

房地产估价咨询报告

估价项目名称: 位于长丰县双墩镇阜阳北路与泉阳路交口恒大帝景
运动中心商业用房房地产租赁底价评估

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: 安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

注册房地产估价师: 孔军[注册号: 3420210013]

刘健[注册号: 3420210021]

估价报告出具日期: 二〇二六年五月二十五日

估价报告编号: 安徽德信安(咨)2026字第2-023号

致估价委托

合肥兴泰商业资产运营有限公司：受委托，我调查，法规和公司《房地产标准》，对1. 目的：反2. 对象：合表 1 估

限公司：时丰县双墩镇阜... 路为... 路交口恒... 景运... 质底价进行评估。... 介机... 过实地查... 市场... 规范》、《房地... 基本才... 标准》等... 法律... 对象进行评估，现... 如下：... 金... 估房地产于价值时... 市场利... 为委... 出租... 参考。... 泰资产管理有限公司... 用有自... 具... 丰县双墩... 日北... 运动中心商业用房... 立。... 体详见下

序号	产权人	资产名称	产权证号	层次/层数	建筑结构	建成年代	租赁 (m	备注
1	合肥兴泰资产管理有限公司	丰县双墩镇阜北路与泉阳路口恒大帝景运动中心	(2025)长丰县不动产权第26031号	1/5	钢混结构	2013	9,48	租赁底价
				2/5			3,59	
				3/5			2,59	
				4/5			3,80	
		合计		/	/	/	19,48	

3. 1 时点：2025 5 月 20 日（依据评... 托书... 定）。
4. 1 类型：市场... 值（租赁价值）。
5. 1 方法：比较...
6. 1 结果：...
估... 员根据估... 序，经过详细周密的... 享得... 到估... 价对象在... 时点...
二〇二... 日商业用房房地... 且赁... 价值为年租... 总价...
¥5,301, 00 元（大... 人民币伍佰叁拾万... 壹仟... 肆拾肆元... 详...
见下列... 结果明细表

表 2 估价结果表				表			
序号	资产名称	用途	评估单价 (元/m ² ·月)	租赁面积 (m ²)	租金 (元/月)	年租金总价 (元/年)	注
1	长又墩名相北——泉阳津具办恒值阜隆运路与心路交大帝	商业	28.00	9,484.4	5,565.00	3,186,780.00	底价
			18.00	3,594.4	1,701.00	776,412.00	
			18.00	2,599.0	1,783.00	561,396.00	
			17.00	3,808.1	1,738.00	776,856.00	
		合计		19,486.0	1,787.00	5,301,444.00	

特别提示:

1. 报告使用人在使用本报告之前,须对报告全文,特别是结合“估价假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失! (2026年5月25日)起壹年内有效。
2. 估价结果是估价人员模拟市场形成的价格,不应将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显示出来。估价结果:凡制和过为是估价对象可实现价格的保证。应当被认



评估规划有限公司
任德慧
二〇二六年五月二十五日

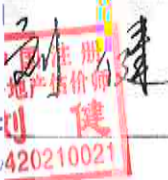
目 录

致估价委托人函	1
估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5
一、假设条件	5
二、限制条件	6
估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地估价机构	7
三、估价的	7
四、估价对象	7
五、价值点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘日期	11
十三、估价作业日期	11
附 件	12
附件 1: 《评估委托书》复印件;	12
附件 2: 《不动产权证书》、《分层房屋(单元)面积对照表》复印件;	12
附件 3: 估价对象内部状况照片、外部状况照片、周围环境和景观照片;	12
附件 4: 估价对象位置示意图;	12
附件 5: 估价机构资质证书(备案证书)及营业执照复印件;	12
附件 6: 注册房地产估价师注册证书复印件。	12

估价师声明

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,没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本估价报告中的分析、判断和结论是我们独立、客观、公正的专业分析和意见,但受到本估价报告中说明的假设和限制。
3. 我们与本估价报告中的估价对象有现实或潜在的利害关系,与估价委托及估价利害关系人没有偏见。
4. 我们依照《中华人民共和国资产评估法》(2016年12月1日实施)、《中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2013)》和《房地产估价基本术语标准》(GB/T 31021-2013)进行分析,形成估价报告。
5. 估价人员已于2026年5月20日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察。
6. 本估价报告是由专业估价人员完成的,没有其他人对估价报告提供重要专业帮助。
7. 参与本次估价的注册房地产估价师孔军、刘健

