

房地产租赁估价报告

估价报告编号：皖正房评报[2026]字第 0808 号

估价项目名称：合肥市巢湖市金码头城 4-2 号楼 2 号商业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）

贺 伟（3420200008）

估价报告出具日期：2026 年 04 月 02 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（2021）巢湖市不动产权第0029570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，估价对象为合肥市巢湖市金码头城4-2号楼2号商业用途房地产，权利人为合肥市兴泰科技融资担保有限公司，单独所有，本次评估建筑面积：73.07 m²，房屋结构为混合结构，所在层与总楼层为1-2/6层，建成年代为2004年，房屋用途为商业用房，实际用途为商业用房；土地权利性质：出让；土地用途为商业用地，共有宗地面积：153308.6平方米，使用期限：2002年04月10日起2052年04月10日止，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：2026年04月01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15元/m²·月，月租金为人民币大写：**壹仟零玖拾陆元整（¥：1096元）（取整）**，该估价对象年租金为人民币大写：**壹万叁仟壹佰伍拾贰元整（¥：13152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：

2026年04月02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	6
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	17
四、估价方法适用性分析	18
五、估价测算过程	19
六、估价结果确定	19
附 件	25
附件 1：估价对象位置图	
附件 2：估价对象实地查勘情况和相关照片	
附件 3：房地产估价委托书复印件	
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	

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专业技术人员，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		2026 年 04 月 02 日
贺 伟	3420200008		2026 年 04 月 02 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。

无依据不足假设。

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（2026年04月02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
- (二) 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（2021）巢湖市不动产权第 0029570 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巢湖市金码头城 4-2 号楼 2 号，权利人为合肥市兴泰科技融资担保有限公司，单独所有，本次评估建筑面积为 73.07 m²，房屋结构为混合结构，所在层与总楼层为 1-2/6 层，建成年代为 2004 年，房屋用途为商业用房，实际用途为商业用房。

于价值时点，由于估价人员现场查勘未能进入室内，无法获取室内相关照片，透过玻璃门查勘，地面为地板砖，内墙为乳胶漆，入户门为双开玻璃门等，本次估价设定房屋室内装修为普通装修，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	合肥市兴泰科技融资担保有限公司	权属证号	皖(2021)巢湖市不动产权第0029570号
共有情况	单独所有		
坐落	巢湖市金码头城4-2号楼2号		
不动产单元号	340181009007GB00030F00660160		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权		
面积	共有宗地面积153308.6平方米/房屋建筑面积73.07m ²		
权利性质	出让/市场化商品房	用途	商业用地/商业用房
使用期限	2002年04月10日起2052年04月10日止		
所在层与总层数	1-2/6	建筑结构	混合结构

(三) 土地基本状况

1. 权利性质：出让。
2. 土地用途：商业用地。
3. 面积：共有宗地面积153308.6平方米。
4. 使用期限：2002年04月10日起2052年04月10日止。
5. 四至：东至巢湖路、西至牡丹路、南至官圩路、北至金马步行街。
6. 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。
7. 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)：2004年，新旧程度较好。
4. 装饰装修：建筑物外墙为真石漆，窗户为铝合金窗。
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

2026年04月01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，房屋用途为商业用房，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商业用房，形状基本规则、建筑规模适宜经营、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非常适宜和可行的；

(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，并且在进行确定其估价结果时，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 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（2021）巢湖市不动产权第0029570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. 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建设的；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

估价对象为商业用途房地产，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。

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

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（2026年04月01日）的房地产租赁底价单价为15元/m²·月，月租金为人民币大写：**壹仟零玖拾陆元整（¥：1096元）（取整）**，该估价对象年租金为人民币大写：**壹万叁仟壹佰伍拾贰元整（¥：13152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；租赁面积为建筑面积；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		2026 年 04 月 02 日
贺 伟	3420200008		2026 年 04 月 02 日

