

房地产租赁估价报告

估价报告编号：皖正房评报[2025]字第 0908 号

估价项目名称：合肥市包河区曙光路 43 号省歌舞团大院 1 幢 502 室住宅用途房
地产租赁底价评估

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：安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

注册房地产估价师：花 东（3420190031）

章金莲（3420140024）

估价报告出具日期：2025 年 06 月 03 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，本估价机构选派注册房地产估价师，对估价对象的价值或价格进行了分析、测算、判断，从而形成意见和结论，有关摘要内容如下。

估价目的：为估价委托人确定房地产租赁底价提供参考依据。

估价对象：根据估价委托人提供的《不动产权证书》【皖（2018）合肥市不动产权第10030561号】、《房地产估价委托书》、《评估明细一览表》及估价人员实地查勘，估价对象为合肥市包河区曙光路43号省歌舞团大院1幢502室住宅用途房地产，权利人为合肥市兴泰融资担保集团有限公司，本次评估建筑面积：68.09 m²，建筑结构为混合结构，所在层与总楼层：5/6层，房屋用途为成套住宅，实际用途为成套住宅，建成年代：1996年；土地权利性质：划拨；财产范围包括建筑物（含装饰装修）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点：2025年05月29日。

价值类型：租赁底价。

估价方法：比较法。

估价结果：估价人员根据国家和安徽省、合肥市有关法律、法规和政策要求，遵循《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）的操作程序，认真核查了估价委托人提交的本次委估房地产的相关资料，对现场进行了细致地勘察，分析考虑了影响房地产估价的诸多因素，根据估价目的，遵循估价原则，运用合理的估价方法，经过综合测算，估价对象于价值时点的房地产租赁底价单价为14元/m²·月，月租金为人民币大写：玖佰伍拾叁元整（¥：953元）（取整），该估价对象年租金为人民币大写：壹万壹仟肆佰叁拾陆元整（¥：11436元）（取整）。

特别提示：本报告仅限于委托人确定房地产租赁底价使用，本估价报告自出具之日起壹年内有效。报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”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《估价结果报告》、《估价技术报告》。

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

法定代表人：

2025年06月03日

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	6
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	11
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
估价技术报告	13
一、估价对象描述与分析	13
二、市场背景描述与分析	15
三、估价对象最高最佳利用分析	23
四、估价方法适用性分析	24
五、估价测算过程	25
六、估价结果确定	30
附 件	31
附件 1：房地产估价委托书	31
附件 2：估价对象位置图	31
附件 3：估价对象实地查勘情况和相关照片	31
附件 4：估价所依据的其他文件资料	31
附件 5：房地产估价机构营业执照和备案证书复印件	31
附件 6：注册房地产估价师估价资格证书复印件	31

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：

（一）注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）等法律法规的规定，进行估价作业中严格遵纪守法，诚信执业，恪守职业道德和执业准则、标准，并撰写估价报告。

（二）本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，受估价报告中假设和限制条件的限制，估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

（三）注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（四）本评估机构及注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，也对估价对象、相关当事人不存在偏见。

（五）注册房地产估价师已经对估价报告中的估价对象进行了实地查勘；已经对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，对估价对象的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请估价委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具估价报告的要求。

（六）参加本次估价的注册房地产估价师是通过国家职业资格 examination 取得中华人民共和国房地产估价师职业资格证书，并经注册后从事房地产估价业务的技术人员，具备扎实的房地产知识、估价原理与方法的理解，以及熟练运用相关工具和技术进行估价工作的能力，此外，还具备良好的沟通能力、分析能力和判断能力，以及相关金融专业知识和相应的房地产市场分析能力，估价作业中没有利用特定的专业帮助、其他机构报告的情形。

（七）参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
花 东	3420190031		2025 年 06 月 03 日
章金莲	3420140024		2025 年 06 月 03 日

估价假设和限制条件

一、一般假设

(一) 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化;

(二) 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外,在预期无其他重大变化;

(三) 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内;

(四) 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外,无其他重大变化;

(五) 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响;

(六) 假设估价拟进入的市场是一个充分发达与完善的市场条件,是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场,在这个市场上,买者和卖者的地位是平等的,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的。

(七) 假设估价对象已经处在交易的过程中,根据待估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

(八) 对于本估价报告中全部或部分价值评估结论所依据而由估价委托人及其他各方提供的信息资料,本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的合法性、真实性、准确性和完整性不做任何保证。

(九) 对于估价对象安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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,假定其是安全、无环境污染的。

二、未定事项假设

估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

无未定事项假设。

三、背离事实假设

因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定,对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

无背离事实假设。

四、不相一致假设

应说明在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致,或

不同权属证书上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

无不相一致假设。

五、依据不足假设

应说明在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

由于部分权属证书附件遗失，估价委托人无法提供完整产证，本次评估估价对象建成年代依据《登记簿》为准。

六、估价报告使用限制

（一）估价报告只能用于估价报告载明的估价目的和用途；

（二）估价报告只能由估价报告载明的估价报告使用者使用，本估价报告的使用者为估价委托人（合肥兴泰商业资产运营有限公司）和法律、行政法规规定的估价报告使用人使用；

（三）本报告书的评估结论仅供估价委托人为本次估价目的使用，报告书的使用权归估价委托人所有，未征得出具估价报告的评估机构同意，估价报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（四）当政策调整对估价结论产生重大影响时，应当重新确定价值时点进行评估；

（五）本报告包括封面、致估价委托人函、目录、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、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。

（六）本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可有效。

（七）本估价报告自估价报告出具之日（2025年06月03日）起一年内有效，超过一年，需重新进行评估。

七、特别事项说明

以下事项并非本公司注册房地产估价师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本估价报告使用者对此应特别引起注意：

1. 根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，评估机构及评估专业人员执行评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象

的法律权属确认或发表意见超出评估专业人员的执业范围，评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

2. 对存在的可能影响估价结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而注册房地产估价师已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3. 纳入评估范围的资产均已向贵公司如实申报，不存在故意隐瞒、虚报、漏报的情况。

4. 本估价报告中所描述、分析、采用的数据及估价假设等仅为本次估价使用。

5. 引用其他机构出具的报告结论的情况

我们及所在机构具备从事本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。本次评估没有引用其他机构或专家的工作成果。

6. 本评估报告中的数据全部采用电算化计算得出，由于报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

7. 本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其它原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用，否则误差部分及受影响部分无效。

【此页以下无正文】

估价结果报告

一、估价委托人

- (一) 估价委托人：合肥兴泰商业资产运营有限公司
- (三) 法定代表人：吴辉
- (四) 地址：合肥市庐阳区九狮桥街 45 号附属南楼五楼

二、房地产估价机构

- (一) 房地产估价机构：安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司
- (二) 法定代表人：章俊
- (三) 备案等级：一级，证书编号：GA161003
- (四) 有效期限：2028 年 03 月 05 日
- (五) 办公地址：合肥市庐阳区濉溪路 425 号远航大厦 1301 室
- (六) 联系电话：0551-62658800、62619911（传真）
- (七) 公司网址：www.ahzcpj.com

三、估价目的

为估价委托人确定房地产租赁底价提供参考依据。

四、估价对象

- (一) 估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（含装饰装修）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

- (二) 估价对象基本状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》【皖（2018）合肥市不动产权第 10030561 号】、《房地产估价委托书》、《评估明细一览表》及估价人员实地查勘，估价对象坐落于合肥市包河区曙光路 43 号省歌舞团大院 1 幢 502 室，权利人为合肥市兴泰融资担保集团有限公司，本次评估建筑面积为 68.09 m²，所在层与总楼层：5/6 层，房屋用途为成套住宅，实际用途为成套住宅，建成年代：1996 年，建筑结构为混合结构。

于价值时点，室内地面为木地板、地板砖，内墙为乳胶漆，天棚为乳胶漆，入户门为铁门，内门为木门等，室内整体装修等级为简单装修，使用正常，维护状况较好。

【此页以下无正文】

权属登记摘录表

权利人	合肥市国投建设发展有限公司	权属证号	皖(2018)合肥市不动产权第10030561号
共有情况	-		
坐落	包河区曙光路43号省歌舞团大院1幢502室		
不动产单元号	340111301006GB00147F00100001		
权利类型	-/房屋所有权		
面积	-/房屋建筑面积 68.09 m ²		
权利性质	-/-	用途	-/成套住宅
使用期限	-		
所在层与总层数	5/6	建筑结构	混合结构

