并在估价报告中予以说明。估价时点的确定，应当与估价目的、估价对象、估价方法等因素相协调。估价时点的确定，应当符合法律法规的规定。

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。

www.pearsoned.com

[illegible]

ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅԱՆ ԱՐԴԱՐԱԴԱՐԱՆԻ ԱՊԵՏԱԿԱՆ ԿԵՆՏՐՈՆԻ ՎԵՐԱԿԱՆԱԿՈՒՄԸ

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

1997. *Journal of the American Academy of Child and Adolescent Psychiatry*, 36, 10, 1153-1162.

1. **Preparation of the Solution:** Weigh 1.0000 g of the sample and transfer it to a 100 mL volumetric flask. Add 50 mL of distilled water and 5 mL of 10% sodium hydroxide solution. Swirl the flask to dissolve the sample.

more information, visit www.fishbase.org. When you're ready, click on the "About" link in the top right corner of the page.

1888. 1889. 1890. 1891. 1892. 1893. 1894. 1895. 1896. 1897. 1898. 1899. 1900. 1901. 1902. 1903. 1904. 1905. 1906. 1907. 1908. 1909. 1910. 1911. 1912. 1913. 1914. 1915. 1916. 1917. 1918. 1919. 1920. 1921. 1922. 1923. 1924. 1925. 1926. 1927. 1928. 1929. 1930. 1931. 1932. 1933. 1934. 1935. 1936. 1937. 1938. 1939. 1940. 1941. 1942. 1943. 1944. 1945. 1946. 1947. 1948. 1949. 1950. 1951. 1952. 1953. 1954. 1955. 1956. 1957. 1958. 1959. 1960. 1961. 1962. 1963. 1964. 1965. 1966. 1967. 1968. 1969. 1970. 1971. 1972. 1973. 1974. 1975. 1976. 1977. 1978. 1979. 1980. 1981. 1982. 1983. 1984. 1985. 1986. 1987. 1988. 1989. 1990. 1991. 1992. 1993. 1994. 1995. 1996. 1997. 1998. 1999. 2000. 2001. 2002. 2003. 2004. 2005. 2006. 2007. 2008. 2009. 2010. 2011. 2012. 2013. 2014. 2015. 2016. 2017. 2018. 2019. 2020. 2021. 2022. 2023. 2024. 2025. 2026. 2027. 2028. 2029. 2030. 2031. 2032. 2033. 2034. 2035. 2036. 2037. 2038. 2039. 2040. 2041. 2042. 2043. 2044. 2045. 2046. 2047. 2048. 2049. 2050. 2051. 2052. 2053. 2054. 2055. 2056. 2057. 2058. 2059. 2060. 2061. 2062. 2063. 2064. 2065. 2066. 2067. 2068. 2069. 2070. 2071. 2072. 2073. 2074. 2075. 2076. 2077. 2078. 2079. 2080. 2081. 2082. 2083. 2084. 2085. 2086. 2087. 2088. 2089. 2090. 2091. 2092. 2093. 2094. 2095. 2096. 2097. 2098. 2099. 2100. 2101. 2102. 2103. 2104. 2105. 2106. 2107. 2108. 2109. 2110. 2111. 2112. 2113. 2114. 2115. 2116. 2117. 2118. 2119. 2120. 2121. 2122. 2123. 2124. 2125. 2126. 2127. 2128. 2129. 2130. 2131. 2132. 2133. 2134. 2135. 2136. 2137. 2138. 2139. 2140. 2141. 2142. 2143. 2144. 2145. 2146. 2147. 2148. 2149. 2150. 2151. 2152. 2153. 2154. 2155. 2156. 2157. 2158. 2159. 2160. 2161. 2162. 2163. 2164. 2165. 2166. 2167. 2168. 2169. 2170. 2171. 2172. 2173. 2174. 2175. 2176. 2177. 2178. 2179. 2180. 2181. 2182. 2183. 2184. 2185. 2186. 2187. 2188. 2189. 2190. 2191. 2192. 2193. 2194. 2195. 2196. 2197. 2198. 2199. 2200. 2201. 2202. 2203. 2204. 2205. 2206. 2207. 2208. 2209. 2210. 2211. 2212. 2213. 2214. 2215. 2216. 2217. 2218. 2219. 2220. 2221. 2222. 2223. 2224. 2225. 2226. 2227. 2228. 2229. 2230. 2231. 2232. 2233. 2234. 2235. 2236. 2237. 2238. 2239. 2240. 2241. 2242. 2243. 2244. 2245. 2246. 2247. 2248. 2249. 2250. 2251. 2252. 2253. 2254. 2255. 2256. 2257. 2258. 2259. 2260. 2261. 2262. 2263. 2264. 2265. 2266. 2267. 2268. 2269. 2270. 2271. 2272. 2273. 2274. 2275. 2276. 2277. 2278. 2279. 2280. 2281. 2282. 2283. 2284. 2285. 2286. 2287. 2288. 2289. 2290. 2291. 2292. 2293. 2294. 2295. 2296. 2297. 2298. 2299. 2300. 2301. 2302. 2303. 2304. 2305. 2306. 2307. 2308. 2309. 2310. 2311. 2312. 2313. 2314. 2315. 2316. 2317. 2318. 2319. 2320. 2321. 2322. 2323. 2324. 2325. 2326. 2327. 2328. 2329. 2330. 2331. 2332. 2333. 2334. 2335. 2336. 2337. 2338. 2339. 2340. 2341. 2342. 2343. 2344. 2345. 2346. 2347. 2348. 2349. 2350. 2351. 2352. 2353. 2354. 2355. 2356. 2357. 2358. 2359. 2360. 2361. 2362. 2363. 2364. 2365. 2366. 2367. 2368. 2369. 2370. 2371. 2372. 2373. 2374. 2375. 2376. 2377. 2378. 2379. 2380. 2381. 2382. 2383. 2384. 2385. 2386. 2387. 2388. 2389. 2390. 2391. 2392. 2393. 2394. 2395. 2396. 2397. 2398. 2399. 2400. 2401. 2402. 2403. 2404. 2405. 2406. 2407. 2408. 2409. 2410. 2411. 2412. 2413. 2414. 2415. 2416. 2417. 2418. 2419. 2420. 2421. 2422. 2423. 2424. 2425. 2426. 2427. 2428. 2429. 2430. 2431. 2432. 2433. 2434. 2435. 2436. 2437. 2438. 2439. 2440. 2441. 2442. 2443. 2444. 2445. 2446. 2447. 2448. 2449. 2450. 2451. 2452. 2453. 2454. 2455. 2456. 2457. 2458. 2459. 2460. 2461. 2462. 2463. 2464. 2465. 2466. 2467. 2468. 2469. 2470. 2471. 2472. 2473. 2474. 2475. 2476. 2477. 2478. 2479. 2480. 2481. 2482. 2483. 2484. 2485. 2486. 2487. 2488. 2489. 2490. 2491. 2492. 2493. 2494. 2495. 2496. 2497. 2498. 2499. 2500. 2501. 2502. 2503. 2504. 2505. 2506. 2507. 2508. 2509. 2510. 2511. 2512. 2513. 2514. 2515. 2516. 2517. 2518. 2519. 2520. 2521. 2522. 2523. 2524. 2525. 2526. 2527. 2528. 2529. 2530. 2531. 2532. 2533. 2534. 2535. 2536. 2537. 2538. 2539. 2540. 2541. 2542. 2543. 2544. 2545. 2546. 2547. 2548. 2549. 2550. 2551. 2552. 2553. 2554. 2555. 2556. 2557. 2558. 2559. 2560. 2561. 2562. 2563. 2564. 2565. 2566. 2567. 2568. 2569. 25

