



房地产估价报告

估价报告编号：皖建英房估字〔2026〕第 0570 号

估价项目名称：合肥市包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 104-2、商 411-424、储藏室 402 等十六套商业、储藏室房地产租赁估价

估价委托人：合肥恒牛置业有限公司

房地产估价机构：安徽建英房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：孙彦（注册号：3420240074）

王红（注册号：3420050055）

估价报告出具日期：2026 年 5 月 8 日



致估价委托人函

合肥恒牛置业有限公司：

受贵方委托，本房地产估价机构委派注册房地产估价师孙彦（注册号：3420240074）、王红（注册号：3420050055）对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

估价目的：为估价委托人确定房地产租赁底价提供参考依据。

估价对象：合肥市包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 104-2、商 411-424、储藏室 402 等十六套商业、储藏室房地产，财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；权利人：合肥恒牛置业有限公司，房屋结构：钢混结构，规划用途：商业、储藏室，实际用途：商业、储藏室，总层数：27 层，所在层为 1、4 层，总建筑面积为 1633.64 m²，建筑结构为钢混结构，建成年份为 2018 年，土地使用权为出让用地。估价对象信息一览表详见下表 1：

表 1 估价对象信息一览表

序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	《不动产权证》证号	所在层/总楼层	用途
1	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 104-2	452.24	/	1/27F	商业
2	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 411	98.93	皖(2024)合肥市不动产权第 1034803 号	4/27F	商业
3	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 412	51.32	皖(2024)合肥市不动产权第 1034804 号	4/27F	商业
4	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 413	51.15	皖(2024)合肥市不动产权第 1034807 号	4/27F	商业
5	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 414	51.15	皖(2024)合肥市不动产权第 1034811 号	4/27F	商业
6	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 415	51.15	皖(2024)合肥市不动产权第 1034813 号	4/27F	商业
7	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 416	104.55	皖(2024)合肥市不动产权第 1034816 号	4/27F	商业



8	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 417	99.16	皖(2024)合肥市不动产权第 1034820 号	4/27F	商业
9	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 418	78.05	皖(2024)合肥市不动产权第 1034822 号	4/27F	商业
10	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 419	86.21	皖(2024)合肥市不动产权第 1034829 号	4/27F	商业
11	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 420	66.2	皖(2024)合肥市不动产权第 1034830 号	4/27F	商业
12	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 421	158.4	皖(2024)合肥市不动产权第 1034836 号	4/27F	商业
13	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 422	87.46	皖(2024)合肥市不动产权第 1034838 号	4/27F	商业
14	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 423	87.46	皖(2024)合肥市不动产权第 1034845 号	4/27F	商业
15	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 424	92.6	皖(2024)合肥市不动产权第 1034848 号	4/27F	商业
16	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦储 402	17.61	皖(2024)合肥市不动产权第 1034768 号	4/27F	储藏室
合计	/	1633.64	/	/	/

价值时点: 2026 年 5 月 6 日。

价值类型: 本次估价采用市场租金价值。

估价方法: 比较法。

估价结果: 详见表 2 (币种: 人民币):

表 2 估价结果一览表

序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	单价(元/m ² ·月)	月租金总价 (万元)	年租金总价 (万元)
1	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 104-2	452.24	60	2.7134 (大写: 贰万柒仟壹佰叁拾肆元整)	32.5608 (大写: 叁拾贰万伍仟陆佰零捌元整)
2	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 411	98.93	29	0.2869 (大写: 贰仟捌佰陆拾玖元整)	3.4428 (大写: 叁万肆仟肆佰贰拾捌元整)
3	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 412	51.32	29	0.1488 (大写: 壹仟肆佰捌拾捌元整)	1.7856 (大写: 壹万柒仟捌佰伍拾陆元整)
4	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 413	51.15	29	0.1483 (大写: 壹仟肆佰捌拾叁元整)	1.7796 (大写: 壹万柒仟柒佰玖拾陆元整)
5	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 414	51.15	29	0.1483 (大写: 壹仟肆佰捌拾叁元整)	1.7796 (大写: 壹万柒仟柒佰玖拾陆元整)