十二、实地查勘期

2026 年 04 月 01 日-2026 年 04 月 01 日

十三、估价作业期

2026 年 04 月 01 日-2026 年 04 月 02 日

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司
2026 年 04 月 02 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	合肥市巢湖市金码头城 4-2 号楼 2 号。
	方位	合肥市巢湖市。
	与相关场所（设施）的距离	距巢湖市新星中学直线距离约为 290 米。
	四至	东至巢湖路、西至牡丹路、南至官圩路、北至金马步行街。
	临街（路）状况	估价对象临近官圩路，临路状况好。
	楼层（所在层/总层数）	1-2/6 层。
	商业繁华度	区域内有巢湖·信泰商业街、巢湖安德利购物中心（巢湖路店）等，商业繁华度较高。
交通状况	道路状况	估价对象临近官圩路等，为交通型主干道，路况较好。
	出入可利用交通工具	附近有 11A 路、巢湖 11 路、巢湖 12 路等公共交通经过，距公交车站点约 170 米，故选用公共交通出行较为便捷。
	交通管制情况	官圩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。
	停车方便程度	该商业区内停车位较宽裕，停车较为方便。
环境状况	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金裕花园、滨湖苑等住宅生活小区，整体人文环境较好。
	景观	估价对象所在区域景观一般。
外部配套设施	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。
	公共服务设施	估价对象附近有巢湖市老骥学校、巢湖市新星中学、巢湖·信泰商业街、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。

(二) 估价对象实物状况描述与分析

建筑	建筑规模/面积	73.07 m ²	建筑功能	商业用房，功能配套较齐全
----	---------	----------------------	------	--------------

物实 物状	建筑结构	混合结构	外观	外观一般
	层高	估价对象标准层高，对估价对象的价值产生有利的影响。		
	装饰装修	建筑物外墙为真石漆，由于估价人员现场查勘未能进入室内，无法获取室内相关照片，透过玻璃门查勘，地面为地板砖，内墙为乳胶漆，入户门为双开玻璃门等，本次估价设定房屋室内装修为普通装修。		
	设施设备	估价对象于价值时点的供水、排水、供电、通讯、照明及完备；内有物业管理、消防栓等设施齐全。		
	空间布局	估价对象为 1-2 层，空间布局较合理。		
	新旧程度	2004 年建成，新旧程度一般。		
	使用及维护情况	经实地查勘建筑物结构构件、设备完好齐全，管道畅通，使用及维护较好。		
	物业服务	物业服务及安防管理较好。		
土地 实物 状况	面积	共有宗地面积 153308.6 平方米。		
	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；建筑规模适宜经营，设施设备完好，空间布局较合理，新旧程度一般。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	为合肥市兴泰科技融资担保有限公司拥有
	用益物权设立情况	国有建设用地使用权出让	土地用途	商业用地
	土地使用期限	2002 年 04 月 10 日起 2052 年 04 月 10 日止		
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科技融资担保有限公司所有	
		规划用途及实际用途	商业用房/商业用房	
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		空置。		

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，各项权利因素完整，可以在房地产市场上自由交易，无特殊限制，对估价对象无不良影响。

二、市场背景描述与分析

（一）当地经济社会发展状况

巢湖市居皖之中，市域面积 2046 平方公里，常住人口 72.8 万人，辖 12 个镇、6 个街道（含半汤街道），186 个村、社区，素有“皖中明珠”之美誉，是全国文明城市、国家园林城市、全国宜居生态示范城市、中国人居环境示范城市。

1-11 月份，规上工业总产值增长 3.8%；规上工业增加值增长 6.6%。全社会固定资产投资下降 33.1%，其中：工业投资下降 25.9%；房地产投资完成 7.1 亿元，下降 45.3%。限额以上消费品零售额完成 28.6 亿元，增长 0.4%。一般公共预算收入完成 27.1 亿元，增长 0.4%；公共财政预算支出完成 55.8 亿元，下降 8.7%。金融机构各项存款余额 1130.6 亿元，增长 9.1%，其中住户存款余额 829.1 亿元，增长 11.8%；金融机构各项贷款余额 1036.3 亿元，增长 14.6%。工业用电量 23.9 亿千瓦时，增长 3.5%。

（二）当地房地产市场状况

一、住宅市场

住宅是巢湖市 2025 年房地产市场的绝对主力，整体呈现投资下滑但销售平稳、价格稳定的态势，以刚需和改善型需求为主导。全年计划供应商品房用地 249 亩，中小套型占比 100%，保障房用地 260 亩（以划拨为主），其中 11 月 21 日 CH202519 号住宅地块以 2.14 亿元成交，单价 300 万元/亩。房地产开发投资中住宅投资占比超 80%，但全年整体投资下滑明显，与全市房地产开发投资下降 32.9% 的趋势一致。全年住宅销售面积约 65 万平方米，销售金额约 30 亿元，占全市房屋总销售额（32.74 亿元）的 90% 以上；新房住宅均价约 10100 元/平方米，二手房住宅均价约 6550 元/平方米（同比略有下降），其中 90-120 平方米中小户型最受欢迎，占比超 70%。目前市场分化明显，优质地段、品牌开发商项目去化率较高，偏远项目去化困难，库存压力较大，去化周期约 18 个月，高于合理水平，政府已出台相关政策释放刚需和改善性住房需求，促进市场平稳发展。