[illegible][illegible]

1. **Information:** The information provided in this document is for informational purposes only and is not intended to be used as a basis for any legal or financial decision.

www.pearsoned.com.au

9. UNCLASSIFIED//FOR OFFICIAL USE ONLY

[illegible]

- (3) 估价对象所在区域的房地产市场状况等数据资料;
- (4) 其他相关资料



十二、实地查勘期

二〇二五年八月二十六日至二〇二五年八月二十六日（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七月二十一起至估价报告出具之日二〇二五年九月十七日止。

估价技术报告

一、实物状况描述与分析

（一）土地实物状况

- 1. 形状：宗地形状较规则。
- 2. 地形：地形为平地。
- 3. 地势：地势平坦。
- 4. 面积：/。
- 5. 地质及土壤：地质承载力较好，土壤未受污染。
- 6. 开发程度：宗地红线外六通，红线内已完成建设并投入使用。

综上所述，估价对象土地形状较规则，地势平坦，地质承载力较好，土壤未受污染，实际开发程度为宗地红线外六通，红线内已完成建设并投入使用，对估价对象价值无不利影响。

（二）建筑物实物状况

| | |
|----------|---------------------------------------|
| 估价对象 | 六安市裕安区城南镇樊通桥村同济万象城1栋1405室、1408室、2408室 |
| 建筑结构 | 钢混 |
| 评估面积（m²） | 合计建筑面积为308.19平方米 |
| 所在层 | 1405室、1408室：14/29F
2408室：24/29F |
| 建成年代 | 2016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 | 毛坯 |
| 建筑功能 | 满足防水、保温、通风、采光、日照等要求，且作为住宅用房 |

| | |
|---------|-------------|
| 新旧程度 | 成新度尚可，八成新 |
| 使用及维护情况 | 使用正常，维护情况较好 |

估价对象为住宅用房，通用性较好，其空间布局能较好地满足其现状用途需求，估价对象建筑物状况对价格无不利影响。

二、权益状况描述与分析

（一）土地权益状况

- 1. 土地所有权:国家所有。
- 2. 土地使用权人:安徽兴泰典当有限责任公司。
- 3. 共有情况:单独所有。
- 4. 租赁或占用情况:无。
- 5. 土地用途:/。
- 6. 规划条件:规划条件为住宅，符合城市规划。
- 7. 用益物权设立情况:国有建设用地使用权。
- 8. 担保物权设立情况:/。
- 9. 拖欠税费情况:/。
- 10. 查封等形式权利限制情况:/。
- 11. 权属清晰情况:权属清晰。

（二）建筑物权益状况

| | |
|---------|---|
| 估价对象 | 六安市裕安区城南镇樊通桥村同济万象城 1 栋 1405 室、1408 室、2408 室 |
| 房地产权利人 | 安徽兴泰典当有限责任公司 |
| 产权证号 | / |
| 共有情况 | / |
| 用 途 | 住宅 |
| 出租或占用情况 | 无 |

三、区位状况描述与分析

（一）位置状况

1. 坐落：六安市裕安区城南镇樊邈桥村同济万象城1栋1405室、1408室、2408室。
2. 方位：东至磨子潭路，西至关林路，南至支路，北至学府西路。
3. 与重要场所的距离：距离六安火车站3.6公里，距离南河中央公园700米。
4. 临街（路）状况：临学府西路、关林路，临路状况良好。

