

# 房地产估价报告

估价项目名称：合肥市瑶海区站西路宝文装饰广场石材城 109

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 09 月 15 日

估价报告编号：开诚房评[2025]第[ ]号







# 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
估价结果报告 .....	3

## 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，且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）等进行分析和意见和结论，撰写本估价报告。

5、估价人员已于2025年08月26日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员已对估价对象的基本资料进行了充分的了解，估价人员已对估价对象的现状进行了实地查勘，估价人员已对估价对象的现状进行了实地查勘，估价人员已对估价对象的现状进行了实地查勘。

估价师签字：\_\_\_\_\_ 估价师签字：\_\_\_\_\_

估价师签字：\_\_\_\_\_ 估价师签字：\_\_\_\_\_

估价师签字：\_\_\_\_\_ 估价师签字：\_\_\_\_\_

估价师签字：\_\_\_\_\_ 估价师签字：\_\_\_\_\_

估价师签字：\_\_\_\_\_ 估价师签字：\_\_\_\_\_

估价师签字：\_\_\_\_\_ 估价师签字：\_\_\_\_\_

估价师签字：\_\_\_\_\_ 估价师签字：\_\_\_\_\_

估价师签字：\_\_\_\_\_ 估价师签字：\_\_\_\_\_

估价师签字：\_\_\_\_\_ 估价师签字：\_\_\_\_\_

估价师签字：\_\_\_\_\_ 估价师签字：\_\_\_\_\_

估价师签字：\_\_\_\_\_ 估价师签字：\_\_\_\_\_

估价师签字：\_\_\_\_\_ 估价师签字：\_\_\_\_\_

估价师签字：\_\_\_\_\_ 估价师签字：\_\_\_\_\_

估价师签字：\_\_\_\_\_ 估价师签字：\_\_\_\_\_

估价师签字：\_\_\_\_\_ 估价师签字：\_\_\_\_\_

估价师签字：\_\_\_\_\_ 估价师签字：\_\_\_\_\_



象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果将随之发生相应变化。

2. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及商业决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(四) 不相一致假设

无。

(五) 依据不足假设

无。

二、估价的限制条件

1. 本估价报告及估价结果仅为估价委托人在本次估价目的下使用，不得作其它用途。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2. 本次估价目的为委托方确定出租房地产之经济行为提供价格参考，评估价格并非是其公允价值，其公允价值需通过市场交易实现。



## 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：吴辉

### 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



根据本次的估价目的及房地产评估的技术规范，本次估价的**价值类型为房地产公开市场价值（市场租金）**。

## 2. 价值定义

市场租金是指估价对象在公开市场上，在租赁条件下，在租赁期内，在估价时点的**最可能的租赁金额**。

## 3. 价值内涵

估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括**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。水电、物业费、维修费由承租方承担，税费为按相关法律法规缴方各自承担。

## 七、估价原则

本次估价遵循**独立、客观、公正原则；合法原则；价值时点原则；替代原则；最高最佳利用原则等性原则**。

### 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、经验和应有的职业道德进行估价；其次，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，在估价中应当**公平合理**，不得袒护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

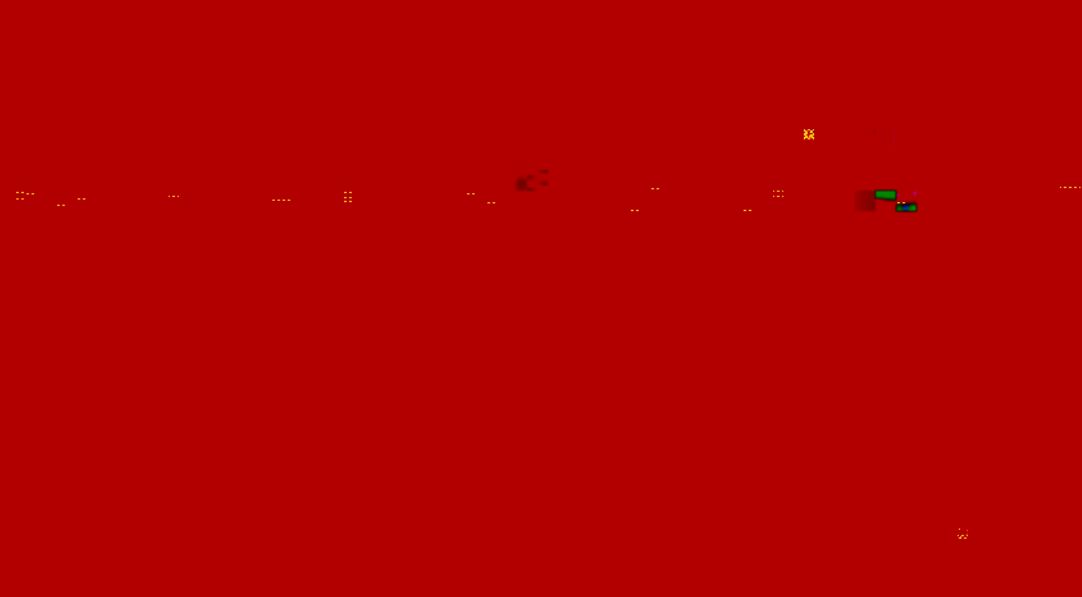
要求房地产估价应以估价对象的**合法权益**为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如估价出的价格必须符合国家的价格政策。

