

房地产估价报告



11/17/2017 11:11:11 AM

8



11/17/2017

11:11:11 AM

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，

与任何第三方无关。

我们作为估价师，在估价过程中，遵循了《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估基本准则》和《资产评估职业道德准则》等相关法律法规和准则，恪守独立、客观、公正的原则，对委托方提供的资料进行了必要的核查，未发现虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

我们作为估价师，在估价过程中，恪守独立、客观、公正的原则，对委托方提供的资料进行了必要的核查，未发现虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

我们作为估价师，在估价过程中，恪守独立、客观、公正的原则，对委托方提供的资料进行了必要的核查，未发现虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

我们作为估价师，在估价过程中，恪守独立、客观、公正的原则，对委托方提供的资料进行了必要的核查，未发现虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

我们作为估价师，在估价过程中，恪守独立、客观、公正的原则，对委托方提供的资料进行了必要的核查，未发现虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

项目	评估方法	评估结果	评估说明
土地	市场比较法	33,000,000.00元	参照周边类似土地交易案例，经比较修正后得出评估结果。
房屋	成本法	33,000,000.00元	根据房屋重置成本及成新率等因素，经计算得出评估结果。

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

SECRET

图 1-1-1 宗地位置图

1

2

3

4

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价格参考，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	坐落	用途	面积	其他
1	房屋	合肥市庐阳区九狮桥街 45 号附属南楼五楼	商业	1000.00	
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	1000.00	
3	装饰装修	合肥市庐阳区九狮桥街 45 号附属南楼五楼	商业	1000.00	
4	水	合肥市庐阳区九狮桥街 45 号附属南楼五楼	商业	1000.00	
5	电	合肥市庐阳区九狮桥街 45 号附属南楼五楼	商业	1000.00	

3			九狮桥路 45 号南楼菜市场综合楼 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，确认本次估价的时点为 2025 年 10 月 28 日。

六、价值类型

1. 价值类型名称

根据委托人的估价目的及房地产所处的技术状态，本次估价的价值类型为：
“**抵押价值**”

抵押价值是指房地产在抵押期间的价值，即抵押权实现时，抵押人从处置该房地产中所得的价款扣除有关费用后的余额。

抵押价值与最高债权限额、抵押率、抵押物变现率等因素密切相关。抵押价值是在抵押权实现时确定，故在抵押权实现前，抵押价值应视为一个变量。抵押价值的高低，不仅影响抵押率的高低，而且影响抵押物的变现率。抵押价值的高低，还影响抵押物的变现率。抵押价值的高低，还影响抵押物的变现率。

“**抵押价值**”是指：
指抵押人向抵押权人提供抵押担保时，抵押权人依法享有的优先受偿权所对应的价值。

抵押价值与最高债权限额、抵押率、抵押物变现率等因素密切相关。抵押价值是在抵押权实现时确定，故在抵押权实现前，抵押价值应视为一个变量。抵押价值的高低，不仅影响抵押率的高低，而且影响抵押物的变现率。抵押价值的高低，还影响抵押物的变现率。

抵押价值的高低，不仅影响抵押率的高低，而且影响抵押物的变现率。抵押价值的高低，还影响抵押物的变现率。

2. 合法原则

4) 其他原则

在估价过程中，估价师还遵循了以下原则：(1) 公开原则：估价师在估价过程中，应公开、公正、公平地对待所有当事人。(2) 独立原则：估价师在估价过程中，应保持独立、客观、公正的态度。(3) 客观原则：估价师在估价过程中，应以客观事实为依据，不受任何偏见和主观因素的影响。(4) 公正原则：估价师在估价过程中，应以公正、公平的态度对待所有当事人。(5) 公平原则：估价师在估价过程中，应以公平、合理的价格为当事人提供估价服务。

以上原则是估价师在估价过程中应遵循的基本原则，也是保证估价结果准确、公正、公平的重要保障。

5) 其他原则

在估价过程中，估价师还遵循了以下原则：(1) 公开原则：估价师在估价过程中，应公开、公正、公平地对待所有当事人。(2) 独立原则：估价师在估价过程中，应保持独立、客观、公正的态度。(3) 客观原则：估价师在估价过程中，应以客观事实为依据，不受任何偏见和主观因素的影响。(4) 公正原则：估价师在估价过程中，应以公正、公平的态度对待所有当事人。(5) 公平原则：估价师在估价过程中，应以公平、合理的价格为当事人提供估价服务。

