

房地产租赁估价报告

估价报告编号：皖正房评报[2026]字第 0811 号

估价项目名称：无锡市无锡区锡沪东路 15-20、15-21 室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 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》【苏（2023）无锡市不动产权第 0104969 号、苏（2023）无锡市不动产权第 0104975 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，估价对象为无锡市无锡区锡沪东路 15-20、15-21 室商业用途房地产，权利人为合肥市兴泰担保资产管理有限公司，单独所有，本次评估建筑面积：122.65 m²（其中 15-20 建面积为 61.06 m²，15-21 建面积为 61.59 m²），房屋结构为钢筋混凝土结构，所在层与总楼层为 1/3 层，建成年代为 2016 年，房屋用途为商业服务，实际用途为商业服务；土地权利性质：出让；土地用途为批发零售用地，使用期限：国有建设用地使用权-至 2054 年 09 月 09 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江苏省、无锡市有关法律、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 25 元/m²·月，月租金为人民币大写：叁仟零陆拾柒元整（¥：3067 元）（取整），该估价对象年租金为人民币大写：叁万陆仟捌佰零肆元整（¥：36804 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 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	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	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、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	18
四、估价方法适用性分析	19
五、估价测算过程	20
六、估价结果确定	20
附 件	26
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 03 日
贺 伟	3420200008		2026 年 04 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。

根据估价委托人提供的资料，未提供估价对象建成年代，结合估价人员实地查勘和现场调查，本次估价设定房屋建成年代为 2016 年。

由于权属证书附件图纸页遗失，估价委托人无法提供完整产证，本次评估估价对象实物状况依据估价委托人提供的《房地产评估委托书》、《评估明细一览表》及估价人员实地查勘情况为准。

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（2026 年 04 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
- (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》【苏（2023）无锡市不动产权第0104969号、苏（2023）无锡市不动产权第0104975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，估价对象坐落于无锡市无锡区锡沪东路15-20、15-21室，权利人为合肥市兴泰担保资产管理有限公司，单独所有，本次评估建筑面积为122.65 m²（其中15-20建面积为61.06 m²，15-21建面积为61.59 m²），房屋结构为钢筋混凝土结构，所在层与总楼层为1/3层，建成年代为2016年，房屋用途为商业服务，实际用途为商业服务。

于价值时点，估价对象室内地面为地板砖，内墙为乳胶漆，入户门为双开玻璃门等，室内装修整体为简单装修，使用正常，维护状况较好。

【此页以下无正文】

权属登记摘录表 1

权利人	合肥市兴泰担保资产管理 有限公司	权属证号	苏(2023)无锡市不动产权第 0104969号
共有情况	单独所有		
坐落	锡沪东路 15-20		
不动产单元号	320205001138GB00001F00155002		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权		
面积	分摊土地使用权面积: 35.5 m ² /房屋建筑面积 61.06 m ²		
权利性质	出让/市场化商品房	用途	批发零售用地/商业服务
使用期限	国有建设用地使用权-至 2054 年 09 月 09 日止		
所在层与总层数	1/3	建筑结构	钢筋混凝土结构

权属登记摘录表 2

权利人	合肥市兴泰担保资产管理 有限公司	权属证号	苏(2023)无锡市不动产权第 0104975号
共有情况	单独所有		
坐落	锡沪东路 15-21		
不动产单元号	320205001138GB00001F00155016		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权		
面积	分摊土地使用权面积: 35.8 m ² /房屋建筑面积 61.59 m ²		
权利性质	出让/市场化商品房	用途	批发零售用地/商业服务
使用期限	国有建设用地使用权-至 2054 年 09 月 09 日止		
所在层与总层数	1/3	建筑结构	钢筋混凝土结构

(三) 土地基本状况

1. 权利性质: 出让。
2. 土地用途: 批发零售用地。
3. 面积: /
4. 使用期限: 国有建设用地使用权-至 2054 年 09 月 09 日止。
5. 四至: 东至通云南路、西近资景南路、南近春潮路、北至锡沪路。
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“五通”, 宗地已开发完成。

（四）建筑物基本状况

1. 建筑结构：钢筋混凝土结构。
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）：2016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“五通”。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，房屋用途为商业服务，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服务，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. 《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）；

6. 《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）；

7. 《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）；

8. 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）；

9. 《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）；

10. 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》【苏（2023）无锡市不动产权第0104969号、苏（2023）无锡市不动产权第0104975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。

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

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（2026年04月01日）的房地产租赁底价单价为25元/m²·月，月租金为人民币大写：叁仟零陆拾柒元整（¥：3067元）（取整），该估价对象年租金为人民币大写：叁万陆仟捌佰零肆元整（¥：36804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“五通”。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 03 日
贺 伟	3420200008		2026 年 04 月 03 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 03 日

