

# 房地产租赁估价报告

估价报告编号：皖正房评报[2026]字第 0810 号

估价项目名称：马鞍山市和县历阳镇一品和庄 2#商业楼 S101、S201 号等 52 套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 02 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》、《房地产估价委托书》、《评估明细一览表》及估价人员实地查勘，估价对象为马鞍山市和县历阳镇一品和庄 2#商业楼 S101、S201 号等 52 套商业用途房地产，权利人为庐江美庐房地产开发有限公司，单独所有，本次评估建筑总面积：4039.11 m<sup>2</sup>（详见“估价结果汇总表”），房屋结构为钢筋混凝土结构，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；土地用途为商服用地，共有宗地面积：43460.00 平方米，使用期限：国有建设用地使用权 2058 年 01 月 30 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安徽省、马鞍山市有关法律、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详见估价结果汇总表。

**估价结果汇总表**

币种：人民币

序号	权属证号	产权人	评估地址	建筑 面积 (m <sup>2</sup> )	所在楼层/ 总楼层	建成 年代	规划 用途	单价(元/ m <sup>2</sup> )	月租金 (元)	年租金 (元)
1	皖(2018)和县不动 产权第 D003320 号	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 号	64.28	1-2/2	2011	商业 服务	10	643	7716
2	皖(2018)和县不动 产权第 D003327 号	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 号	64.28	1-2/2	2011	商业 服务	10	643	7716
3	皖(2018)和县不动 产权第 D003329 号	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 号商铺	64.28	1-2/2	2011	商业 服务	10	643	7716
4	皖(2018)和县不动 产权第 D003593 号	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 号商铺	64.28	1-2/2	2011	商业 服务	10	643	7716
5	皖(2018)和县不动 产权第 D003330 号	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 号商铺	64.28	1-2/2	2011	商业 服务	10	643	7716
6	皖(2018)和县不动 产权第 D003316 号	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 号商铺	61.22	1-2/2	2011	商业 服务	10	612	7344
7	皖(2018)和县不动 产权第 D003323 号	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 号商铺	61.22	1-2/2	2011	商业 服务	10	612	7344
8	皖(2018)和县不动 产权第 D003309 号	庐江美庐房地产 开发有限公司	和县历阳镇一品和庄 2#楼 S110、 S210 号商铺	72.29	1-2/6	2013	商业 服务	10	723	8676
9	皖(2018)和县不动 产权第 D003310 号	庐江美庐房地产 开发有限公司	和县历阳镇一品和庄 2#楼 S111、 S211 号商铺	71.01	1-2/6	2013	商业 服务	10	710	8520

10	皖(2018)和县不动产权第D003314号	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	2013	商业服务	10	731	8772
11	皖(2018)和县不动产权第D003334号	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	2013	商业服务	10	706	8472
12	皖(2018)和县不动产权第D003313号	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	2013	商业服务	10	650	7800
13	皖(2018)和县不动产权第D003312号	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	2013	商业服务	10	650	7800
14	皖(2018)和县不动产权第D003307号	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	2011	商业服务	10	643	7716
15	皖(2018)和县不动产权第D003331号	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	2011	商业服务	10	643	7716
16	皖(2018)和县不动产权第D003325号	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	2011	商业服务	10	643	7716
17	皖(2018)和县不动产权第D003318号	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	2011	商业服务	10	643	7716
18	皖(2018)和县不动产权第D003528号	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	2011	商业服务	10	643	7716
19	皖(2018)和县不动产权第D004032号	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	66.8	1-2/1	2011	商业服务	10	668	8016
20	皖(2018)和县不动产权第D004212号	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	66.8	1-2/1	2011	商业服务	10	668	8016

21	皖(2018)和县不动产权第D004029号	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	2011	商业服务	10	764	9168
22	皖(2018)和县不动产权第D004030号	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	2011	商业服务	10	764	9168
23	皖(2018)和县不动产权第D004031号	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	2011	商业服务	10	764	9168
24	皖(2018)和县不动产权第D003320号	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	2011	商业服务	10	792	9504
25	皖(2018)和县不动产权第D003204号	庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄4#楼S102、S202号商铺	79.21	1-2/5	2011	商业服务	10	792	9504
26	皖(2018)和县不动产权第D003203号	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	2011	商业服务	10	1077	12924
27	皖(2018)和县不动产权第D003197号	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	2013	商业服务	10	857	10284
28	皖(2018)和县不动产权第D003166号	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	2013	商业服务	10	857	10284
29	皖(2018)和县不动产权第D003164号	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	2013	商业服务	10	857	10284
30	皖(2018)和县不动产权第D003161号	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	2013	商业服务	10	698	8376
31	皖(2018)和县不动产权第D003201号	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	2012	商业服务	10	698	8376
32	皖(2018)和县不动产权第D003165号	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	2013	商业服务	10	698	8376
33	皖(2018)和县不动产权第D003198号	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	2012	商业服务	10	1555	18660

34	皖(2018)和县不动产权第D003163号	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	145.8	1-2/5	2012	商业服务	10	1458	17496
35	皖(2018)和县不动产权第D003202号	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	2012	商业服务	10	1077	12924
36	皖(2018)和县不动产权第D003194号	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	2012	商业服务	10	738	8856
37	皖(2018)和县不动产权第D003167号	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	2012	商业服务	10	738	8856
38	皖(2018)和县不动产权第D003168号	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	2012	商业服务	10	738	8856
39	皖(2018)和县不动产权第D003200号	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	2012	商业服务	10	738	8856
40	皖(2018)和县不动产权第D003160号	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	2012	商业服务	10	573	6876
41	皖(2018)和县不动产权第D003146号	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	62.2	1-2/5	2012	商业服务	10	622	7464
42	皖(2018)和县不动产权第D003199号	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	2012	商业服务	10	688	8256
43	皖(2018)和县不动产权第D003150号	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	74.3	1-2/5	2012	商业服务	10	743	8916
44	皖(2018)和县不动产权第D003162号	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	2012	商业服务	10	1025	12300
45	皖(2018)和县不动产权第D003151号	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	2013	商业服务	10	811	9732
46	皖(2018)和县不动产权第D003332号	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	2013	商业服务	10	1104	13248
47	皖(2018)和县不动产权第D003195号	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	2013	商业服务	10	1052	12624
48	皖(2018)和县不动产权第D003149号	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	2012	商业服务	10	549	6588

