

# 房地产估价报告

估价项目名称：合肥市九狮桥街 45 号逍遥菜场南通道两层楼

房一楼、二楼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 06545 号



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 <sup>2</sup> ） | 租金（元/计量单位）             | 年租金（元） |
|----|------------------------|-----------------------|------------------------|--------|
| 1  | 九狮桥街 45 号逍遥菜场南通道两层楼房一楼 | 88                    | 60 元/m <sup>2</sup> /月 | 63360  |
| 2  | 九狮桥街 45 号逍遥菜场南通道两层楼房一楼 | 100                   | 60 元/m <sup>2</sup> /月 | 72000  |
| 3  | 九狮桥街 45 号逍遥菜场南通道两层楼房二楼 | 188                   | 40 元/m <sup>2</sup> /月 | 90240  |
| 合计 | /                      | /                     | /                      | 225600 |

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. 评估结果仅为委托方出租房地产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

# 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 ..... | 10 |
| 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 .....      | 38 |
| 附    件 .....      | 39 |

## 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。

（5）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。

（6）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、供暖费、水电气费等及其滞纳金等）。

#### （二）未定事项假设

无。

#### （三）背离事实假设

1. 估价时没有考虑国家宏观经济政策变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产市场租赁价格的影响，也没有考虑估价对

6. 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赁价格，租赁成交价格有可能会高于或低于评估价格。

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. 发现本报告的文本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）

|   |   |                |                      |     |    |      |     |      |
|---|---|----------------|----------------------|-----|----|------|-----|------|
| 2 | / | 合肥兴泰股权投资管理有限公司 | 九狮桥街45号逍遥菜场南通道两层楼房一楼 | 100 | 钢混 | 餐饮服务 | 1/5 | 2003 |
| 3 | / | 合肥兴泰股权投资管理有限公司 | 九狮桥街45号逍遥菜场南通道两层楼房二楼 | 188 | 钢混 | 餐饮服务 | 2/5 | 2003 |

### 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：/。

(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

|                       |                             |
|-----------------------|-----------------------------|
| 估价对象                  | 九狮桥街45号逍遥菜场南通道两层楼房一楼、二楼     |
| 建筑结构                  | 钢混                          |
| 评估面积（m <sup>2</sup> ） | 合计376                       |
| 所在层/总楼层               | 1/5, 2/5                    |
| 建成年代                  | 2003年                       |
| 设施设备                  | 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                  | 作为商业用房使用，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，用途为商业用房 |
| 外 观                   | 外立面墙砖，建筑物外观良好               |

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. 价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间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效性，这主要是考虑到房地产市场租赁价格的波动性，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，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

本次评估中，比较法相关数据参考价值时点的市场状况，遵循了价值时点原则。

## 4. 替代原则

房地产价值遵循替代规律，某宗房地产的价值，受同类型具有替代可能的房地产价值所牵制。有相同使用价值、有替代可能的房地产之间会相互影响和竞争，使其价值相互牵制而趋于一致。

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。

- (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 <sup>2</sup> ） | 租金（元/计量单位）             | 年租金（元） |
|----|------------------------|-----------------------|------------------------|--------|
| 1  | 九狮桥街 45 号逍遥菜场南通道两层楼房一楼 | 88                    | 60 元/m <sup>2</sup> /月 | 63360  |
| 2  | 九狮桥街 45 号逍遥菜场南通道两层楼房一楼 | 100                   | 60 元/m <sup>2</sup> /月 | 72000  |
| 3  | 九狮桥街 45 号逍遥菜场南通道两层楼房二楼 | 188                   | 40 元/m <sup>2</sup> /月 | 90240  |
| 合计 | /                      | /                     | /                      | 225600 |