

房地产估价报告

开诚房评（2025）第 06504 号

估价项目名称：蜀山区东至路 8 号香樟雅苑 3 号商铺及半
地下车库、4 号地下车库第 5 号车位用房

致估价委托人函

合肥兴泰商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，我公司派估价师对蜀山区东至路8号香樟雅苑3号商铺及半地下车库、4号地下车库等车库、车位用房（用途为车库、车位），建筑面积合计为228.44平方米，

[illegible][illegible]

Figure 1 consists of seven histograms arranged vertically, each representing a different value of n (100, 200, 300, 400, 500, 600, 700). The x-axis for all histograms is labeled 'x' and ranges from 0 to 100. The y-axis is labeled 'count' and ranges from 0 to 100. The histograms show that as n increases, the distribution of the number of non-zero elements in the vector x becomes more concentrated around zero. The peak count increases from approximately 10 for $n=100$ to approximately 100 for $n=700$, and the spread of the distribution narrows significantly.

6	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地权证合产字第8110131787号	蜀山区东至路8号香樟雅苑4号地下车库1130(-)	车位	26.21	70000	70000
7	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地权证合产字第8110136014号	蜀山区东至路8号香樟雅苑4号地下车库182(-)	车位	25.51	70000	70000
8	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地权证合产字第8110131798号	蜀山区东至路8号香樟雅苑32幢111(-)	车库	29.45	82000	82000
合计					228.42	608000	608000