独立 客观 公正 严谨 团结
诚信 创新 专业 权威 高效

6	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 415	51.15	29	0.1483 (大写: 壹仟肆佰捌拾叁元整)	1.7796 (大写: 壹万柒仟柒佰玖拾陆元整)
7	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 416	104.55	29	0.3032 (大写: 叁仟零叁拾贰元整)	3.6384 (大写: 叁万陆仟叁佰捌拾肆元整)
8	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 417	99.16	29	0.2876 (大写: 贰仟捌佰柒拾陆元整)	3.4512 (大写: 叁万肆仟伍佰壹拾贰元整)
9	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 418	78.05	29	0.2263 (大写: 贰仟贰佰陆拾叁元整)	2.7156 (大写: 贰万柒仟壹佰伍拾陆元整)
10	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 419	86.21	29	0.2500 (大写: 贰仟伍佰元整)	3.0000 (大写: 叁万元整)
11	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 420	66.2	29	0.1920 (大写: 壹仟玖佰贰拾元整)	2.3040 (大写: 贰万叁仟零肆拾元整)
12	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 421	158.4	29	0.4594 (大写: 肆仟伍佰玖拾肆元整)	5.5128 (大写: 伍万伍仟壹佰贰拾捌元整)
13	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 422	87.46	29	0.2536 (大写: 贰仟伍佰叁拾陆元整)	3.0432 (大写: 叁万零肆佰叁拾贰元整)
14	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 423	87.46	29	0.2536 (大写: 贰仟伍佰叁拾陆元整)	3.0432 (大写: 叁万零肆佰叁拾贰元整)
15	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 424	92.6	29	0.2685 (大写: 贰仟陆佰捌拾伍元整)	3.2220 (大写: 叁万贰仟贰佰贰拾元整)
16	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦储 402	17.61	12	0.0211 (大写: 贰佰壹拾壹元整)	0.2532 (大写: 贰仟伍佰叁拾贰元整)
合计		1633.64	/	/	73.3116 (大写: 柒拾叁万叁仟壹佰壹拾陆元整)

特别提示:

- (1) 本估价结果不应作为价格实现的保证。
- (2) 本报告应用使用期限自 2026 年 5 月 8 日至 2027 年 5 月 7 日。

(注册房地产估价师) 法定代表人:
安徽建英房地产土地资产评估有限公司

2026 年 5 月 8 日



目 录

估价师声明	6
估价假设和限制条件	7
(一) 一般假设	7
(二) 未定事项假设	7
(三) 背离事实假设	7
(四) 不相一致假设	7
(五) 依据不足假设	7
(六) 估价报告使用限制	8
估价结果报告	9
(一) 估价委托人	9
(二) 机构名称	9
(三) 估价目的	9
(四) 估价对象	9
(五) 价值时点	11
(六) 价值类型	11
(七) 估价原则	12
(八) 估价依据	13
(九) 估价方法	14
(十) 估价结果	16
(十一) 注册房地产估价师	16
(十二) 实地查勘期	16
(十三) 估价作业期	16
附 件	17
附件 1 房地产估价委托书	
附件 2 《不动产权证》复印件	
附件 3 估价对象位置图	
附件 4 估价对象实地查勘情况和相关照片	
附件 5 房地产估价机构营业执照和资质证书复印件	
附件 6 房地产估价师注册证书复印件	



估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

1. 参加估价的注册房地产估价师严格遵守估价职业道德，在估价过程中承诺和保证具有专业胜任能力和勤勉尽责。
2. 注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
3. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
4. 注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
5. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
6. 注册房地产估价师孙彦（注册号：3420240074）于2026年5月6日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。



估价假设和限制条件

（一）一般假设

1.估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

2.估价对象按照现有用途可持续使用，市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

3.估价委托人提供了《不动产权证书》复印件，本公司对估价委托人提供的资料进行了审慎的检查和尽职调查并与原件核对，但未予以相关部门核实，假设估价委托人提供的所有资料是合法、真实、完整、有效的，若上述情况发生变化，需调整估价结果乃至重新估价。

4.注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象能正常安全使用。

5.本次估价的现场查勘日为2026年5月6日，根据本次估价目的，并结合估价委托人要求，确定本次估价的时点为查勘现场的日期，即2026年5月6日，本次估价以价值时点的房地产状况为假设前提。

（二）未定事项假设：

无未定事项假设。

（三）背离事实假设：

无背离事实假设。

（四）不相一致假设：

1.根据估价委托人提供的《房屋所有权登记证明》证载建筑面积为541.24 m²，委托书记载本次委托面积为其中1层部分房产面积为452.24 m²，本次评估依据委托书记载的面积为准。

（五）依据不足假设：



无依据不足假设。

(六) 估价报告使用限制:

1. 本估价报告按估价目的提供给估价委托人使用, 以为确定房地产租赁底价提供参考而评估房地产市场租金为估价目的, 不作他用, 若改变估价目的而使用本估价报告, 需向本估价公司咨询后做必要修正, 甚至重新估价。

2. 本报告价值时点为 2026 年 5 月 6 日。估价报告应用有效期自估价报告出具之日 (2026 年 5 月 6 日) 起一年内有效, 但价值时点后, 在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化, 并对估价对象产生明显影响时, 不能直接使用本估价结果; 超过一年, 需重新进行估价。

3. 本报告书包括封面、致估价委托人函、目录、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件共七部分, 必须完整使用方为有效, 对使用本报告中部分内容而导致的损失, 我公司不承担责任。

4. 本报告估价结果的计算以估价对象在价值时点的状况和估价报告对估价对象的假设和限制条件为依据进行, 如估价报告中对估价对象房地产的假设和限制条件发生变化, 估价结果应作相应调整。

5. 本估价报告仅供估价委托人使用, 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任何单位和个人提供。本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, 亦不得以其他方式公开发表。

6. 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, 对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

