

房地产估价报告

估价项目名称：蜀山区东至路8号香樟雅苑3号商铺及半地
下车库、4号地下车库等车库、车位房产进行
市场租赁价格评估

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（注册号：3420210066）

王曙光（注册号：3420110046）

估价报告出具日期：2025年11月28日

估价报告编号：开诚房评[2025]第06538号

致估价委托人函

合肥兴泰商业资产运营有限公司：

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，我对位于蜀山区东至路8号香樟雅苑3号商铺及半地下车库、4号地下车库等车库、车位房产于价值时点在正常利用条件下的市场租赁

7	房地产权证合产字第 S110000113号	合肥兴泰股权投资 有限公司	蜀山区东至路8号香樟雅苑4号地下车库 18	钢混	车位	25.51	1/1F
---	--------------------------	------------------	--------------------------	----	----	-------	------

价值时点：2025年10月27日（估价人完成实地查勘之日）。

价值类型：本次估价的价值类型为房地产租赁价格。市场租金是指公开市场上自愿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。

估价方法：估价人员遵循估价原则，根据估价目的和有关房地产估价的规范、规定，对估价对象进行了实地查勘并广泛收集了市场信息和资料，经综合分析，选用比较法估价。

估价结果：估价人员遵照国家和地方相关法律法规、房地产估价规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，根据估价目的，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，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，对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的市场租赁价格进行了综合评估，确定本次估价结果如下表：（币种：人民币，取整至个位）

序号	项目名称	评估面积(m ²)	租金(元/计算单位)	年租金(元)
1	蜀山区东至路8号香樟雅苑3号高铺及半地下车库-105	31.55	9元/平方米·月	3107
2	蜀山区东至路8号香樟雅苑3号高铺及半地下车库-116	31.55	9元/平方米·月	3107
3	蜀山区东至路8号香樟雅苑3号高铺及半地下车库-117	34.12	9元/平方米·月	3717
4	蜀山区东至路8号香樟雅苑4号地下车库-1124	24.23	8元/平方米·月	2326
5	蜀山区东至路8号香樟雅苑4号地下车库-1109	25.5	8元/平方米·月	2448
6	蜀山区东至路8号香樟雅苑4号地下车库-1130	25.5	8元/平方米·月	2448

8	蜀山区东至路8号香樟雅苑32幢111(-)	29.45	9元/平方米/月	3181
合计		228.42	-	23451

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、过程及有关说明,请见报告正文。

2. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

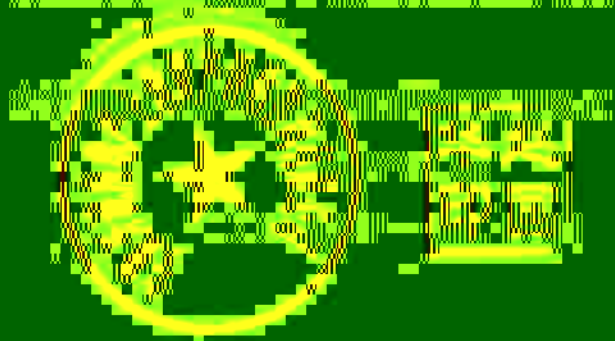
3. 评估结果仅为确定评估对象在评估基准日公开市场价值的参考依据,不得作为其他用途使用。

4. 本报告是依据委托人提供的资料而作出的,对资料的真实性、合法性、完整性,评估机构和注册房地产估价师不承担责任。

5. 本报告是依据委托人提供的资料而作出的,对资料的真实性、合法性、完整性,评估机构和注册房地产估价师不承担责任。

6. 本报告是依据委托人提供的资料而作出的,对资料的真实性、合法性、完整性,评估机构和注册房地产估价师不承担责任。

7. 本报告是依据委托人提供的资料而作出的,对资料的真实性、合法性、完整性,评估机构和注册房地产估价师不承担责任。



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

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，且能合法享用其各项服务配套设施、能够持续使用为前提。在报告有效期内，如果房地产市场发生较大变化、或房地产周边及自身状况发生较大变化，估价结果应进行相应调整。