(三) 土地基本状况

1. 权利性质：估价委托人未提供相关土地信息，经估价人员现场勘查和查阅房产部门备案信息及国土部门地块登记信息，设定该估价对象土地性质为划拨。
2. 土地用途：/。
3. 面积：/。
4. 四至：东至曙光路、西近宿松路、南至黄山路、北近绩溪路。
5. 形状、地势、地质条件：形状基本规则，地势较平坦，地质条件较好。
6. 开发程度：经实地查勘确定宗地所在区域基础设施已达到“六通”，宗地已开发完成。

(四) 建筑物基本状况

1. 建筑结构：混合结构。
2. 设施设备：水电、通讯、消防、门禁等设施设备，配置完备。
3. 建成时间（新旧程度）：1996年，新旧程度较差。
4. 装饰装修：建筑物外墙为真石漆，窗户为铝合金窗；公共通道地面为水泥地，内墙为乳胶漆，天棚为乳胶漆。
5. 使用及维护状况：建筑物结构构件、设备完好齐全，管道畅通，整体使用及维护状况较好。

五、价值时点

2025年05月29日（依据委托书约定的日期为准）。

六、价值类型

价值类型名称：本次评估的价值类型为租赁底价。

价值定义：租赁底价是指租赁标的租赁的最低价格，即租赁活动中不得以低于租赁底价的价格对外出租租赁标的物。

价值内涵：是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物（含装饰装修）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

租金内涵：面积租金，租期为一年，开发程度为现房，具备“六通”。包括地租、房屋折旧费、维修费、管理费、保险费、税费、利息和利润八项，不包括承租方负担的物业管理费、水电费、网络通信费等。

七、估价原则

（一）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

我估价机构及其注册房地产估价师是站在中立的立场上，实事求是、公平正直地进行评估，其评估价值或价格对各方估价利害关系人均是公平合理的。

（二）合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

本次估价中严格按照《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》、《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规、政策的规定，根据估价委托人提供的《房地产估价委托书》、《评估明细一览表》等材料，结合估价目的，依法判定估价对象的状况，特别是估价对象的权益状况后，再进行的估价从而确定与之相匹配的估价结论。

（三）最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则；最高最佳利用是估价对象在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同，应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。当估价对象已做了某种利用时，应根据最高最佳利用原则，对估价前提做出下列判断和选择：

- (1) 以维持现状、继续利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (2) 以更新改造再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (3) 以改变用途再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (4) 以改变规模再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (5) 以重新开发再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (6) 其他情况，应采用上述前提的组合或其他特殊利用前提进行估价。

经研究分析，我们认为估价对象维持现状、继续利用为其最高最佳利用方式。这是因为：

(1) 法律上允许。估价对象已取得的权属资料，房屋用途为成套住宅，用途及建设规模已经确定；本次估价目的是估价委托人确定房地产租赁底价提供参考依据，应以合法原则为基础，从现有权属资料上看，估价对象从法律上暂时不具备更新改造、改变用途、规模或者重新开发再利用的可能。故维持现状、持续使用在法律上是允许的，符合合法原则；

(2) 技术上可能。估价对象规划用途为住宅，形状基本规则、建筑规模适宜居住、维护保养情况良好。从实地查勘的情况来看，估价对象维持现状利用在技术上是适宜和可行的；

(3) 财务上可行。估价对象已经投入使用，其产生的收益能够支持项目的正常运营，因此，本次估价采用维持现状用途来实现估价对象最高最佳价值在经济上是可行的；

(4) 价值最大化。估价对象已取得相关权属资料，用途、规模已经确定，故维持现状、持续使用能在合法原则的前提下，使估价对象产生最高经济收益。

综合以上分析，本次估价中根据估价目的，按照《中华人民共和国城乡规划法》的规定，结合估价对象已取得合法的权属证书，在遵循合法原则前提下，确定估价对象的利用状况，即估价对象在不进行更新改造、改变用途、改变规模、重新开发等利用下维持现状为最高最佳利用。

(四) 替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

本次估价中采用的比较法中租金水平等有关技术数据的确定利用了替代原则，并且在确定其估价结果时，也将评估出的结果放置市场中进行了衡量、比较分析，确定所采用的估价方法测算结果的合理性，以确保估价结果最终的合理性。

(五) 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

根据本次估价目的，并结合估价委托人提供的《房地产估价委托书》、《评估明细一览表》，价值时点的确定依据委托书约定的要求之日，利于估价结果有效的服务于估价目的。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国民法典》 物权编（中华人民共和国主席令第四十五号，2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，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）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，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实施条例》（中华人民共和国国务院令 第743号，2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，自2021年9月1日起施行）；
5. 《安徽省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（第六十五号，2022年5月27日安徽省第十三届人民代表大会常务委员会第三十四次会议修订，自2022年12月1日起施行）；
6. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；
7. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，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，自2016年12月1日起施行）；
8. 《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令 656号，2014年11月24日发布，自2015年3月1日起施行。2019年3月24日根据《国务院关于修改部分行政法规的决定》修改）；
9. 财政部 国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
10. 《中华人民共和国电子签名法》（根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

11. 其他有关法律、法规和政策文件。

(二) 有关估价标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
3. 《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第678号）。

(三) 估价委托人提供的估价所需资料

1. 《房地产估价委托书》、《评估明细一览表》；
2. 《不动产权证书》【皖（2018）合肥市不动产权第10030561号】复印件。

(四) 估价机构掌握和收集的估价所需资料

1. 房地产租赁实例的收集资料；
2. 《登记簿》；
3. 本机构所掌握、收集的有关当地房地产市场状况及实地查勘的资料等。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》等相关法律、法规及技术性规范，对估价对象的实物、权益、区位状况分析并结合估价对象的特点，选择适合的估价方法。《房地产估价规范》中常用的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等，估价方法的选用，应符合下列规定：

估价方法名称	估价方法选用规定	建议
比较法	估价对象的同类房地产有较多交易的	应选用
收益法	估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的	应选用
假设开发法	估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的	应选用
成本法	估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的； 当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时	宜选用 /应选用
当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价。当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时，应在估价报告中说明并陈述理由		

(一) 选用的估价方法及理由

估价对象为住宅用途房地产，同区域内类似房地产市场交易较为活跃，可以选作可比实例数量较多，符合比较法运用的条件。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

(二) 未选用的估价方法及理由

1. 收益法：由于收益期限较长，难以准确预测收益期内租金收益状况及报酬

率等相关参数，且该参数对评估结果影响较大，因此不适合采用收益法（收益倒算法）进行估价。

2. 成本法：由于缺少分摊的土地使用权面积，租金构成资料不齐全，故不宜采用成本法。

3. 假设开发法：估价对象不属于待开发或再开发房地产，且本次评估目的为租赁底价评估，因此不适合采用假设开发法进行估价。

综上所述，本报告将采用比较法对估价对象租赁价格进行估价。

（三）估价技术路线

1. 比较法估价：收集交易实例，选取同一供需圈内的 3 个可比实例，建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理，再进行交易情况修正，市场状况调整，区位、实物以及权益状况调整，选用直接比较调整路径，进而采用适当的方法求出比较价值。

$$\text{比较价值} = \frac{\text{可比实例}}{\text{成交价格}} \times \frac{\text{交易情况}}{\text{修正系数}} \times \frac{\text{市场状况}}{\text{调整系数}} \times \frac{\text{区位状况}}{\text{调整系数}} \times \frac{\text{实物状况}}{\text{调整系数}} \times \frac{\text{权益状况}}{\text{调整系数}}$$

2. 确定估价结果：综合分析比较法的评估结果，在对区域内市场充分的调研，把评估结果与当地房地产租赁市场状况进行充分的分析论证，同时考虑本次评估目的，确定估价对象租赁底价。

十、估价结果

遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法对估价对象进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2025 年 05 月 29 日）的房地产租赁底价单价为 14 元/m²·月，月租金为人民币大写：玖佰伍拾叁元整（¥：953 元）（取整），该估价对象年租金为人民币大写：壹万壹仟肆佰叁拾陆元整（¥：11436 元）（取整）。

估价结果内涵：满足本次估价假设和限制条件下，包括建筑物（含装饰装修）、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益的租赁底价；租赁面积为评估面积；开发程度为现房，具备“六通”。租赁底价不包括承租方负担的物业管理费、水电费、网络通信费等。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
花 东	3420190031		2025 年 06 月 03 日
章金莲	3420140024		2025 年 06 月 03 日