2. 公共服务设施：区域内有六安农商银行(齐云分理处)、徽商银行(六安城南支行)等。医院有新桥社区卫生服务站、城南镇中心卫生院樊通桥村卫生室等。商超有幸运星超市(万象城店)、鲸麦隆鲸选超市(同济·万象城店)、幸运星连锁超市(南河佳苑店)等，学校有城南镇中心小学、六安市裕安中学等。公共配套设施较完善。

本估价对象位于六安市裕安区城南镇樊通桥村同济万象城，该区域基础设施完善，交通便利，商业服务环境较好，社区服务功能完善，道路通达度较好。

四、市场背景分析

1、当地经济发展状况

六安市位于安徽省西部，长江与淮河之间，大别山北麓，俗称“皖西”。全市介于东经115° 20′ -117° 14′，北纬31° 01′ -32° 40′ 之间，为大别山区域中心城市。六安地区位于安徽省西部，地处江淮之间，

2024年六安新房均价同比普遍下跌，如经济技术开发区、金安区均价分别下跌30.1%、32.6%，12月全市均价稳定在5779元/m²左右，与上年基本持平但低于全国平均水平。二手房市场同样承压，部分区域价格回落至2018年水平。

2024年六安房地产市场处于深度调整期，虽面临投资收缩与价格下行压力，但通过产品升级和政策支持，结构性机会仍存，未来需重点关注核心区域改善项目及政策落地效果。

（二）技术可能性：即不能把技术上（指材料性能、技术手段等）无法达到的使用方式作为最高最佳使用，要按照在技术上可以实现为前提确定最高最佳使用方式。

（三）财务可行性：在多种可能使用方式中选择经济投入少而收益最大的使用方式。

（四）最高最佳利用方式：即在各种具有经济可行性的使用方式中能使估价对象的价值达到最大的使用方式。

（五）土地与建筑的均衡性：即以房地产内部构成要素的组合是否均衡来判断其是否处于最高最佳使用，也即估价时把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。

（六）与周围环境的协调性：应按房地产与其周围环境相调协，能获得最佳外部经济效益的用途估价。

根据委托方提供的资料，估价对象用途为住宅，估价对象符合规划用途，建设规模（包括建筑面积、建筑高度）符合规划，因此估价对象的现状用途属于合法用途，技术上可能、财务上可行，与周围环境相协调，土地与建筑物相均衡的最优使用方式。结合区位因素和市场背景分析，综合判定现状用途是能使估价对象价值达到最高最佳使用方式的用途。

六、估价方法适用性分析

（一）估价方法选择

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

比较法是将估价对象与在接近价值时点，与价值时点相差不宜超过一年，且不得超过二年有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是运用适当的报酬率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常净收益折算到价值时点上的现值，求其之和来确定估价对象房地产价格的一种估价方法。

成本法是假定存在一个潜在重置一宗与估价对象可以产生同等效用的房地产所需投入的合理费用。也应当是估价对象价值的衡量标准，即是一种可以建造房地产所需耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的资金利息和计划利润，并扣除相应的折旧来确定房地产价格的估价方法。

假设开发法是将估价对象房地产价格与在价值时点近期已发生了交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格做适当调整，以此估算出估价对象的客观合理价值的估算方法。

在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，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，具体分析如下：

1. 不适用的估价方法

估价对象用途为住宅，已建成投入，不属于待开发房地产，可再开发能力较低，因此不适宜选用假设开发法进行估价。

本次估价为公开市场租赁价格，成本法是采用成本累加的方法计算房屋租赁价格，不符合现行房地产租赁市场行情，故本次评估不选用成本法。

本次估价对象为住宅，其收益情况不具有可预测性和持续性，不符合收益法的应用条件及适用范围，故不适宜采用收益法作为估价方法。

2. 适用的估价方法

由于估价对象所在区域目前类似房地产租赁交易情况较为活跃，估价人员调查获取充足的交易实例，符合比较法的应用条件及适用范围，适宜采用比较法进行估价。

（二）估价方法介绍

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，并依据后者已知的成交价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域因素、个别因素、权益状况等差别，修正得出估价对象在价值时点的房地产价值水平。

比较法的适用对象是具有交易性的房地产，如普通商品住宅、高档公寓、别墅、写字楼、商铺、标准厂房等。而很少发生交易的房地产，如特殊厂房、学校、纪念馆、

古建筑、教堂、寺庙等，则难以采用比较法估价。其适用条件是在同一供需圈范围内并在价值时点近期，存在较多类似房地产的交易，即有可供选择的可比实例。

（三）估价技术路线

（1）分别选择三个近期发生交易的类似房地产作为可比实例

（2）分别确定可比实例交易情况、交易日期（市场状况）、区位状况、权益状况和实物状况修正系数

（3）选择公式计算：估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数

（4）计算平均比准价格：比准价格=（比准价格1+比准价格2+比准价格3）÷3

（四）估价步骤

运用比较法求取估价对象在设定条件下的房地产市场租赁价格，分析估价结果与市场的契合度，结合当前同类市场情况和估价师经验，确定估价结果的合理性等，最后确定估价对象的市场租赁价格。

