# 房地产估价报告

估价项目名称：合肥市花园街西、安庆路北花园街 2 号楼北第一单元第三层商业用房进行市场租赁价格评估

# 致估价委托人函

合肥兴泰商业[redacted]

| 号 | 产权证号 | 权利人 | 房地坐落 | 积（m²） | 结构 | 用途 | 用途 | 总楼层 | 年代 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 房地权证合产字第1100[redacted]号 | 合肥市国投建设发展有限公司 | 花园街西、安庆路北花园街2号楼北第一单元第三层 | 131.1 | 钢混 | 商业服务 | 住宅 | 3/6 | 1992 |

价值时点：2025 年 10 月 28 日（估价人员完成实地查勘之日）。

价值类型：本次评估的价值类型为房地产公开市场价值（市场租金）。市场租金是指在公开市场上由熟悉情况且不受强迫的租赁双方，在租赁条件下自愿达成的在价值时点的最可能的租赁金额。

估价方法：估价人员遵循估价原则，根据估价目的和有关房地产估价的规范、规定，对估价对象进行了实地查勘并广泛收集了市场信息和资料，经综合分析，选用比较法估价。

估价结果：估价人员遵照国家和地方相关法律法规、房地产估价规定，本着客观[redacted]

| 序号 | 项目名称 | 评估建筑面积（㎡） | 租金（元/计量单位） | 年租金（元） |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 花园街西、安庆路北花园街2号楼北第一单元第二层 | 131.[illegible] | 11元/㎡/月 | 17305[illegible] |

**特别提示：**

**1.报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果、过程及有关[illegible]**

# 目　录

# 估价师声明

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等[illegible]

[illegible]5年10月28日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的区位、外观和使用状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

6、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

7、没有外部专业机构和人员对本估价报告提供了重要专业帮助。

8、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。

[illegible]

# 估价假设和限制条件

## 一、估价的假设条件

（一）一般假设

（1）本次评估设定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在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，本次评估的市场租赁价格结果为正常市场条件下的公开市场价格，即交易双方在理性及非强制情况下自愿买卖、双方了解足够的市场信息、拥有足够的谈判时间、不存在特殊买者的附加出价等条件下最可能形成的价格。

（3）本次估价是以估价对象维持现有用途和周边环境不变的条件下，且能合法

明提供资料的真实性、合法性、完整性和有效性负责。由于估价委托人提供资料不实造成的评估结果失误，受托房地产估价机构不承担责任。

（5）估价对象为一整体物业中的局部，公共配套设施、水、电、气及人流、物流交通均与整体物业为不可分割的一体，因此，本次估价是以估价对象可享有合理分摊的公共配套设施、水、电、气等供应及道路交通使用的权益为假设前提。

条款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

本次评估，估价对象规划用途与实际用途不相一致，规划用途为商业服务，实际用途为住宅。

（五）依据不足假设

无

二、估价的限制条件

1. 本估价报告受估价委托人在本次估价目的下使用，不得作其它用途，若改变估价目的受法律责任，请注意合法合规后方可使用并承担责任。

2. 本次估价目的为委托方确定拟出租房地产之资产租赁价格提供价格参考，估价结果仅供委托方内部决策使用。

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。

7.本次估价结果为估价对象租赁价格，但不包含物业管理费、水电费以及通信费等其他费用。

8.本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”[illegible]

# 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

（2）形状：宗地形状较规则。

（3）土地使用权人：合肥市国投建设发展有限公司。

（4）土地面积：20.13。

（5）土地使用期限：/。

（6）开发程度：宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），红线内已完成建设并投入使用。

（7）土地使用权类型：划拨。

**4.建筑物基本情况**

| | |
|---|---|
| 估价对象 | 花园街西、安庆路北花园街2号楼北第一单元第三层 |
| [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] |
| [illegible] | [illegible] |
| 使用及维护情况 | 使用正常，维护情况较好 |

