

# 房地产估价报告

估价项目名称：合肥市蜀山区黄山路 449 号领翔花园 4 幢 508

房产进行市场租赁价格评估

估价委托人：合肥兴泰商业资产运营有限公司

房地产估价机构：安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司



# 致估价委托人函

致估价委托人函

安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司（以下简称“开诚地产”）接受贵方委托，就贵方提供的位于安徽省合肥市蜀山区蜀山新苑二期10幢101室房屋所有权及国有建设用地使用权（以下简称“标的资产”）进行估价。开诚地产在估价过程中，严格遵守《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估基本准则》、《资产评估职业道德准则》、《资产评估执业准则——不动产》等相关法律法规及行业规范，本着客观、公正、科学、谨慎的原则，对标的资产进行了实地查勘、市场调查和数据分析，并在此基础上形成了估价结论。

开诚地产在估价过程中，假设委托人对提供资料的真实性负责，且资料真实、完整、合法、有效。

开诚地产在估价过程中，假设标的资产不存在任何权利限制、抵押、查封等法律瑕疵，且标的资产在估价基准日处于正常使用状态。开诚地产在估价过程中，假设标的资产在估价基准日不存在任何未披露的瑕疵、缺陷、损坏、污染、侵权等情形，且标的资产在估价基准日不存在任何未披露的债务、担保、诉讼、仲裁等法律纠纷。



开诚地产在估价过程中，假设标的资产在估价基准日不存在任何未披露的瑕疵、缺陷、损坏、污染、侵权等情形，且标的资产在估价基准日不存在任何未披露的债务、担保、诉讼、仲裁等法律纠纷。开诚地产在估价过程中，假设标的资产在估价基准日不存在任何未披露的瑕疵、缺陷、损坏、污染、侵权等情形，且标的资产在估价基准日不存在任何未披露的债务、担保、诉讼、仲裁等法律纠纷。

开诚地产在估价过程中，假设标的资产在估价基准日不存在任何未披露的瑕疵、缺陷、损坏、污染、侵权等情形，且标的资产在估价基准日不存在任何未披露的债务、担保、诉讼、仲裁等法律纠纷。开诚地产在估价过程中，假设标的资产在估价基准日不存在任何未披露的瑕疵、缺陷、损坏、污染、侵权等情形，且标的资产在估价基准日不存在任何未披露的债务、担保、诉讼、仲裁等法律纠纷。

序号	项目名称	评估面积 (m <sup>2</sup> )	租金(元/计量单位)	年租金 (元)
1	蜀山区黄山路 449 号领翔花园 4 幢 508	52.56	15 元/m <sup>2</sup> /月	9451

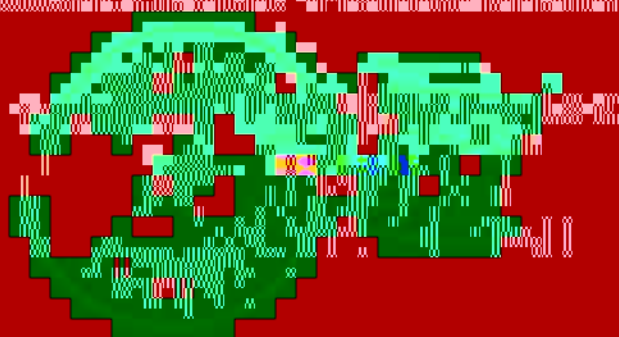
特别提示:

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、过程及有关说明,请见报告正文。

2. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

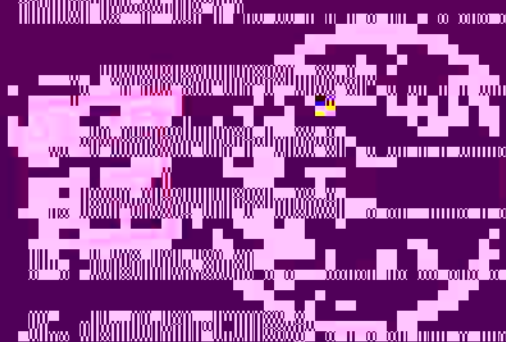
3. 评估结果(为租赁单价)仅供委托人经济行为参考,不是评估对象可实现的成交价格,也不应当被视为对评估对象成交价格的保证。