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司
2026 年 04 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	无锡市无锡区锡沪东路 15-20、15-21 室。
	方位	无锡市无锡区。
	与相关场所（设施）的距离	距东街集贸市场直线距离约为 380 米。
	四至	东至通云南路、西近资景南路、南近春潮路、北至锡沪路。
	临街（路）状况	估价对象临近锡沪路，临路状况好。
	楼层（所在层/总层数）	1/3 层。
	商业繁华度	区域内有东街集贸市场、蓝光五彩城商业街等，商业繁华度较高。
交通状况	道路状况	估价对象临近锡沪路等，为交通型主干道，路况较好。
	出入可利用交通工具	附近有 28 路、37 路、42 路等公共交通经过，距公交车站点约 190 米，故选用公共交通出行较为便捷。
	交通管制情况	锡沪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隆亭新苑、资景苑等住宅生活小区，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	估价对象附近有无锡市东亭中学、东街集贸市场、景苑公园、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 物实	建筑规模/面积	122.65 m ² （其中 15-20 建面为	建筑功能	商业服务，功能配套较齐全
----------	---------	--	------	--------------

物状		61.06 m ² , 15-21 建面为 61.59 m ²)		
	建筑结构	钢筋混凝土结构	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, 估价对象室内地面为地板砖, 内墙为乳胶漆, 入户门为双开玻璃门等, 室内装修整体为简单装修。		
	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	估价对象为平层, 空间布局较合理。		
	新旧程度	2016 年建成, 新旧程度较好。		
	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	分摊土地使用权面积: 35.5 m ² 。		
	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“五通”, 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, 新旧程度较好。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	为合肥市兴泰担保资产管理 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	批发零售用地
	土地使用期限	国有建设用地使用权-至 2054 年 09 月 09 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担保资产管理有限 公司所有	
		规划用途及实际用途	商业服务/商业服务	
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

无锡市，别名梁溪，简称锡，江苏省省辖市。地处长江三角洲江湖间走廊部分，江苏省东南部，位于北纬 $31^{\circ} 07' \sim 32^{\circ}$ ，东经 $119^{\circ} 31' \sim 120^{\circ} 36'$ 。东邻苏州，距上海 128 千米；南濒太湖，与浙江省交界；西南与浙江长兴、安徽广德交界；西接常州，距南京 183 千米；北临长江，与泰州市所辖的靖江市隔江相望。全市总面积 4627.47 平方千米（市区面积 1643.89 平方千米，其中城市建成区面积 356 平方千米），其中陆地面积 3724.98 平方千米、水域面积 902.49 平方千米。

2025 年无锡经济运行平稳向好，全年实现地区生产总值 16773.94 亿元，同比增长 5.1%，人均 GDP 居全国大中城市前列。三次产业增加值分别达 142.48 亿元、7870.47 亿元、8760.99 亿元，均保持稳定增长，产业结构持续优化。一般公共预算收入 1225 亿元，社零总额突破 4400 亿元，市场活力稳步释放。工业经济韧性突出，规上工业总产值 2.7 万亿元，8 个产业集群超 2000 亿元，高技术制造业增加值增长 9.6%，拉动工业增长 2.8 个百分点。消费市场通过“太湖购物节”等活动持续激活，城镇新增就业 14.6 万人。科创领域成效显著，专精特新“小巨人”达 463 家，聚焦低空经济、人工智能等赛道，培育未来产业，为高质量发展注入强劲动能。

产业升级步伐持续加快，工业经济高质量发展特征愈发明显。作为制造业强市，无锡持续推动工业技改升级，技改投资总量稳居全省第二，规上工业增加值“十四五”年均增长 7.7%，高于全国平均水平 1.8 个百分点。在产业集群培育上，超 2000 亿元产业集群数量增至 8 个，形成了覆盖物联网、高端装备制造、生物医药等领域的优势产业矩阵，产业链条不断完善、协同效应持续凸显。同时，高技术制造业快速崛起，在人工智能、人形机器人、量子科技等新兴领域的布局持续深化，推动制造业向高端化、智能化、绿色化转型，成为工业经济增长的核心引擎。

政策保障精准有力,有效投资持续扩大,为经济回升向好提供坚实支撑。2025年,无锡先后出台新春“15条”、稳外贸稳就业“16条”、提振消费专项行动等一系列政策举措,精准对接市场主体需求,不断优化营商环境。规范涉企检查服务平台上线运行,太湖(无锡)国际商事仲裁中心挂牌,进一步降低企业经营成本、提升服务效能,同时无锡入选国家苏南重点城市要素市场化配置综合改革试点,为要素流动和资源优化配置提供制度保障。重大项目建设成效显著,省市重大项目超额完成年度投资目标,新开工、竣工重大产业项目数量稳步提升,10亿元以上招引备案项目达96个,各类专项债券、政策性基金的落地,持续为经济发展注入资金活力。