十二、实地查勘期

2025 年 05 月 29 日-2025 年 05 月 29 日

十三、估价作业期

2025 年 05 月 29 日-2025 年 06 月 03 日

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司
2025 年 06 月 03 日

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 估价对象区位状况描述与分析

位置状况	坐落	合肥市包河区曙光路 43 号省歌舞团大院 1 幢 502 室。
	方位	位于合肥市包河区。
	与相关场所（设施）的距离	距离合肥市第六医院直线距离约为 240 米。
	四至	东至曙光路、西近宿松路、南至黄山路、北近绩溪路。
	临街（路）状况	估价对象临近黄山路，临路状况好。
	朝向	南北通透。
	楼层（所在层/总层数）	5/6 层。
交通状况	居住聚集度	区域内有创景花园、幸福家园等住宅生活小区，居住聚集度较高。
	道路状况	估价对象临近黄山路等，为交通型主干道，路况较好。
	出入可利用交通工具	附近有 10 路、118 路、121 路等公共交通经过，距公交车站点约 100 米，故选用公共交通出行较为便捷。
	交通管制情况	黄山路作为交通型主干道，限制大型货运车辆、农用车辆等通行，道路通行限制时速 60 公里/小时。
环境状况	停车方便程度	周边道路划有临时停车位，停车较便捷。
	自然环境	估价对象所在区域内环境整洁，道路两旁绿化率较好，主要污染源为道路面过往车辆排放的汽车尾气和噪音污染，无高压输电线路，安全系数较高。自然环境条件较好。
	人文环境	估价对象所属区域内有创景花园、幸福家园等住宅生活小区，整体人文环境较好。
外部配套设施	景观	估价对象所在区域景观一般。
	基础设施	估价对象所在区域道路、供水、排水、供电、通讯、通气等基础设施，综合基础设施条件较完善，设施较新，且保管较完善，保障率较高，保障率在 95% 以上。
外部配套设施	公共服务设施	估价对象附近有合肥市第六医院、超市、银行等，公共服务配套设施完善。
	区位状况分析	综合分析估价对象的位置、交通、环境、外部配套设施，估价对象的区位整体较优，对估价对象的价值产生有利影响。

【此页以下无正文】

(二) 估价对象实物状况描述与分析

建筑物 实物状 况	建筑规模（面积）	68.09 m ² 。
	建筑功能	住宅，功能配套较齐全。
	外观	楼宇外观一般。
	建筑结构	混合结构。
	装饰装修	建筑物外墙为真石漆；窗户为铝合金窗；公共部位为水泥地；室内地面为木地板、地板砖，内墙为乳胶漆，天棚为乳胶漆，入户门为铁门，内门为木门等，室内整体装修等级为简单装修，使用正常，维护状况较好。
	设施设备	水电、通讯、消防、门禁等设施设备，配置完备。
	空间布局	估价对象为平层，空间布局较合理。
	新旧程度	建成年代为 1996 年，新旧程度较差。
	使用及维护情况	建筑物结构构件、设备完好齐全，管道畅通，整体使用及维护情况较好。
土地实 物状况	面积	/。
	形状	基本规则。
	地势	地势较平坦。
	地形	地形为平地。
	开发程度	经实地查勘确定宗地所在区域基础设施已达到“六通”，宗地已开发完成。
	土壤及地质	土壤未受过污染，地质条件较好，承载力较强，稳定性较好。
实物状况分析		综上所述，估价对象土地的地势较平坦，形状基本规则，土壤地质条件较好；建筑规模适中，适宜居住，设施设备完好，空间布局较合理，新旧程度较差。经分析得出上述因素有助于估价对象的价值显化。

(三) 估价对象权益状况描述与分析

土地权益 状况描述	土地所有权状况	为国家所有	土地使用权状 况	为合肥市兴泰融资担保 集团有限公司拥有
	用益物权设立 情况	国有建设用地使用权 划拨	土地用途	/
	土地使用期限	/		
建筑物权益 状况描述		房屋所有权状况	所有权为合肥市兴泰融资担保集团有限 公司所有	
		规划用途及实际用途	成套住宅/成套住宅	
共有权情况		单独所有。		

担保物权设立情况	无。
租赁或占用情况	出租。
拖欠税费情况	无。
查封等形式限制权利情况	无。
权属清晰情况	权属清晰。
权益状况分析	综上所述，估价对象权属合法、清晰，各项权利因素相对完整，可以在房地产市场上自由交易，估价对象国有建设用地使用权为划拨，对估价对象的价值有影响。

二、市场背景描述与分析

（一）合肥市经济社会发展状况

（一）当地经济社会发展状况

合肥市，简称“庐”或“合”，古称庐州、庐阳、合肥，是安徽省辖地级市、省会，特大城市，合肥都市圈中心城市，国务院批复确定的中国长三角城市群副中心城市，国家重要的科研教育基地、现代制造业基地和综合交通枢纽。全市下辖4个区、4个县，代管1个县级市，总面积11445平方千米，常住人口为963.4万人，城镇人口815.4万人，城镇化率84.64%。合肥市地处中国华东地区、安徽省中部、江淮之间、长江三角洲西翼，介于北纬30°57′—32°32′，东经116°41′—117°58′之间，环抱巢湖，境内有丘陵岗地、低山残丘、低洼平原三种地貌。合肥市属亚热带季风性湿润气候，四季分明。合肥市是皖江城市带承接产业转移示范区核心城市、G60科创走廊中心城市、“一带一路”和长江经济带战略双节点城市、综合性国家科学中心、世界科技城市联盟会员城市、国家科技创新型试点城市。

2025年以来，全市上下深入学习贯彻习近平总书记考察安徽重要讲话精神，全面落实党中央、国务院决策部署和省市工作要求，扎实推动高质量发展，政策效应持续释放，生产供给较快增长，市场需求稳步改善，新质生产力加快培育，发展质效持续提升，经济运行实现良好开局。

根据地区生产总值统一核算结果，一季度，全市生产总值（GDP）3003.88亿元，按不变价格计算，同比增长6.6%。分产业看，第一产业增加值51.63亿元，增长3.5%；第二产业增加值933.94亿元，增长8.2%；第三产业增加值2018.31亿元，增长6.0%。

一、农业生产总体平稳，“菜篮子”供应充足

一季度，全市农林牧渔业总产值97.33亿元，同比增长3.6%。春耕春

播平稳有序推进，蔬果产量稳步增长，“菜篮子”供应充足。蔬菜实现“三增”，收获面积、产量、亩产分别增长 1.6%、2.7%和 1.0%。草莓收获面积 7.29 万亩，增长 1.6%；产量 11.55 万吨，增长 2.2%。牛奶、水产品、禽肉产量分别增长 16.9%、4.7%和 3.6%。

二、工业生产开局良好，高技术制造业较快增长

一季度，全市规上工业增加值同比增长 14.0%，较去年同期加快 2.0 个百分点。其中，高技术制造业增加值增长 15.7%，占规上工业比重达 29.7%，同比提高 0.5 个百分点。

从产业看，汽车及零部件产业、平板显示及电子信息产业引领发展，增加值分别增长 49.1%和 15.2%，合计拉动规上工业增长 9.4 个百分点。从企业看，亿元企业贡献突出，产值超亿元企业 330 户、同比增加 36 户，增加值增长 20.5%，拉动规上工业增长 16.0 个百分点。从产品看，城市轨道车辆、新能源汽车、半导体分立器件、电子计算机整机、集成电路等产品产量分别增长 6 倍、74.9%、53.2%、18.2%和 9.0%。

三、服务业较快增长，亿元企业拉动有力

一季度，全市服务业增加值同比增长 6.0%，较去年同期加快 3.3 个百分点。其中，其他服务业，批发零售业，交通运输、仓储和邮政业增加值分别增长 8.3%、6.8%和 6.0%。1-2 月，规上服务业实现营业收入 562.34 亿元，同比增长 12.3%，其中信息传输软件和信息技术服务业、租赁和商务服务业、科学研究和技术服务业营业收入分别增长 22.1%、16.6%和 11.1%。规上服务业中，营业收入亿元以上企业 81 户，实现营业收入 286.75 亿元，占规上服务业的 51.0%；营业收入增长 27.0%，较去年同期加快 6.7 个百分点，拉动全市规上服务业增长 12.2 个百分点。

