

房地产估价报告

开诚房评（2025）第 04509 号

估价项目名称：安徽省合肥市蜀山区水湖路 17 号碧雨花园

1 幢店铺 1、店铺 2、店铺 3 及政务区山水

名城地下车位 B037 号、B038 号、A035 号、

A060 号、B040 号、B057 号商业服务、车库、

车位用房房地产市场价值评估

估价委托人：振业（合肥）股份有限公司清算组

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

注册房地产估价师：叶 琦 3420210066

王曙光 3420110046

估价报告出具日期：二〇二五年八月二十八日

致估价委托人函

振业（合肥）股份有限公司清算组：

受贵方委托，秉着独立、公正、客观、科学的原则，依据贵方提供的相关资料，我公司派估价师对安徽省合肥市蜀山区水湖路 17 号碧雨花园 1 幢店铺 1、店铺 2、店铺 3 及政务区山水名城地下车位 B037 号、B038 号、A035 号、A060 号、B040 号、B057 号商业服务、车库、车位用房（用途为商业服务、车库、车位，建筑面积合计为 312.32 平方米）于价值时点 2025 年 08 月 19 日（实地查勘完成之日）在现状利用条件下的市场价值进行了评估，为委托方了解房地产市场价值提供价格参考依据。

对估价中涉及到房地产的权属、面积、结构等资料的真实客观性由贵方负责，我们的责任是依据贵方提供的资料，对估价对象进行现场查勘，并调查估价所需资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，商业服务用房采用比较法和收益法进行评估，车库、车位用房采用比较法进行评估，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值类型和估价假设限制条件设定下于价值时点二〇二五年八月十九日的估价结果为：（币种：人民币，取整至个位）

房地产市场价值总价：1261960元；

大写金额：壹佰贰拾陆万壹仟玖佰陆拾元整。

估价结果明细

序号	产权人	《房地产权证》	坐落	设计用途	建筑面积 (m²)	市场价值单价 (商业: 元/m² 车位: 元/个)	市场价值总 价(元)
1	振业(合肥)股份有限公司	房地权证合产字第8110130862号	安徽省合肥市蜀山区水湖路17号碧雨花园1幢店铺1	商业服务	41.78	6200	259036
2	振业(合肥)股份有限公司	房地权证合产字第8110130999号	安徽省合肥市蜀山区水湖路17号碧雨花园1幢店铺2	商业服务	45.27	6200	280674
3	振业(合肥)股份有限公司	房地权证合产字第8110131001号	安徽省合肥市蜀山区水湖路17号碧雨花园1幢店铺3	商业服务	48.75	6200	302250
4	振业(合肥)股份有限公司	房地权证合产字第110073430号	安徽省合肥市政务区山水名城地下车位B037号	车库	29.42	70000	70000
5	振业(合肥)股份有限公司	房地权证合产字第110073436号	安徽省合肥市政务区山水名城地下车位B038号	证载成套住宅, 实际为车位	29.42	70000	70000
6	振业(合肥)股份有限公司	房地权证合产字第110191471号	安徽省合肥市政务区山水名城地下车库A035	车位	29.42	70000	70000
7	振业(合肥)股份有限公司	房地权证合产字第110191471号	安徽省合肥市政务区山水名城地下车库A060	车位	29.42	70000	70000
8	振业(合肥)股份有限公司	房地权证合产字第110191471号	安徽省合肥市政务区山水名城地下车库B040	车位	29.42	70000	70000
9	振业(合肥)股份有限公司	房地权证合产字第110191471号	安徽省合肥市政务区山水名城地下车库B057	车位	29.42	70000	70000
合计					312.32	-	1261960

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

二〇二五年八月二十八日

华赵印国

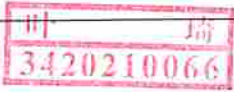
目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	8
(一) 估价委托人	8
(二) 房地产估价机构	8
(三) 估价目的	8
(四) 估价对象	8
(五) 价值时点	10
(六) 价值类型	11
(七) 估价依据	11
(八) 估价原则	12
(九) 估价方法	13
(十) 估价结果	13
(十一) 注册房地产估价师	15
(十二) 实地查勘期	15
(十三) 估价作业期	15
估价技术报告	16
(一) 实物状况描述及分析	16
(二) 权益状况描述及分析	17
(三) 区位状况描述及分析	18
(四) 市场背景描述与分析	19
(五) 最高最佳利用分析	22
(六) 估价方法适用性分析	23
(七) 估价测算过程	25
(八) 估价结果确定	51
附 件	53

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、房地产估价人员已于 2025 年 08 月 19 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师对估价对象的查勘限于估价对象的区位、外观和使用状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。
- 6、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 8、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
- 9、本估价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。
- 10、参与本次估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签名或签章	签名或签章日期
叶 琦	3420210066		2025 年 08 月 28 日
王曙光	3420110046		2025 年 08 月 28 日

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、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑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，对其安全的合理假定。

(1) 假设委托方向本估价机构提供的有关证件、资料 and 陈述的情况是真实的、准确的。

(2) 估价人员已于价值时点对估价对象进行了实地查勘，估价对象四至界限清楚，无权属争议，房屋建筑面积、用途以委托方提供的产权证明等资料为准，我们未经实地测量与核实，并假设其为真实和准确的。

(3) 假设估价对象状况在作业日期内与查勘现场状况一致。

(4) 估价对象为所在整体建筑物的一部分，估价对象能合法享用各项服务配套设施。

(5) 在价值时点房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场，具有客观性。并依据了以下假设：①存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者；②买卖双方所获取的房地产市场信息是对称的，交易行为是谨慎的；③交易双方处于利己动机进行交易；④交易双方有较充裕的时间进行交易；⑤不考虑特殊买家的附加出价和卖家的短期变现行为引起的减价。

(6) 本次评估设定估价对象建设用地使用权和建筑物所有权均为合法方式取得，并支付相关税费，估价对象能够正常上市交易。

2、未定事项假设

无未定事实假设。

3、背离事实假设

无背离事实假设。

4、不相一致假设

(1) 根据委托方提供的资料，政务区山水名城地下车位 B038 号证载用途成套住宅，实际勘察为车位，本次评估参照车位进行评估，后期若与实际不符，报告可做调整。

(2) 合肥市蜀山区水湖路 17 号碧雨花园 1 幢店铺 1、店铺 2、店铺 3 证载未标注其所在层，图纸标注为地下室，现场实际勘察为地上一层，本次评估参照地上一层进行评估，后期若与实际不符，报告可做调整。

5、依据不足假设

本次评估估价对象（政务区山水名城地下车位）的证载及图纸均未标注房屋建成年代，根据估价人员调查了解，假设估价对象建成年代约为 2007 年。如与事实不符，本估价报告作相应调整。

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值提供价格参考依据，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。

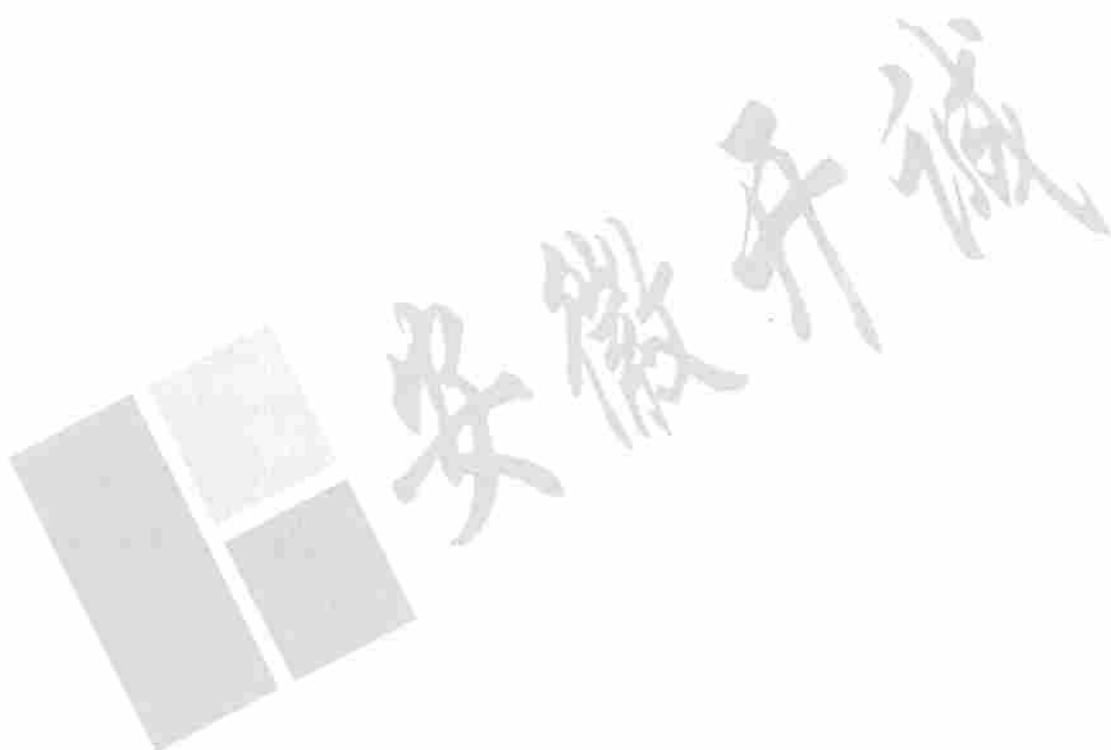
使用者应当充分考虑估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生的影响；应当定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产价值进行再评估。

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 08 月 28 日至 2026 年 08 月 27 日）。

（本页以下无正文）



估价结果报告

(一) 估价委托人

名 称：振业（合肥）股份有限公司清算组

(二) 房地产估价机构

单 位 名 称：安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

住 所：合肥市金寨路 91 号立基大厦 B 座 1709 室

法定代表人：赵国华

备案等级：一级

资质证书号：GA161001

(三) 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。

(四) 估价对象

1、实物状况描述

①合肥市蜀山区水湖路 17 号碧雨花园 1 幢店铺 1、店铺 2、店铺 3

房屋坐落	合肥市蜀山区水湖路 17 号碧雨花园 1 幢店铺 1、店铺 2、店铺 3		
建筑面积（m ² ）	店铺 1：41.78；店铺 2：45.27；店铺 3：48.75	结构	混合结构
所在层/总层数	1/7F	建成年代	1999 年
规划用途	商业服务	实际用途	商业
内部装修	墙面为乳胶漆，地面为地板砖，卷闸门	层高	正常

②合肥市政务区山水名城地下车位 B037 号、B038 号、A035 号、A060 号、B040

号、B057 号

房屋坐落	合肥市政务区山水名城地下车位 B037 号、B038 号、A035 号、A060 号、B040 号、B057 号		
建筑面积（m ² ）	均为 29.42	结构	钢混结构
所在层	-1	建成年代	2007 年
规划用途	车库、车位	实际用途	车库、车位
内部装修	墙面为涂料，地面为水泥地，行车区域设有地面交通标识、标线，墙角、立柱设有安全防撞设施等。	层高	正常

2、权益状况描述

①合肥市蜀山区水湖路 17 号碧雨花园 1 幢店铺 1、店铺 2、店铺 3

《房地产权证》 证号	房地权证合产字第 8110130862 号（店铺 1） 房地权证合产字第 8110130999 号（店铺 2） 房地权证合产字第 8110131001 号（店铺 3）	房地产权利人	振业(合肥)股份有限公司
土地性质	出让	共有情况	单独所有
设计用途	商业服务	房地坐落	合肥市蜀山区水湖路 17 号碧雨花园 1 幢店铺 1、店铺 2、店铺 3
建筑面积（m²）	店铺 1：41.78 店铺 2：45.27 店铺 3：48.75	建成年代	1999 年
所在层数	1	房屋总层数	7

②合肥市政务区山水名城地下车位 B037 号、B038 号、A035 号、A060 号、B040 号、B057 号

《房地产权证》 证号	房地权证合产字第 110073430 号(B037 号) 房地权证合产字第 110073436 号(B038 号) 房地权证合产字第 110191471 号(A035 号、 A060 号、B040 号、B057 号)	房地产权利人	振业(合肥)股份有限公司
土地性质	出让	共有情况	单独所有
设计用途	车库、车位	房地坐落	合肥市政务区山水名城地下车位 B037 号、B038 号、A035 号、A060 号、B040 号、B057 号
建筑面积（m²）	均为 29.42	建成年代	2007 年
所在层数		-1	

3、区位状况描述

①合肥市蜀山区水湖路 17 号碧雨花园 1 幢店铺 1、店铺 2、店铺 3

区 位 状 况	坐落位置	合肥市蜀山区水湖路 17 号碧雨花园 1 幢店铺 1、店铺 2、店铺 3			
	交通便捷度	公交线路	6 路、51 路、125 路、704 路 梅山路线、59 路、708 路、116 路、136 路、b3 路等	区域主要 道路	金寨路、 梅山路、水湖路
	基础设施 配套情况	五通一平(宗地红线外通上水、通下水、通路、通电、通讯及红线内场地平整)			
	公建配套情况	商场超市	合家福超市、国购广场(IFC 店)、百大 CBD 购物中心、国购广场		
		医疗机构	安徽中医药大学第一附属医院、安医大附属口腔医院、安徽医科大学第一附属医院		
		金融机构	中国建设银行 ATM(三里庵街道二里街社区卫生服务站西)、徽商银行 ATM 服务(二里街支行)、中国邮政储蓄银行(安农大储蓄所)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		

