

房地产估价报告

估价项目名称：合肥市瑶海区明光路 518 号恒大广场 41 幢商
业楼办 425 房产进行市场租赁价格评估

估价委托人：合肥兴泰商业资产运营有限公司

房地产估价机构：安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：叶琦（注册号：3120210066）

王曙光（注册号：3120110046）

估价报告出具日期：2025 年 09 月 15 日

估价报告编号：开诚房评[2025]第 01927 号



| 项目名称 | 评估面积 (m ²) | 租金(元/计量单位) | 年租金 (元) |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|---------|
| 瑶海区明光路 518 号恒大广场 41 幢商业楼办 425 | 145.44 | 12 元/m ² /月 | 20943 |

特别提示:

1. 本报告使用者在使用本报告之前须对报告全文,特别是“评估的假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失。估价的详细结果、过程及有关说明,请见报告正文。

2. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

3. 评估结果仅为委托方出租房地产之经济行为提供价格参考,不是评估对象可实现的成交价格,也不应当被视为对评估对象成交价格的保证。

4. 房地产租赁成交价格受租赁双方心理预期、拟租赁年限以及其他因素影响,另外租赁双方人员的谈判能力也会影响到租赁成交价格。本报告是根据目前同类型房地产租赁市场价格水平,评估估价对象的客观租赁价格,租赁成交价格有可能会高于或低于评估价格。

5. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内,评估报告或者评估结果未使用之前,如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整后友可使用。

安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人:

二〇二五年九月十日



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 |

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：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等进行分析，~~形成~~形成意见和结论，~~撰写~~撰写本估价报告。

5、估价人员已于2025年08月19日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的查勘限于估价对象的区位、外观和使用状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他~~无法~~无法暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

6、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

7、没有外部专业机构和人员对本估价报告提供了重要专业帮助。

8、本估价报告由安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司负责解释。

9、参与本次估价的注册房地产估价师：

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|----|------------|----|------------|
| 叶琦 | 3420010066 | 叶琦 | 2025.08.19 |



估价假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一) 一般假设

(1) 本次评估设定估价对象所有权为合法取得，产权人已支付相关的税费，估价对象权属清晰无异议，能够正常上市交易。

(2) 本次估价对象房地产在估价

1. 估价时没有考虑国家宏观经济政策变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产市场和价格的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果将随之发生相应变化。

2. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及商业决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

无。

二、估价的限制条件

1. 本估价报告及估价结果仅为估价委托人在本次估价目的下使用，不得作其它用途。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2. 本次估价目的为委托方确定出租房地产之经济行为提供价格参考，评估价格并不是最终的交易价格，最终成交价格需通过市场竞价形成，而非由评估价决定。

3. 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门以外的单位和个人提供；本报估全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4. 本估价结果仅为委托方确定出租房地产之经济行为提供价格参考，不得用于其它目的，若用于其他用途，对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

5. 本估价报告应用有效期为自出具估价报告之日起一年（即 2025 年 09 月 15 日至 2026 年 09 月 14 日）。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的自身状况或基

产租赁市场水平，参照估价对象的客观市场租金，经测算估价对象租金可能为 0.50 元/月/平方米。

根据《资产评估执业准则—不动产》的要求，对估价对象进行实地查勘，

对估价对象的现状用途、规划用途、容积率、建筑密度、建筑层数、

房屋结构、房屋质量、

房屋状况等

估价结果报告

一、估价委托人

名称：合肥兴泰商业资产运营有限公司

地址：庐阳区九狮桥街45号附属南楼五楼

法定代表人：宣静

二、房地产估价机构

机构名称：安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

住所：合肥市蜀山区金寨路91号立基大厦B座1709室

法定代表人（执行事务合伙人）：赵国华

备案等级：一级

证书编号：GA161001

联系人：王曙光

联系电话：0551-62820993

三、估价目的

为委托方出租房地产之经济行为提供价格参考，不作他用。

四、估价对象

1. 估价对象财产范围

财产范围包括建筑物分摊土地使用权，建筑物及与建筑物不可分割的

估价对象

附属设施等。所有权利状况、抵押状况、查封状况、其他权利状况

来、电以及

六、价值类型

1. 价值类型名称

根据本次的估价目的及房地产评估的技术规范，本次估价的价值类型为房地产公开市场价值（市场租金）。

2. 价值定义

市场租金是指在公开市场上由熟悉情况且不受强迫的租赁双方，在租赁条件下自愿达成的在价值时点

建筑物及与建筑物不可分割的水、电以及配套等，不包括家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。水电、物业费、维修费由承租方承担，租金为按相关法律法规双方各自承担

面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如估价出的价格必须符合国家的价格政策。

3. 价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场租赁价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结论只适用于

估价对象在估价时点的状况，估价结论只适用于估价时点的状况。

估价结论只适用于估价时点的状况，估价结论只适用于估价时点的状况。

估价结论只适用于估价时点的状况，估价结论只适用于估价时点的状况。

估价结论只适用于估价时点的状况，估价结论只适用于估价时点的状况。

估价结论只适用于估价时点的状况，估价结论只适用于估价时点的状况。

估价结论只适用于估价时点的状况，估价结论只适用于估价时点的状况。

估价结论只适用于估价时点的状况，估价结论只适用于估价时点的状况。

估价结论只适用于估价时点的状况，估价结论只适用于估价时点的状况。

九、估价方法

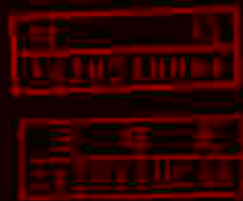
依据《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015），估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，结合本次评估目的及估价对象的特点和实际状况，采用比较法作为本次估价的基本方法。

比较法是根据替代原理，将估价对象房地产与较近时期内已经发生交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的成交价格，参照该房地产的交易情况、

期日、区位状况、实物状况、权益状况等差别，修正测算得出估价对象在价值时点的房地产价值水平。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估估价程序，利用科学的评估方



