

房地产估价报告

开诚房评（2025）第 06504 号

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、车位用房
房地产市场价值评估

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 3420210066

王曙光 3420110046

估价报告出具日期：二〇二五年十一月二十八日

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，我公司派估价师对蜀山区东至路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、车位用房(用途为车库、车位，建筑面积合计为228.42平方米)于价值时点2025年10月27日（实地查勘完成之日）在现状利用条件下的市场价值进行了评估，为委托方了解房地产市场价值提供价格参考依据。

对估价中涉及到房地产权属、面积、结构等资料的真实客观性由贵方负责，我们的责任是依据贵方提供的资料，对估价对象进行现场查勘，并调查估价所需资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法进行评估，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，确定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二〇二五年十月二十七日的估价结果为：（币种：人民币，取整至个位）

房地产市场价值总价：608000元；

大写金额：陆拾万零捌仟元整。

估价结果明细

序号	产权人	《房地产权证》	坐落	设计用途	建筑面积 (㎡)	市场价值单价 (元/个)	市场价值总价 (元)
1	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地权证合产字第8110131782号	蜀山区东至路8号香樟雅苑3号商铺及半地下车库车-107	车库	31.55	82000	82000
2	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地权证合产字第8110131783号	蜀山区东至路8号香樟雅苑3号商铺及半地下车库车-116	车库	31.55	82000	82000
3	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地权证合产字第8110131784号	蜀山区东至路8号香樟雅苑3号商铺及半地下车库车-117	车库	34.42	82000	82000
4	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地权证合产字第8110131785号	蜀山区东至路8号香樟雅苑4号地下车库1124(-)	车位	24.23	70000	70000
5	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地权证合产字第8110131786号	蜀山区东至路8号香樟雅苑4号地下车库1109(-)	车位	25.5	70000	70000

6	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地权证合产字第 8110131787 号	蜀山区东至路 8 号香樟雅苑 4 号地下车库 1130 (-)	车位	26.21	70000	70000
7	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地权证合产字第 8110136014 号	蜀山区东至路 8 号香樟雅苑 4 号地下车库 182 (-)	车位	25.51	70000	70000
8	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地权证合产字第 8110131798 号	蜀山区东至路 8 号香樟雅苑 32 幢 111 (-)	车库	29.45	82000	82000
合计					228.42	608000	608000

安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人签章

二〇二五年十一月二十八日

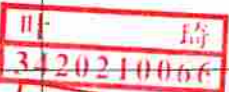


目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	7
(一) 估价委托人	7
(二) 房地产估价机构	7
(三) 估价目的	7
(四) 估价对象	7
(五) 价值时点	8
(六) 价值类型	8
(七) 估价依据	8
(八) 估价原则	9
(九) 估价方法	11
(十) 估价结果	11
(十一) 注册房地产估价师	12
(十二) 实地查勘期	12
(十三) 估价作业期	12
估价技术报告	13
(一) 实物状况描述及分析	13
(二) 权益状况描述及分析	13
(三) 区位状况描述及分析	13
(四) 市场背景描述与分析	14
(五) 最高最佳利用分析	17
(六) 估价方法适用性分析	18
(七) 估价测算过程	20
(八) 估价结果确定	35
附 件	37

估价师声明

- 我们郑重声明：
- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、房地产估价人员已于 2025 年 10 月 27 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师对估价对象的查勘限于估价对象的区位、外观和使用状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。
- 6、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 8、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
- 9、本估价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。
- 10、参与本次估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签名或签章	签名或签章日期
叶 琦	3420210066		2025 年 11 月 28 日
王曙光	3420110046		2025 年 11 月 28 日

估价假设和限制条件

一、假设条件

1、一般假设

估价人员对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，对其安全的合理假定。

（1）假设委托方向本估价机构提供的有关证件、资料 and 陈述的情况是真实的、准确的。

（2）估价人员已于价值时点对估价对象进行了实地查勘，估价对象四至界限清楚，无权属争议，房屋建筑面积、用途以委托方提供的产权证明等资料为准，我们未经实地测量与核实，并假设其为真实和准确的。

（3）假设估价对象状况在作业日期内与查勘现场状况一致。

（4）估价对象为所在整体建筑物的一部分，估价对象能合法享用各项服务配套设施。

（5）在价值时点房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场，具有客观性。并依据了以下假设：①存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者；②买卖双方所获取的房地产市场信息是对称的，交易行为是谨慎的；③交易双方处于利己动机进行交易；④交易双方有较充裕的时间进行交易；⑤不考虑特殊买家的附加出价和卖家的短期变现行为引起的减价。

（6）本次评估设定估价对象建设用地使用权和建筑物所有权均为合法方式取得，并支付相关税费，估价对象能够正常上市交易。

2、未定事项假设

无未定事实假设。

3、背离事实假设

无背离事实假设。

4、不相一致假设

无。

5、依据不足假设

无。

二、限制条件

1、此次评估价值为估价对象满足上述各条的假设前提下于价值时点的房地产的公开市场价值。

2、本估价结果是根据本次估价目的为委托方了解房地产市场价格提供价格参考依据，不得用于其它目的，若用于其他用途，对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

3、本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

4、本报告对估价对象市场价格的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格波动、税率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

使用者应当充分考虑估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生的影响；应当定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产价值进行再评估。

5、评估结果仅为委托方确定转让底价提供参考依据，具体成交以市场竞价或双方谈判为准，此价格不是可实现价格的保证。

6、本报告包括封面、目录、致估价委托人函、注册估价师声明、估价的假设和限制条件、房地产估价结果报告、房地产估价技术报告、附件共八部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担任何责任。

