

房地产估价报告

估价项目名称：合肥市蜀山区新加坡花园城 1 幢 301 室房产

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：3420210066）

王曙光（注册号：3420110046）

估价报告出具日期：2025 年 9 月 15 日

估价报告编号：开诚房评[2025]第 04934 号

估价对象：合肥市蜀山区新加坡花西城1幢501室房产，范围包括建筑物、建筑物分摊的土地使用权及与建筑物不可分割的水、电以及配套装饰装修等，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。根据委托人提供的

较法估价。

估价结果：估价人员遵照国家和地方相关法律法规、房地产估价规定，本着客观独立、公正、科学的原则，根据估价目的，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，对估价对象在价值类型和估价假设限制条件设定下于价值时点的市场租赁价格进行了综合评估，确定本次估价结果如下表：（币种：人民币，取整至个位）

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
十一、注册房地产估价师	10
十二、实地查勘期	10
十三、估价作业期	11
估价技术报告	12
一、实物状况描述与分析	12
二、权益状况描述与分析	13
三、区位状况描述与分析	14
四、市场背景分析	15
五、最高最佳利用分析	15
六、估价方法适用性分析	21
七、估价测算过程	22
八、估价结果	31
附 件	31

资产评估师声明

我们作为资产评估师，接受委托，对委托方提供的资料进行了核查。

在核查过程中，我们注意到委托方提供的资料中，存在部分资料无法获取的情况。对于无法获取的资料，我们进行了必要的核查，并在此基础上出具了评估报告。

我们声明，我们对委托方提供的资料的真实性、完整性进行了必要的核查，并在此基础上出具了评估报告。对于无法获取的资料，我们进行了必要的核查，并在此基础上出具了评估报告。

我们声明，我们对委托方提供的资料的真实性、完整性进行了必要的核查，并在此基础上出具了评估报告。对于无法获取的资料，我们进行了必要的核查，并在此基础上出具了评估报告。

我们声明，我们对委托方提供的资料的真实性、完整性进行了必要的核查，并在此基础上出具了评估报告。对于无法获取的资料，我们进行了必要的核查，并在此基础上出具了评估报告。

我们声明，我们对委托方提供的资料的真实性、完整性进行了必要的核查，并在此基础上出具了评估报告。对于无法获取的资料，我们进行了必要的核查，并在此基础上出具了评估报告。

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	3420210066	叶琦 3420210066	2025年9月15日
王曙光	3420110046	王曙光 3420110046	2025年9月15日

12. 发现本报告的文字或数字因印刷发生错误和误差时，应通知本公司更正，未经更正时，本报告差错部分无效。

（本页以下无正文）

估价结果报告

一、估价委托人

名称：安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司

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

为确定租金公开拍卖底价提供价格参考，不作他用。

四、估价对象

1. 估价对象财产范围

估价对象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水、电以及配套装饰装修等，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。

2. 估价对象基本状况

序号	产权证号	房地产权利人	项目名称	结构	用途	评估面积 (m ²)	楼层
1	皖（2018）合肥市不动产权第 10052067 号	合肥开泰小额贷款有限公司	蜀山区新加坡花园城 1 幢 301 室	混合	住宅	156.4	证载：3/16； 实勘：3/6

3. 土地基本状况

(1) 四至：东至内部道路、南至长江西路、西至半岛路、北至樊洼路。

投入使用。

(7) 土地使用权类型 出让国有建设用地使用权。

4. 建筑物基本情况

估价对象	蜀山区新加坡花园城1幢301室
建筑结构	混合
评估面积 (m ²)	156.4
所在层	证载：3/16；实测：3/6
建成年代	1999年
房屋用途	水电气

为本次价值时点，确认本次估价的价值时点为 2025 年 08 月 19 日。

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

自己的好恶、情感和偏

... ..

价中应当公平正直，不

见，完全从各观实际出友，反映事物的本来面目；第三，在估
偏袒相关当事人中的任何一方。

观、公正的立场上作出

我公司在本次估价中与当事各方均无利害关系，完全在客
相关判断及估价，符合独立、客观、公正原则。

2. 合法原则

法权益包括合法产权、

要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合
合法使用、合法处分等方面，应以房地产权属证书和有关证件

为依据；在合法使用方

评估结果作为估价对象在其他时点的价值。

本案例价值时点的市场交易，为对估价时点的估

价提供参考，受限于本案例在估价时点的市场

交易的具体情况，与评估案例材料不符，被评估

对象在评估基准日的市场交易，与本案例材料

象在价值时点的价值，不能将该估

价结论作为本案例估价时点的估

价参考依据。

本案例评估结论与评估案例材料不符，其

他案例材料与本案例材料不符，有

关案例材料与本案例材料不符。

本案例评估结论与评估案例材料不符，本

案例材料不符。

最大经济利益。这一估价原则也是房地产利用竞争与优选的结果。因此房地产估价不仅要遵守合法原则，也要遵守最高最佳利用原则。

本次评估中，根据委托方提供资料并结合估价对象实际状况综合分析，对估价对象房地产用途设定为保持现状用途继续使用就遵循了最高最佳利用原则。

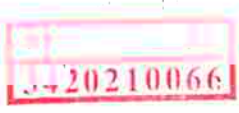

房地产价值水平。

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，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定在价值时点的市场租金价格为：（币种：人民币，取整至个位）。

