

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



序号	项目名称	评估建筑面积 (m²)	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	131.88	11 元/m²/月	17305.80

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、过程及方法,请见本报告

附件。本报告仅供委托人本次估价使用,不得用于其他用途。

2. 本报告是依据估价委托人提供的有关资料而作出的,对资料的真实性、完整性、

准确性,估价人不承担责任。

3. 本报告是依据估价委托人提供的有关资料而作出的,对资料的真实性、完整性、

准确性,估价人不承担责任。

4. 本报告是依据估价委托人提供的有关资料而作出的,对资料的真实性、完整性、

准确性,估价人不承担责任。

5. 本报告是依据估价委托人提供的有关资料而作出的,对资料的真实性、完整性、

准确性,估价人不承担责任。

6. 本报告是依据估价委托人提供的有关资料而作出的,对资料的真实性、完整性、

准确性,估价人不承担责任。

7. 本报告是依据估价委托人提供的有关资料而作出的,对资料的真实性、完整性、

准确性,估价人不承担责任。

8. 本报告是依据估价委托人提供的有关资料而作出的,对资料的真实性、完整性、

准确性,估价人不承担责任。

9. 本报告是依据估价委托人提供的有关资料而作出的,对资料的真实性、完整性、

准确性,估价人不承担责任。

10. 本报告是依据估价委托人提供的有关资料而作出的,对资料的真实性、完整性、

准确性,估价人不承担责任。

11. 本报告是依据估价委托人提供的有关资料而作出的,对资料的真实性、完整性、

准确性,估价人不承担责任。

12. 本报告是依据估价委托人提供的有关资料而作出的,对资料的真实性、完整性、

准确性,估价人不承担责任。

13. 本报告是依据估价委托人提供的有关资料而作出的,对资料的真实性、完整性、

准确性,估价人不承担责任。

14. 本报告是依据估价委托人提供的有关资料而作出的,对资料的真实性、完整性、

准确性,估价人不承担责任。



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果	
一、估价对象概况	
（一）宗地概况	
1、宗地位置	
2、宗地四至	
3、宗地面积	
4、宗地用途	
5、宗地现状	
6、宗地权属	
（二）房屋概况	
1、房屋坐落	
2、房屋用途	
3、房屋结构	
4、房屋层数	
5、房屋面积	
6、房屋权属	
（三）其他事项	
1、估价时点	
2、估价目的	
3、估价依据	
4、估价方法	
5、估价结果	
6、其他事项	
二、估价假设和限制条件	
（一）假设条件	
1、假设估价对象在估价时点处于最佳利用状态	
2、假设估价对象在估价时点不存在任何权利负担	
3、假设估价对象在估价时点不存在任何法律纠纷	
4、假设估价对象在估价时点不存在任何抵押、查封等权利限制	
5、假设估价对象在估价时点不存在任何租赁、占用等权利限制	
6、假设估价对象在估价时点不存在任何权属争议	
7、假设估价对象在估价时点不存在任何规划、建设等限制	
8、假设估价对象在估价时点不存在任何环境、社会等限制	
9、假设估价对象在估价时点不存在任何政策、法规等限制	
10、假设估价对象在估价时点不存在任何市场、经济等限制	
（二）限制条件	
1、本报告仅对估价对象在估价时点的价值进行评估	
2、本报告仅对估价对象在估价时点的用途进行评估	
3、本报告仅对估价对象在估价时点的结构进行评估	
4、本报告仅对估价对象在估价时点的层数进行评估	
5、本报告仅对估价对象在估价时点的面积进行评估	
6、本报告仅对估价对象在估价时点的权属进行评估	
7、本报告仅对估价对象在估价时点的其他事项进行评估	
8、本报告仅对估价对象在估价时点的其他事项进行评估	
9、本报告仅对估价对象在估价时点的其他事项进行评估	
10、本报告仅对估价对象在估价时点的其他事项进行评估	
三、估价结果	
（一）宗地价值	
1、宗地价值	
2、宗地价值	
3、宗地价值	
4、宗地价值	
5、宗地价值	
6、宗地价值	
7、宗地价值	
8、宗地价值	
9、宗地价值	
10、宗地价值	
（二）房屋价值	
1、房屋价值	
2、房屋价值	
3、房屋价值	
4、房屋价值	
5、房屋价值	
6、房屋价值	
7、房屋价值	
8、房屋价值	
9、房屋价值	
10、房屋价值	
（三）其他事项	
1、其他事项	
2、其他事项	
3、其他事项	
4、其他事项	
5、其他事项	
6、其他事项	
7、其他事项	
8、其他事项	
9、其他事项	
10、其他事项	

