

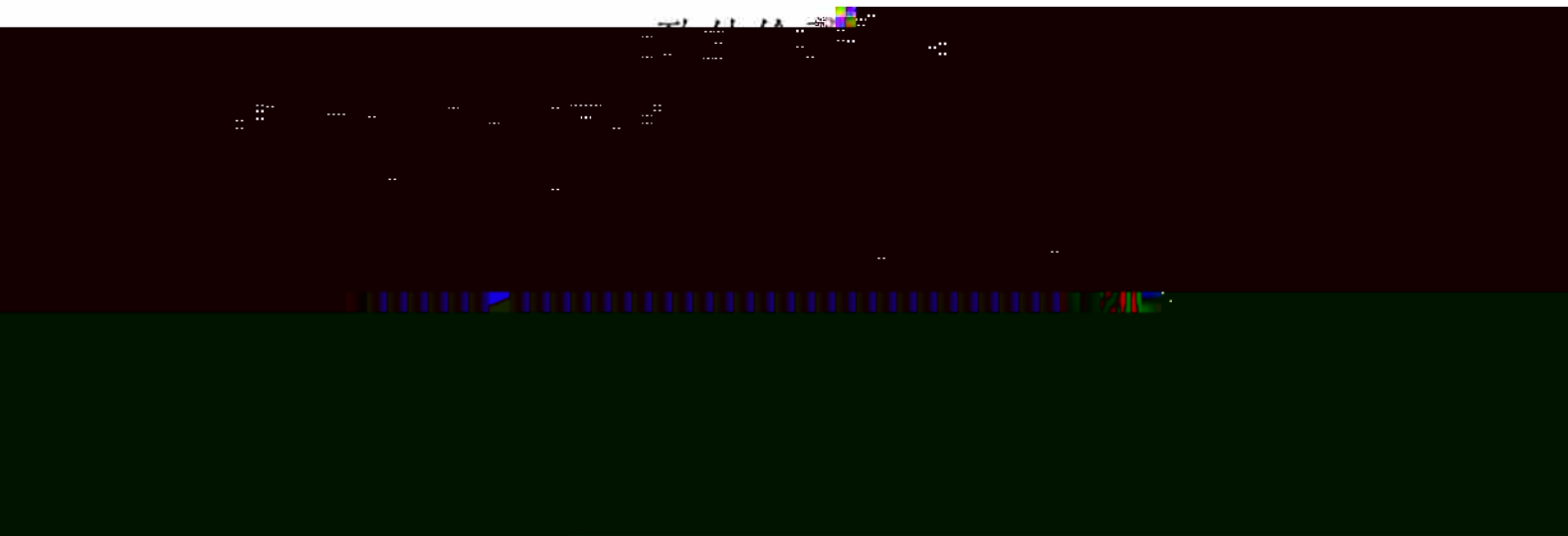
房地产估价报告

估价项目名称：合肥市蜀山区金色池塘纯水岸 18 幢 C-05 商业用房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