估价对象名称	估价对象地址	估价对象用途	估价对象面积	估价对象现状	估价对象用途	估价对象面积
上海路1000号	上海路1000号	工业	10000.00	工业	工业	10000.00

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签字	签字日期
叶琦	3420210066		2025年9月15日
王曙光	3420110046		2025年9月15日

十二、实地查勘期

二〇二五年八月十九日至二〇二五年八月十九日（自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止）。

九月十日止。

新旧程度	成新度一般，六成新
使用及维护情况	使用正常，维护情况较好

估价对象为住宅用房，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

(一) 土地权益状况

1. 土地所有权:国家所有。
2. 土地使用权人:合肥市兴泰小额贷款有限公司。
3. 共有情况:单独所有。
4. 租赁或占用情况:/。
5. 土地用途:城镇住宅用地。
6. 规划条件:/。
7. 用益物权设立情况:/。
8. 担保物权设立情况:/。
9. 拖欠税费情况:/。
10. 查封等形式权利限制情况:/。
11. 权属清晰情况:权属清晰。

(二) 建筑物权益状况

估价对象	蜀山区新加坡花园城 1 幢 301 室
房地产权利人	合肥市兴泰小额贷款有限公司
产权证号	皖(2018)合肥市不动产权第 10052067 号
共有情况	单独所有
用途	住宅
出租或占用情况	无

他项权利设立情况	
规划条件	拟使用用途为住宅用房，建筑符合规划设计

综上所述，估价对象用途合法，其权益状况对价格无不利影响。

三、区位状况描述与分析

（一）位置状况

1. 坐落：蜀山区新加坡花园城1幢301室

2. 方位：东至内部道路，南至长江路，西至永恩路，北至桐林路。

3. 四至：东至内部道路，南至长江路，西至永恩路，北至桐林路。

4. 宗地位置图：见本报告附件《宗地位置图》。

5. 现状用途：住宅。

6. 现状用途符合规划用途。

（二）交通状况

1. 宗地周边道路：见本报告附件《宗地位置图》。

2. 宗地可利用交通工具：有公路、铁路等道路运输，距离公交车站约700米左右，交通便捷。

3. 交通管制情况：设有车辆限行等交通管制。

4. 停车便利度：停车较便利。

（三）周围环境状况

1. 自然环境：合肥地处中纬度地带，位于江淮之间，全年气温冬寒夏热，春秋温和，属于暖温带向亚热带的过渡带气候类型，为亚热带湿润季风气候。年平均气温15.7度，降雨量近1000毫米，日照2100多个小时。气候特点是：四季分明，气候温和、雨量适中、春温多变、秋高气爽、梅雨显著、夏雨集中。春天：冷暖空气活动频繁，常导致天气时晴时雨，乍暖乍寒，复杂多变。夏季：季节最长，天气炎热，雨量集中，降水强度大，雨量主要集中在5-6月的梅雨季节。秋季：季节最短，气温下降快，晴好天气多。冬季：天气较寒冷，雨雪天气少，晴朗天气多。

2. 人文环境：周边治安等环境良好。

2024年度合肥房地产市场回顾

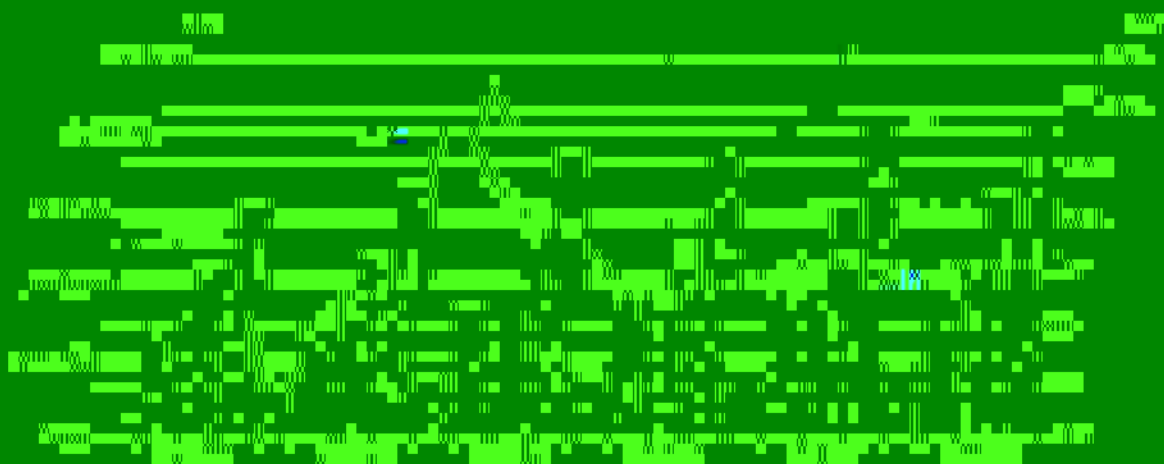


图 10 2024 年度合肥房地产市场回顾 - 房价指数月环比变化率

2024 年度，合肥市房地产市场呈现“前低后高”的态势。上半年，受宏观经济下行、房企资金链紧张等因素影响，市场整体处于低迷状态，成交量和价格均处于低位。下半年，随着政策利好频出，市场逐渐回暖，成交量和价格均出现明显回升。特别是 7 月份，合肥房价指数环比涨幅达到 8%，创下了 2024 年以来的新高。