以上原则是估价师在估价过程中应遵循的基本原则，也是保证估价结果准确、公正、公平的重要保障。

- (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。

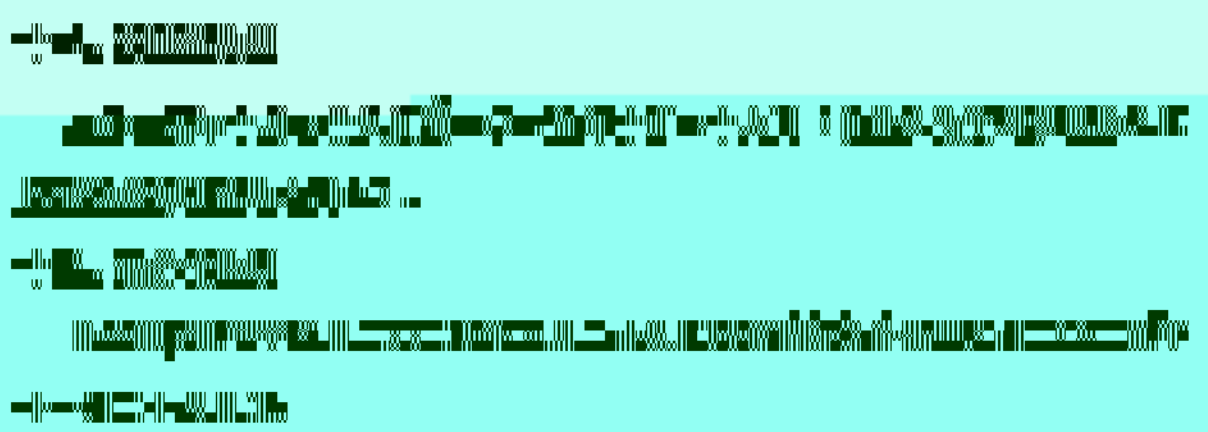
十、估价结果

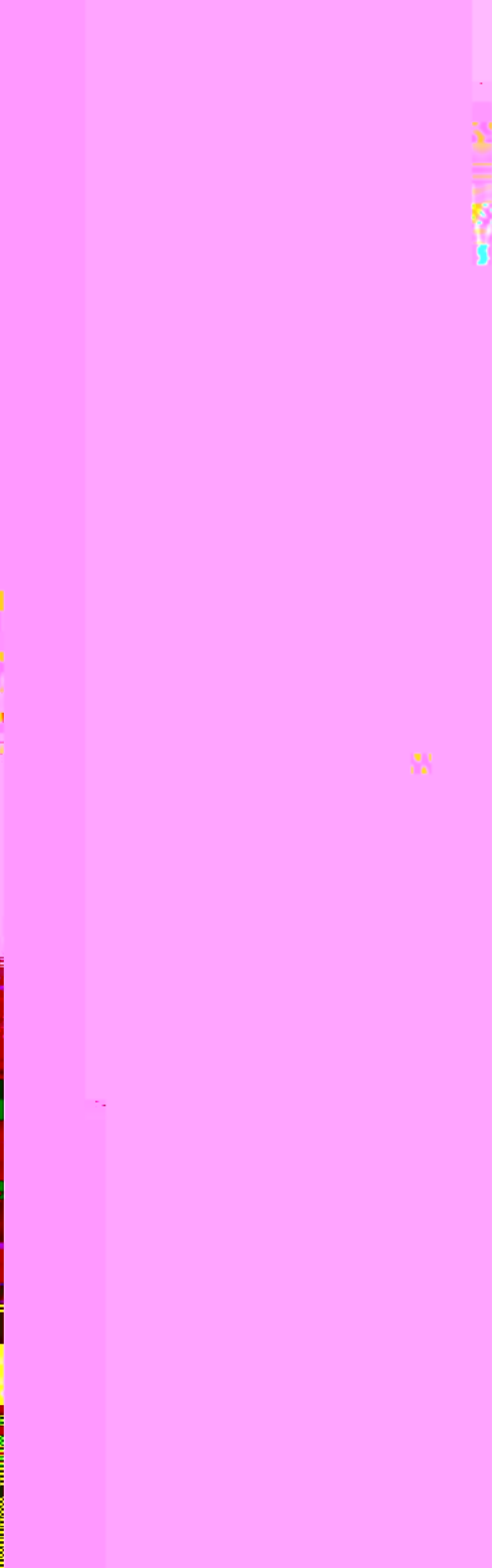
