房地产估价报告

估价项目名称：合肥市当涂路金城港苑 4-2407 住宅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

[redacted]

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，秉着独立、公正、客观、科学的原则，依据贵方提供的相关资料，我公司对位于合肥市当涂路金城港苑 4-2407 房产于价值时点在正常利用条件下的市场租赁价格进行了评估，有关内容报告说明如下：

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。

估价对象：合肥市当涂路金城港苑 4-2407 房产，财产范围包括建筑物、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《关于 2025 年第七批房产租赁价格评估的说明》等资料，估价对象基本情况如下：

序号	房地产权利人	项目名称	建筑结构	用途	评估建筑面积（㎡）	所在层/总楼层
1	合肥兴泰科技小额贷款有限公司	当涂路金城港苑 4-2407	钢混	住宅	88.34	24/24

价值时点：2025 年 10 月 21 日（估价人员完成实地查勘之日）。

价值类型：本次评估的价值类型为房地产公开市场价值（市场租金）。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的最可能的租赁金额。

估价方法：估价人员遵循估价原则，根据估价目的和有关房地产估价的规范、规定，对估价对象进行了实地查勘并广泛收集了市场信息和资料，经综合分析，选用比较法估价。

估价结果：估价人员遵照国家和地方有关法律法规、房地产估价规范，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，对估价对象在估价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估[illegible]

序号	项目名称	评估面积（㎡）	租金(元/计量单位)	年租金（元）
1	当涂路金城港苑 4-2407	88.34	10 元/㎡/月	10601

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。

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方可使用。

安徽开诚房地产估价咨询有限公司

目 录

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

估价假设和限制条件

一、估价的假设条件

（一）一般假设

（1）估价对象所有权为合法取得，产权人享有相关证书所载明的权益，产权证书、[illegible]

（2）[illegible]

（3）[illegible]

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

根据委托方提供的《关于2025年第七批房产租赁价格评估的说明》资料，无估价对象的建成年代、楼层信息，根据估价师调查，估价对象建成年代为2012年，所在层为24层，总楼层为24层，建筑结构为钢混结构。本次评估设定估价对象的建成年代为2012年，所在层为24层，总楼层为24层，建筑结构为钢混结构，如与实际不符，报告应作相应调整。。

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[illegible]有效期为自估价报告完成日[illegible]一年（即2025年11月28日至2026年11月27日）[illegible]

6. 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。

7. 本次估价结果为估价对象租赁价格，但本句含物业管理费、水电费以及通信费[redacted]

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：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

[redacted]

三、估价目的

为确定拟公开挂牌转让价评估价格参考，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	房屋坐落	建筑面积	房屋结构	用途	土地使用权面积（m²）	所在楼层
1	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

3. 土地基本状况

（1）四至：北至：上坪河路、南至蜀山路、南至北二环路、东至宁国北路

（2）形状：宗地形状较规则。

（3）土地使用权人：合肥市兴泰小额贷款有限公司。

（4）土地面积：/。

（5）土地使用期限：/。

（6）开发程度：宗地红线外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），红线内已完成建设并投入使用。

（7）土地使用权类型：/。

4.建筑物基本情况

估价对象	当涂路金城港苑4-2407
建筑结构	钢混
评估面积（㎡）	88.34
所在层	24/24
建成年代	2012年
设施设备	水、电、网络通讯、消防等设施设备齐全
层高	层高正常
空间布局	作为住宅用房使用，空间布局合理
建筑功能	满足防水、保温、通风、采光、日照等要求，用途为住宅用房
外　观	外立面涂料，建筑物外观良好
新旧程度	成新度尚可，八成新
使用及维护状况	[illegible]

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的最可能的租赁金额。

3.价值内涵

估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物分摊土地使用权

[redacted]

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则；合法原则；价值时点原则；替代原则；最高最佳利用原则等原则

1.独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构站在中立的立场上，评出对各方当事人来说均是公平合理的价值。首先，不应受任何组织或个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识，[illegible]