四、消费需求稳步释放，促消费政策落地显效

一季度，全市社会消费品零售总额 1389.62 亿元，同比增长 5.1%，较去年同期加快 2.2 个百分点。其中，限上消费品零售额 633.92 亿元，增长 7.4%，加快 4.9 个百分点。“国补”加力扩围，带动计算机及其配套产品、智能手机、新能源

汽车、家用电器和音像器材类等商品分别增长 60.9%、58.3%、50.0%和 16.7%，合计拉动限上零售额增长 7.2 个百分点。线上消费场景推动需求释放，限上实物商品网上零售额 169.27 亿元，增长 37.6%，拉动限上零售额增长

7.8 个百分点；通过公共网络实现的餐费收入 9.15 亿元，增长 27.0%，拉动限上零售额增长 0.3 个百分点。

五、固定资产投资平稳增长，新增项目贡献突出

一季度，全市固定资产投资同比增长 4.9%。其中，基础设施投资同比增长 27.7%，较去年同期加快 41.1 个百分点，拉动全市投资增长 3.9 个百分点；工业投资增长 9.3%，拉动全市投资 3.2 个百分点。高技术产业投资增长 22.7%，其中计算机及办公设备制造业、电子及通信设备制造业投资分别增长 111.4% 和 16.2%。战略性新兴产业投资增长 12.7%，其中新材料产业、节能环保产业投资分别增长 94.7% 和 26.5%。一季度，全市新增投资项目 192 个，同比增加 51 个，投资额增长 54.3%，拉动全市投资增长 2.1 个百分点。

六、对外贸易量质齐升，开放水平不断提高

一季度，全市进出口总额 948.44 亿元，同比增长 16.8%，较去年同期加快 4.2 个百分点。其中，进口额 287.26 亿元，增长 11.6%；出口额 661.18 亿元，增长 19.2%，出口产品中，机电产品 536.2 亿元，增长 20.4%，占出口额的 81.1%。锂离子电池、光伏产品、电动汽车“新三样”产品出口额 109.4 亿元，增长 44.2%。

七、财政收支平稳运行，要素保障有力有效

一季度，全市一般公共预算收入 299.75 亿元，同比增长 3.8%。一般公共预算支出 330.66 亿元，增长 3.9%；其中，住房保障、教育、城乡社区支出分别增长 38.8%、25.5% 和 16.9%。3 月末，全市本外币存款余额 31516.46 亿元，同比增长 9.1%；贷款余额 33103.21 亿元，增长 11.5%。一季度，全市工业用电量 75.68 亿千瓦时，创 2016 年以来同期新高，增长 9.6%，其中制造业用电量增长 8.0%。

八、居民收入稳步提高，物价水平总体平稳

一季度，全市居民人均可支配收入 17045 元，同比增长 6.2%。其中，城镇居民人均可支配收入 19789 元，增长 5.6%；农村居民人均可支配收入 8741 元，增长 6.8%。居民生活必需品供应充足、市场价格总体稳定，全市居民消费价格同比上涨 0.3%，其中居住、生活用品及服务、教育文化娱乐、医疗保健、衣着、其他用品及服务价格分别上涨 0.2%、0.3%、0.9%、1.8%、3.2% 和 5.9%，食品烟酒、交通通信价格分别下降 0.4% 和 1.7%。

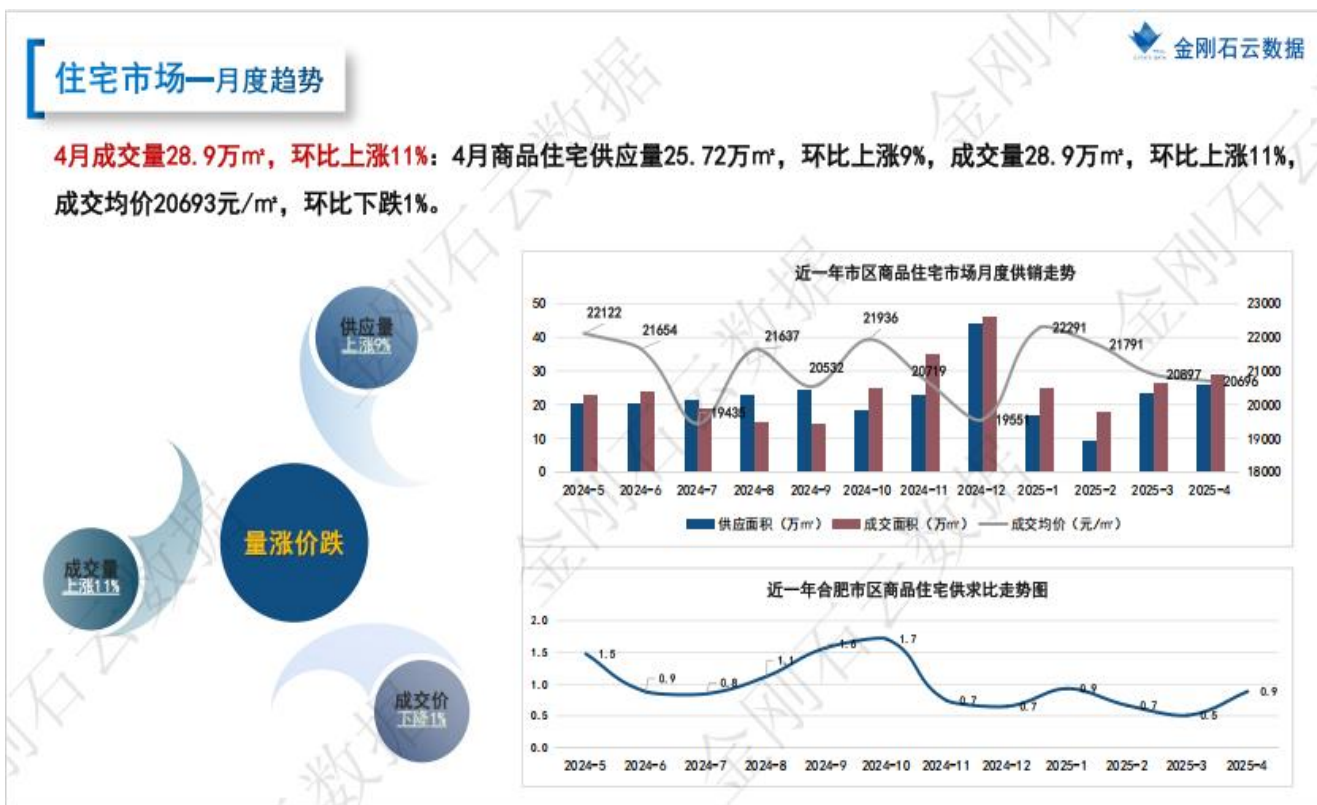
总的来看，一季度全市经济运行延续稳中向好态势，但面临的挑战不容低

估。下阶段，全市上下将认真落实省委“五个走在前作表率”要求，坚持干字当头、创先争优，全力推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。

（二）当地房地产市场状况

2025 年 4 月合肥市住宅市场情况：

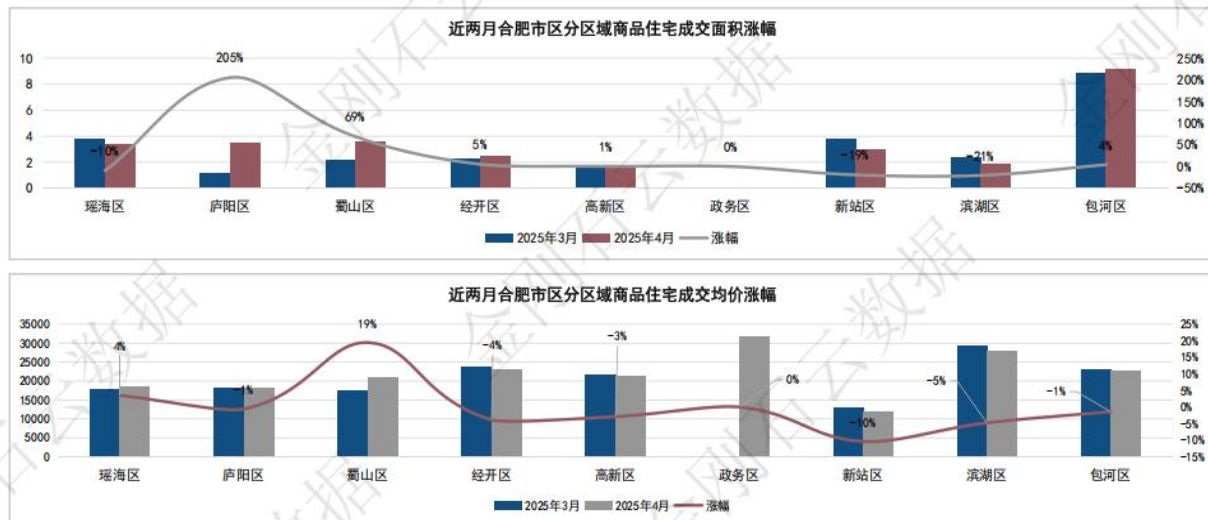
月度趋势：4 月成交量 28.9 万 m²，环比上涨 11%；4 月商品住宅供应量 25.72 万 m²，环比上涨 9%，成交量 28.9 万 m²，环比上涨 11%，成交均价 20693 元/m²，环比下跌 1%。