十三、估价作业期

自受理委托估价之日二〇二五年七月二十一日起至估价报告出具之日二〇二五年



估价技术报告

一、实物状况描述与分析

(一) 土地实物状况

1. 形状：宗地形状较规则。
2. 地形：地形为平地。
3. 地势：地势平坦。
4. 面积：共有宗地面积 9372.37 平方米。
5. 地质及土壤：地质承载力较好，土壤未受污染。
6. 开发程度：宗地红线外五通，红线内已完成建设并投入使用。

综上所述，估价对象土地形状较规则，地势平坦，地质承载力较好，土壤未受污



| | |
|--------|--------------------------|
| 宗地名称 | 安徽省合肥市蜀山区蜀山新村 10 幢 101 室 |
| 宗地坐落 | 蜀山区 |
| 宗地用途 | 住宅 |
| 宗地面积 | 9372.37 平方米 |
| 宗地权属 | 国有建设用地使用权 |
| 宗地取得时间 | 2010 年 12 月 28 日 |
| 宗地开发程度 | 宗地红线外五通，红线内已完成建设并投入使用 |
| 宗地现状用途 | 住宅 |

| | |
|------|--------------------------|
| 估价日期 | 2023 年 10 月 27 日 |
| 估价对象 | 安徽省合肥市蜀山区蜀山新村 10 幢 101 室 |
| 估价目的 | 抵押评估 |

| | |
|---------|-------------|
| 使用及维护情况 | 使用正常，维护情况较好 |
|---------|-------------|

估价对象为办公用房，通用性较好，其空间布局能较好地满足其现状用途需求，估价对象建筑物状况对价格无不利影响。

二、权益状况描述与分析

通排水及场地平整），基础设施完善。

2. 公共服务设施：区域内有中国银行(合肥胜利广场支行)、中国工商银行(合肥瑶海支行)等。医院有胜利路街道社区卫生服务中心等。商超有百盛购物中心、合肥银泰中心、万达广场等。

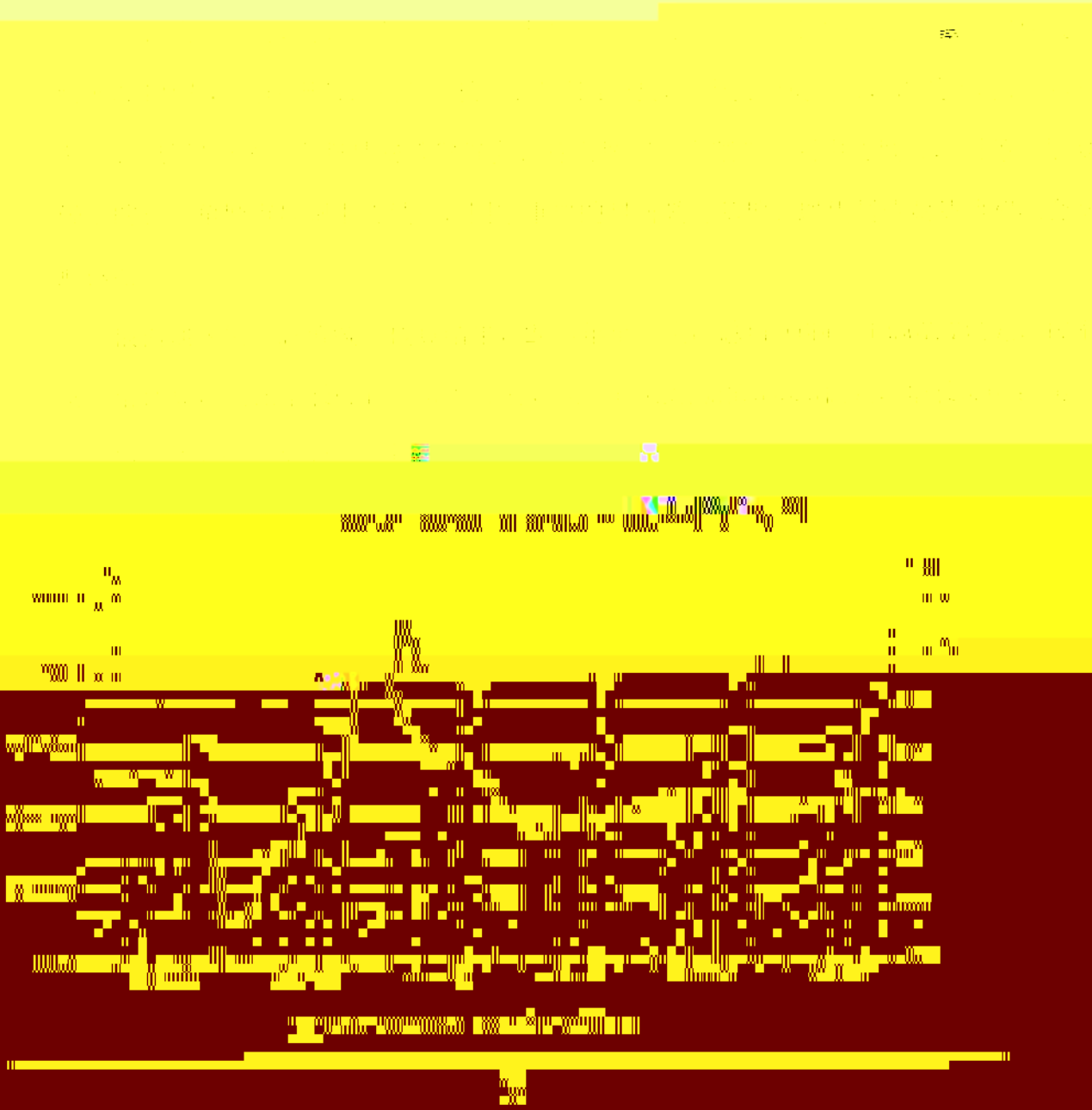


图 1-1 宗地现状图

2024年,全省粮食全年农林牧渔业总产值500.00亿元,农林经济稳步发展。

安徽省自然资源禀赋优越,土地资源丰富,耕地面积广阔,适宜发展粮食生产。近年来,安徽省政府高度重视粮食生产,加大投入,提高粮食产量,为保障国家粮食安全做出了积极贡献。

