

房地产估价报告

8



1

致估价委托人函

合肥兴泰商业资产运营有限公司:

[illegible][illegible][illegible]

00000000-0000-0000-0000-000000000000

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
估价技术报告	12
一、实物状况描述与分析	12
二、权益状况描述与分析	13
三、区位状况描述与分析	14
四、市场背景分析	15
五、最高最佳利用分析	15
六、估价方法适用性分析	19
七、估价测算过程	21
八、估价结果	29
附 件	30

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 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、限制条件的影响。

我们在此声明：本估价报告是依据估价委托人提供的有关资料而作出的，估价委托人对其资料的真实性、准确性和完整性负责。我们在此声明：本估价报告是依据估价委托人提供的有关资料而作出的，估价委托人对其资料的真实性、准确性和完整性负责。

我们在此声明：本估价报告是依据估价委托人提供的有关资料而作出的，估价委托人对其资料的真实性、准确性和完整性负责。我们在此声明：本估价报告是依据估价委托人提供的有关资料而作出的，估价委托人对其资料的真实性、准确性和完整性负责。

我们在此声明：本估价报告是依据估价委托人提供的有关资料而作出的，估价委托人对其资料的真实性、准确性和完整性负责。

我们在此声明：本估价报告是依据估价委托人提供的有关资料而作出的，估价委托人对其资料的真实性、准确性和完整性负责。

我们在此声明：本估价报告是依据估价委托人提供的有关资料而作出的，估价委托人对其资料的真实性、准确性和完整性负责。

估价对象	估价范围	估价依据	估价结果
土地	33.33333333333333	《土地管理法》、《土地估价规程》	33.33333333333333
房屋	33.33333333333333	《房屋管理法》、《房屋估价规程》	33.33333333333333

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

状况、用途、容积率等与估价假设一致，且无其他影响价值的因素。本次评估假设估价对象在价值时点的用途、容积率等与估价假设一致，且无其他影响价值的因素。

（3）本次评估假设估价对象在价值时点的用途、容积率等与估价假设一致，且无其他影响价值的因素。本次评估假设估价对象在价值时点的用途、容积率等与估价假设一致，且无其他影响价值的因素。

（4）本次评估假设估价对象在价值时点的用途、容积率等与估价假设一致，且无其他影响价值的因素。本次评估假设估价对象在价值时点的用途、容积率等与估价假设一致，且无其他影响价值的因素。

（5）本次评估假设估价对象在价值时点的用途、容积率等与估价假设一致，且无其他影响价值的因素。本次评估假设估价对象在价值时点的用途、容积率等与估价假设一致，且无其他影响价值的因素。

（6）本次评估假设估价对象在价值时点的用途、容积率等与估价假设一致，且无其他影响价值的因素。本次评估假设估价对象在价值时点的用途、容积率等与估价假设一致，且无其他影响价值的因素。

（7）本次评估假设估价对象在价值时点的用途、容积率等与估价假设一致，且无其他影响价值的因素。本次评估假设估价对象在价值时点的用途、容积率等与估价假设一致，且无其他影响价值的因素。

（8）本次评估假设估价对象在价值时点的用途、容积率等与估价假设一致，且无其他影响价值的因素。本次评估假设估价对象在价值时点的用途、容积率等与估价假设一致，且无其他影响价值的因素。

（9）本次评估假设估价对象在价值时点的用途、容积率等与估价假设一致，且无其他影响价值的因素。本次评估假设估价对象在价值时点的用途、容积率等与估价假设一致，且无其他影响价值的因素。

（10）本次评估假设估价对象在价值时点的用途、容积率等与估价假设一致，且无其他影响价值的因素。本次评估假设估价对象在价值时点的用途、容积率等与估价假设一致，且无其他影响价值的因素。



图 1-1-1 项目位置图

图

图

图

图

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
住所：合肥市蜀山区金寨路 91 号立基大厦 B 座 1709 室
法定代表人（执行事务合伙人）：赵国华
备案等级：一级
证书编号：GK161001
联系人：王曙光
联系电话：0551-62820993