7. 本报告由安徽建英房地产土地资产评估有限公司负责解释。



估价结果报告

（一）估价委托人

名称：合肥恒牛置业有限公司

（二）机构名称：安徽建英房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：黄显珊

住所：安徽省合肥市政务区怀宁路 1828 号总商会大厦 1202、1204 室

统一社会信用代码：91340100771138315N

备案等级：一级 **证书编号：**GA141001

有效期限：2023 年 6 月 6 日至 2026 年 6 月 6 日

（三）估价目的

为估价委托人确定房地产租赁底价提供参考依据。

（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、分摊的土地使用权及配套设施；不包括动产、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

估价对象为合肥市包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 104-2、商 411-424、储藏室 402 等十六套商业、储藏室房地产，《不动产权证》权证字号：详见表 1，权利人：合肥恒牛置业有限公司，房屋结构：钢混结构，规划用途：商业、储藏室，实际用途：商业、储藏室，总层数：27 层，所在层为 1、4 层，建筑总面积为 1633.64 m²，建筑结构为钢混结构，建成年份为 2018 年，土地使用权为出让用地。估价对象信息一览表详见下表 1：



表 1 估价对象信息一览表

序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	《不动产权证书》证号	所在层/总楼层	用途
1	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 104-2	452.24	/	1/27F	商业
2	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 411	98.93	皖(2024)合肥市不动产权第 1034803 号	4/27F	商业
3	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 412	51.32	皖(2024)合肥市不动产权第 1034804 号	4/27F	商业
4	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 413	51.15	皖(2024)合肥市不动产权第 1034807 号	4/27F	商业
5	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 414	51.15	皖(2024)合肥市不动产权第 1034811 号	4/27F	商业
6	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 415	51.15	皖(2024)合肥市不动产权第 1034813 号	4/27F	商业
7	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 416	104.55	皖(2024)合肥市不动产权第 1034816 号	4/27F	商业
8	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 417	99.16	皖(2024)合肥市不动产权第 1034820 号	4/27F	商业
9	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 418	78.05	皖(2024)合肥市不动产权第 1034822 号	4/27F	商业
10	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 419	86.21	皖(2024)合肥市不动产权第 1034829 号	4/27F	商业
11	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 420	66.2	皖(2024)合肥市不动产权第 1034830 号	4/27F	商业
12	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 421	158.4	皖(2024)合肥市不动产权第 1034836 号	4/27F	商业
13	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 422	87.46	皖(2024)合肥市不动产权第 1034838 号	4/27F	商业
14	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 423	87.46	皖(2024)合肥市不动产权第 1034845 号	4/27F	商业
15	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 424	92.6	皖(2024)合肥市不动产权第 1034848 号	4/27F	商业
16	包河区望江东路 470 号汇鑫大厦储 402	17.61	皖(2024)合肥市不动产权第 1034768 号	4/27F	储藏室
合计	/	1633.64	/	/	/

(3) 土地基本状况

①名称：合肥市包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 104-2、商 411-424、



储藏室 402 等十六套商业、储藏室房地产所属土地。

②四至：宗地北近太湖路，西近宁国路，南至望江东路，东至马鞍山路。

③面积：共有宗地面积 9714.88 平方米。

④用途：商服用地。

⑤土地使用权类型：出让。

⑥土地使用终止日期：2054 年 7 月 9 日。

⑦形状：较规则。

⑧地形地势：地形为平地，自然排水，积水可能性小，有利于价值的提升。

⑨土壤及地质：土壤未受污染，地质承载力较好，稳定性强，利于减少建安工程投入。

(4) 建筑物基本状况

①名称：合肥市包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 104-2、商 411-424、储藏室 402 等十六套商业、储藏室房地产。

②规模：总建筑面积为 1633.64 m²。

③建筑房屋结构：钢混结构。

④设施设备：消防设施齐全，水、电、通信到位。

⑤装饰装修：外墙为玻璃幕墙，入户门为玻璃门，室内简单装修。

⑥层高：一层高约 6 米、四层高约 4 米。

⑦临街状况：估价对象位于合肥市包河区望江东路 470 号汇鑫大厦商 104-2、商 411-424、储藏室 402 等十六套商业、储藏室房地产，临望江东路。

⑧建筑功能：商业、储藏室。

⑨工程质量：工程质量较好。

⑩新旧程度：2018 年建设完成，存在物质性折旧。

(五) 价值时点

2026 年 5 月 6 日（2026 年 5 月 6 日为现场实地查勘日期，以此确定为价值时点）。

(六) 价值类型

1. 价值类型的名称

本次估价的价值类型为市场租金价值。

2. 价值定义



价值定义：市场价值为估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

市场租金构成包括地租、房屋折旧费、维修费、管理费、保险费、税费、利息和利润。

3. 价值内涵

价值内涵是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、分摊的土地使用权及公共配套设施。

租金内涵：建筑面积租金、租期为一年，开发程度为现房，具备“五通”。包括地租、房屋折旧费、维修费、管理费、保险费、税费、利息和利润八项，不包括承租方负担的室内二次装饰装修费、物业管理费、水电费等。