民生福祉与科创活力双向提升,发展质量持续改善。消费市场持续焕发活力,“太湖购物节”系列促消费活动超千场,夜间经济、文旅消费等新消费场景不断丰富,有效拉动消费增长,社零总额稳步突破4400亿元。就业保障成效突出,城镇新增就业14.6万人,成功获评全国首批就业友好城市,市场主体规模持续扩大,新增“四上”企业2977家,“个转企”数量首破1000家。科技创新持续发力,除培育463家专精特新“小巨人”企业外,无锡还明确“5+3+x”场景应用体系,聚焦科技创新、社会民生等五大重点领域,实施未来产业培育六大计划,全力争创未来产业先导区,推动科创成果加速转化,让发展成果更多惠及全体市民。

(二) 当地房地产市场状况

2025年无锡房地产市场呈现“筑底企稳、结构分化”的调整期特征,全年新建商品住宅成交约164万 m^2 ,成交均价21999元/ m^2 ,成交量较2024年下滑18%,但降幅较前几年有所收窄,年末12月成交环比涨近70%,显露出企稳信号。市场整体呈现“供应维稳、成交承压、价格筑底”态势,累计新增供应183万 m^2 ,同比微增1.6%,整体供应端保持平稳,而成交端持续处于历史低位区间,去化压力仍然存在。二手房市场则更为活跃,全年成交40860套,虽较2024年的43587套同比下降6.26%,但整体保持稳定,且3月出现“小阳春”行情,成交达6939套,环比暴涨313%,位居全国重点城市涨幅第二。

政策方面,无锡在2025年4月16日发布“锡十条”5.0版新政,全面取消商品房限售政策,规定商品住房取得不动产权证即可上市交易,同时暂停新建商品房价格备案,由企业根据市场自主确定“一房一价”,标志着无锡自2019年出台的限价政策正式退出。新政还加大了公积金对高品质住宅的贷款力度,将借

款人本人最高贷款额度提高到 100 万元，借款人及配偶均符合条件的最高贷款额度提高到 150 万元，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为 2.1% 和 2.6%。此外，政策还对“卖旧买新”契税补贴、老年家庭购房消费券优惠活动作出优化调整并延长至 6 月底，对本市户籍多子女家庭购买新建商品住房给予 3 万元一次性购房补贴。

区域分化成为 2025 年无锡楼市的显著特征，核心板块与非核心板块市场表现差异明显。经开区以 33.1 万 m² 的成交面积稳居全市首位，成交均价 28660 元 /m² 领跑全市，梁溪区以 26797 元 /m² 位列第二，滨湖区成交 29.1 万 m²，成交均价 21645 元 /m²。而锡山、惠山、新吴三大区域成交均价均未突破 2 万元 /m²，其中锡山区年初跌幅最大，达 5.89%。从产品结构看，核心板块优质改善型项目仍有市场关注点，而刚需项目主要集中在非核心区域，去化周期相对较长。

土地市场方面，2025 年无锡市区经营性用地共成交 64 宗，成交面积约 240.87 万平方米，成交总额约 352.84 亿元，其中涉宅地块 41 宗，成交面积 188.67 万平方米，成交金额 328.02 亿元，为近 7 年最低成交额。对照供地计划，商品住宅用地实际完成率达 89%，在优化供给侧的方针下，无锡土地市场供给量减少但供地质量提升，低容积率地块成为主流，最高成交楼面价约 18500 元 /m²。12 月 18 日，无锡 2025 年宅地市场收官，7 宗地块全部以底价成交，总占地 44.64 万 m²，收金 84.73 亿元，最高成交楼面价 18300 元 /m²，地块分布于经开、梁溪、惠山等核心板块。

市场展望方面，2025 年末无锡楼市出现了一些积极信号，12 月新房成交环比涨近 70%，二手房市场保持稳定，政策效应逐渐显现。随着限售、限价等限制性政策全面取消，以及公积金贷款、购房补贴等支持性政策的持续发力，市场流通效率有望进一步提升，改善型需求将得到更好释放。但同时，无锡楼市仍面临去化压力，尤其是非核心区域的库存问题，预计 2026 年市场将继续处于调整期，价格将保持平稳，核心板块优质项目与非核心板块普通项目的分化态势可能进一步加剧。

（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，无锡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服务，实际商业服务使用，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	认为转换	认为装修	认为拆除现有	前四种情形

	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	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	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	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	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