②合肥市政务区山水名城地下车位 B037 号、B038 号、A035 号、A060 号、B040 号、B057 号

区 位 状 况	坐落位置	合肥市政务区山水名城地下车位 B037 号、B038 号、A035 号、A060 号、B040 号、B057 号			
	交通便捷度	公交线路	13 路、20 路、32 路、 41 路、43 路、103 路、 128 路、140 路、162 路、166 路、T696 路等	区域主要 道路	翡翠路、 茂荫路
	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	乐哪汇超市、合家福超市(天鹅湖店)、7.5 超市、万达广场 (合肥天鹅湖店)、万达百货(天鹅湖万达店)、银杏路商业 广场		
		医疗机构	安徽医科大学附属口腔医院安徽省口腔医院政务区门诊 部、高新区兴园-社区卫生中心、广瑞医疗·学林轩综合门 诊部		
		金融机构	华夏银行(合肥政务区支行)、徽商银行(合肥祁门路支行)、 兴业银行(合肥政务区支行)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		

(五) 价值时点

二〇二五年八月十九日（依据现场勘察完成之日）。

（六）价值类型

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 08 月 19 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）

《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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）

《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）

《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）

2、技术标准

《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】

《城镇土地估价规程》【GB/T 18508-2014】

《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】

3、估价委托人提供的相关资料

（1）《房地产权证》复印件

（2）其他相关资料

4、房地产估价师掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料

（1）现场勘查资料、照片

（2）当地房地产市场相关价格信息

（3）估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料

(4) 其他相关资料

(八) 估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。首先，房地产估价师不应受任何组织或个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；其次，房地产估价师不应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目；第三，房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

我公司在本次估价中与当事各方均无利害关系，完全在客观、公正的立场上作出相关判断及估价，符合独立、客观、公正原则。

2. 合法原则

即以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提：

(1) 估价对象具有合法的权属资料。

(2) 估价对象房地产符合城市规划限制的要求。

3. 最高最佳使用原则

最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种可能的使用。

房地产估价之所以要遵守最高最佳使用原则，是因为在现实房地产经济活动中，每个房地产拥有者都试图充分发挥其房地产的潜力，采用最高最佳使用方式，以取得最大经济利益。这一估价原则也是房地产利用竞争与优选的结果。因此房地产估价不仅要遵守合法原则，也要遵守最高最佳使用原则。

4. 替代原则

房地产价值遵循替代规律，某宗房地产的价值，受同类型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竞争，使其价值相互牵制而趋于一致。

本次估价采用了比较法，替代原则本身就是比较法的理论基础，故本次估价遵循了替代原则。

5. 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价值的波动性，同一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 08 月 19 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分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，结合本次评估目的及估价对象的特点和实际状况，采用比较法和收益法作为本次估价的基本方法。

1、比较法是根据替代原则，将估价对象房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的成交价格，参照该房地产的交易情况、期日、区位状况、实物状况、权益状况等差别，修正得出估价对象在价值时点的房地产价值水平。

2、收益法：收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法，进而求取估价对象房地产价值水平。

（十）估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估估价程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，

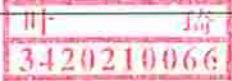
详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定在价值时点二〇二五年八月十九日的市场价值为：房地产市场价值总价：1261960元；大写金额：壹佰贰拾陆万壹仟玖佰陆拾元整。

估价结果汇总表

(币种：人民币，取整至个位)

序号	产权人	《房地产权证》	坐落	设计用途	建筑面积 (m²)	市场价值单价 (商业：元/m² 车位：元/个)	市场价值总价 (元)
1	振业(合肥)股份有限公司	房地权证合产字第8110130862号	安徽省合肥市蜀山区水湖路17号碧雨花园1幢店铺1	商业服务	41.78	6200	259036
2	振业(合肥)股份有限公司	房地权证合产字第8110130999号	安徽省合肥市蜀山区水湖路17号碧雨花园1幢店铺2	商业服务	45.27	6200	280674
3	振业(合肥)股份有限公司	房地权证合产字第8110131001号	安徽省合肥市蜀山区水湖路17号碧雨花园1幢店铺3	商业服务	48.75	6200	302250
4	振业(合肥)股份有限公司	房地权证合产字第110073430号	安徽省合肥市政务区山水名城地下车位B037号	车库	29.42	70000	70000
5	振业(合肥)股份有限公司	房地权证合产字第110073436号	安徽省合肥市政务区山水名城地下车位B038号	证载成套住宅，实际为车位	29.42	70000	70000
6	振业(合肥)股份有限公司	房地权证合产字第110191471号	安徽省合肥市政务区山水名城地下车库A035	车位	29.42	70000	70000
7	振业(合肥)股份有限公司	房地权证合产字第110191471号	安徽省合肥市政务区山水名城地下车库A060	车位	29.42	70000	70000
8	振业(合肥)股份有限公司	房地权证合产字第110191471号	安徽省合肥市政务区山水名城地下车库B040	车位	29.42	70000	70000
9	振业(合肥)股份有限公司	房地权证合产字第110191471号	安徽省合肥市政务区山水名城地下车库B057	车位	29.42	70000	70000
合计					312.32	-	1261960

(十一) 注册房地产估价师

姓 名	注册号	签名或签章	签名或签章日期
叶 琦	3420210066		2025 年 08 月 28 日
王曙光	3420110046		2025 年 08 月 28 日

(十二) 实地查勘期

二〇二五年八月十九日至二〇二五年八月十九日(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八月十九日起至估价报告出具之日二〇二五年八月二十八日止

(本页以下无正文)

估价技术报告

（一）实物状况描述及分析

①合肥市蜀山区水湖路 17 号碧雨花园 1 幢店铺 1、店铺 2、店铺 3

房屋坐落	合肥市蜀山区水湖路 17 号碧雨花园 1 幢店铺 1、店铺 2、店铺 3		
建筑面积（m²）	店铺 1：41.78 店铺 2：45.27 店铺 3：48.75	结构	混合结构
所在层/总层数	1/7F	建成年代	1999 年
规划用途	商业服务	实际用途	商业
内部装修	墙面为乳胶漆，地面为地板砖，卷闸门	层高	正常

②合肥市政务区山水名城地下车位 B037 号、B038 号、A035 号、A060 号、B040 号、B057 号

房屋坐落	合肥市政务区山水名城地下车位 B037 号、B038 号、A035 号、A060 号、B040 号、B057 号		
建筑面积（m²）	均为 29.42	结构	钢混结构
所在层	-1	建成年代	2007 年
规划用途	车库、车位	实际用途	车库、车位
内部装修	墙面为涂料，地面为水泥地，行车区域设有地面交通标识、标线，墙角、立柱设有安全防撞设施等。	层高	正常

估价对象为商业服务、车库、车位用房，通用性较好，其空间布局能满足其现状用途需求，估价对象建筑物状况对价格无明显影响。

(二) 权益状况描述及分析

①合肥市蜀山区水湖路 17 号碧雨花园 1 幢店铺 1、店铺 2、店铺 3

《房地产权证》 证号	房地权证合产字第 8110130862 号 (店铺 1) 房地权证合产字第 8110130999 号 (店铺 2) 房地权证合产字第 8110131001 号 (店铺 3)	房地产权利人	振业(合肥)股份有限公司
土地性质	出让	共有情况	单独所有
设计用途	商业服务	房地坐落	合肥市蜀山区水湖路 17 号碧雨花园 1 幢店铺 1、店铺 2、店铺 3
建筑面积 (m ²)	店铺 1: 41.78 店铺 2: 45.27 店铺 3: 48.75	建成年代	1999 年
所在层数	1	房屋总层数	7

②合肥市政务区山水名城地下车位 B037 号、B038 号、A035 号、A060 号、B040 号、B057 号

《房地产权证》 证号	房地权证合产字第 110073430 号 (B037 号) 房地权证合产字第 110073436 号 (B038 号) 房地权证合产字第 110191471 号 (A035 号、A060 号、B040 号、B057 号)	房地产权利人	振业(合肥)股份有限公司
土地性质	出让	共有情况	单独所有
设计用途	车库、车位	房地坐落	合肥市政务区山水名城地下车位 B037 号、B038 号、A035 号、A060 号、B040 号、B057 号
建筑面积 (m ²)	均为 29.42	建成年代	2007 年
所在层数		-1	

综上所述，估价对象产权清晰，用途合法，其权益状况对价格无不利影响。

(三) 区位状况描述及分析

①合肥市蜀山区水湖路 17 号碧雨花园 1 幢店铺 1、店铺 2、店铺 3

区 位 状 况	坐落位置	合肥市蜀山区水湖路 17 号碧雨花园 1 幢店铺 1、店铺 2、店铺 3			
	交通便捷度	公交线路	6 路、51 路、125 路、704 路梅山路线、59 路、708 路、116 路、136 路、b3 路等	区域主要道路	金寨路、梅山路、水湖路
	基础设施配套情况	五通一平(宗地红线外通上水、通下水、通路、通电、通讯及红线内场地平整)			
	公建配套情况	商场超市	合家福超市、国购广场(IFC 店)、百大 CBD 购物中心、国购广场		
		医疗机构	安徽中医药大学第一附属医院、安医大附属口腔医院、安徽医科大学第一附属医院		
		金融机构	中国建设银行 ATM(三里庵街道二里街社区卫生服务站西)、徽商银行 ATM 服务(二里街支行)、中国邮政储蓄银行(安农大储蓄所)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		

②合肥市政务区山水名城地下车位 B037 号、B038 号、A035 号、A060 号、B040 号、B057 号

区 位 状 况	坐落位置	合肥市政务区山水名城地下车位 B037 号、B038 号、A035 号、A060 号、B040 号、B057 号			
	交通便捷度	公交线路	13 路、20 路、32 路、41 路、43 路、103 路、128 路、140 路、162 路、166 路、T696 路等	区域主要道路	翡翠路、茂荫路
	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	乐哪汇超市、合家福超市(天鹅湖店)、7.5 超市、万达广场(合肥天鹅湖店)、万达百货(天鹅湖万达店)、银杏路商业广场		
		医疗机构	安徽医科大学附属口腔医院安徽省口腔医院政务区门诊部、高新区兴园-社区卫生中心、广瑞医疗·学林轩综合门诊部		
		金融机构	华夏银行(合肥政务区支行)、徽商银行(合肥祁门路支行)、兴业银行(合肥政务区支行)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		

本估价对象位于合肥市蜀山区、政务区，该区域基础设施较完善，交通较便利。综上描述可知区位状况对估价对象对价格无不利影响。

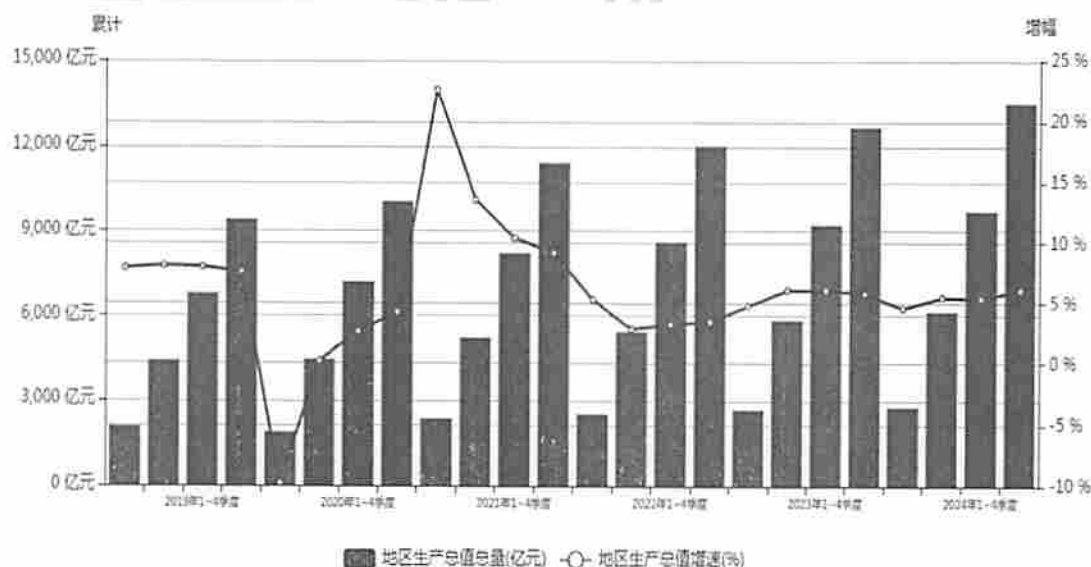
（四）市场背景描述与分析

1、当地经济发展状况

合肥市，地处安徽省中部、江淮之间、长江三角洲西翼，承东启西、连南接北，靠山抱湖、临江近海，总面积 11445 平方千米，其中市辖区面积 1339 平方千米。常住人口约 963.4 万人，现辖肥东、肥西、长丰、庐江 4 个县，1 个县级巢湖市，以及瑶海、庐阳、蜀山、包河 4 个区。合肥是安徽省省会、特大城市、合肥都市圈中心城市，国务院批复确定的长三角城市群副中心城市，国家重要的科研教育基地、现代制造业基地和综合交通枢纽。

