

# 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正常利用条件下的市场租赁

安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

2024.11.11

|   |                           |                    |                          |    |    |       |      |
|---|---------------------------|--------------------|--------------------------|----|----|-------|------|
| 7 | 房地权证合产字第<br>ST1101260113号 | 合肥兴泰股权投资<br>管理有限公司 | 蜀山区东至路8号香樟雅苑4号地下车库<br>18 | 钢混 | 车位 | 25.51 | 1-1F |
|---|---------------------------|--------------------|--------------------------|----|----|-------|------|

|   |                           |                    |                          |    |    |       |      |
|---|---------------------------|--------------------|--------------------------|----|----|-------|------|
| 8 | 房地权证合产字第<br>ST1101260113号 | 合肥兴泰股权投资<br>管理有限公司 | 蜀山区东至路8号香樟雅苑4号地下车库<br>19 | 钢混 | 车位 | 25.51 | 1-1F |
|---|---------------------------|--------------------|--------------------------|----|----|-------|------|

价值时点：2025年10月27日（估价人员完成实地查勘之日）。

价值类型：本次估价的价值类型为房地产公开市场价值。公开市场价值是指在公开市场上由熟悉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                      | 计估面积（㎡） | 租金（元/计估单位） | 年租金（元） |
|----|---------------------------|---------|------------|--------|
| 1  | 蜀山区东至路8号香樟雅苑3号商铺及半地下车库106 | 31.55   | 9元/平方米·月   | 3107   |
| 2  | 蜀山区东至路8号香樟雅苑3号商铺及半地下车库116 | 31.55   | 9元/平方米·月   | 3107   |
| 3  | 蜀山区东至路8号香樟雅苑3号商铺及半地下车库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1150    |         | 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:

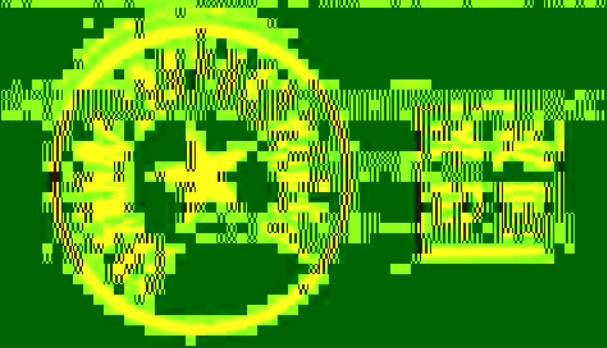
1. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文,特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失。估价的详细结果、过程及有关说明,请见报告正文。

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 2024 年 12 月 31 日蜀山区东至路 8 号香樟雅苑 32 幢 111(-) 的房地产市场价值提供参考。

4. 本报告是依据委托人提供的资料而作出的, 委托人应当对其提供的资料的真实性、完整性、合法性负责。如委托人提供的资料不真实、不完整、不合法, 或者委托人隐瞒重要事实, 致使评估结果出现偏差, 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, 委托人应当对其提供的资料的真实性、完整性、合法性负责。如委托人提供的资料不真实、不完整、不合法, 或者委托人隐瞒重要事实, 致使评估结果出现偏差, 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

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。

在估价过程中，我们依据估价对象所处的区域位置、用途、规划、现状、未来发展前景、

相关政策法规等因素，按照以下原则进行估价：

1. 公开市场原则

2. 替代原则

3. 预期收益原则

4. 谨慎原则

5. 最高最佳使用原则

“在估价过程中，我们依据估价对象所处的区域位置、用途、规划、现状、未来发展前景、

相关政策法规等因素，按照以下原则进行估价：

1. 公开市场原则：指在公开市场上，自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，资产交易双方达成的价格。

2. 替代原则：指在估价时，具有替代性的资产的价值不会相差太大。

3. 预期收益原则：指资产的价值取决于其未来预期收益的现值。在估价时，我们依据资产的用途、规划、现状、未来发展前景等因素，对资产的预期收益进行合理预测，并将其折现后相加，得出资产的价值。