估价师姓名	注册编号	3) 签名	签名日期
孔军	3420210013		2026年5月25日
刘健	3420210021		2026年5月25日

估价的假设和限制条件

一、假设条件

（一）一般假设

注册房地产估价师对估价所依据的估价对象权属、面积、用途等进行了审慎检查，在无合理怀疑的情况下，对其合法性、真实性、准确性和完整性未予核实，且未对估价对象是否存在安全隐患、环境污染等影响估价对象价值的重要因素给予了关注，在估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，对估价对象的安全假设。

1. 委托方向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. 本次评估的注册房地产估价师已于2026年5月20日对本估价报告中的估价对象内部进行实地查勘，估价对象界限清楚，无权属争议，房屋建筑面积、用途以委托方提供的资料记载为准，我们未经实地测量与核实，并假设其真实和准确的。

3. 假设估价对象状况在作业期内与查勘时状况一致。

4. 假设估价对象与其他生产要素相结合，满足正常使用年限内经营活动的正常进行，能产生相应的收益。

5. 本次评估房地产交易中税费是按正常市场价值为前提。

（二）未定事项假设

未定事项假设应说明对估价所必需的尚未能明确或不能明确的土地用途、容积率等项所做出的合理的、最可能的假定。估价对象无未定事项时，应无未定事项假设。

本次估价无未定事项假设。

（三）背离事实假设

背离事实假设应说明估价目的的特殊需要交易条件的设定或约定，对估价对象状况所做出的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。当估价设定与估价对象的实际状况无不一致时，应无背离事实假设。

本次估价无背离事实假设。

（四）不一致假设

不一致假设应说明在估价对象的实际用途、规划用途等用途之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途、权利人、名称、地址等的合理界定。当估价对象状况之间无不一致时，应无不一致假设。

委托方提供的《不动产权证书》记载用途与《评估委托书》记载

商业，不相一致，评估目的，本次委托方提供的《书》面积不相一致，《评估委托书》；

(五) 依据不足假设应计的资产及注册房地产的公允价值。该资产及对应的注册房地产的公允价值应依据不足假设。

二、限制条件

1、此次评估的目
考。

2、本估价结果是算出的，仅为委于其他用途，对

3、本估价报告不

4、本报告对估价状况而言，并未考虑其他不可抗力等使用者应当充分考虑到金可能产生的影响，金进行再评估。

和 对 5、本报告包括封 制条件、房地产估 用本报告中部分内

6. 评估报告有效性的异议：(一) 财产

评估对象
用途按商办查定,并以此
产权证与业设,层房屋(幢)
次评面《分》,1-4层面积
积为

估价师在执行调查时，往往遇到调查对象不配合、调查数据不准确等情况，此时，估价师应根据实际情况，合理假设，并说明假设的依据。

设。

生变时，介结果将会

市场和底位评估,为委托

本次评估目的为对估价对象出租的房地产，提供价值参考。造成损失，我公司不承担估价对象权属认定的依据。租金价值的归属明确，仅相对于市场价格的波动把握税率变化、估价对象价格的影响。

价对 状况 值 房地产市场
当定 或者 和 房地产市场
在

目录、估值、托人函、估
果报告、附件委七部分，少
导致损失件我公可承
自估报告，具之日起一
下列形之出内，可以在
信息误；一（二）超出财
员不备相（平估资质；

应

实际用途为商业，结合为面积依据进行评估。对照《评估办法》、《评估办法》以委托方提

所以，在取
需的该不
的该不
估的情况
价的情况
对象下
时，应

失效，需重新估价。

方找出租, 地产提供价

在保
持不
得任
何责
任。

国家直时点,假设条件、
经济,策发生变化
状况,的改
价格,变化
因时,变化对房地
变化,同快时对房地

估价人必须完整、准确地提供有关资料，并对资料的真实性负责。如有隐瞒、虚报、漏报、错报等情形，估价人应承担相应的法律责任。

报告

赁底价评

一、估
1. 名称
2. 地址
二、房
1. 机构
2. 法定
3. 地址
4. 资格
5. 证书
三、估
反映委
价提供价值
四、估
(一)
估价又
使用权,不
(二)
1. 名称
房房地产。
2. 坐落
3. 规模
4. 用途
5. 权属
泰资产管理
(三)
1. 四至
业中心。
2. 形状
3. 土地
25.26 年。
4. 土地
通讯、通燃
通讯、通燃