安徽省农业机械化水平不断提高,农业生产效率显著提升。

安徽省农村基础设施不断完善,农村生产生活条件持续改善。

安徽省农村金融体系日益健全,农村金融服务水平不断提升。

安徽省农村电商发展迅速,农产品销售渠道不断拓宽。

安徽省农村生态文明建设扎实推进,农村人居环境持续优化。

安徽省农村改革不断深化,农村体制机制不断完善。

安徽省农村发展取得显著成就,为全省经济社会发展做出了重要贡献。

安徽省农村发展前景广阔,未来将继续加大投入,推动农村高质量发展。

安徽省农村改革将继续深化,为乡村振兴注入强大动力。

安徽省农村发展将继续保持良好势头,为全面建设社会主义现代化国家贡献力量。

安徽省农村改革将继续深化,为乡村振兴注入强大动力。

安徽省农村发展将继续保持良好势头,为全面建设社会主义现代化国家贡献力量。

安徽省农村改革将继续深化,为乡村振兴注入强大动力。

安徽省农村发展将继续保持良好势头,为全面建设社会主义现代化国家贡献力量。

安徽省农村改革将继续深化,为乡村振兴注入强大动力。

安徽省农村发展将继续保持良好势头,为全面建设社会主义现代化国家贡献力量。

安徽省农村改革将继续深化,为乡村振兴注入强大动力。

安徽省农村发展将继续保持良好势头,为全面建设社会主义现代化国家贡献力量。

安徽省农村改革将继续深化,为乡村振兴注入强大动力。

安徽省农村发展将继续保持良好势头,为全面建设社会主义现代化国家贡献力量。

安徽省农村改革将继续深化,为乡村振兴注入强大动力。

安徽省农村发展将继续保持良好势头,为全面建设社会主义现代化国家贡献力量。

安徽省农村改革将继续深化,为乡村振兴注入强大动力。

安徽省农村发展将继续保持良好势头,为全面建设社会主义现代化国家贡献力量。

安徽省农村改革将继续深化,为乡村振兴注入强大动力。

安徽省农村发展将继续保持良好势头,为全面建设社会主义现代化国家贡献力量。

安徽省农村改革将继续深化,为乡村振兴注入强大动力。

房待售面积525.90万平方米，同比下降2.0%，其中：住宅用房105.11万平方米，同比增加27.1%。全年商品房销售总额1134.91亿元，同比下降28.8%，其中：住宅用房1032.95亿元，同比下降29.1%；商业营业用房39.66亿元，同比下降29.2%。

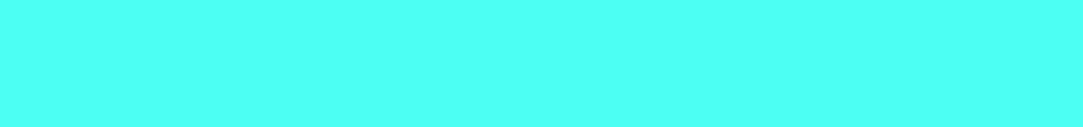
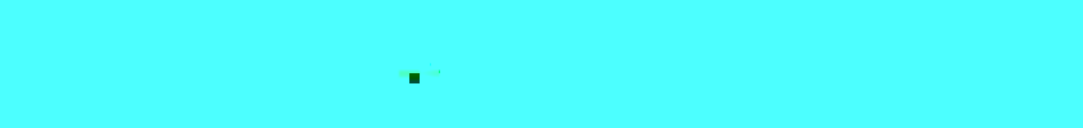
整体来看，合肥市房地产宏观层面保持宽松节奏，以“稳楼市”为最终目标，诸多限制性政策退场，购房门槛适当降低、土地供应结构优化，供需两端同频共振，市场活跃度有所恢复，2025年房地产行业政策仍将保持宽松状态，推动已出台政策落地落实是短期房地产宏观调控政策的重点，后续政策继续围绕促需求、优供给两方面展开，多措并举逐步改善市场供求关系失衡导致的房价下行预期，最终实现房地产市场止跌回稳。

3、同类房地产市场状况

2024年合肥市区商业办公房地产市场供应面积59.94万平方米，同比下降38.7%，成交面积89.67万平方米，同比下降31.5%，成交均价14637元/平方米，同比下降5%，呈现



合肥市 2024 年月度商办成交走势



一) 经济可行性：指在法律法规许可范围内使用土地的目的，分析其经济收益、投资、成本、费用和支付方式。

二) 技术可能性：即不能把技术上（指材料性能、技术手段等）无法达到的使用作为最高最佳使用，要按照在技术上可以实现为前提确定最高最佳使用方式。

三) 财务可行性：在多种可能使用方式中选择经济投入少而收益最大的使用方式。

四) 最高最佳利用方式：即在各种具有经济可行性的使用方式中能使估价对象达到最大的使用方式。

五) 土地与建筑的均衡性：即以房地产内部构成要素的组合是否均衡来判断其是否处于最高最佳使用，也即估价时把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资的因素考虑进去。

在估价实践中，估价师应利用各种方法，在符合法律法规的前提下，在取得充分资料、信息的基础上，综合判断，因此估价对象的最佳使用方式往往不是唯一的，有时也不易和确定，土地用途管制和政府对土地用途管制政策的

因素和市场背景分析，综合判定原理。

（六）
用方式
式。
的价值
是否处
集约度
（六

结合区位压



收益法是运用适当的报酬率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常净收益折算到价值时点上的现值，求其之和来确定估价对象房地产价格的一种估价方法。

成本法是假定存在一个潜在重置一宗与估价对象可以产生同等效用的房地产所需投入的合理费用。也应当是估价对象价值的衡量标准，即是一种可以建造房地产所需耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的资金利息和计划利润，并扣除相应的折旧来确定房地产价格的估价方法。

假设开发法是将估价对象房地产价格与在价值时点近期已发生了交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格做适当修整，以此估算出估价对象的客观合理价值的估算方法。