49	皖(2018)和县不动产权第D003157号	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	2012	商业服务	10	928	11136
50	皖(2018)和县不动产权第D003196号	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	82.6	1-2/5	2012	商业服务	10	826	9912
51	皖(2018)和县不动产权第D003156号	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	82.6	1-2/5	2012	商业服务	10	826	9912
52	皖(2018)和县不动产权第D003155号	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	82.6	1-2/5	2012	商业服务	10	826	9912
合计	/	/	/	<b>4039.11</b>	/	/	/	/	<b>40393</b> (人民币肆万零叁佰玖拾叁元整)	<b>484716</b> (人民币肆拾捌万肆仟柒佰壹拾陆元整)

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。报告使用者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02日

## 目 录

估价师声明 .....	7
估价假设和限制条件 .....	8
估价结果报告 .....	11
一、估价委托人 .....	11
二、房地产估价机构 .....	11
三、估价目的 .....	11
四、估价对象 .....	11
五、价值时点 .....	16
六、价值类型 .....	16
七、估价原则 .....	16
八、估价依据 .....	18
九、估价方法 .....	19
十、估价结果 .....	20
十一、注册房地产估价师 .....	25
十二、实地查勘期 .....	25
十三、估价作业期 .....	25
估价技术报告 .....	26
一、估价对象描述与分析 .....	26
二、市场背景描述与分析 .....	28
三、估价对象最高最佳利用分析 .....	29
四、估价方法适用性分析 .....	30
五、估价测算过程 .....	31
六、估价结果确定 .....	32
附    件 .....	42
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 02 日
贺 伟	3420200008		2026 年 04 月 02 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。

无依据不足假设。

## 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02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》、《房地产估价委托书》、《评估明细一览表》及估价人员实地查勘，估价对象坐落于马鞍山市和县历阳镇一品和庄2#商业楼S101、S201号等52套，权利人为庐江美庐房地产开发有限公司，单独所有，本次评估建筑总面积为4039.11 m<sup>2</sup>（详见“估价结果汇总表”），房屋结构为钢筋混凝土结构，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、木地板及水泥地，内墙为乳胶漆，入户门为双开玻璃门等，室内整体装修等级为普通装修，使用正常，维护状况较好。

**【此页以下无正文】**

**房屋明细表**

序号	权属证号	产权人	坐落	评估面积 (m <sup>2</sup> )	所在楼层/ 总楼层	建成 年代	规划 用途
1	皖(2018)和县不动产权第D003320号	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号	64.28	1-2/2	2011	商业服务
2	皖(2018)和县不动产权第D003327号	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号	64.28	1-2/2	2011	商业服务
3	皖(2018)和县不动产权第D003329号	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号商铺	64.28	1-2/2	2011	商业服务
4	皖(2018)和县不动产权第D003593号	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号商铺	64.28	1-2/2	2011	商业服务
5	皖(2018)和县不动产权第D003330号	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号商铺	64.28	1-2/2	2011	商业服务
6	皖(2018)和县不动产权第D003316号	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号商铺	61.22	1-2/2	2011	商业服务
7	皖(2018)和县不动产权第D003323号	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号商铺	61.22	1-2/2	2011	商业服务
8	皖(2018)和县不动产权第D003309号	庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄2#楼S110、S210号商铺	72.29	1-2/6	2013	商业服务
9	皖(2018)和县不动产权第D003310号	庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄2#楼S111、S211号商铺	71.01	1-2/6	2013	商业服务
10	皖(2018)和县不动产权第D003314号	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	2013	商业服务
11	皖(2018)和县不动产权第D003334号	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	2013	商业服务
12	皖(2018)和县不动产权第D003313号	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	2013	商业服务
13	皖(2018)和县不动产权第D003312号	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	2013	商业服务

14	皖(2018)和县不动产权第D003307号	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	2011	商业服务
15	皖(2018)和县不动产权第D003331号	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	2011	商业服务
16	皖(2018)和县不动产权第D003325号	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	2011	商业服务
17	皖(2018)和县不动产权第D003318号	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	2011	商业服务
18	皖(2018)和县不动产权第D003528号	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	2011	商业服务
19	皖(2018)和县不动产权第D004032号	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	66.8	1-2/1	2011	商业服务
20	皖(2018)和县不动产权第D004212号	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	66.8	1-2/1	2011	商业服务
21	皖(2018)和县不动产权第D004029号	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	2011	商业服务
22	皖(2018)和县不动产权第D004030号	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	2011	商业服务
23	皖(2018)和县不动产权第D004031号	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	2011	商业服务
24	皖(2018)和县不动产权第D003320号	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	2011	商业服务
25	皖(2018)和县不动产权第D003204号	庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄4#楼S102、S202号商铺	79.21	1-2/5	2011	商业服务
26	皖(2018)和县不动产权第D003203号	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	2011	商业服务
27	皖(2018)和县不动产权第D003197号	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	2013	商业服务

28	皖(2018)和县不动产权第D003166号	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	2013	商业服务
29	皖(2018)和县不动产权第D003164号	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	2013	商业服务
30	皖(2018)和县不动产权第D003161号	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	2013	商业服务
31	皖(2018)和县不动产权第D003201号	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	2012	商业服务
32	皖(2018)和县不动产权第D003165号	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	2013	商业服务
33	皖(2018)和县不动产权第D003198号	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	2012	商业服务
34	皖(2018)和县不动产权第D003163号	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	145.8	1-2/5	2012	商业服务
35	皖(2018)和县不动产权第D003202号	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	2012	商业服务
36	皖(2018)和县不动产权第D003194号	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	2012	商业服务
37	皖(2018)和县不动产权第D003167号	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	2012	商业服务
38	皖(2018)和县不动产权第D003168号	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	2012	商业服务
39	皖(2018)和县不动产权第D003200号	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	2012	商业服务
40	皖(2018)和县不动产权第D003160号	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	2012	商业服务
41	皖(2018)和县不动产权第D003146号	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	62.2	1-2/5	2012	商业服务