二、商业市场

商业板块全年需求保持稳定，但租金面临一定承压，投资占房地产总投资的10-15%，呈下降趋势。新增商业供应主要集中在城市核心区和新兴商圈（如万达广场、安德利购物中心周边），10月30日汤卞山庄二期商业楼经营权转让项目成交，建筑面积约1.1万平方米。全年商业销售面积约3-4万平方米，销售金额约2亿元，占全市总销售额的6%左右；新房商业均价约12000-15000元/平方米，二手房均价约8000-10000元/平方米。经营方面，核心商圈（万达广场、安德利购物中心）出租率保持在85%以上，但租金水平同比下降约5%，而社区商业和临街商铺去化较慢，部分项目面临招商困难。当前商业市场正加速转型，商业综合体不断提升功能、培育消费新业态，社区商业向“邻里中心”模式转型，注重便民服务和体验式消费，线上线下融合趋势进一步凸显。

三、办公市场

办公板块规模最小，需求有限，投资占房地产总投资的5%以下，且全年投资下滑幅度最大。新增供应稀缺，主要为写字楼和公寓式办公，集中在市中心区域，3月6日中庙街道一宗商业/办公用地（2159 m²）以291万元底价成交，楼面价1484元/m²。全年办公销售面积约1-2万平方米，销售金额约0.7亿元，仅占全市总销售额的2%左右；新房办公均价约9000-11000元/平方米，二手房均价约7000-8000元/平方米。租赁市场表现平淡，甲级写字楼出租率约70%，乙级写字楼约55%，租金水平同比下降约8%，主要租户以本地中小企业、个体工商户和创业公司为主，大型企业分支机构较少。目前办公市场需求受经济环境和人口规模影响较大，其中公寓式办公因兼具居住和办公功能，去化率高于纯写字楼；随着巢湖市产业升级和服务业发展，未来办公市场需求有望逐步提升，但短期内难以实现大幅增长。

（三）同类型房地产市场状况分析

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，合肥市巢湖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商业用房，实际商业用房使用，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	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	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	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

	估价	为前提估价	造但不转换用途再予以使用为前提估价		
	√	×	×	×	×

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) 估价对象为商业用途房地产，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 C	可比实例 C
名称（坐落）	金码头城商业用房	金码头城商业用房	金码头城商业用房
成交价格（元/㎡·月）	14.50	15.20	15.30
用途	商业	商业	商业
成交日期	2025.06	2025.10	2025.12
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	简单装修	简单装修	普通装修
所在楼层	1-2层	1-2层	1-2层
建成年份	2004年	2004年	2004年
建筑面积（㎡）	75	80	79

(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

因素	估价对象与实例			
	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）	-	2025.06	2025.10	2025.12

区位状况	与相关场所的距离(m)	290	290	290	290
	商业繁华度	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	1-2层	1-2层	1-2层	1-2层
	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
实物状况	建筑面积(m ²)	73.07	75	80	79
	建筑结构	混合结构	混合结构	混合结构	混合结构
	建筑年代	2004年	2004年	2004年	2004年
	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	普通装修	简单装修	简单装修	普通装修
	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
权益状况	租赁或占用情况	无	无	无	无
	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(出让)	国有建设用地使用权(出让)	国有建设用地使用权(出让)	国有建设用地使用权(出让)
	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商业房地产价格指数,根据注册房地产估价师的市场调查,合肥市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、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+/-1%;

B、商业繁华度: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+/-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、差五个等级，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 $\pm 2\%$ 。

4、实物状况调整

A、建筑面积：分为适中、一般、较大或较小三个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 2\%$ ；

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：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 $\pm 2\%$ ；

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 $\pm 5\%$ 。

5、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 $\pm 4\%$ 。

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

因素		估价对象及可比实例			
		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
	商业繁华度	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	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
实物 状况 调整 系数	建筑面积 (m ²)	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	建筑年代	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	装修程度	100	95	100	100
	层高	100	100	100	100
	物业服务	100	100	100	100
权益 状况	租赁或占用情况	100	100	100	100