板块供销：4 月主力成交量集中于包河区，该区域目前多项目集中销售，价格战现象严重，月度成交量位于 市区首位，本月政务区以 31956 元/m²领跑全市，九区中蜀山区成交价格涨幅较高。

住宅市场—板块供销

成交持续分化：4月主力成交量集中于包河区，该区域目前多项目集中销售，价格战现象严重，月度成交量位于市区首位，本月政务区以31956元/m²领跑全市，九区中蜀山区成交价格涨幅较高。



成交结构：4月合肥商品住宅主力成交面积段集中在100-120 m²，总占比30%，140 m²以上面积段总占比26%；总价段集中在300 万以下，总占比69%。

住宅市场—成交结构

4月合肥商品住宅主力成交面积段集中在100-120m²，总占比30%，140m²以上面积段总占比26%；总价段集中在300 万以下，总占比69%。

本月合肥市区商品住宅（面积段/总价段）产品趋势分析（成交套数占比）														
面积段/总价段	200万以下	200-300万	300-400万	400-500万	500-600万	600-700万	700-800万	800-900万	900-1000万	1000-1200万	1200-1400万	1400-1600万	合计	占比
90以下	118	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	118	5%
90-100	242	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	244	11%
100-110	265	94	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	361	16%
110-120	151	155	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	310	14%
120-130	36	221	20	5	0	0	0	0	0	0	0	0	282	13%
130-140	1	132	211	2	0	0	0	0	0	0	0	0	346	15%
140-150	6	107	113	26	3	0	0	0	0	0	0	0	255	11%
150-160	0	3	21	7	1	0	0	0	0	0	0	0	32	1%
160-170	2	1	15	25	13	0	0	0	0	0	0	0	56	2%
170-180	0	2	5	53	22	3	0	0	0	0	0	0	85	4%
180-190	0	1	2	25	14	1	5	1	0	0	0	0	49	2%
190-200	1	0	0	7	8	8	4	0	0	0	0	0	28	1%
200-210	0	1	0	0	2	5	1	0	1	0	0	0	10	0%
210-220	0	1	0	0	0	6	2	1	0	0	0	0	10	0%
220-230	0	2	0	0	1	8	15	0	0	0	0	0	26	1%
230-240	1	0	0	0	0	0	1	1	0	1	0	0	4	0%
240-250	0	0	0	2	0	6	2	1	0	0	1	0	12	1%
250-300	0	1	1	0	1	0	0	1	3	5	0	0	12	1%
300以上	0	0	0	0	2	0	1	0	0	0	0	1	4	0%
合计	823	723	394	152	67	37	31	5	4	6	1	1	2244	100%
占比	37%	32%	18%	7%	3%	2%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	100%	

住宅市场—开盘一览

金刚石云数据

本月市区项目推盘量环比大幅提升，共计29次推售，房源推售1661套，整体认购率为22%，整体市场持续下行，多数项目以价换量，受万科悦映青川等热点项目带动影响，去化率均较上月小幅提升。



区县	项目数	推出套数
瑶海区	5	317
蜀山区	3	88
经开区	0	0
包河区	12	720
新站区	1	136
高新区	0	0
滨湖区	3	118
庐阳区	5	282

本月 26 个加推项目，3 个首开项目，多集中于包河区；多数项目去化率均低于 80%，客户置业意愿减弱；万科悦映青川连续加推两次，产品性价比较高，万科品牌认可度高，去化表现优异，带动庐阳区去化率提升。

住宅市场—开盘一览

金刚石云数据

本月26个加推项目，3个首开项目，多集中于包河区；多数项目去化率均低于80%，客户置业意愿减弱；万科悦映青川连续加推两次，产品性价比较高，万科品牌认可度高，去化表现优异，带动庐阳区去化率提升。

开盘时间	项目名称	开盘类型	区县	板块	推出户型 (m²)	推出套数	楼名	预售均价(元/m²)	精装 (元/m²)
2025/4/1	弘泰熙湖澜悦	加推	庐阳区	大杨镇	131	34	3幢	20556	/
2025/4/1	合肥城建星启锦宸	加推	蜀山区	西二环	137-139	60	A18#	26545	/
2025/4/2	高速壹品森境	加推	滨湖区	金融	228	30	3幢	24810	/
2025/4/2	中铁建花语江南	加推	包河区	五里庙	130	32	17幢	32412	/
2025/4/2	四川邦泰悦九章	加推	瑶海区	东部新中心	141	44	6幢楼	29999	/
2025/4/5	朗拾森屿	加推	包河区	五里庙	143	64	G16幢	叠拼28260 联排45479	/
2025/4/5	绿城映溪庐	加推	蜀山区	植物园	206-239	6	9幢	19889-20223	/
2025/4/5	置地瑰丽公馆	加推	包河区	省府北	242-250	40	Y8幢	28302	/
2025/4/5	伟星宸ONE	加推	瑶海区	东二环	132	32	8幢	17037	/
2025/4/5	招商四季臻邸	加推	包河区	淝河	126	42	3幢	32658	/
2025/4/5	龙湖亚伦璟云上府	加推	瑶海区	湿地公园	140	44	8幢	33340	/

住宅市场—开盘一览

本月26个加推项目，3个首开项目，多集中于包河区；多数项目去化率均低于80%，客户置业意愿减弱；万科悦映青川连续加推两次，产品性价比较高，万科品牌认可度高，去化表现优异，带动庐阳区去化率提升。

开盘时间	项目名称	开盘类型	区县	板块	推出户型 (m²)	推出套数	幢名	预售均价(元/m²)	精装 (元/m²)
2025/4/6	光合森林	加推	新站区	职教城	89-96	136	15幢、16幢	17037	/
2025/4/10	合肥城建星启锦宸	加推	蜀山区	西二环	184	22	A16#	25779	/
2025/4/10	招商四季臻邸	加推	包河区	淝河	143-165	44	15幢	30854	/
2025/4/13	越秀观樾	加推	滨湖区	省府	212-262	20	3幢	43764	/
2025/4/13	万科悦映青川	首开	庐阳区	大杨镇	106-126	107	3幢、6幢、7幢	19925	/
2025/4/13	意禾澄庐	加推	包河区	高铁	141-170	63	9幢	28555	/
2025/4/15	四川邦泰悦九章	加推	瑶海区	东部新中心	111-131	100	10幢楼、12幢楼	20080	/
2025/4/17	置地琥珀公馆	加推	包河区	省府北	148-153	60	G18幢	33646	/
2025/4/18	天阜序壹號	首开	包河区	包河老城	小高层126 洋房138	106	1幢、2幢、3幢	小高层22373 洋房23378	/
2025/4/20	越秀中寰天悦	加推	包河区	包河老城	149	32	6幢	26388	/
2025/4/26	万科悦映青川	加推	庐阳区	大杨镇	92	61	1幢	17838	/