## 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

## 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不受强迫的租赁双方，在租赁条件下自愿达成的在价值时点的最可能的租赁金额。

### 3.价值内涵

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土地使用权、建筑物及与建筑物不可分割的水、电以及配套等，不包括家具家电、机器设备、债权[illegible]

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相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场租赁价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。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。

本次评估中，比较法相关数据参考价值时点的市场状况，遵循了价值时点原则。

4. 替代原则

房地产价值遵循替代规律，某宗房地产的价值，受同类型具有替代可能的房地产价值所牵制。有相同使用价值、有替代可能的房地产之间会相互影响和竞争，使其价值相互牵制而趋于一致。

本次估价采用了比较法，替代原则本身就是比较法的理论基础，故本次估价遵循了替代原则。

5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳利用下的价值。最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种可能的使用。

房地产估价之所以要遵守最高最佳利用原则，是因为在现实房地产经济活动中，每个房地产拥有者都试图充分发挥其房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，以取得最大经济利益。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，估价对象规划用途与实际用途不相一致，规划用途为商业服务，实际用途为住宅，不符合最高最佳利用原则。

## 八、估价依据

### 1.有关法律、法规及约束性文件

（1）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 46 号）；

（2）《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）；

（3）《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第三次修正）；

（4）《中华人民共和国土地管理法》(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第三次修正）；

（5）《安徽省城市房屋租赁管理办法》（根据 2019 年 2 月 27 日《安徽省人民政府关于修改部分规章的决定》第二次修订）；

（6）《合肥市房屋租赁管理办法》（2013 年 3 月 22 日市政府令第 166 号发布）；

（7）其他相关法律法规及约束性文件。

### 2.技术标准

（1）《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

（2）《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

（3）《房地产估价基本术语标准》[illegible]

[illegible]等相关资料以及实地查勘所获取的资料

（1）现场勘查资料、照片；

（2）当地房地产市场相关价格信息；

（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。

## 九、估价方法

依据《房地产估价规范》（GB/T 50[redacted]

## 十二、实地查勘期

二〇二五年十月二十八日至二〇二五年十月二十八日（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九月二十八日起至估价报告出具之日二〇二五年十月二十八日止。

# 房地权证

合产 字第 110048205 号

| | |
|---|---|
| 合肥市园投建 | 设发展有限公司 |
| | 单独所有 |
| 花园街西、宴庆路北 第三层 | 花园街2号楼北第 单元 |
| | 2010 - 04 - 14 |
| | 商业服务 |
| 房屋结构 建筑面积 (m²) | 套内建筑面积 (m²) 其 他 |
| 钢筋混凝土结构 131.1 | |
| 土地使用权取得方式 | 土地使用年限 至 止 |

附记

填发单位（盖章）

合肥市房地产开发有限公司

1月09日 绘图 登记

登记机关

编号：测字 2090 00035

| | | | |
|---|---|---|---|
| 所在层次 | | 第 | 层 |
| 套内建筑面积(m2) | | 测绘日期 | |
| 共有分摊面积(m2) | | | |
| 总建筑面积(m2) | | 备 | 注 |

