



房地产估价报告

估价报告编号：皖建英（滁）房估〔2024〕字第 745 号

估价项目名称：位于滁州市南谯区丰乐大道花博园摄影棚房地产租赁
估价

估价委托人：滁州市亭城文旅资产运营管理有限公司

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：王 红（注册号：3420050055）

徐 根（注册号：3420150036）

估价报告出具日期：二〇二四年四月七日



致估价委托人函

滁州市亭城文旅资产运营管理有限公司：

受贵方委托，本房地产估价机构委派注册房地产估价师王红（注册号：3420050055）、徐根（注册号：3420150036）及专业房地产估价员张相建对估价对象进行了估价，有关内容报告如下：

估价目的：为确定地房地产招租价格提供参考依据而评估房地产市场租金。

估价对象：依据估价委托人提供的《情况说明》，估价对象用途为摄影棚，所在层数为第一层，面积为 1450 m²，钢结构，建成年代 2014 年，土地使用权类型为划拨，产权人：滁州市亭城文旅资产运营管理有限公司。

价值时点：二〇二四年四月七日。

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：月租金单价为 17 元/m²，年租金总价为 29.58 万元（大写金额：贰拾玖万伍仟捌佰元整）（货币种类：人民币元）

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 2024 年 4 月 7 日至 2025 年 4 月 6 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

二〇二四年四月七日





估价师声明

我们郑重声明：

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）进行撰写。

6.我们已对本估价报告中的估价对象在2024年4月7日进行了实地查勘，查勘人员：注册房地产估价师徐根及助手房地产估价员张相建，但注册房地产估价师及助手房地产估价员对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准和相关规范进行评估。

7.除本报告注册房地产估价师外，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. 估价委托人提供的估价对象房地产资料权属证书复印件已与原件核对，但未予以核实，假定估价委托人提供的资料是真实完整和有效的，且估价对象可在公开市场上自由转让。

2. 本报告的价值时点为估价人员完成现场查勘之日，即 2024 年 4 月 7 日。本次估价以估价对象于价值时点的区位状况、权益状况和实物状况为估价前提。

3. 交易双方了解交易对象、知晓市场行情、自愿进行交易；交易双方理性而谨慎、有充裕的时间进行交易；不考虑买者因特殊兴趣而给予附加出价。

4. 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。

5. 估价人员现场查勘时未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题。

（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：无不相一致假设。

（五）依据不足假设：无依据不足假设。

（六）估价报告使用限制：

1. 本估价报告仅作为本次估价目的之使用，为估价委托人办理房地产出租招标提供市场租金价值参考，不作他用。若改变估价目的而使用本估价报告，需向本房地产估价机构咨询后做必要修正，甚至重新估价。

2. 本次评估报告所确定的房地产价格是在本次评估特定目的及限制条件下的公开市场价格，未考虑强制处分、快速变现、处置费用，交易税费等因素的影响。



3. 本次评估的价格含有估价对象所分摊的划拨土地权益价值。

4. 本报告价值时点为 2024 年 4 月 7 日。估价报告应用有效期自估价报告出具之日（2024 年 4 月 7 日）起一年内有效，当市场变化较大或政府有关政策有重大调整以及不可抗力等状况出现时，报告有效期不超过 12 个月，超过期限，其价格应作相应调整，甚至重估。

5. 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。

6. 本报告书包括封面、致估价委托人函、目录、估价师声明、估价的假设和限制条件、估价结果报告、估价技术报告、附件共八部分，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。

7. 本估价报告仅供估价委托人使用，未经本公司同意，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。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

JIAN YING PING GU



估价结果报告

（一）估价委托人

名称：滁州市亭城文旅资产运营管理有限公司

（二）房地产估价机构

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：2026 年 6 月 6 日

（三）估价目的

为确定地房地产招租价格提供参考依据而评估房地产市场租金。

（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、分摊的划拨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

依据估价委托人提供的《情况说明》，估价对象用途为摄影棚，所在层数为第一层，面积为 1450 m²，钢结构，建成年代 2014 年，土地使用权类型为设定划拨，，产权人：滁州市亭城文旅资产运营管理有限公司。

（3）土地基本状况

①名称：滁州市南谯区丰乐大道花博园摄影棚房地产。

②四至：宗地北至龙兴路，西至西涧路，南至明湖路，东至丰乐大道。

③面积：/。

④用途：办公。

⑤土地使用权类型：设定划拨。

⑥土地使用终止日期：/

⑦形状：规则图形。



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，地质承载力好，稳定性强，利于减少建安工程投入。

(2) 建筑物基本状况

①名称：滁州市南谯区丰乐大道花博园摄影棚房地产。

②规模：总面积 1450 平方米。

③建筑结构：钢结构。

④设施设备：消防设施齐全，水、电、通信到位

⑤装饰装修：进门玻璃门，地面硬化地坪，彩钢瓦围墙，顶部有隔热层。

⑥层高：层高 8 米。

⑦空间布局：较好。

⑧建筑功能：办公。

⑨工程质量：工程质量好

⑩新旧程度：2014 年建设完成，距离本次价值时点已使用 10 年，存在物质性折旧。

(五) 价值时点

二〇二四年四月七日（二〇二四年四月七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：面积租金、租期为一年，开发出程度为现房，具备“五通”。包括房屋折旧费、维修费、管理费、保险费、房产税、投资利息、利润和地租八项，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2022年6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二十一次会议于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》（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）自2020年1月1日起实施。）；

（4）《中华人民共和国城市房地产管理法》（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）自2020年1月1日起实施。）；

（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日修订通过，2021年9月1日起施行）；

（6）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（中华人民共和国主席令第三十二号，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通过，2020年1月1日起施行）

（7）《中华人民共和国城镇国有土地使用权划拨和转让暂行条例》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令 第55号）；

（8）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；

（9）《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 第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；



- (10) 《城市房地产估价管理暂行办法》建设部建房 579 号；
- (11) 《房屋完损等级评定标准》1985 年 11 月 8 日建设部发布；
- (12) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291—2015；
- (13) 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，2015 年 2 月 1 日起实施）；
- (14) 《委托评估书》；
- (15) 《情况说明》；
- (16) 滁州市房地产市场有关价格信息；
- (17) 估价委托人提供的有关材料；
- (18) 估价人员现场查勘搜集、调查的有关资料。

（九）估价方法

本次评估采用比较法进行评估。

比较法是选取一定数量的可比实例，将他们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

（十）估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，选取比较法作为估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，最后确定估价对象在价值时点 2024 年 4 月 7 日的估价结果为

相关结果		估价方法
		比较法
花博园摄影棚用房	年租金（万元）	29.58
	单价（元/平方.月）	17
评估价值	年租金（万元）	29.58 (大写：贰拾玖万伍仟捌佰元整)

（十一）注册房地产估价师

表 2 参加估价的注册房地产估价师



独立 客观 公正 严谨 团结
诚信 创新 专业 权威 高效

姓名	注册号	签名	签名日期
王红	3420050055		年 月 日
徐根	3420150036		年 月 日
张相建	评估专业人员		年 月 日

(十二) 实地查勘期

二〇二四年四月七日至二〇二四年四月七日

(十三) 估价作业期

二〇二四年四月七日——二〇二四年四月七日





独立 客观 公正 严谨 团结
诚信 创新 专业 权威 高效