（七）估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立客观公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。

1. 独立、客观、公正原则：

要求站在中立的立场上，实事求是，公平正直的评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2. 合法原则：

房地产价格是实物、区位、权益三者的有机结合，所以估价方和估价人员在估价中必须在房地产的产权、房地产的利用以及房地产的处分的方面皆符合相关法律法规的约定，在产权无法明确的情况下应明确设定估价对象的产权。

3. 最高最佳利用原则：

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

4. 替代原则：

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务



同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产市场价格也同样遵循替代规律，某房地产市场价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产市场价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。替代原则是比较法的理论基础。

5. 价值时点原则：

房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。因此，房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间，估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。这一具体时间是由估价目的决定的。

（八）估价依据

（1）《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通过，自2021年1月1日起施行）；

（2）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

（4）《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

（5）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第743号，2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，自2021年9月1日起施行）；

（6）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令 第55号，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订，中华人民共和国国务院



令第 732 号，2020 年 11 月 29 日公布施行）；

(7) 国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告 2016 年第 16 号；

(8) 《中华人民共和国房产税暂行条例》（2011 年 1 月 8 日根据国务院令 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

(9) 《城市房地产估价管理暂行办法》建设部建房 579 号；

(10) 《房屋完损等级评定标准》1985 年建设部发布；

(11) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291—2015；

(12) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013（2013 年 6 月 26 日中华人民共和国住房和城乡建设部第 84 公告发布，2014 年 2 月 1 日起实施）；

(13) 合肥市房地产市场有关价格信息；

(14) 估价委托人提供的有关材料；

(15) 估价人员现场查勘搜集、调查的有关资料。

（九）估价方法

估价方法选用本次估价的估价目的是对已建成的房地产即商业、储藏室房地产进行市场租金估价。通过实地查勘和对周边区域的调查并分析有关资料后，根据估价对象商业、储藏室房地产的特点和实际情况，进行评估方法的具体选择。

本估价报告中，估价结果为估价对象于价值时点的租赁价值。

1、不选用的估价方法及理由

（1）不选用成本法的理由

成本法是在对租赁价格成本构成因素进行分解的基础上，采用适当的方法确定各成本构成因素价格水平以及应得利润，然后累加各成本费用及应得利润，以其之和作为估价对象租赁价格的方法。成本法测算中各类费用及利润较难获得，因此本次评估不适合采用成本法。

（2）不选用收益法的理由

收益法是以经营承租房地产所能获得的收入扣除必要的经营费用以及承租者要求的合理利润，以其余额作为估价对象租赁价格的方法。本次估价目的为为确定地房地产租赁底价提供参考依据而评估房地产市场租金，经营方为承租方，承租方的收入及经营费用等数据无法获得，因此本次评



估不适合采用收益法。

(3) 不选用价值折算法（收益倒算）的理由

价值折算法(收益法倒算)，是选取适宜的房地产价值评估方法求得估价对象的价值或价格，然后确定估价对象报酬率或资本化率，并分析预测估价对象未来租赁价格变化趋势，最后选用适当的数学公式求取估价对象租赁价格的方法。虽估价对象的价值或价格容易获取，但利用价值折算法(收益法倒算)反推估价对象租金收益，各环节取值难以确定，故不适宜选用价值折算法（收益倒算）。

2、选用的估价方法及理由

选用比较法的理由

估价对象是交易性活跃的房地产，由于估价对象同一供求圈内有很多的类似房地产交易实例，故选择比较法。

根据以上分析，最终选择比较法作为本次估价的基本方法，最终评定其市场价值。

3、估价技术路线

比较法估价（以汇鑫大厦商 104-2、商 411 为例）

(1) 搜集租赁交易实例。

(2) 取 3 个租金可比实例。

表 3 案例表

案例 (1 层)	文昌新村房产 a	汇鑫大厦房产 b	锦绣珺塘房产 c
建筑面积 (m ²)	33	289.98	145.52
月租金单价(元/m ² ·月)	71	73	75

案例 (4 层)	九华山路 89 号房 产 a	仁和佳园房产 b	徽州大道 136 号房 产 c
建筑面积 (m ²)	222	900	100
月租金单价(元/m ² ·月)	27	30	33

(3) 对租金可比实例进行租赁情况修正、市场状况调整、区位状况调整、权益状况调整、实物状况调整。

(4) 求取汇鑫大厦商 104-2、商 411 的市场租金（单价）。



(5) 根据其他估价对象具体情况，求取估价对象市场租金（单价）。
确定估价结果：

根据各单价结果及建筑面积求取估价对象月租金及年租金。

(十) 估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的
相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，
遵循估价原则，采用比较法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和
限制条件下，估价对象于价值时点（2026年5月6日）的估价结果见下表。

表4 估价结果表

相关结果		估价方法	比较法
测算结果（汇鑫大厦商 104-2）	单价(元/平方米·月)		60
测算结果（汇鑫大厦商 411）	单价(元/平方米·月)		29
评估价值	年租金（万元）		73.3116（大写：柒拾叁万叁仟壹佰壹拾陆元整）
	月租金（万元）		详见表 2
	单价(元/平方米·月)		详见表 2