根据地区生产总值统一核算结果，2024 年全市生产总值（GDP）13507.7 亿元，按不变价格计算，同比增长 6.1%。分产业看，第一产业增加值 343.3 亿元，增长 3.0%；第二产业增加值 4961.2 亿元，增长 8.4%；第三产业增加值 8203.2 亿元，增长 4.8%。

2019-2024 年合肥市地区生产总值



2024 年，合肥市全年农林牧渔业产值 580.99 亿元，农业经济稳中向好；工业生产高位运行，新质产业攀高向新；全年服务业增加值 8203.2 亿元，同比增长 4.8%，实现多点突破，生产性服务业引领发展；全年固定资产投资同比增长 3.3%，结构向好质效提升；全年社会消费品零售总额 5494.24 亿元，同比增长 4.2%，消费需求不

断释放，对外贸易稳步增长；全年一般公共预算收入 955.01 亿元，同比增长 2.7%，财政收支保持平稳；全年居民人均可支配收入 55832 元，同比增长 6.2%，就业物价总体平稳，收入差距稳步缩小。

总体来看，随着各项政策发力显效，合肥市经济承压奋进、进中向好，经济增长的活力、动力、潜力不断释放，高质量发展特征更加明显。同时，随着全球经济形势的变化以及国内消费市场的不断升级，经济持续稳定发展的基础尚不牢固，面临的挑战不容低估，仍需保持警觉，运用好各项政策，促进新旧动能的合理转换。

3、房地产市场总体状况

2024 年，合肥市共成交 90 宗经营性建设用地，成交面积 5618 亩，成交金额 566.38 亿元。全年共推出商业办公用途土地规划建面 151.51 万平方米，成交 138.63 万平方米，成交楼面均价约为 1847 元/平方米。

合肥市土地市场表现出了审慎与积极并存的态势，房地产企业拿地活跃度有所降低，市场政策也在不断调整，房地产市场在政策与需求的双重作用下，显现出新的变化，市场上对优质地块的争夺较为激烈，而性价比不高的地块则相对冷清。以人为核心的新型城镇化持续推进，为城市用地提供了有效需求，消费市场总体保持回升向好态势，政府部门积极激发市场活力、支持房地产市场调整转型，促进了房地产市场平稳运行。

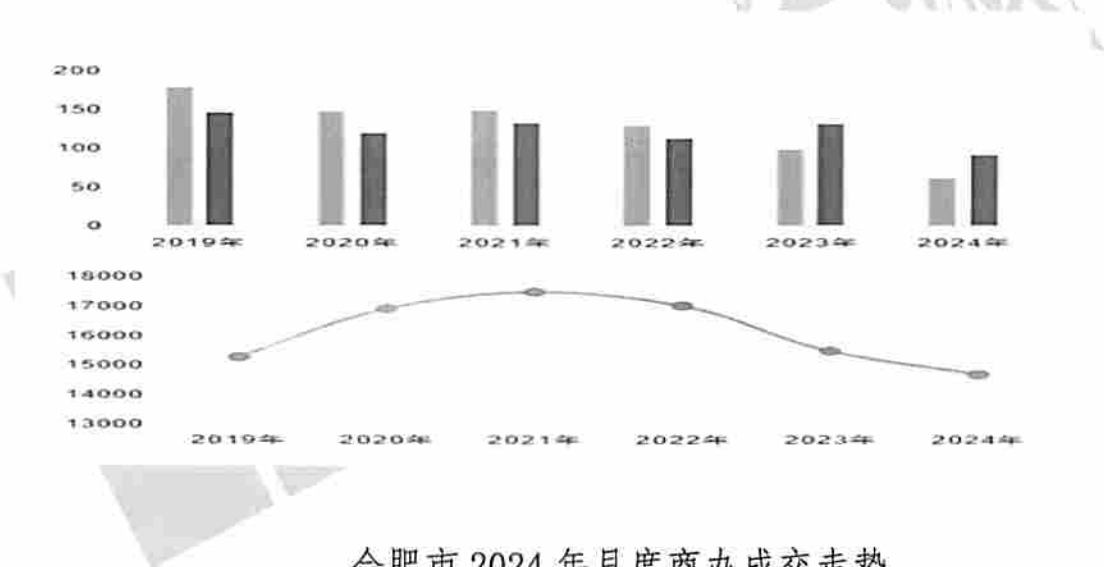
2024 年，合肥市完成房地产开发投资 1582.46 亿元，同比增长 2.4%，其中：住宅类房地产开发投资 1284.23 亿元，同比增长 7.2%；商业营业类房地产开发投资 74.62 亿元，同比下降 32.3%。全年商品房施工面积 6490.97 万平方米，同比下降 12.4%，其中：新开工面积 1122.04 万平方米，同比下降 29.3%。全年商品房竣工面积 1633.67 万平方米，同比下降 30.3%。全年商品房销售面积 974.03 万平方米，同比下降 12.2%，其中：住宅用房 793.88 万平方米，同比下降 15.3%；商业营业用房 37.33 万平方米，同比下降 9.3%。商品房待售面积 525.90 万平方米，同比下降 2.0%，其中：住宅用房 105.11 万平方米，同比增加 27.1%。全年商品房销售总额 1134.91 亿元，同比下降 28.8%，其中：住宅用房 1032.95 亿元，同比下降 29.1%；商业营业用房 39.66 亿元，同比下降 29.2%。

整体来看，合肥市房地产宏观层面保持宽松节奏，以“稳楼市”为最终目标，诸多限制性政策退场，购房门槛适当降低、土地供应结构优化，供需两端同频共振，市场活跃度有所恢复，2025 年房地产行业政策仍将继续保持宽松状态，推动已出台政策落地落实是短期房地产宏观调控政策的重点，后续政策继续围绕促需求、优供给两方面展开，多措并举逐步改善市场供求关系失衡导致的房价下行预期，最终实现房地产市场止跌回稳。

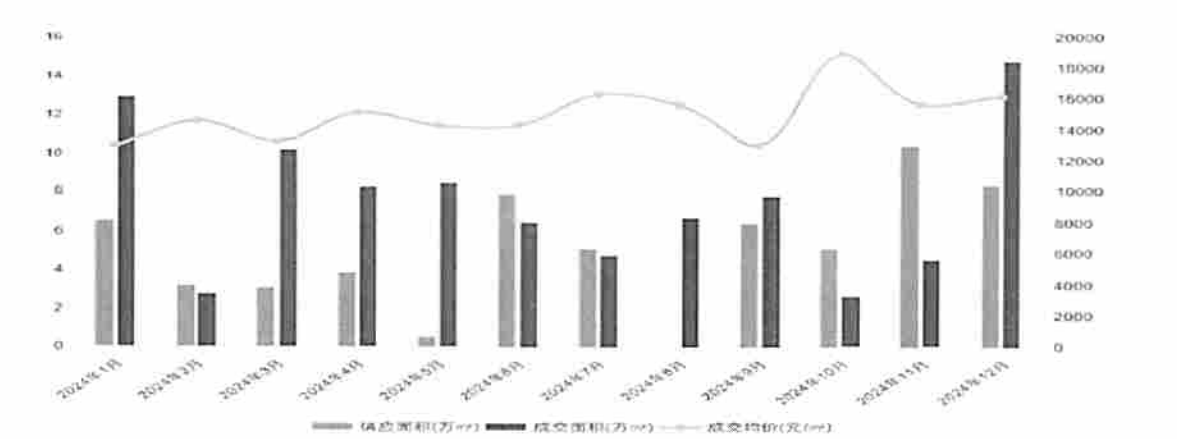
3、同类房地产市场状况

2024 年合肥市区商业办公房地产市场供应面积 59.94 万平方米，同比下降 38.7%，成交面积 89.67 万平方米，同比下降 31.5%，成交均价 14637 元/平方米，同比下降 5%，呈现量价齐跌态势，年度市场主基调仍为“降价去库存”。

2019-2024 年合肥市商办供求价走势（单位：万 m²、元/m²）



合肥市 2024 年月度商办成交走势



2024 年合肥商业办公市场成交仍以小面积、低总价为主力，其中 100 万以下的总价段为成交主力，占比 55%；成交面积段以 70 平方米以下的去化占比大，约 54%。自“新冠”疫情爆发以来，叠加经济形势、市场环境等因素制约，合肥商业、办公房地产市场受到了较大波及。在此背景下，不少房企运营商都公布了租金减免措施，与合作商户、承租户共同承担危机。截止到 2024 年底，合肥市商业办公市场存量 326.15 万平方米，去化周期约为 71.25 个月，库存去化压力较大，去化周期持续延长。

受经济下行压力及国内外环境变化等因素的影响，商业服务业和消费活动均受到较大冲击，商业、办公地产也遭到前所未有的挑战。2024 年经济发展总体维持回升向好态势，房地产多项主要指标均有所改善，但仍面临着投资信心不足及消费乏力等挑战，2025 年房地产市场将持续加大政策刺激力度。合肥市场能级相对较高，随着各项稳经济、促发展政策显效发力，服务业经济和消费市场的恢复或将带动商业、办公房地产市场稳步复苏。综合分析来看，合肥市商业、办公房地产市场依旧存在着一定发展空间，但是短期内依然需面对销售低迷、客流量较少，以及可能出现的空置率上升、租金下滑等情况。

（五）最高最佳利用分析

房地产估价以房地产的最高最佳利用为前提。所谓最高最佳利用，是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的利用。最高最佳利用分析真正体现了估价的客观性。其主要衡量、判断标准应是以下几方面条件的综合：

1. 合法性：是指不受估价对象现时使用状况的限制，在相关法律、法规、城市发展规划允许范围内选取的最优使用方式。
2. 技术可能性：即不能把技术上（指材料性能、技术手段等）无法达到的使用方式作为最高最佳使用，要按照在技术上可以实现为前提确定最高最佳使用方式。
3. 财务可行性：在多种可能使用方式中选择经济投入少而收益最大的使用方式。
4. 最高最佳利用方式：即在各种具有经济可行性的使用方式中能使估价对象的价值达到最大的使用方式。
5. 土地与建筑的均衡性：即以房地产内部构成要素的组合是否均衡来判断其是否

处于最高最佳使用，也即估价时把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。

6. 与周围环境的协调性：应按房地产与其周围环境相协调，能获得最佳外部经济效益的用途估价。

根据委托方提供的估价资料，本次评估估价对象为商业服务、车库、车位用房，技术上可能、财务上可行，与周围环境相协调，土地与建筑物相均衡的最优使用方式。结合区位因素和市场背景分析，综合判定商业服务、车库、车位用途是能使估价对象价值达到最高最佳使用方式的用途。

（六）估价方法适用性分析

1. 估价方法选择

房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法，本次注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，根据本次评估目的及估价对象的特点和实际状况，采用比较法和收益法作为本次估价的基本方法，这是出于以下考虑：

1. 选用比较法：比较法是根据替代原则，将估价对象房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的成交价格，参照该房地产的交易情况、期日、区位状况、实物状况、权益状况等差别，修正得出估价对象在价值时点的房地产价值水平。

比较法适用于具有交易性的房地产，要求在同一供需圈范围内并在价值时点近期，存在较多类似房地产的交易，即有可供选择的可比实例。由于估价对象所在区域目前类似房地产交易情况较为活跃，注册房地产估价师调查获取充足的交易案例，符合比较法的应用条件及适用范围，故本次评估可选用比较法；

2. 选用收益法：收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

该方法适用于有收益或有潜在收益的房地产，且房地产未来的收益和风险都能较准确的量化。本次估价对象为商业，是有收益的房地产项目，且其收益情况具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围，故本次评估可选用收益法。

3. 不选用假设开发法：假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值，扣除后期预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，假设开发法适用于正在开发建设或新建成不久的房地产，而本次估价对象为已正常使用的现房，不适宜采用假设开发法进行测算，故本次评估未使用假设开发法。

4. 不选用成本法：成本法是先分别求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。由于估价对象用途为商业、车位、车库，成本法未充分考虑市场区位和市场供求关系等因素的影响，成本法估价结果不能完全反映市场供求关系，结果很难与市场价值吻合，而本次评估的是估价对象市场价值，因此不适宜采用成本法作为估价方法。

2、估价方法介绍

1. 比较法

(1) 概念：根据替代原则，将估价对象房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的成交价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域因素、个别因素、权益状况等差别，修正得出估价对象在价值时点的房地产价值水平。

(2) 适用对象及条件：比较法的适用对象是具有交易性的房地产，如普通商品住宅、高档公寓、别墅、写字楼、商铺、标准厂房等。而很少发生交易的房地产，如特殊厂房、学校、纪念馆、古建筑、教堂、寺庙等，则难以采用比较法估价。其适用条件是在同一供需圈范围内并在价值时点近期，存在较多类似房地产的交易，即有可供选择的可比实例。

(3) 技术路线

A、分别选择三个近期也发生交易的类似房地产作为可比实例。

B、分别确定可比实例交易情况、交易日期（市场状况）、区位状况、权益状况和实物状况修正系数

C、选择公式计算：估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数

D、计算平均比准价格（P）：

$$\text{比准价格 (P)} = (\text{比准价格 1} + \text{比准价格 2} + \text{比准价格 3}) \div 3$$

2. 收益法

(1) 概念: 该方法是依据估价产权人提供的相关资料及估价人员的调查, 结合估价对象在不同时期的收益水平, 确定估价对象的年总收益, 再扣除年经营费用计算出年纯收益, 然后运用适当的资本化率, 将估价对象未来各期的正常纯收益折算到价值时点上的现值, 进而求取估价对象房地产价值水平。

