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 号地下车库等车库、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.

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[illegible]五年十一月二十八日

目 录

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

[illegible]

5、我们是按照国家有关法律、法规和估价标准的规定进行估价的。

6、本报告的合理使用范围为委托人向本次估价目的下使用，委托人或其他用途[illegible]本估价机构书面同意，本报告全文或部分内容[illegible]

7、本估价报告由安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司负责解释。

8、[illegible]

姓　名	注册号	签名或签章	签名或签章日期
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

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、准确性和完整性且未予以核实的

[illegible]实测的情况下，对其做出的合理假定。

（1）假设委托方向本估价机构提供的有关证件、资料和陈述的情况是真实的、准确的。

（2）估价人员已于价值时点对估价对象进行了实地查勘，估价对象四至界限清楚，无权属争议，房屋建筑面积、用途以委托方提供的产权证明等资料为准，我们未经实地测量与核实，并假设其为真实和准确的。

（3）假设估价对象状况在作业日期内与查勘现场状况一致。

（4）估价对象为所在整体建筑物的一部分，估价对象能[illegible]

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 日至 [illegible]

估价结果报告

（一）估价委托人

名　　称：合肥[illegible]

建筑面积（㎡）	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		

[redacted]

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

[redacted]

[redacted]遵循了以下原则：

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。首先，房地产估价师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，房地产估价师不

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，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。

我公司在本[illegible]

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8110131781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	34.42	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	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