从区域来看，包河区成交最为活跃，成交宗数和面积均位居全市前列。滨湖区和政务区的地价最高，均价均超过 2000 万元/亩。此外，蜀山区和经开区的成交也较为可观。整体来看，合肥房地产市场在 2024 年下半年呈现出明显的复苏迹象，市场信心有所增强。

展望未来，随着宏观经济持续复苏和房地产政策的进一步宽松，合肥房地产市场有望继续保持复苏态势。但同时也要关注房企资金链紧张、行业竞争加剧等问题。政府应继续加大政策支持力度，稳定市场预期，促进房地产市场健康发展。

▲ 22 *

2024 年度，合肥市房地产市场呈现“前低后高”的态势。上半年，受宏观经济下行、房企资金链紧张等因素影响，市场整体处于低迷状态，成交量和价格均处于低位。下半年，随着政策利好频出，市场逐渐回暖，成交量和价格均出现明显回升。特别是 7 月份，合肥房价指数环比涨幅达到 8%，创下了 2024 年以来的新高。2024 年度，合肥市住宅类土地供应 70 宗 4490 亩，地块成交率 87%。包河区成交最多，28 宗 1789 亩；滨湖区地价最高，均价 2145 万元/亩。



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，促进房地产市场健康发展。同时，随着经济复苏和城镇化进程的推进，房地产行业仍将保持一定的增长空间。未来，房地产行业将继续发挥其在国民经济中的重要作用，为经济社会发展做出更大贡献。

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，促进房地产市场健康发展。同时，随着经济复苏和城镇化进程的推进，房地产行业仍将保持一定的增长空间。未来，房地产行业将继续发挥其在国民经济中的重要作用，为经济社会发展做出更大贡献。

在政策层面，政府将继续坚持“房住不炒”的定位，落实房地产长效机制，因城施策，支持刚性和改善性住房需求，防止房价大起大落。同时，政府也将继续加大保障性住房建设力度，完善住房保障体系，让人民群众住有所居。

第 五 章 合 肥 市 住 宅 房 地 产 市 场 交 易 情 况 分 析

一、合肥市房地产市场交易概况

（一）合肥市房地产市场交易概况

1. 合肥市房地产市场交易概况

（1）合肥市房地产市场交易概况

图 5-1-1 2024 年 1-12 月合肥市房地产市场交易概况

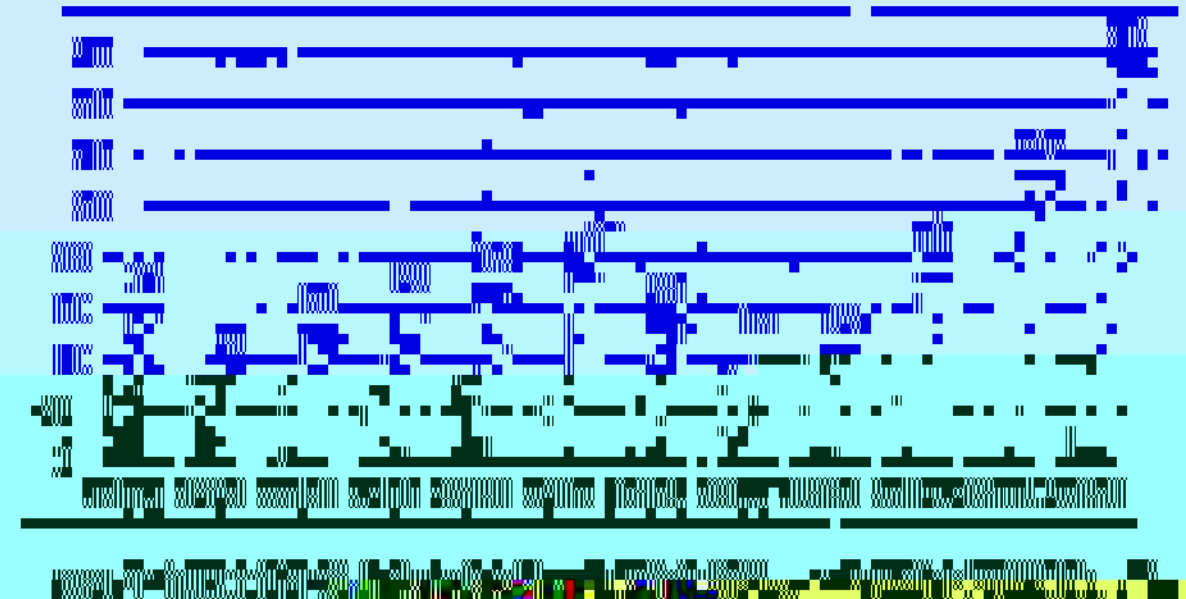
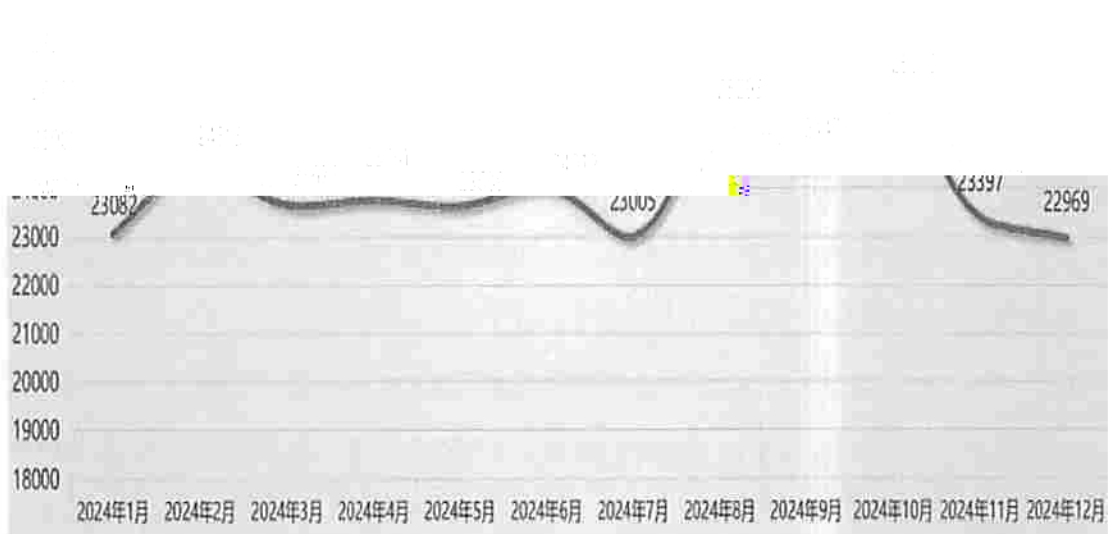