(2) 适用对象及条件: 收益法适用的对象是有收益或潜在收益的房地产, 如住宅、写字楼、商业用房、标准厂房等, 但对于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性房地产的估价, 收益法不适用。收益法的适用条件是房地产未来的收益和风险都能较准确的量化。

(3) 技术路线

- A. 选择具体估价方法;
- B. 测算收益期或持有期;
- C. 测算未来收益;
- D. 确定报酬率或资本化率、收益乘数;
- E. 计算收益价值。

3、估价步骤

1. 运用比较法求取估价对象在设定土地使用权类型为出让条件下的房地产市场价格;
2. 运用收益法求取估价对象在设定土地使用权类型为出让条件下的房地产市场价格;
3. 将比较法和收益法测算的结果进行简单算术平均得出估价对象在设定土地使用权类型为出让条件下的房地产市场价格;

(七) 估价测算过程

商业服务用房

(以估价对象蜀山区水湖路 17 号碧雨花园 1 幢店铺 1: 41.78 平方米为例进行测算)

1、运用比较法求取估价对象的房地产价值

比较法是指在一定条件下，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相同的若干房地产交易案例作为可比实例，就交易情况、交易日期（市场状况）、区位状况、实物状况、权益状况等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。

该方法的基本公式如下：估价对象价格=可比实例房地产价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

（1）可比实例选取

根据替代原则，本次估价选取近期同一供需圈内三个用途相同的成交案例进行比较求出估价对象房地产价值，选择原则如下：

选择可比实例原则：

- 与估价对象类似的房地产；
- 成交日期与价值时点相近，不宜超过一年；
- 成交价格为正常价格或可修正为正常价格。根据以上案例选取原则，本次估价从注册房地产估价师所掌握的交易资料中选取了三个比较实例，具体见下表一：

表一 可比实例基本情况表

情况说明	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
名称	水湖小区商业	碧雨花园商业	碧雨花园商业
位置	水湖路	水湖路	水湖路
交易价格（元/m ² ）	5967	6021	6161
用途	商业	商业	商业
区位状况	商业繁华度一般、交通便利度一般、外部配套设施较完备、环境较优	商业繁华度一般、交通便利度一般、外部配套设施较完备、环境较优	商业繁华度一般、交通便利度一般、外部配套设施较完备、环境较优
交易日期	近期	近期	近期
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易
楼层	1 层	1 层	1 层
建筑规模（m ² ）	面积 111.25 m ²	面积 208.91 m ²	面积 51.78 m ²
装饰装修	简单装修	简单装修	简单装修
建筑结构	钢混	钢混	钢混
建筑年代	1998 年	1999 年	1999 年

价格内涵	公开市场价格，按产权面积计价，税费各自负担，付款方式是一次性付清价款	公开市场价格，按产权面积计价，税费各自负担，付款方式是一次性付清价款	公开市场价格，按产权面积计价，税费各自负担，付款方式是一次性付清价款
实例来源	市场调查 (房地产交易中介公司)	市场调查 (房地产交易中介公司)	市场调查 (房地产交易中介公司)

● 建立比较基础：对可比案例的成交价格进行换算处理，即对成交价格的内涵和形式进行“标准化”，使“标准化”后的价格与估价对象价值或价格之间以及这些成交价格之间的口径一致、相互可比，为后续对可比实例成交价格进行修正和调整建立一个共同的基础。

- A. 统一财产范围：对可比实例与估价对象的财产范围进行对比，并应消除因财产范围不同造成的价格差异。
- B. 统一付款方式：将可比实例不是在成交日期一次性付清的价格，调整为在成交日期一次性付清的价格。
- C. 统一融资条件：将可比实例在非常规融资条件下的价格调整为在常规融资条件下的价格。
- D. 统一税费负担：将成交价格调整为依照税法及中央和地方政府的有关规定，买卖双方各自缴纳自己应缴纳的税费正常负担下的价格。
- E. 统一计价单位：统一计价单位包括统一价格表示单位、统一币种和货币单位、统一面积内涵和计量单位等。可比实例单价取整至个位、总价取整至百位，币种为人民币，货币单位为元，按照建筑面积计价。

具体调整见表二：

表二 可比实例标准化处理

单位：元/m²

项目名称	估价对象	可比实例 1	调整值	可比实例 2	调整值	可比实例 3	调整值
	碧雨花园 1 幢店铺 1	水湖小区商业	—	碧雨花园商业	—	碧雨花园商业	—
成交价格	—	5967	—	6021	—	6161	—
统一财产范围	房地产	房地产	0	房地产	0	房地产	0
统一付款方式	一次性付款	一次性付款	0	一次性付款	0	一次性付款	0
统一融资条件	常规融资条件下	常规融资条件下	0	常规融资条件下	0	常规融资条件下	0
统一税费负担	正常税费负担	正常税费负担	0	正常税费负担	0	正常税费负担	0

统一计价单位	元/建筑平方米	元/建筑平方米	0	元/建筑平方米	0	元/建筑平方米	0
标准化处理后的价格	——	5967	—	6021	—	6161	—

(2) 建立比较因素条件说明表

参与比较的因素条件应是对估价对象与可比实例间的价格差异产生作用的因素，通过对估价对象与三个可比实例各自特点的分析，本次评估选择了交易日期、交易情况（市场状况）、区位状况、实物状况和权益状况等因素进行比较，详见表三。

表三 比较因素条件说明表

估价对象及可比实例 比较因素		估价对象	实例 1	实例 2	实例 3
			水湖小区商业	碧雨花园商业	碧雨花园商业
交易价格（元/平方米）		待估	5967	6021	6161
交易日期		2025 年 8 月	近期	近期	近期
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
区 位 状 况	交通便利度	临水湖路，便利度一般	临水湖路，便利度一般	临水湖路，便利度一般	临水湖路，便利度一般
	临路状况	临水湖路，临路状况一般	临水湖路，临路状况一般	临水湖路，临路状况一般	临水湖路，临路状况一般
	公共服务设施完备度	周边商业金融服务等公共服务设施完备度较高	周边商业金融服务等公共服务设施完备度较高	周边商业金融服务等公共服务设施完备度较高	周边商业金融服务等公共服务设施完备度较高
	商业繁华度	商业氛围一般，商业繁华度一般	商业氛围一般，商业繁华度一般	商业氛围一般，商业繁华度一般	商业氛围一般，商业繁华度一般
	人口密度及流量	人流量一般	人流量一般	人流量一般	人流量一般
	自然人文环境优劣度	区域内的学校较多，自然人文环境优劣度较高	区域内的学校较多，自然人文环境优劣度较高	区域内的学校较多，自然人文环境优劣度较高	区域内的学校较多，自然人文环境优劣度较高
	基础设施状况	基础设施完备，状况较优	基础设施完备，状况较优	基础设施完备，状况较优	基础设施完备，状况较优
	所在楼层及每层面积比例	位于 1 层，优	位于 1 层，优	位于 1 层，优	位于 1 层，优
实 物 状 况	建筑物成新度	建于 1999 年，成新度六成	建于 1998 年，成新度六成	建于 1999 年，成新度六成	建于 1999 年，成新度六成
	户型	开间进深比例正常、内部空间布局较优，户型较优	开间进深比例正常、内部空间布局较优，户型较优	开间进深比例正常、内部空间布局较优，户型较优	开间进深比例正常、内部空间布局较优，户型较优
	面积规模	面积 41.78 m²，规模适中	面积 111.25 m²，规模较适中	面积 208.91 m²，规模一般	面积 51.78 m²，规模适中
	装修状况	室内地面为地砖，墙面乳胶漆，吊顶，中档装修	室内地面为地砖，墙面乳胶漆，简单装修	室内地面为地砖，墙面乳胶漆，简单装修	室内地面为地砖，墙面乳胶漆，简单装修
	层高	约 3 米	约 3 米	约 3 米	约 3 米
	设施设备情况	供水、排水、供电、通讯完善，设施设备情况完备	供水、排水、供电、通讯完善，设施设备情况完备	供水、排水、供电、通讯完善，设施设备情况完备	供水、排水、供电、通讯完善，设施设备情况完备

	建筑结构	混合	混合	混合	混合
	建筑外观及设计	外观及设计较优	外观及设计较优	外观及设计较优	外观及设计较优
权益状况	土地取得方式	出让	出让	出让	出让
	用途	商业服务	商业服务	商业服务	商业服务
	规划限制条件	无规划限制	无规划限制	无规划限制	无规划限制
	抵押、担保物权设立情况	无抵押、担保物权	无抵押、担保物权	无抵押、担保物权	无抵押、担保物权
	查封等限制权利	无查封等限制	无查封等限制	无查封等限制	无查封等限制

(3) 建立比较因素条件指数表和因素比较修正系数表

根据对估价对象和可比实例情况的分析,把各可比实例的自身状况按照参比因素分别与评估对象的相应状况进行比较,编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下:

A. 交易日期: 上述三个案例与估价对象交易日期与价值时点接近, 根据市场调研数据及对同一供求圈内同类型房地产交易情况调查, 自可比实例交易时点至本次价值时点所在区域内同类型房地产市场较为稳定, 故对该因素不作修正。

B. 交易情况: 估价对象与三个可比实例的交易情况均为正常, 故对该因素不作修正。

C. 区位、实物及权益状况修正系数

I. 区位状况:

a. 交通便利度, 根据待估区域内道路的畅通情况、周边公交线路的多少以及距公交站台的距离, 划分五个等级: 高、较高、一般、较低、低, 以估价对象的等级为基准 (100 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正 $+/-1$;

b. 临路状况: 根据其所临道路的等级, 门前是否有遮挡、有台阶等, 将临路状况划分为五个等级: 优、较优、一般、较劣、劣; 以估价对象的等级为基准 (100 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正 $+/-1$;

c. 公共服务设施完备度, 根据其区域内的银行、邮局、商场或超市、餐饮、派出所、医院、娱乐休闲健身场所 (大众消费水平) 等配套设施, 划分五个等级: 高、较高、一般、较低、低, 以估价对象的等级为基准 (100 分), 每相差一个等级, 可比

实例的分值修正+ / -1;

d. 商业繁华度, 根据距商服中心的距离, 是否有大型的购物中心和超市, 店铺的密集程度, 划分五个等级: 高、较高、一般、较低、低, 以估价对象的等级为基准 (100 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正+ / -1;

e. 人口密度及流量, 根据其周边人口流量的大小, 划分为五个等级: 大、较大、一般、较小、小, 以估价对象的等级为基准 (100 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正+ / -1;

f. 自然人文环境优劣度, 根据其区域内的公园、绿地、湖泊、学校、图书馆、展览馆及周边居住人群的类型, 划分五个等级: 高、较高、一般、较低、低, 以估价对象的等级为基准 (100 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正+ / -1;

g. 基础设施状况, 根据其通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热力及场地平整情况, 将基础设施状况划分为五个等级: 优、较优、一般、较劣、劣; 以估价对象的等级为基准 (100 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正+ / -1;

h. 所在楼层及每层面积比例, 根据其所在楼层的实际情况, 每个楼层的面积比例, 以及商业用房随楼层增加价值降低的规律, 将所在楼层及每层面积比例划分为五个等级: 优、较优、一般、较劣、劣; 以估价对象的为基准 (100 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正+ / -1;

II. 实物状况:

a. 建筑物成新度, 根据估价对象的建成年代、工程质量、维修保养情况, 划分六个等级: 十成、九成、八成、七成、六成、五成及以下, 以估价对象的等级为基准 (100 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正+ / -1;

b. 户型, 根据其开间进深比例、内部空间布局、功能分区, 划分为五个等级: 优、较优、一般、较劣、劣; 以估价对象的等级为基准 (100 分), 每相差一个等级, 可比实例的分值修正+ / -1;

c. 面积规模, 根据其具体的建筑面积大小, 结合商业用房的一般面积户型, 划分为五个等级: 适中、较适中、一般、较不适中、不适中; 以估价对象的等级为基准 (100

分)，每相差一个等级，可比实例的分值修正 ± 2 ；

d. 装修状况，根据其装修情况，分为五个等级：毛坯房、简单装修、中档装修、精装修和豪华装修，以估价对象的等级为基准（100分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 ± 1 ；

e. 层高，根据其具体的层高高度，划分为五个等级：高、较高、正常、较低、低；以估价对象的等级为基准（100分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 ± 1 ；

f. 设备设施情况，包括供水、排水、供电、供气、供暖、通讯等，划分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级；以估价对象的等级为基准（100分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 ± 1 ；

g. 建筑结构，根据其实际建筑结构，划分为钢混结构、砖混（含混合）结构、钢结构、砖木结构四个等级，以估价对象的等级为基准（100分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 ± 1 ；

h. 建筑外观及设计，根据其外观设计及使用的外立面材质，划分为五个等级：优、较优、一般、较劣、劣；以估价对象的等级为基准（100分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 ± 1 ；