三、估价目的

为确定租金公开拍卖提供参考，不作他用。

四、估价对象

1. 估价对象财产范围

估价对象财产范围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、电以及配套装饰装修等，不包括家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2. 估价对象基本状况

序号	名称	位置	用途	面积	结构	层数	建成时间	现状	备注
1	房屋	合肥市庐阳区九狮桥街 45 号附属南楼五楼	商业	100.00	钢筋混凝土	5	2010	完好	
2	土地使用权	合肥市庐阳区九狮桥街 45 号附属南楼五楼	商业	100.00	出让	50	2010	完好	
3	房屋	合肥市蜀山区金寨路 91 号立基大厦 B 座 1709 室	商业	100.00	钢筋混凝土	17	2010	完好	
4	土地使用权	合肥市蜀山区金寨路 91 号立基大厦 B 座 1709 室	商业	100.00	出让	50	2010	完好	

3			九狮桥路 45 号南楼菜场综合楼 507、508 室	钢混	办公	122.38	5/5	1996
---	--	--	----------------------------	----	----	--------	-----	------

3. 土地基本状况

- (1) 四至：东至九狮桥街，西至哑巴巷，南至团结巷，北至淮河路步行街。
- (2) 形状：宗地形状较规则。
- (3) 土地使用权人：合肥兴泰股权投资管理有限公司。
- (4) 土地面积：/。
- (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：国有建设用地使用权。

4. 建筑物基本情况

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为本次价值时点，确认本次估价的价值时点为2025年10月28日。

六、价值类型

1. 价值类型名称

[illegible][illegible]

၁၁။ သို့သော် "မိမိ၏ အသံကို ကြားရသည်" ဟု ဆိုသော စာကြောင်းကို အောက်ပါအတိုင်း ပြန်လည်ရေးသားနိုင်သည်။

[illegible]

2. 合法原则

《资产评估法》第二十条规定：

“评估

《资产评估法》第二十条规定：

“评估

《资产评估法》第二十条规定：

《资产评估法》第二十条规定：“评估机构及其评估人员不得违反法律、行政法规，不得违反评估准则，不得违反本法规定，从事不正当的评估活动。”

《资产评估法》第二十条规定：“评估机构及其评估人员不得违反法律、行政法规，不得违反评估准则，不得违反本法规定，从事不正当的评估活动。”

《资产评估法》第二十条规定：“评估机构及其评估人员不得违反法律、行政法规，不得违反评估准则，不得违反本法规定，从事不正当的评估活动。”

《资产评估法》第二十条规定：“评估机构及其评估人员不得违反法律、行政法规，不得违反评估准则，不得违反本法规定，从事不正当的评估活动。”

《资产评估法》第二十条规定：

《资产评估法》第二十条规定：“评估机构及其评估人员不得违反法律、行政法规，不得违反评估准则，不得违反本法规定，从事不正当的评估活动。”

《资产评估法》第二十条规定：“评估机构及其评估人员不得违反法律、行政法规，不得违反评估准则，不得违反本法规定，从事不正当的评估活动。”

《资产评估法》第二十条规定：

《资产评估法》第二十条规定：“评估机构及其评估人员不得违反法律、行政法规，不得违反评估准则，不得违反本法规定，从事不正当的评估活动。”

《资产评估法》第二十条规定：“评估机构及其评估人员不得违反法律、行政法规，不得违反评估准则，不得违反本法规定，从事不正当的评估活动。”

《资产评估法》第二十条规定：“评估机构及其评估人员不得违反法律、行政法规，不得违反评估准则，不得违反本法规定，从事不正当的评估活动。”

《资产评估法》第二十条规定：“评估机构及其评估人员不得违反法律、行政法规，不得违反评估准则，不得违反本法规定，从事不正当的评估活动。”

《资产评估法》第二十条规定：“评估机构及其评估人员不得违反法律、行政法规，不得违反评估准则，不得违反本法规定，从事不正当的评估活动。”