七、估价测算过程

测算过程如下：

1. 计算公式

估价对象比准价格=可比实例房地产价格×交易情况修正系数×市场状况修正系

况如表 1 所示：

表 1 可比实例基本情况表

| 可比实例 | 名称 | 位置 | 结构 | 面积
(m²) | 成交价
(元/
m²/月) | 建成
年代 | 所在
楼层 | 用途 | 装修
情况 | 交易
日期 | 成交价格
内涵 | 案例
来源 |
|------|-------|-------|----|------------|---------------------|----------|----------|----|----------|-------------|------------|----------|
| 一 | 同济万象城 | 学府西路路 | 钢混 | 135.23 | 8.00 | 2016 年 | 16 层 | 住宅 | 毛坯 | 2025 年 08 月 | 公开市场价格 | 市场调查 |
| 二 | 同济万象城 | 学府西路路 | 钢混 | 106.82 | 10.00 | 2016 年 | 18 层 | 住宅 | 简装 | 2025 年 06 月 | 公开市场价格 | 市场调查 |
| 三 | 同济万象城 | 学府西路路 | 钢混 | 108.54 | 7.00 | 2016 年 | 15 层 | 住宅 | 毛坯 | 2026 年 07 月 | 公开市场价格 | 市场调查 |

（2）建立比较基础

对可比实例的成交价格进行统一，统一为人民币，币种为人民币。

对可比实例的成交价格进行统一，统一为人民币，币种为人民币。

对可比实例的成交价格进行统一，统一为人民币，币种为人民币。

对可比实例的成交价格进行统一，统一为人民币，币种为人民币。

对可比实例的成交价格进行统一，统一为人民币，币种为人民币。

对可比实例的成交价格进行统一，统一为人民币，币种为人民币。

B. 区域繁华度, 根据其所在区域商业氛围、商业聚集度等, 将区域繁华度划分为五个等级: 高、较高、一般、较低、低, 以估价对象的等级为基准 (100 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正 ± 2 。

C. 公共服务设施完备度, 根据其区域

根据《房地产估价规范》(GB/T 18500-2014) 第 8.2.2 条规定, 可比实例的选取应符合下列要求: 可比实例应为同一供求范围内的类似房地产, 且其用途、权利性质、区位、档次、交易类型等与估价对象类似。

本次估价, 根据当地房地产市场状况, 选取了 3 个可比实例, 其具体情况如下表所示:

可比实例的分值修正 ± 2 。

C. 面积规模，根据其具体的建筑面积大小，结合办公用房的一般面积户型，划分为五个等级：适中、较适中、一般、较不适中、不适中；以估价对象的等级为基准（100分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 ± 2 。

D. 装修状况，根据其装修情况，分为五个等级：毛坯、简单装修、中档装修、精装修和豪华装修；以估价对象的等级为基准（100分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 ± 2 。

E. 层高，根据其具体的层高高度，划分为五个等级：高、较高、正常、较低、低；以估价对象的等级为基准（100分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 ± 2 。

F. 设备设施情况，包括供水、排水、供电、供气、供暖、通讯等，划分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级；以估价对象的等级为基准（100分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 ± 1 。

G. 维护使用情况，根据其维护保养及使用情况，划分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象的等级为基准（100分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 ± 1 。

H. 建筑结构，根据其实际建筑结构，划分为钢混结构、砖混（含混合）结构、钢结构、砖木结构四个等级，以估价对象的等级为基准（100分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 ± 2 。

I. 建筑外观及设计，根据其外观设计及使用的外立面材质，划分为五个等级：优、较优、一般、较差、劣；以估价对象的等级为基准（100分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 ± 2 。

⑥收益状况

1. 收益性分析：收益性是指房地产在正常使用条件下，为投资者或经营者带来收益的能力。

素不作修正，基准分为 100 分

| | | | | | |
|---|-------------|-----|-----|-----|-----|
| 况 | 规划限制条件 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 抵押、担保物权设立情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 查封等限制权利 | 100 | 100 | 100 | 100 |

(5) 编制比较因素条件修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制比较因素条件指数修正系数。

表 5 比较因素条件修正系数表

| 比较因素
估价对象及可比实例 | 可比实例 1 | | | 可比实例 2 | | | 可比实例 3 | | |
|-------------------|--------|--------|------|--------|--------|------|--------|--------|------|
| | 8 | | | 10 | | | 7 | | |
| 月租金（元/月） | | | | | | | | | |
| 比准情况 | 估价对象 | 可比实例 1 | 修正系数 | 估价对象 | 可比实例 2 | 修正系数 | 估价对象 | 可比实例 3 | 修正系数 |