III. 权益状况：

a. 土地取得方式，估价对象为出让，且三个可比实例的土地取得方式均为出让，故对该因素不作修正，基准分为100分；

b. 用途，估价对象与三个可比实例均为商业，故对该因素不作修正，基准分为100分；

c. 规划限制条件，估价对象与三个可比实例均无特殊的规划限制条件，故对该因素不作修正，基准分为100分；

d. 抵押、担保物权设立情况，估价对象的评估设定前提是无抵押、担保等物权，三个可比实例亦无抵押、担保情况，故对该因素不作修正，基准分为100分；

e. 查封等限制权利，估价对象与三个可比实例均无查封等情况，故对该因素不作修正，基准分为100分。

(4) 编制比较因素条件指数表

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表，详见表四：

表四 比较因素条件指数表

比较因素 \ 估价对象及可比实例		估价对象	实例 1	实例 2	实例 3
			永湖小区商业	碧雨花园商业	碧雨花园商业
交易价格（元/平方米）		/	5967	6021	6161
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区位状况	交通便利度	100	100	100	100
	临路状况	100	100	100	100
	公共服务设施完备度	100	100	100	100
	商业繁华度	100	100	100	100
	人口密度及流量	100	100	100	100
	自然人文环境优劣度	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
	所在楼层及每层面积比例	100	100	100	100
实物状况	建筑物成新度	100	100	100	100
	户型	100	100	100	100
	面积规模	100	98	96	100
	装修状况	100	99	99	99
	层高	100	100	100	100
	设施设备情况	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	建筑外观及设计	100	100	100	100
权益状况	土地取得方式	100	100	100	100
	用途	100	100	100	100
	规划限制条件	100	100	100	100
	抵押、担保物权设立情况	100	100	100	100
	查封等限制权利	100	100	100	100

(5) 编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数，详见表五：

表五 因素比较修正系数表

估价对象及可比实例		实例 1			实例 2			实例 3		
比较因素		水湖小区商业			碧雨花园商业			碧雨花园商业		
交易价格（元/平方米）		5967			6021			6161		
比准情况		估价对象	案例一	修正系数	估价对象	案例二	修正系数	估价对象	案例三	修正系数
交易日期		100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
交易情况		100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
区位状况	交通便利度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	临路状况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	公共服务设施完备度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	商业繁华度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	人口密度及流量	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	自然人文环境优劣度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	基础设施状况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	所在楼层及每层面积比例	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
实物状况	建筑物成新度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	户型	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	面积规模	100	98	1.0204	100	96	1.0417	100	100	1.0000
	装修状况	100	99	1.0101	100	99	1.0101	100	99	1.0101
	层高	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	设施设备情况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	建筑结构	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	建筑外观及设计	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
权益状况	土地取得方式	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	用途	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	规划限制条件	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	抵押、担保物权设立情况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	查封等限制权利	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
比准价格（元/m ² ） （取整）		6150			6335			6223		

注：比准价格=可比实例交易价值×市场状况修正系数×交易情况修正系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

(6) 可比实例修正后的价格计算

经过比较分析，求算各可比实例经因素修正后达到估价对象条件时的比准价格，经过测算以上三个可比实例的比准价格差异不大，考虑到估价对象所在区域的实际状况并结合房地产市场价格水平，本次评估确定取以上三个可比实例的比准价格的简单算术平均值作为估价对象的评估单价。即：

$$\begin{aligned} \text{估价对象房地产单价} &= (\text{可比实例 1 比准价格} + \text{可比实例 2 比准价格} + \text{可比实例 3} \\ &\quad \text{比准价格}) \div 3 = (6150 + 6335 + 6223) \div 3 \\ &= 6236 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

2、运用收益法求取估价对象在设定土地使用权类型为出让条件下的价值单价

根据现场勘察人员的现场调查情况与估价对象的具体情况，估价对象与周边调查的客观租金水平基本一致，因此，本次采用客观租金进行测算。

收益法是预测估价对象未来各期的净收益，选择适当的报酬率（折现率）将其折现到价值时点后累加，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

$$\text{其计算公式为 } V = a \div (r - g) \times [1 - (1 + g)^n / (1 + r)^n]$$

上式中：V-房地产价格

a-第一年年净收益

R-资本化率

n-剩余收益年限

g-净收益逐年递增的比率

房地产年总收益

①客观租金水平

客观收益是指从实际收益中去除了属于偶然的、特殊的要素后得到的一般正常收益。根据评估需要，估价人员调查与估价对象相类似的符合同一供需圈范围内相同结构与类型，接近价值时点等要求的案例及询价，并结合估价对象的具体情况，经过比较、分析、测算，结合本次估价目的以及对未来客观合理收益的预测，本着客观性原则，综合运用比较法推算估价对象月平均客观租金，具体测算过程如下：

a. 选取可比实例

该地区类似房地产的租金水平容易取得且比较稳定，故采用比较法求取估价对象在价值时点的年客观有效租金收益，作为估价对象的年有效毛收入。估价人员通过市场调查选取三个可比实例求取估价对象年有效毛收入，具体测算过程如下：

租赁实例调查表					
比较项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名 称		碧雨花园 1 幢店铺 1	碧雨花园商业	碧雨花园商业	碧雨花园商业
租赁日期		/	近期	近期	近期
租赁价格（元/㎡/月）		/	26	30	30
租赁情况说明		/	交易情况正常	交易情况正常	交易情况正常
付款方式		/	年付，转账付款	年付，转账付款	年付，转账付款
房地产状况说明	实物状况说明	面积适中，混合结构，装修中档，建筑成新率一般，水电使用正常。	面积适中，混合结构，装修中档，建筑成新率一般，水电使用正常。	面积适中，混合结构，装修中档，建筑成新率较高，水电使用正常。	面积适中，混合结构，装修中档，建筑成新率较高，水电使用正常。
	区位状况说明	估价对象所在层为 1 层，临水湖路，商业氛围一般，交通便利，公共配套设施齐全。	估价对象所在层为 1 层，临水湖路，商业氛围一般，交通便利，公共配套设施齐全。	估价对象所在层为 1 层，临水湖路，商业氛围一般，交通便利，公共配套设施齐全。	估价对象所在层为 1 层，临水湖路，商业氛围一般，交通便利，公共配套设施齐全。
	权益状况说明	产权明确，无产权纠纷。	该可比实例产权明确，无产权纠纷，正常案例。	该可比实例产权明确，无产权纠纷，正常案例。	该可比实例产权明确，无产权纠纷，正常案例。

b. 租金可比实例比较和调整

三个可比实例的租赁日期与价值时点相近（同类房地产市场状况较为稳定），交易情况均为正常交易，付款方式亦为正常市场上的交易方式，因此本次估价无需进行市场状况、交易情况、付款方式调整。

所选三个可比实例与估价对象属同一供需圈，区位状况、权益状况等相一致或接近，因此本次仅对可比实例与估价对象主要的差异性影响因素进行比较和调整。将差异因素状况按照优劣度划分为五个等级：优、较优、一般、较劣、劣；以估价对象的等级为基准（100 分），每相差一个等级，可比实例的分值修正+/-2，分别对差异因素进行调整，具体如下：

租金比准价格测算表

项 目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
租金 (元/㎡/月)	26	30	30
租赁情况调整	100/100	100/100	100/100
租赁日期调整	100/100	100/100	100/100
实物状况调整	100/100	100/102	100/102
区位状况调整	100/100	100/100	100/100
权益状况调整	100/100	100/100	100/100
比准价格	26	29	29
租金比准价格 (元/㎡/月)	28		

通过对三个可比实例的租金进行租赁日期、租赁情况、实物状况、区位状况、权益状况的修正，三个可比实例修正后的租金比较接近，因此估价人员决定采用简单算术平均法确定估价对象比准租金，即：最终比准租金为 28 元/㎡/月。

②租约限制

估价对象现状为出租状态，相关当事人、委托方未提供租赁等相关资料，故本次评估不考虑租约限制情况对价值的影响。

③租赁面积的确定

根据估价对象的《房地产权证》记载，估价对象蜀山区水湖路 17 号碧雨花园 1 幢店铺 1 建筑面积为 41.78 平方米。根据估价产权人的介绍和对周边同类物业的调查，该区域综合一般采用建筑面积出租的方式，故本次估价对象可出租面积为 41.78 平方米。

④空置率

估价对象自身维护及设备情况较好，区位优势佳，市场上同一区域同档次商业物业空置率一般在 2-15%之间。综合考虑其周边未来市场竞争情况及本次估价目的，空置率取 10%。

⑤其他收入

其他收入通常是指正常租金收入以外的合法收入，比如：租赁押金带来的利息收

入。根据目前租赁市场惯例,签订租赁合同时,承租人需要支付一个月租金水平的押金给出租方,租赁合同到期时,根据租赁合同约定,出租方可把押金退还给承租方,但是押金在租赁期内的利息收入归出租方所有。根据中国人民银行公布的在价值时点时一年期存款利率为 1.50%,估价对象的押金额(月租金水平)为 28 元/m²/月,则,押金利息收入为:

$$\begin{aligned}\text{其他收入} &= \text{押金利息收入} = \text{押金额} \times \text{一年期存款利息率} \\ &= 28 \times 1.50\% = 0.42 \text{ 元/m}^2\end{aligned}$$

⑥有效毛收入的计算

有效毛收入应为潜在毛租金收入减去空置和租金损失,再加租赁保证金或押金的利息等各项其他收入,或为租金收入加其他收入。

$$\begin{aligned}\text{年有效毛收入} &= \text{建筑面积租金单价} \times 12 \times (1 - \text{空置率}) + \text{其他收入} \\ &= 28 \times 12 \times (1 - 10\%) + 0.42 \\ &= 302.82 \text{ 元/m}^2\end{aligned}$$

(2) 年总经营成本

A. 管理费,对房屋进行必要管理所需要支付的费用,根据对该区域商业用房物业管理费的调查并结合商业用房物业管理费的一般标准,本次管理费的标准按照有效毛收入的 2%确定,故管理费为:

$$302.82 \times 2\% = 6.06 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

B. 维修保养费,指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。估价对象为钢混结构,室内外装修状况良好,结合估价对象的结构、装修及设备设施等情况,利用成本法进行测算,重置单价为 1600 元/平方米。维修保养费按房屋重置总价的 2%计算,则维修保养费为:

$$1600 \times 2\% = 32.00 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

C. 税金,是指房屋出租经营活动中应交纳的各种税费,包括房产税及相关税费。

①、房产税:依据《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90 号文件)规定,房产税的税率为 12%,房产出租的,计征房产税的租金收入不含增值税。则:

$$\text{房产税税金} = (\text{房地产年有效毛收入} - \text{增值税}) \times 12\%$$

$$= \text{房地产年有效毛收入} / (1+5\%) \times 12\%$$

$$= 34.61 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

②、增值税：财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产商业服务租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告（2016年第16号），应纳税额=销售额×征收率=含税销售额÷（1+征收率）×征收率（征收率为5%）。则：

$$\text{增值税税金} = \text{房地年有效毛收入} \div (1+5\%) \times 5\%$$

$$= 302.82 \div (1+5\%) \times 5\%$$

$$= 14.42 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

③、城市维护建设税：《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）规定：“城市维护建设税，以纳税人实际缴纳的产品税、增值税、营业税税额为计税依据，分别与产品税、增值税、营业税同时缴纳。纳税人所在地在市区的，税率为百分之七；纳税人所在地在县城、镇的，税率为百分之五；纳税人所在地不在市区、县城或镇的，税率为百分之一。”本次估价对象位于合肥市，故取城市维护建设税为增值税的7%。

$$\text{城市维护建设税} = \text{增值税} \times 7\%$$

$$= 14.42 \times 7\%$$

$$= 1.01 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

④、教育费附加：根据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第448号），教育费附加取增值税税额的3%。

$$\text{教育费附加} = \text{增值税} \times 3\%$$

$$= 14.42 \times 3\%$$

$$= 0.43 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

⑤地方教育费附加：根据《安徽省地方教育附加征收和使用管理暂行办法》（财

综[2011]349号），地方教育费附加取增值税税额的2%。

地方教育费附加=增值税×2%

=14.42×2%

=0.29（元/m²）

⑥印花税：根据《中华人民共和国印花税法暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第11号令）及印花税法目税率表：按租赁金额千分之一贴花。税额不足1元的按1元贴花。则：

印花税=302.82×1‰=0.3（元/m²）

综上，以上税费合计为51.06元/m²。

D. 保险费，保险费是指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，保险费通常为建筑物现值的一定比例。参照现行的保险公司保费标准，投保普通险的房屋，一等建筑（钢骨、水泥、砖石结构），费率为0.3%；二等建筑（砖、瓦含木质材料结构）费率为0.4%；三等建筑（一、二等以外的）费率为0.5%。根据估价对象状况，本次评估保险费率取0.4%，建筑物现值=重置价格×成新率。

建筑物成新率的确定：

①根据建设部有关文件，得知各类不同结构、不同用途房屋的经济耐用年限和残值率均有不同，详细如下表：

序号	结构类型	经济耐用年限（年）			残值率（%）
		非生产用房	生产用房	受腐蚀的生产用房	
1	钢结构	80	70	50	10
2	钢筋混凝土结构	60	50	35	0
3	砖混结构一等	50	40	30	2
4	砖混结构二等	50	40	30	2
5	砖木结构一等	40	30	20	6
6	砖木结构二等	40	30	20	4
7	砖木结构三等	40	30	20	3
8	简易结构	10			0