图 5-1-2 2024 年 1-12 月合肥市房地产市场交易概况

量延续了上升趋势。2024 年第四季度新房市场的整体成交量水平较高，在一定程度上拉升了 2024 年全年水平。但从年度整体数据看，2024 年合肥市新房成交量同比下滑幅度依然在 7% 以上。

图 5-1-3 2024 年 1-12 月合肥市新建商品住宅均价趋势 (单位: 元/平方米)

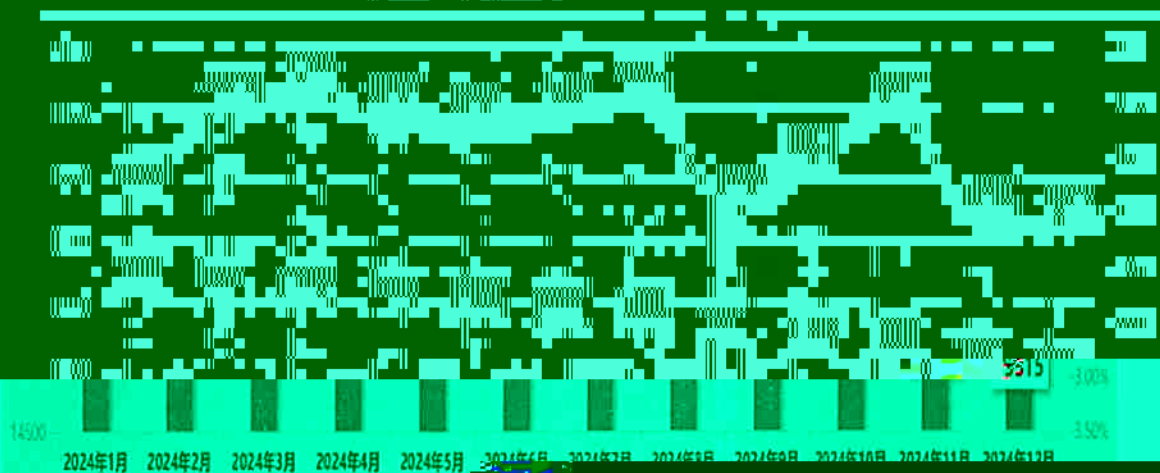


随着房价的上涨，购房者对房价的预期也在不断调整。随着房价的上涨，购房者对房价的预期也在不断调整。随着房价的上涨，购房者对房价的预期也在不断调整。随着房价的上涨，购房者对房价的预期也在不断调整。

随着房价的上涨，购房者对房价的预期也在不断调整。随着房价的上涨，购房者对房价的预期也在不断调整。随着房价的上涨，购房者对房价的预期也在不断调整。随着房价的上涨，购房者对房价的预期也在不断调整。

合肥市住宅房地产市场景气度

合肥市住宅房地产市场景气度（2024年1月-2024年11月）



从图中可以看出，合肥市住宅房地产市场景气度在2024年1月至11月期间整体呈现稳步上升趋势。从1月份的14500点开始，到11月份的15315点，景气度指数持续走高。同时，环比增幅也保持在0.5%至3.0%之间，显示出市场发展的稳定性和韧性。

综合来看，合肥市住宅房地产市场在2024年整体呈现稳步上升趋势，成交量重上涨，成交均价明显下滑，短期内存量住宅（二手房）市场仍低位运行。

综合以上分析，合肥市住宅房地产市场整体发展比较健康，但是由于经济形势变化、外部环境影响以及居民收入预期减弱等多因素影响，房地产市场止跌回稳的修复节奏还是受到了一定程度制约，新建住宅逐步偏向于改善需求，市场价格有所提升，存量住宅

（二手房）市场竞争形势较为激烈，压力持续加大，分化现象仍将持续，短期内全面复苏亦存在一定难度。随着宏观经济状况的持续回升向好以及房地产新发展模式的逐步构建和相关土地供应、房地产税收、金融利率、城市更新等政策措施的不断落实、完善，房地产市场供求两端仍有发力空间，长期来看市场活跃度会呈现稳步恢复态势。