| | | | | | | | | | |
|------|------|------|------|---------|------|------|---------|------|---------|
| 商业用房 | 房屋用途 | 1000 | 1000 | 1000000 | 1000 | 1000 | 1000000 | 1000 | 1000000 |
| | 房屋结构 | 1000 | 1000 | 1000000 | 1000 | 1000 | 1000000 | 1000 | 1000000 |
| | 房屋层数 | 1000 | 1000 | 1000000 | 1000 | 1000 | 1000000 | 1000 | 1000000 |
| | 房屋朝向 | 1000 | 1000 | 1000000 | 1000 | 1000 | 1000000 | 1000 | 1000000 |
| | 房屋装修 | 1000 | 1000 | 1000000 | 1000 | 1000 | 1000000 | 1000 | 1000000 |
| | 房屋设施 | 1000 | 1000 | 1000000 | 1000 | 1000 | 1000000 | 1000 | 1000000 |
| | 房屋环境 | 1000 | 1000 | 1000000 | 1000 | 1000 | 1000000 | 1000 | 1000000 |
| 住宅用房 | 房屋用途 | 1000 | 1000 | 1000000 | 1000 | 1000 | 1000000 | 1000 | 1000000 |
| | 房屋结构 | 1000 | 1000 | 1000000 | 1000 | 1000 | 1000000 | 1000 | 1000000 |
| | 房屋层数 | 1000 | 1000 | 1000000 | 1000 | 1000 | 1000000 | 1000 | 1000000 |
| | 房屋朝向 | 1000 | 1000 | 1000000 | 1000 | 1000 | 1000000 | 1000 | 1000000 |
| | 房屋装修 | 1000 | 1000 | 1000000 | 1000 | 1000 | 1000000 | 1000 | 1000000 |
| | 房屋设施 | 1000 | 1000 | 1000000 | 1000 | 1000 | 1000000 | 1000 | 1000000 |
| | 房屋环境 | 1000 | 1000 | 1000000 | 1000 | 1000 | 1000000 | 1000 | 1000000 |