估价对象为混合结构非生产用房，经济耐用年限为50年，估价对象于1999年建成，已使用26年，估计估价对象尚可使用24年。

故采用直线折旧法，取房屋的耐用年限来测算本估价对象年限成新率，则：其年限成新率为：

$$q = \left(1 - \frac{t}{N} (1 - R) \right)$$

其中：

q——年限成新率，t——已使用年限，N——经济耐用年限，R——残值率

估价对象	经济耐用年限 N (年)	已使用年限 t (年)	尚可使用年限 n (年)	残值率 R	年限成新率 q
	50	26	24	2%	49%

② 依据《房屋完损等级评定标准》的规定，房屋的完损等级根据房屋的结构、装修和设备三个组成部分的各个项目的完好、损坏程度划分为五类：完好房、基本完好房、一般损坏房、严重损坏房和危险房。估价师经过现场勘查，估价对象的结构、装修和设备三个部分的维修保养状况良好，实际观察估价对象成新率约为 70%。

通过对估价对象的年限成新率和实际观察成新率综合考虑，最终确定估价对象物质成新率取年限成新率和实际观察成新率的算术平均值，综合确定成新率为：

$$(49\% + 70\%) / 2 = 60\%$$

则保险费 = 建筑物现值 × 保险费率

$$= 1600 \times 60\% \times 0.4\% = 3.84 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

年总经营成本 = A + B + C + D = 92.96 (元)

(3) 年纯收益

年纯收益 = 年总收益 - 年总经营成本

$$= 302.82 - 92.96$$

$$= 209.86 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

(4) 净收益增长率 (g)

根据同类物业的市场供求状况、租售状况、物业规划及发展前景等因素，预测其未来的收益状况，预计估价对象与价值时点起在可收益年限里保持较稳定、幅度适中

的年增长的租金水平。鉴于近年来当地房地产处在一个平稳缓慢增长阶段，且估价对象及周边地产已处在一个稳定经营期，已过了市场培育期，周边客流稳定，租金收益为稳定中略带增长的发展趋势，根据估价人员对当地近年来商业用房租赁市场租金水平的调查，并综合考虑估价对象的位置、自身品质及发展潜力等因素综合确定净收益增长率为 3.0%。

（5）报酬率的确定（r）

本次评估采用累加法来确定报酬率，即以安全利率为基础，再加风险调整值作为估价对象的报酬率。将报酬率视为无风险报酬率和风险报酬率两大部分。安全利率是指没有风险或极小风险的投资报酬率。风险调整值是承担额外风险所要求的补偿，即超过安全利率以上部分的报酬率，应根据估价对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险来确定。

由于现实中不存在完全无风险的投资，所以通常是选取同一时期相对无风险的报酬率去代替安全利率，如选取同一时期的国债利率或银行存款利率，目前中国人民银行公布的一年定期存款利率为 1.5%，确定安全利率为 1.5%。风险报酬率按风险累加法进行估算。风险投资回报率由行业风险报酬率、经营风险报酬率、财务风险报酬率组成，综合分低、中、高、投机四个档次，相应的调整值分别为 0%-2%，2%-5%，5%-8%，8%以上，根据本次估价对象的用途和房屋成新分析，以及该区域物业的租售比及目前当地社会经济环境、房地产经营风险综合分析取风险投资报酬率为 4.0%。

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

=1.5%+4.0%=5.5%。

（6）持有年限的确定

根据估价人员对该类房地产类型的调查，市场上投资者对同类房地产的典型持有及能预测期间收益的一般期限约为 5-10 年，根据估价对象实际经营状况及区域内商业用房房地产的市场状况，确定其一般客观平均持有期为 10 年。

（7）求取持有期内收益价格

将净收益、报酬率和收益年限代入计算公式，测算估价对象持有期内的收益单价：

$$\begin{aligned} V1 &= a \div (r-g) \times [1-(1+g)^n / (1+r)^n] \\ &= 209.86 \div (5.5\%-3.0\%) \times [1-(1+3.0\%)^{10} / (1+5.5\%)^{10}] \\ &= 1790 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

(8) 房地产转售成本测算

转售成本指转让时卖方需要负担的销售费用、销售税费等费用和税金，本次评估设定持有期是 10 年，即转售时间是本次评估价值时点的 10 年后，10 年后税费政策也有可能发生变化，一般情况下税费政策变化难以准确预测，本次评估结合我国税费政策的有关规定和市场环境状况等，以政策的稳定性、持续性为前提，按照本次价值时点实施的税费政策来测算转售成本。转售成本主要为房地产转让时需要缴纳的增值税及附加、印花税、销售费用等，合计约为 9.81%，具体计算见下表。

税费种类	费率	取值依据
增值税	5%	《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)
城市维护建设税	增值税×7%	《中华人民共和国城市维护建设税法》(中华人民共和国主席令第五十一号)
教育费附加	增值税×3%	《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(中华人民共和国国务院令 448 号)
地方教育费附加	增值税×2%	《安徽省地方教育附加征收和使用管理暂行办法》(财综[2011]349 号)
销售过程中产生的费用	3%	按照行业的正常标准，销售过程中产生的费用一般为销售收入的 1%-5%，根据估价对象所在区域市场状况特点，此次取费标准确定为 3%
印花税	0.05%	《中华人民共和国印花税法》(2021 年 6 月 10 日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过《中华人民共和国印花税法》，自 2022 年 7 月 1 日起施行)
土地增值税	1.43%	采用预征模式，《国家税务总局安徽省税务局关于调整土地增值税预征率的公告》(国家税务总局安徽省税务局公告 2025 年第 1 号)：营业用房预征率为 1.5%。

$$\begin{aligned} \text{增值税及附加费率} &= \text{增值税税率} + \text{增值税税率} \times \text{城市维护建设税税率} + \text{增值税税率} \\ &\times \text{教育费附加费率} + \text{增值税税率} \times \text{地方教育费附加费率} \\ &= 5\% \div (1+5\%) \times (1+7\%+3\%+2\%) = 5.33\% \end{aligned}$$

$$\text{房地产转售成本} = 5.33\% + 3\% + 0.05\% + 1.43\% = 9.81\%$$

【期末转售收益及收益价格测算】

估价人员根据当地近几年的商业类房地产价格变动情况规律，当地同类房地产价格递增比率一般约为 2%-5%，考虑到未来房地产市场发展的不确定性因素，结合估价

对象自身实际情况，本次估价同类型物业未来价格每年上涨率取 3.0%，市场交易过程中转售方承担的转售成本（主要包括销售费用、增值税及附加等）取销售价格的 9.81%。则：10 年末其转售收益 $V_t = V(1+3.0\%)^{10} \times (1-9.81\%)$

根据收益法计算公式， $V = 1790 + V(1+3.0\%)^{10} \times (1-9.81\%) \div (1+5.5\%)^{10}$

计算得出： $V = 6164$ 元/ m^2

3、确定估价对象在设定土地使用权类型为出让条件下的市场价值单价

注册房地产估价师采用了比较法和收益法对估价对象房地产价格进行了测算，比较法计算过程中的参数均依据市场实际成交的案例或市场调查，用比较法测算出的价格亦能准确地反映目前市场价格。比较法测算结果为 6236 元/平方米，收益法测算结果为 6164 元/平方米，差距较小，收益法计算过程中的参数均依据相关文件或市场调查，估价对象所处区域房地产市场成熟，比较法所测算的结果也能很好的与市场吻合。综合分析影响房地产价格的各项因素，并结合估价对象的具体情况，故本次评估结果取比较法与收益法测算结果的简单算术平均数。

则：估价对象蜀山区水湖路 17 号碧雨花园 1 幢店铺 1 市场价值单价 = $6236 \times 50\% + 6164 \times 50\% = 6200$ （元/平方米）

由于其他估价对象商业用房与本次测算的碧雨花园 1 幢店铺 1 权益状况，区域状况、实物状况相近，且测算方式相同，本次评估取同一单价 6200 元/平方米。

车库、车位用房

（以估价对象政务区山水名城地下车位 B037 号为例进行测算）

运用比较法求取估价对象的房地产价值

比较法是指在一定条件下，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相同的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期（市场状况）、区位状况、实物状况、权益状况等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。

1、基本公式

估价对象比准价格 = 可比实例价格 $\times$ 交易情况修正系数 $\times$ 市场状况调整系数 $\times$ 区位状况调整系数 $\times$ 权益状况调整系数 $\times$ 实物状况调整系数

2、测算过程

(1) 选取可比实例

根据替代原则，本次估价选取近期同一供需圈内三个用途相同的成交实例进行比较求出估价对象房地产价值，选择原则如下：

A:与估价对象类似的房地产；

B:成交日期与价值时点相近，不宜超过一年，且不得超过两年；

C:成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

根据以上原则，本次估价从所掌握的交易资料中选取了三个比较实例。

表 6 可比实例基本情况表

情况说明	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
名称	国际丽晶城车位	国际丽晶城车位	乐富强御龙湾车位
位置	国际丽晶城	国际丽晶城	乐富强御龙湾
交易价格（元/个）	70341	71193	73414
用途	车位	车位	车位
区位状况	商业繁华度较高、交通便利度较高、外部配套设施较完备、环境较优	商业繁华度较高、交通便利度较高、外部配套设施较完备、环境较优	商业繁华度较高、交通便利度较高、外部配套设施较完备、环境较优
交易日期	近期	近期	近期
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易
楼层	-1F	-1F	-1F
建筑规模（㎡）	29.67	30.58	33.47
建筑结构	钢混	钢混	钢混
建筑年代	2012 年	2012 年	2015 年
价格内涵	公开市场价格，按产权面积计价，税费各自负担	公开市场价格，按产权面积计价，税费各自负担	公开市场价格，按产权面积计价，税费各自负担
案例来源	市场调查	市场调查	市场调查

(2) 建立比较基础

对可比实例的成交价格进行换算处理，即对成交价格的内涵和形式进行“标准化”，使“标准化”后的价格与估价对象价值或价格之间以及这些成交价格之间的口径一致、相互可比，为后续对可比实例成交价格进行修正和调整建立一个共同的基础。

①统一财产范围：对可比实例与估价对象的财产范围进行对比，并应消除因财产范围不同造成的价格差异。②统一付款方式：将可比实例不是在成交日期一次性付清

的价格，调整为在成交日期一次性付清的价格。③统一融资条件：将可比实例在非常规融资条件下的价格调整为在常规融资条件下的价格。④统一税费负担：将成交价格调整为依照税法及中央和地方政府的有关规定，买卖双方各自缴纳自己应缴纳的税费正常负担下的价格。⑤统一计价单位：统一计价单位包括统一价格表示单位、统一币种和货币单位、统一面积内涵和计量单位等。可比实例单价取整至个位、总价取整至个位，币种为人民币，货币单位为元，按照建筑面积计价。

表 7 可比实例标准化处理

项目名称	估价对象	可比实例 1	调整值	可比实例 2	调整值	可比实例 3	调整值
	西城山水居车位	国际丽晶城车位	—	国际丽晶城车位	—	乐富强御龙湾车位	—
成交价格 (元/个)	—	70341	—	71193	—	73414	—
统一财产范围	房地产	房地产	0	房地产	0	房地产	0
统一付款方式	一次性付款	一次性付款	0	一次性付款	0	一次性付款	0
统一融资条件	常规融资条件下	常规融资条件下	0	常规融资条件下	0	常规融资条件下	0
统一税费负担	正常税费负担	正常税费负担	0	正常税费负担	0	正常税费负担	0
统一计价单位	元/建筑平方米	元/建筑平方米	0	元/建筑平方米	0	元/建筑平方米	0
标准化处理后的 价格(元/个)	—	70341	—	71193	—	73414	—

(3) 建立比较因素条件说明表

参与比较的因素条件应是对估价对象与可比实例间的价格差异产生作用的因素，通过对估价对象与三个可比实例各自特点的分析，本次评估选择了交易日期、交易情况（市场状况）、区位状况、实物状况和权益状况等因素进行比较。

表 8 比较因素条件说明表

估价对象及 可比实例 比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
			国际丽晶城车位	国际丽晶城车位	乐富强御龙湾车位
交易价格（元/个）		/	70341	71193	73414
交易日期		/	近期	近期	近期
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
区 位 状	交通便利度	交通便利度高	交通便利度较高	交通便利度较高	交通便利度较高
	停车便利度	停车较方便，一般	停车较方便，一般	停车较方便，一般	停车方便，较高

况	公共服务设施完备度	周边公共服务设施完备度较高	周边公共服务设施完备度较高	周边公共服务设施完备度较高	周边公共服务设施完备度较高
	自然人文环境优劣度	较优	较优	较优	较优
	基础设施状况	基础设施较完备状况较优	基础设施较完备状况较优	基础设施较完备状况较优	基础设施较完备状况较优
	所在楼层	负一层, 较优	负一层, 较优	负一层, 较优	负一层, 较优
	人口密度及流量	较大	较大	较大	较大
	临路状况	较优	较优	较优	较优
实物状况	建筑物成新度	七成	八成	八成	八成
	平面布局	内部空间布局合理, 较优	内部空间布局合理, 较优	内部空间布局合理, 较优	内部空间布局合理, 较优
	面积规模	规模较适中	规模较适中	规模较适中	规模较适中
	车位配比	一般	一般	一般	一般
	层 高	层高正常	层高正常	层高正常	层高正常
	设施设备情况	设施设备情况较完备	设施设备情况较完备	设施设备情况较完备	设施设备情况较完备
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	物业管理、维护	一般	较优	较优	较优
权益状况	土地取得方式	出让	出让	出让	出让
	用 途	车位	车位	车位	车位
	规划限制条件	无特殊规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制	无特殊规划限制
	抵押、担保物权设立情况	无抵押、担保物权	无抵押、担保物权	无抵押、担保物权	无抵押、担保物权
	查封等限制权利	无查封等限制权利	无查封等限制权利	无查封等限制权利	无查封等限制权利