42	皖(2018)和县不动产权第D003199号	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	2012	商业服务
43	皖(2018)和县不动产权第D003150号	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	74.3	1-2/5	2012	商业服务
44	皖(2018)和县不动产权第D003162号	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	2012	商业服务
45	皖(2018)和县不动产权第D003151号	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	2013	商业服务
46	皖(2018)和县不动产权第D003332号	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	2013	商业服务
47	皖(2018)和县不动产权第D003195号	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	2013	商业服务
48	皖(2018)和县不动产权第D003149号	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	2012	商业服务
49	皖(2018)和县不动产权第D003157号	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	2012	商业服务
50	皖(2018)和县不动产权第D003196号	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	82.6	1-2/5	2012	商业服务
51	皖(2018)和县不动产权第D003156号	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	82.6	1-2/5	2012	商业服务
52	皖(2018)和县不动产权第D003155号	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	82.6	1-2/5	2012	商业服务
合计	/	/	/	<b>4039.11</b>	/	/	/

### (三) 土地基本状况

1. 权利性质：出让。
2. 土地用途：商服用地。
3. 面积：共有宗地面积 43460.00 平方米。
4. 使用期限：国有建设用地使用权 2058 年 01 月 30 日止。
5. 四至：东至文昌中路、西近昭明路、南近迎江路、北至富康路。
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）：2011年至2013年，新旧程度一般。
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权属资料、《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权属资料、《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 第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. 《安徽省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（第六十五号，2022年5月27日安徽省第十三届人民代表大会常务委员会第三十四次会议修订，自2022年12月1日起施行）；
6. 《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)；

7. 《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)；

8. 《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)；

9. 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)；

10. 《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)；

11. 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》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。

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

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）的房地产租赁底价详见估价结果汇总表。

## 估价结果汇总表

币种：人民币

序号	权属证号	产权人	评估地址	建筑 面积 (m <sup>2</sup> )	所在楼层/ 总楼层	建成 年代	规划 用途	单价(元/ m <sup>2</sup> )	月租金 (元)	年租金 (元)
1	皖(2018)和县不动 产权第 D003320 号	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 号	64.28	1-2/2	2011	商业 服务	10	643	7716
2	皖(2018)和县不动 产权第 D003327 号	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 号	64.28	1-2/2	2011	商业 服务	10	643	7716
3	皖(2018)和县不动 产权第 D003329 号	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 号商铺	64.28	1-2/2	2011	商业 服务	10	643	7716
4	皖(2018)和县不动 产权第 D003593 号	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 号商铺	64.28	1-2/2	2011	商业 服务	10	643	7716
5	皖(2018)和县不动 产权第 D003330 号	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 号商铺	64.28	1-2/2	2011	商业 服务	10	643	7716
6	皖(2018)和县不动 产权第 D003316 号	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 号商铺	61.22	1-2/2	2011	商业 服务	10	612	7344
7	皖(2018)和县不动 产权第 D003323 号	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 号商铺	61.22	1-2/2	2011	商业 服务	10	612	7344
8	皖(2018)和县不动 产权第 D003309 号	庐江美庐房地产 开发有限公司	和县历阳镇一品和庄 2#楼 S110、 S210 号商铺	72.29	1-2/6	2013	商业 服务	10	723	8676
9	皖(2018)和县不动 产权第 D003310 号	庐江美庐房地产 开发有限公司	和县历阳镇一品和庄 2#楼 S111、 S211 号商铺	71.01	1-2/6	2013	商业 服务	10	710	8520
10	皖(2018)和县不动 产权第 D003314 号	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	2013	商业 服务	10	731	8772
11	皖(2018)和县不动 产权第 D003334 号	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	2013	商业 服务	10	706	8472

12	皖(2018)和县不动产权第D003313号	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	2013	商业服务	10	650	7800
13	皖(2018)和县不动产权第D003312号	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	2013	商业服务	10	650	7800
14	皖(2018)和县不动产权第D003307号	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	2011	商业服务	10	643	7716
15	皖(2018)和县不动产权第D003331号	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	2011	商业服务	10	643	7716
16	皖(2018)和县不动产权第D003325号	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	2011	商业服务	10	643	7716
17	皖(2018)和县不动产权第D003318号	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	2011	商业服务	10	643	7716
18	皖(2018)和县不动产权第D003528号	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	2011	商业服务	10	643	7716
19	皖(2018)和县不动产权第D004032号	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	66.8	1-2/1	2011	商业服务	10	668	8016
20	皖(2018)和县不动产权第D004212号	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	66.8	1-2/1	2011	商业服务	10	668	8016
21	皖(2018)和县不动产权第D004029号	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	2011	商业服务	10	764	9168
22	皖(2018)和县不动产权第D004030号	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	2011	商业服务	10	764	9168
23	皖(2018)和县不动产权第D004031号	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	2011	商业服务	10	764	9168
24	皖(2018)和县不动产权第D003320号	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	2011	商业服务	10	792	9504
25	皖(2018)和县不动产权第D003204号	庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄4#楼S102、S202号商铺	79.21	1-2/5	2011	商业服务	10	792	9504
26	皖(2018)和县不动产权第D003203号	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	2011	商业服务	10	1077	12924