调整系数	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。

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

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 ·月)		14.50	15.20	15.30
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(m)	100/100	100/100	100/100
	商业繁华度	100/100	100/100	100/100
	朝向	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/100	100/100	100/100
	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
实物状况调整系数	建筑面积(m ²)	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	建筑年代	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	装修程度	100/105	100/100	100/100
	层高	100/100	100/100	100/100
权益状况调整	物业服务	100/100	100/100	100/100
	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

系数	其他权益情况	100/100	100/100	100/100
	成交价格处理后价格 (元/m ²)	15.26	15.2	15.3

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，即：

$$\text{比较价值} = (15.26 + 15.2 + 15.3) \div 3 = 15 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{月}$$

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 15 元/m²·月，月租金为人民币大写：**壹仟零玖拾陆元整（¥：1096 元）（取整）**，该估价对象年租金为人民币大写：**壹万叁仟壹佰伍拾贰元整（¥：13152 元）（取整）**。

附 件

附件 1：估价对象位置图

附件 2：估价对象实地查勘情况和相关照片

附件 3：房地产估价委托书复印件

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





房地产估价委托书

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司：

我单位因办理房屋租赁的需要，现委托你评估公司对位于舒城县城关镇龙津大道久富广场商业17层1706-1713室、巢湖市东方新世界19幢20层、东方国际大厦9层、和县历阳镇一品和庄52套房产等24处房地产租赁底价进行评估，价值时点：2026年04月01日，本次评估总面积：22878.66 m²（详见评估明细一览表）。

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。评估费用依据《房地产估价委托合同》中的约定条款进行收取与支付。

备注：1. 评估结果仅作为估价委托人在本次估价目的提供价格参考依据；2. 估价委托人提供相关权属资料，权属明确、无产权纠纷。

估价委托人（盖章签字）：

经办人



26年4月7日



扫描全能王 创建

序号	产权人	评估对象	评估面积 (m ²)	(评估) 所在楼层/ 总楼层	规划用途
1	合肥兴泰科技小额贷款有限公司	舒城县城关镇龙津大道广进·久富商业广场 17 层公寓 1706 室	98.46	17/27	公寓
		舒城县城关镇龙津大道广进·久富商业广场 17 层公寓 1707 室	53.02	17/27	公寓
		舒城县城关镇龙津大道广进·久富商业广场 17 层公寓 1708 室	53.02	17/27	公寓
		舒城县城关镇龙津大道广进·久富商业广场 17 层公寓 1709 室	53.02	17/27	公寓
		舒城县城关镇龙津大道广进·久富商业广场 17 层公寓 1710 室	53.02	17/27	公寓
		舒城县城关镇龙津大道广进·久富商业广场 17 层公寓 1711 室	49.61	17/27	公寓
		舒城县城关镇龙津大道广进·久富商业广场 17 层公寓 1712 室	50.53	17/27	公寓
		舒城县城关镇龙津大道广进·久富商业广场 17 层公寓 1713 室	44.18	17/27	公寓
		巢湖市健康东路南侧、向阳路东侧东方新世界 19 幢 2001 室、2002 室	114.24	20/28	办公
		巢湖市健康东路南侧、向阳路东侧东方新世界 19 幢 2003 室	55.03	20/28	办公
2	合肥国控建设融资担保有限公司				



巢湖市健康东路南侧、向阳路东侧东方新世界 19 幢 2004 室	56.42	20/28	办公
巢湖市健康东路南侧、向阳路东侧东方新世界 19 幢 2005 室	55.73	20/28	办公
巢湖市健康东路南侧、向阳路东侧东方新世界 19 幢 2006 室	55.73	20/28	办公
巢湖市健康东路南侧、向阳路东侧东方新世界 19 幢 2007 室	56.42	20/28	办公
巢湖市健康东路南侧、向阳路东侧东方新世界 19 幢 2008 室	55.03	20/28	办公
巢湖市健康东路南侧、向阳路东侧东方新世界 19 幢 2009 室、2010 室	114.24	20/28	办公
巢湖市健康东路南侧、向阳路东侧东方新世界 19 幢 2011 室、2012 室	114.24	20/28	办公
巢湖市健康东路南侧、向阳路东侧东方新世界 19 幢 2013 室	55.03	20/28	办公
巢湖市健康东路南侧、向阳路东侧东方新世界 19 幢 2014 室	56.42	20/28	办公
巢湖市健康东路南侧、向阳路东侧东方新世界 19 幢 2015 室	56.42	20/28	办公
巢湖市健康东路南侧、向阳路东侧东方新世界 19 幢 2016 室	55.03	20/28	办公
巢湖市健康东路南侧、向阳路东侧东方新世界 19 幢 2017 室、2018 室	114.24	20/28	办公