| | 房屋用途 | 1000 | 1000 | 1000000 | 1000 | 1000 | 1000000 | 1000 | 1000000 |
| | 房屋结构 | 1000 | 1000 | 1000000 | 1000 | 1000 | 1000000 | 1000 | 1000000 |
| | 房屋层数 | 1000 | 1000 | 1000000 | 1000 | 1000 | 1000000 | 1000 | 1000000 |
| | 房屋朝向 | 1000 | 1000 | 1000000 | 1000 | 1000 | 1000000 | 1000 | 1000000 |
| | 房屋装修 | 1000 | 1000 | 1000000 | 1000 | 1000 | 1000000 | 1000 | 1000000 |
| | 房屋设施 | 1000 | 1000 | 1000000 | 1000 | 1000 | 1000000 | 1000 | 1000000 |
| | 房屋环境 | 1000 | 1000 | 1000000 | 1000 | 1000 | 1000000 | 1000 | 1000000 |

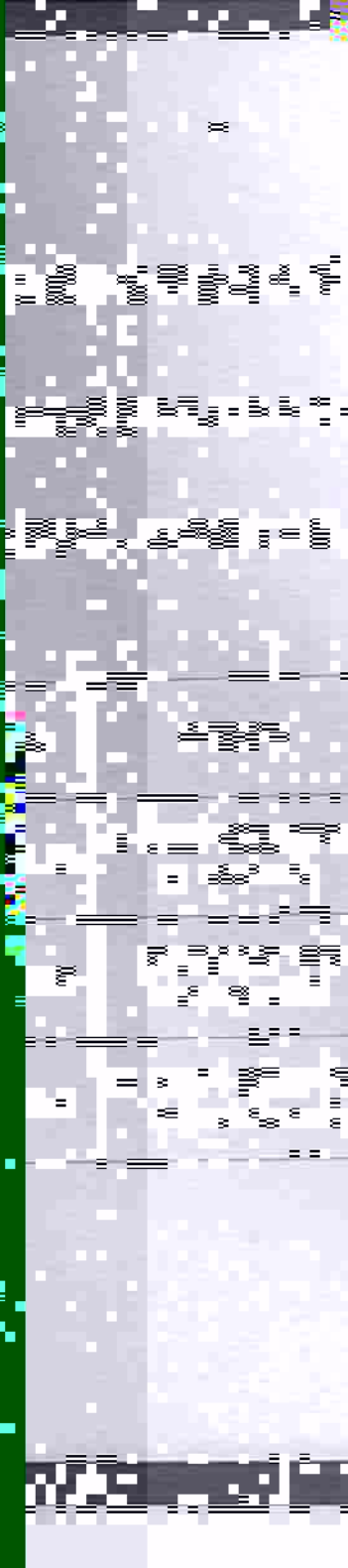
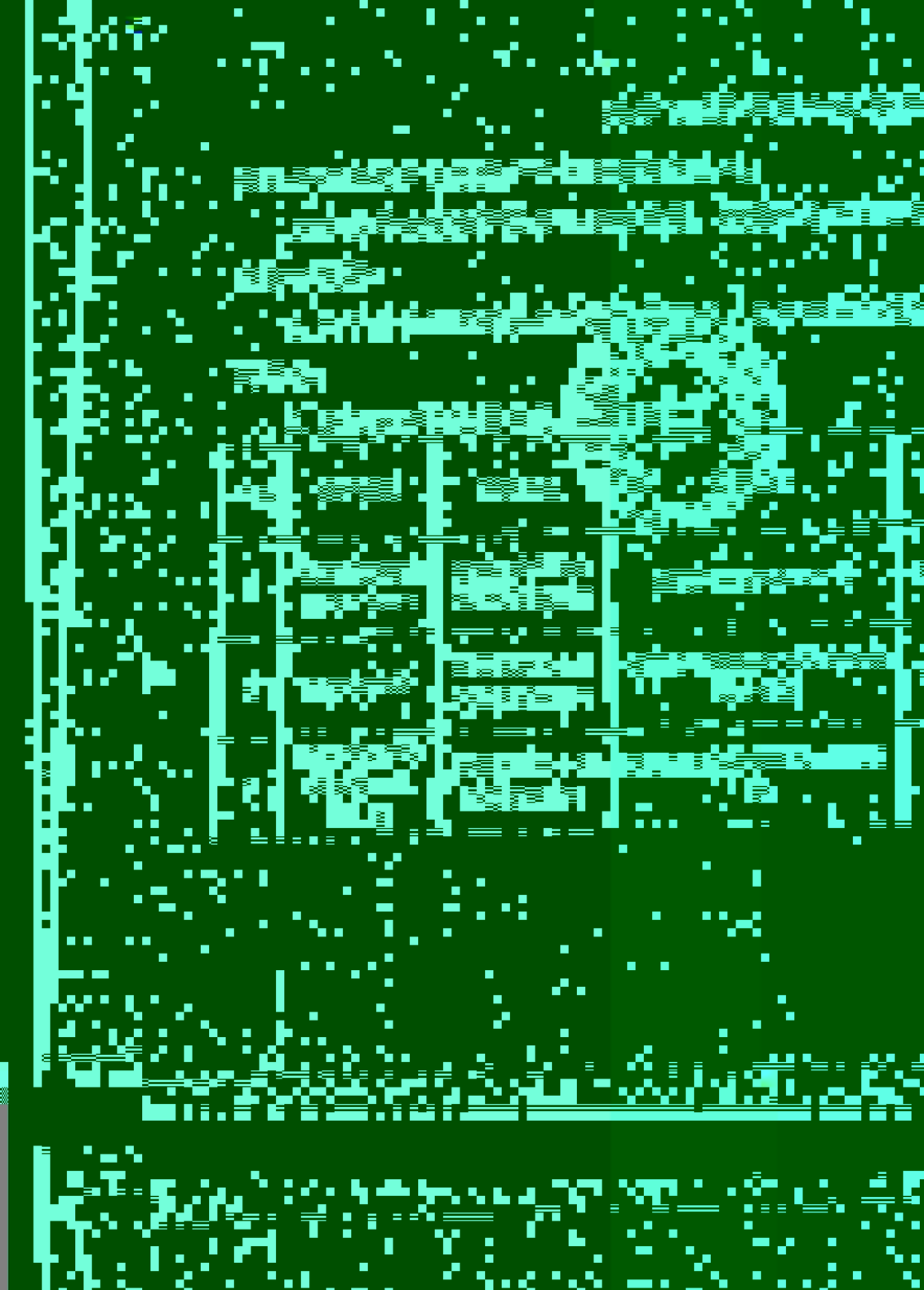
| | | | | | | | | | | |
|--|------------------------|-----|-----|--------|-----|-----|--------|-----|-----|--------|
| <div> 益
状
况 </div> | <div>用 途</div> | 100 | 100 | 1.0000 | 100 | 100 | 1.0000 | 100 | 100 | 1.0000 |
| | <div>规划限制条件</div> | 100 | 100 | 1.0000 | 100 | 100 | 1.0000 | 100 | 100 | 1.0000 |
| | <div>抵押、担保物权设立情况</div> | 100 | 100 | 1.0000 | 100 | 100 | 1.0000 | 100 | 100 | 1.0000 |
| | <div>查封等限制权利</div> | 100 | 100 | 1.0000 | 100 | 100 | 1.0000 | 100 | 100 | 1.0000 |
| <div>比准价格（元/月）</div> | | 8 | | | 10 | | | 7 | | |