ES





序号	名称	用途	面积	备注
1	1#厂房	工业	12000	
2	2#厂房	工业	15000	
3	3#厂房	工业	18000	
4	4#厂房	工业	20000	
5	5#厂房	工业	22000	
6	6#厂房	工业	25000	
7	7#厂房	工业	28000	
8	8#厂房	工业	30000	
9	9#厂房	工业	32000	
10	10#厂房	工业	35000	
11	11#厂房	工业	38000	
12	12#厂房	工业	40000	
13	13#厂房	工业	42000	
14	14#厂房	工业	45000	
15	15#厂房	工业	48000	
16	16#厂房	工业	50000	
17	17#厂房	工业	52000	
18	18#厂房	工业	55000	
19	19#厂房	工业	58000	
20	20#厂房	工业	60000	
21	21#厂房	工业	62000	
22	22#厂房	工业	65000	
23	23#厂房	工业	68000	
24	24#厂房	工业	70000	
25	25#厂房	工业	72000	
26	26#厂房	工业	75000	
27	27#厂房	工业	78000	
28	28#厂房	工业	80000	
29	29#厂房	工业	82000	
30	30#厂房	工业	85000	
31	31#厂房	工业	88000	
32	32#厂房	工业	90000	
33	33#厂房	工业	92000	
34	34#厂房	工业	95000	
35	35#厂房	工业	98000	
36	36#厂房	工业	100000	
37	37#厂房	工业	102000	
38	38#厂房	工业	105000	
39	39#厂房	工业	108000	
40	40#厂房	工业	110000	
41	41#厂房	工业	112000	
42	42#厂房	工业	115000	
43	43#厂房	工业	118000	
44	44#厂房	工业	120000	
45	45#厂房	工业	122000	
46	46#厂房	工业	125000	
47	47#厂房	工业	128000	
48	48#厂房	工业	130000	
49	49#厂房	工业	132000	
50	50#厂房	工业	135000	
51	51#厂房	工业	138000	
52	52#厂房	工业	140000	
53	53#厂房	工业	142000	
54	54#厂房	工业	145000	
55	55#厂房	工业	148000	
56	56#厂房	工业	150000	
57	57#厂房	工业	152000	
58	58#厂房	工业	155000	
59	59#厂房	工业	158000	
60	60#厂房	工业	160000	
61	61#厂房	工业	162000	
62	62#厂房	工业	165000	
63	63#厂房	工业	168000	
64	64#厂房	工业	170000	
65	65#厂房	工业	172000	
66	66#厂房	工业	175000	
67	67#厂房	工业	178000	
68	68#厂房	工业	180000	
69	69#厂房	工业	182000	
70	70#厂房	工业	185000	
71	71#厂房	工业	188000	
72	72#厂房	工业	190000	
73	73#厂房	工业	192000	
74	74#厂房	工业	195000	
75	75#厂房	工业	198000	
76	76#厂房	工业	200000	
77	77#厂房	工业	202000	
78	78#厂房	工业	205000	
79	79#厂房	工业	208000	
80	80#厂房	工业	210000	
81	81#厂房	工业	212000	
82	82#厂房	工业	215000	
83	83#厂房	工业	218000	
84	84#厂房	工业	220000	
85	85#厂房	工业	222000	
86	86#厂房	工业	225000	
87	87#厂房	工业	228000	
88	88#厂房	工业	230000	
89	89#厂房	工业	232000	
90	90#厂房	工业	235000	
91	91#厂房	工业	238000	
92	92#厂房	工业	240000	
93	93#厂房	工业	242000	
94	94#厂房	工业	245000	
95	95#厂房	工业	248000	
96	96#厂房	工业	250000	
97	97#厂房	工业	252000	
98	98#厂房	工业	255000	
99	99#厂房	工业	258000	
100	100#厂房	工业	260000	

一、估价对象概况

1. 土地概况

2. 房屋概况

3. 其他概况

二、估价方法

三、估价过程

四、估价结果

五、估价说明

六、估价日期

七、估价机构

八、估价人员

九、估价报告有效期

十、其他事项

一、估价对象概况

1. 土地概况

2. 房屋概况

3. 其他概况

二、估价方法

三、估价过程

四、估价结果

五、估价说明

六、估价日期

七、估价机构

八、估价人员

九、估价报告有效期

十、其他事项

序号	项目名称	评估建筑面积 (m ²)	租金 (元/计量单位)	年租金 (元)
1	蜀山区金色池塘纯水岸 18 幢 C-05	282.56	25 元/m ² /月	84768

特别提示:

1. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文,特别是“估价的假设和限制条件”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。



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	10

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。

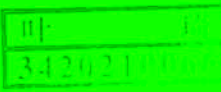

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，

但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

我们在此声明我们对本次估价对象没有利害关系，也没有其他影响客观公正执业的利害关系。

1

执行估价的注册房地产估价师：

注册号	签名	签名日期
3420210066		2025年11月28日
3420110046		2025年11月28日

姓名
叶琦
王曙光

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价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，本次评估的市场租赁价格结果为正常市场条件下的公开市场价格。即交易双方在理性及非强制情况下自愿买卖、双方了解足够的市场信息、拥有足够的谈判时间、不存在特殊买者的附加出价等条件下最可能形成的价格。

(3) 本次估价是以估价对象维持现有用途和周边环境不变的条件下，且能合法享用其各项服务配套设施、能够持续使用为前提。在报告有效期内，如果房地产市场

发生重大变化，本报告中的估价结论亦随之发生相应变化。

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之外的单位和个人提供;本报告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 11 月 28 日至 2026 年 11 月 27 日)。估价时点后,在报告有效期内估价对象的自身状况或其所在的房地产市场发生了较大变化,并且对估价

7. 本次估价结果为估价对象租赁价格，但不包含物业管理费、水电费以及通信费等其他费用。

9. 本估价报告分为“**彩色图例**”、“**目录**”、“**估价师声明**”、“**估价假设和限制条件**”、“**估价对象概况**”、“**估价依据**”、“**估价方法**”、“**估价过程**”、“**估价结果**”、“**附件**”、“**估价报告附表**”、“**估价报告附图**”、“**估价报告附件**”等部分。

10. 本估价报告仅供委托方用于办理抵押登记，不得用于其他用途。如委托方有其他用途，应在委托合同中另行约定。

11. 本估价报告是在委托人提供的资料真实、准确、完整的前提下，按照估价目的、估价时点、估价对象现状、估价方法、估价程序、估价标准、估价原则、估价假设和限制条件、估价过程、估价结果、估价报告附件等进行的。