扫描全能王 创建

	合肥市巢湖兴泰融资担保有限公司	巢湖市健康东路南侧、向阳路东侧东方新世界19幢2019室、2020室	121.61	20/28	办公
		巢湖市健康东路南侧、向阳路东侧东方新世界19幢2021室、2022室	167.17	20/28	办公
	合肥市兴泰科技融资担保有限公司	巢湖市健康东路南侧、向阳路东侧东方新世界19幢9层	448.6	9/28	办公
3	合肥市兴泰科技融资担保有限公司	巢湖市金码头城4-2号楼2号	73.07	1-2/6	商业服务
4	合肥兴泰科技小额贷款有限公司	巢湖市中庙街道旅游观光大道南侧碧桂园滨湖城林溪苑四街19幢303室、三街2幢1单元601室	85.65	3/11	住宅
		霍山县衡山镇迎驾大道西段和顺花苑B区4号楼南101-102、南101上、南103上	93.39	6/6	
5	安徽兴泰典当有限责任公司	霍山县衡山镇迎驾大道西段和顺花苑B区4号楼1001室	361.11	1、2/11	商业
		霍山县衡山镇迎驾大道西段和顺花苑B区6号楼1102室、1102上	123.45	10/11	
6	合肥市兴泰担保资产管理有限公司	霍山县衡山镇迎驾大道西段和顺花苑B区6号楼1102室、1102上	146.92	12、跃层/12	住宅
		无锡市锡沪东路15-20、15-21	61.06	1/3	
7	合肥市兴泰融资担保集团有限公司	肥西县紫蓬山大堰湾水库北侧幸福联盟紫廷3幢101室	61.59	1/3	商业服务
			526.73	-1-1/11	

正诚评估



扫描全能王 创建

8	庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄2#商业楼 S101、S201	64.28	1-2/2	商业服务
	庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄2#商业楼 S102、S202	64.28	1-2/2	商业服务
	庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄2#商业楼 S103、S203	64.28	1-2/2	商业服务
	庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄2#商业楼 S104、S204	64.28	1-2/2	商业服务
	庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄2#商业楼 S105、S205	64.28	1-2/2	商业服务
	庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄2#商业楼 S107、S207	61.22	1-2/2	商业服务
	庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄2#商业楼 S108、S208	61.22	1-2/2	商业服务
	庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄2#商业楼 S110、S210 号商 铺	72.29	1-2/6	商业服务
	庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄2#商业楼 S111、S211 号商 铺	71.01	1-2/6	商业服务
		肥西县紫蓬山大堰湾水库北侧幸福联盟紫廷 16 幢 102 室	541.75	-1-3/4	
		肥西县紫蓬山大堰湾水库北侧幸福联盟紫廷 17/18 幢 17 室	792.36	-1-3/4	
	肥西县紫蓬山大堰湾水库北侧幸福联盟紫廷 17/18 幢 18 室	875.24	-1-3/4		



扫描全能王 创建

庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄2幢S112、S212号商铺	73.09	1-2/6	商业服务
庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄2幢S113、S213号商铺	70.59	1-2/6	商业服务
庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄2幢S114、S214号商铺	65.02	1-2/6	商业服务
庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄2#楼S115、S215号商铺	65.02	1-2/6	商业服务
庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄2#商业楼S110、S210号商铺	64.28	1-2/2	商业服务
庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄2#商业楼S111、S211号商铺	64.28	1-2/2	商业服务
庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄2#商业楼S112、S212号商铺	64.28	1-2/2	商业服务
庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄2#商业楼S113、S213号商铺	64.28	1-2/2	商业服务
庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄2#商业楼S114、S214号商铺	64.28	1-2/2	商业服务
庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄2#-4#连体商业楼5号商铺	66.80	1-2/1	商业服务
庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄2#-4#连体商业楼6号商铺	66.80	1-2/1	商业服务
庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄2#-4#连体商业楼7号商铺	76.42	1-2/1	商业服务