### 3. 货币时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到货币的时间价值，在不同的时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变性，这主要是考虑到房地产市场和资产价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价值，不得以估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

本次评估由“比较法相关数据参考价值时点的市场状况”遵循的



2015年12月31日，评估对象所在区域房地产市场处于平稳发展阶段，整体市场保持平稳态势，房价保持平稳态势，无大幅波动。

2016年12月31日，评估对象所在区域房地产市场处于平稳发展阶段，整体市场保持平稳态势，房价保持平稳态势，无大幅波动。

2017年12月31日，评估对象所在区域房地产市场处于平稳发展阶段，整体市场保持平稳态势，房价保持平稳态势，无大幅波动。

2018年12月31日

2019年12月31日



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

序号	比较对象名称	成交日期	成交总价	成交面积
1	合肥市蜀山区蜀山新苑二期10幢101室	2017-08	927,000元	100.00㎡
2	合肥市蜀山区蜀山新苑二期10幢102室	2017-08	927,000元	100.00㎡
3	合肥市蜀山区蜀山新苑二期10幢103室	2017-08	927,000元	100.00㎡
4	合肥市蜀山区蜀山新苑二期10幢104室	2017-08	927,000元	100.00㎡
5	合肥市蜀山区蜀山新苑二期10幢105室	2017-08	927,000元	100.00㎡
6	合肥市蜀山区蜀山新苑二期10幢106室	2017-08	927,000元	100.00㎡
7	合肥市蜀山区蜀山新苑二期10幢107室	2017-08	927,000元	100.00㎡
8	合肥市蜀山区蜀山新苑二期10幢108室	2017-08	927,000元	100.00㎡
9	合肥市蜀山区蜀山新苑二期10幢109室	2017-08	927,000元	100.00㎡
10	合肥市蜀山区蜀山新苑二期10幢110室	2017-08	927,000元	100.00㎡