3. 价值时点原则

（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三次修正）；

（4）《中华人民共和国土地管理法》(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三次修正）；

（5）《安徽省城市房屋租赁管理办法》（根据 2019 年 2 月 27 日《安徽省人民政府关于修改部分规章的决定》第二次修订）；

（6）《合肥市房屋租赁管理办法》(2013 年 3 月 22 日市政府令第 166 号发布)；

（7）其他相关法律法规及约束性文件。

2. 技术标准

（1）《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

（2）《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

（3）《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

3. 估价委托人提供的相关资料

《关于 2025 年第七批房产租赁价格评估的说明》复印件

4. 房地产估价师掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料

（1）现场勘查资料、照片；

（2）当地房地产市场相关价格信息；

（3）估价对象所在区域的房地产市场状况等数据资料；

（4）其他相关资料。

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则，将估价对象房地产与较近时期内已经发生了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[redacted]

关于2025年第七批房产租赁价格评估的说明

安徽开诚房地产土地资产评估咨询有限公司：

因本公司确定房产租赁价格的需要，特委托您评估公司对该项目涉及的房产租赁价格进行评估，现就评估事宜作如下说明：

1. 由于估价对象部分未办理权属证书，另有部分办理权属证书，但未进行分割，本次评估依据委托方提供的相关资料；

2. 具体的评估范围详见以下清单：

序号	资产名称	产权单位	项目地址	评估面积（㎡）	产证编号	规划用途	结构	所在层/总层数	备注
1	政务区山水名城	合肥兴泰股权投资管理有限公司	政务区山水名城10幢201室	147.58	房地权证合产字第110174840号	成套住宅	钢混	2/18F	
2	领翔花园	合肥市兴泰小额贷款有限公司	蜀山区黄山路449号领翔花园4幢506	52.56	皖（2025）合肥市不动产权第1100014[illegible]号	住宅	钢混	5/31F	
3			蜀山区东至路8号香樟雅苑3[illegible]	31.55	房地权证合产字第	车库	钢混	-1/4F	

	蜀山区东至路8号香樟雅苑车库	合肥兴泰股权投资管理有限公司	蜀山区东至路8号香樟雅苑3号商铺及半地下车库车-116	31.55	房地权证合产字第8110131783号		钢混	-1/4F	
			蜀山区东至路8号香樟雅苑3号商铺及半地下车库车-117	34.42	房地权证合产字第8110131784号		钢混	-1/4F	
			蜀山区东至路8号香樟雅苑4号地下车库1124（-）	24.23	房地权证合产字第8110131785号		钢混	-1/1F	

	天湖路产业楼	合肥兴泰资产管理有限公司	高新区 Z2-1-1 地块合肥美菱集团控股公司产业楼 202	582.97	皖(2024)合肥市不动产权第 1092783 号	科研	钢混	2/6F	
	天湖路产业楼	合肥兴泰资产管理有限公司	高新区 Z2-1-1 地块合肥美菱集团控股公司产业楼 302	666.75	皖(2024)合肥市不动产权第 1092785 号	科研	钢混	3/6F	
	天湖路产业楼	合肥兴泰资产管理有限公司	高新区 Z2-1-1 地块合肥美菱集团控股公司产业楼 402	666.75	皖(2024)合肥市不动产权第 1092787 号	科研	钢混	4/6F	
	天湖路产业楼	合肥兴泰资产管理有限公司	高新区 Z2-1-1 地块合肥美菱集团控股公司产业楼 502	666.75	皖(2024)合肥市不动产权第 1092789 号	科研	钢混	5/6F	
	天湖路产业楼	合肥兴泰资产管理有限公司	高新区 Z2-1-1 地块合肥美菱集团控股公司产业楼 602	666.75	皖(2024)合肥市不动产权第 1092791 号	科研	钢混	6/6F	
5	红星路 75 号	合肥国控建设融资担保有限公司	红星路 75 号 401-403	77.61	房地权证合产字第 110019881 号	办公	钢混	4/6F	
6	淝光路	合肥国控建设融资担保有限公司	淝光路（原无名路南）场地六	39.00	合国用（2011）年第 083 号	场地（仓储）			