(十一) 注册房地产估价师

表5 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王红	3420050055		2026年5月8日
孙彦	3420240074		2026年5月8日

(十二) 实地查勘期

2026年5月6日——2026年5月6日

(十三) 估价作业期

2026年5月6日——2026年5月8日



附 件

- 附件1 房地产估价委托书
- 附件2 《不动产权证》复印件
- 附件3 估价对象位置图
- 附件4 估价对象实地查勘情况和相关照片
- 附件5 房地产估价机构营业执照和资质证书复印件
- 附件6 房地产估价师注册证书复印件





房地产估价委托书

委托双方	估价委托人	合肥恒牛置业有限公司	评估单位	安徽建英房地产土地资产评估有限公司
	地 址	合肥市包河区望江东路 470 号 汇鑫大厦	地 址	合肥市政务区怀宁路 1828 号 总商会大厦 1202、1204 室
	联系电话	0551-62685588	联系电话	19965982534
	联系人	时刻	联系人	赵梦影
评估标的物	标的物名称	合肥市包河区望江东路 470 号 汇鑫大厦商 104-2、商 411-424、 储藏室 402 等 16 套商业、储藏 室房地产	用 途	商业、储藏室
	权 利 人	合肥恒牛置业有限公司	数量(m ²)	共 1633.64 m ²
委托评估要求	评估目的	为委托方了解房地产租赁价格提供参考依据而评估房地产市场租金		
	价值时点	2026 年 5 月 6 日 (现场查勘日)		
备 注	<p>1、评估机构对评估的标准、程序和方法负责，使评估结果合乎评估专业规范的要求。</p> <p>2、评估结果仅作为委托人在房地产业务中定价的参考依据，评估机构不承担委托人在利用评估标的物从事房地产业务（买卖、投资、租赁、抵押、担保等经济行为）中所承担的法律风险。</p> <p>3、委托方如实填写此表，保证评估标的物权属明确、无产权纠纷，并提供评估标的物的一切相关资料。</p>			
估价委托人（盖章、签字）：				
委托日期：	2026 年 5 月 6 日			



序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	《不动产权证》证号	所在层/总楼层	用途
1	包河区望江东路470号汇鑫大厦商104-2	452.24	/	1/27F	商业
2	包河区望江东路470号汇鑫大厦商411	98.93	皖(2024)合肥市不动产权第1034803号	4/27F	商业
3	包河区望江东路470号汇鑫大厦商412	51.32	皖(2024)合肥市不动产权第1034804号	4/27F	商业
4	包河区望江东路470号汇鑫大厦商413	51.15	皖(2024)合肥市不动产权第1034807号	4/27F	商业
5	包河区望江东路470号汇鑫大厦商414	51.15	皖(2024)合肥市不动产权第1034811号	4/27F	商业
6	包河区望江东路470号汇鑫大厦商415	51.15	皖(2024)合肥市不动产权第1034813号	4/27F	商业
7	包河区望江东路470号汇鑫大厦商416	104.55	皖(2024)合肥市不动产权第1034816号	4/27F	商业
8	包河区望江东路470号汇鑫大厦商417	99.16	皖(2024)合肥市不动产权第1034820号	4/27F	商业
9	包河区望江东路470号汇鑫大厦商418	78.05	皖(2024)合肥市不动产权第1034822号	4/27F	商业
10	包河区望江东路470号汇鑫大厦商419	86.21	皖(2024)合肥市不动产权第1034829号	4/27F	商业
11	包河区望江东路470号汇鑫大厦商420	66.2	皖(2024)合肥市不动产权第1034830号	4/27F	商业
12	包河区望江东路470号汇鑫大厦商421	158.4	皖(2024)合肥市不动产权第1034836号	4/27F	商业
13	包河区望江东路470号汇鑫大厦商422	87.46	皖(2024)合肥市不动产权第1034838号	4/27F	商业
14	包河区望江东路470号汇鑫大厦商423	87.46	皖(2024)合肥市不动产权第1034845号	4/27F	商业
15	包河区望江东路470号汇鑫大厦商424	92.6	皖(2024)合肥市不动产权第1034848号	4/27F	商业
16	包河区望江东路470号汇鑫大厦商102	17.61	皖(2024)合肥市不动产权第1034768号	4/27F	储藏室
合计		1633.64	/	/	/



0629383

房屋所有权登记证明

业务编号: 70427669

登记单位	安徽恒牛置业有限公司					
房屋坐落	包河区望江东路470号汇鑫大厦商104					
丘(地)号						
土地使用权取得方式						
产别	股份制企业房产					
预售许可证号	20170019					
登记时间	2019/7/16 16:00					
房屋状况	结构	层数		建筑面积	套内建筑面积	竣工日期
		地上	地下			
	钢混	24	3	541.24	514.44	2018/7/18
附记						
填发机关	合肥市不动产登记中心				填发人	崔华2