安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

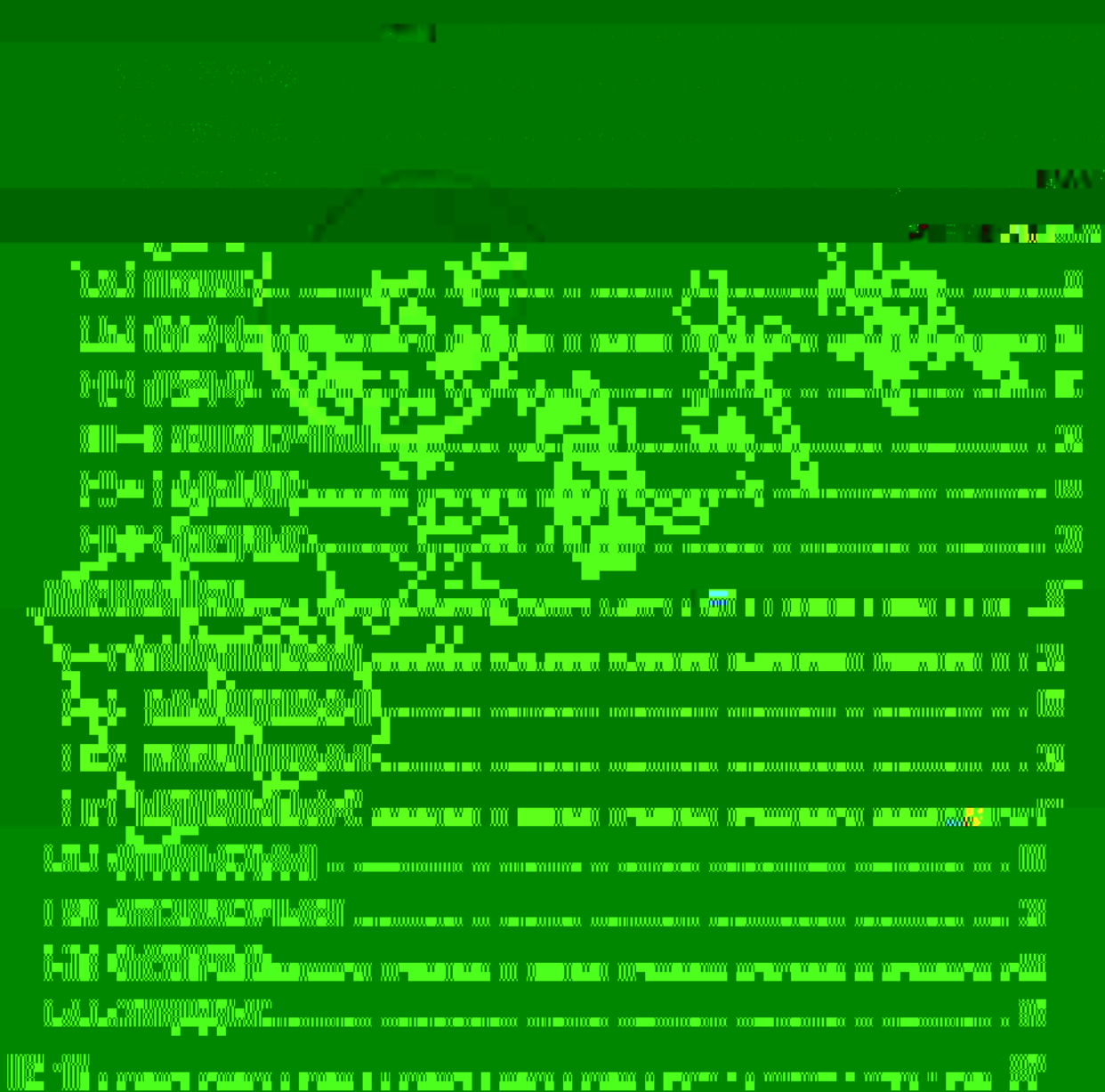
法定代表人签章

二〇二五年十一月二十八日



目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	



估价师声明

我们郑重声明:

- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们的已公允的、专业的分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

Figure 6. The effect of the number of iterations on the accuracy of the proposed algorithm. The figure shows two plots side-by-side. The left plot is titled "Accuracy vs. Number of Iterations" and the right plot is titled "Error vs. Number of Iterations". Both plots show results for three different values of α : 0.1, 0.2, and 0.3. In both plots, the x-axis represents the number of iterations from 0 to 100, and the y-axis represents either accuracy or error. The legend indicates that blue circles represent $\alpha = 0.1$, red squares represent $\alpha = 0.2$, and green triangles represent $\alpha = 0.3$. In the accuracy plot, all three series start at approximately 0.8 and increase towards 1.0 as iterations progress. In the error plot, all three series start at approximately 0.2 and decrease towards 0.0 as iterations progress.

[illegible][illegible]

Y. N. Kozlov, V. A. Kozlov, and V. A. Kozlov

[illegible][illegible]

YOUNG, J. W., and J. W. WILSON. 1982. The effects of the 1977-1978 drought on the population dynamics of the American oyster, *Crassostrea virginica*, in a salt marsh of the lower Chesapeake Bay. *Estuaries* 5:115-125.

Year	Number of cases	Number of deaths	Number of cases per 100,000 population
1990	1,000	100	10.0
1991	1,100	110	11.0
1992	1,200	120	12.0
1993	1,300	130	13.0
1994	1,400	140	14.0
1995	1,500	150	15.0
1996	1,600	160	16.0
1997	1,700	170	17.0
1998	1,800	180	18.0
1999	1,900	190	19.0
2000	2,000	200	20.0
2001	2,100	210	21.0
2002	2,200	220	22.0
2003	2,300	230	23.0
2004	2,400	240	24.0
2005	2,500	250	25.0
2006	2,600	260	26.0
2007	2,700	270	27.0
2008	2,800	280	28.0
2009	2,900	290	29.0
2010	3,000	300	30.0
2011	3,100	310	31.0
2012	3,200	320	32.0
2013	3,300	330	33.0
2014	3,400	340	34.0
2015	3,500	350	35.0
2016	3,600	360	36.0
2017	3,700	370	37.0
2018	3,800	380	38.0
2019	3,900	390	39.0
2020	4,000	400	40.0