7、评估报告有效使用期自估价报告出具之日起一年内有效（即 2025 年 11 月 28 日至 2026 年 11 月 27 日）。

（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

(二) 房地产估价机构

单位名称：安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

住所：合肥市金寨路 91 号立基大厦 B 座 1709 室

法定代表人：赵国华

备案等级：一级

资质证书号：GA161001

(三) 估价目的

为委托方了解房地产市场价值提供价格参考依据。

(四) 估价对象

1、实物状况描述

房屋坐落	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		
建筑面积 (m ²)	合计为 228.42	结构	钢混结构
所在层	-1	建成年代	2010 年
规划用途	车库、车位	实际用途	车库、车位
内部装修	墙面为涂料，地面为水泥地，行车区域设有地面交通标识、标线等。	层高	正常

2、权益状况描述

《房地产权证》 证号	详见估价结果明细	房地产权 利人	合肥兴泰股权投资管理有 限公司
土地性质	/	共有情况	单独所有
设计用途	车库、车位	房地坐落	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

建筑面积 (m ²)	合计为 228.42	建成年代	2010 年
所在层数		-1	

3、区位状况描述

区 位 状 况	坐落位置	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			
	交通便捷度	公交线路	12 路、13 路、16 路、53 路、102 路、103 路等	区域主要道路	合作化南路、东至路
	基础设施配套情况	六通一平(宗地红线外通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气及红线内场地平整)			
	公建配套情况	商场超市	乐鲜菜市(东至路店)、华润苏果购物广场(望江西路店)、惠当家超市(东至路店)、华润五彩城购物中心、之心城购物中心、安粮国贸购物中心		
		医疗机构	安徽省立医院南区(安徽心脑血管医院)、安徽医科大学第一附属医院、安徽中医药大学第一附属医院		
		金融机构	中国邮政储蓄银行 ATM(炮院营业所)、中国邮政储蓄银行(炮院营业所)、徽商银行 ATM(合作化路支行)等		
		邮政通讯	邮政及普通快递均能到达, 电信信号均覆盖, 且信号通畅		

(五) 价值时点

二〇二五年十月二十七日(依据现场勘察完成之日)。

(六) 价值类型

根据房地产评估的技术规程和本次评估项目的具体要求, 本次评估采用的是公开市场价值标准, 估价结果中的房地产价值是指估价对象于价值时点 2025 年 10 月 27 日在现状利用条件下房地产的公开市场价值。

(七) 估价依据

1、国家法律

《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)

《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《关于修改〈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〉的决定》第三次修正）

《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈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〉的决定》第三次修正）

《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）

2、技术标准

《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】

《城镇土地估价规程》【GB/T 18508-2014】

《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

(1) 《房地产权证》复印件

(2) 其他相关资料

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、同类房地产市场交易等数据资料

(4) 其他相关资料

（八）估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。首先，房地产估价师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，房地产估价师不

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，房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒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

即以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提；

(1) 估价对象具有合法的权属资料。

(2) 估价对象房地产符合城市规划限制的要求。

3. 最高最佳使用原则

最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。最高最佳使用是指法律上许可、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使用原则，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，采用最高最佳使用方式，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，也要遵守最高最佳使用原则。

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. 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价值的波动性，同

一估价对象在不同时点会具有不同的市场价值。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。

且本次估价结果对应的价值时点是 2025 年 10 月 27 日，而不是其他时点的价值，这些都体现了价值时点原则，没有了价值时点，最终的评估结果也就失去了意义。

（九）估价方法

依据中华人民共和国国家标准《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。本次注册房地产估价师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，采用比较法和收益法作为本次估价的基本方法。

1、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，修正得出估价对象在价值时点的房地产价值水平。

2、收益法：收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法，进而求取估价对象房地产价值水平。

（十）估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，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，确定在价值时点二〇二五年十月二十七日的市场价值为：房地产市场价值总价：608000元；大写金额：陆拾万零捌仟元整。

估价结果汇总表

（币种：人民币，取整至个位）

序号	产权人	《房地产权证》	坐落	设计用途	建筑面积（m²）	市场价值单价（元/个）	市场价值总价（元）
1	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地权证合产字第 8110131782 号	蜀山区东至路 8 号香樟雅苑 3 号商铺及半地下车库车-107	车库	31.55	82000	82000

2	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地产权证合产字第8110131783号	蜀山区东至路8号香樟雅苑3号商铺及半地下车库车-116	车库	31.55	82000	82000
3	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地产权证合产字第8110131784号	蜀山区东至路8号香樟雅苑3号商铺及半地下车库车-117	车库	34.42	82000	82000
4	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地产权证合产字第8110131785号	蜀山区东至路8号香樟雅苑4号地下车库1124(-)	车位	24.23	70000	70000
5	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地产权证合产字第8110131786号	蜀山区东至路8号香樟雅苑4号地下车库1109(-)	车位	25.5	70000	70000
6	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地产权证合产字第8110131787号	蜀山区东至路8号香樟雅苑4号地下车库1130(-)	车位	26.21	70000	70000
7	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地产权证合产字第8110136014号	蜀山区东至路8号香樟雅苑4号地下车库182(-)	车位	25.51	70000	70000
8	合肥兴泰股权投资管理有限公司	房地产权证合产字第8110131798号	蜀山区东至路8号香樟雅苑32幢111(-)	车库	29.45	82000	82000
合计					228.42	608000	608000

(十一) 注册房地产估价师

姓 名	注册号	签名或签章	签名或签章日期
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