郑重声明: 1、本登记证明仅供登记机构办理商品房现房销售及转移登记业务使用;

2、本登记证明仅反映所登记房屋填发日期时点的房屋状态。

填发单位





独立 客观 公正 严谨 团结
诚信 创新 专业 权威 高效

皖 (2024) 合肥市 不动产权第 1034803 号

权利人	合肥恒牛置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	包河区望江东路470号汇森大厦高411
不动产单元号	340111301009GB0014SF00010342
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积9714.88平方米/房屋建筑面积98.93平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2054年07月09日止
权利其他状况	专有建筑面积: 63.77m ² 分摊建筑面积: 35.16m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 27 房屋所在层: 4

附 记

业务编号: 202402080047
持证人身份证件名称: 组织机构代码
持证人身份证件号码: 91340100399890374Q
自持。

皖 (2024) 合肥市 不动产权第 1034804 号

权利人	合肥恒牛置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	包河区望江东路470号汇森大厦高412
不动产单元号	340111301009GB0014SF00010348
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积9714.88平方米/房屋建筑面积51.32平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2054年07月09日止
权利其他状况	专有建筑面积: 33.08m ² 分摊建筑面积: 18.24m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 27 房屋所在层: 4

附 记

业务编号: 202402080047
持证人身份证件名称: 组织机构代码
持证人身份证件号码: 91340100399890374Q
自持。



独立 客观 公正 严谨 团结
诚信 创新 专业 权威 高效

皖(2024)合肥市不动产权第1034807号

附 记

权利人	合肥恒牛置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	包河区望江东路470号汇鑫大厦413
不动产单元号	340111301003GB00148F00010378
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积9714.88平方米/房屋建筑面积51.15平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2054年07月09日止
权利其他状况	专有建筑面积: 32.97m ² 分摊建筑面积: 18.18m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 27 房屋所在层: 4

业务编号: 202402080047

持证人身份证件名称: 组织机构代码
持证人身份证件号码: 91340100399890374Q

自持。



扫描全能王 创建

皖(2024)合肥市不动产权第1034811号

附 记

权利人	合肥恒牛置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	包河区望江东路470号汇鑫大厦414
不动产单元号	340111301003GB00148F00010413
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积9714.88平方米/房屋建筑面积51.15平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2054年07月09日止
权利其他状况	专有建筑面积: 32.97m ² 分摊建筑面积: 18.18m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 27 房屋所在层: 4

业务编号: 202402080047

持证人身份证件名称: 组织机构代码
持证人身份证件号码: 91340100399890374Q

自持。



皖 (2024) 合肥市 不动产权第 1034813 号

权利人	合肥恒牛置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	包河区望江东路470号汇鑫大厦高415
不动产单元号	340111301009GB00148F00010424
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积9714.88平方米/房屋建筑面积51.16平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2054年07月09日止
权利其他状况	专有建筑面积: 32.97m ² 分摊建筑面积: 18.18m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 27 房屋所在层: 4

附 记

业务编号: 202402080047
持证人身份证件名称: 组织机构代码
持证人身份证件号码: 913401003998903740
自持。

皖 (2024) 合肥市 不动产权第 1034816 号

权利人	合肥恒牛置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	包河区望江东路470号汇鑫大厦高416
不动产单元号	340111301009GB00148F00010454
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积9714.88平方米/房屋建筑面积104.55平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2054年07月09日止
权利其他状况	专有建筑面积: 67.39m ² 分摊建筑面积: 37.16m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 27 房屋所在层: 4

附 记

业务编号: 202402080047
持证人身份证件名称: 组织机构代码
持证人身份证件号码: 913401003998903740
自持。



独立 客观 公正 严谨 团结
诚信 创新 专业 权威 高效

皖 (2024) 合肥市 不动产权第 1034820 号

权利人	合肥恒牛置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	包河区望江东路470号汇鑫大厦417
不动产单元号	340111301003GB0014SF00010483
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积9714.88平方米/房屋建筑面积99.16平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2054年07月09日止
权利其他状况	专有建筑面积: 63.92m ² 分摊建筑面积: 35.24m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 27 房屋所在层: 4

附 记

业务编号: 202402080047
持证人身份证件名称: 组织机构代码
持证人身份证件号码: 913401003998903740
自持。

皖 (2024) 合肥市 不动产权第 1034822 号

权利人	合肥恒牛置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	包河区望江东路470号汇鑫大厦418
不动产单元号	340111301003GB0014SF00010502
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积9714.88平方米/房屋建筑面积78.05平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2054年07月09日止
权利其他状况	专有建筑面积: 50.31m ² 分摊建筑面积: 27.74m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 27 房屋所在层: 4

附 记

业务编号: 202402080047
持证人身份证件名称: 组织机构代码
持证人身份证件号码: 913401003998903740
自持。



独立 客观 公正 严谨 团结
诚信 创新 专业 权威 高效

皖 (2024) 合肥市 不动产权第 1034830 号

附 记

权利人	合肥恒牛置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	包河区望江东路470号汇鑫大厦高419
不动产单元号	340111301008GB00148F00010549
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积9714.88平方米/房屋建筑面积186.21平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2054年07月09日止
权利其他状况	专有建筑面积：65.67㎡ 分摊建筑面积：30.04㎡ 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：27 房屋所在层：4