估价假设和限制条件

一、假设条件

1、一般假设

估价人员对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性时，以该资料

为估价依据。

在估价过程中，估价人员未发现估价对象存在权属不清、面积不实、用途不符等情况，故在估价报告中未作特别说明。

在估价过程中，估价人员未发现估价对象存在权属不清、面积不实、用途不符等情况，故在估价报告中未作特别说明。

在估价过程中，估价人员未发现估价对象存在权属不清、面积不实、用途不符等情况，故在估价报告中未作特别说明。

在估价过程中，估价人员未发现估价对象存在权属不清、面积不实、用途不符等情况，故在估价报告中未作特别说明。

在估价过程中，估价人员未发现估价对象存在权属不清、面积不实、用途不符等情况，故在估价报告中未作特别说明。

在估价过程中，估价人员未发现估价对象存在权属不清、面积不实、用途不符等情况，故在估价报告中未作特别说明。

在估价过程中，估价人员未发现估价对象存在权属不清、面积不实、用途不符等情况，故在估价报告中未作特别说明。

在估价过程中，估价人员未发现估价对象存在权属不清、面积不实、用途不符等情况，故在估价报告中未作特别说明。

在估价过程中，估价人员未发现估价对象存在权属不清、面积不实、用途不符等情况，故在估价报告中未作特别说明。

在估价过程中，估价人员未发现估价对象存在权属不清、面积不实、用途不符等情况，故在估价报告中未作特别说明。

在估价过程中，估价人员未发现估价对象存在权属不清、面积不实、用途不符等情况，故在估价报告中未作特别说明。

在估价过程中，估价人员未发现估价对象存在权属不清、面积不实、用途不符等情况，故在估价报告中未作特别说明。

在估价过程中，估价人员未发现估价对象存在权属不清、面积不实、用途不符等情况，故在估价报告中未作特别说明。

在估价过程中，估价人员未发现估价对象存在权属不清、面积不实、用途不符等情况，故在估价报告中未作特别说明。

在估价过程中，估价人员未发现估价对象存在权属不清、面积不实、用途不符等情况，故在估价报告中未作特别说明。

在估价过程中，估价人员未发现估价对象存在权属不清、面积不实、用途不符等情况，故在估价报告中未作特别说明。

在估价过程中，估价人员未发现估价对象存在权属不清、面积不实、用途不符等情况，故在估价报告中未作特别说明。

在估价过程中，估价人员未发现估价对象存在权属不清、面积不实、用途不符等情况，故在估价报告中未作特别说明。

在估价过程中，估价人员未发现估价对象存在权属不清、面积不实、用途不符等情况，故在估价报告中未作特别说明。

无背离事实假设。

4、不相一致假设

无。

5、依据不足假设

无。

二、限制条件

1、此次评估价值为估价对象满足上述各条的假设前提下于价值时点的房地产的公开市场价值。

2、本估价结果是根据本次估价目的为委托方了解房地产市场价值提供价格参考依据，不得用于其它目的，若用于其他用途，对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

3、本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

4、本报告对估价对象市场价格的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格波动、税率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

使用者应当充分考虑估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生的影响；应当定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产价值进行再评估。

5、评估结果仅为委托方确定转让底价提供参考依据，具体成交以市场竞价或双方谈判为准，此价格不是可实现价格的保证。

6、本报告包括封面、目录、致估价委托人函、注册估价师声明、估价的假设和限制条件、房地产估价结果报告、房地产估价技术报告、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，我公司不承担任何责任。

7、评估报告有效使用期自估价报告出具之日起一年内有效（即 2025 年 11 月 28

估价结果报告

(一) 估价委托人

夕 称 今 册了

Figure 1

[illegible][illegible][illegible][illegible]

• **Prevalence** = the proportion of a population that has a disease at a particular point in time

Abstract

[illegible]

Figure 6

U.S. GOVERNMENT PRINTING OFFICE: 1984

[illegible] 00

[illegible]