价委托
合肥人
合肥兴
地产估
市市
名称:安
徽市
代表人:
合肥
等级:一
级
编号:
GA1
价目的
估房地
参考。
价对象
估价对
(一)
象范围
包含机
器设备
估价对
(二)
长丰
县
长丰
县
租赁
法定
估价
限公
司。
土地
基
东
形状
使用期
限:
开发程
度:
宗地
内
也平

上
区
安
黄
8

直

真

48

共

又

各

二

地

内

也

营不——公司

街

果

附属南楼五楼

安

有

15 号

665

地

号西

金, 为委托方拟出租房

易租

室

债权

路

内装

路

平

与泉

地

与泉

方米

实际

在权

205

路

“六”

通一

51 年

率

通

平

高

附属南楼五楼

评估规划有限公司

环商贸中心 12 幢 2001

室

-2002

金, 为委托方拟出租房

修、红线内基础设施),

务、特许经营权等其他财

阳路交口恒大帝景运动

阳路交口恒大帝景运动

用途为商业用房。

证》, 权属清楚, 权利

为合)

西至阜阳北路, 北至恒

大帝

8 月 24 日, 土地剩余使

用年

(通上水、通下水、通

(通上水、通下水、通

路、通

路、通

路、通

路、通

路、通

路、通

路、通

路、通

路、通

路、通

3. 价值

价值时

或价格。

值或估价结

上, 同一

动性估价对

果景的价值。

时点

4. 替代

替代原则

各偏差在合

价格市场价值

构市行和完成

地进值, 才有

5. 最高最

最高最佳

或价格。最

值或价值最大

中使估价对象

为行业, 经估

均商业, 租赁

食物, 以维持

八、估价

(一) 国家

1. 《中华

表大会第三次

表大

三届全国人民

国届市房地产

国城

国人民代表大

会人法) 的决

管理

5. 《中华

第 43 号, 20

第 7

介结果是

虽的时效

司时点会

内价值体

具

本理

畏与估价

替代原则

替代原则

替代原则

前提: 只

易资料对

有

估

求估价结

是房地产

能的利用

力产权证

助查, 估

舌。我

进行估价

行

民法典》

自 2021 年

或市房地

务委员会

决定》第

土地管理

令第十二

修正, 于

资产评估

土地管理

日修订

或镇国有

土

估价日的确定的某一特

定时间

主要是考虑到房地产市场

同的市场价格。所以强

能将估价结果作为估价

调: 估

对象在

类似房地产在同等条件

依据是同一市场上相同

证房地产估价能够通过

同一市场上相同物品具

象进行估价。

有相同

估价对象最高最佳利用

上允许、技术上可能、则

最佳的用途、规模、档次

载合法用途为其他, 现状等。

现状使用正常, 周边有较

估价对象维持现状、继续

利用:

年 5 月 28 日第十三届全

日起施行);

法》(根据 2019 年 8 月

次会议《关于修改〈中华

正, 自 2020 年 1 月 1 日

根据 2019 年 8 月 26 日

《关于修改〈中华人民共

年 1 月 1 日施行);

2016 年 7 月 2 日主席令第

条例》(中华人民共和国

2021 年 9 月 1 日起施行)

用权出让和转让暂行条例;

》(2

介

的

皮

洁

也

其

在

或

目

有

行

市

个

的

况

下

行

上

用

实

类

用

多

同

最

为

利

用

和

国

和

国

国

国

国

国

年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》（中华人民共和国国务院令 第 732 号）修订（施行）。

《安徽省城市房地产交易管理条例》（2000 年 5 月 29 日安徽省第九届人民代表大会常务委员会第一次会议通过）。

《城市房屋拆迁管理条例》（1995 年 8 月 7 日建设部令第 45 号发布，2001 年 8 月 15 日修正）。

《房地产估价规范》（GB 50291-2015）；
《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

《房地产权利人、估价委托人提供的相关材料

《房屋估价委托书》复印件
《不动产权证书》、《房屋（幢）面积对照表》复印件等。

《不动产登记簿》、《房屋估价师实地勘察收集、调查的有关资料

《估价对象室内、室外、周边环境及景观照片；

《估价对象位置示意图；

《估价对象所在房地产市场有关价格信息

《估价方法

1、《估价对象适宜采用的方法

《估价对象》设定为已建成房屋，目前使用状况良好，从建筑环保的角度，不适用于假设开发法。

《估价对象》属于成本法先计算估价对象的购置价值，然后扣除折旧，得到估价对象的成本价值。本次评估的估价对象为商业房地产，成本法无法体现其市场租金。

因此不采用成本法进行评估。

《估价对象》采用收益法是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象的价值。本次估价目的为市场租金评估，无法单独采用收益法进行评估。