号

1992

北

房 屋 分

2#楼北

9095059

| | |
|---|---|
| 地　　号 | L08 |
| 地类（用途） | 商 |
| 使用权类型 | 划 |
| 使用权面积 | |

根据《
人民共和国
和国城市房
保护土地使用
用权人申请登
审查核实，准

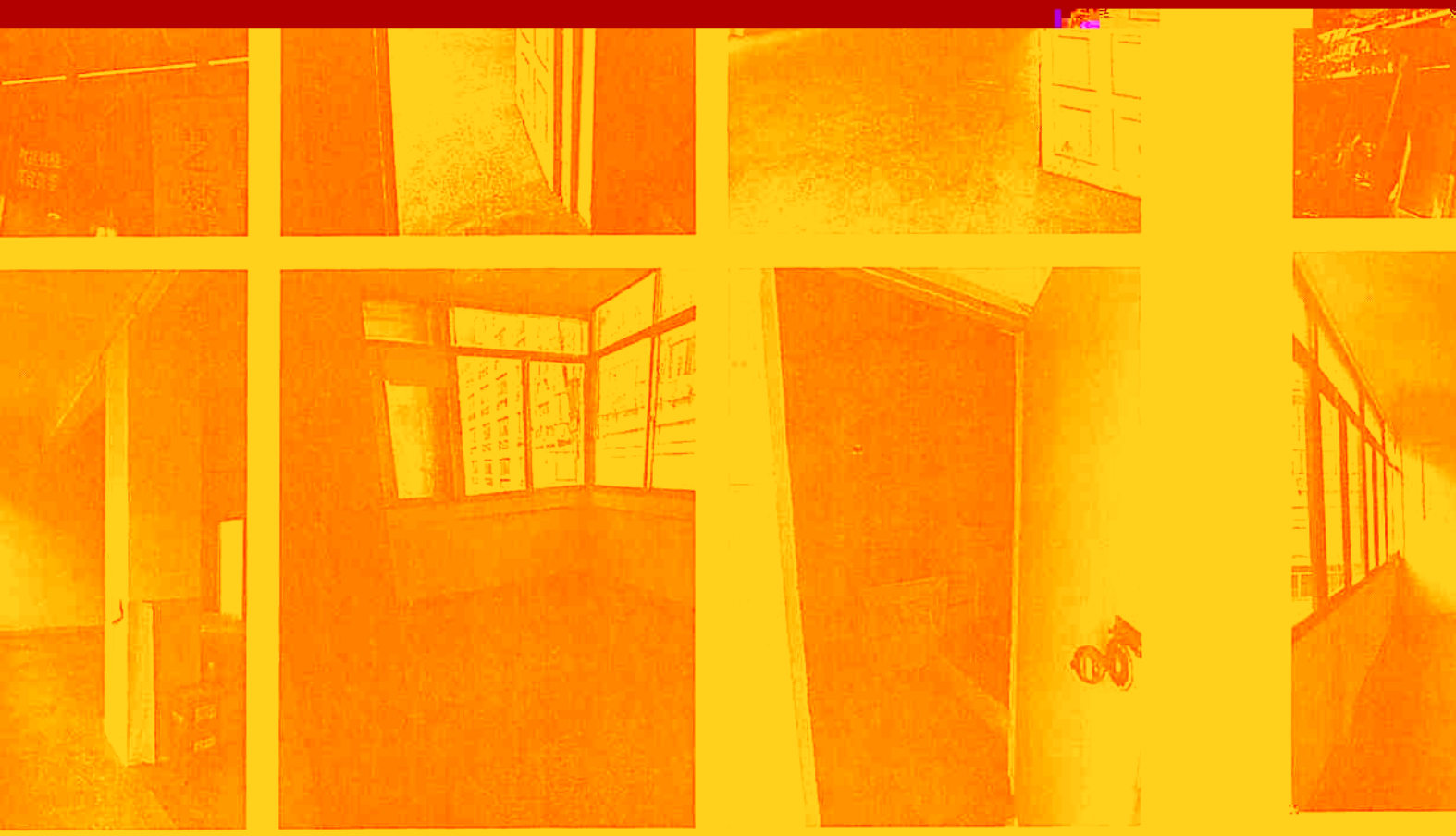
| 合　国用（20 | |
|---|---|
| 土地使用权人 | 合 |
| 座　　落 | 花 |

27平方米。

证书监制机关

共和国国土资源部
地证书管理专用章
010450614


萍妈烧饼铺



统一社会信

913

名称

类型

法定代表人

经营范围

国家企业信用信息公示系统网址：

本证书由中华人民共和国住房和城