4. 房地产租赁成交价格受租赁双方心理预期、拟租赁年限以及其他因素影响,另外租赁双方人员谈判能力也会影响谈判结果。



# 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
估价结果报告 .....	5
一、估价委托人 .....	5
二、房地产估价机构 .....	5
三、估价对象 .....	8
(一) 土地位置 .....	8
(二) 土地用途 .....	8
(三) 土地面积 .....	8
(四) 土地权利 .....	8
(五) 土地现状 .....	8
(六) 土地权属 .....	8
(七) 土地用途 .....	8
(八) 土地现状 .....	8
(九) 土地权属 .....	8
(十) 土地用途 .....	8
(十一) 土地现状 .....	8
(十二) 土地权属 .....	8
(十三) 土地用途 .....	8
(十四) 土地现状 .....	8
(十五) 土地权属 .....	8
(十六) 土地用途 .....	8
(十七) 土地现状 .....	8
(十八) 土地权属 .....	8
(十九) 土地用途 .....	8
(二十) 土地现状 .....	8
(二十一) 土地权属 .....	8
(二十二) 土地用途 .....	8
(二十三) 土地现状 .....	8
(二十四) 土地权属 .....	8
(二十五) 土地用途 .....	8
(二十六) 土地现状 .....	8
(二十七) 土地权属 .....	8
(二十八) 土地用途 .....	8
(二十九) 土地现状 .....	8
(三十) 土地权属 .....	8
(三十一) 土地用途 .....	8
(三十二) 土地现状 .....	8
(三十三) 土地权属 .....	8
(三十四) 土地用途 .....	8
(三十五) 土地现状 .....	8
(三十六) 土地权属 .....	8
(三十七) 土地用途 .....	8
(三十八) 土地现状 .....	8
(三十九) 土地权属 .....	8
(四十) 土地用途 .....	8
(四十一) 土地现状 .....	8
(四十二) 土地权属 .....	8
(四十三) 土地用途 .....	8
(四十四) 土地现状 .....	8
(四十五) 土地权属 .....	8
(四十六) 土地用途 .....	8
(四十七) 土地现状 .....	8
(四十八) 土地权属 .....	8
(四十九) 土地用途 .....	8
(五十) 土地现状 .....	8
(五十一) 土地权属 .....	8
(五十二) 土地用途 .....	8
(五十三) 土地现状 .....	8
(五十四) 土地权属 .....	8
(五十五) 土地用途 .....	8
(五十六) 土地现状 .....	8
(五十七) 土地权属 .....	8
(五十八) 土地用途 .....	8
(五十九) 土地现状 .....	8
(六十) 土地权属 .....	8
(六十一) 土地用途 .....	8
(六十二) 土地现状 .....	8
(六十三) 土地权属 .....	8
(六十四) 土地用途 .....	8
(六十五) 土地现状 .....	8
(六十六) 土地权属 .....	8
(六十七) 土地用途 .....	8
(六十八) 土地现状 .....	8
(六十九) 土地权属 .....	8
(七十) 土地用途 .....	8
(七十一) 土地现状 .....	8
(七十二) 土地权属 .....	8
(七十三) 土地用途 .....	8
(七十四) 土地现状 .....	8
(七十五) 土地权属 .....	8
(七十六) 土地用途 .....	8
(七十七) 土地现状 .....	8
(七十八) 土地权属 .....	8
(七十九) 土地用途 .....	8
(八十) 土地现状 .....	8
(八十一) 土地权属 .....	8
(八十二) 土地用途 .....	8
(八十三) 土地现状 .....	8
(八十四) 土地权属 .....	8
(八十五) 土地用途 .....	8
(八十六) 土地现状 .....	8
(八十七) 土地权属 .....	8
(八十八) 土地用途 .....	8
(八十九) 土地现状 .....	8
(九十) 土地权属 .....	8
(九十一) 土地用途 .....	8
(九十二) 土地现状 .....	8
(九十三) 土地权属 .....	8
(九十四) 土地用途 .....	8
(九十五) 土地现状 .....	8
(九十六) 土地权属 .....	8
(九十七) 土地用途 .....	8
(九十八) 土地现状 .....	8
(九十九) 土地权属 .....	8
(一百) 土地用途 .....	8