因此不采用收益法。

2、《估价对象》采用的方法

《估价对象》适宜采用比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。比较法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。本估价对象为商业房屋房地产，同一供需圈内类似房地产交易频繁，适宜采用比较法进行评估。

《估价对象》评估中常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。根据估价对象的上述特点，估价人员经过认真勘察、分析，对于委估房地产评估方法拟采用比较法进行评估。

《估价对象》评估中常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。根据估价对象的上述特点，估价人员经过认真勘察、分析，对于委估房地产评估方法拟采用比较法进行评估。

《估价对象》评估中常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。根据估价对象的上述特点，估价人员经过认真勘察、分析，对于委估房地产评估方法拟采用比较法进行评估。

估价结果

本机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，经过周密、准确的测算，并结合估价对象的实际情况，确定在符合报告中已说明的假设和限制条件下，于价值时点二〇二六年五月二十日的房地租赁底价¥5,301,444.00元（大写：人民币伍佰叁拾万肆仟肆佰肆拾肆元肆角五分）。

估价结果明细表

序号	名称	用途	层次/ 层数	评估单价 (元/估单月) (元/m ² ·月)	租赁面积 (m ²)	月租金(元 /月)	年租金 (元)	总价	备注
1	双阳县泉口景心	商业	1/5	28.00	9,34.45	265,565.00	3,186,780.00	租赁底价	
			2/5	18.00	3,94.48	64,701.00	776,412.00		
			3/5	18.00	2,99.04	46,783.00	561,396.00		
			4/5	18.00	3,408.12	64,738.00	776,856.00		
合计				19,486.09	441,787.00	5,301,444.00			

注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师：

估价师姓名	注册号	签名	签名日期
孔军	3420210013		二〇二六年五月二十五日
刘健	3420210021		二〇二六年五月二十五日

实地查勘日期

二〇二六年五月二十日至二〇二六年五月二十日

估价作业日期

二〇二六年五月二十日至二〇二六年五月二十五日

附 件

- 附件 1: 《评估委托书》复印件;
- 附件 2: 《不动产权证》、《分层房屋(幢)面积对照表》复印件;
- 附件 3: 估价对象内部状况照片、外部状况照片、周围环境和景观照片;
- 附件 4: 估价对象位置示意图;
- 附件 5: 估价机构资质证书(备案证书)及营业执照复印件;
- 附件 6: 注册房地产估价师注册证书复印件。

《评估委托书》复印件

评估委托书

安徽德信安房地产土地评估规划有限公司：因我公司房屋出租经营的需要，委托你公司对位于长丰县双墩镇阜阳北路与阜阳路交口恒大帝景运动中、小学房地产租赁底价进行评估，评估基准日为 2026 年 5 月 20 日。本次评估对象范围如下：

序号	产权人	资产名称	产权证号	用途	建筑结构	建成年代	评估面积 (m²)	备注
1	合肥兴泰资产管理有限公司	长丰县双墩镇阜阳北路与阜阳路交叉口恒大帝景运动中心	皖(2025)长丰县不动产权第0026031号	商业	钢筋混凝土结构	2013	9,484.45	租赁底价
							3,594.48	
							2,599.04	
							3,808.12	
合 计				/	/	/	19,486.09	

合肥兴泰商业资产运营有限公司
二〇二六年五月二十日

《不动产权证》、《分层房屋(幢)面积对照表》复印件

附 记

业务编号：202309101172
持证人身份证件名称：营业执照
持证人身份证号码：913401007373061787
自持。

皖 (2025) 长丰县 不动产第 0026031 号

权利人	合肥兴泰资产管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	长丰县双墩镇阜阳北路与泉阳路交口恒大翡翠湾 动中心
不动产单元号	340121261005GB00031F00400001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	商服用地/其他
面积	共有宗地面积92861.37平方米/房屋建筑面积2224 1.5平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2011年08月24日起 2051年08月24日止
权利其他状况	专有建筑面积：21047.03㎡ 分摊建筑面积：1194.47㎡ 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：5 房屋所在层：-1至4 层