4.3 选取比较对象

根据上述分析，选取上述10个比较对象，其具体情况如下表所示。

4.4 比较对象与估价对象对比

根据上述分析，选取上述10个比较对象，其具体情况如下表所示。

# 估价技术报告

## 一、实物状况描述与分析

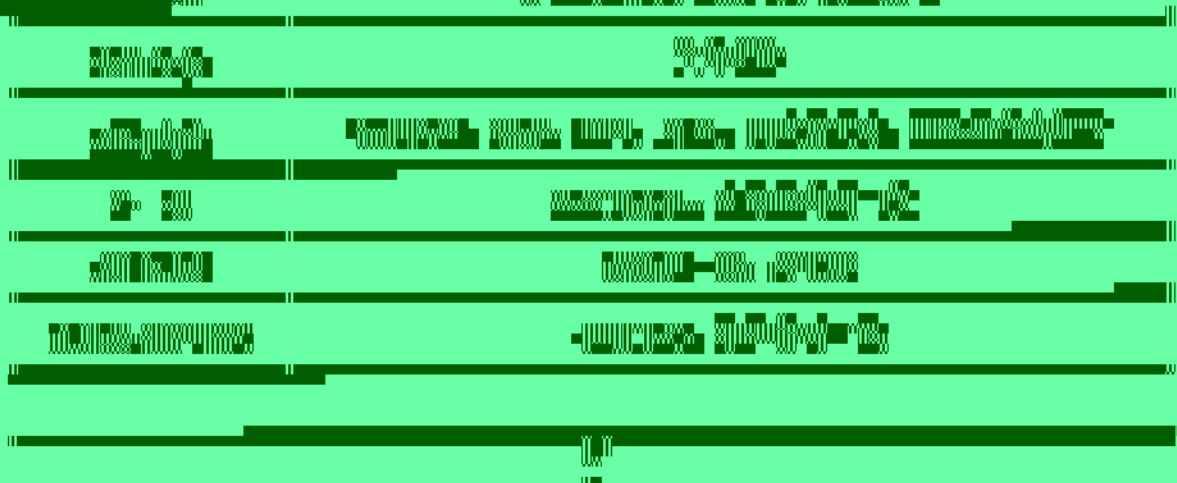
### (一) 土地实物状况

1. 形状：宗地形状较规则。
2. 地形：地形为平地。
3. 地势：地势平坦。
4. 面积：36506.84 平方米。
5. 地质及土壤：地质承载力较好，土壤未受污染。
6. 开发程度：宗地红线外五通，红线内已完成建设并投入使用。

综上所述，估价对象土地形状较规则，地势平坦，地质承载力较好，土壤未受污染，实际开发程度为宗地红线外五通，红线内已完成建设并投入使用，对估价对象价值无不利影响。

### (二) 建筑物实物状况

估价对象	瑶海区站西路宝文装饰广
建筑结构	钢混
评估面积(㎡)	12000





二、区位优势概述

项目所在区域位于合肥市蜀山区，地理位置优越，交通便利，周边配套设施完善，具有较高的投资价值。项目所在区域交通便利，周边配套设施完善，具有较高的投资价值。

1. 区位优势概述

(1) 区位优势概述

项目所在区域位于合肥市蜀山区，地理位置优越，交通便利，周边配套设施完善，具有较高的投资价值。

项目所在区域交通便利，周边配套设施完善，具有较高的投资价值。

项目所在区域交通便利，周边配套设施完善，具有较高的投资价值。

项目所在区域交通便利，周边配套设施完善，具有较高的投资价值。

项目所在区域交通便利，周边配套设施完善，具有较高的投资价值。

(2) 区位优势概述

项目所在区域交通便利，周边配套设施完善，具有较高的投资价值。

项目所在区域交通便利，周边配套设施完善，具有较高的投资价值。

项目所在区域交通便利，周边配套设施完善，具有较高的投资价值。

项目所在区域交通便利，周边配套设施完善，具有较高的投资价值。

项目所在区域交通便利，周边配套设施完善，具有较高的投资价值。

项目所在区域交通便利，周边配套设施完善，具有较高的投资价值。

项目所在区域交通便利，周边配套设施完善，具有较高的投资价值。

项目所在区域交通便利，周边配套设施完善，具有较高的投资价值。

项目所在区域交通便利，周边配套设施完善，具有较高的投资价值。

项目所在区域交通便利，周边配套设施完善，具有较高的投资价值。

项目所在区域交通便利，周边配套设施完善，具有较高的投资价值。

项目所在区域交通便利，周边配套设施完善，具有较高的投资价值。

项目所在区域交通便利，周边配套设施完善，具有较高的投资价值。



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35582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，经济高质量发展的活力、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

## 二、房地产市场表现

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。全年共推出商业商服用地用途土地规划建面151.51万平方米，成交138.63万平方米，成交楼面均价约4197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。

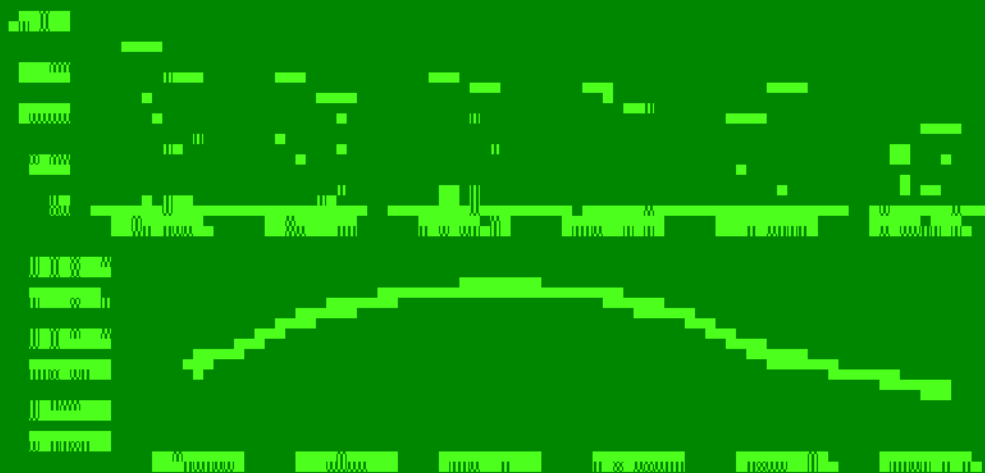
2024年，合肥市完成房地产开发投资1582.46亿元，同比增长2.4%，其中：住宅类房地产开发投资1284.23亿元，同比增长7.9%，商业营业类房地产开发投资74.62亿元，