## 估价师声明

1

9

估价师声明：本报告是估价师根据委托人提供的资料，按照《房地产估价规范》的要求，遵循客观、公正、科学的原则，在实地查勘的基础上，结合估价对象的实际情况，采用适当的估价方法，在委托人提供的资料真实、准确、完整的前提下，出具的估价报告。本报告仅供委托人使用，不得用于其他目的。本报告中的估价结果是在委托人提供的资料真实、准确、完整的前提下得出的，如委托人提供的资料不真实、不准确、不完整，或者委托人提供的资料发生变化，本报告中的估价结果可能会受到影响。本报告中的估价结果仅供参考，不作为法律依据。本报告中的估价结果可能会随着市场条件的变化而发生变化。本报告中的估价结果可能会受到其他因素的影响。本报告中的估价结果可能会受到其他因素的影响。

10

估价师：王开晟、王开晟

估价日期：2024年11月28日

估价机构：安徽开晟房地产土地资产评估咨询有限公司

估价机构：安徽开晟房地产土地资产评估咨询有限公司

估价对象：安徽省合肥市蜀山区...

估价对象：安徽省合肥市蜀山区...

## 估价假设和限制条件

### 1. 估价假设

本报告是在下列假设条件下进行估价并给出估价结果的，估价人员不承担假设条件以外的任何风险、责任和损失。

（1）假设委托人提供的资料真实、合法、有效；

（2）假设估价对象不存在任何法律瑕疵；

（3）假设估价对象不存在任何权利限制；

（4）假设估价对象不存在任何经济负担；

（5）假设估价对象不存在任何社会负担；

（6）假设估价对象不存在任何特殊用途；

（7）假设估价对象不存在任何特殊交易；

（8）假设估价对象不存在任何特殊因素；

（9）假设估价对象不存在任何特殊风险；

（10）假设估价对象不存在任何特殊限制；

### 2. 限制条件

（1）本报告是在委托人提供的资料真实、合法、有效的前提下进行估价的，委托人应对资料的真实性负责；

（2）本报告是在估价对象不存在任何法律瑕疵的前提下进行估价的，估价人员不承担法律瑕疵以外的任何风险、责任和损失；

（3）本报告是在估价对象不存在任何权利限制的前提下进行估价的，估价人员不承担权利限制以外的任何风险、责任和损失；

（4）本报告是在估价对象不存在任何经济负担的前提下进行估价的，估价人员不承担经济负担以外的任何风险、责任和损失；

（5）本报告是在估价对象不存在任何社会负担的前提下进行估价的，估价人员不承担社会负担以外的任何风险、责任和损失；

（6）本报告是在估价对象不存在任何特殊用途的前提下进行估价的，估价人员不承担特殊用途以外的任何风险、责任和损失；

（7）本报告是在估价对象不存在任何特殊交易的前提下进行估价的，估价人员不承担特殊交易以外的任何风险、责任和损失；

（8）本报告是在估价对象不存在任何特殊因素的前提下进行估价的，估价人员不承担特殊因素以外的任何风险、责任和损失；

（9）本报告是在估价对象不存在任何特殊风险的前提下进行估价的，估价人员不承担特殊风险以外的任何风险、责任和损失；

（10）本报告是在估价对象不存在任何特殊限制的前提下进行估价的，估价人员不承担特殊限制以外的任何风险、责任和损失；

（11）本报告是在估价对象不存在任何特殊用途的前提下进行估价的，估价人员不承担特殊用途以外的任何风险、责任和损失；

（12）本报告是在估价对象不存在任何特殊交易的前提下进行估价的，估价人员不承担特殊交易以外的任何风险、责任和损失；

（13）本报告是在估价对象不存在任何特殊因素的前提下进行估价的，估价人员不承担特殊因素以外的任何风险、责任和损失；

（14）本报告是在估价对象不存在任何特殊风险的前提下进行估价的，估价人员不承担特殊风险以外的任何风险、责任和损失；

（15）本报告是在估价对象不存在任何特殊限制的前提下进行估价的，估价人员不承担特殊限制以外的任何风险、责任和损失；

（16）本报告是在估价对象不存在任何特殊用途的前提下进行估价的，估价人员不承担特殊用途以外的任何风险、责任和损失；

象将来可能承担违约责任的事实,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

无。

#### (五) 依据不足假设

无。

### 二、估价的限制条件

1. 本估价报告及估价结果仅为估价委托人在本次估价目的下使用,不得作其它用途。若改变估价目的及使用条件,需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2. 本次估价目的为确定租金公开拍卖底价之经济行为提供价格参考,评估价格并不是最终的交易价格,最终成交价格需通过市场竞价形成,而非由评估价决定。

3. 本估价报告专为估价委托人所使用,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单位和个人提供;本报告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,亦不得以其他任何方式公开发表。