12. 本估价报告有效期为一年。

||

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：合肥市庐阳区九狮桥街45号附属南楼五楼

法定代表人：王

二、估价对象

估价对象为合肥市庐阳区九狮桥街45号附属南楼五楼

该房屋坐落合肥市庐阳区九狮桥街45号附属南楼五楼

房屋用途为商业办公

房屋结构为钢筋混凝土

房屋层数为五层

房屋建筑面积为

平方米

三、估价依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》

四、估价方法

采用市场比较法

理由：该房屋为商业办公用途，市场上有较多类似房屋交易，且该房屋所处地段繁华，交通便利，配套设施完善，符合市场比较法的应用条件。

2. 《房地产估价规范》

3. 《合肥市城市房屋拆迁安置补偿条例》

序号	房屋坐落	房屋用途	房屋结构	房屋层数	房屋建筑面积	房屋用途	房屋结构	房屋层数	房屋建筑面积
1	合肥市庐阳区九狮桥街45号附属南楼五楼	商业办公	钢筋混凝土	五层					

估价日期：2023年10月27日

估价师：王

安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

公司地址：合肥市庐阳区九狮桥街45号附属南楼五楼

- (2) 形状：宗地形状较规则。
- (3) 土地使用权人：合肥市长丰兴泰融资担保有限公司。
- (4) 土地面积：283008.75。
- (5) 土地使用期限：2072年08月01日止。
- (6) 开发程度：宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），红

其他建筑物基本情况

宗地内无其他建筑物，宗地内无其他构筑物。

其他

宗地内无其他建筑物，宗地内无其他构筑物。

宗地内无其他建筑物，宗地内无其他构筑物。

宗地内无其他建筑物，宗地内无其他构筑物。

估价目的

为合肥市长丰兴泰融资担保有限公司提供拟抵押土地资产价值参考依据，并作为抵押权人办理抵押登记的参考依据。

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、法规或合同等有效的相关文书为依据。在替代方面，在评估中的价格

。在评估中，应充分考虑土地用途管制、城市规划、土地用途管制等对土地价格的影响。在合法处分方面，应以法律、法规或合同等有效的相关文书为依据。在替代方面，在评估中的价格

。在评估中，应充分考虑土地用途管制、城市规划、土地用途管制等对土地价格的影响。在合法处分方面，应以法律、法规或合同等有效的相关文书为依据。在替代方面，在评估中的价格

。在评估中，应充分考虑土地用途管制、城市规划、土地用途管制等对土地价格的影响。在合法处分方面，应以法律、法规或合同等有效的相关文书为依据。在替代方面，在评估中的价格

八、估价依据

1. 有关法律、法规及约束性文件

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 46 号）；
- (2) 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过，2021 年 1 月 1 日起施行）；
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第二次修正）

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

表 1-1 估价方法选择表			
估价对象	估价方法	方法选择理由	方法应用情况
1. 商业用地	市场比较法	商业用地市场交易活跃，有较多可比实例，且交易价格透明，易于获取。	应用
2. 住宅用地	市场比较法	住宅用地市场交易活跃，有较多可比实例，且交易价格透明，易于获取。	应用
3. 工业用地	成本法	工业用地市场交易不活跃，可比实例较少，且交易价格不透明，难以获取。	应用
4. 其他用地	成本法	其他用地市场交易不活跃，可比实例较少，且交易价格不透明，难以获取。	应用

注：1. 市场比较法：通过比较类似房地产的成交价格，来估定估价对象的价格。2. 成本法：通过计算取得估价对象所需的成本，加上合理的利润和税金，来估定估价对象的价格。

附 记

业务编号: 202203020304

申请人身份证件名称: 统一社会信用
申请人身份证件号码: 913401217749

代码
91258Y

扫描全能王 创建





用代码

06613M(1-

安徽开诚

有限责任公

赵国华

一般项目：
服务；不动
估服务；确
定风险评估
服务；信
不含涉外
务（规划
迁服务；
务外，可
可项目
开展经营
）

http://ww

gov.cn

市场主体
家企业信

信用信息公示系

系统

营业执照

(副本)

开诚地产评估咨询有限公
自然人投资
(或控股)

产评估；房地
记代理服务；
算服务；二手
会调查（不含
询服务（不含
）；工程造价
、勘察、设计
保护监测；生
依法经营法律
务（依法须经
具体经营项
经相关部门
批准文件或许

准后方可
可证作为

注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2004年03月25日

住 所 合肥市蜀山区金寨路91号立基大厦B座170

登记机关

2022

年 05 月 25 日



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。



国家市场监督管理总局监
制





12

0127-03

主任人姓名

发往机关

№. 0015002

1