1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1041 1042 1043 1044 1045 1046 1047 1048 1049 1050 1051 1052 1053 1054 1055 1056 1057 1058 1059 1060 1061 1062 1063 1064 1065 1066 1067 1068 1069 1070 1071 1072 1073 1074 1075 1076 1077 1078 1079 1080 1081 1082 1083 1084 1085 1086 1087 1088 1089 1090 1091 1092 1093 1094 1095 1096 1097 1098 1099 1100 1101 1102 1103 1104 1105 1106 1107 1108 1109 1110 1111 1112 1113 1114 1115 1116 1117 1118 1119 1120 1121 1122 1123 1124 1125 1126 1127 1128 1129 1130 1131 1132 1133 1134 1135 1136 1137 1138 1139 1140 1141 1142 1143 1144 1145 1146 1147 1148 1149 1150 1151 1152 1153 1154 1155 1156 1157 1158 1159 1160 1161 1162 1163 1164 1165 1166 1167 1168 1169 1170 1171 1172 1173 1174 1175 1176 1177 1178 1179 1180 1181 1182 1183 1184 1185 1186 1187 1188 1189 1190 1191 1192 1193 1194 1195 1196 1197 1198 1199 1200 1201 1202 1203 1204 1205 1206 1207 1208 1209 1210 1211 1212 1213 1214 1215 1216 1217 1218 1219 1220 1221 1222 1223 1224 1225 1226 1227 1228 1229 1230 1231 1232 1233 1234 1235 1236 1237 1238 1239 1240 1241 1242 1243 1244 1245 1246 1247 1248 1249 1250 1251 1252 1253 1254 1255 1256 1257 1258 1259 1260 1261 1262 1263 1264 1265 1266 1267 1268 1269 1270 1271 1272 1273 1274 1275 1276 1277 1278 1279 1280 1281 1282 1283 1284 1285 1286 1287 1288 1289 1290 1291 1292 1293 1294 1295 1296 1297 1298 1299 1300 1301 1302 1303 1304 1305 1306 1307 1308 1309 1310 1311 1312 1313 1314 1315 1316 1317 1318 1319 1320 1321 1322 1323 1324 1325 1326 1327 1328 1329 1330 1331 1332 1333 1334 1335 1336 1337 1338 1339 1340 1341 1342 1343 1344 1345 1346 1347 1348 1349 1350 1351 1352 1353 1354 1355 1356 1357 1358 1359 1360 1361 1362 1363 1364 1365 1366 1367 1368 1369 1370 1371 1372 1373 1374 1375 1376 1377 1378 1379 1380 1381 1382 1383 1384 1385 1386 1387 1388 1389 1390 1391 1392 1393 1394 1395 1396 1397 1398 1399 1400 1401 1402 1403 1404 1405 1406 1407 1408 1409 1410 1411 1412 1413 1414 1415 1416 1417 1418 1419 1420 1421 1422 1423 1424 1425 1426 1427 1428 1429 1430 1431 1432 1433 1434 1435 1436 1437 1438 1439 1440 1441 1442 1443 1444 1445 1446 1447 1448 1449 1450 1451 1452 1453 1454 1455 1456 1457 1458 1459 1460 1461 1462 1463 1464 1465 1466 1467 1468 1469 1470 1471 1472 1473 1474 1475 1476 1477 1478 1479 1480 1481 1482 1483 1484 1485 1486 1487 1488 1489 1490 1491 1492 1493 1494 1495 1496 1497 1498 1499 1500 1501 1502 1503 1504 1505 1506 1507 1508 1509 1510 1511 1512 1513 1514 1515 1516 1517 1518 1519 1520 1521 1522 1523 1524 1525 1526 1527 1528 1529 1530 1531 1532 1533 1534 1535 1536 1537 1538 1539 1540 1541 1542 1543 1544 1545 1546 1547 1548 1549 1550 1551 1552 1553 1554 1555 1556 1557 1558 1559 1560 1561 1562 1563 1564 1565 1566 1567 1568 1569 1570 1571 1572 1573 1574 1575 1576 1577 1578 1579 1580 1581 1582 1583 1584 1585 1586 1587 1588 1589 1590 1591 1592 1593 1594 1595 1596 1597 1598 1599 1600 1601 1602 1603 1604 1605 1606 1607 1608 1609 1610 1611 1612 1613 1614 1615 1616 1617 1618 1619 1620 1621 1622 1623 1624 1625 1626 1627 1628 1629 1630 1631 1632 1633 1634 1635 1636 1637 1638 1639 1640 1641 1642 1643 1644 1645 1646 1647 1648 1649 1650 1651 1652 1653 1654 1655 1656 1657 1658 1659 1660 1661 1662 1663 1664 1665 1666 1667 1668 1669 1670 1671 1672 1673 1674 1675 1676 1677 1678 1679 1680 1681 1682 1683 1684 1685 1686 1687 1688 1689 1690 1691 1692 1693 1694 1695 1696 1697 1698 1699 1700 1701 1702 1703 1704 1705 1706 1707 1708 1709 1710 1711 1712 1713 1714 1715 1716 1717 1718 1719 1720 1721 1722 1723 1724 1725 1726 1727 1728 1729 1730 1731 1732 1733 1734 1735 1736 1737 1738 1739 1740 1741 1742 1743 1744 1745 1746 1747 1748 1749 1750 1751 1752 1753 1754 1755 1756 1757 1758 1759 1760 1761 1762 1763 1764 1765 1766 1767 1768 1769 1770 1771 1772 1773 1774 1775 1776 1777 1778 1779 1780 1781 1782 1783 1784 1785 1786 1787 1788 1789 1790 1791 1792 1793 1794 1795 1796 1797 1798 1799 1800 1801 1802 1803 1804 1805 1806 1807 1808 1809 1810 1811 1812 1813 1814 1815 1816 1817 1818 1819