在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，结合本次评估目的及估价对象

根据以上原则，本次估价从所掌握的交易资料中选取了三个可比实例。其基本情况如表 1 所示：

表 1 可比实例基本情况表

| 可比实例 | 名称 | 位置 | 结构 | 面积 (m ²) | 成交价 (元/m ²) | 建成年代 | 所在楼层 | 用途 | 装修情况 | 交易日期 | 成交价内涵 | 案例来源 |
|------|------|------------|----|----------------------|-------------------------|-------|------|----|------|----------|--------|------|
| 一 | 恒大广场 | 淮南路与胜利路交叉口 | 钢混 | 136.21 | 11.00 | 2016年 | 4层 | 办公 | 毛坯 | 2025年01月 | 公开市场价格 | 市场调查 |
| 二 | 恒大广场 | 淮南路与胜利路交叉口 | 钢混 | 135.88 | 13.00 | 2016年 | 6层 | 办公 | 毛坯 | 2025年04月 | 公开市场价格 | 市场调查 |
| 三 | 恒大广场 | 淮南路与胜利路交叉口 | 钢混 | 140.23 | 12.00 | 2016年 | 5层 | 办公 | 简装 | 2025年03月 | 公开市场价格 | 市场调查 |

(2) 建立比较基础

对可比实例的成交价格进行换算处理，即对成交价格的内涵和形式进行“标准化”，使“标准化”后的价格与估价对象价值或价格之间以及这些成交价格之间的口径一致、相互可比，为后续对可比实例成交价格进行修正和调整建立一个共同的基础。

①统一财产范围：对可比实例与估价对象的财产范围进行对比，并抵消因财产范围不同造成的价格差异。

②统一付款方式：将可比实例不是在成交日期一次性付清的价格，调整为在成交日期一次性付清的价格。

③统一税费负担：将成交价格调整为依照税法及中央和地方政府的有关规定，买卖双方各自缴付应承担的税费。

④统一变现方式：将可比实例不是在成交日期一次性付清的价格，调整为在成交日期一次性付清的价格。

| 可比实例 | 名称 | 位置 | 结构 | 面积 (m ²) | 成交价 (元/m ²) | 建成年代 | 所在楼层 | 用途 | 装修情况 | 交易日期 | 成交价内涵 | 案例来源 |
|------|------|------------|----|----------------------|-------------------------|-------|------|----|------|----------|--------|------|
| 一 | 恒大广场 | 淮南路与胜利路交叉口 | 钢混 | 136.21 | 11.00 | 2016年 | 4层 | 办公 | 毛坯 | 2025年01月 | 公开市场价格 | 市场调查 |
| 二 | 恒大广场 | 淮南路与胜利路交叉口 | 钢混 | 135.88 | 13.00 | 2016年 | 6层 | 办公 | 毛坯 | 2025年04月 | 公开市场价格 | 市场调查 |
| 三 | 恒大广场 | 淮南路与胜利路交叉口 | 钢混 | 140.23 | 12.00 | 2016年 | 5层 | 办公 | 简装 | 2025年03月 | 公开市场价格 | 市场调查 |

| | | | | | |
|--|----|----|----|---|----|
| | 楼层 | 较优 | 较优 | 优 | 较优 |
|--|----|----|----|---|----|

6

1.1.1

2. 房屋建筑概况

2.1 房屋坐落位置及房屋用途

估价对象位于安徽省合肥市蜀山区，房屋用途为住宅。

2.2 房屋结构

房屋结构为钢筋混凝土结构，房屋层数为 18 层，房屋高度为 54.00 米，房屋总建筑面积为 10000.00 平方米。

2.3 房屋装修

房屋装修为精装修，房屋装修标准较高。

2.4 房屋配套设施

房屋配套设施齐全，包括电梯、暖气、空调、燃气、有线电视、宽带网络等。

B. 临路状况：根据其所临道路的等级，门前是否有遮挡、有台阶等，将临路状况划分为五个等级：优、较优、一般、较劣、劣；以估价对象的等级为基准（100分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 ± 2 。

C. 公共服务设施完备度，根据其区域内的银行、邮局、商场或超市、餐饮、派出所、医院、娱乐休闲健身场所（大众消费水平）等配套设施，划分五个等级：高、较高、一般、较低、低，以估价对象的等级为基准（100分），每相差一个等级，可比

实例的分值修正 ± 2 。

D. 办公聚集度，根据办公聚集程度，划分五个等级：高、较高、一般、较低、低，以估价对象的等级为基准（10分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 ± 2 。

E. 人口密度及流量，根据其周边人口流量的大小，划分为五个等级：大、较大、一般、较小、小，以估价对象的等级为基准（100分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 ± 2 。

F. 自然人文环境状况，根据其区域内的公园、绿地、湖泊、学校、图书馆、展览馆及周边居住人群的类型，划分五个等级：优、较优、一般、较劣、劣，以估价对象的等级为基准（100分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 ± 2 。

G. 基础设施状况，根据其通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热力及场地平整情况，将基础设施状况划分为五个等级：优、较优、一般、较劣、劣；以估价对象的等级为基准（100分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 ± 2 。

H. 楼层，根据其所在楼层在整幢楼的相对位置，将所在楼层及总层数划分为五个等级：优、较优、一般、较劣、劣；以估价对象的为基准（10分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 ± 2 。

④实物状况

A. 建筑物成新度，根据估价对象的建成年代、工程质量、维修保养情况，划分为六个等级：十成、九成、八成、七成、六成、五成及以下，以估价对象的等级为基准，每相差一个等级，可比实例的分值修正 ± 2 。

优、较优、一般、较劣、劣；以估价对象的等级为基准（100分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 ± 2 。

C. 面积规模，根据其具体的建筑面积大小，结合办公用房的一般面积户型，划分为五个等级：适中、较适中、一般、较不适中、不适中；以估价对象的等级为基准（100分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 ± 2 。