36 分层房屋（幢）面积对照表

幢号: YDZX 年代: 年

结构: 钢混 层数: 004

坐落: 长丰县双墩镇（恒大帝景）运动中心

第(F)1-1页

单位: 平方米

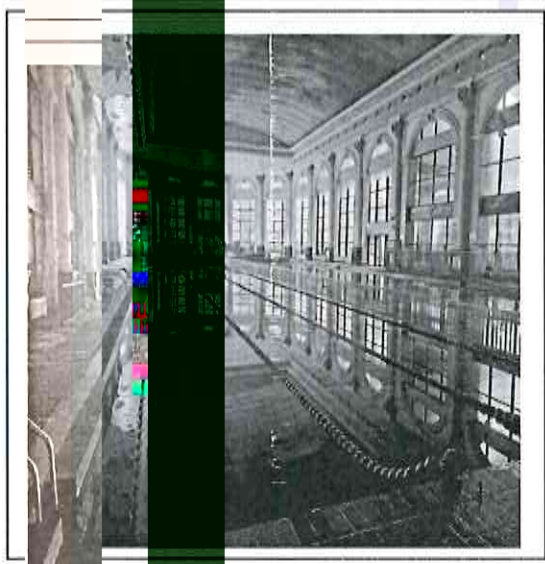
层号	建筑面积	套内面积	公用面积	备注
第1层	2755.390	2707.690	47.700	
第2层	9181.450	8081.910	1095.540	
第3层	3591.480	3322.310	269.170	
第4层	2599.010	2378.650	220.360	
第5层	3808.120	3556.560	251.560	
总计	22245.50	20447.03	1194.47	