4. 谨慎原则：指在估价时，我们依据资产的现状、未来发展前景等因素，对资产的价值进行合理预测，并将其折现后相加，得出资产的价值。在估价过程中，我们依据资产的现状、未来发展前景等因素，对资产的价值进行合理预测，并将其折现后相加，得出资产的价值。

5. 最高最佳使用原则：指资产的价值取决于其最高最佳使用状态下的预期收益的现值。在估价时，我们依据资产的用途、规划、现状、未来发展前景等因素，对资产的预期收益进行合理预测，并将其折现后相加，得出资产的价值。

在估价过程中，我们依据估价对象的现状、未来发展前景等因素，对资产的价值进行合理预测，并将其折现后相加，得出资产的价值。在估价过程中，我们依据资产的现状、未来发展前景等因素，对资产的价值进行合理预测，并将其折现后相加，得出资产的价值。

在估价过程中，我们依据估价对象的现状、未来发展前景等因素，对资产的价值进行合理预测，并将其折现后相加，得出资产的价值。

（一）被评估资产的基本情况

（二）评估方法的选择

（三）评估过程

（四）评估结论

（五）评估说明

（六）评估报告

（七）评估附件

（八）评估报告

（九）评估报告

（十）评估报告

（十一）评估报告

（十二）评估报告

（十三）评估报告

（十四）评估报告

（十五）评估报告

（十六）评估报告

（十七）评估报告

（十八）评估报告

（十九）评估报告

（二十）评估报告

（二十一）评估报告

（二十二）评估报告

（二十三）评估报告

（二十四）评估报告

（二十五）评估报告

（二十六）评估报告

（二十七）评估报告

（二十八）评估报告

（二十九）评估报告

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

为确定租金公平拍卖底价提供价格参考

|   |                                 |                    |                                   |    |    |       |       |      |
|---|---------------------------------|--------------------|-----------------------------------|----|----|-------|-------|------|
| 4 | 房地权证<br>合产字第<br>811013178<br>5号 | 合肥兴泰股权投资<br>管理有限公司 | 蜀山区东至路8号香樟<br>雅苑4号地下车库1124<br>(-) | 钢混 | 车位 | 24.23 | -1/F  | 2010 |
| 5 | 房地权证<br>合产字第<br>811013178<br>6号 | 合肥兴泰股权投资<br>管理有限公司 | 蜀山区东至路8号香樟<br>雅苑4号地下车库1109<br>(-) | 钢混 | 车位 | 25.5  | -1/1F | 2010 |
| 6 | 房地权证<br>合产字第<br>811013178<br>7号 | 合肥兴泰股权投资<br>管理有限公司 | 蜀山区东至路8号香樟<br>雅苑4号地下车库1130<br>(-) | 钢混 | 车位 | 26.21 | -1/1F | 2010 |
| 7 | 房地权证<br>合产字第<br>811013601<br>4号 | 合肥兴泰股权投资<br>管理有限公司 | 蜀山区东至路8号香樟<br>雅苑4号地下车库<br>182(-)  | 钢混 | 车位 | 25.51 | -1/1F | 2010 |
| 8 | 房地权证<br>合产字第<br>811013179<br>8号 | 合肥兴泰股权投资<br>管理有限公司 | 蜀山区东至路8号香樟<br>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（㎡） | 合计228.42                       |
| 所在层     | 1                              |
| 建成年代    | 2010年                          |
| 配套设施    | 水、电、网络通讯、消防等设施设备齐全             |

|      |                                |
|------|--------------------------------|
| 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                       |