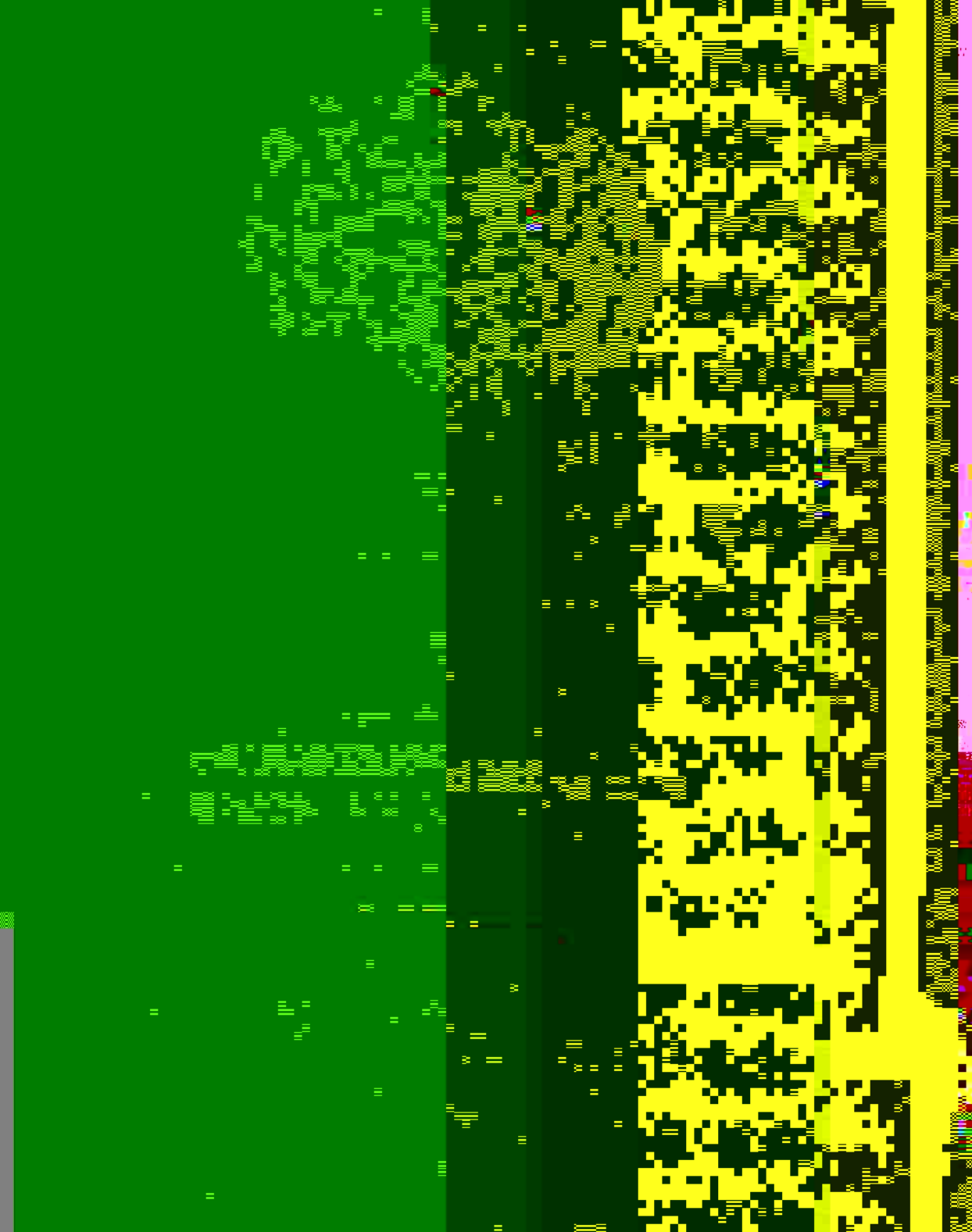
估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 按照评估估价程序, 利用科学的评估方法, 在认真分析现有资料的基础上, 经过周密准确的测算, 并结合估价经验, 综合考虑了影响房地产价格的各项因素, 确定在价值时点的市场租金价格为: (币种: 人民币, 取整至个位)。