估价师声明

[http://www.fishbase.org](#), [http://www.aquariumconservation.com](#), [http://www.aquariumfishbase.com](#)

5. 因此, 被告的拒絶理由并不成立, 也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

[illegible][illegible]

အထွေထွေ အချက်အလက်များကို အောက်ဖော်ပြပါအတိုင်း ဖော်ပြထားပါသည်။

It is not possible to make a general statement about the effect of the different types of information on the different types of decisions. The effect of the information type on the decision type depends on the specific situation and the specific information.

[illegible][illegible][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

18/35

明提供资料的真实性、合法性、完整性和时效性负责。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。

对象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. 本次估价目的为委托方确定出租不动产之经济行为提供价格参考,评估价格并非最终交易价格,最终以交易双方协商确定为准,且非由估价人员

提供,仅供参考。本公司及估价人员不承担因委托人使用不当而引发的任何法律责任。

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. 本估价结果为估价对象租赁价格，但不包括物业管理费、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”根据估价报告用途和估价报告有关要求



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
------	-------------------------

坐落	花园街西、安庆路北花园街2号楼北第一单元第三层
权利人	合肥市国投建设发展有限公司
用途	商业
房屋性质	商品房
房屋结构	钢筋混凝土结构
房屋层数	共3层，其中地上3层，地下0层
房屋面积	约1000平方米
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、债权债务、特许经营权及无形资产、采矿权、探矿权、租赁权等权利。

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。

估价师应明确，在估价报告中，估价时点的确定，是估价的前提和基础，也是估价结论成立的前提和基础。

估价师应明确，在估价报告中，估价时点的确定，是估价的前提和基础，也是估价结论成立的前提和基础。

估价师应明确，在估价报告中，估价时点的确定，是估价的前提和基础，也是估价结论成立的前提和基础。

估价师应明确，在估价报告中，估价时点的确定，是估价的前提和基础，也是估价结论成立的前提和基础。

估价师应明确，在估价报告中，估价时点的确定，是估价的前提和基础，也是估价结论成立的前提和基础。

估价师应明确，在估价报告中，估价时点的确定，是估价的前提和基础，也是估价结论成立的前提和基础。

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》（GB/T 35136-2017）；

(4) 其他相关资料。

九、估价方法

依据《房地产估价规范》（GB/T 50136-2014）

依据《房地产估价规范》（GB/T 50136-2014）

..



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十一月二十八日止。

房地产权证

合产字第 110048205 号

合肥市蜀山区建设发展局

设发局有限公司

单独所有

花园街西、第三层

安

庆路北

花园街2号楼北第一单元

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)