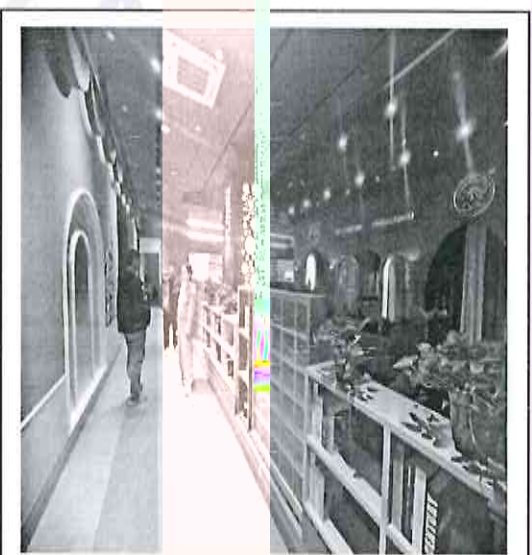
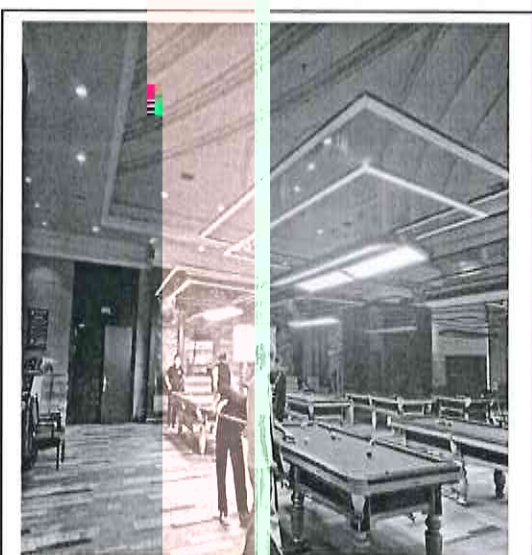
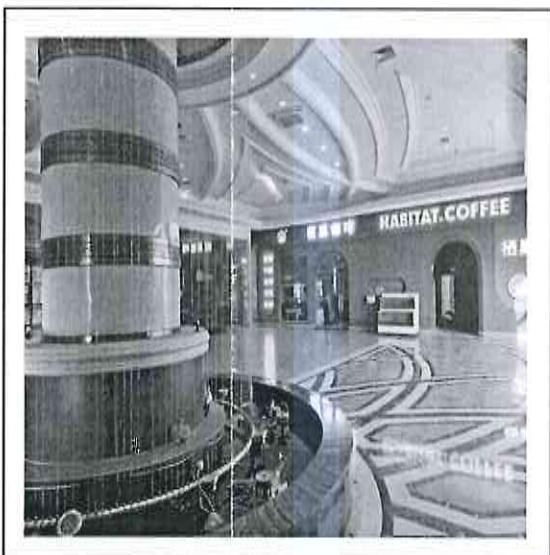
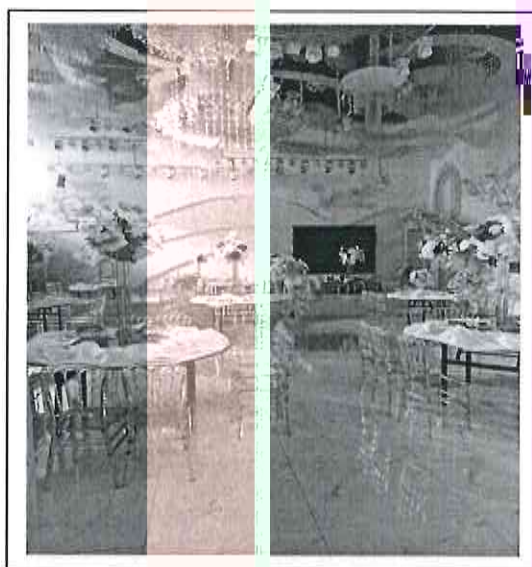
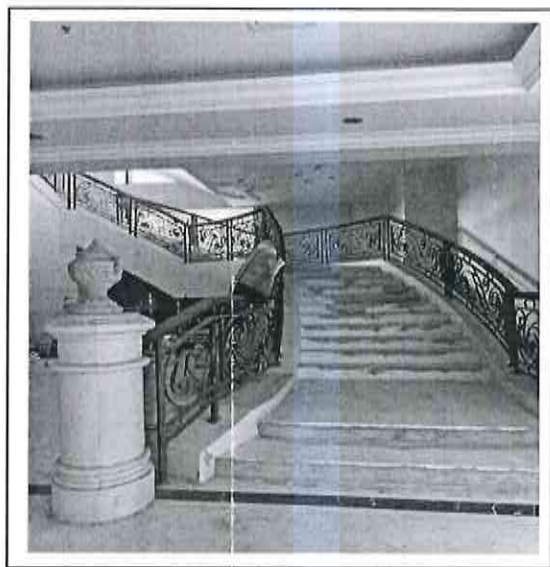
多功能分摊系数表

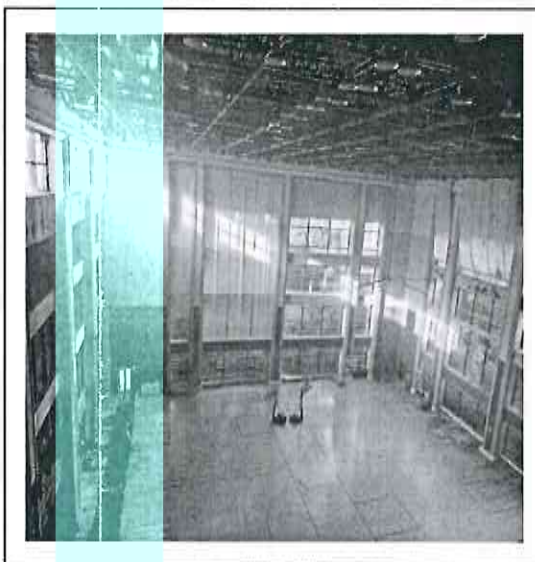
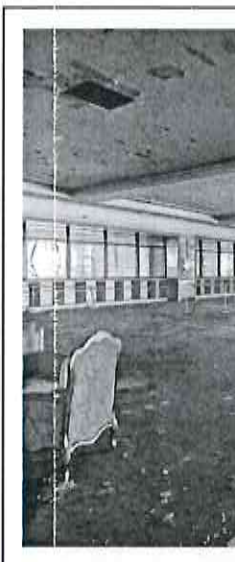
功能区号	功能区名称	建筑面积	套内面积	分摊面积	分摊系数
01	地上	15918.70	14339.3400	1579.3600	0.061491
02	地下室	3774.400	2707.6900	1066.7100	0.028040