住宅市场—开盘一览

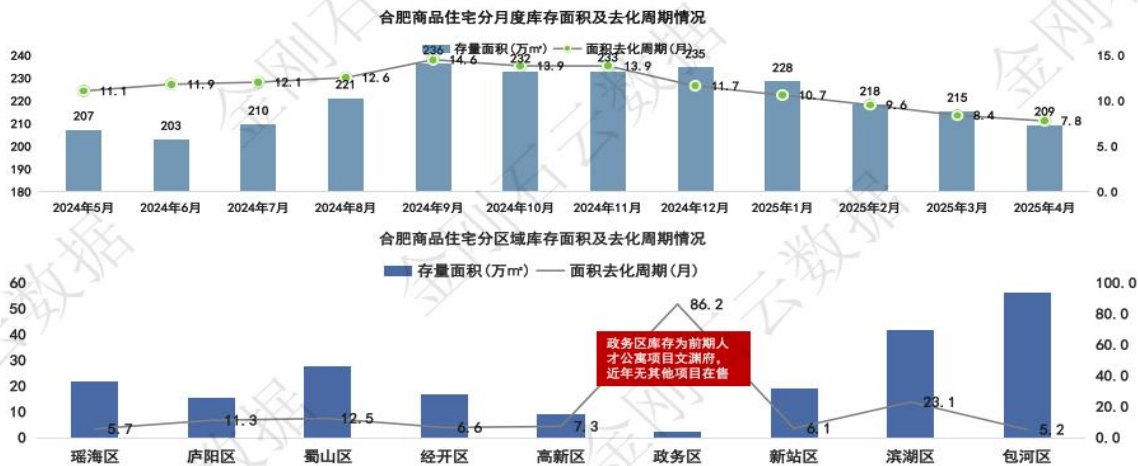
本月26个加推项目，3个首开项目，多集中于包河区；多数项目去化率均低于80%，客户置业意愿减弱；万科悦映青川连续加推两次，产品性价比较高，万科品牌认可度高，去化表现优异，带动庐阳区去化率提升。

开盘时间	项目名称	开盘类型	区县	板块	推出户型 (m²)	推出套数	幢名	预售均价(元/m²)	精装 (元/m²)
2025/4/26	望玺中心	首开	包河区	包河老城	189-196	139	B2幢、B6幢	19890	/
2025/4/26	弘泰熙湖澜悦	加推	庐阳区	大杨镇	132	48	7幢	24129	/
2025/4/26	中交九宸	加推	包河区	淝河	168	30	15幢	24444	/
2025/4/26	越秀和樾府	加推	滨湖区	省府东	154	68	3幢楼	31523	/
2025/4/26	中海悦府二期	加推	包河区	淝河	137	68	6幢	25249	/
2025/4/26	和光峯境	加推	瑶海区	湿地公园	小高层105-120 洋房141	97	Y9幢、G8幢	小高层22007 洋房25141	/
2025/4/26	招商庐州臻境	加推	庐阳区	庐阳老城	197	32	13幢	30349	/

截止4月底，狭义库存约209万m²，按照近6个月流速计算，去化周期约7.8个月；其中，包河区库存全市居首，滨湖区库存去化周期超23个月。

住宅市场—库存走势

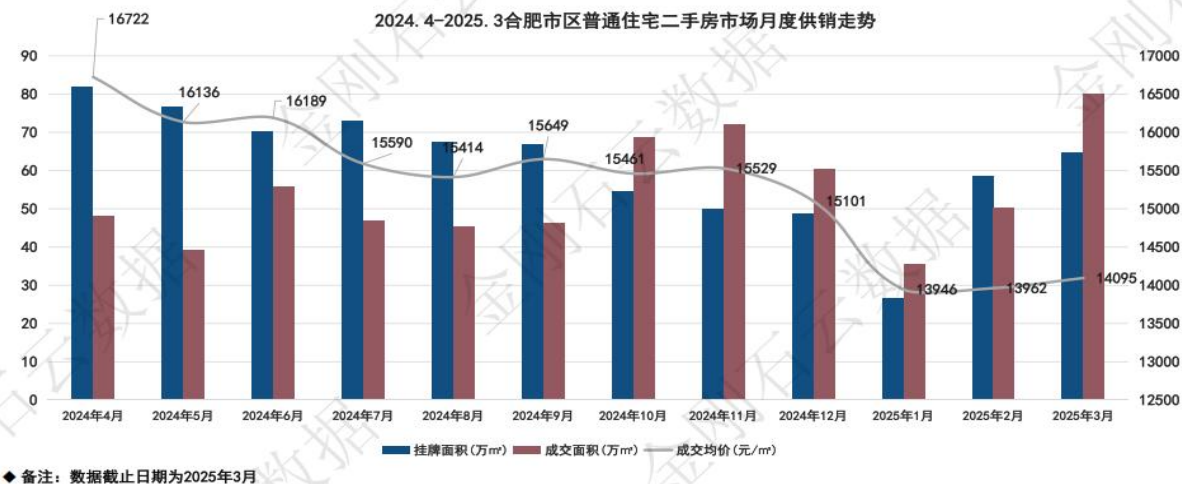
截止4月底，狭义库存约209万 m^2 ，按照近6个月流速计算，去化周期约7.8个月；其中，包河区库存全市居首，滨湖区库存去化周期超23个月。



月度供销：3月二手房成交量环比上涨59%，成交均价环比上涨1%，月度市场呈现量涨价稳趋势。

二手房市场—月度供销

3月二手房成交量环比上涨59%，成交均价环比上涨1%，月度市场呈现量涨价稳趋势。



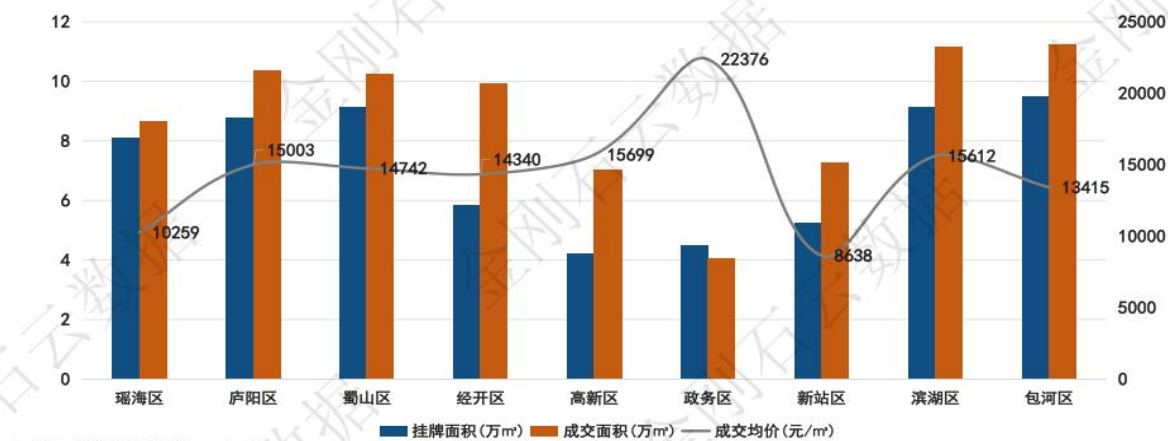
区域供销：2025年3月二手房市场庐阳、蜀山、滨湖、包河等区域成交量超10万 m^2 ，其中包河区以11.24万 m^2 成交量位居全市第一，价格方面政务区以22376元/ m^2 成交均价位居全市价格第一。

二手房市场一区域供销

金刚石云数据

2025年3月二手房市场庐阳、蜀山、滨湖、包河等区域成交量超10万㎡，其中包河区以11.24万㎡成交量位居全市第一，价格方面政务区以22376元/㎡成交均价位居全市价格第一。

2025年3月合肥分区域普通住宅二手房供销情况



◆备注：数据截止日期为2025年3月

（三）估价对象市场背景分析

2025年5月7日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，介绍“一揽子金融政策支持稳市场稳预期”有关情况。加大信贷投放、降低房贷利率、推进城市房地产融资协调机制、加快出台与房地产发展新模式相适配的系列融资制度……而今年以来合肥市政府因城施策，支持刚性和改善性合理住房需求，优化住房公积金政策，优化已故缴存人提取流程、上调无房租住商品住房提取限额标准、放宽公积金购买范围及额度等，出台合肥市配售型保障性住房管理暂行办法等多项稳定房地产市场政策。相信随着后期宏观政策发挥效用，市场持续期待的止跌企稳的目标有望实现。

估价对象所在区域住宅小区密集，社区配套设施较完备，类似房地产需求相对平稳。结合考虑估价对象的区域内各种因素和其自身状况，合肥市房地产市场目前对类似估价对象房地产的需求状况分析，估价对象房地产市场前景状况一般，升值潜力一般。

三、估价对象最高最佳利用分析

最高最佳利用是指法律上许可，技术可能、财务可行，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用，包括最佳的用途、规模、档次等。

房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价，最高最佳使用是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，价值最大化，经充分合理考虑，使估价对象产生最高最佳的利用价值。