(4) 估价委托人应向房地产估价机构如实提供房地产估

图 1-1 宗地位置图

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：GA161001

三、估价目的

为确定租金公平拍定底价提供价格参考

序 号	地 址	面 积	用 途	估 价	备 注
1	合肥市蜀山区金寨路 91 号立基大厦 B 座 1709 室	170.9	商业	1000000	
2	合肥市蜀山区金寨路 91 号立基大厦 B 座 1709 室	170.9	商业	1000000	
3	合肥市蜀山区金寨路 91 号立基大厦 B 座 1709 室	170.9	商业	1000000	
4	合肥市蜀山区金寨路 91 号立基大厦 B 座 1709 室	170.9	商业	1000000	
5	合肥市蜀山区金寨路 91 号立基大厦 B 座 1709 室	170.9	商业	1000000	
6	合肥市蜀山区金寨路 91 号立基大厦 B 座 1709 室	170.9	商业	1000000	
7	合肥市蜀山区金寨路 91 号立基大厦 B 座 1709 室	170.9	商业	1000000	
8	合肥市蜀山区金寨路 91 号立基大厦 B 座 1709 室	170.9	商业	1000000	
9	合肥市蜀山区金寨路 91 号立基大厦 B 座 1709 室	170.9	商业	1000000	
10	合肥市蜀山区金寨路 91 号立基大厦 B 座 1709 室	170.9	商业	1000000	
11	合肥市蜀山区金寨路 91 号立基大厦 B 座 1709 室	170.9	商业	1000000	
12	合肥市蜀山区金寨路 91 号立基大厦 B 座 1709 室	170.9	商业	1000000	
13	合肥市蜀山区金寨路 91 号立基大厦 B 座 1709 室	170.9	商业	1000000	
14	合肥市蜀山区金寨路 91 号立基大厦 B 座 1709 室	170.9	商业	1000000	
15	合肥市蜀山区金寨路 91 号立基大厦 B 座 1709 室	170.9	商业	1000000	
16	合肥市蜀山区金寨路 91 号立基大厦 B 座 1709 室	170.9	商业	1000000	
17	合肥市蜀山区金寨路 91 号立基大厦 B 座 1709 室	170.9	商业	1000000	
18	合肥市蜀山区金寨路 91 号立基大厦 B 座 1709 室	170.9	商业	1000000	
19	合肥市蜀山区金寨路 91 号立基大厦 B 座 1709 室	170.9	商业	1000000	
20	合肥市蜀山区金寨路 91 号立基大厦 B 座 1709 室	170.9	商业	1000000	

4	房地权证 合产字第 811013178 5号	合肥兴泰股权投资 管理有限公司	蜀山区东至路8号香樟 雅苑4号地下车库1124 (-)	钢混	车位	24.23	-1/F	2010
5	房地权证 合产字第 811013178 6号	合肥兴泰股权投资 管理有限公司	蜀山区东至路8号香樟 雅苑4号地下车库1109 (-)	钢混	车位	25.5	-1/F	2010
6	房地权证 合产字第 811013178 7号	合肥兴泰股权投资 管理有限公司	蜀山区东至路8号香樟 雅苑4号地下车库1130 (-)	钢混	车位	26.21	-1/F	2010
7	房地权证 合产字第 811013601 4号	合肥兴泰股权投资 管理有限公司	蜀山区东至路8号香樟 雅苑4号地下车库 182(-)	钢混	车位	25.51	-1/F	2010
8	房地权证 合产字第 811013179 8号	合肥兴泰股权投资 管理有限公司	蜀山区东至路8号香樟 雅苑32幢111(-)	钢混	车库	29.45	-1/4F	2010

3. 土地基本状况

- (1) 四至：东至合作化南路，西至东至路，南至望江西路，北至西太湖路。
- (2) 形状：/。
- (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：/。