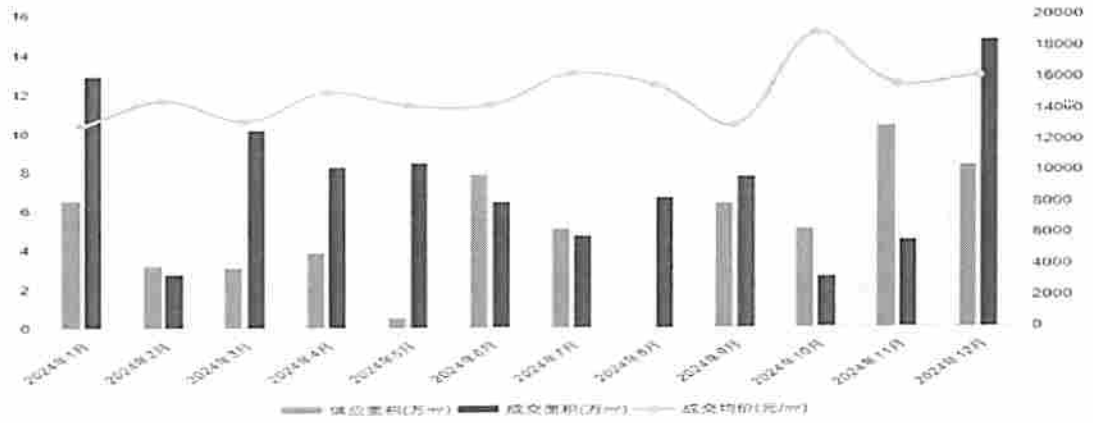
房待售面积525.90万平方米，同比下降2.0%，其中：住宅用房105.11万平方米，同比增加27.1%。全年商品房销售总额1134.91亿元，同比下降28.8%，其中：住宅用房1032.97

图 1

图 1 2015-2020 年安徽省商品房待售面积

资料来源：根据安徽省统计局、国家统计局网站数据整理。图 1 为 2015-2020 年安徽省商品房待售面积折线图。从图中可以看出，2015 年安徽省商品房待售面积为 525.90 万平方米，同比下降 2.0%。2016 年商品房待售面积为 525.90 万平方米，同比增长 0.0%。2017 年商品房待售面积为 525.90 万平方米，同比增长 0.0%。2018 年商品房待售面积为 525.90 万平方米，同比增长 0.0%。2019 年商品房待售面积为 525.90 万平方米，同比增长 0.0%。2020 年商品房待售面积为 525.90 万平方米，同比增长 0.0%。





2024年合肥商业商服用地市场成交仍以小面积、低总价为主力，其中100万以下的总价段成交主力，占比55%，成交面积段以70平方米以下为主。

ISLS



ISLS

ISLS

ISLS

(一) 合法性：是指不受估价对象现状用途

限制，在符合法律法规的前提下，选择经济投入少而收益最大的使用方式。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 与周围环境的协调性：应满足

规划要求，符合城市总体规划、控制性详细规划和修建性详细规划，建设规模（包括建筑面积、建筑高度）符合规划，因此估价对象的现状用途属于合法用途，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，综合判定现状用途是能使估价对象价值达到最

法、成本法、假设开发法等。

比较法是将估价对象与在接近价值时点，与价值时点相差不宜超过一年，且不得超过二年有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。