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,也要遵守最高最佳利用原则。

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,对估价对象房地产用途设定为保持现状用途继续使用就遵循了最高最佳利用原则。

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):

[illegible]

(3) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

3. 什价委托人提供的相关资料

[illegible]

- (3) 估价对象所在区域的房地产市场状况等数据资料；
- (4) 其他相关资料。

九、估价方法

依据《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。估价人员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，采用比较法作为本次估价的基本方法。

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，修正测算得出估价对象在价值时点的房地产价值水平。

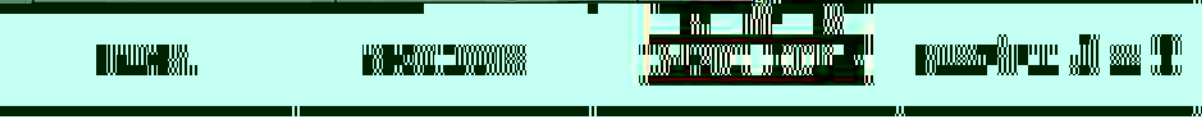
十、估价结果

估价人员根据估价目的，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，确定在价值时点的市场租金价格为：（币种：人民币，取整至个位）。

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	九狮桥路 45 号南楼菜场综合楼 504 室	43.28	20 元/m²/月	10387
2	九狮桥路 45 号南楼菜场综合楼 505 室	84.9	20 元/m²/月	20376
3	九狮桥路 45 号南楼菜场综合楼 507、508 室	122.38	20 元/m²/月	29371
合计		250.56	-	60134