序号	项目名称	评估建筑面积 (m ²)	租金(元/计量单位)	年租金(元)
1	九狮桥路 45 号南楼菜市场综合楼 504 室	43.28	20 元/m ² /月	10387
2	九狮桥路 45 号南楼菜市场综合楼 505 室	84.9	20 元/m ² /月	20376
3	九狮桥路 45 号南楼菜市场综合楼 507、508 室	122.38	20 元/m ² /月	29371
合计		250.56	-	60134

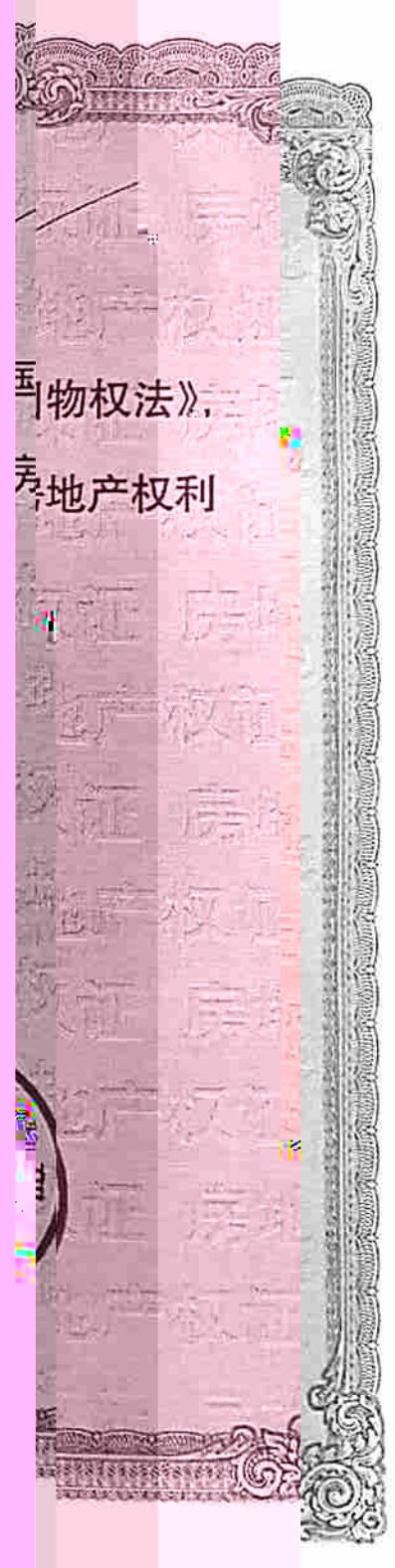
十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
叶琦	3420210066		2025年11月28日





《物权法》
房地产权利



编号

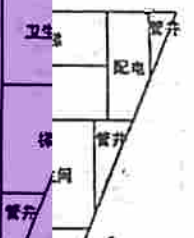
室号

竣工日期

记录机关

: 测字 产 20j4097 号

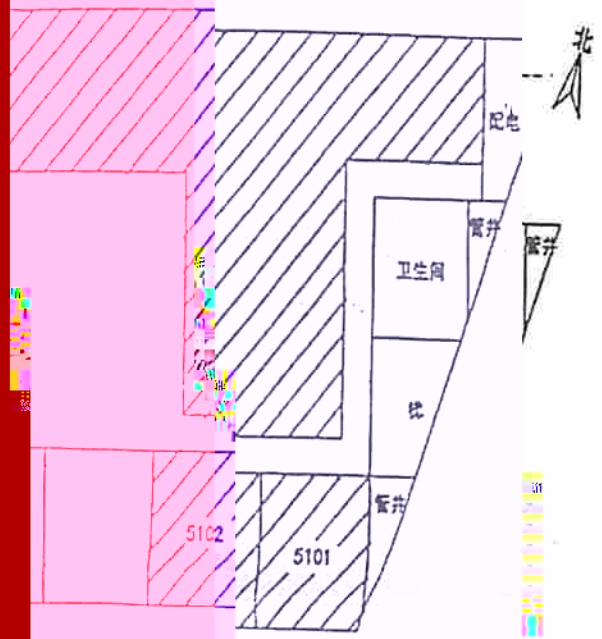
(盖章)