（此处为大量乱码，疑似扫描错误或加密内容，无法识别）

（此处为大量乱码，疑似扫描错误或加密内容，无法识别）

素不作修正，基准分为 100 分。

C. 抵押、担保物权设立情况，估价对象的评估设定前提是无抵押、担保等物权，三个可比实例亦无抵押、担保情况，故对该因素不作修正，基准分为 100 分。

D. 查封等限制权利，估价对象与三个可比实例，本次评估中均设定为无查封等情况，故对该因素不作修正，基准分为 100 分。

表 4-1 可比实例修正系数表

| 估价对象及可比实例 | | 估价对象 | 可比实例 1 | 可比实例 2 | 可比实例 3 |
|-----------|-----------|-------|--------|--------|--------|
| 比较因素 | 月租金 (元/㎡) | 1 | 11.30 | 19.30 | 12.00 |
| | 交易日期 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 交易情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 区位 | 交通便利度 | 100 | 100 | 100 |
| 楼层状况 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 公共基础设施完备度 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 办公条件 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 状况 | 人口密度及流量 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 自然人文环境状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 基础设施完备度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 实物状况 | 楼层 | 100 | 100 | 102 | 100 |
| | 建筑物成新度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 空间布局 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 面积规模 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 装修状况 | 100 | 100 | 100 | 102 |
| | 层高 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 设施设备情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 建筑类型 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 建筑结构 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 建筑外观及设计 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 权益状况 | 用途 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 规划限制条件 | 100 | 100 | 100 | 100 |

| | | | | | |
|---|-------------|-----|-----|-----|-----|
| 况 | 抵押、担保物权设立情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 查封等限制权利 | 100 | 100 | 100 | 100 |

(5) 编制比较因素条件修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制比较因素条件指数修正系数。

表 5 比较因素条件修正系数表

| 实例一 | | | 实例二 | | | 实例三 | | | 估价对象及可比实例 |
|-------|------|--------|-------|------|--------|-------|------|--------|----------------------------|
| 恒大广场 | | | 恒大广场 | | | 恒大广场 | | | |
| 11.00 | | | 13.00 | | | 12.00 | | | 比较因素 |
| 估价对象 | 案例 1 | 修正系数 | 估价对象 | 案例 2 | 修正系数 | 估价对象 | 案例 3 | 修正系数 | 租赁价格 (元/m ² /月) |
| 100 | 100 | 1.0000 | 100 | 100 | 1.0000 | 100 | 100 | 1.0000 | 比准情况 |
| 100 | 100 | 1.0000 | 100 | 100 | 1.0000 | 100 | 100 | 1.0000 | 交易日期 |
| 100 | 100 | 1.0000 | 100 | 100 | 1.0000 | 100 | 100 | 1.0000 | 交易情况 |
| 100 | 100 | 1.0000 | 100 | 100 | 1.0000 | 100 | 100 | 1.0000 | 交通便利度 |
| 100 | 100 | 1.0000 | 100 | 100 | 1.0000 | 100 | 100 | 1.0000 | 临路状况 |
| 100 | 100 | 1.0000 | 100 | 100 | 1.0000 | 100 | 100 | 1.0000 | 公共服务设施完备度 |
| | | | | | | | | | 办公聚集度 |

| | | | | | | | | | | |
|--|--------|-----|-----|--------|-----|-----|--------|-----|-----|--------|
| | 建筑外观设计 | 100 | 100 | 1.0000 | 100 | 100 | 1.0000 | 100 | 100 | 1.0000 |
| | 土地取得方式 | 100 | 100 | 1.0000 | 100 | 100 | 1.0000 | 100 | 100 | 1.0000 |
| | 用途 | 100 | 100 | 1.0000 | 100 | 100 | 1.0000 | 100 | 100 | 1.0000 |

| | | | | | | | | | | |
|--------|-------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 11.1.1 | 比准的系数 | | | | | | | | | |
|--------|-------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

51

11.1.2 在资料的的基础上，经

过周密准确的测算，并详细考虑了影响... 的... 因素... 最终... 得出... 结论...

11.1.3

... 的... 因素... 最终... 得出... 结论...

11.1.4

附 件

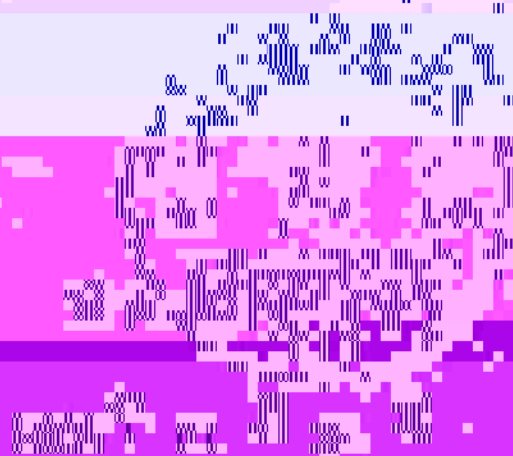
1. 估价对象及周边环境照片
2. 《不动产权证》复印件
3. 估价机构营业执照复印件
4. 房地产估价机构备案证书复印件
5. 估价人员资格证书复印件



根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对

“
”

”



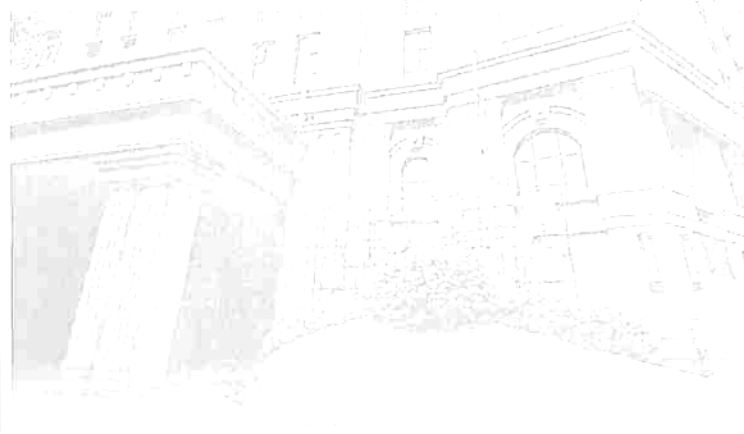
“
”