I、无锡市锡沪东路15-20室测算过程：

(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）	春潮路与友谊南路交口商业用房	春潮路与友谊南路交口商业用房	春潮路与资景南路交口商业用房
成交价格（元/㎡·月）	24.50	25.10	26.10
用途	商业	商业	商业
成交日期	2025.08	2025.10	2025.11
建筑结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
空间布局	较合理	较合理	较合理
装修程度	毛坯	简单装修	普通装修
所在楼层	1层	1层	1层
建成年份	2018年	2018年	2016年
建筑面积（㎡）	63	65	70

(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）		-	2025.08	2025.10	2025.11
区 位 状 况	与相关场所的距离(m)	380	380	380	380
	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层	1层	1层	1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)	61.06	63	65	70
	建筑结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
	建筑年代	2016年	2018年	2018年	2016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	简单装修	毛坯	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	有	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，无锡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+/-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+/-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+/-2%；

F、环境状况：分为优、较优、一般、较劣、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+/-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+/-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+/-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+/-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+/-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+/-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+/-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+/-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+/-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+/-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+/-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+/-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+/-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	105
	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 ·月)		24.50	25.10	26.10
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	100/95	100/100	100/105
	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)		25.79	25.10	24.86

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：

$$\text{比较价值} = (25.79 + 25.10 + 24.86) \div 3 = 25 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{月}$$

II、无锡市锡沪东路 15-21 测算过程：

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘，考虑到无锡市目前商业用途房地产的价格状况，并结合我们对估价对象房地产的市场调查了解分析，估价对象无锡市锡沪东路 15-21 商业用途房地产的区位状况、实物状况、权益状况与 1706 室高度相似，得出估价对象无锡市锡沪东路 15-21 的租赁底价单价为 25 元/m²·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 25 元/m²·月，月租金为人民币大写：叁仟零陆拾柒元整（¥：3067 元）（取整），该估价对象年租金为人民币大写：叁万陆仟捌佰零肆元整（¥：36804 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】



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



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
		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	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	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



扫描全能王 创建

) 无锡市 不动产权第 0104969 号		附 记
权利人	合肥市兴泰担保资产管理有限公司	登记类型: 存量房买卖 (含公寓、解困房、安居房、经适房、安置房) 业务小类: 存量房转移登记 登记日期: 2023-05-01 本土地使用者依法享有本建筑区划内全体业主共有的公共用地土地使用权
共有情况	单独所有	
坐 落	锡沪东路15-20	
不动产单元号	3202050011389B00001F00155002	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋 (构筑物) 所有权	
权利性质	出让/市场化商品房	
用 途	批发零售用地/商业服务	
面 积	-/房屋建筑面积: 61.06m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2054年09月09日止	
权利其他状况	专有建筑面积: 52m ² 分摊建筑面积: 9.06m ² 分摊土地使用权面积: 35.5m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 3 所在层: 1	

扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

2023) 无 锡 市 不 动 产 权 第 0104975 号

权利人	合肥市兴泰担保资产管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	锡沪东路15-21
不动产单元号	3202050011386B00001F00155016
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	批发零售用地/商业服务
面积	-/房屋建筑面积: 61.59㎡
使用期限	国有建设用地使用权 - 至2054年09月09日止
权利其他状况	专有建筑面积: 52.45㎡ 分摊建筑面积: 9.14㎡ 分摊土地使用权面积: 35.8㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 3 所在层: 1

附 记

登记类型: 存量房买卖(含公房、解困房、安居房、经济房、安置房)
业务小类: 存量房转移登记
登记日期: 2023-05-31
本土地使用者依法享有本建筑区划内全体业主共有的共用土地土地使用权

扫描全能王 创建



营业执照

(副本)

国家市场监督管理总局
2025年04月29日

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)

法定代表人 宣静

经营范围 物业管理、代理房地产买卖、租赁、信息咨询、代办房屋所有权证、水电安装、房屋修缮、承接室内外装饰工程、装饰材料、金属材料、机电设备及配件、通讯器材、百货、五金、交电、化工、汽车美容、洗车服务、卫生保洁、布草洗涤、灯箱制作、礼仪服务、外租、玻璃幕墙清洗、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)

注册资本 肆佰玖拾捌万圆整

成立日期 1998年08月18日

住所 合肥市庐阳区九野桥街45号附属南楼五楼

登记机关

扫描二维码
· 国家企业信用信息公示系统,
了解更多登记、备案、许可、管
理信息。



国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国
家企业信用信息公示系统网址:

<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>姓名 / Full name 花东</p> <p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证件号码 / ID No. 342623199103073412</p> <p>注册号 / Registration No. 3420190031</p> <p>执业机构 / Employer 安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2028-05-13</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</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>	 <p>姓名 / Full name 贺伟</p> <p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证件号码 / ID No. 340111198602223017</p> <p>注册号 / Registration No. 3420200008</p> <p>执业机构 / Employer 安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2029-01-25</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>
---	--