27	皖(2018)和县不动产权第D003197号	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	2013	商业服务	10	857	10284
28	皖(2018)和县不动产权第D003166号	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	2013	商业服务	10	857	10284
29	皖(2018)和县不动产权第D003164号	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	2013	商业服务	10	857	10284
30	皖(2018)和县不动产权第D003161号	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	2013	商业服务	10	698	8376
31	皖(2018)和县不动产权第D003201号	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	2012	商业服务	10	698	8376
32	皖(2018)和县不动产权第D003165号	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	2013	商业服务	10	698	8376
33	皖(2018)和县不动产权第D003198号	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	2012	商业服务	10	1555	18660
34	皖(2018)和县不动产权第D003163号	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	145.8	1-2/5	2012	商业服务	10	1458	17496
35	皖(2018)和县不动产权第D003202号	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	2012	商业服务	10	1077	12924
36	皖(2018)和县不动产权第D003194号	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	2012	商业服务	10	738	8856
37	皖(2018)和县不动产权第D003167号	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	2012	商业服务	10	738	8856
38	皖(2018)和县不动产权第D003168号	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	2012	商业服务	10	738	8856
39	皖(2018)和县不动产权第D003200号	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	2012	商业服务	10	738	8856
40	皖(2018)和县不动产权第D003160号	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	2012	商业服务	10	573	6876
41	皖(2018)和县不动产权第D003146号	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	62.2	1-2/5	2012	商业服务	10	622	7464

42	皖(2018)和县不动产权第D003199号	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	2012	商业服务	10	688	8256
43	皖(2018)和县不动产权第D003150号	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	74.3	1-2/5	2012	商业服务	10	743	8916
44	皖(2018)和县不动产权第D003162号	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	2012	商业服务	10	1025	12300
45	皖(2018)和县不动产权第D003151号	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	2013	商业服务	10	811	9732
46	皖(2018)和县不动产权第D003332号	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	2013	商业服务	10	1104	13248
47	皖(2018)和县不动产权第D003195号	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	2013	商业服务	10	1052	12624
48	皖(2018)和县不动产权第D003149号	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	2012	商业服务	10	549	6588
49	皖(2018)和县不动产权第D003157号	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	2012	商业服务	10	928	11136
50	皖(2018)和县不动产权第D003196号	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	82.6	1-2/5	2012	商业服务	10	826	9912
51	皖(2018)和县不动产权第D003156号	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	82.6	1-2/5	2012	商业服务	10	826	9912
52	皖(2018)和县不动产权第D003155号	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	82.6	1-2/5	2012	商业服务	10	826	9912
合计	/	/	/	<b>4039.11</b>	/	/	/	/	<b>40393</b> (人民币肆万零叁玖叁元整)	<b>484716</b> (人民币肆拾捌万肆仟柒佰陆元整)

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 02 日
贺 伟	3420200008		2026 年 04 月 02 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 02 日

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司  
2026 年 04 月 02 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	马鞍山市和县历阳镇一品和庄 2#商业楼 S101、S201 号等 52 套。	
	方位	马鞍山市和县历阳镇。	
	与相关场所（设施）的距离	距和县汽车站直线距离约为 290 米。	
	四至	东至文昌中路、西近昭明路、南近迎江路、北至富康路。	
	临街（路）状况	估价对象临近文昌中路，临路状况好。	
	楼层（所在层/总层数）	详见“估价结果汇总表”。	
	商业繁华度	区域内有得胜农贸市场等，商业繁华度一般。	
交通状况	道路状况	估价对象临近文昌中路等，为交通型主干道，路况较好。	
	出入可利用交通工具	附近有和县 1 路、和县 3 路等公共交通经过，距公交车站点约 240 米，故选用公共交通出行较为便捷。	
	交通管制情况	文昌中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富城花园、东向花园等住宅生活小区，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	估价对象附近有和县历阳镇中心小学、和县汽车站、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	4039.11 m <sup>2</sup> （详见“估价结果汇总表”）	建筑功能	商业服务，功能配套较齐全
----------	---------	--------------------------------------	------	--------------

物状	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、木地板及水泥地，内墙为乳胶漆，入户门为双开玻璃门等，室内整体装修等级为普通装修。		
	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	估价对象楼层详见“估价结果汇总表”，空间布局较合理。		
	新旧程度	2011年至2013年建成，新旧程度一般。		
	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	共有宗地面积 43460.00 平方米。		
	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，新旧程度一般。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	为庐江美庐房地产开发有限公司拥有
	用益物权设立情况	国有建设用地使用权出让	土地用途	商服用地
	土地使用期限	国有建设用地使用权 2058 年 01 月 30 日止		
建筑物权益 状况描述		房屋所有权状况	所有权为庐江美庐房地产开发有限公司所有	
		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		部分出租、部分空置。		
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

和县古名历阳，隶属于安徽省马鞍山市，地处皖东长江下游西北岸，东与南京、马鞍山、芜湖隔江相望，县域总面积 1319 平方千米，辖历阳、乌江、姥桥等 9 个镇，户籍人口约 53 万，常住人口 41 万左右；秦置历阳县，南梁因南北议和改置和州，民国废州设县，距今已有 2200 多年建县史，为安徽省历史文化名城，境内有和县猿人遗址、乌江霸王祠、刘禹锡陋室等知名人文遗迹；地势西北低山丘陵、东南沿江平原，属亚热带湿润季风气候，自然资源丰富，是“中国蔬菜之乡”、长三角重要蔬菜供应基地，工业以机械制造、精细化工、新型建材为主，同时积极发展生态文旅，深度融入南京都市圈与长三角一体化发展。

2025 年和县经济运行呈现稳中有进、质效双升态势，全县（含郑蒲港新区）实现地区生产总值 423.8 亿元、同比增长 7.1%，其中制造业增长 14.8% 对 GDP 增长贡献率达 53.7%；财政收入 19.98 亿元、同比增长 10.4%，增速居全市首位且总量稳居全市第二；规上工业增加值同比增长 15.2%，增幅分别高于省、市 5.8 和 7.3 个百分点，增速同样居全市第一；农林牧渔业总产值 59.03 亿元、同比增长 3.9%，第一产业增加值 32.97 亿元、同比增长 3.7%，蔬菜播种面积 31.24 万亩，继续巩固“中国蔬菜之乡”地位；经济结构持续优化，“三新两绿一高”产业定位成效显著，深度融入长三角一体化与南京都市圈发展，城乡融合与绿色转型同步推进，县域经济综合实力稳步提升。

