

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

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或价值揭示、显示出来。估价结果:凡制和过是估价对象可实现价格的保证。应当被认
3. 估价结果是估价人员模拟市场形成的价格或价值揭示、显示出来。估价结果:凡制和过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
代表人: 月二十五日
印德

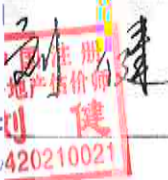
目 录

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

明 价 司

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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论,但受到本估价报告中说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们与本估价报告中的估价对象没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 31024-2013)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	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

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

价格场价值的

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

前提: 只

易资料对

有

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

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。

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

皮

洁

也

其

或

目

有

行

市

个

的

况

下

行

上

用

途

民代

国

人

第

十

次

会

议

《

关

于

修

改

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》适宜采用的方法

《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，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）。

估价结果明细表

序号	名称	用途	层次/ 层数	评 价 (元/估单月) /m ² ·	租赁面积 (m ²)	月租金 (元 /月)	年租金 (元)	总价 (元)	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		2026年5月25日
刘健	3420210021		2026年5月25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叉口恒大帝景运动中、期房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	钢混结构	2013	9,484.45	租赁底价
							3,594.48	
							2,599.04	
							3,808.12	
合 计				/	/	/	19,486.09	



《不动产权证》、《分层房屋(幢)面积对照表》复印件

附 记

业务编号：202509101172
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园 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

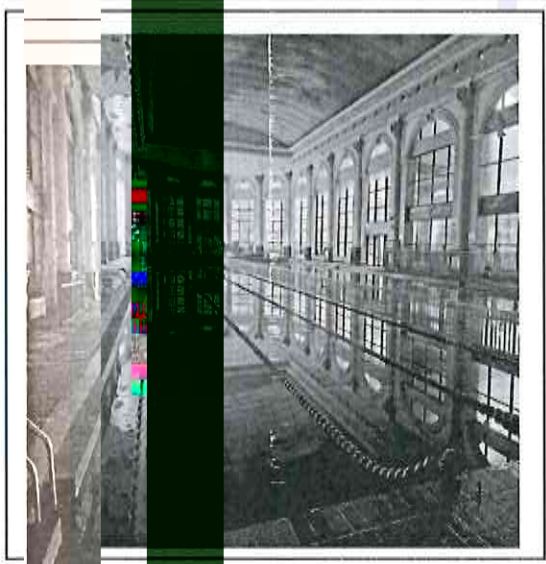
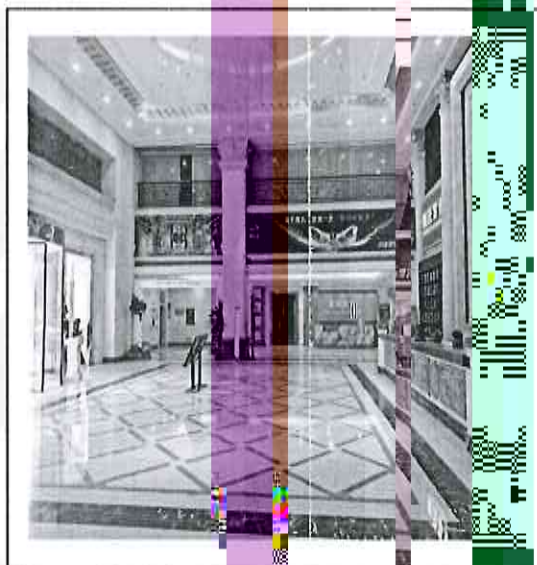
层号	建筑面积	套内面积	公用面积	备注
第1层	2755.390	2707.690	47.700	
第2层	9181.450	9081.910	99.540	
第3层	3591.480	3322.310	269.170	
第4层	2599.010	2378.650	220.360	
第5层	3808.120	3556.560	251.560	
总计	22245.50	21947.03	529.320	