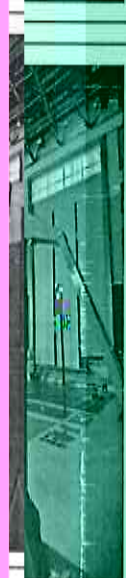
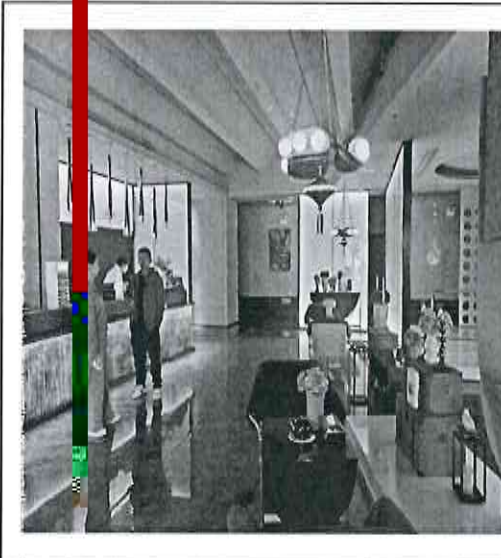
测绘单位: 长丰县房地产产权交易监理所(盖章)

估价对象内部状况照片、外部状况照片、周围环境和景观照片









估价机构资质证书（备案证书）及营业执照复印件



中华人民共和国房地产估价机构
备案证书

机构名称：安徽德信安房地产土地评估规划有限公司
住 所：合肥市蜀山区黄山路665号西环商贸中心12幢2001-2002室
统一社会信用代码：913401000692814987T
法定代表人：任德慧
注册资本：200万人民币
(出资额)：200万人民币
经济性质：有限责任公司(自然人投资或控股)
成立日期：2009年07月29日
证书编号：GA191008
备案等级：一级
有效期限：2028年03月19日



房地产估价机构资质证书

发证机关：



规划有限



聖教集

現代信用金庫法



附
圖

安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

本
資
金
注
册
万
國
經
濟
法
律
師
事
務
所
有
限
公
司

戲院投資入股(同公出票)在

成立日期 2009年07月29日

一冊半

三

台江区黄山路10号西环商贸中心1
2012年12月20日

咽
標
柳
絲

[illegible]

大机比算

2022年03月17日

江苏企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

一、場上、休、應、二、千、每、年、1、月、1、日、至、6、月、30、日、通、過、國、際、金、融、信、用、信、息、公、示、系、統、報、送、公、示、

国家市场监督管理总局监制

安徽德信安

房地产估价师注册证书复印件

证书由中
国住房和城乡建设部
统一印制，全国各
地住房和城乡建设
主管部门负责颁发。
本证书为注册房地
产估价师执业的必
要条件，在有效期内
有效。在有效期内，
持证人应遵守房地
产估价行业规范和
职业道德，不得有
任何违法违规行为。
The Ministry of
Development and
Reconstruction
use the
Appraisal
and to

住房和城乡建设部

授权使用注册
房地产估价业
务上签字。
and issued by
Urban-Rural
Public of China,
is entitled to
Real Estate
praisal practices
reports.



证

0

姓名 / Full name

孔军

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

340122199108086778

注册号 / Registration No.

3420210013

执业机构 / Employer

安徽德信安房地产土地评估规划有
限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-01-25

持证人签名 / Bearer's signature

证书由中
国住房和城乡建设部
统一印制，全国各
地住房和城乡建设
主管部门负责颁发。
本证书为注册房地
产估价师执业的必
要条件，在有效期内
有效。在有效期内，
持证人应遵守房地
产估价行业规范和
职业道德，不得有
任何违法违规行为。
The Ministry of
Development and
Reconstruction
use the
Appraisal
and to

住房和城乡建设部

授权使用注册
房地产估价业
务上签字。
and issued by
Urban-Rural
Public of China,
is entitled to
Real Estate
praisal practices
reports.



证

0

姓名 / Full name

刘健

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

342622199101205139

注册号 / Registration No.

3420210021

执业机构 / Employer

安徽德信安房地产土地评估规划有
限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-01-25

持证人签名 / Bearer's signature