“
”

| | |
|------|----------------|
| 权利 人 | 合肥兴泰科技小额贷款有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐 落 | 瑶海区明光路518号恒大 |

国有建设用地使用权 20503年09月10日止

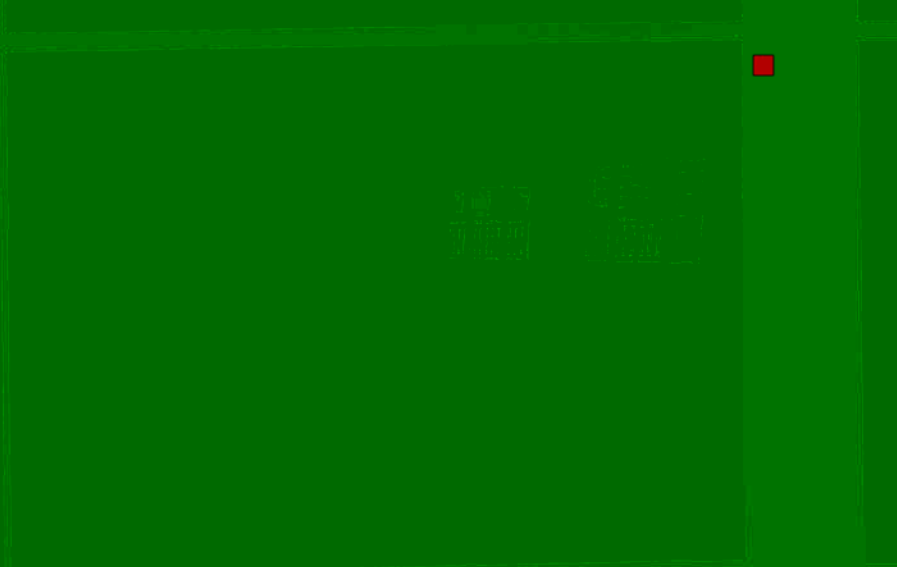
| | |
|--------|---|
| 权利其他状况 | 专有建筑面积：108.36m ² 分摊建筑面积：37.08m ² 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：7 房屋所在层：4 |
|--------|---|