根据委托人提供的资料复印件并结合实地查勘，对估价对象的区位、实物、

权益状况进行分析，估价对象在满足合法原则的前提下继续保持现状按规划用途使用能实现其房地产最高最佳利用价值。

估价对象最高最佳使用分析要点详见下表：

利用现状	概 况				
目前实际利用和规划利用情况	根据估价委托人提供的权属证书及估价人员实地查勘得知估价对象房屋用途为成套住宅，实际住宅使用，实际利用和规划利用基本一致。				
最高最佳使用的四个方面分析	法律上的许可与限制	技术上的可能性	经济上的可行性	价值最大化	
	估价对象保持现状按规划用途继续使用，法律上许可	估价对象保持现状按规划用途继续使用，技术上可能	估价对象保持现状按规划用途继续使用，经济上可行	估价对象各部分价值可达最大化	
最高最佳使用的三大原理分析	收益递增递减(边际收益递减)原理		均衡原理	适合原理	
三大原理分析主要结论	估价对象保持现状按规划用途继续使用，处于最佳规模与最佳集约度规模		估价对象内部各部分质量与数量配比合理	估价对象与外部环境的协调性较好	
利用前提	保持现状前提	转换用途前提	装修改造前提	重新利用前提	前四种情况组合
	认为保持现状继续使用最为有利时，应以保持现状继续使用为前提估价	认为转换用途再予以使用最为有利时，应以转换用途后再予以使用为前提估价	认为装修改造但不转换用途再予以使用最为有利时，应以装修改造但不转换用途再予以使用为前提估价	认为拆除现有建筑物再予以利用最为有利时，应以拆除建筑物后再予以利用为前提估价	前四种情形的某种组合
	√	×	×	×	×

本次估价中根据估价目的，按照《中华人民共和国城乡规划法》的规定，结合估价委托人提供的《房地产估价委托书》及估价人员实地查勘，在遵循合法前提下，确定估价对象的利用状况，即估价对象在不进行更新改造、改变用途、改变规模、重新开发等利用下维持现状为最高最佳利用。

四、估价方法适用性分析

估价人员根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》等相关法律、法规及技术性规范，对估价对象的实物、权益、区位状况分析并结合估价对象的特点，选择适合的估价方法。《房地产估价规范》中常用的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等。

1、选用的估价方法及理由

(1) 估价对象为住宅用途房地产，同区域内同类型房地产市场租赁市场较为活跃，可以选作可比实例数量较多，符合比较法运用的条件。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2、未选用的估价方法及理由

(1) 收益法：由于收益期限较长，难以准确预测收益期内租金收益状况及报酬率等相关参数，且该参数对评估结果影响较大，因此不适合采用收益法（收益倒算法）进行估价。

(2) 成本法：由于缺少分摊的土地使用权面积，租金构成资料不齐全，故不宜采用成本法。

(3) 假设开发法：估价对象不属于待开发或再开发房地产，且本次评估目的为租赁底价评估，因此不适合采用假设开发法进行估价。

综上所述，本报告将采用比较法对估价对象进行估价。

3、估价技术路线

(1) 比较法估价：收集交易实例，选取同一供需圈内的3个可比实例，建立比较基础，对可比实例的租赁价格进行标准化处理，再进行交易情况修正，市场状况调整，区位、实物以及权益状况调整，选用直接比较调整路径，进而采用适当的方法求出比较价值。

(2) 确定估价结果：综合分析比较法的评估结果，在对区域内市场充分的调研，把评估结果与当地房地产租赁市场状况进行充分的分析论证，同时考虑本次评估目的，确定估价对象租赁底价。

五、估价测算过程

(一) 比较法

运用比较法估价，一般应按下列步骤进行分析：1、搜集交易实例；2、选取可比实例；3、建立比较基础；4、进行交易情况修正；5、进行市场状况调整；6、进行房地产状况调整；7、计算比较价值。

(1) 选取可比实例

选择与估价对象属于同一供求区域内的三个近期已发生交易的类似房地产作为可比实例。如下：

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称（坐落）	幸福家园	幸福家园	曙光新村
成交价格（元/㎡·月）	16.55	16.20	14.55
用途	住宅	住宅	住宅
成交日期	2024.12	2025.03	2025.01
建筑结构	混合结构	混合结构	混合结构
空间布局	较合理	较合理	较合理
装修程度	精装修	精装修	精装修
楼层	3/6F	3/6F	3/7F
建成年份	1991 年	1991 年	1981 年
建筑面积（㎡）	71	70	75

（2）建立比较基础：使可比实例成交价格与估价对象价值或价格之间、各可比实例的成交价格之间口径一致、相互可比的处理；估价对象与可比实例的付款方式、融资条件、税费负担、计价单位、财产范围均为一致，故无需进行调整。

（3）编制可比实例与估价对象因素比照说明表：

因素比照说明表

估价对象与实例 因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况		正常	正常	正常	正常
市场状况（成交日期）		-	2024.12	2025.03	2025.01
其他 区 位 状 况	与相关场所的距离(m)	240	300	300	450
	居住聚集度	较高	较高	较高	较高
	朝向	南北通透	南北通透	南北通透	南北通透
	楼层	5/6F	3/6F	3/6F	3/7F
	交通便捷程度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	环境状况	较优	较优	较优	较优
	外部配套设施完备度	较完备	较完备	较完备	较完备
	临街（路）状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	街（路）性质	交通型	交通型	交通型	交通型
其 他 实	建筑面积（㎡）	68.09	71	70	75
	建筑结构	混合结构	混合结构	混合结构	混合结构
	建筑年代	1996 年	1991 年	1991 年	1981 年

物 状 况	设施设备	完备	完备	完备	完备
	空间布局	较合理	较合理	较合理	较合理
	装修程度	简单装修	精装修	精装修	精装修
	层高	标准层高	标准层高	标准层高	标准层高
	物业服务	一般	一般	一般	一般
其 他 权 益 状 况	租赁或占用情况	出租	出租	出租	出租
	担保物权设立情况	无	无	无	无
	用益物权设立情况	国有建设用地使用 权（划拨）	国有建设用地使用 权（划拨）	国有建设用地使用 权（划拨）	国有建设用地使用 权（划拨）
	其他权益情况	无	无	无	无

（4）因素的修正或调整说明：

1、交易情况修正

根据所掌握的资料，可比实例 A、B、C 均为正常交易，无需进行交易情况修正，则交易情况修正系数均为 100。

2、市场状况调整

由于缺少权威部门公布的办公房地产租赁价格指数，根据注册房地产估价师的市场调查，合肥市住宅用途房地产租赁市场呈平稳趋势，可比实例 A、B、C 的成交日期与价值时点接近，故不需进行成交日期的市场状况调整。

3、其他区位状况调整

A、与相关场所的距离：以估价对象距相关场所的距离为标准，每增加或减少 500 米，系数调整 $\pm 1\%$ ；

B、居住聚集度：分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 5\%$ ；

C、朝向：分为南北通透、朝南、朝东或朝西、朝北四个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 2\%$ ；

D、楼层：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 2\%$ ；

E、交通便捷程度：分为便捷、较便捷、一般、不甚便捷、不便捷五个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 2\%$ ；

F、环境状况：分为优、较优、一般、较差、劣五个等级，以估价对象为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 2\%$ ；

G、外部配套设施设备完备度：分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 2\%$ ；

H、临街（路）状况：分为多面临街、两面临街、一面临街、不临街四个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 3\%$ ；

I、临街（路）性质：分为商业型、生活型、交通型、支路（巷道）四个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 3\%$ ；

4、其他实物状况调整

A、建筑面积：分为适中、较小、一般、较大、大五个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 2\%$ ；

B、建筑结构：分为钢混、砖混、砖木三个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 4\%$ ；

C、建成年代：以估价对象建成年代为基准（100%），每相差5年，系数调整 $\pm 1\%$ ；

D、设施设备：分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 3\%$ ；

E、空间布局：分为合理、较合理、一般、不合理四个等级，以估价对象为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 3\%$ ；

F、装修程度：分为精修、普装、简装、毛坯房四个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 5\%$ ；

G、层高：以估价对象层高为标准，每增加或减少0.2米，指数调整 $\pm 1\%$ ；

H、物业服务：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 3\%$ 。

5、其他权益状况调整

A、租赁或占用情况：分为无、有两种情况，以估价对象的情况为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 1\%$ 。

B、担保物权设立情况：分为无担保物权、有担保物权两种情况，以估价对象的情况为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 3\%$ 。根据本次估价目的、估价假设和限制条件，可知本次估价基于估价对象不存在担保物权，案例均为无担保物权，故担保物权设立情况无需调整。