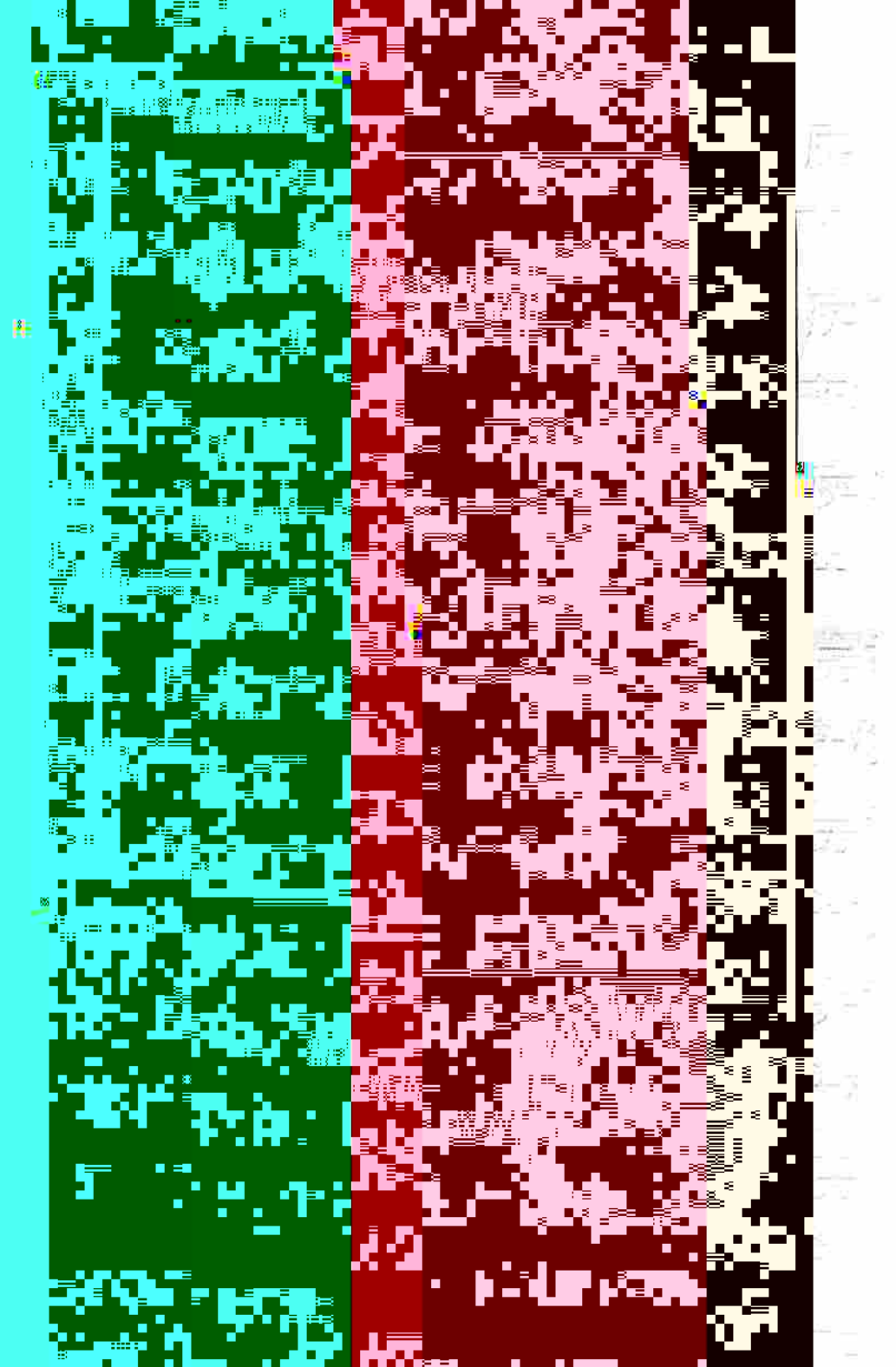
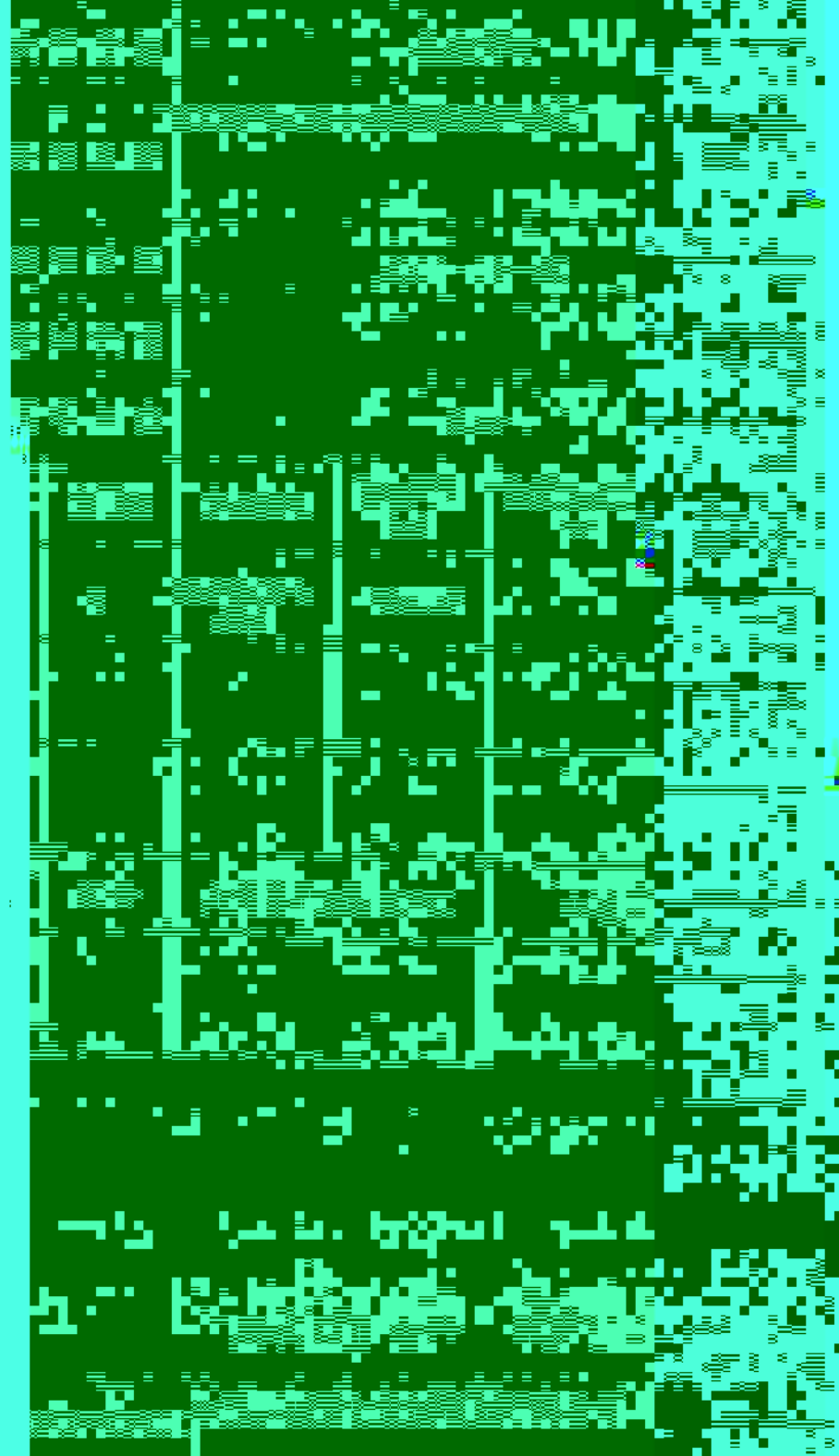
十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
叶琦	3420210066		2025 年 11 月 28 日