五、最高最佳利用分析

房地产估价以房地产的最高最佳利用为前提。所谓最高最佳利用，是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的利用。最高最佳利用分析真正体现了估价的客观性，其主要衡量、判断标准应是以下几方面条件的综合：

（一）合法性：是指不受估价对象现时使用状况的限制，在相关法律、法规、城市发展规划允许范围内选取的最优使用方式。

（二）技术可能性：即不能把技术上（指材料性能、技术手段等）无法达到的使用方式作为最高最佳使用，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的价值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，是否具有投资集约度的因素考虑进去。

（六）与周围环境的协调性：应按房地产与其周围环境相协调，能获得最佳外部经济效益的用途估价。

根据委托方提供的资料，估价对象用途为住宅，估价对象符合规划用途，建设规模（包括建筑面积、建筑高度）符合规划，因此估价对象的现状用途属于合法用途，技术上可能、财务上可行，与周围环境相协调，土地与建筑物相均衡的最优使用方式。结合区位因素和市场背景分析，综合判定现状用途是能使估价对象价值达到最高最佳使用方式的用途。

六、估价方法适用性分析

（一）估价方法选择

根据《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。

比较法是将估价对象与在接近价值时点，与价值时点相差不宜超过一年，且不得超过二年有过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作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

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的特点和实际状况，采用比较法作为本次估价的基本方法，具体分析如下：

1. 不适用的估价方法

估价对象用途为住宅，已建成投入，不属于待开发房地产，可再开发能力较低，因此不适宜选用假设开发法进行估价。

本次估价为公开市场租赁价格，成本法是采用成本累加的方法计算房屋租赁价格，不符合现行房地产租赁市场行情，故本次评估不选用成本法。

本次估价对象为住宅，其收益情况不具有可预测性和持续性，不符合收益法的应用条件及适用范围，故不适宜采用收益法作为估价方法。

2. 适用的估价方法

可比实例	估价对象
<p>1. 交易日期：2011年12月31日</p> <p>2. 付款方式：一次性付清</p> <p>3. 税费负担：卖方承担</p> <p>4. 交易类型：正常交易</p> <p>5. 交易双方：无利害关系</p> <p>6. 交易动机：正常交易</p> <p>7. 交易地点：同一地区</p> <p>8. 交易对象：类似房地产</p> <p>9. 交易数量：1000m²</p> <p>10. 交易时间：上午10时</p> <p>11. 交易环境：正常交易</p> <p>12. 交易条件：正常交易</p> <p>13. 交易程序：正常交易</p> <p>14. 交易过程：正常交易</p> <p>15. 交易结果：正常交易</p>	<p>1. 交易日期：2012年12月31日</p> <p>2. 付款方式：一次性付清</p> <p>3. 税费负担：卖方承担</p> <p>4. 交易类型：正常交易</p> <p>5. 交易双方：无利害关系</p> <p>6. 交易动机：正常交易</p> <p>7. 交易地点：同一地区</p> <p>8. 交易对象：类似房地产</p> <p>9. 交易数量：1000m²</p> <p>10. 交易时间：上午10时</p> <p>11. 交易环境：正常交易</p> <p>12. 交易条件：正常交易</p> <p>13. 交易程序：正常交易</p> <p>14. 交易过程：正常交易</p> <p>15. 交易结果：正常交易</p>

修正系数表

修正因素	修正系数	修正后
交易日期	0.98	0.98
付款方式	1.00	1.00
税费负担	1.00	1.00
交易类型	1.00	1.00
交易双方	1.00	1.00
交易动机	1.00	1.00
交易地点	1.00	1.00
交易对象	1.00	1.00
交易数量	1.00	1.00
交易时间	1.00	1.00
交易环境	1.00	1.00
交易条件	1.00	1.00
交易程序	1.00	1.00
交易过程	1.00	1.00
交易结果	1.00	1.00

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，并应消除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

参与比较的因素条件是指对估价对象与可比实例间的价格差异产生作用的因素，通过对估价对象与三个可比实例各自特点的分析，本次评估选择了交易日期、交易情况（市场状况）、区位状况、实物状况和权益状况等因素进行比较。

表3 比较因素条件说明表

项目/估价对象及比较案例	估价对象	案例一	案例二	案例三
		新加坡花园城	新加坡花园城	新加坡花园城
比较因素				
月租金 (元/m ²)	/	8	9	10
交易日期	/	2025年6月	2025年5月	2025年3月
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易日期	长江西路，交通便利	长江西路，交通便利	长江西路，交通便利	长江西路，交通便利

附录 B

附录 B 环境评价导则

附录 B 环境评价导则

附录 B.1

附录 B.1 环境评价导则

附录 B.2

附录 B.2 环境评价导则

附录 B.2 环境评价导则

附录 B.2 环境评价导则

附录 B.2 环境评价导则

附录 B.2 环境评价导则

等级，可比实例的分值修正+ / -2。

F. 自然人文环境优劣度，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

根据估价对象的实际情况，分为五个等级，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（100分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 ± 1 。

