

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
下车廡、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

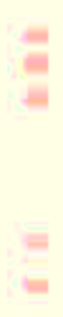
估价报告编号：开诚房评[2025]第06538号

序号	名称	数量	单位	单价	合计
1	房屋	1	套	1000000	1000000
2	土地	1	宗	2000000	2000000
3	其他	1	项	500000	500000
4	合计	3			3500000

7	房地产权证合产字第 811003601 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	钢混	车位	25.51	-1/1F
8	房地产权证合产字第 8110131798 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

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：本次评估的价值类型为房地产公开市场价值（市场租金）。市场租金



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. 评估结果仅为确定租金或拍卖底价之经济行为提供价格参考,不是评估对象可实现的成交价格,也不应当被视为对评估对象成交价格的保证。

4. 房地产租赁成交价格受租赁双方心理预期、拟租赁年限以及其他因素影响,另外租赁双方人员的谈判能力也会影响到租赁成交价格。本报告是根据目前同类型房地产租赁市场价格水平,评估估价对象的客观租金。



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、估价依据	11
十四、估价方法	11
十五、估价结果	11
十六、估价假设和限制条件	11
十七、估价师声明	11
十八、估价报告	11
十九、估价日期	11
二十、估价师	11
二十一、估价机构	11
二十二、估价日期	11
二十三、估价师	11
二十四、估价机构	11
二十五、估价日期	11
二十六、估价师	11
二十七、估价机构	11
二十八、估价日期	11
二十九、估价师	11
三十、估价机构	11
三十一、估价日期	11
三十二、估价师	11
三十三、估价机构	11
三十四、估价日期	11
三十五、估价师	11
三十六、估价机构	11
三十七、估价日期	11
三十八、估价师	11
三十九、估价机构	11
四十、估价日期	11
四十一、估价师	11
四十二、估价机构	11
四十三、估价日期	11
四十四、估价师	11
四十五、估价机构	11
四十六、估价日期	11
四十七、估价师	11
四十八、估价机构	11
四十九、估价日期	11
五十、估价师	11
五十一、估价机构	11
五十二、估价日期	11
五十三、估价师	11
五十四、估价机构	11
五十五、估价日期	11
五十六、估价师	11
五十七、估价机构	11
五十八、估价日期	11
五十九、估价师	11
六十、估价机构	11
六十一、估价日期	11
六十二、估价师	11
六十三、估价机构	11
六十四、估价日期	11
六十五、估价师	11
六十六、估价机构	11
六十七、估价日期	11
六十八、估价师	11
六十九、估价机构	11
七十、估价日期	11
七十一、估价师	11
七十二、估价机构	11
七十三、估价日期	11
七十四、估价师	11
七十五、估价机构	11
七十六、估价日期	11
七十七、估价师	11
七十八、估价机构	11
七十九、估价日期	11
八十、估价师	11
八十一、估价机构	11
八十二、估价日期	11
八十三、估价师	11
八十四、估价机构	11
八十五、估价日期	11
八十六、估价师	11
八十七、估价机构	11
八十八、估价日期	11
八十九、估价师	11
九十、估价机构	11
九十一、估价日期	11
九十二、估价师	11
九十三、估价机构	11
九十四、估价日期	11
九十五、估价师	11
九十六、估价机构	11
九十七、估价日期	11
九十八、估价师	11
九十九、估价机构	11
一百、估价日期	11

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，但受到委托方提供资料的准确性和完整性影响，且不对委托方提供的资料的真实性、准确性和完整性负责。

“

”

”



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，且无抵押、查封等权利限制情形。假设估价对象在公开市场上，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。

(2) 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。

(3) 估价委托人应向房地产估价机构如实提供房地产估价所必须的资料，并对所提供资料的真实性、合法性、完整性和有效性负责。由于估价委托人提供资料不实造成的评估结果失误，受托房地产估价机构不承担责任。

(4) 估价对象为一整体物业中的局部，公共配套设施、水、电、气及人流、物流交通均与整体物业为不可分割的一体，因此，本次估价是以估价对象可享有合理分摊的公共配套设施、水、电、气等供应及道路交通使用的权益为假设前提。