有房
→
1/2

 扫描全能王 创建

庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄2#-4#连体商业楼8号商铺	76.42	1-2/1	商业服务
庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄2#-4#连体商业楼9号商铺	76.42	1-2/1	商业服务
庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄4幢S101、S201号商铺	79.21	1-2/5	商业服务
庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄4幢S102、S202号商铺	79.21	1-2/5	商业服务
庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄4幢S103、S203号商铺	107.73	1-2/5	商业服务
庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄24幢S101号商铺	85.74	1-2/5	商业服务
庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄24幢S102号商铺	85.74	1-2/5	商业服务
庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄24幢S103号商铺	85.74	1-2/5	商业服务
庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄24幢S104号商铺	69.78	1-2/5	商业服务
庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄24幢S105号商铺	69.78	1-2/5	商业服务
庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄24幢S106号商铺	69.78	1-2/5	商业服务
庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄24幢S107室	155.52	1-2/5	商业服务

 扫描全能王 创建

庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄 24 幢 S108 室	145.80	1-2/5	商业服务
庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄 24 幢 S109 室	107.66	1-2/5	商业服务
庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄 24 幢 S110 室	73.78	1-2/5	商业服务
庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄 24 幢 S111 室	73.78	1-2/5	商业服务
庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄 24 幢 S112 室	73.78	1-2/5	商业服务
庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄 24 幢 S113 室	73.78	1-2/5	商业服务
庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄 25 幢 S119 号	57.26	1/5	商业服务
庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄 25 幢 S120 号商铺	62.20	1-2/5	商业服务
庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄 25 幢 S121 号商铺	68.76	1-2/5	商业服务
庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄 25 幢 S122 号商铺	74.30	1-2/5	商业服务
庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄 25 幢 S123 号商铺	102.49	1-2/5	商业服务
庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄 26 幢 S106 号商铺	81.06	1-2/5	商业服务

 扫描全能王 创建

	庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄 26 幢 S107 号商铺	110.44	1-2/5	商业服务
	庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄 26 幢 S109 号商铺	105.18	1-2/5	商业服务
	庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄 26 幢 S114 号商铺	54.92	1-2/5	商业服务
	庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄 26 幢 S115 号商铺	92.77	1-2/5	商业服务
	庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄 26 幢 S116 号商铺	82.60	1-2/5	商业服务
	庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄 26 幢 S117 号商铺	82.60	1-2/5	商业服务
	庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄 26 幢 S118 号商铺	82.60	1-2/5	商业服务
9	合肥兴泰商业资产运营有限公司	新东方楼顶	25	楼顶	自建基站
10	合肥兴泰资产管理有限公司	庐阳区城隍庙西商场 2 层 15 号	44.17	2/3	商业服务
11	合肥兴泰资产管理有限公司	瑶海区合裕路隆岗村 1 号 1 幢	472.50	1/6	商业
			78.41	2/6	住宅
			77.81	3/6	住宅

 扫描全能王 创建

12	合肥市兴泰科技融资担保有限公司	新站区二环路以北龙门岭路以东青年创业大厦 A2023	46.89	20/31	办公
		新站区二环路以北龙门岭路以东青年创业大厦 A2024	46.89	20/31	
13	合肥兴泰控股集团有限公司	一楼大厅	8.00	1/7	商业服务
		36后-1	41.00	1/1	
		瑶海区明光路34号楼都市大厦1-6层	3883.77	2-6/7	
14	合肥市国投建设发展有限公司	瑶海区合裕路北、铜陵北路东天成大厦负1-1、 102、103、203青楼医疗	350.52	-1/8	商业服务
			1914.26	1/8	
			2152.32	2/8	
15	合肥市兴泰小额贷款有限公司	瑶海区合裕路939号红旗建材市场5幢101、201	171.32	1-2/2	商业服务
16	合肥市兴泰融资担保集团有限公司	瑶海区龙岗路与临泉东路交口西北侧1幢1楼	1033.19	1/6	商业
17	合肥市兴泰融资担保集团有限公司	瑶海区风景苑17幢501室	105.16	5/6	住宅