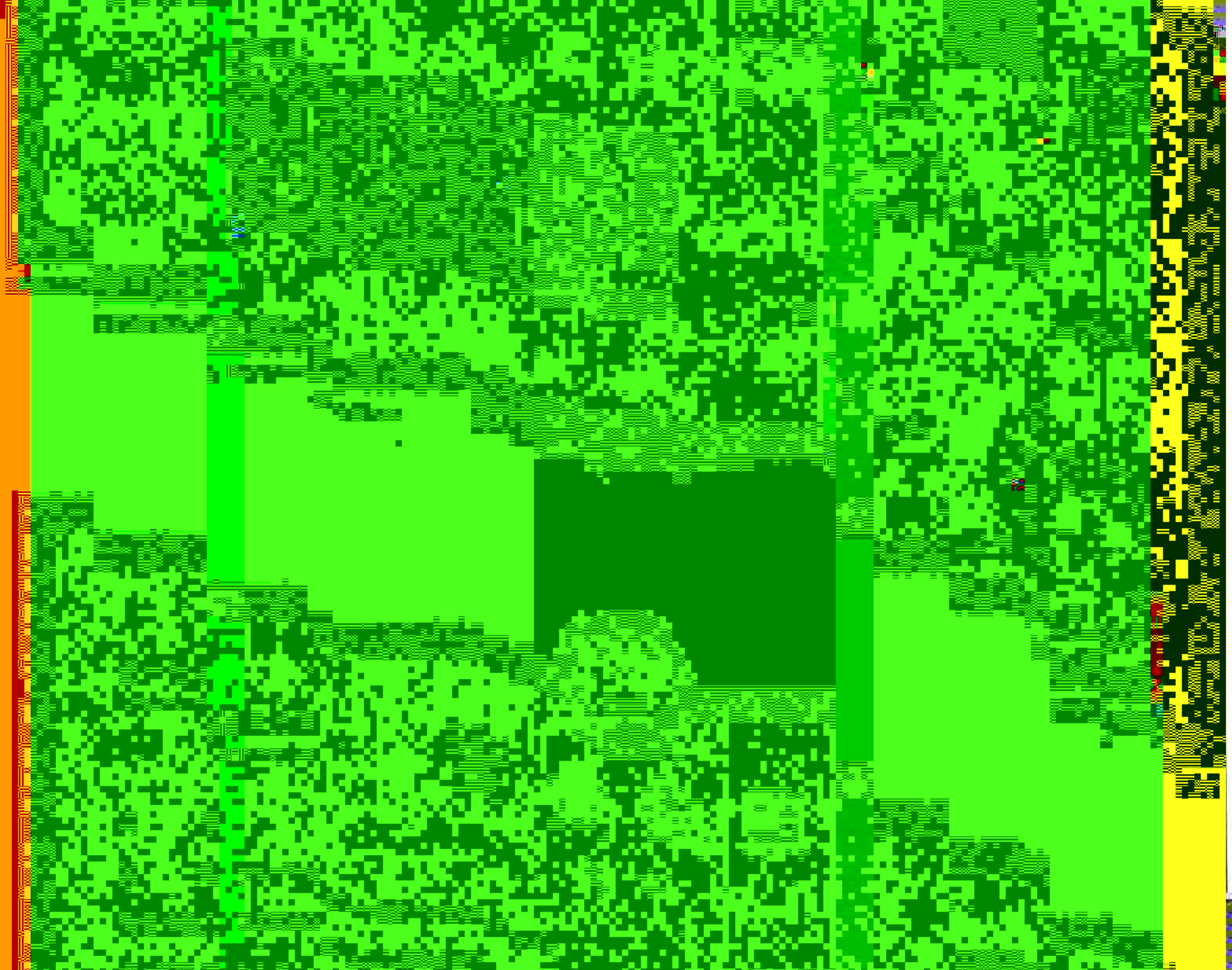



86

87

88







中华人民共和国房地产估价机构 备案证书

机构名称：安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

住 所：合肥市蜀山区金寨路91号立基大厦B座1709室

统一社会信用代码：91341000MA2U488888

11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100
 101
 102
 103
 104
 105
 106
 107
 108
 109
 110
 111
 112
 113
 114
 115
 116
 117
 118
 119
 120
 121
 122
 123
 124
 125
 126
 127
 128
 129
 130
 131
 132
 133
 134
 135
 136
 137
 138
 139
 140
 141
 142
 143
 144
 145
 146
 147
 148
 149
 150
 151
 152
 153
 154
 155
 156
 157
 158
 159
 160
 161
 162
 163
 164
 165
 166
 167
 168
 169
 170
 171
 172
 173
 174
 175
 176
 177
 178
 179
 180
 181
 182
 183
 184
 185
 186
 187
 188
 189
 190
 191
 192
 193
 194
 195
 196
 197
 198
 199
 200
 201
 202
 203
 204
 205
 206
 207
 208
 209
 210
 211
 212
 213
 214
 215
 216
 217
 218
 219
 220
 221
 222
 223
 224
 225
 226
 227
 228
 229
 230
 231
 232
 233
 234
 235
 236
 237
 238
 239
 240
 241
 242
 243
 244
 245
 246
 247
 248
 249
 250
 251
 252
 253
 254
 255
 256
 257
 258
 259
 260
 261
 262
 263
 264
 265
 266
 267
 268
 269
 270
 271
 272
 273
 274
 275
 276
 277
 278
 279
 280
 281
 282
 283
 284
 285
 286
 287
 288
 289
 290
 291
 292
 293
 294
 295
 296
 297
 298
 299
 300
 301
 302
 303
 304
 305
 306
 307
 308
 309
 310
 311
 312
 313
 314
 315
 316
 317
 318
 319
 320
 321
 322
 323
 324
 325
 326
 327
 328
 329
 330
 331
 332
 333
 334
 335
 336
 337
 338
 339
 340
 341
 342
 343
 344
 345
 346
 347
 348
 349
 350
 351
 352
 353
 354
 355
 356
 357
 358
 359
 360
 361
 362
 363
 364
 365
 366
 367
 368
 369
 370
 371
 372
 373
 374
 375
 376
 377
 378
 379
 380
 381
 382
 383
 384
 385
 386
 387
 388
 389
 390
 391
 392
 393
 394
 395
 396
 397
 398
 399
 400
 401
 402
 403
 404
 405
 406
 407
 408
 409
 410
 411
 412
 413
 414
 415
 416
 417
 418
 419
 420
 421
 422
 423
 424
 425
 426
 427
 428
 429
 430
 431
 432
 433
 434
 435
 436
 437
 438
 439
 440
 441
 442
 443
 444
 445
 446
 447
 448
 449
 450
 451
 452
 453
 454
 455
 456
 457
 458
 459
 460
 461
 462
 463
 464
 465
 466
 467
 468
 469
 470
 471
 472
 473
 474
 475
 476
 477
 478
 479
 480
 481
 482
 483
 484
 485
 486
 487
 488
 489
 490
 491
 492
 493
 494
 495
 496
 497
 498
 499
 500
 501
 502
 503
 504
 505
 506
 507
 508
 509
 510
 511
 512
 513
 514
 515
 516
 517
 518
 519
 520
 521
 522
 523
 524
 525
 526
 527
 528
 529
 530
 531
 532
 533
 534
 535
 536
 537
 538
 539
 540
 541
 542
 543
 544
 545
 546
 547
 548
 549
 550
 551
 552
 553
 554
 555
 556
 557
 558
 559
 560
 561
 562
 563
 564
 565
 566
 567
 568
 569
 570
 571
 572
 573
 574
 575
 576
 577
 578
 579
 580
 581
 582
 583
 584
 585
 586
 587
 588
 589
 590
 591
 592
 593
 594
 595
 596
 597
 598
 599
 600
 601
 602
 603
 604
 605
 606
 607
 608
 609
 610
 611
 612
 613
 614
 615
 616
 617
 618
 619
 620
 621
 622
 623
 624
 625
 626
 627
 628
 629
 630
 631
 632
 633
 634
 635
 636
 637
 638
 639
 640
 641
 642
 643
 644
 645
 646
 647
 648
 649
 650
 651
 652
 653
 654
 655
 656
 657
 658
 659
 660
 661
 662
 663
 664
 665
 666
 667
 668
 669
 670
 671
 672
 673
 674
 675
 676
 677
 678
 679
 680
 681
 682
 683
 684
 685
 686
 687
 688
 689
 690
 691
 692
 693
 694
 695
 696
 697
 698
 699
 700
 701
 702
 703
 704
 705
 706
 707
 708
 709
 710
 711
 712
 713
 714
 715
 716
 717
 718
 719
 720
 721
 722
 723
 724
 725
 726
 727
 728
 729
 730
 731
 732
 733
 734
 735
 736
 737
 738
 739
 740
 741
 742
 743
 744
 745
 746
 747
 748
 749
 750
 751
 752
 753
 754
 755
 756
 757
 758
 759
 760
 761
 762
 763
 764
 765
 766
 767
 768
 769
 770
 771
 772
 773
 774
 775
 776
 777
 778
 779
 780
 781
 782
 783
 784
 785
 786
 787
 788
 789
 790
 791
 792
 793
 794
 795
 796
 797
 798
 799
 800
 801
 802
 803
 804
 805
 806
 807
 808
 809
 810
 811
 812
 813
 814
 815
 816
 817
 818
 819
 820