(5) 本次估价假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、维修费、水电费等及其他应缴费用）。

7. 本次估价结果为估价对象租赁价格，但不包含物业管理费、水电费以及通信费等其他费用。

8. 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在必要时提供给有关主管部门审阅。

9. 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

10. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

11. 本报告由安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司负责解释。

12. 发现本报告的文字或数字因印刷发生错误和误差时，应通知本公司更正，未经更正时，本报告差错部分无效。

(本页以下无正文)

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

为确定租金公开拍卖底价提供价格参考，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	产权证号	房地产权利人	项目名称	结构	用途	评估面积 (m ²)	楼层	建成年代
1	房地权证合产字第 811013178 2 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 3 号商铺及半地下车库车-107	钢混	车库	31.55	-1/4F	2010
2	房地权证合产字第 811013178 3 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 3 号商铺及半地下车库车-116	钢混	车库	31.55	-1/4F	2010
3	房地权证合产字第 811013178 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 3 号商铺及半地下车库车-117	钢混	车库	34.42	-1/4F	2010

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	-1/1F	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	-1/1F	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	-1/1F	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	-1/1F	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
建成年份	2010年

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

层高正常，满足防火、防烟、疏散、采光、日照等要求，符合汽车库、车库使用

要求。空间布局合理，作为车位、车库使用，建筑内外均良好。

装饰装修：装修程度尚可，八成新。

使用及维护情况：使用正常，维护情况良好。

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估价时点，确认本次估价的价值时点为2025年10月27日。

六、价值类型

1. 价值类型名称

根据本次的估价目的及房地产评估的技术规范，本次评估的价值类型为房地产公开市场价值。

2. 价值定义

公开市场价值指在公开市场上由熟悉情况的买卖双方，在自愿条件下达成交易的价值时点的最可能的价格。

3. 价值内涵

估价对象在估价时点，满足估价假设和限制条件下可获得的公开市场价值。

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、经验和判断能力，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、测算和判断，出具估价报告。

其次，估价机构和估价人员应独立于估价当事人，不得与估价当事人有利害关系，不得与估价当事人有其他可能影响公正估价的关系。

2. 合法原则

合法原则是指估价机构和估价人员必须遵守国家的法律法规，遵守估价行业的规范和标准，不得有违法违规行为。同时，估价机构和估价人员还应遵守职业道德，不得有损害当事人利益的行为。合法原则是估价机构和估价人员开展估价工作的基本前提，也是保证估价结果合法有效的基础。

合法原则要求估价机构和估价人员在开展估价工作时，必须严格遵守国家的法律法规，不得有违法违规行为。同时，估价机构和估价人员还应遵守职业道德，不得有损害当事人利益的行为。合法原则是估价机构和估价人员开展估价工作的基本前提，也是保证估价结果合法有效的基础。

3. 价值时点原则

价值时点原则是指估价机构和估价人员必须明确估价的价值时点，即在哪个时间点上进行估价。价值时点的确定对于估价结果的准确性至关重要，因为同一估价对象在不同时间点的价值可能会有所不同。

价值时点的确定应遵循以下原则：首先，应符合估价目的的要求；其次，应符合估价对象的实际情况；最后，应符合相关法律法规的规定。

4. 替代原则

替代原则是指估价机构和估价人员在进行估价时，应以市场上具有替代性的资产作为参照物。替代原则是估价机构和估价人员进行估价的重要依据，也是保证估价结果合理性的关键。替代原则要求估价机构和估价人员在选择参照物时，应尽量选择与估价对象在用途、位置、面积、结构等方面具有相似性的资产。

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，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	评估面积（m ² ）	租金(元/计量单位)	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-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-117	34.42	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(-)	26.21	8元/平方米/月	2516
7	蜀山区东至路8号香樟雅苑4号地下车库182(-)	25.51	8元/平方米/月	2449
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

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
王曙光	3420110046		2025年11月28日

十二、实地查勘期

二〇二五年十月二十七日至二〇二五年十月二十七日（自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止）。

十三、估价作业期

自受理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。