[illegible]

003	0000-00	00-00
-----	---------	-------

22

建筑面积 (m ²)	合计为 228.42	建成年代	2010 年
所在层数		-1	

3、区位状况描述

区 位 状 况	坐落位置	蜀山区东至路 8 号香樟雅苑 3 号商铺及半地下车库、4 号地下车库等			
	交通便捷度	公交线路	12 路、13 路、16 路、53 路、102 路、103 路等	区域主要道路	合作化南路、东至路
	基础设施配套情况	六通一平(宗地红线外通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气及红线内场地平整)			
	公建配套情况	商场超市	乐鲜菜市(东至路店)、华润苏果购物广场(望江西路店)、惠当家超市(东至路店)、华润五彩城购物中心、之心城购物中心、安粮国贸购物中心		
		医疗机构	安徽省立医院南区(安徽心脑血管医院)、安徽医科大学第一附属医院、安徽中医药大学第一附属医院		
		金融机构	中国邮政储蓄银行 ATM(炮院营业所)、中国邮政储蓄银行(炮院营业所)、徽商银行 ATM(合作化路支行)等		
		邮政通讯	邮政及普通快递均能到达, 电信信号均覆盖, 且信号通畅		

表 3-1 区位状况表

表 3-2 周边配套设施表

表 3-3 交通状况表

根据房地产评估的技术规程和本次评估项目的具体要求, 本次评估采用的是公开市场价值标准, 估价结果中的房地产价值是指估价对象于价值时点 2025 年 10 月 27 日在现状利用条件下房地产的公开市场价值。

(七) 估价依据

1、国家法律

《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)

《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《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）

《中华人民共和国土地管理法》（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）

《中华人民共和国土地管理法》（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）

《中华人民共和国土地管理法》（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）

《中华人民共和国土地管理法》（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）

《中华人民共和国土地管理法》（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）

《中华人民共和国土地管理法》（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）

《中华人民共和国土地管理法》（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）

《中华人民共和国土地管理法》（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）

《中华人民共和国土地管理法》（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）

《中华人民共和国土地管理法》（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）

应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从各观点出发，反映事物的本来面目；第二，房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

本公司在大连设有分公司

[illegible]

DISCONTINUOUS SUBSTRUCTURE

[illegible]

800-967-9677

[illegible]

SECRET

DECLASSIFIED BY: 6032
ON: 09-08-2013

1. The first step in the process is to identify the problem or issue that needs to be addressed. This involves gathering information and understanding the context of the problem.

[illegible]

Age Group	Percentage
18-24	85%
25-34	75%
35-44	65%
45-54	55%
55-64	45%
65-74	35%
75-84	25%
85+	15%

Abstract

·估价对象在不同时点会具有不同的市场价值。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。

且本次估价结果对应的价值时点是 2025 年 10 月 27 日，而不是其他时点的价值，这些都体现了价值时点原则，没有了价值时点，最终的评估结果也就失去了意义。

（九）估价方法

依据中华人民共和国国家标准《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。本次注册房地产估价师在认真

2	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地权证合产字第8110131783号	蜀山区东至路8号香樟雅苑3号商铺及半地下车库车-116	车库	31.55	82000	82000
3	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地权证合产字第8110131784号	蜀山区东至路8号香樟雅苑3号商铺及半地下车库车-117	车库	31.42	82000	82000
4	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地权证合产字第8110131785号	蜀山区东至路8号香樟雅苑4号地下车库1124(-)	车位	24.23	70000	70000
5	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地权证合产字第8110131786号	蜀山区东至路8号香樟雅苑4号地下车库1109(-)	车位	25.5	70000	70000
6	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地权证合产字第8110131787号	蜀山区东至路8号香樟雅苑4号地下车库	车位	26.21	70000	70000