业务编号：202402080047
持证人身份证件名称：组织机构代码
持证人身份证件号码：91340100399890374Q
自持。

皖 (2024) 合肥市 不动产权第 1034830 号

附 记

权利人	合肥恒牛置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	包河区望江东路470号汇鑫大厦高420
不动产单元号	340111301008GB00148F00010561
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积9714.88平方米/房屋建筑面积66.2平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2054年07月09日止
权利其他状况	专有建筑面积：42.67㎡ 分摊建筑面积：23.53㎡ 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：27 房屋所在层：4

业务编号：202402080047
持证人身份证件名称：组织机构代码
持证人身份证件号码：91340100399890374Q
自持。



皖 (2024) 合肥市 不动产权第 1034836 号

权利人	合肥恒牛置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	包河区望江东路470号汇鑫大厦商421
不动产单元号	340111301008GB0014SF00010593
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积9714.88平方米/房屋建筑面积158.4平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2054年07月09日止
权利其他状况	专有建筑面积: 102.1m ² 分摊建筑面积: 56.3m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 27 房屋所在层: 4

附 记

业务编号: 202402080047
持证人身份证件名称: 组织机构代码
持证人身份证件号码: 91340100399890374Q
自持。

皖 (2024) 合肥市 不动产权第 1034838 号

权利人	合肥恒牛置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	包河区望江东路470号汇鑫大厦商422
不动产单元号	340111301008GB0014SF00010610
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积9714.88平方米/房屋建筑面积87.46平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2054年07月09日止
权利其他状况	专有建筑面积: 56.33m ² 分摊建筑面积: 31.03m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 27 房屋所在层: 4

附 记

业务编号: 202402080047
持证人身份证件名称: 组织机构代码
持证人身份证件号码: 91340100399890374Q
自持。



独立 客观 公正 严谨 团结
诚信 创新 专业 权威 高效

皖 (2024) 合肥市 不动产权第 1034845 号

权利人	合肥恒牛置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	包河区望江东路470号汇鑫大厦高423
不动产单元号	340111301008GB00148F00010657
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积9714.88平方米/房屋建筑面积87.46平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2054年07月09日止
权利其他状况	专有建筑面积: 56.38㎡ 分摊建筑面积: 31.08㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 27 房屋所在层: 4

附 记

业务编号: 202402080047
持证人身份证件名称: 组织机构代码
持证人身份证件号码: 91340100399890374Q
自持。

皖 (2024) 合肥市 不动产权第 1034848 号

权利人	合肥恒牛置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	包河区望江东路470号汇鑫大厦高424
不动产单元号	340111301008GB00148F00010667
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积9714.88平方米/房屋建筑面积92.6平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2054年07月09日止
权利其他状况	专有建筑面积: 59.69㎡ 分摊建筑面积: 32.91㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 27 房屋所在层: 4

附 记

业务编号: 202402080047
持证人身份证件名称: 组织机构代码
持证人身份证件号码: 91340100399890374Q
自持。



皖 (2024) 合肥市 不动产权第 1034768 号

权利人	合肥恒牛置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	包河区望江东路470号汇鑫大厦幢403
不动产单元号	340111301008GB00148F00010031
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	商服用地/储藏室
面积	共有宗地面积9714.88平方米/房屋建筑面积17.61平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2054年07月09日止
权利其他状况	专有建筑面积: 11.35㎡ 分摊建筑面积: 6.26㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 27 房屋所在层: 4