### （二）当地房地产市场状况

2025 年和县房地产市场呈现新房稳、二手房跌的分化格局，新房均价稳定在 6700-6900 元 /m<sup>2</sup> 区间，其中 9-10 月达到年内高点 7069 元 /m<sup>2</sup>，年末回落至 6800 元 /m<sup>2</sup> 左右，核心城区如历阳镇部分优质楼盘均价超 7000 元 /m<sup>2</sup>，而边缘区域及刚需项目多在 6000-6500 元 /m<sup>2</sup>；二手房市场持续下行，全年均价从年初 4487 元 /m<sup>2</sup> 跌至年末 3904-4025 元 /m<sup>2</sup>，同比降幅达 18.31%，一二手房价差扩大至近 3000 元 /m<sup>2</sup>，形成明显价格断层。市场成交方面，刚需仍是主力，

户型以 80-120 m<sup>2</sup> 三房为主，受人口外流与购买力制约，整体成交量同比下降约 12-15%，库存去化周期延长至 22 个月，处于较高水平。土地市场方面，2025 年全县住宅用地供应计划仅 151.61 亩，较 2024 年大幅缩减，9 月成功出让历阳镇 100 亩低密住宅用地及石杨镇 2.19 亩商业用地，总成交金额 2.05 亿元，成交楼面价维持在 2000-2500 元 /m<sup>2</sup> 区间，开发商拿地态度谨慎，以本地房企和小型开发商为主。政策层面，和县全面取消住房限制性措施，推行“房票”货币化安置，扩大住房公积金提取范围，实施差异化购房信贷支持，同时积极推进保障性住房建设，公租房申请收入标准调整为中等偏下收入家庭人均月收入不高于 3413 元。市场特征上，改善型需求逐步释放，低密社区和品质楼盘更受青睐，而刚需市场竞争激烈，价格战频繁，整体市场仍处于调整期，预计 2026 年将延续“以价换量”态势，价格企稳回升尚需时日。

### （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，马鞍山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	认为转换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	认为装修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	认为拆除现有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	前四种情形的某种组合
	√	×	×	×	×

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、和县历阳镇一品和庄2#商业楼S101、S201号测算过程：

#### (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）	陋室西街与龙潭中路交口 商业用房	陋室西街与龙潭中路交口 商业用房	陋室西街与龙潭中路交口 商业用房
成交价格（元/m <sup>2</sup> ·月）	10.20	10.10	11.50
用途	商业	商业	商业
成交日期	2025.07	2025.09	2025.12
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	普通装修	普通装修	精装修
所在楼层	1-2 层	1-2 层	1-2 层
建成年份	2011 年	2011 年	2011 年
建筑面积（m <sup>2</sup> ）	75	68	65

（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
市场状况（成交日期）		-	2025.07	2025.09	2025.12
区 位 状 况	与相关场所的距离（m）	290	290	290	290
	商业繁华度	一般	一般	一般	一般
	朝向	南北通透	南北通透	南北通透	南北通透
	楼层	1-2 层	1-2 层	1-2 层	1-2 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 <sup>2</sup> ）	64.28	75	80	79
	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	2011 年	2011 年	2011 年	2011 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	普通装修	普通装修	普通装修	精装修
	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	出租	出租	出租	出租
	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，马鞍山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 $\pm 1\%$ ；

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 $\pm 5\%$ ；

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 $\pm 2\%$ ；

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 $\pm 2\%$ ；

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 $\pm 2\%$ ；

F、环境状况：分为优、较优、一般、较差、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 $\pm 2\%$ ；

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 $\pm 2\%$ 。

#### 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 $\pm 2\%$ ；

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 $\pm 4\%$ ；

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 $\pm 1\%$ ；

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 $\pm 3\%$ ；

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 $\pm 3\%$ ；

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 $\pm 5\%$ ；

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 $\pm 2\%$ ；

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 $\pm 5\%$ 。

#### 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 $\pm 4\%$ 。

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 $\pm 3\%$ 。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 $\pm 3\%$ 。

#### 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

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
因素	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 <sup>2</sup> )	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	100	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 <sup>2</sup> ·月)		10.20	10.10	11.50
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 <sup>2</sup> )	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	100/100	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 <sup>2</sup> )		10.20	10.10	10.95

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:

$$\text{比较价值} = (10.2 + 10.10 + 10.95) \div 3 = 10 \text{ 元/m}^2 \cdot \text{月}$$

## II、和县历阳镇一品和庄2#商业楼S102、S202号等51套测算过程:

根据估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘,考虑到马鞍山市和县目前商业服务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,估价对象马鞍山市和县历阳镇一品和庄2#商业楼S102、S202号等51套商业服务用途房地产的区位状况、实物状况、权益状况与和县历阳镇一品和庄2#商业楼S101、S201号高度相似。得出估价对象和县历阳镇一品和庄2#商业楼S102、S202号等51套的租赁底价单价为10元/m<sup>2</sup>·月。

**六、估价结果确定**
**估价结果汇总表**

币种：人民币

序号	权属证号	产权人	评估地址	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在楼层/总楼层	建成年代	规划用途	单价 (元/m <sup>2</sup> )	月租金 (元)	年租金 (元)
1	皖(2018)和县不动产权第D003320号	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号	64.28	1-2/2	2011	商业服务	10	643	7716
2	皖(2018)和县不动产权第D003327号	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号	64.28	1-2/2	2011	商业服务	10	643	7716
3	皖(2018)和县不动产权第D003329号	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号商铺	64.28	1-2/2	2011	商业服务	10	643	7716
4	皖(2018)和县不动产权第D003593号	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号商铺	64.28	1-2/2	2011	商业服务	10	643	7716
5	皖(2018)和县不动产权第D003330号	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号商铺	64.28	1-2/2	2011	商业服务	10	643	7716
6	皖(2018)和县不动产权第D003316号	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号商铺	61.22	1-2/2	2011	商业服务	10	612	7344
7	皖(2018)和县不动产权第D003323号	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号商铺	61.22	1-2/2	2011	商业服务	10	612	7344
8	皖(2018)和县不动产权第D003309号	庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄2#楼S110、S210号商铺	72.29	1-2/6	2013	商业服务	10	723	8676
9	皖(2018)和县不动产权第D003310号	庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄2#楼S111、S211号商	71.01	1-2/6	2013	商业服务	10	710	8520