1月09日 绘图 登记

图

登记机关

编号: 2010000035 测字

所在层次	室
套内建筑面积(m ²)	竣工日期
共有分摊面积(m ²)	1992
总建筑面积(m ²)	备注

北

登记机关办理《房地产权证》。

房屋分

2#楼北	比
	绘
0095059	产

本图按房产测绘技术规范编制，经房产管理部门审核后，方可用于房产管理。

图中所示。

地 号	108
地类(用途)	商
使用权类型	划
使用权面积	

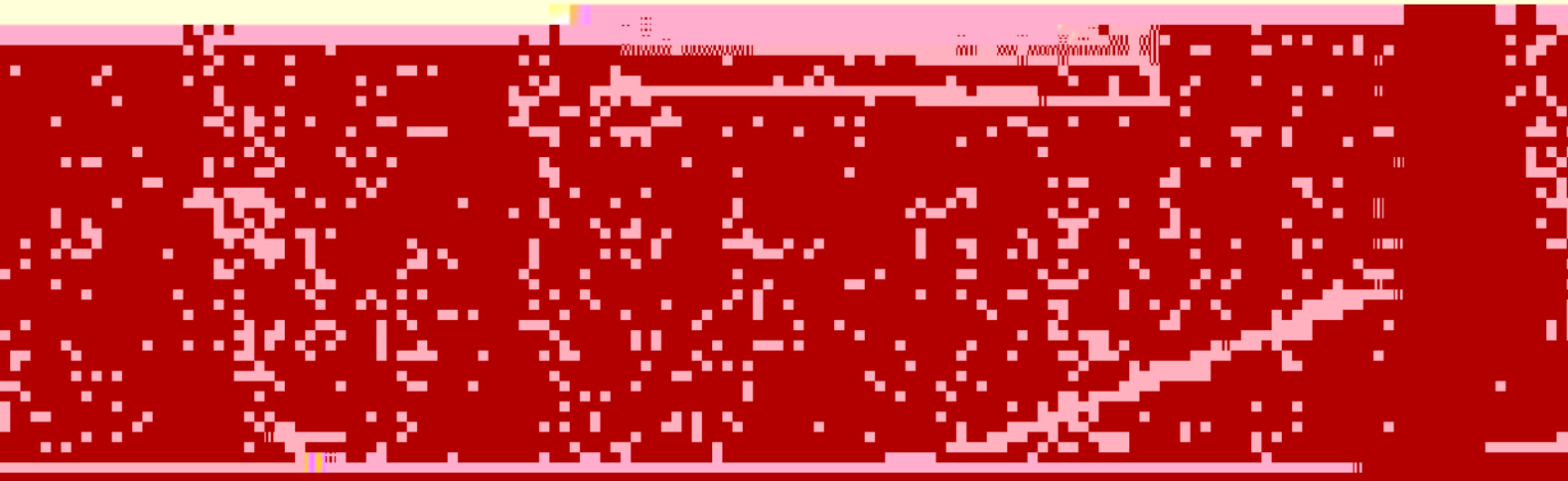
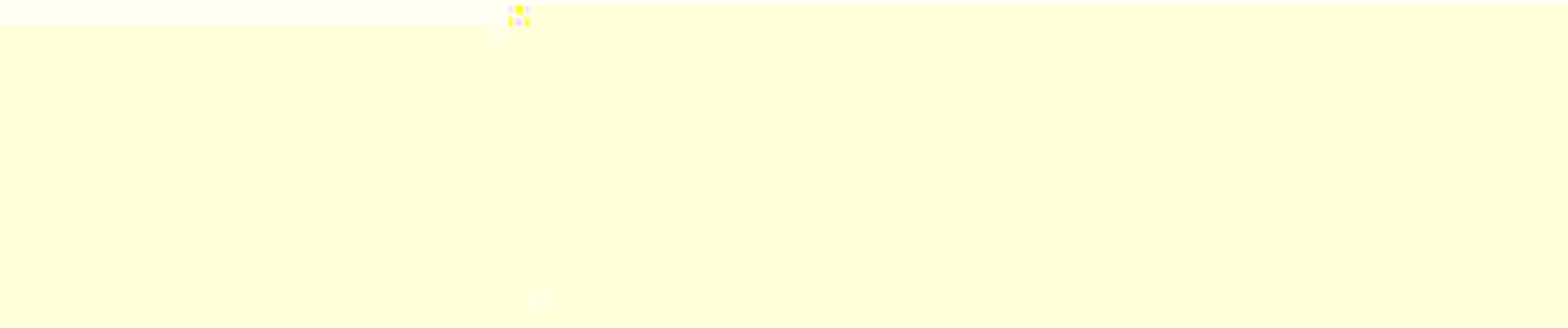
根据《
人民共和国
和国城市房地
保护土地使
用权人申请
审查核实，准