附 记

业务编号: 202402080047
持证人身份证件名称: 组织机构代码
持证人身份证件号码: 91340100395890374Q
自持。



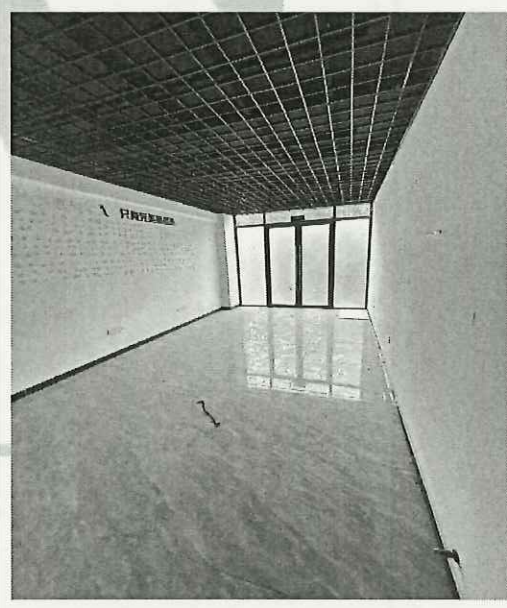
附 图 页



图纸二维码

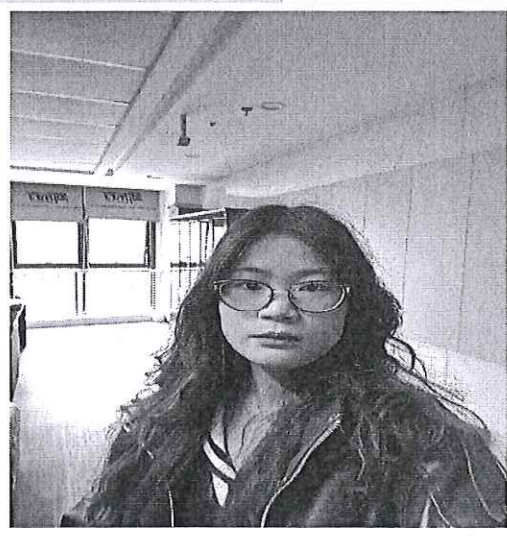
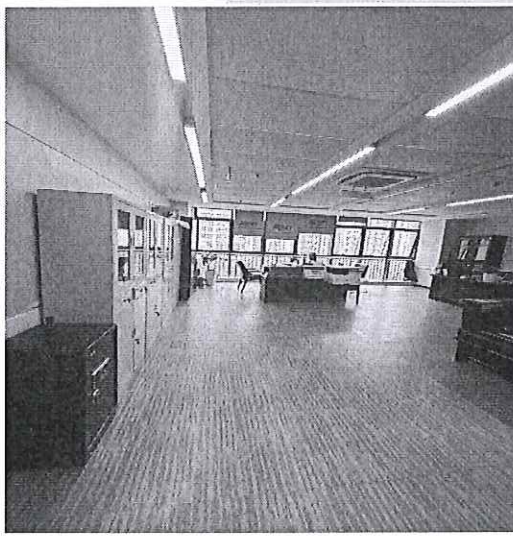
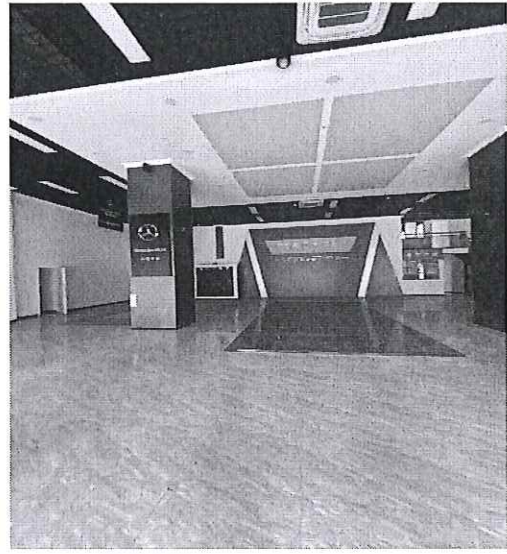


独立 客观 公正 严谨 团结
诚信 创新 专业 权威 高效





独立 客观 公正 严谨 团结
诚信 创新 专业 权威 高效





统一社会信用代码
91340100771138315N(1-3)

营业执照

(副本)



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。

名称 安徽建英房地产土地资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 黄显卿

经营范围

一般项目：土地调查评估服务；房地产评估；资产评估；不动产登记代理服务；房地产咨询；社会评估与风险管理；工程造价咨询业务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规禁止或限制的项目）；许可项目：测绘服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2005年03月02日

住所 安徽省合肥市政务区怀宁路1828号总商会大厦1202、1204室

登记机关

2021 年5 月3 日



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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



独立 客观 公正 严谨 团结
诚信 创新 专业 权威 高效



中华人民共和国房地产估价机构 备案证书

机构名称：安徽建英房地产土地资产评估有限公司
 住 所：安徽省合肥市政务区怀宁路1828号总商会大厦1202、1204室
 统一社会信用代码：91340100771138315N 法定代表人：黄显珊
 注册资本：200万元人民币 (执行事务合伙人)
 (出资数额) 经济性质：有限责任公司(自然人独
 立) 证书编号：GA141001
 成立日期：2005年03月02日 有效期限：2026年06月06日
 备案等级：级

2023年06月06日至2026年06月06日
资质使用





与地产估价备案系统注册


发证机关：



2023年06月06日



<p>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. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.</p>  <p>发证机关 No. 00287293</p>	<p>姓名 / Full name 王红</p>	
	<p>性别 / Sex 女</p>	
	<p>注册号 / Registration No. 3420050055</p>	
	<p>执业机构 / Employer 安徽建英房地产土地资产评估有限公司</p>	
	<p>有效期至 / Date of expiry 2026-03-07</p>	
	<p>持证人签名 / Bearer's signature</p>	

<p>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. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.</p>  <p>发证机关 No. 00332222</p>	<p>姓名 / Full name 孙彦</p>	
	<p>性别 / Sex 男</p>	
	<p>注册号 / Registration No. 3420240074</p>	
	<p>执业机构 / Employer 安徽建英房地产土地资产评估有限公司</p>	
	<p>有效期至 / Date of expiry 2027-10-31</p>	
	<p>持证人签名 / Bearer's signature</p>	