(4) 建立比较因素条件指数表

根据对估价对象和可比实例情况的分析, 把各可比实例的自身状况按照参比因素分别与评估对象的相应状况进行比较, 编制比较因素条件指数表。

A: 交易日期

三个比较实例与估价对象交易日期与价值时点接近, 根据市场调研数据及对同一供求圈内同类型房地产交易情况调查, 自可比实例交易日期至本次价值时点所在区域内同类型房地产市场价格水平较为稳定, 故对该因素不作修正。

B: 交易情况

估价对象与三个可比实例的交易情况均为正常, 故对该因素不作修正。

C: 区位状况

①交通便利度, 根据其区域内道路的畅通情况、周边公交线路的多少以及距公交

站台的距离,划分五个等级:高、较高、一般、较低、低,以估价对象的等级为基准(100分),每相差一个等级,可比实例的分值修正 ± 2 ;

②停车便利度:根据周边停车便利度便利程度,将其划分为五个等级:高、较高、一般、较低、低;以估价对象的等级为基准(100分),每相差一个等级,可比实例的分值修正 ± 1 ;

③公共服务设施完备度,根据其区域内的银行、邮局、商场或超市、餐饮、派出所、医院、娱乐休闲健身场所(大众消费水平)等配套设施,划分五个等级:高、较高、一般、较低、低,以估价对象的等级为基准(100分),每相差一个等级,可比实例的分值修正 ± 1 ;

④自然人文环境优劣度,根据其区域内的公园、绿地、湖泊、学校、图书馆、展览馆及周边住宅人群的类型,划分五个等级:优、较优、一般、较劣、劣,以估价对象的等级为基准(100分),每相差一个等级,可比实例的分值修正 ± 1 ;

⑤基础设施状况,根据其通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热力及场地平整情况,将基础设施状况划分为五个等级:优、较优、一般、较劣、劣;以估价对象的等级为基准(100分),每相差一个等级,可比实例的分值修正 ± 1 ;

⑥所在楼层,根据其所在楼层的实际情况,及不同楼层对价值影响的高低规律,将所在楼层划分为五个等级:优、较优、一般、较劣、劣;以估价对象的为基准(100分),每相差一个等级,可比实例的分值修正 ± 1 ;

⑦人口密度及流量,根据其周边人口流量的大小,划分为五个等级:大、较大、一般、较小、小,以估价对象的等级为基准(100分),每相差一个等级,可比实例的分值修正 ± 1 ;

⑧临路状况,根据其所临道路的等级,门前是否有遮挡、有台阶等,将临路状况划分为五个等级:优、较优、一般、较劣、劣;以估价对象的等级为基准(100分),每相差一个等级,可比实例的分值修正 ± 1 。

D:实物状况

①建筑物成新度,根据估价对象的建成年代、工程质量、维修保养情况,划分六个等级:十成、九成、八成、七成、六成、五成及以下,以估价对象的等级为基准(100

分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 ± 1 ；

②平面布局，根据其开间进深比例、内部平面布局、功能分区，划分为五个等级：优、较优、一般、较劣、劣；以估价对象的等级为基准（100分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 ± 1 ；

③面积规模，根据其具体的建筑面积大小，结合车位的一般面积，划分为五个等级：适中、较适中、一般、较不适中、不适中；以估价对象的等级为基准（100分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 ± 1 ；

④车位配比，根据其车位配比情况，分为五个等级：优、较优、一般、较劣、劣，以估价对象的等级为基准（100分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 ± 2 ；

⑤层高，根据其具体的层高高度，划分为五个等级：高、较高、正常、较低、低；以估价对象的等级为基准（100分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 ± 1 ；

⑥设备设施情况，包括供水、排水、供电、供气、供暖、通讯等，划分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级；以估价对象的等级为基准（100分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 ± 1 ；

⑦建筑结构，根据其实际建筑结构，划分为钢混结构、砖混（含混合）结构、钢结构、砖木结构四个等级，以估价对象的等级为基准（100分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 ± 1 ；

⑧物业管理、维护，根据其物业管理维护情况，划分为五个等级：优、较优、一般、较劣、劣；以估价对象的等级为基准（100分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 ± 1 。

E:权益状况

①土地取得方式，本次评估估价对象土地取得方式为出让，且三个可比实例的土地取得方式均为出让，故对该因素不做修正，基准分为100分；

②用途，估价对象与三个可比实例均为车位，故对该因素不做修正，基准分为100分；

③规划限制条件，估价对象与三个可比实例均无特殊的规划限制条件，故对该因素不做修正，基准分为100分；

④抵押、担保物权设立情况，估价对象的评估设定前提是无抵押、担保等物权，三个可比实例亦无抵押、担保情况，故对该因素不作修正，基准分为 100 分；

⑤查封等限制权利，估价对象与三个可比实例，本次评估中均设定为无查封等情况，故对该因素不做修正，基准分为 100 分。

表 9 比较因素条件指数表

比较因素 \ 估价对象及可比实例		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
交易价格（元/个）		—	70341	71193	73414
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区位状况	交通便利度	100	100	100	100
	停车便利度	100	100	100	101
	公共服务设施完备度	100	100	100	100
	自然人文环境优劣度	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
	所在楼层	100	100	100	100
	人口密度及流量	100	100	100	100
	临路状况	100	100	100	100
实物状况	建筑物成新度	100	101	101	101
	平面布局	100	100	100	100
	面积规模	100	100	100	100
	车位配比	100	100	100	100
	层 高	100	100	100	100
	设施设备情况	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	物业管理、维护	100	101	101	101
权益状况	土地取得方式	100	100	100	100
	用 途	100	100	100	100
	规划限制条件	100	100	100	100
	抵押、担保物权设立情况	100	100	100	100

	查封等限制权利	100	100	100	100
--	---------	-----	-----	-----	-----

(5) 编制比较因素修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制比较因素修正系数表。

表 10 比较因素修正系数表

估价对象及可比实例 比较因素		可比实例 1			可比实例 2			可比实例 3		
交易价格（元/个）		70341			71193			73414		
比准情况		估价对 象	可比实 例 1	修正系 数	估价对 象	可比实 例 2	修正系 数	估价对 象	可比实 例 3	修正系 数
交易日期		100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
交易情况		100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
区 位 状 况	交通便利度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	停车便利度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	101	0.9901
	公共服务设施完备度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	自然人文环境优劣度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	基础设施状况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	所在楼层	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	人口密度及流量	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	临路状况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
实 物 状 况	建筑物成新度	100	101	0.9901	100	101	0.9901	100	101	0.9901
	平面布局	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	面积规模	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	车位配比	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	层 高	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	设施设备情况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	建筑结构	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	物业管理、维护	100	101	0.9901	100	101	0.9901	100	101	0.9901
权 益 状 况	土地取得方式	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	用 途	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	规划限制条件	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	抵押、担保物权设立情况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	查封等限制权利	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
比准价格（元/个）（取整）		68955			69790			71255		

(6) 实例修正后的价格计算

经过测算以上三个可比实例的比准价格较为接近，考虑到估价对象所在区域的房地市场价格水平并结合估价对象实际状况，本次评估最终确定取以上三个可比实例比准价格的简单算术平均值作为估价对象的评估单价。

则：估价对象房地产单价=（可比实例 1 比准价格+可比实例 2 比准价格+可比实例 3 比准价格）÷3=（68955+69790+71255）÷3=70000 元/个（取整）。

由于其他估价对象与本次测算的估价对象山水名城地下车位 B037 号权益状况，区域状况、实物状况相近，且测算方式相同，本次评估取同一单价 70000 元/个。

（八）估价结果确定

即：于价值时点二〇二五年八月十九日估价对象房地产的市场价值为：

（币种：人民币，取整至个位）

房地产市场价值总价：1261960元；

大写金额：壹佰贰拾陆万壹仟玖佰陆拾元整。

估价结果明细

序号	产权人	《房地产权证》	坐落	设计用途	建筑面积 (m²)	市场价值单价 (元/计量单位)	市场价值总价 (元)
1	振业(合肥)股份有限公司	房地权证合产字第 8110130862 号	安徽省合肥市蜀山区水湖路 17 号碧雨花园 1 幢店铺 1	商业服务	41.78	6200	259036
2	振业(合肥)股份有限公司	房地权证合产字第 8110130999 号	安徽省合肥市蜀山区水湖路 17 号碧雨花园 1 幢店铺 2	商业服务	45.27	6200	280674
3	振业(合肥)股份有限公司	房地权证合产字第 8110131001 号	安徽省合肥市蜀山区水湖路 17 号碧雨花园 1 幢店铺 3	商业服务	48.75	6200	302250
4	振业(合肥)股份有限公司	房地权证合产字第 110073430 号	安徽省合肥市政务区山水名城地下车位 B037 号	车库	29.42	70000	70000
5	振业(合肥)股份有限公司	房地权证合产字第 110073436 号	安徽省合肥市政务区山水名城地下车位 B038 号	证载成套住宅，实际为车位	29.42	70000	70000
6	振业(合肥)股份有限公司	房地权证合产字第 110191471 号	安徽省合肥市政务区山水名城地下车库 A035	车位	29.42	70000	70000
7	振业(合肥)股份有限公司	房地权证合产字第 110191471 号	安徽省合肥市政务区山水名城地下车库 A060	车位	29.42	70000	70000
8	振业(合肥)股份有限公司	房地权证合产字第 110191471 号	安徽省合肥市政务区山水名城地下车库 B040	车位	29.42	70000	70000

9	振业(合肥)股份有限公司	房地权证合产字第110191471号	安徽省合肥市政务区山水名城地下车库B057	车位	29.42	70000	70000
合计					312.32	-	1261960

安徽开诚

附 件

- 1、《房地产权证》
- 2、估价对象的位置图
- 3、估价对象周围环境照片及估价对象照片
- 4、估价机构营业执照复印件
- 5、估价机构备案证书复印件
- 6、估价师职业资格证书复印件



估价对象位置图

①蜀山区水湖路 17 号碧雨花园 1 幢店铺 1、店铺 2、店铺 3



②政务区山水名城地下车位 B037 号、B038 号、A035 号、A060 号、B040 号、B057 号





中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2012版)

建房注册号: 34001

根据《中华人民共和国物权法》,
房地产权证是权利人享有房地产权利
的证明。

登记机构



房地产权证 合产 字第 8110130862 号

房地产权利人	振业(合肥)股份有限公司				
共有情况	单独所有				
房地坐落	蜀山区太湖路17号碧园花园1幢店铺1				
登记时间	2014年08月11日				
房屋性质					
规划用途	商业服务				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	7	混合	41.78		
土地	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限	
合国用2000字第0059号		有偿(出让)		至止	

业务编号:18449509

房屋编号:11323898

土地使用类型:有偿(出让)

已办土地证

附 记



填发单位(盖章)

房地产平面图

图幅号:

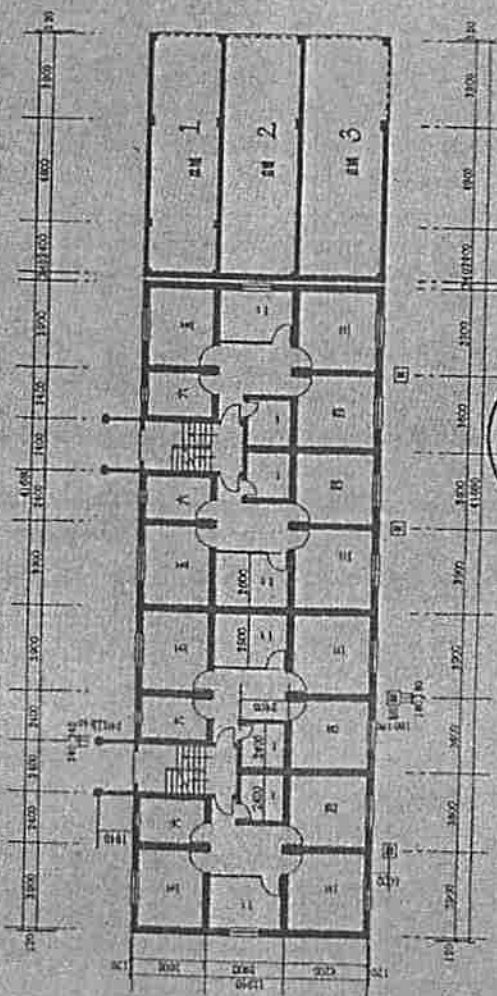
注意事项

里街碧雨花园#楼

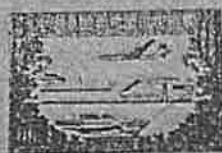
房屋平面图

户室号: 第

正层号: 2/24 户号: 32 楼层: /#



房屋现状登记	分图	比例	建筑面积	使用面积	容积率	用途	产权	面积	备注
540689	地下室	1:200			1.00	住宅	1.00	99.9	合肥市房地产管理局