7平方米。

证书监制机关



010450614





01

02

03

04

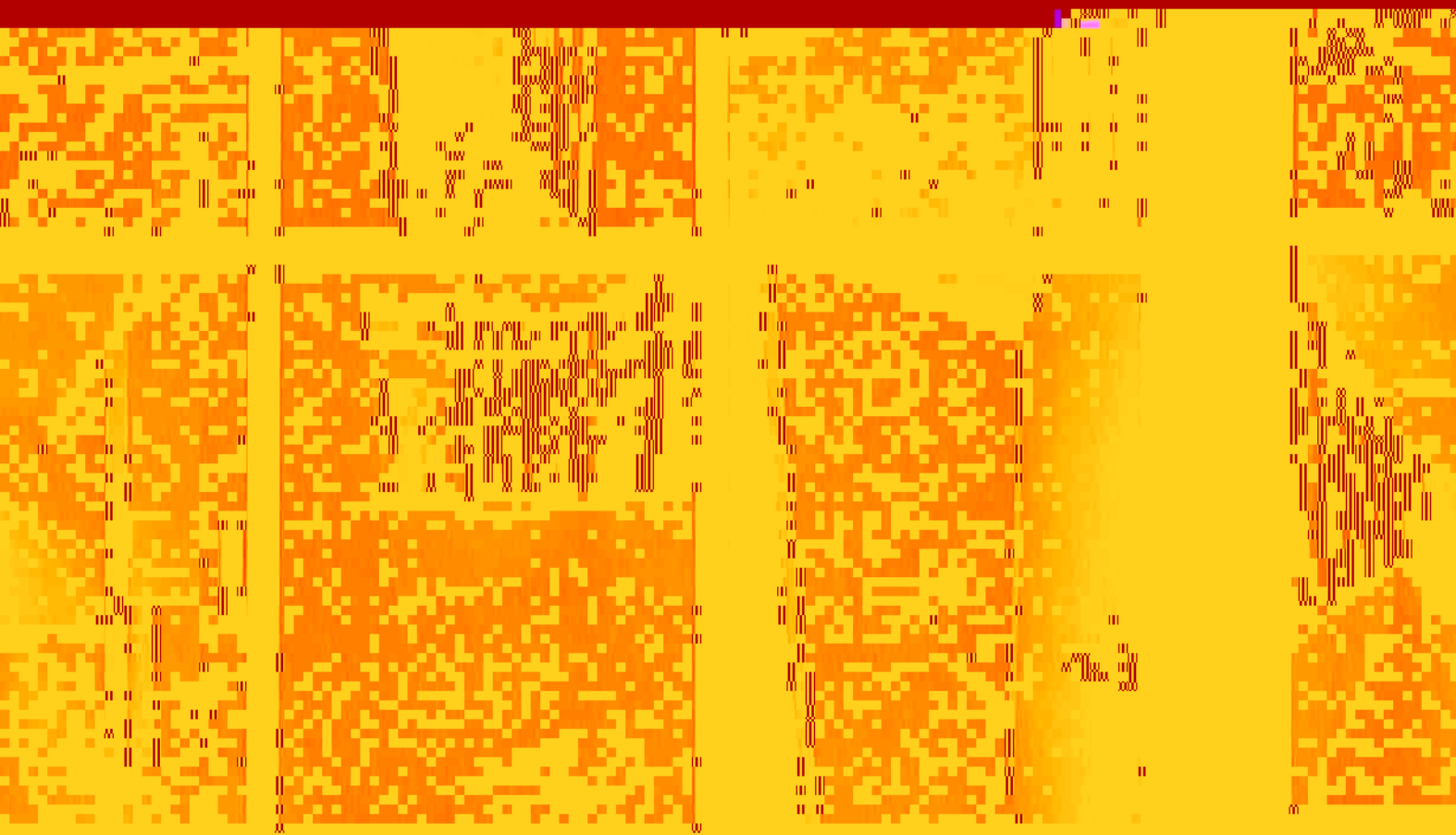
萍妈烧饼铺