			铺							
10	皖(2018)和县不动产权第D003314号	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	2013	商业服务	10	731	8772
11	皖(2018)和县不动产权第D003334号	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	2013	商业服务	10	706	8472
12	皖(2018)和县不动产权第D003313号	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	2013	商业服务	10	650	7800
13	皖(2018)和县不动产权第D003312号	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	2013	商业服务	10	650	7800
14	皖(2018)和县不动产权第D003307号	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	2011	商业服务	10	643	7716
15	皖(2018)和县不动产权第D003331号	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	2011	商业服务	10	643	7716
16	皖(2018)和县不动产权第D003325号	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	2011	商业服务	10	643	7716
17	皖(2018)和县不动产权第D003318号	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	2011	商业服务	10	643	7716
18	皖(2018)和县不动产权第D003528号	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	2011	商业服务	10	643	7716
19	皖(2018)和县不动产权第D004032号	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	66.8	1-2/1	2011	商业服务	10	668	8016

20	皖(2018)和县不动产权第D004212号	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	66.8	1-2/1	2011	商业服务	10	668	8016
21	皖(2018)和县不动产权第D004029号	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	2011	商业服务	10	764	9168
22	皖(2018)和县不动产权第D004030号	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	2011	商业服务	10	764	9168
23	皖(2018)和县不动产权第D004031号	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	2011	商业服务	10	764	9168
24	皖(2018)和县不动产权第D003320号	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	2011	商业服务	10	792	9504
25	皖(2018)和县不动产权第D003204号	庐江美庐房地产开发有限公司	和县历阳镇一品和庄4#楼S102、S202号商铺	79.21	1-2/5	2011	商业服务	10	792	9504
26	皖(2018)和县不动产权第D003203号	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	2011	商业服务	10	1077	12924
27	皖(2018)和县不动产权第D003197号	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	2013	商业服务	10	857	10284
28	皖(2018)和县不动产权第D003166号	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	2013	商业服务	10	857	10284
29	皖(2018)和县不动产权第D003164号	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	2013	商业服务	10	857	10284
30	皖(2018)和县不动产权第D003161号	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	2013	商业服务	10	698	8376

3 1	皖(2018)和县不动产权第D003201号	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	2012	商业服务	10	698	8376
3 2	皖(2018)和县不动产权第D003165号	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	2013	商业服务	10	698	8376
3 3	皖(2018)和县不动产权第D003198号	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	2012	商业服务	10	1555	18660
3 4	皖(2018)和县不动产权第D003163号	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	145.8	1-2/5	2012	商业服务	10	1458	17496
3 5	皖(2018)和县不动产权第D003202号	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	2012	商业服务	10	1077	12924
3 6	皖(2018)和县不动产权第D003194号	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	2012	商业服务	10	738	8856
3 7	皖(2018)和县不动产权第D003167号	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	2012	商业服务	10	738	8856
3 8	皖(2018)和县不动产权第D003168号	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	2012	商业服务	10	738	8856
3 9	皖(2018)和县不动产权第D003200号	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	2012	商业服务	10	738	8856
4 0	皖(2018)和县不动产权第D003160号	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	2012	商业服务	10	573	6876
4 1	皖(2018)和县不动产权第D003146号	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	62.2	1-2/5	2012	商业服务	10	622	7464
4 2	皖(2018)和县不动产权第D003199号	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	2012	商业服务	10	688	8256
4 3	皖(2018)和县不动产权第D003150号	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	74.3	1-2/5	2012	商业服务	10	743	8916

44	皖(2018)和县不动产权第D003162号	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	2012	商业服务	10	1025	12300
45	皖(2018)和县不动产权第D003151号	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	2013	商业服务	10	811	9732
46	皖(2018)和县不动产权第D003332号	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	2013	商业服务	10	1104	13248
47	皖(2018)和县不动产权第D003195号	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	2013	商业服务	10	1052	12624
48	皖(2018)和县不动产权第D003149号	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	2012	商业服务	10	549	6588
49	皖(2018)和县不动产权第D003157号	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	2012	商业服务	10	928	11136
50	皖(2018)和县不动产权第D003196号	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	82.6	1-2/5	2012	商业服务	10	826	9912
51	皖(2018)和县不动产权第D003156号	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	82.6	1-2/5	2012	商业服务	10	826	9912
52	皖(2018)和县不动产权第D003155号	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	82.6	1-2/5	2012	商业服务	10	826	9912
合计	/	/	/	4039.11	/	/	/	/	40393 (人民币肆万零叁佰玖拾叁元整)	484716 (人民币肆拾捌万肆仟柒佰壹拾陆元整)

## 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】**

估价对象位置图







### 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、和县历阳镇一品和生52套房产等24处房地产租赁底价进行评估，价值时点：2020年04月01日，本次评估总面积：22878.66㎡（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



2020年4月1日



正诚评估

序号	产权人	坐落	评估面积 (㎡)	(估价) 所在楼层/层数	用途用途
1	合肥高新科技小额贷款有限公司	合肥市蜀山区南园大街17号 层公室 1706室	96.90	17/27	公室
		合肥市蜀山区南园大街17号 层公室 1707室	93.02	17/27	公室
		合肥市蜀山区南园大街17号 层公室 1708室	93.02	17/27	公室
		合肥市蜀山区南园大街17号 层公室 1709室	93.02	17/27	公室
		合肥市蜀山区南园大街17号 层公室 1710室	93.02	17/27	公室
		合肥市蜀山区南园大街17号 层公室 1711室	93.02	17/27	公室
		合肥市蜀山区南园大街17号 层公室 1712室	93.02	17/27	公室
		合肥市蜀山区南园大街17号 层公室 1713室	93.02	17/27	公室
		合肥市蜀山区南园大街17号 层公室 2001室、2002室	114.26	20/26	公室
		合肥市蜀山区南园大街17号 层公室 2003室	93.00	20/26	公室