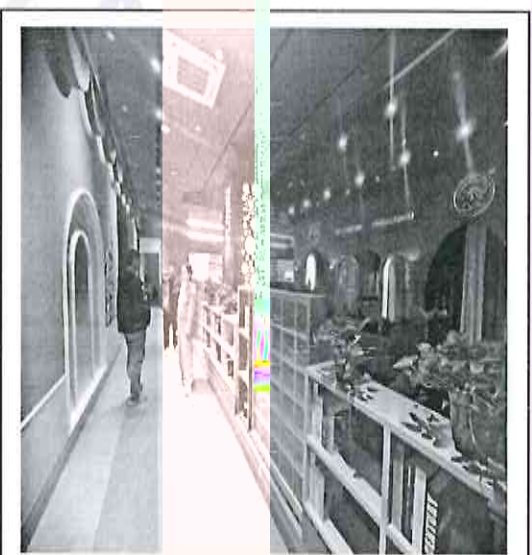
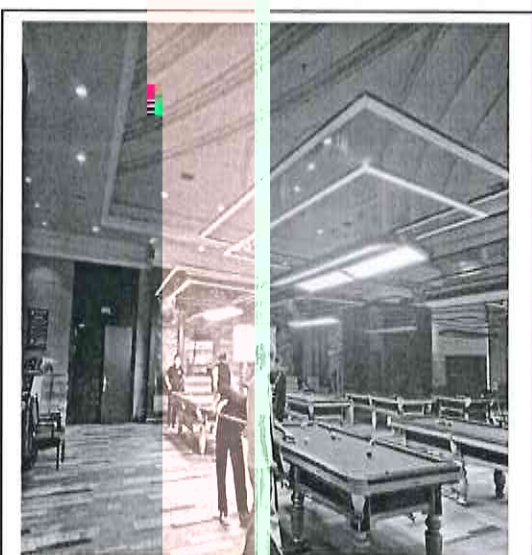
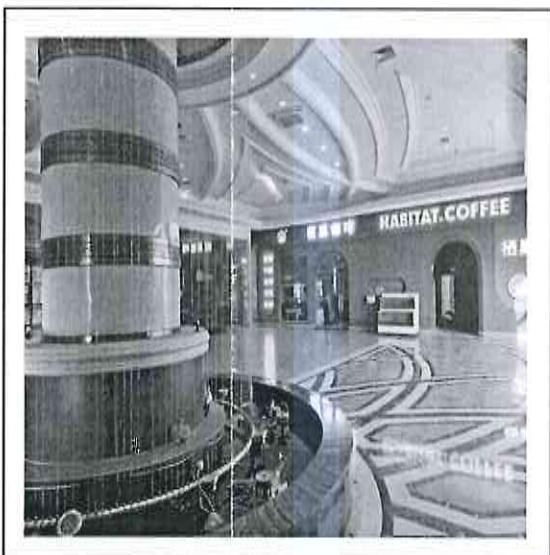
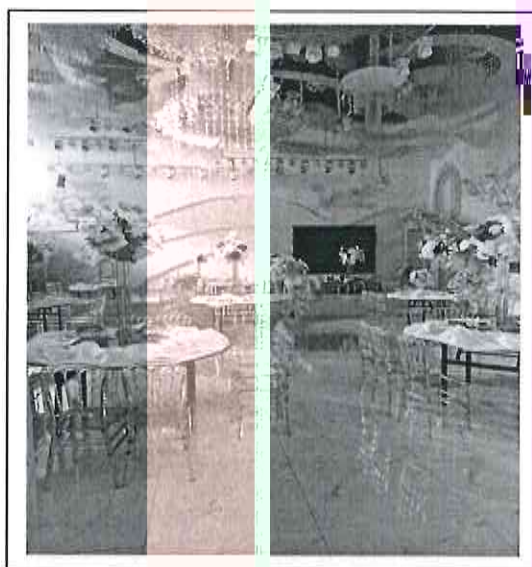
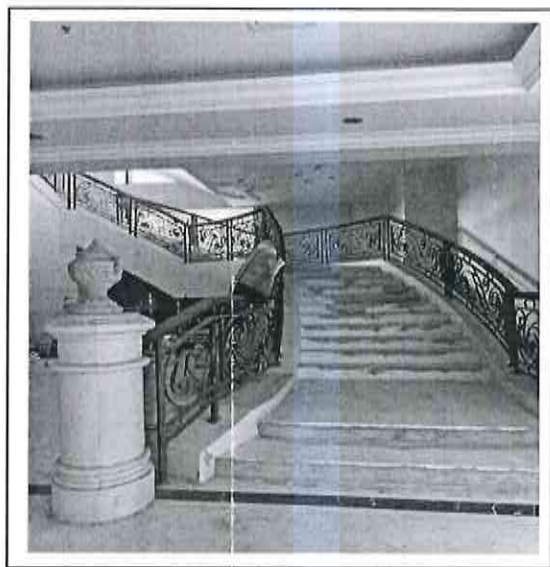
多功能分摊系数表