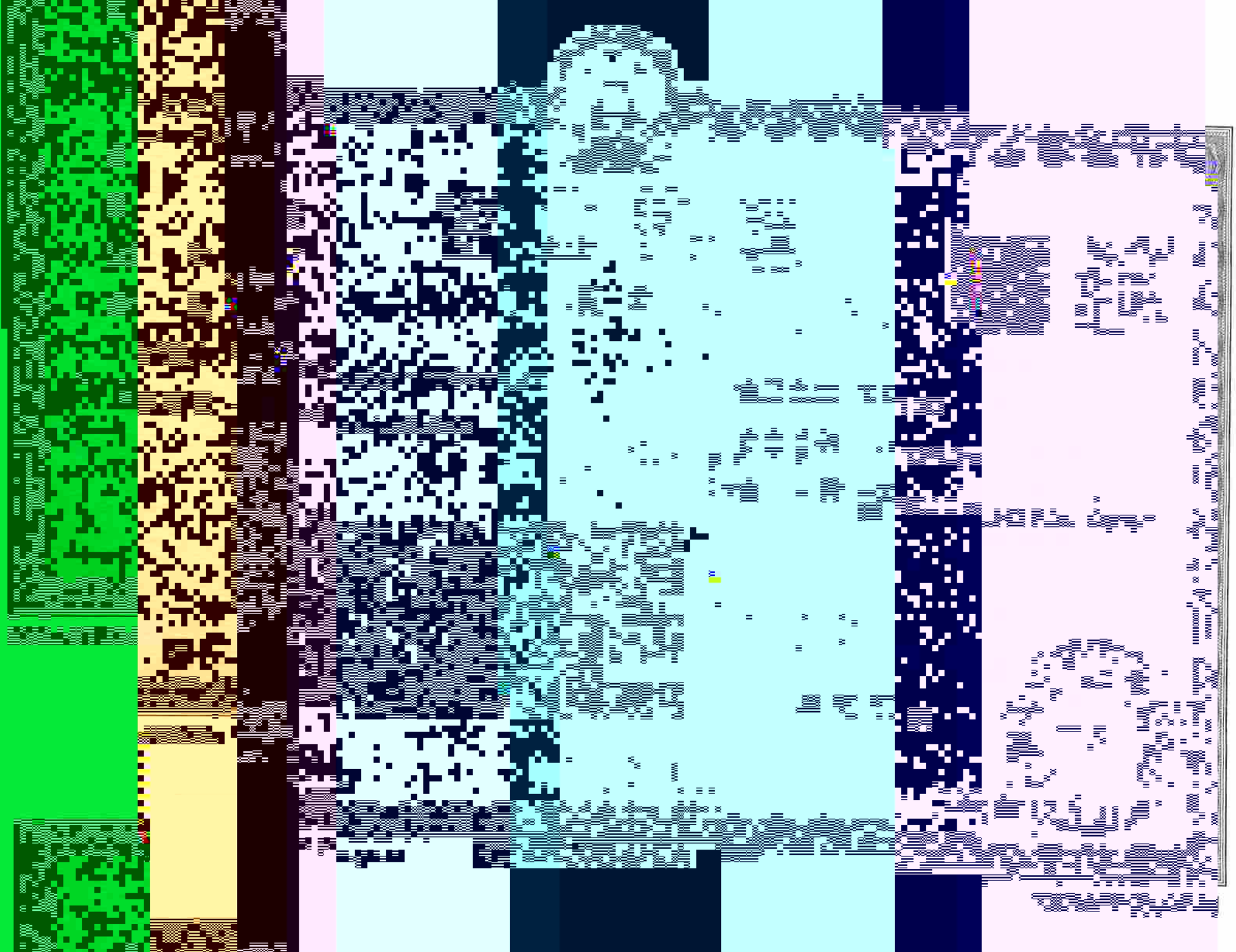
05

06

07

08







本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部