扫描全图王 创建

阜阳市健康东路南侧,向阳路东侧东方新世界 19 幢 2004 室	56.42	20/28	办公
阜阳市健康东路南侧,向阳路东侧东方新世界 19 幢 2005 室	55.73	20/28	办公
阜阳市健康东路南侧,向阳路东侧东方新世界 19 幢 2006 室	55.73	20/28	办公
阜阳市健康东路南侧,向阳路东侧东方新世界 19 幢 2007 室	56.42	20/28	办公
阜阳市健康东路南侧,向阳路东侧东方新世界 19 幢 2008 室	56.03	20/28	办公
阜阳市健康东路南侧,向阳路东侧东方新世界 19 幢 2009 室, 2010 室	114.34	20/28	办公
阜阳市健康东路南侧,向阳路东侧东方新世界 19 幢 2011 室, 2012 室	114.34	20/28	办公
阜阳市健康东路南侧,向阳路东侧东方新世界 19 幢 2013 室	55.03	20/28	办公
阜阳市健康东路南侧,向阳路东侧东方新世界 19 幢 2014 室	56.42	20/28	办公
阜阳市健康东路南侧,向阳路东侧东方新世界 19 幢 2015 室	56.42	20/28	办公
阜阳市健康东路南侧,向阳路东侧东方新世界 19 幢 2016 室	55.03	20/28	办公
阜阳市健康东路南侧,向阳路东侧东方新世界 19 幢 2017 室, 2018 室	114.34	20/28	办公



7	合肥中星地产集团有限公司	合肥市健康东路南侧、包河区东岗路东侧19幢2019室、2020室	121.61	20/28	办公
		合肥市健康东路南侧、包河区东岗路东侧19幢2021室、2022室	167.17	20/28	办公
6	合肥市兴泰担保资产管理有限公司	合肥市健康东路南侧、包河区东岗路东侧19幢3层	488.6	9/28	办公
		合肥市东岗路12号2楼2号	73.97	1-2/6	商业服务
4	合肥兴泰科技小额贷款有限公司	合肥市中岗路南侧、包河区东岗路东侧19幢303室、304室、305室、306室、307室、308室、309室、310室、311室	95.65	3/11	住宅
		合肥市中岗路南侧、包河区东岗路东侧19幢312室、313室、314室、315室、316室、317室、318室、319室、320室	93.39	6/6	
5	安徽兴泰典当有限责任公司	霍山县霍山镇镇区大道西侧和顺苑小区4号楼101-102、101上、102上	261.11	1、2/11	商业
		霍山县霍山镇镇区大道西侧和顺苑小区4号楼101室	123.65	10/11	
6	合肥市兴泰担保资产管理有限公司	霍山县霍山镇镇区大道西侧和顺苑小区6号楼1102室、1102上	146.92	12、13层/12	住宅
		芜湖市镜湖区15-20、15-21	61.06	1/2	
7	合肥市兴泰担保资产管理有限公司	芜湖市镜湖区15-20、15-21	61.59	1/2	商业服务
		肥西县紫蓬山大观园东岸北侧中城联里新城3幢101室	526.79	-1-1/11	



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	和县历阳镇一品和庄 2#商业楼 S101、S201	64.28	1-2/2	商业服务	
			和县历阳镇一品和庄 2#商业楼 S102、S202	64.28	1-2/2	商业服务	
			和县历阳镇一品和庄 2#商业楼 S103、S203	64.28	1-2/2	商业服务	
			和县历阳镇一品和庄 2#商业楼 S104、S204	64.28	1-2/2	商业服务	
			和县历阳镇一品和庄 2#商业楼 S105、S205	64.28	1-2/2	商业服务	
			和县历阳镇一品和庄 2#商业楼 S107、S207	61.22	1-2/2	商业服务	
			和县历阳镇一品和庄 2#商业楼 S108、S208	61.22	1-2/2	商业服务	
			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	
			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	
			和县历阳镇一品和庄 2#商业楼 S102、S202		64.28	1-2/2	商业服务
			和县历阳镇一品和庄 2#商业楼 S103、S203		64.28	1-2/2	商业服务
和县历阳镇一品和庄 2#商业楼 S104、S204		64.28	1-2/2	商业服务			
和县历阳镇一品和庄 2#商业楼 S105、S205		64.28	1-2/2	商业服务			
和县历阳镇一品和庄 2#商业楼 S107、S207		61.22	1-2/2	商业服务			
和县历阳镇一品和庄 2#商业楼 S108、S208		61.22	1-2/2	商业服务			
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			
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			