实际填写，并标注

记录及的位置用红笔从图中框出。

(盖章)



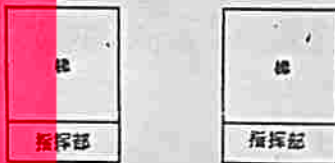
2011年1月1日

登记机关

房屋平面图

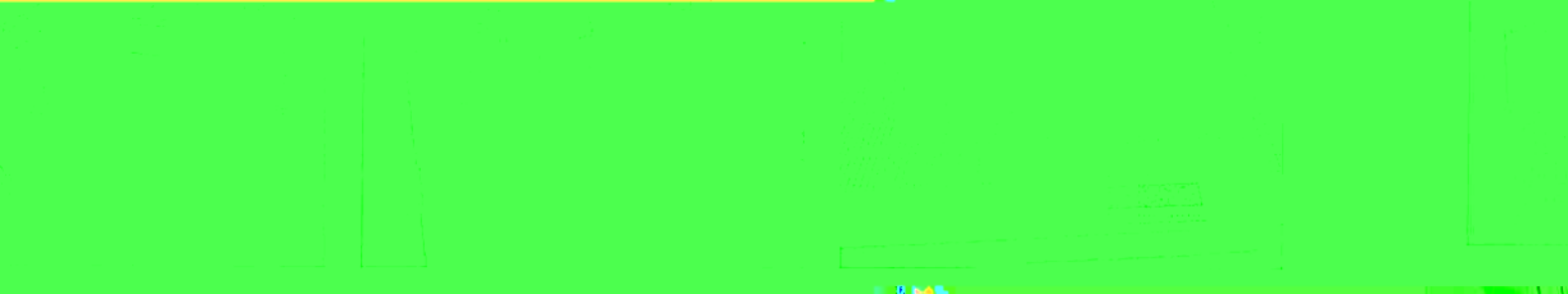
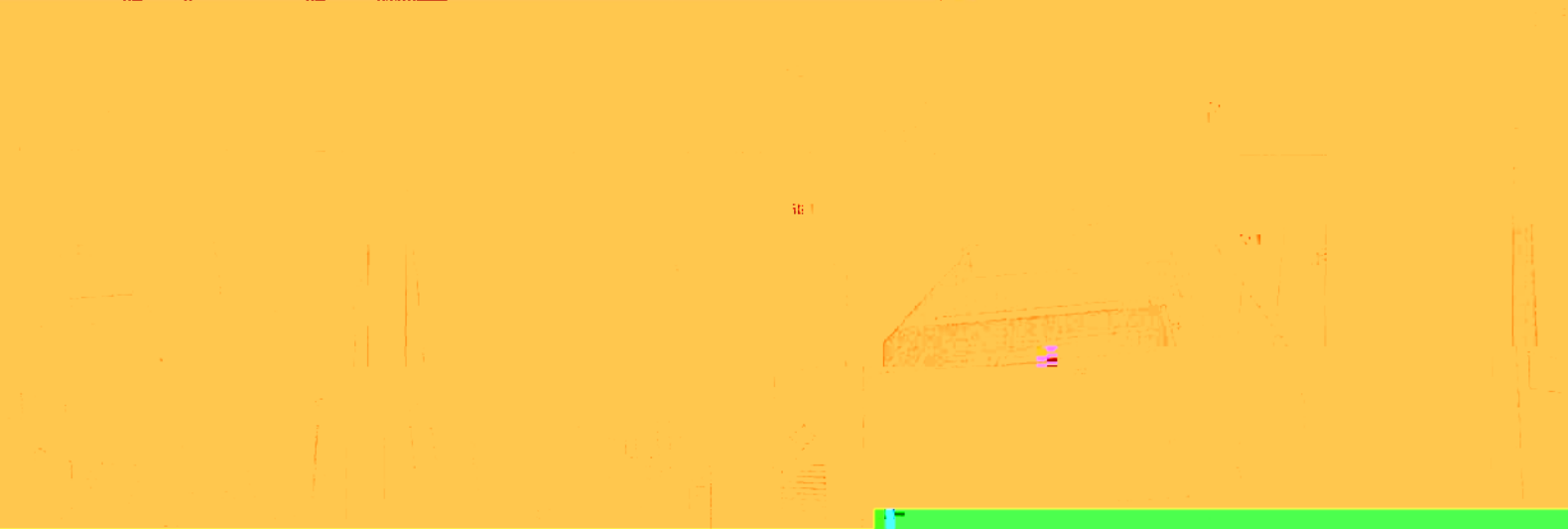
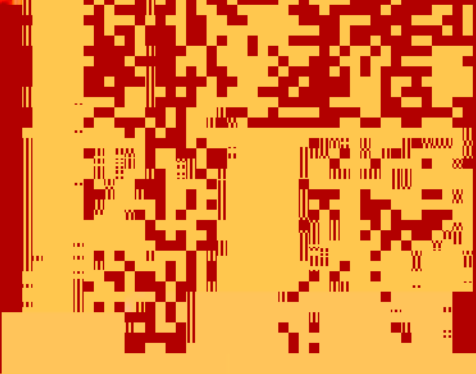
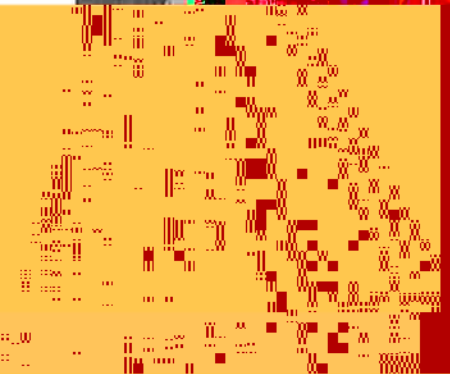
编号: 测字产Z006.0097