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。

### （三）估价技术路线

（1）分别选择三个近期发生交易的类似房地产作为可比实例

（2）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

（3）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

（4）计算平均比准价格：比准价格=（比准价格<sub>1</sub>+比准价格<sub>2</sub>+比准价格<sub>3</sub>）÷3

### （四）估价步骤

运用比较法求取估价对象在设定条件下的房地产市场租赁价格，分析估价结果与市场的契合度，结合当前同类市场情况和估价师经验，确定估价结果的合理性等，最后确定估价对象的市场租赁价格。

## 七、估价测算过程

### 1. 计算公式

估价对象比准价格=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

2. 交易情况修正

3. 市场状况修正

4. 区位状况修正

5. 实物状况修正

6. 权益状况修正

7. 估价对象比准价格

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可比实例。其基本情况如表 1 所示：

表 1 可比实例基本情况表

可比实例	名称	位置	结构	面积 (m <sup>2</sup> )	成交价 (元/m <sup>2</sup> /月)	建成年代	所在楼层	用途	装修情况	交易日期	成交价格内涵	案例来源
一	宝文装饰广场	站前路与站西路交口	钢混	202.34	9.00	2008年	1至3/3层	经营	简单装修	2025年5月	公开市场价格	市场调查
二	宝文装饰广场	站前路与站西路交口	钢混	210.38	8.00	2008年	1至3/3层	经营	简单装修	2025年6月	公开市场价格	市场调查
三	宝文装饰广场	站前路与站西路交口	钢混	215.46	10.00	2008年	1至3/3层	经营	中档装修	2025年4月	公开市场价格	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：将可比实例不具有在

安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

表 2 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
月租金 (元/m <sup>2</sup> )	/	9.00	/	8.00	/	10.00	/
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	/	9.00	/	8.00	/	10.00	/

(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 3 比较因素条件说明表

项目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
月租金 (元/m <sup>2</sup> )		/	9.00	8.00	10.00
交易日期			2025 年 1 月	2025 年 6 月	2025 年 1 月
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	站前路与站西路交口，便利度较高	站前路与站西路交口，便利度较高	站前路与站西路交口，便利度较高	站前路与站西路交口，便利度较高
	临路状况	临路状况较优	临路状况较优	临路状况较优	临路状况较优
	公共服务设施完备度	周边公共服务设施完备度高	周边公共服务设施完备度高	周边公共服务设施完备度高	周边公共服务设施完备度高

	自然人文环境状况	区域内的学校较多，自然人文环境状况较优	区域内的学校较多，自然人文环境状况较优	区域内的学校较多，自然人文环境状况较优	区域内的学校较多，自然人文环境状况较优
	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
	楼层	较优	较优	较优	较优
实	建筑物成新度	成新度七成	成新度七成	成新度七成	成新度七成
	空间布局	开间进深比例正常、内部空间布局合理，户型较优	开间进深比例正常、内部空间布局合理，户型较优	开间进深比例正常、内部空间布局合理，户型较优	开间进深比例正常、内部空间布局合理，户型较优
	面积规模	规模较适中	规模较适中	规模较适中	规模较适中
物状况	装修状况	简单装修	简单装修	简单装修	中等装修
	层高	层高正常	层高正常	层高正常	层高正常
	设施设备情况	基本完备	基本完备	基本完备	基本完备
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	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

用途

用途

用途

用途



一、项目概况

委托人：安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司  
 估价对象：位于安徽省合肥市蜀山区...  
 估价目的：为委托人提供...  
 估价时点：2023年10月10日

二、估价依据

1. 《中华人民共和国民法典》  
 2. 《中华人民共和国土地管理法》  
 3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》  
 4. 《安徽省实施〈中华人民共和国城市房地产管理法〉办法》  
 5. 《合肥市城市房地产管理条例》  
 6. 《合肥市国有土地上房屋征收与补偿办法》  
 7. 《合肥市国有土地上房屋征收评估办法》  
 8. 《合肥市国有土地上房屋征收评估办法实施细则》  
 9. 《合肥市国有土地上房屋征收评估办法实施细则实施细则》  
 10. 《合肥市国有土地上房屋征收评估办法实施细则实施细则实施细则》

三、估价方法

根据《合肥市国有土地上房屋征收评估办法》的规定，本次估价采用市场比较法。

四、估价结果

经评估，估价对象的评估价格为人民币...  
 评估价格为人民币...  
 评估价格为人民币...  
 评估价格为人民币...