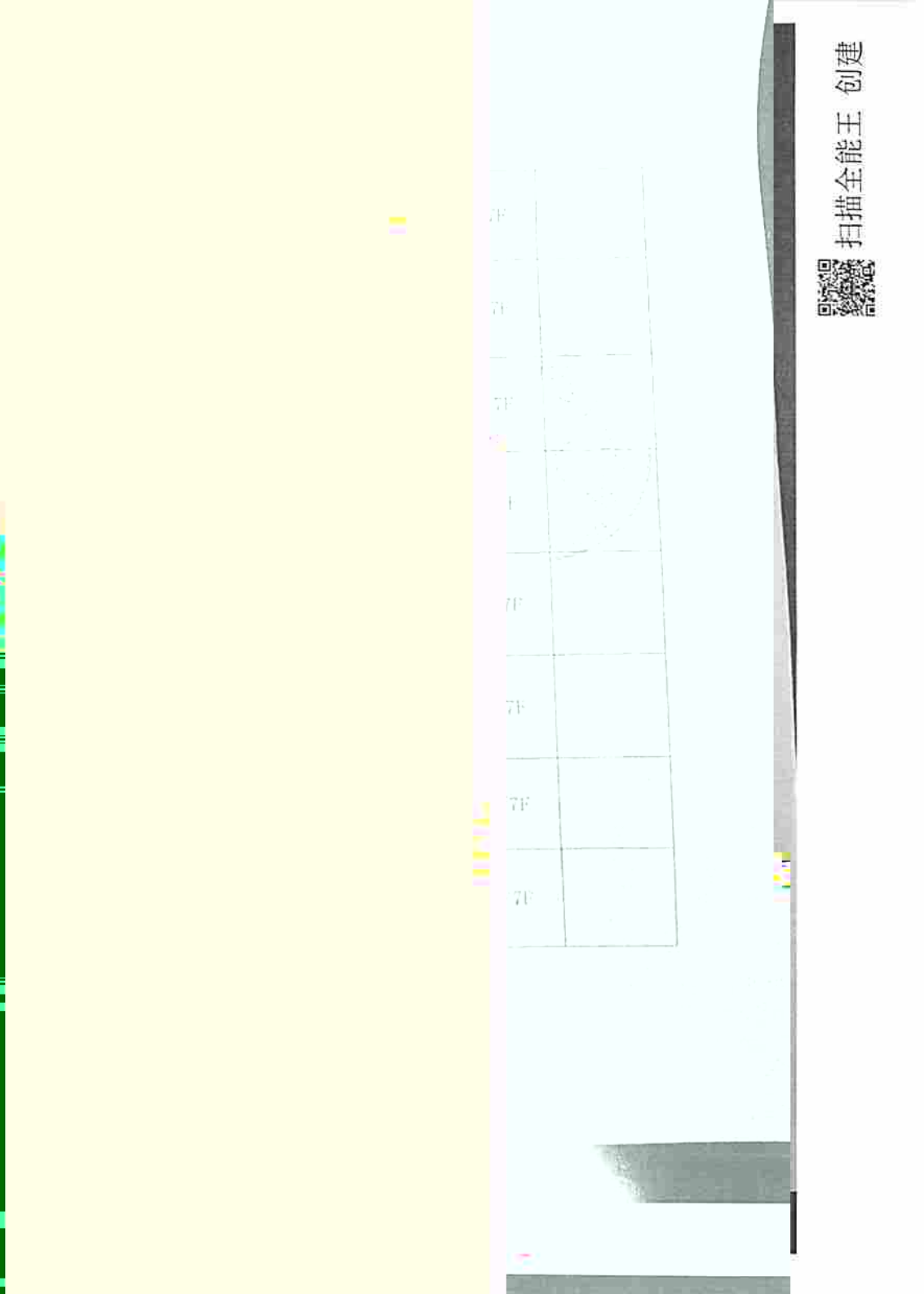
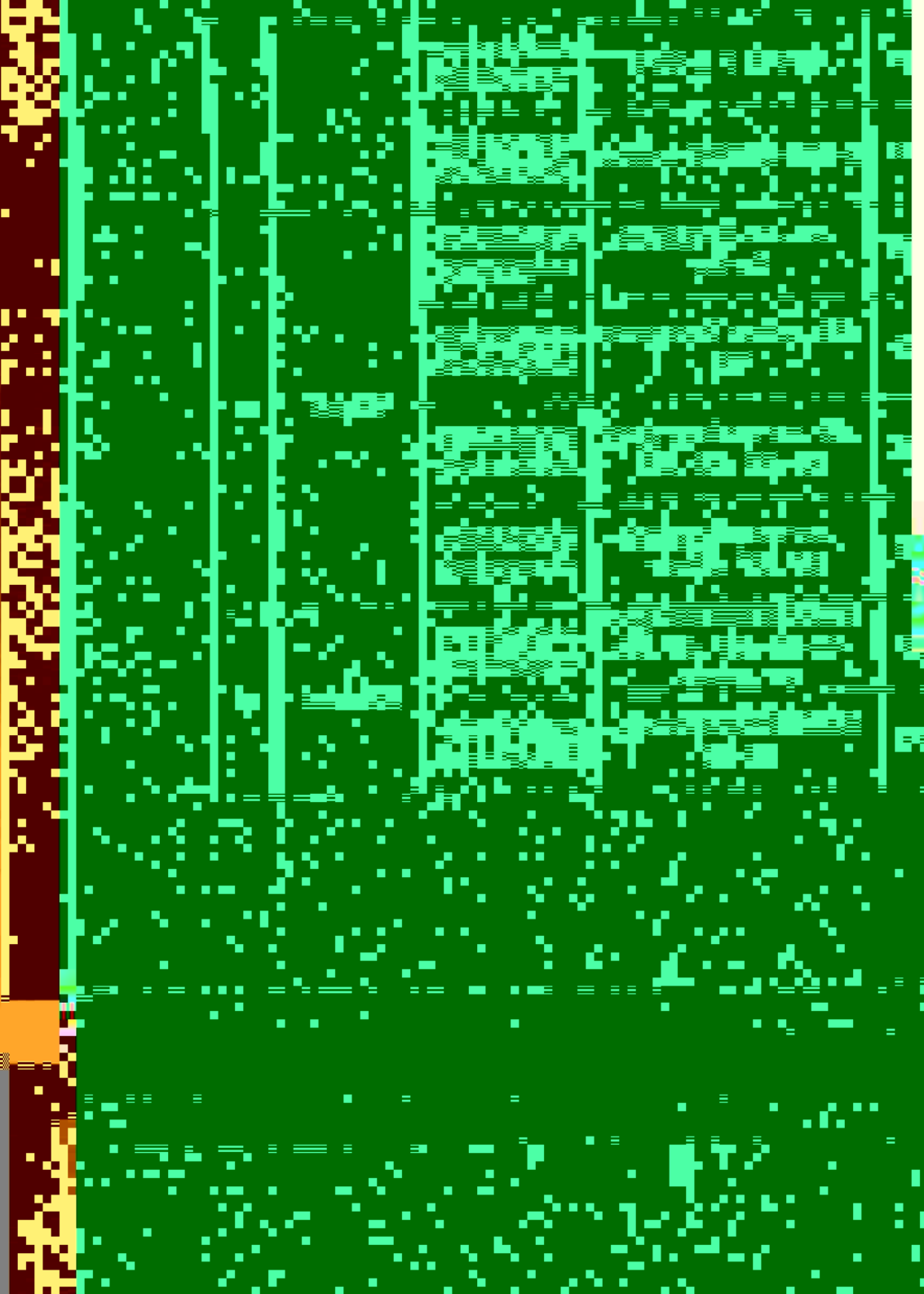
（6）实例修正后的价格计算