7	钢铁路 198 号	安徽省兴泰融资担保集团有限公司	瑶海区钢铁路 198 号华业苑门面房 2 至 9	440.22	皖（2022）合肥市不动产权第 1099702、1099696、1099698、1099699、1099703、1099700、1099701、1099697 号	商业服务	钢混	1-2/2F	

10	花园街	合肥国控建设融资担保有限公司	花园街西、安庆路北花园街2号楼北第一单元第三层	131.10	房地权证合产字第110048205号	商业服务	钢混	3/6F	
11	可苑新村	合肥国控建设融资担保有限公司	庐阳区沿河路111号可苑新村A区1幢1层104-106	280.71	房地权证合产字第110021097号	经营	混合	1/6F	
12	金色池塘	合肥市长丰兴泰融资担保有限公司	蜀山区金色池塘纯水岸18幢C-05	282.56	皖(2022)合肥市不动产权第1009529号	商业服务	钢混	-1/7F	

	汇鑫学位	合肥国控建设融	包河区望江东路470号汇鑫	12.48	/	未收	超退	-1/28[illegible]	

	汇鑫车位	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路470号汇鑫大厦车-116	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
	汇鑫车位	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路470号汇鑫大厦车-117	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
	汇鑫车位	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路470号汇鑫大厦车-118	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
	汇鑫车位	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路470号汇鑫大厦车-119	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
	汇鑫车位	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路470号汇鑫大厦车-120	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
	汇鑫车位	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路470号汇鑫大厦车-185	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	

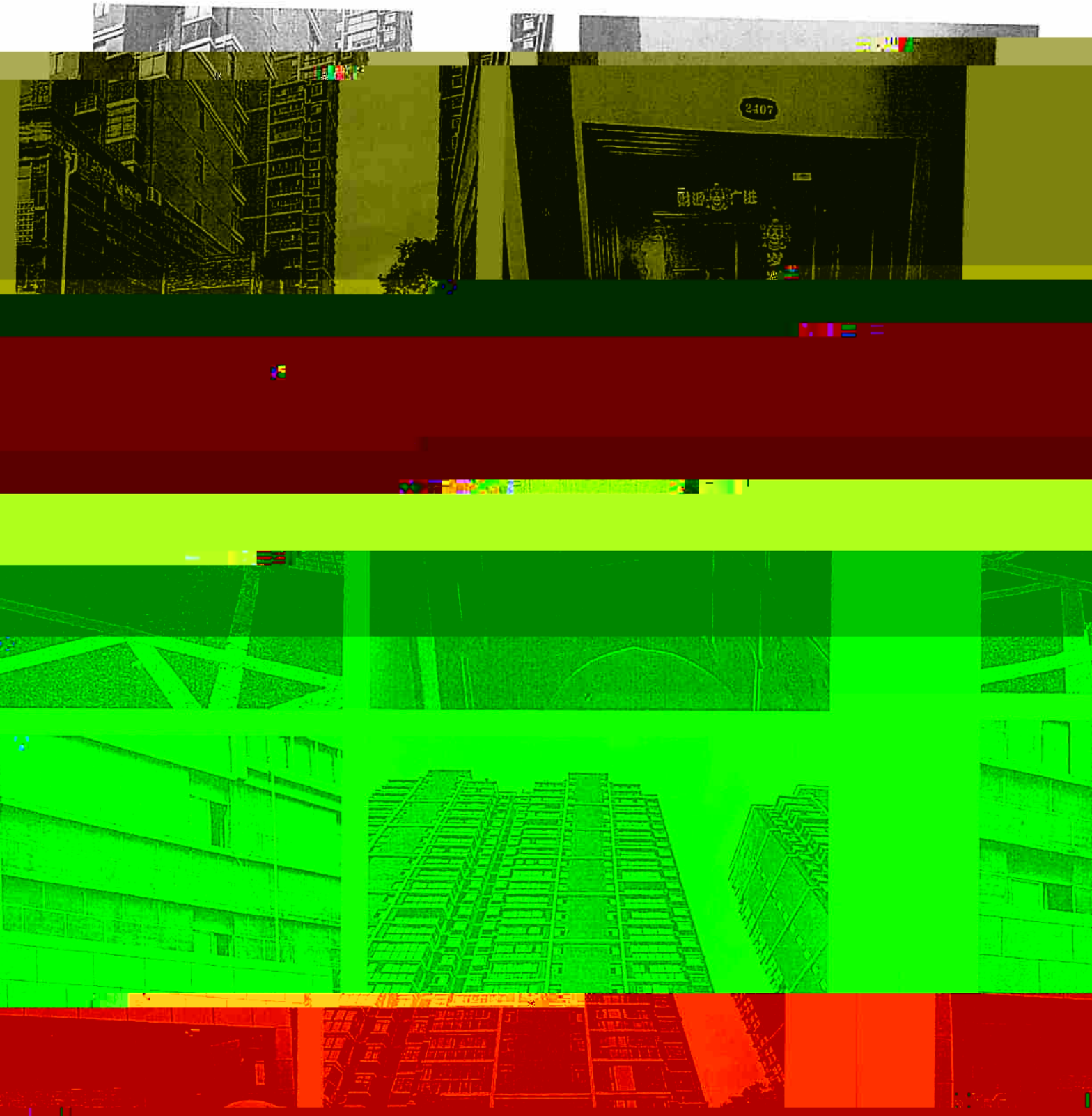
	汇鑫车位	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路470号汇鑫大厦车-186	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
	汇鑫车位	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路470号汇鑫大厦车-187	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
	汇鑫车位	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路470号汇鑫大厦车-188	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
	汇鑫车位	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路470号汇鑫大厦车-189	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	
	汇鑫车位	合肥国控建设融资担保有限公司	包河区望江东路470号汇鑫大厦车-190	12.48	/	车位	钢混	-1/27F	