4. 本估价结果仅为委托方确定出租房地产之经济行为提供价格参考,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。

5. 本估价报告应用有效期为自出具估价报告之日起一年(即2025年11月28日至2026年11月27日)。但价值时点后,在报告有效期内估价对象的自身状况或其所处的房地产市场发生了较大变化,并且对估价对象价值产生明显影响时,需重新估价。

6. 房地产租赁成交价格受租赁双方心理预期、市场供求关系、租赁期限、租金支付方式等多种因素影响,且租赁成交价格受市场供求关系、租金支付方式等多种因素影响,且租赁成交价格有可能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”根据有关规定由估价机构存档并在必要时提供给有关主管部门审阅。

9. 未经估价机构书面同意，本估价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，亦不得以其他任何方式公开发表。

10. 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，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

11. 本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。

12. 发现本报告的数字或文字因印刷发生错误和误差时，应通知本公司更正，未经更正时，本报告差错部分无效。

(本页以下无正文)

# 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...

...

## 二、估价对象

估价对象：合肥市庐阳区...

...

...

...

...

## 三、估价依据

估价依据：...

## 四、估价方法

估价方法：...

...

...

...

...

序号	名称	数量	单位	用途	层数	结构	建成
1	合肥市庐阳区...	...	...	...	...	...	...

...

...

...

...

(4) 土地面积：共有宗地面积 18045m<sup>2</sup>。

(5) 土地使用期限：2079 年 6 月 18 日止。

(6) 开发程度：宗地红线外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯及燃气），红线内已完成建设并投入使用。

(7) 土地使用权类型：国有建设用地使用权。

#### 4. 建筑物基本情况

估价	
----	--

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。

房屋、水、电、气、有线电视、物业费、维修费由承租方承担，税费由

按相关法律法规双方各自承担。

### 七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则；合法原则；价值时点原则；替代原则；最高最佳利用原则等性原则。

#### 1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。首先，不应受任何组织或个人的非法干预，完全凭借自己的

### 3. 价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，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

#### 1. 替代原则

房地产价值遵循替代规律，某宗房地产的价值，受到同类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牵制，价值相近。

在估价中，估价师应寻找与估价对象类似、可替代的房地产，通过比较这些类似、可替代的房地产的价值，来估算估价对象的价值。

#### 2. 预期收益原则

在估价中，估价师应寻找与估价对象类似、可替代的房地产，通过比较这些类似、可替代的房地产的价值，来估算估价对象的价值。

在估价中，估价师应寻找与估价对象类似、可替代的房地产，通过比较这些类似、可替代的房地产的价值，来估算估价对象的价值。

在估价中，估价师应寻找与估价对象类似、可替代的房地产，通过比较这些类似、可替代的房地产的价值，来估算估价对象的价值。

(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 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）