经过测算以上三个可比实例的比准价格较为接近，考虑到估价对象所在区域的房地产市场和交易情况，

附 件

1. 估价对象及周边环境照片
2. 《房地产权证》复印件
3. 估价机构营业执照复印件
4. 房地产估价机构备案证书复印件
5. 估价人员资格证书复印件





兴泰典当自
理公司

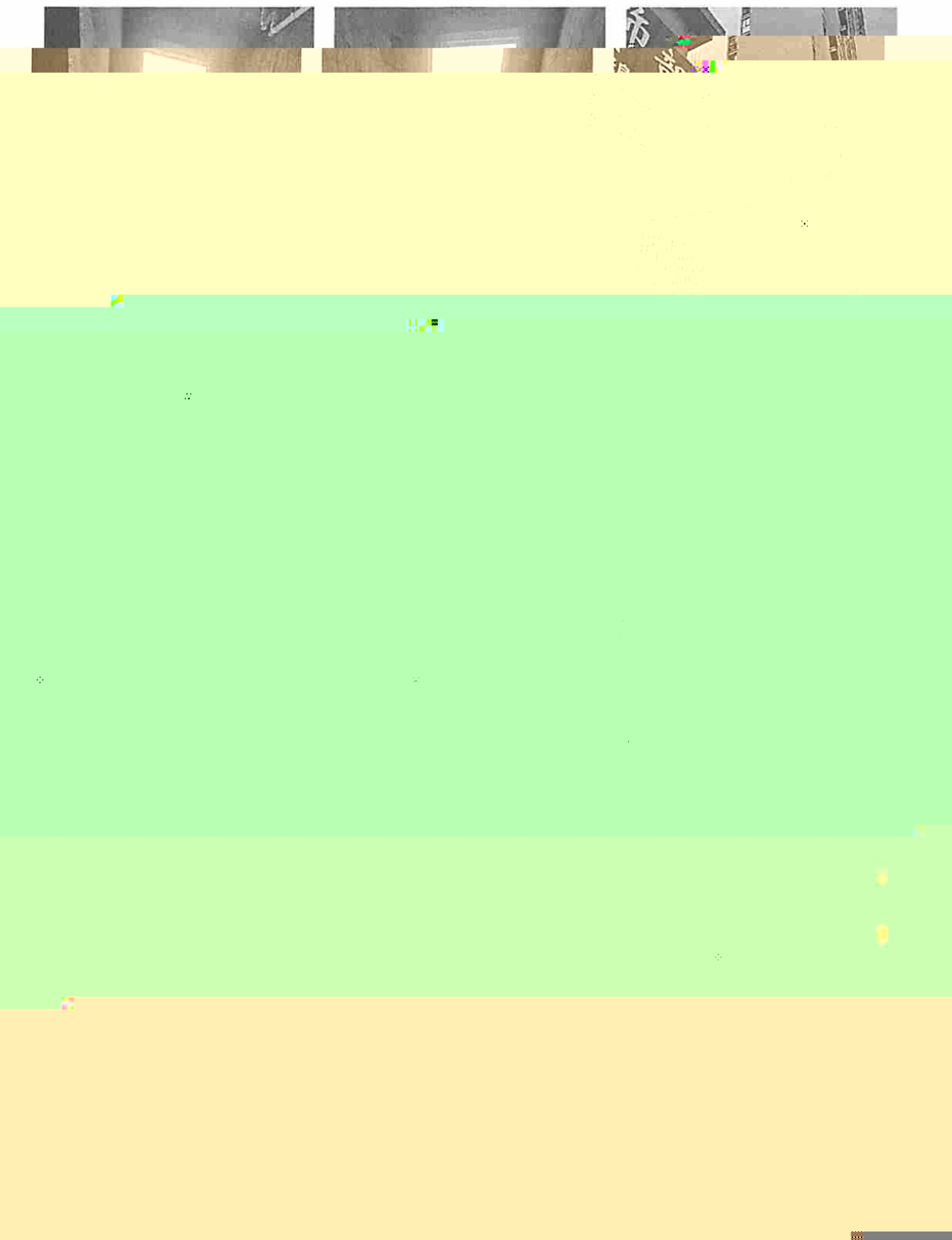
安徽省典当行
有限公司

| | | | | | | |
|---|--------|---|----|----|------------------|--|
| 安市裕安区城南镇奥通桥
同济万象城1栋1405室、
1408室、2408室 | 308.19 | / | 住宅 | 钢混 | 14/29F
24/29F | |
| 经开区金寨南路西，翠微路北
幢商106、商106上、120、
商120上 | 564.17 | 皖(2016)合不动产权第
0208799号、皖(2016)合
不动产权第0208776号 | 经营 | 钢混 | 1-2/27F | |

合肥兴泰商业资产运营有限公司



扫描全能王 创建



统一社会信用代码

91340100760806613M(1-1)

营

名称 安徽开诚房地产土地资产评估咨询有

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 赵国华

经营范围 一般项目：房地产评估；房地产咨询；房
服务；不动产登记代理服务；土地整治服
估服务；破产清算服务；二手车鉴定评估
定风险评估；社会调查（不含涉外调查）
划服务；信息咨询服务（不含许可类信息
（不含涉外调查）；工程造价咨询业务；
服务（规划管理、勘察、设计、监理除外
拆迁服务；环境保护监测；生态资源监测
业务外，可自主依法经营法律法规非禁止
许可项目；测绘服务（依法须经批准的项目
可开展经营活动，具体经营项目以相关部
准）

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

调整

03月25日

蜀山区金寨路91号立基大厦B座170



2022年05月25日

国家市场监督管理总局监制



中华人民共和国房地产估价机构 备案证书

机构名称：安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

住 所：合肥市蜀山区金寨路91号立基大厦B座1709室

统一社会信用代码：91340100760806613M

注册资本：
(出资额) 200万元人民币

成立日期：2004年03月25日

备案等级：一级

法定代表人：赵国华
(执行事务合伙人)

经济性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

证书编号：GA161001

有效期限：2027年10月13日

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,执行房地产估价业务,
有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by
the Ministry of Housing and Urban-Rural
Development of the People's Republic of China.

姓 名 / Full name

叶琦

性 别 / Sex

男

身份证号码 / ID No.