比例尺	1:400	登记	所在层次	室号
绘图人	张丽娟	记写	套内建筑面积 (m ²)	竣工日期
房屋注记	53051996	机关	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。



营业执照



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日起通过福
报送公示

国家市场监督管理总局监制



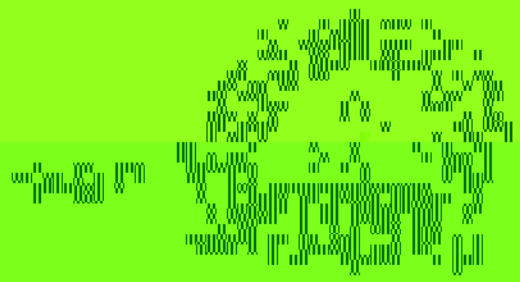
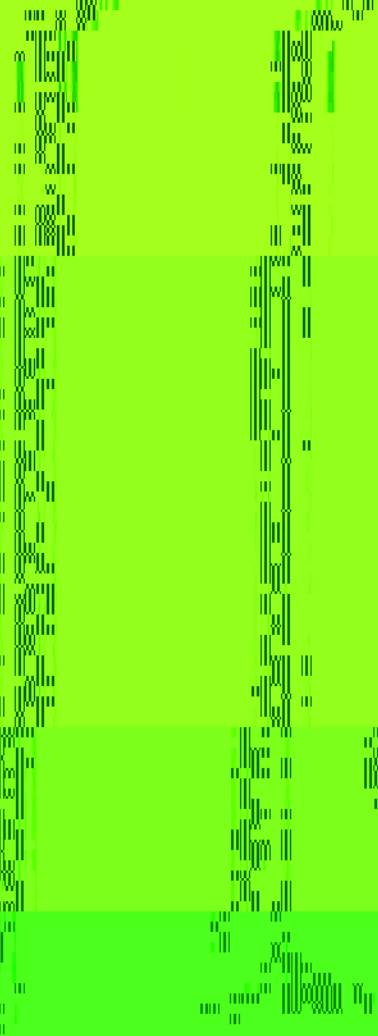
W

22

... ..

... ..
... ..
... ..
... ..
... ..

... ..
... ..
... ..
... ..
... ..



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



本证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



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。