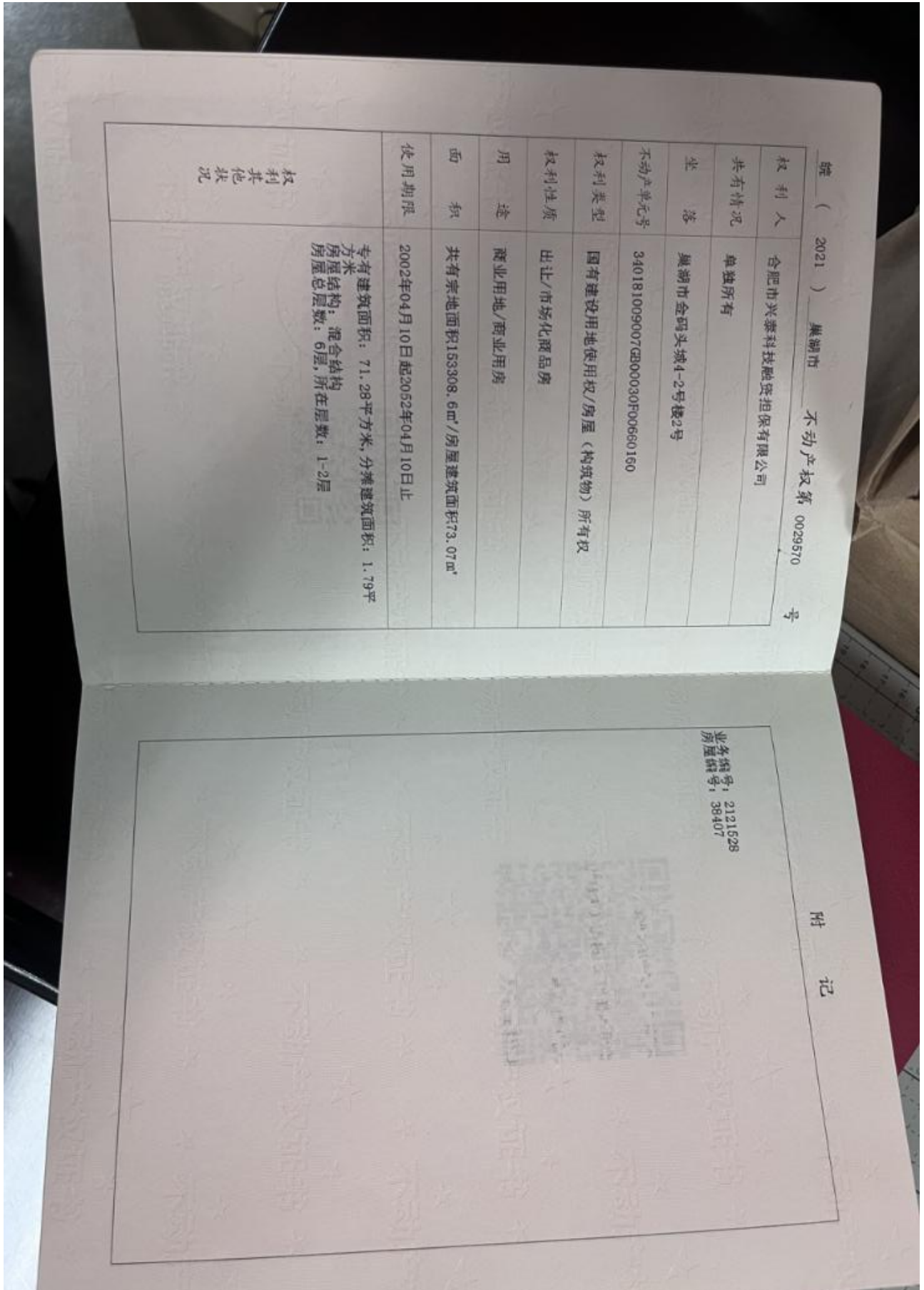


扫描全能王 创建

18	合肥市兴泰融资担保有限公司	新站区当涂北路与纬二路交口莱茵河畔 10幢603室	93.47	6/18	住宅
	合肥市兴泰融资担保有限公司	新站区当涂北路与纬二路交口莱茵河畔 10幢604室	115.16	6/18	住宅
19	合肥市兴泰融资担保集团有限公司	经开区芙蓉路名邦西城秀里1B幢商112	54.71	1/6	商业服务
	合肥市兴泰融资担保集团有限公司	政务区蔚蓝商务港城市广场B座1701室及夹层	82.83	17/19	办公
20	合肥市兴泰融资担保集团有限公司	政务区蔚蓝商务港城市广场B座1702室及夹层	76.06	17/19	办公
	合肥市兴泰时雨小额贷款有限责任公司	经开区芙蓉路以南,松谷路以西东海星城四期13幢1805/1805上	232.21	18/18	住宅
22	合肥市国投建设发展有限公司	包河区徽州大道西、南一环路南新马大厦第四层办(一)至办(十)	507.32	4/5	办公
23	合肥宏图房地产开发有限公司	庐阳区滩溪路3号鸿达大厦第九层	435.80	9/9	办公
24	合肥市国投建设发展有限公司	瑶海区铜陵路恢复楼五层、六层	842.00	5-6/6	商办
合计	/	/	22878.66	/	/