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+/-2。

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+/-2。

（三）其他因素：其他因素是指估价对象所处的环境、景观、朝向、楼层、户型、装修、配套设施、物业管理、品牌等因素。这些因素对估价对象的价值也有影响，应根据实际情况进行修正。

### 修正系数表

修正系数表是根据估价对象的实际情况，参照可比实例的修正系数表进行编制的。修正系数表如下：

分)，每相差一个等级，可比实例的分值修正+/-1。

B. 空间布局，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+/-2。

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、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+/-2。

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+/-2。

C. 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。

D. 查封、冻结、权属，估价对象与三个可比实例，本次评估均设定为无查封等情况，故对该因素不作修正，基准分为 100 分。

表 4-1 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
	可比实例 1	可比实例 2				
1. 交易情况	100	100	100	100	100	100
2. 交易日期	100	100	100	100	100	100
3. 交易类型	100	100	100	100	100	100
4. 交易税费	100	100	100	100	100	100
5. 交易方式	100	100	100	100	100	100
6. 交易对象	100	100	100	100	100	100
7. 交易地点	100	100	100	100	100	100
8. 交易时间	100	100	100	100	100	100
9. 交易数量	100	100	100	100	100	100
10. 交易条件	100	100	100	100	100	100
11. 交易程序	100	100	100	100	100	100
12. 交易其他	100	100	100	100	100	100

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
	可比实例 1	可比实例 2				
1. 交易情况	100	100	100	100	100	100
2. 交易日期	100	100	100	100	100	100
3. 交易类型	100	100	100	100	100	100
4. 交易税费	100	100	100	100	100	100
5. 交易方式	100	100	100	100	100	100
6. 交易对象	100	100	100	100	100	100
7. 交易地点	100	100	100	100	100	100
8. 交易时间	100	100	100	100	100	100
9. 交易数量	100	100	100	100	100	100
10. 交易条件	100	100	100	100	100	100
11. 交易程序	100	100	100	100	100	100
12. 交易其他	100	100	100	100	100	100

(5) 编制比较因素条件修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制比较因素条件指数修正系数。

表 5 比较因素条件修正系数表

估价对象及可比实例		实例一		实例二		实例三				
		宝文装饰广场		宝文装饰广场		宝文装饰广场				
比较因素		9.00		8.00		10.00				
租赁价格(元/㎡/月)		9.00		8.00		10.00				
比准情况	估价对象	案例 1	修正系数	估价对象	案例 2	修正系数	估价对象	案例 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	
交通便 利度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000	
	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000	
	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	
	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000	
	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000	
区位状 况	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

收益状况	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
净收益		10000	10000	10000000	10000	10000	10000000	10000	10000	10000000
折现系数		0.9091	0.9091	0.9091	0.9091	0.9091	0.9091	0.9091	0.9091	0.9091
折现值		9091	9091	9091000	9091	9091	9091000	9091	9091	9091000
合计		9091	9091	9091000	9091	9091	9091000	9091	9091	9091000

（三）收益法测算过程

1. 收益法测算过程

（1）确定收益期限

根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十二条规定，土地使用权出让合同约定的使用年限为 40 年，自该地块交付使用之日起算。因此，该宗地的收益期限为 40 年。

（2）确定折现率

根据《资产评估准则——收益法》的规定，折现率应反映与资产相关的风险。经综合分析，确定折现率为 10%。

（三）收益法测算结果

根据上述测算过程，该宗地的收益法测算结果为 9091000 元。该结果与成本法测算结果 9091000 元一致，验证了成本法测算结果的合理性。因此，该宗地的评估价值为 9091000 元。

序号	用途	评估面积(m <sup>2</sup> )	租金(元/月/亩)	年租金(元)	序号	用途
1	住宅用地100	200.00	9元/亩/月	21770	1	威海区站西路宝文苑

## 附 件

1. 估价对象及周边环境照片
2. 《不动产权证》复印件
3. 估价机构营业执照复印件
4. 房地产估价机构备案证书复印件
5. 估价人员资格证书复印件



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)

2023年12月19日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 34018752748

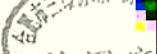
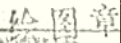


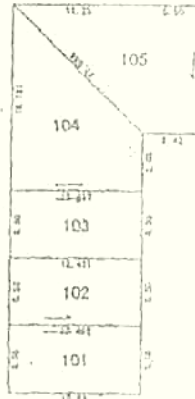
附图页

配图专用章

配图专用章

合肥市房地产管理局监制(房地产权证专用配图)

