

# 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

估价对象位于蜀山区东至路 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。该估价对象为商业用房，用途为零售、餐饮服务。估价对象现状为毛坯房，建筑面积为 120.00 平方米。估价对象周边配套设施完善，交通便利，具有较高的投资价值。估价对象所在区域房地产市场活跃，价格波动较大。估价对象所在区域房地产市场活跃，价格波动较大。估价对象所在区域房地产市场活跃，价格波动较大。



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

二〇一五年十一月二十八日



安徽开诚

# 目 录

估价师声明 .....	4
估价假设和限制条件 .....	5
估价结果报告 .....	

1.1 委托方 .....	10
1.2 估价方 .....	10
1.3 估价对象 .....	10
1.4 估价目的 .....	10
1.5 估价时点 .....	10
1.6 估价依据 .....	10
1.7 估价方法 .....	10
1.8 估价结果 .....	10
1.9 其他 .....	10
2. 估价假设和限制条件 .....	11
2.1 估价假设 .....	11
2.2 限制条件 .....	11
3. 估价结果报告 .....	12
3.1 估价对象概况 .....	12
3.2 估价方法 .....	12
3.3 估价结果 .....	12
3.4 其他 .....	12
4. 附件 .....	13
4.1 委托方营业执照 .....	13
4.2 估价方营业执照 .....	13
4.3 估价师资格证书 .....	13
4.4 估价报告 .....	13
4.5 其他 .....	13



# 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

作为估价依据，并承担相应的法律责任。

估价人员未对估价对象的实物状况进行现场查勘，也未对估价对象的权属状况进行实地调查核实，而是完全依据估价委托人提供的有关资料进行估价。估价人员不承担因估价对象实际情况与估价依据不符而造成的任何损失和法律责任。

估价人员未对估价对象的实物状况进行现场查勘，也未对估价对象的权属状况进行实地调查核实，而是完全依据估价委托人提供的有关资料进行估价。估价人员不承担因估价对象实际情况与估价依据不符而造成的任何损失和法律责任。

估价人员未对估价对象的实物状况进行现场查勘，也未对估价对象的权属状况进行实地调查核实，而是完全依据估价委托人提供的有关资料进行估价。估价人员不承担因估价对象实际情况与估价依据不符而造成的任何损失和法律责任。

估价人员未对估价对象的实物状况进行现场查勘，也未对估价对象的权属状况进行实地调查核实，而是完全依据估价委托人提供的有关资料进行估价。估价人员不承担因估价对象实际情况与估价依据不符而造成的任何损失和法律责任。

估价人员未对估价对象的实物状况进行现场查勘，也未对估价对象的权属状况进行实地调查核实，而是完全依据估价委托人提供的有关资料进行估价。估价人员不承担因估价对象实际情况与估价依据不符而造成的任何损失和法律责任。

估价人员未对估价对象的实物状况进行现场查勘，也未对估价对象的权属状况进行实地调查核实，而是完全依据估价委托人提供的有关资料进行估价。估价人员不承担因估价对象实际情况与估价依据不符而造成的任何损失和法律责任。

估价人员未对估价对象的实物状况进行现场查勘，也未对估价对象的权属状况进行实地调查核实，而是完全依据估价委托人提供的有关资料进行估价。估价人员不承担因估价对象实际情况与估价依据不符而造成的任何损失和法律责任。

估价人员未对估价对象的实物状况进行现场查勘，也未对估价对象的权属状况进行实地调查核实，而是完全依据估价委托人提供的有关资料进行估价。估价人员不承担因估价对象实际情况与估价依据不符而造成的任何损失和法律责任。

估价人员未对估价对象的实物状况进行现场查勘，也未对估价对象的权属状况进行实地调查核实，而是完全依据估价委托人提供的有关资料进行估价。估价人员不承担因估价对象实际情况与估价依据不符而造成的任何损失和法律责任。

估价人员未对估价对象的实物状况进行现场查勘，也未对估价对象的权属状况进行实地调查核实，而是完全依据估价委托人提供的有关资料进行估价。估价人员不承担因估价对象实际情况与估价依据不符而造成的任何损失和法律责任。

估价人员未对估价对象的实物状况进行现场查勘，也未对估价对象的权属状况进行实地调查核实，而是完全依据估价委托人提供的有关资料进行估价。估价人员不承担因估价对象实际情况与估价依据不符而造成的任何损失和法律责任。

估价人员未对估价对象的实物状况进行现场查勘，也未对估价对象的权属状况进行实地调查核实，而是完全依据估价委托人提供的有关资料进行估价。估价人员不承担因估价对象实际情况与估价依据不符而造成的任何损失和法律责任。

估价人员未对估价对象的实物状况进行现场查勘，也未对估价对象的权属状况进行实地调查核实，而是完全依据估价委托人提供的有关资料进行估价。估价人员不承担因估价对象实际情况与估价依据不符而造成的任何损失和法律责任。

估价人员未对估价对象的实物状况进行现场查勘，也未对估价对象的权属状况进行实地调查核实，而是完全依据估价委托人提供的有关资料进行估价。估价人员不承担因估价对象实际情况与估价依据不符而造成的任何损失和法律责任。

估价人员未对估价对象的实物状况进行现场查勘，也未对估价对象的权属状况进行实地调查核实，而是完全依据估价委托人提供的有关资料进行估价。估价人员不承担因估价对象实际情况与估价依据不符而造成的任何损失和法律责任。

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格提供价格参考依据，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 合服了

### 一、估价对象概况

#### 1. 土地基本情况

宗地编号	皖地出告〔2017〕11号		
宗地名称	合肥市包河区望江新城望江新城	宗地用途	住宅用地
宗地位置	合肥市包河区望江新城	宗地面积	10000.00平方米
宗地现状	空地	宗地权属	国有出让
宗地规划	住宅用地	宗地容积率	1.0
宗地其他	宗地内无其他规划限制		

#### 二、估价方法

估价方法	市场比较法	收益还原法	成本逼近法
方法选择	√	√	√
方法说明	根据《房地产估价规范》(GB/T 18500-2014)的规定，结合估价对象的实际情况，选择市场比较法、收益还原法和成本逼近法进行估价。		

建筑面积 (m <sup>2</sup> )	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				

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)





·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	25.3	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