本宗土地位于安徽省合肥市包河区，东至：，南至：，西至：，北至：。

二、宗地概况

宗地坐落：安徽省合肥市包河区，东至：，南至：，西至：，北至：。

三、宗地用途

1. 宗地用途：

宗地用途：，符合《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2012）中关于“”的规定。

四、宗地现状

宗地现状：，符合《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2012）中关于“”的规定。

五、宗地权属

宗地权属：，符合《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2012）中关于“”的规定。

六、宗地价值

宗地价值：，符合《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2012）中关于“”的规定。

### 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、经验和信息，按照公认的估价原则、方法和程序，对估价对象的价值进行客观、公正的评估，并出具客观、公正的估价报告。

估价机构和估价人员应独立于委托人、估价对象和相关当事人，不得与任何一方存在利害关系，不得接受任何一方的不正当利益，不得为任何一方提供虚假估价报告。

#### 2. 合法原则

合法原则要求估价机构和估价人员必须遵守国家的法律法规，严格按照《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》、《中华人民共和国资产评估法》等相关法律法规的规定，开展估价业务。同时，估价机构和估价人员还应遵守行业规范和职业道德，不得有违法违规行为。

估价机构和估价人员应确保估价过程的合法性，包括估价对象的合法性、估价方法的合法性、估价程序的合法性等。同时，估价机构和估价人员还应确保估价结果的合法性，不得出具虚假估价报告。

估价机构和估价人员应建立健全内部管理制度，加强对估价业务的监督管理，确保估价工作的合法性和规范性。同时，估价机构和估价人员还应加强与相关管理部门的沟通与协作，共同维护房地产估价市场的健康发展。

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》、《房地产权证书》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，结合实地查勘情况，对估价对象进行了评估，得出评估结果如下：

（一）评估对象在价值时点的评估价值为人民币 1000000.00 元（大写：人民币壹佰万元整）。

|   |                            |       |          |      |
|---|----------------------------|-------|----------|------|
| 1 | 蜀山区东至路8号香樟雅苑3号商铺及半地下车库-107 | 31.55 | 9元/平方米/月 | 3407 |
| 2 | 蜀山区东至路8号香樟雅苑3号商铺及半地下车库-116 | 31.55 | 9元/平方米/月 | 3407 |
| 3 | 蜀山区东至路8号香樟雅苑3号商铺及半地下车库-125 | 31.49 | 9元/平方米/月 | 3371 |

蜀山区东至路8号香樟雅苑3号商铺及半地下车库-107

蜀山区东至路8号香樟雅苑3号商铺及半地下车库-116

蜀山区东至路8号香樟雅苑3号商铺及半地下车库-125

蜀山区东至路8号香樟雅苑3号商铺及半地下车库-107

蜀山区东至路8号香樟雅苑3号商铺及半地下车库-116

蜀山区东至路8号香樟雅苑3号商铺及半地下车库-125

蜀山区东至路8号香樟雅苑3号商铺及半地下车库-107

蜀山区东至路8号香樟雅苑3号商铺及半地下车库-116

蜀山区东至路8号香樟雅苑3号商铺及半地下车库-125

蜀山区东至路8号香樟雅苑3号商铺及半地下车库-107

蜀山区东至路8号香樟雅苑3号商铺及半地下车库-116

蜀山区东至路8号香樟雅苑3号商铺及半地下车库-125

蜀山区东至路8号香樟雅苑3号商铺及半地下车库-107

蜀山区东至路8号香樟雅苑3号商铺及半地下车库-116

蜀山区东至路8号香樟雅苑3号商铺及半地下车库-125

蜀山区东至路8号香樟雅苑3号商铺及半地下车库-107

蜀山区东至路8号香樟雅苑3号商铺及半地下车库-116

蜀山区东至路8号香樟雅苑3号商铺及半地下车库-125

十二、实地查勘期

自受委托估价之日(二〇二五年十月二十七日)起至估价报告出具之日(二〇二五年十一月二十八日)止。

十三、估价作业期

自受委托估价之日(二〇二五年九月二十八日)起至估价报告出具之日(二〇二五年十一月二十八日)止。