测绘单位		(盖章):			
填	层	落	结构	用途	 
写	号	1631	砖混	住宅	
单	号	021	层数	003	
位	号	石材	测绘日期	2005	



特别提示:在权属的分割单元内购买房产及进行抵押等

编号: 测字

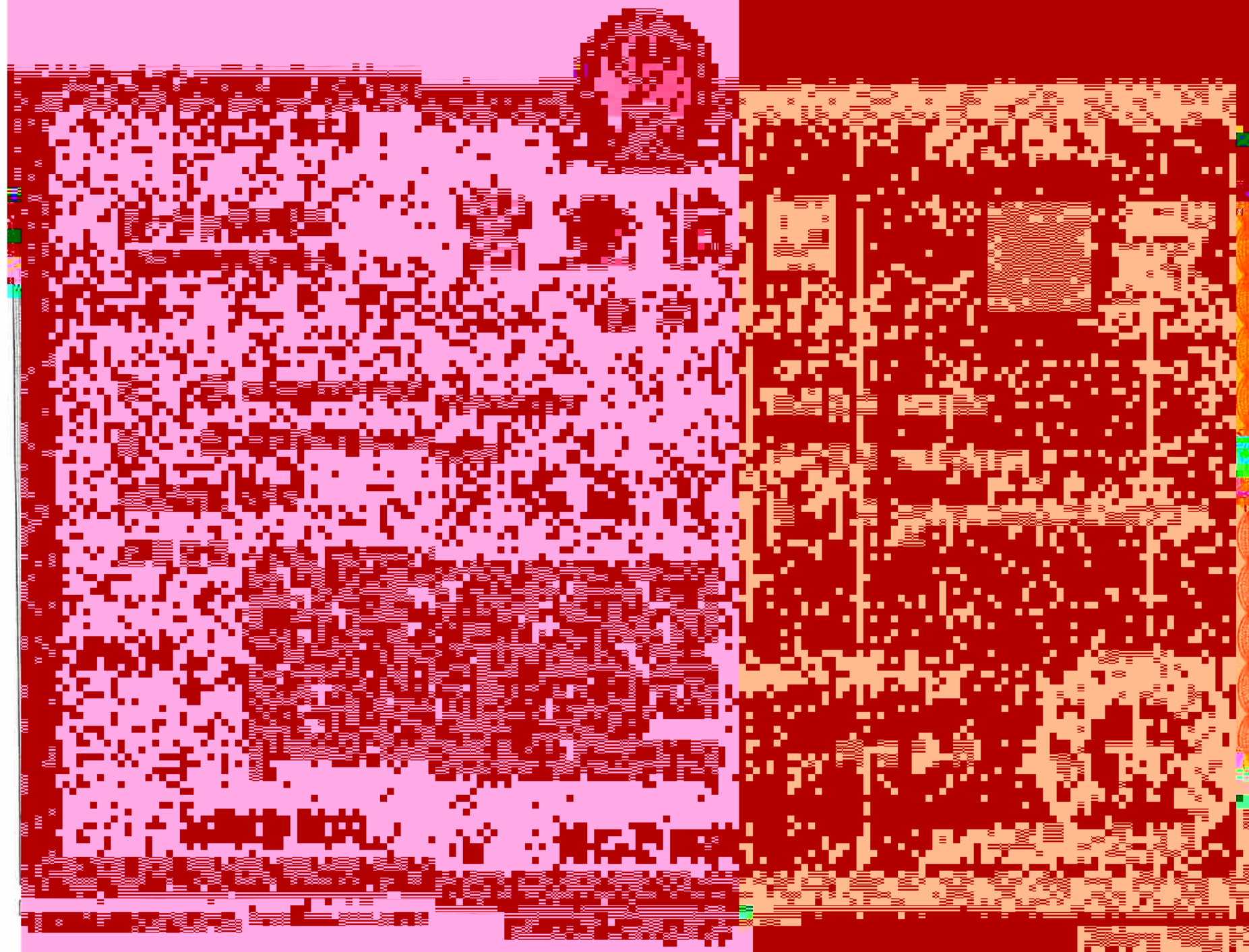
号	109
竣工日期	2008.7
机关	



合肥市房地产管理局

合肥市房地产权属登记发证中心







# 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

注册 资 本： 人民币 壹仟 万元整 (执行事务合伙人)