B. 户型，根据内部空间布局、功能分区，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 ± 1 。

C. 面积规模，根据其具体的建筑面积大小，结合住宅用房的一般面积户型，划分为五个等级：超大面积、大面积、一般、较小面积、小面积。

⑤其他因素

根据估价对象的实际情况，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 ± 1 。

D. 位置，根据估价对象的实际情况，分为五个等级：优、较优、一般、较劣、劣。

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分），每相差一个等级，可比实例的分值修正 ± 1 。

G. 建筑结构，根据其实际建筑结构，划分为钢混结构、砖混（含混合）结构、

2022年12月31日

2022年12月31日

2022年12月31日

2022年12月31日

2022年12月31日

2022年12月31日

2022年12月31日

2022年12月31日

2022年12月31日

2022年12月31日

2022年12月31日

2022年12月31日

2022年12月31日	2022年12月31日	2022年12月31日	2022年12月31日	2022年12月31日
100	100	100	100	100
100	100	100	100	100
100	100	100	100	100
100	100	100	100	100

状况	公共服务设施完备度	100	100	100	100
----	-----------	-----	-----	-----	-----

例	比较因素	估价对象	可比实例	修正系数	修正后的可比实例	权重	修正后的可比实例
例	比较因素	10000	10000	1.0000	10000	0.3	3000
		10000	10000	1.0000	10000	0.3	3000
		10000	10000	1.0000	10000	0.3	3000
		10000	10000	1.0000	10000	0.3	3000
		10000	10000	1.0000	10000	0.3	3000
		10000	10000	1.0000	10000	0.3	3000
		10000	10000	1.0000	10000	0.3	3000
		10000	10000	1.0000	10000	0.3	3000
		10000	10000	1.0000	10000	0.3	3000
		10000	10000	1.0000	10000	0.3	3000
		10000	10000	1.0000	10000	0.3	3000
		10000	10000	1.0000	10000	0.3	3000
		10000	10000	1.0000	10000	0.3	3000
		10000	10000	1.0000	10000	0.3	3000
		10000	10000	1.0000	10000	0.3	3000

新加坡花园城... 修正系数表

修正系数表

例 比较因素	实例 1			实例 2			实例 3		
	新加坡花园城			新加坡花园城			新加坡花园城		
租赁价格 (元/m ² /月)	8			9			10		
比准情况	估价对象	案例一	修正系数	估价对象	案例二	修正系数	估价对象	案例三	修正系数
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

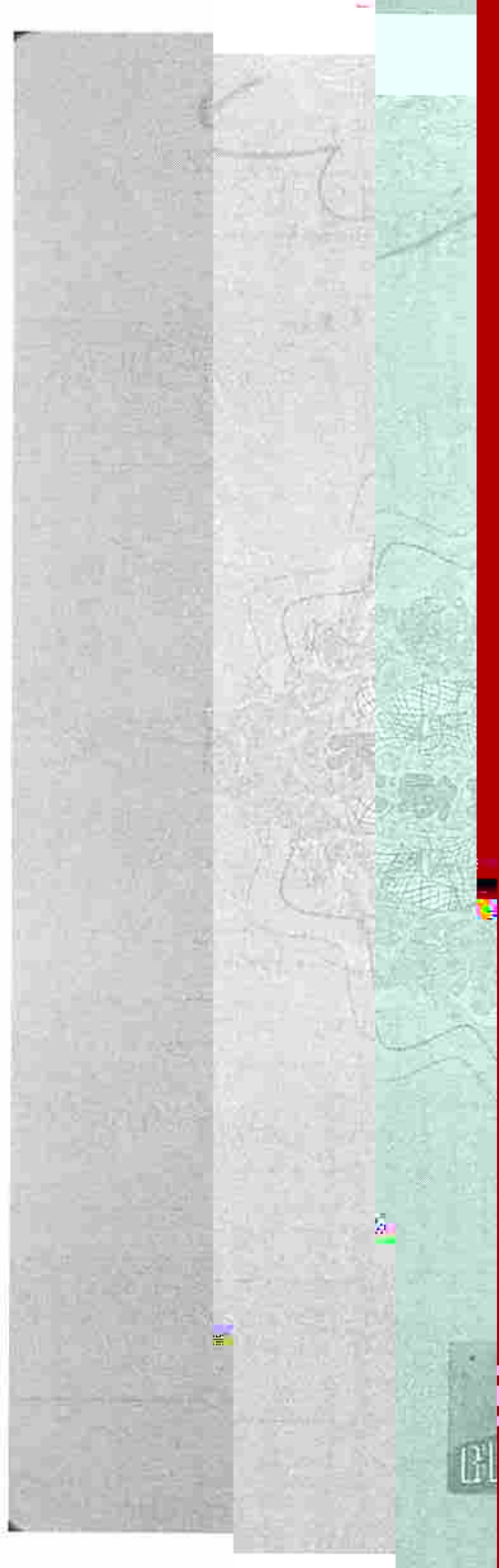
区位状况	自然人文环境优劣度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	基础设施状况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	楼层	100	99	1.0101	100	99	1.0101	100	100	1.0000
	朝向	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
实物状况	建筑物成新度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	户型	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	面积规模	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	装修状况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	102	0.9804
	层高	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	设备设施情况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	建筑结构	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	建筑外观及设计	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	建筑类型	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	物业管理	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
权益状况	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
	规划限制条件	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000

公正、科学的原则，根据估价目的，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，对估价对象在价值类型和估价假设限制条件设定下于价值时点的租金价格进行了综合评估，确定本次估价结果如下表：（币种：人民币，取整至个位）

序号	项目名称	评估面积（m ² ）	租金（元/计量单位）	年租金（元）
1	蜀山区新加坡花园城 1 幢 301 室	156.4	9 元/m ² /月	16891