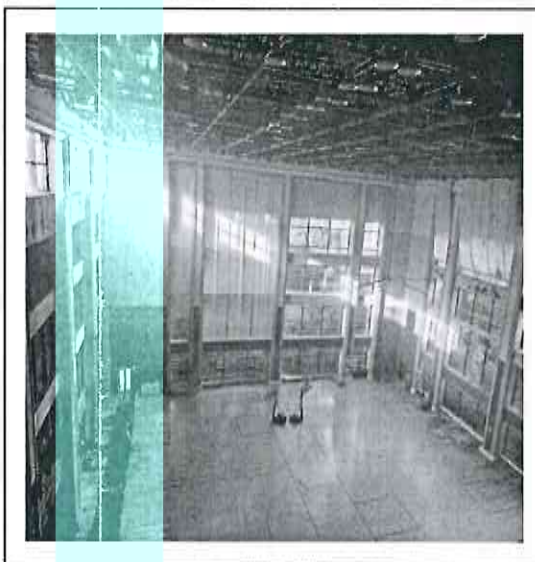
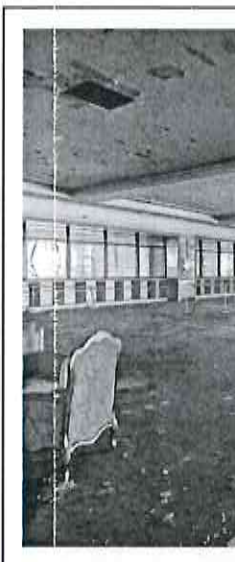
功能区号	功能区名称	建筑面积	套内面积	分摊面积	分摊系数
01	地上	15918.700	15339.3400	579.3600	0.061491
02	地下室	3774.400	2707.6900	1067.7100	0.024640

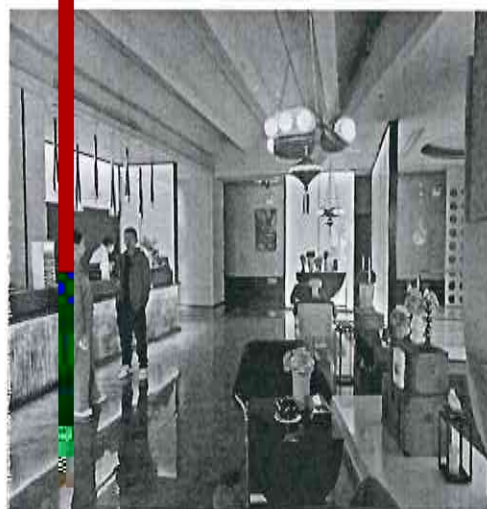
测绘单位: 长丰县房地产产权交易监理所(盖章)

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） 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：



2025年03月19日

规划有限



聖教序

現代信用金庫法一覽



14

安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

**本
資
金
注**

（歐）技藝投入輸出（同）輸出型産業

成立日期 2009年07月29日

一冊半

三

台立上、山区黄山路5号西环商贸中心1
2022.01.20(23)

咽
標
柳
絲

土地价格评估方法：成本法、市场法、收益法、假设开发法、基准地价修正法、路线价法、剩余法、长期趋势法、地租法、地积指数法、地壳均衡法、地质构造法、地质地貌法、地质水文法、地质工程法、地质环境法、地质经济法等。



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>

为便于企业信用信息公开系统报送公示

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
主管部门负责发
放。证书持有人
在中华人民共和国
境内从事房地产
估价活动时，应
遵守有关法律、法
规和《注册房地产
估价师管理办法》
及其他有关规定。
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.

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
主管部门负责发
放。证书持有人
在中华人民共和国
境内从事房地产
估价活动时，应
遵守有关法律、法
规和《注册房地产
估价师管理办法》
及其他有关规定。
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.

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