C、用益物权设立情况：可比实例A、B、C与估价对象一致，故无需进行用益物权设立情况调整，则可比实例A、B、C用益物权设立情况系数均为100。

D、其他权益情况：分为无、有两种情况，以估价对象的情况为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 3\%$ 。

6、根据因素修正或调整系数的说明，编制因素系数表：

因素系数表

估价对象及可比实例 因素		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况修正系数		100	100	100	100
市场状况调整系数		100	100	100	100
区位 状况 调整 系数	与相关场所的距离 (m)	100	100	100	100
	居住聚集度	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	楼层	100	104	104	104
	交通便捷程度	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	外部配套设施完备度	100	100	100	100
	临街 (路) 状况	100	100	100	100
	街 (路) 性质	100	100	100	100
实物 状况 调整 系数	建筑面积	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	建筑年代	100	99	99	97
	室内设备	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	装修程度	100	110	110	110
	层高	100	100	100	100
	物业服务	100	100	100	100
权益 状况 调整 系数	租赁或占用情况	100	100	100	100
	担保物权设立情况	100	100	100	100
	用益物权设立情况	100	100	100	100
	其他权益情况	100	100	100	100

7、测算结果公式选用和计算过程：通过计算公式测算过程见下表

由于估价对象为常见且单一的房地产，而且与之类似的可比实例较多，因此本次选用直接比较调整路径。

$$\text{比较价值} = \frac{\text{可比实例建立比较基准后的价格}}{\text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{区位状况调整系数} \times \text{实物状况调整系数} \times \text{权益状况调整系数}}$$

测算过程见下表。

可比实例价格计算-结果表

估价对象及可比实例 因素		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建立比较基础后的价格（元/m ² ）		16.55	16.20	14.55
交易情况修正系数		100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数		100/100	100/100	100/100
区位 状况 调整 系数	与相关场所的距离	100/100	100/100	100/100
	居住聚集度	100/100	100/100	100/100
	朝向	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/104	100/104	100/104
	交通便捷程度	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施完备度	100/100	100/100	100/100
	临街（路）状况	100/100	100/100	100/100
	街（路）性质	100/100	100/100	100/100
实物 状况 调整 系数	建筑面积	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	建筑年代	100/99	100/99	100/97
	设施设备	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	装修程度	100/110	100/110	100/110
	层高	100/100	100/100	100/100
	物业服务	100/100	100/100	100/100
权益 状况 调整 系数	租赁或占用情况	100/100	100/100	100/100
	担保物权设立情况	100/100	100/100	100/100
	用益物权设立情况	100/100	100/100	100/100
	其他权益情况	100/100	100/100	100/100
成交价格处理后价格（元/m ² ）		14.61	14.3	13.11

通过以上对可比实例成交价格进行处理后得到的价格比较接近，因此估价人员决定采用简单算术平均法求取比较价值（取整），即：

$$\text{比较价值} = (14.61 + 15.28 + 15.18) \div 3 = 14 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{月}$$

六、估价结果确定

采用比较法对估价对象进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点的房地产租赁底价单价为 14 元/m²·月，月租金为人民币大写：玖佰伍拾叁元整（¥：953 元）（取整），该估价对象年租金为人民币大写：壹万壹仟肆佰叁拾陆元整（¥：11436 元）（取整）。

附 件

- 附件 1：房地产估价委托书
 - 附件 2：估价对象位置图
 - 附件 3：估价对象实地查勘情况和相关照片
 - 附件 4：估价所依据的其他文件资料
 - 附件 5：房地产估价机构营业执照和备案证书复印件
 - 附件 6：注册房地产估价师估价资格证书复印件
- 【此页以下无正文】

估价对象位置图







皖 (2018) 合肥市 不动产第 10030561 号

权利人	合肥市兴泰融置担保集团有限公司
共有情况	无
坐落	包河区曙光路43号省歌舞团大院1幢502室
不动产单元号	340111 301006 GB00147 F00100001
权利类型	房屋所有权
权利性质	
用途	成套住宅
面积	房屋建筑面积68.09㎡
使用期限	
权利其他状况	房屋结构：混合 房屋总层数：6，房屋所在层：5 持证人：合肥市兴泰融置担保集团有限公司

附 记

业务编号:66252495

房屋编号:13391277

依据安徽省合肥市庐阳区人民法院（2015）庐执字第00299-2号
协助执行通知书办理

登记簿



坐落		包河区曙光路43号省歌舞团大院1幢502室	
不动产单元号		幢号	房间号
340111301006GB00135F00020018		1幢	502室
建筑面积	总层数	房屋类型	竣工日期
68.09	6	住宅	1996-01-01
土地使用权起始时间		土地使用权结束时间	土地使用权类型
/		2087-09-28 00:00:00	划拨
土地用途		宗地面积(m ²)	是否存在共有情况
城镇住宅用地		1213.72	其他共有
是否抵押		是否查封	是否异议
否		否	否



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91340100711008981D(1-1)

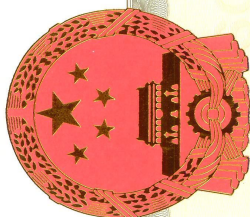
名称 合肥兴泰商业资产运营有限公司
类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
住所 合肥市庐阳区九狮桥街45号附属南楼五楼
法定代表人 吴辉
注册资本 肆佰玖拾捌万圆整
成立日期 1998年08月18日
营业期限 1998年08月18日至2038年08月17日
经营范围 物业管理、代理房地产买卖、租赁、信息咨询服务、代办房屋所有权证手续、水电安装、房屋修理、承接室内外装饰工程、装饰材料、建材、金属材料、机电设备及配件、通讯器材、百货、五金、交电气工、汽车美容、停车场服务、卫生保洁、布草洗涤、灯箱制作、礼仪服务、外墙、玻璃幕墙洗涤，房屋维修、办公用品销售，餐饮服务（在许可证有效期内经营），停车场机械设备安装。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关



每年1月1日至6月30日填报年度报告



照 执 业 证

统一—社会信用代码

91340100746769086N



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。

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

类型

法定代表人 章俊

图 10-1-10 扣压

一般项目：房地产评估；房地产权咨询；土地调查评估服务；房屋拆迁服务；资产评估；破产清算服务；艺（美）术品、收藏品鉴定评估服务；矿业权评估服务；二手车鉴定评估服务；价格鉴证评估；地理信息服务业；社会稳定风险评估；工程造价咨询服务；工程技术服务；工程管理、勘察、设计、监理除（外）；招投标代理服务；政府采购代理机构；不动产信用评级管理服务；规划代理服务；土地整治服务；企业信用调查和评估；房地产业务咨询服务；企业管理咨询；土地整备服务；保险公估服务；房地产经纪、中介服务；企业管理咨询（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；融资咨询服务；环保咨询服务；税务服务；海洋服务；海洋服务（除非业务外，可自主制定经营法律法规非禁止或限制的项目）

专项项目（须经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营范围以相关部门批准文件为准）：

司法鉴定服务；测绘服务；国土空间规划编制（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

注册资本 伍佰万圆整

成立日期 2003年02月20日

住所: 合肥市庐阳区濉溪路425号1003-1004

1301室

登记机关

2022年09月29日

国家市场监督管理总局监制

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>
<http://10.12.105.6:9080/TopIcis/CertTabPrint.do>



中华人民共和国房地产估价机构 备案证书

机构名称：安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

住 所：合肥市庐阳区濉溪路425号1003-1004室 1301室

统一社会信用代码：91340100746769086N

注册资本：500万元人民币

成立日期：2003年02月20日

备案等级：一级

法定代表人：章俊
(执行事务合伙人)

经济性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

证书编号：GA161003

有效期限：2028年03月05日



房地产估价备案电子证照

发证机关：

2025年03月05日

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 on real estate appraisal reports.


发证机关
No. 00339446

姓名 / Full name
花东
性别 / Sex
男
身份证件号码 / ID No.
342623199103073412
注册号 / Registration No.
3420190031
执业机构 / Employer
安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司
有效期至 / Date of expiry
2028-05-13
持证人签名 / Bearer's signature

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 on real estate appraisal reports.


发证机关
No. 00289442

姓名 / Full name
章金莲
性别 / Sex
女
身份证件号码 / ID No.
342622198205305842
注册号 / Registration No.
3420140024
执业机构 / Employer
安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司
有效期至 / Date of expiry
2026-04-12
持证人签名 / Bearer's signature