附件 1

1. 个人简历及学历学位证书
2. 身份证复印件
3. 学历学位证书复印件
4. 职称证书及职业资格证书复印件
5. 职称人员资质证书复印件



11111111



皖 (2018) 合肥市

不动产权第 10052067 号

附 记

权利人	合肥市兴泰小额贷款有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	蜀山区新加坡花园城1幢301室
不动产单元号	340104 401008 0300116 F00040062
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地 / 成套住宅
面积	房屋建筑面积156.4m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2064年01月01日止
权利其他状况	房屋结构：混合 房屋总层数：16，房屋所在层：3

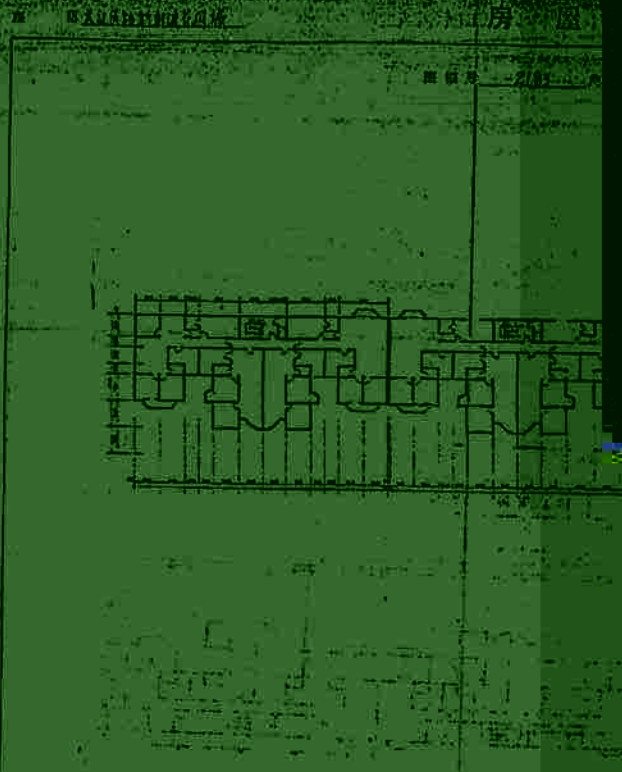
业务编号:67532050