《物权法》,

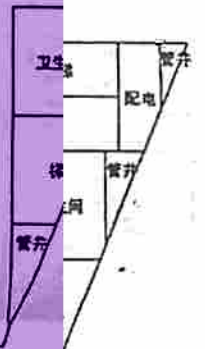
考地产权利



编号
室号
竣工日期
记录机关

测字 产 20j40097 号

(盖章)



实填写，并格

记房屋的位置用红笔从图中框出。

(盖章)



配电

水井

卫生间

线

水井

5101

5102

人口

登记机关

房屋平面图

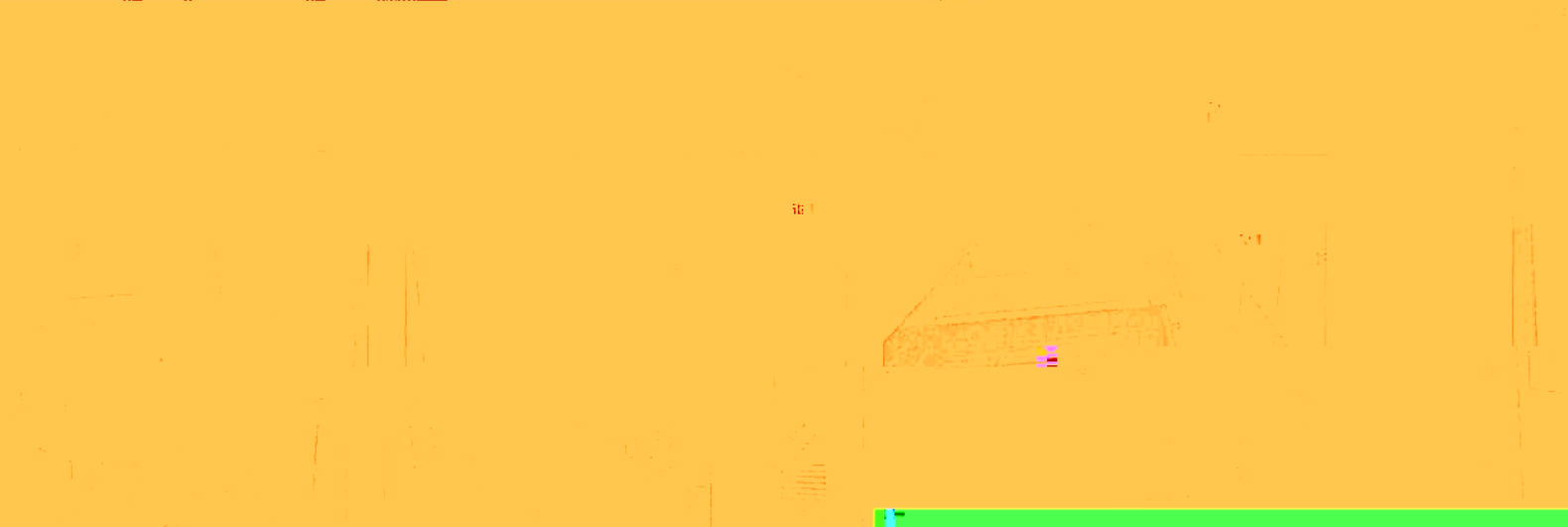
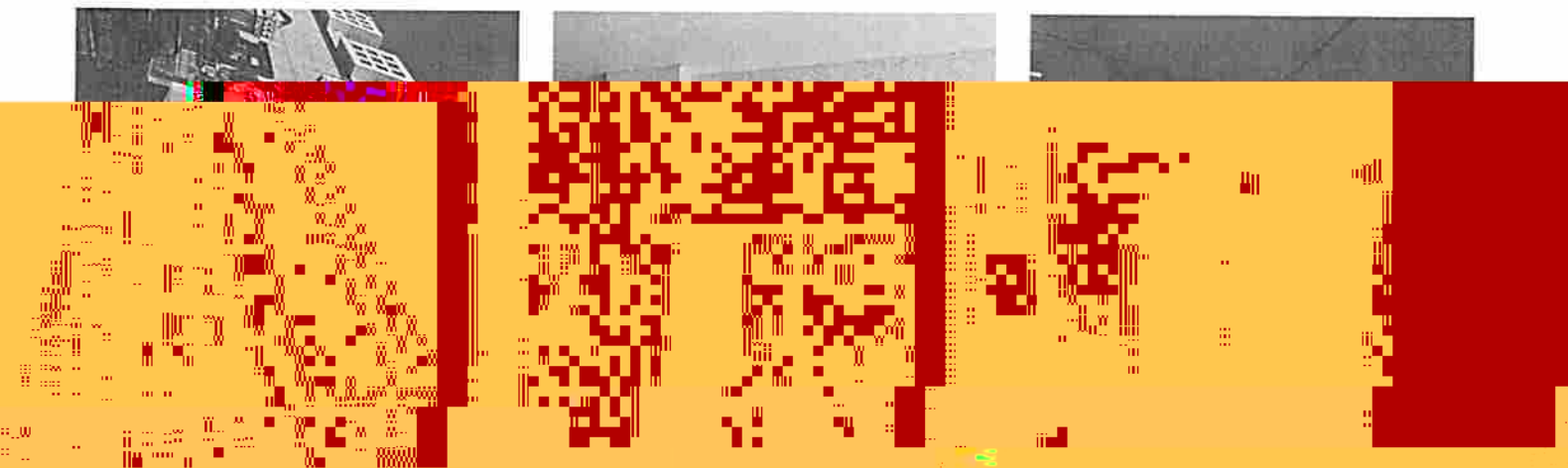
编号: 测字 产 2004.0097

比例尺	1:400	登填	所在层次		室号	
绘图人	陈丽霞	记写	套内建筑面积 (m ²)		竣工日期	
房屋注记	53051996	机栏	共有分摊面积 (m ²)		登记机关	(盖章)
登记机关	市房地产管理局	关	总建筑面积 (m ²)			



顶层平面

登记机关办理《房地产权证》。 2、登记机关填写栏由登记机关(产权登记处或房地产分局)按测绘报告如实填写,并将登记房屋的位置用红笔从图中框出。



执 照



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。

(本)