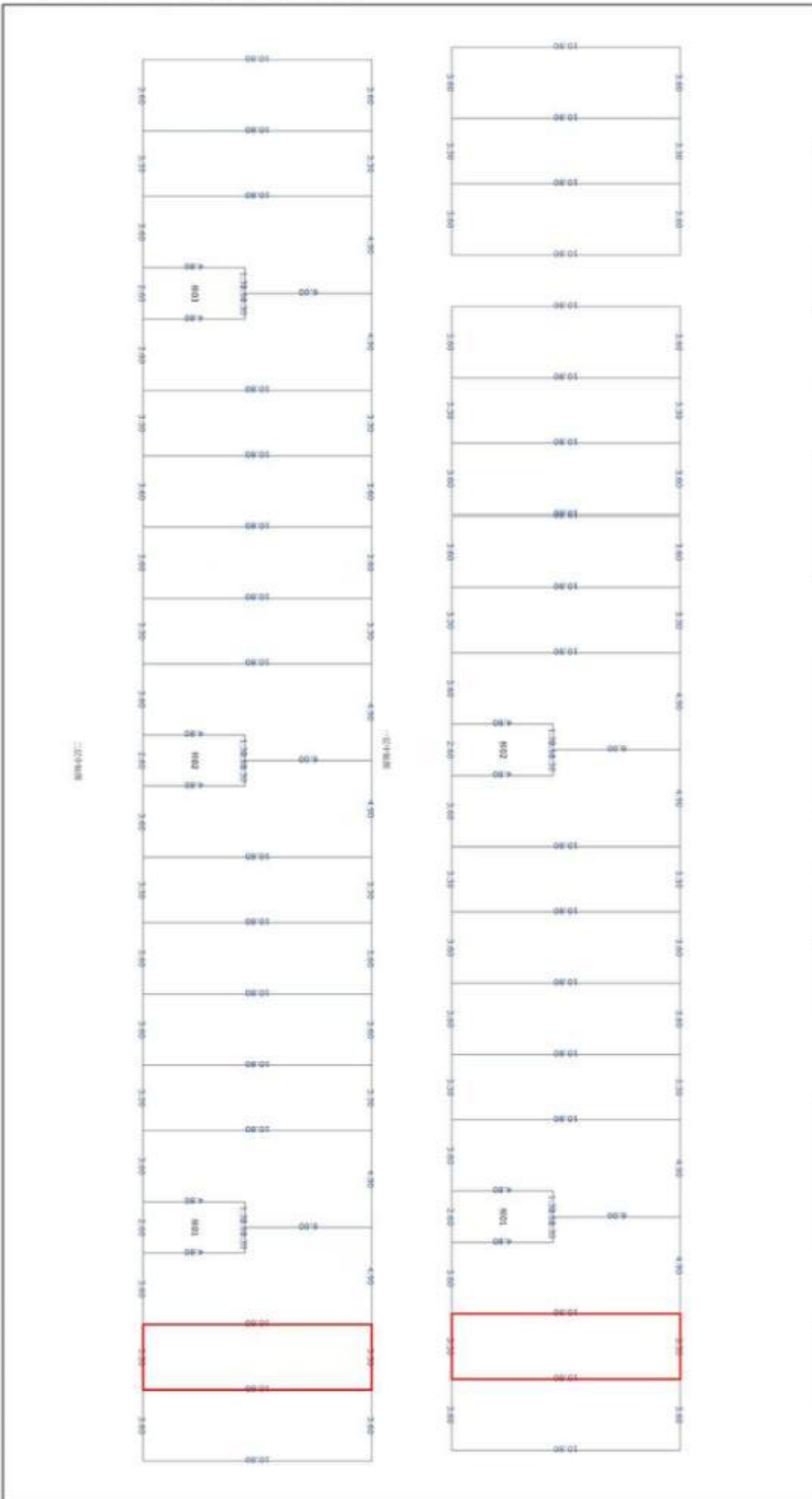
扫描全能王 创建





房屋分户平面图

坐落	巢湖市金阳名城4-2号楼			结构	混合结构	套内建筑面积(m ²)	71.28
不动产单元号	3401810090070800030F00060160			地上层	5	共有分摊面积(m ²)	1.79
幢号	4-2号楼	建成年份	2004	地下层	1	建筑面积(m ²)	73.07



巢湖市不动产登记(交易)中心

制图日期: 2021年05月26日





<p>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.</p>	
 <p>发证机关 No. 00339446</p>	

<p>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.</p>	
 <p>发证机关 No. 00356862</p>	