房屋编号:9360440

依据安徽省合肥市庐阳区人民法院(2016)皖0103执638号之四协助执行通知书办理。

附图页

房地产平面图

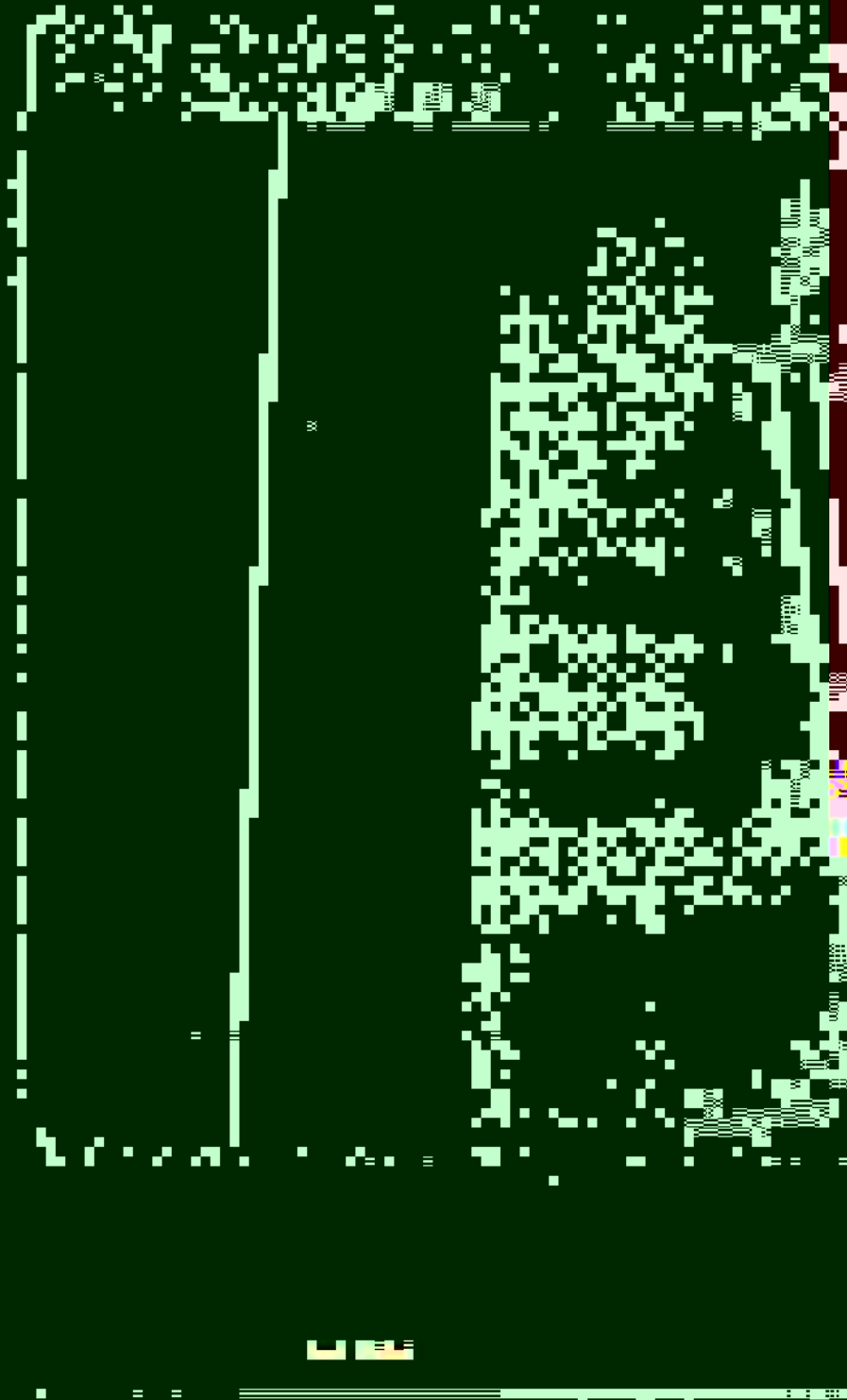


房屋幢号	层数	比例	建筑面积	使用面积	用途
510677	3	1:200	173.77		住宅

平面图



姓名	职位	日期	合肥市房地产管理局
丁文	经办人	97.12.10	

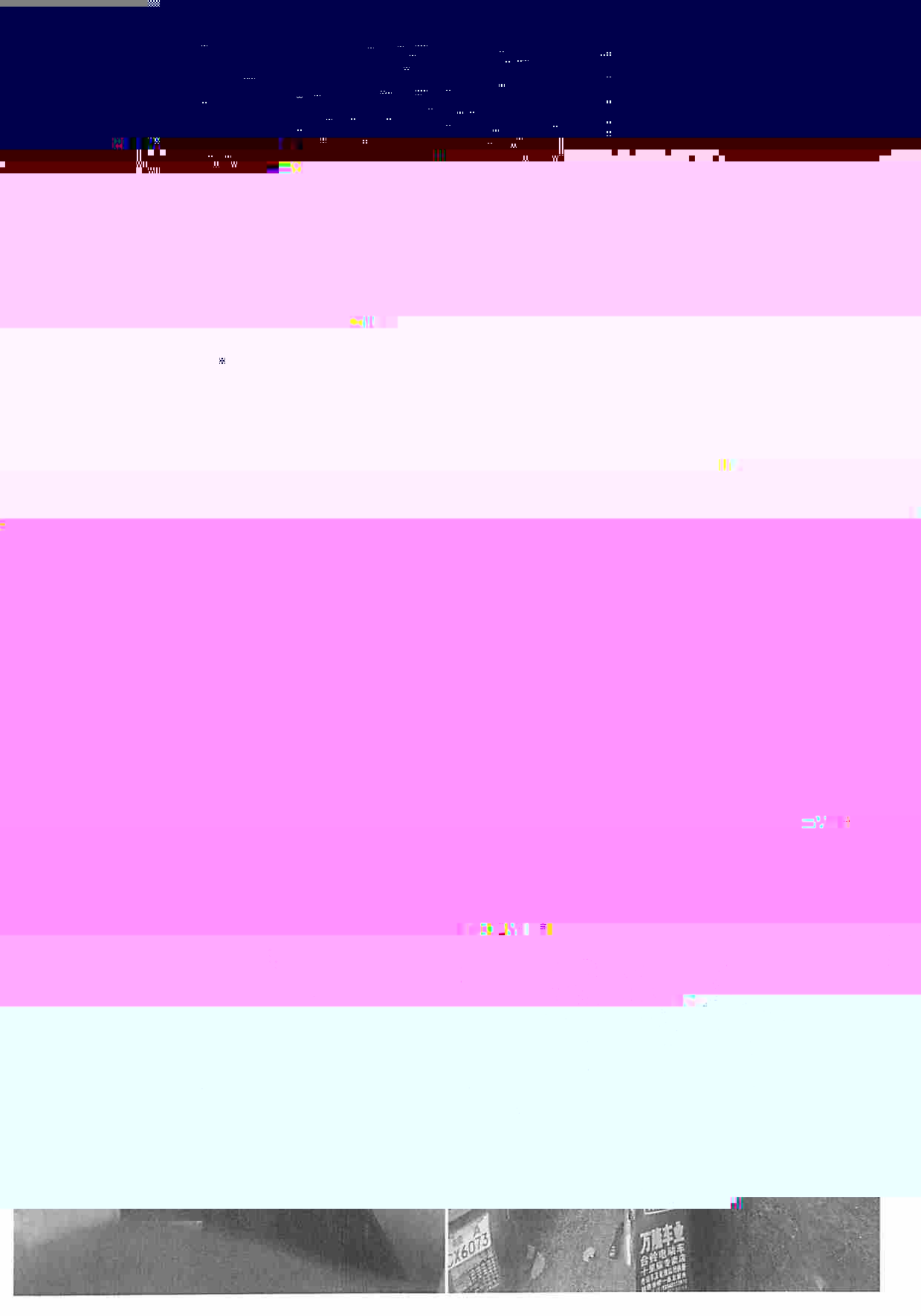


II1050/1
Y=19834
X=344

长五路

• 34.2
• 35.7
• 35.3
• 34.8







名
类
法
经
工

国家企业信用

信息公

注册

经济公管务理业监在桂文

照 丸

注册
成立
住

估评稳策 术屋可 方为

总局监制

录用
底

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.

叶琦

性 别 / Sex

男