注册 资 本 贰佰万圆整

成 立 日 期 2004年03月25日

住 所 合肥市蜀山区金寨路91号立基大厦B座1709室

查评估
业权评
社会稳
咨询策
调查
程技术
：房屋
除许可

准后方
证件为

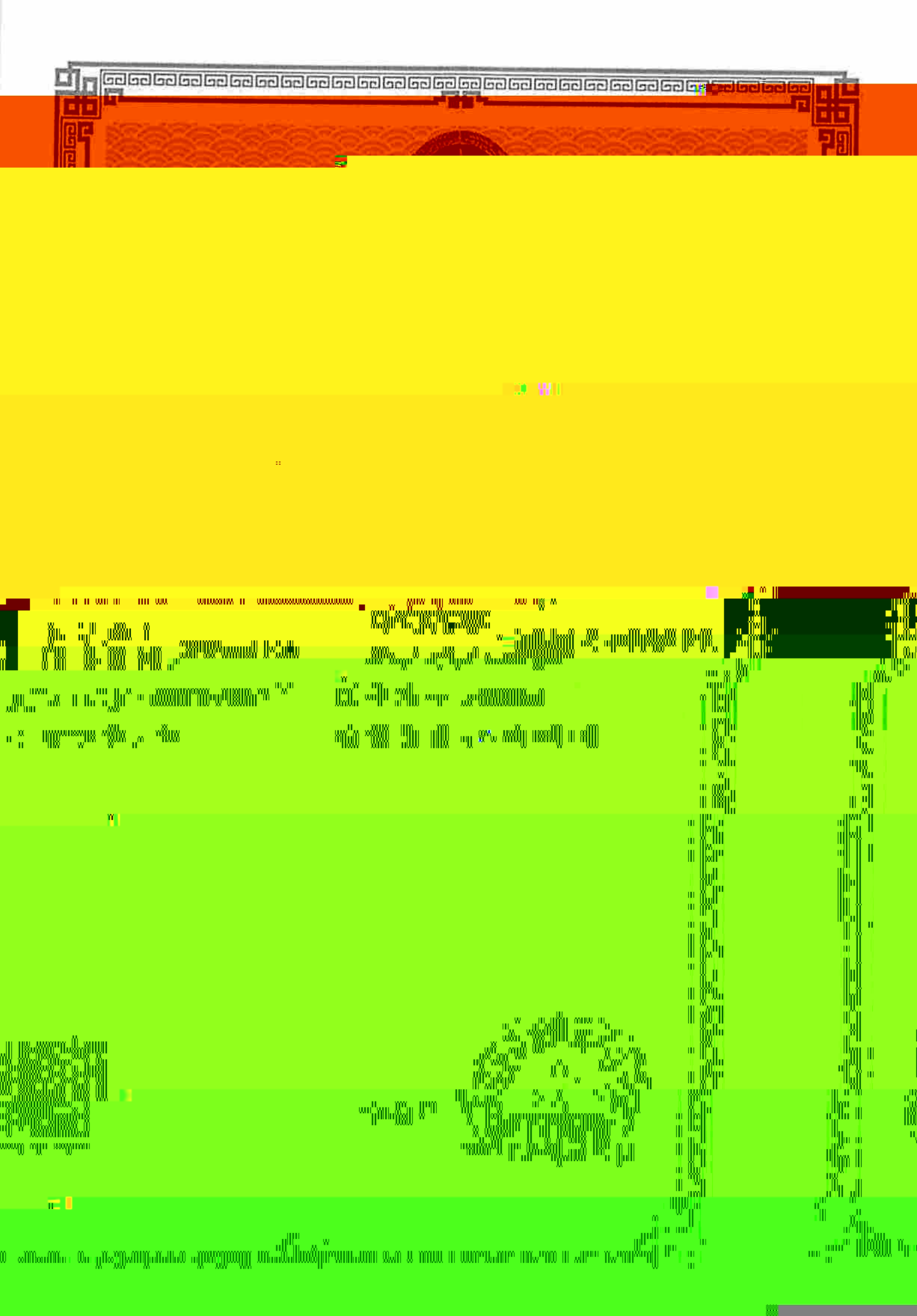
登 记 机 关



2022 年 05 月 25 日

自2022年6月30日通过福
报送公示

国家市场监督管理总局监制



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 real estate appraisal reports.

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.

3120110046



书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

姓名 / Full name



本
乡建设部