4. 建筑物基本情况

估价对象	蜀山区东至路8号香樟雅苑3号商铺及半地下车库、4号地下车库等
建筑结构	钢混
评估面积 (m ²)	合计228.42
所在层	1
建成年代	2010年
配套设施	水、电、网络通讯、消防等设施完备

层高	层高正常
空间布局	作为车位、车库使用，空间布局合理
装饰装修	简装
建筑功能	满足防水、保温、通风、采光、日照等要求，用途为车位、车库用房
外观	外立面涂料，建筑

三、房屋建筑质量状况

房屋建筑质量状况是指房屋建筑在建造过程中，由于各种原因造成的质量缺陷或损坏。

房屋建筑质量状况的调查，主要是通过现场勘察、询问、查阅资料等方式进行。调查内容包括：房屋结构、装修、设备设施、使用状况等。

（一）房屋结构

1. 房屋结构形式

房屋结构形式是指房屋建筑的结构体系，包括承重结构、围护结构等。根据房屋结构形式的不同，房屋建筑质量状况的调查方法和标准也有所不同。

（二）房屋装修

房屋装修是指房屋建筑在建造过程中，对房屋内部空间进行装饰、美化、改造等工程。房屋装修质量状况的调查，主要是通过现场勘察、询问、查阅资料等方式进行。

（三）房屋设备设施

房屋设备设施是指房屋建筑中安装的各类设备、设施，包括给排水系统、电气系统、暖通空调系统、消防设施等。房屋设备设施质量状况的调查，主要是通过现场勘察、询问、查阅资料等方式进行。

（四）房屋使用状况

房屋使用状况是指房屋建筑在实际使用过程中，由于各种原因造成的质量缺陷或损坏。房屋使用状况的调查，主要是通过现场勘察、询问、查阅资料等方式进行。

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。首先，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和经验，按照公认的估价原则、方法和程序，对估价对象的客观价值进行分析、判断和估算，出具客观、公正的估价报告。

其次，估价机构和估价人员不得与估价对象有利害关系，不得与交易当事人有利害关系，不得与交易标的有利害关系，不得接受交易当事人的贿赂或者其他不正当利益，不得利用职务之便牟取不正当利益。

（2）客观原则

客观原则要求估价机构和估价人员应站在中立的立场上，按照公认的估价原则、方法和程序，对估价对象的客观价值进行分析、判断和估算，出具客观、公正的估价报告。客观原则要求估价机构和估价人员不得与估价对象有利害关系，不得与交易当事人有利害关系，不得与交易标的有利害关系，不得接受交易当事人的贿赂或者其他不正当利益，不得利用职务之便牟取不正当利益。

客观原则要求估价机构和估价人员应站在中立的立场上，按照公认的估价原则、方法和程序，对估价对象的客观价值进行分析、判断和估算，出具客观、公正的估价报告。客观原则要求估价机构和估价人员不得与估价对象有利害关系，不得与交易当事人有利害关系，不得与交易标的有利害关系，不得接受交易当事人的贿赂或者其他不正当利益，不得利用职务之便牟取不正当利益。

客观原则要求估价机构和估价人员应站在中立的立场上，按照公认的估价原则、方法和程序，对估价对象的客观价值进行分析、判断和估算，出具客观、公正的估价报告。客观原则要求估价机构和估价人员不得与估价对象有利害关系，不得与交易当事人有利害关系，不得与交易标的有利害关系，不得接受交易当事人的贿赂或者其他不正当利益，不得利用职务之便牟取不正当利益。

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. 最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳利用下的价值。最高最佳利用是指法律上许可、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利用原则，是因为在现实房地产经济活动中，每个房地产所有者都试图充分发挥其房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，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）；

(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 50899-2013）。

3. 估价委托人提供的相关资料

《评估业务委托书》、《房地产权证》复印件

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，结合实地查勘，对估价对象在价值时点的