		合肥国控建设融	包河区望江东路 470 号[illegible]								

19	新马大厦	合肥国控建设融资担保有限公司	徽州大道西、南一环路南新马大厦第四层 401、402	94.1	房地权证合产字第 110037836 号	商办	钢混	4/5F	
		合肥国控建设融资担保有限公司	徽州大道西、南一环路南新马大厦第五层 501、502、503	259.85	房地权证合产字第 110037837 号	商办	钢混	5/5F	
20	金城港苑	合肥兴泰科技小额贷款有限公司	当涂路金城港苑 4-2407	88.34	/	住宅	钢混	24/24F	
21	元一名城	合肥兴泰科技小额贷款有限公司	临泉路元一名城 A-5、A-8、A-11 幢 201	126.24	/	住宅	钢混	2/18F	
22	合肥兴泰控股集团有限公司（原合肥东风化工总厂）土地	合肥兴泰控股集团有限公司	长江东路 407 号土地	6600.00	合国用（2012）第 376 号、合国用（2012）第 374 号	工业	-	-	
23	海棠花园酒店	合肥市集体工业联合社	庐阳区蒙城北路海棠花园 42 号楼	7200.02	皖（2022）合肥市不动产权第 1237502 号	办公	钢、钢混		

合肥兴泰融资租赁资产运营有限公司

2025 年 10 月 28 日


2407

B座17
督管理总
局监制

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 ：91340100760806613M

法定代表人 ：赵国华
（执行事务合伙人）

注 册 资 本 ：
（出 资 数 额）200万元人民币

经 济 性 质 ：有限责任公司（自然人投资或控股）

成 立 日 期 ：2004年03月25日

证 书 编 号 ：GA161001

备案等级：级

有效期限：2024年10月15日至2027年10月15日

发证机关：安徽省住房和城乡建设厅
房地产估价机构
备案专用章

2024年10月13日

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.

姓　名 / Full name

王曙光

性　别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

342123197010050573

证书编号 / Certificate No.

312010046

获证机构 / Issuing Institution

安徽万邦不动产土地资产评估有限公司

有效期至 / Valid Until

年　月　日