 821
 822
 823
 824
 825
 826
 827
 828
 829
 830
 831
 832
 833
 834
 835
 836
 837
 838
 839
 840
 841
 842
 843
 844
 845
 846
 847
 848
 849
 850
 851
 852
 853
 854
 855
 856
 857
 858
 859
 860
 861
 862
 863
 864
 865
 866
 867
 868
 869
 870
 871
 872
 873
 874
 875
 876
 877
 878
 879
 880
 881
 882
 883
 884
 885
 886
 887
 888
 889
 890
 891
 892
 893
 894
 895
 896
 897
 898
 899
 900
 901
 902
 903
 904
 905
 906
 907
 908
 909
 910
 911
 912
 913
 914
 915
 916
 917
 918
 919
 920
 921
 922
 923
 924
 925
 926
 927
 928
 929
 930
 931
 932
 933
 934
 935
 936
 937
 938
 939
 940
 941
 942
 943
 944
 945
 946
 947
 948
 949
 950
 951
 952
 953
 954
 955
 956
 957
 958
 959
 960
 961
 962
 963
 964
 965
 966
 967
 968
 969
 970
 971
 972
 973
 974
 975
 976
 977
 978
 979
 980
 981
 982
 983
 984
 985
 986
 987
 988
 989
 990
 991
 992
 993
 994
 995
 996
 997
 998
 999
 1000
 1001
 1002
 1003
 1004
 1005
 1006
 1007
 1008
 1009
 1010
 1011
 1012
 1013
 1014
 1015
 1016
 1017
 1018
 1019
 1020
 1021
 1022
 1023
 1024
 1025
 1026
 1027
 1028
 1029
 1030
 1031
 1032
 1033
 1034
 1035
 1036
 1037
 1038
 1039
 1040
 1041
 1042
 1043
 1044
 1045
 1046
 1047
 1048
 1049
 1050
 1051
 1052
 1053
 1054
 1055
 1056
 1057
 1058
 1059
 1060
 1061
 1062
 1063
 1064
 1065
 1066
 1067
 1068
 1069
 1070
 1071
 1072
 1073
 1074
 1075
 1076
 1077
 1078
 1079
 1080
 1081
 1082
 1083
 1084
 1085
 1086
 1087
 1088
 1089
 1090
 1091
 1092
 1093
 1094
 1095
 1096
 1097
 1098
 1099
 1100
 1101
 1102
 1103
 1104
 1105
 1106
 1107
 1108
 1109
 1110
 1111
 1112
 1113
 1114
 1115
 1116
 1117
 1118
 1119
 1120
 1121
 1122
 1123
 1124
 1125
 1126
 1127
 1128
 1129
 1130
 1131
 1132
 1133
 1134
 1135
 1136
 1137
 1138
 1139
 1140
 1141
 1142
 1143
 1144
 1145
 1146
 1147
 1148
 1149
 1150
 1151
 1152
 1153
 1154
 1155
 1156
 1157
 1158
 1159
 1160
 1161
 1162
 1163
 1164
 1165
 1166
 1167
 1168
 1169
 1170
 1171
 1172
 1173
 1174
 1175
 1176
 1177
 1178
 1179
 1180
 1181
 1182
 1183
 1184
 1185
 1186
 1187
 1188
 1189
 1190
 1191
 1192
 1193
 1194
 1195
 1196
 1197
 1198
 1199
 1200
 1201
 1202
 1203
 1204
 1205
 1206
 1207
 1208
 1209
 1210
 1211
 1212
 1213
 1214
 1215
 1216
 1217
 1218
 1219
 1220
 1221
 1222
 1223
 1224
 1225
 1226
 1227
 1228
 1229
 1230
 1231
 1232
 1233
 1234
 1235
 1236
 1237
 1238
 1239
 1240
 1241
 1242
 1243
 1244
 1245
 1246
 1247
 1248
 1249
 1250
 1251
 1252
 1253
 1254
 1255
 1256
 1257
 1258
 1259
 1260
 1261
 1262
 1263
 1264
 1265
 1266
 1267
 1268
 1269
 1270
 1271
 1272
 1273
 1274
 1275
 1276
 1277
 1278
 1279
 1280
 1281
 1282
 1283
 1284
 1285
 1286
 1287
 1288
 1289
 1290
 1291
 1292
 1293
 1294
 1295
 1296
 1297
 1298
 1299
 1300
 1301
 1302
 1303
 1304
 1305
 1306
 1307
 1308
 1309
 1310
 1311
 1312
 1313
 1314
 1315
 1316
 1317
 1318
 1319
 1320
 1321
 1322
 1323
 1324
 1325
 1326
 1327
 1328
 1329
 1330
 1331
 1332
 1333
 1334
 1335
 1336
 1337
 1338
 1339
 1340
 1341
 1342
 1343
 1344
 1345
 1346
 1347
 1348
 1349
 1350
 1351
 1352
 1353
 1354
 1355
 1356
 1357
 1358
 1359
 1360
 1361
 1362
 1363
 1364
 1365
 1366
 1367
 1368
 1369
 1370
 1371
 1372
 1373
 1374
 1375
 1376
 1377
 1378
 1379
 1380
 1381
 1382
 1383
 1384
 1385
 1386
 1387
 1388
 1389
 1390
 1391
 1392
 1393
 1394
 1395
 1396
 1397
 1398
 1399
 1400
 1401
 1402
 1403
 1404
 1405
 1406
 1407
 1408
 1409
 1410
 1411
 1412
 1413
 1414
 1415
 1416
 1417
 1418
 1419
 1420
 1421
 1422
 1423
 1424
 1425
 1426
 1427
 1428
 1429
 1430
 1431
 1432
 1433
 1434
 1435
 1436
 1437
 1438
 1439
 1440
 1441
 1442
 1443
 1444
 1445
 1446
 1447
 1448
 1449
 1450
 1451
 1452
 1453
 1454
 1455
 1456
 1457
 1458
 1459
 1460
 1461
 1462
 1463
 1464
 1465
 1466
 1467
 1468
 1469
 1470
 1471
 1472
 1473
 1474
 1475
 1476
 1477
 1478
 1479
 1480
 1481
 1482
 1483
 1484
 1485
 1486
 1487
 1488
 1489
 1490
 1491
 1492
 1493
 1494