中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2008版)

建房注册号: 24001

根据《中华人民共和国物权法》，
房地产权证是权利人享有房地产权利
的证明。

登记机构



房地产权证 合产 字第 8110130999 号

房地产权利人	振业(合肥)股份有限公司				
共有情况	单独所有				
房地坐落	蜀山区水湖路17号碧雨花园1幢店铺2				
登记时间	2014年03月11日				
房屋性质					
规划用途	商业服务				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	7	混合	45.27		
土地	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
合用2000字第0059号		有偿(出让)	至 止		

业务编号:15449509

房屋编号:11323899

土地使用类型:有偿(出让)



附 记



填发单位(盖章)

房地产平面图

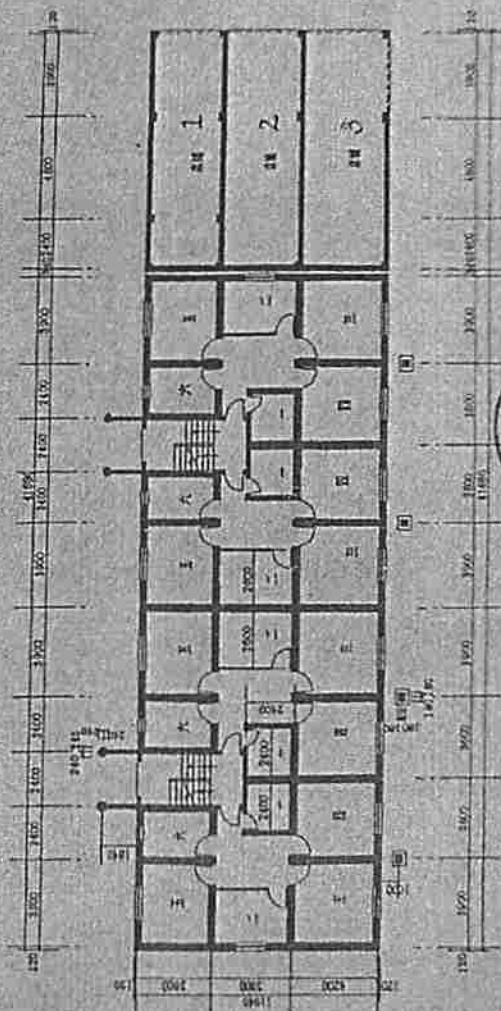
图幅号:

注意事项

里街碧苑园1#楼

房屋平面图

正编号 2124 户号 32 层号 1#



房屋状况备注	分图	比例	建筑面积	使用面积	外业	内业	校核	测量日期	合肥市房地产管理局
540699	4853	1:200			1.00平	1.00平	1.00平	98.8	

集物花園



中华人民共和国住房和城乡建设部监制 (2012 版)

建房注册号: 34001

根据《中华人民共和国物权法》,
房地产权证是权利人享有房地产权利
的证明。

登记机构



房地产权证 合产 字第 8110131001 号

房地产权利人	振业(合肥)股份有限公司				
共有情况	单独所有				
房地坐落	蜀山区水湖路11号慧雨花园1幢店铺3				
登记时间	2014年03月11日				
房屋性质					
规划用途					
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	7	混合	48.75		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
	合国用2000字第0059号	有偿(出让)	至 止		

业务编号:116449503

房屋编号:11323900

土地使用类型:有偿(出让)

已办证

附 记



填发单位 (盖章)

房地权证 合产 字第 110073430 号

房地产权利人	振业(合肥)股份有限公司				
共有情况	单独所有				
房地坐落	政务区山水名城地下车位B037号				
登记时间	2010-07-30				
房屋性质					
规划用途	车库				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	18	钢筋混凝土结构	29.42		
土地状况	地号	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)



房地产权证 合产 字第 110073436 号

房地产权利人		振业(合肥)股份有限公司			
共有情况					
房地坐落		政务区山水名城地下车位B038号			
登记时间		2010-07-30			
房屋性质					
规划用途		成套住宅			
房屋 状 况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其 他
	18	钢筋混凝土 结构	29.42		
土地 状 况	地 号	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)

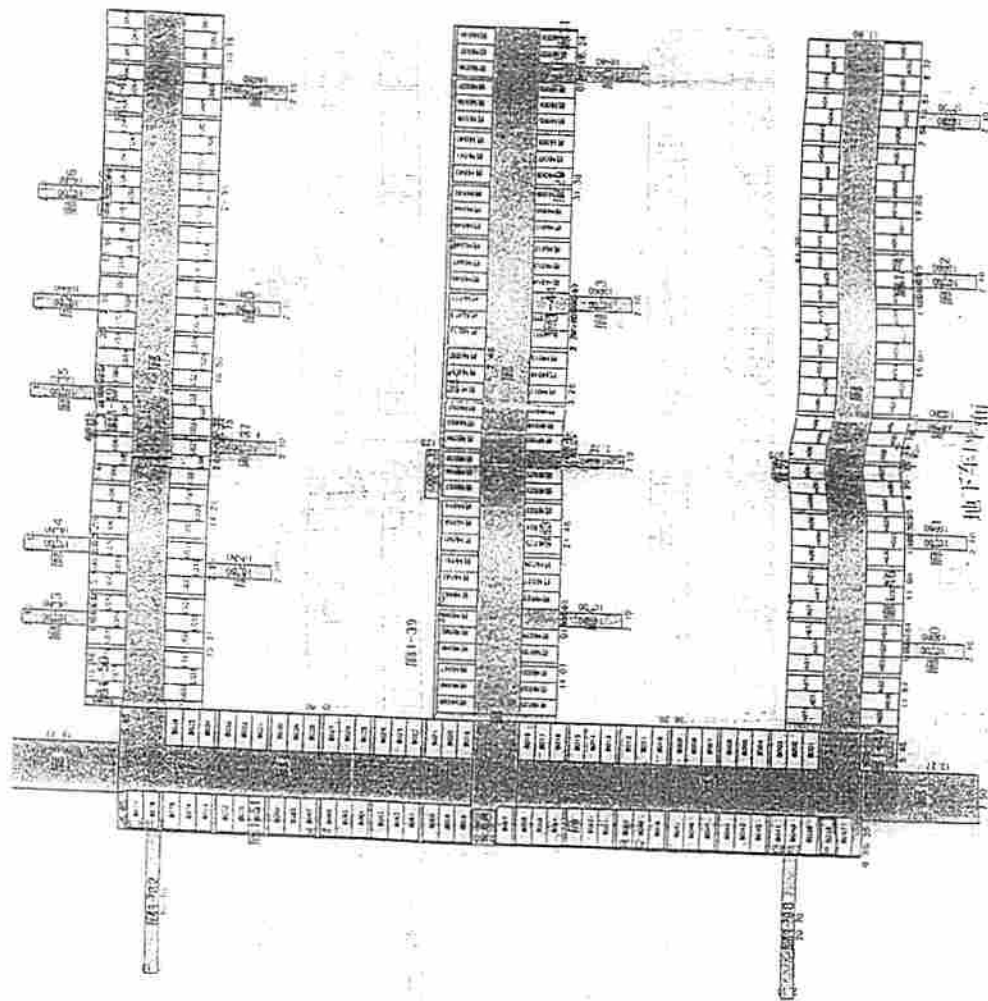


房屋分户图

2010020642

测绘单位(盖章):

座落	政务文化新区圣泉路西, 和昌盛世	比例尺	1:800	图例	001	所在层数	第 号
图号	21.019.5	结 构	砖混	绘图人	张景刚	套内建筑面积(m ²)	竣工日期
丘号	256	房屋编号	21.019.5256	丘内编号		共有分摊面积(m ²)	
楼层编号	地下室	测绘日期	2007年12月21日	登记机关	房地局测绘处	总建筑面积(m ²)	备 注



专用章

专用章

房地权证 合产 字第 110191471 号

房地产权利人	振业(合肥)股份有限公司				
共有情况					
房地坐落	政务区山水名城地下车库				
登记时间	2012-09-27				
房屋性质					
规划用途	车位				
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	1	钢筋混凝土结构	117.68		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
			至止		

附
记

A035 A060 B040 B057
只销售本小区业主。

填发单位(盖章)

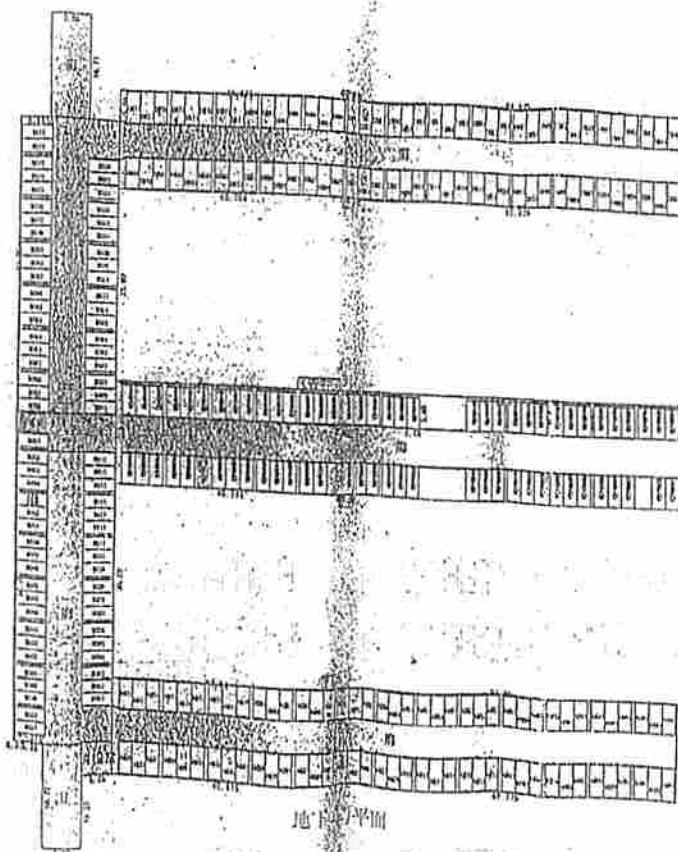


房地产平面图

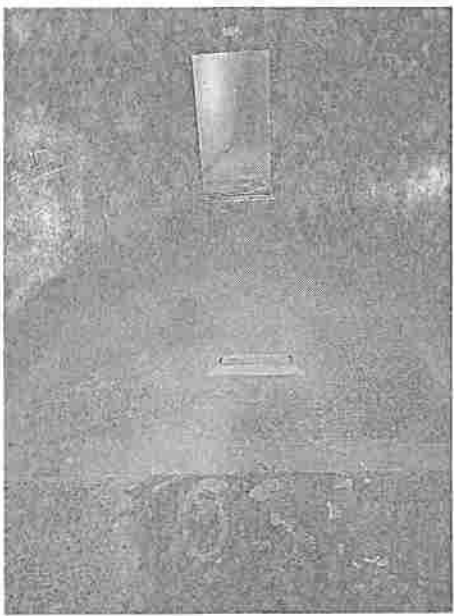
图幅号:

注意事项

图号	21.0 19.5	结构	钢筋混凝土	绘图人	王淑娟	审核人		室内建筑面积(m ²)		竣工日期	
层号	200	房屋编号	21.0-19.5256/	证内编号	7	登记机关	市房地产权管理处	共有建筑面积(m ²)		备注	
楼层编号	地下车库	测绘日期	2007年7月30日					总建筑面积(m ²)			



地下车库平面







统一社会信用代码

91340100760806613M(1-1)

营业执照

(副本)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

注册资本 贰佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2004年03月25日

法定代表人 赵国华

住所 合肥市蜀山区金寨路91号立基大厦B座1709室

经营范围 一般项目：房地产评估；房地产咨询；房地产经纪；土地调查评估服务；不动产登记代理服务；土地整治服务；资产评估；矿业权评估服务；破产清算服务；二手车鉴定评估；保险公估业务；社会稳定风险评估；社会调查（不含涉外调查）；企业管理咨询；咨询策划服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场调查（不含涉外调查）；工程造价咨询业务；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；物业服务评估；房屋拆迁服务；环境保护监测；生态资源监测；价格鉴证评估（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）
许可项目：测绘服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

登记机关



2022年05月25日



中华人民共和国房地产估价机构 备案证书

机构名称：安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

住 所：合肥市蜀山区金寨路91号立基大厦B座1709室

统一社会信用代码：91340100760806613M

法定代表人：赵国华
(执行事务合伙人)

注册资本：
(出资额) 200万元人民币

经济性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期：2004年03月25日

证书编号：GA161001

备案等级：一级

有效期限：2027年10月13日



房地产估价备案电子证照

发证机关：



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00306174

姓名 / Full name

王曙光

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

342123197010050573

注册号 / Registration No.

3420110046

执业机构 / Employer

安徽开诚房地产土地资产评估咨询
有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-07-11

持证人签名 / Bearer's signature

王曙光



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00315604

姓名 / Full name

叶琦

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

340204198210312311

注册号 / Registration No.

3420210066

执业机构 / Employer

安徽开诚房地产土地资产评估咨询
有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-03-12

持证人签名 / Bearer's signature

叶琦