浙江美庐房地产开发有限公司	和嘉国际城一品和嘉2楼5112、5113号商铺	73.09	1-2/5	商业服务
浙江美庐房地产开发有限公司	和嘉国际城一品和嘉2楼5113、5113号商铺	70.79	1-2/5	商业服务
浙江美庐房地产开发有限公司	和嘉国际城一品和嘉2楼5114、5114号商铺	49.07	1-2/5	商业服务
浙江美庐房地产开发有限公司	和嘉国际城一品和嘉2楼5115、5115号商铺	49.07	1-2/5	商业服务
浙江美庐房地产开发有限公司	和嘉国际城一品和嘉2楼5116、5116号商铺	44.26	1-2/5	商业服务
浙江美庐房地产开发有限公司	和嘉国际城一品和嘉2楼5117、5117号商铺	44.26	1-2/5	商业服务
浙江美庐房地产开发有限公司	和嘉国际城一品和嘉2楼5118、5118号商铺	44.26	1-2/5	商业服务
浙江美庐房地产开发有限公司	和嘉国际城一品和嘉2楼5119、5119号商铺	44.26	1-2/5	商业服务
浙江美庐房地产开发有限公司	和嘉国际城一品和嘉2楼5120、5120号商铺	44.26	1-2/5	商业服务
浙江美庐房地产开发有限公司	和嘉国际城一品和嘉2楼5121、5121号商铺	44.26	1-2/5	商业服务
浙江美庐房地产开发有限公司	和嘉国际城一品和嘉2楼5122、5122号商铺	44.26	1-2/5	商业服务
浙江美庐房地产开发有限公司	和嘉国际城一品和嘉2楼5123、5123号商铺	44.26	1-2/5	商业服务
浙江美庐房地产开发有限公司	和嘉国际城一品和嘉2楼5124、5124号商铺	44.26	1-2/5	商业服务
浙江美庐房地产开发有限公司	和嘉国际城一品和嘉2楼5125-5125号商铺	66.86	1-2/5	商业服务
浙江美庐房地产开发有限公司	和嘉国际城一品和嘉2楼5126-5126号商铺	66.86	1-2/5	商业服务
浙江美庐房地产开发有限公司	和嘉国际城一品和嘉2楼5127-5127号商铺	70.42	1-2/5	商业服务

浙江美庐

 扫描全能王 创建

浙江美庐房地产开发有限公司	和嘉国际城一品和嘉2楼5128-5128号商铺	76.42	1-2/5	商业服务
浙江美庐房地产开发有限公司	和嘉国际城一品和嘉2楼5129-5129号商铺	76.42	1-2/5	商业服务
浙江美庐房地产开发有限公司	和嘉国际城一品和嘉4楼5101、5101号商铺	78.21	1-2/5	商业服务
浙江美庐房地产开发有限公司	和嘉国际城一品和嘉4楼5102、5102号商铺	78.21	1-2/5	商业服务
浙江美庐房地产开发有限公司	和嘉国际城一品和嘉4楼5103、5103号商铺	107.73	1-2/5	商业服务
浙江美庐房地产开发有限公司	和嘉国际城一品和嘉24楼5101号商铺	46.74	1-2/5	商业服务
浙江美庐房地产开发有限公司	和嘉国际城一品和嘉24楼5102号商铺	46.74	1-2/5	商业服务
浙江美庐房地产开发有限公司	和嘉国际城一品和嘉24楼5103号商铺	46.74	1-2/5	商业服务
浙江美庐房地产开发有限公司	和嘉国际城一品和嘉24楼5104号商铺	46.74	1-2/5	商业服务
浙江美庐房地产开发有限公司	和嘉国际城一品和嘉24楼5105号商铺	46.74	1-2/5	商业服务
浙江美庐房地产开发有限公司	和嘉国际城一品和嘉24楼5106号商铺	46.74	1-2/5	商业服务
浙江美庐房地产开发有限公司	和嘉国际城一品和嘉24楼5107室	106.92	1-2/5	商业服务

 扫描全能王 创建

浙江美庐房地产开发有限公司	和昌国际城一品和庄 24 幢 2100 室	185.80	1-2/5	商业服务
浙江美庐房地产开发有限公司	和昌国际城一品和庄 24 幢 2100 室	187.86	1-2/5	商业服务
浙江美庐房地产开发有限公司	和昌国际城一品和庄 24 幢 2110 室	75.79	1-2/5	商业服务
浙江美庐房地产开发有限公司	和昌国际城一品和庄 24 幢 2111 室	75.79	1-2/5	商业服务
浙江美庐房地产开发有限公司	和昌国际城一品和庄 24 幢 2112 室	75.79	1-2/5	商业服务
浙江美庐房地产开发有限公司	和昌国际城一品和庄 24 幢 2113 室	75.79	1-2/5	商业服务
浙江美庐房地产开发有限公司	和昌国际城一品和庄 25 幢 2118 号	87.28	1/5	商业服务
浙江美庐房地产开发有限公司	和昌国际城一品和庄 25 幢 2119 号商舖	62.28	1-2/5	商业服务
浙江美庐房地产开发有限公司	和昌国际城一品和庄 25 幢 2121 号商舖	66.78	1-2/5	商业服务
浙江美庐房地产开发有限公司	和昌国际城一品和庄 25 幢 2122 号商舖	75.28	1-2/5	商业服务
浙江美庐房地产开发有限公司	和昌国际城一品和庄 25 幢 2123 号商舖	162.49	1-2/5	商业服务
浙江美庐房地产开发有限公司	和昌国际城一品和庄 26 幢 2105 号商舖	81.88	1-2/5	商业服务

 扫描全能王 创建

浙江美庐房地产开发有限公司	和昌国际城一品和庄 26 幢 2107 号商舖	118.44	1-2/5	商业服务	
浙江美庐房地产开发有限公司	和昌国际城一品和庄 26 幢 2109 号商舖	185.18	1-2/5	商业服务	
浙江美庐房地产开发有限公司	和昌国际城一品和庄 26 幢 2114 号商舖	64.92	1-2/5	商业服务	
浙江美庐房地产开发有限公司	和昌国际城一品和庄 26 幢 2115 号商舖	92.77	1-2/5	商业服务	
浙江美庐房地产开发有限公司	和昌国际城一品和庄 26 幢 2116 号商舖	82.68	1-2/5	商业服务	
浙江美庐房地产开发有限公司	和昌国际城一品和庄 26 幢 2117 号商舖	82.68	1-2/5	商业服务	
浙江美庐房地产开发有限公司	和昌国际城一品和庄 26 幢 2118 号商舖	82.68	1-2/5	商业服务	
9	合肥川泰房产资产管理公司	商业街舖位	28	铺位	商业服务
10	合肥川泰房产资产管理公司	庐阳区地脉商业街 2 号 20 号	46.27	2/3	商业服务
11	合肥川泰房产资产管理公司	瑶海区子怡国际商务 1 号 1 幢	472.28	1/4	商业
			76.41	2/4	住宅
			75.81	3/4	住宅

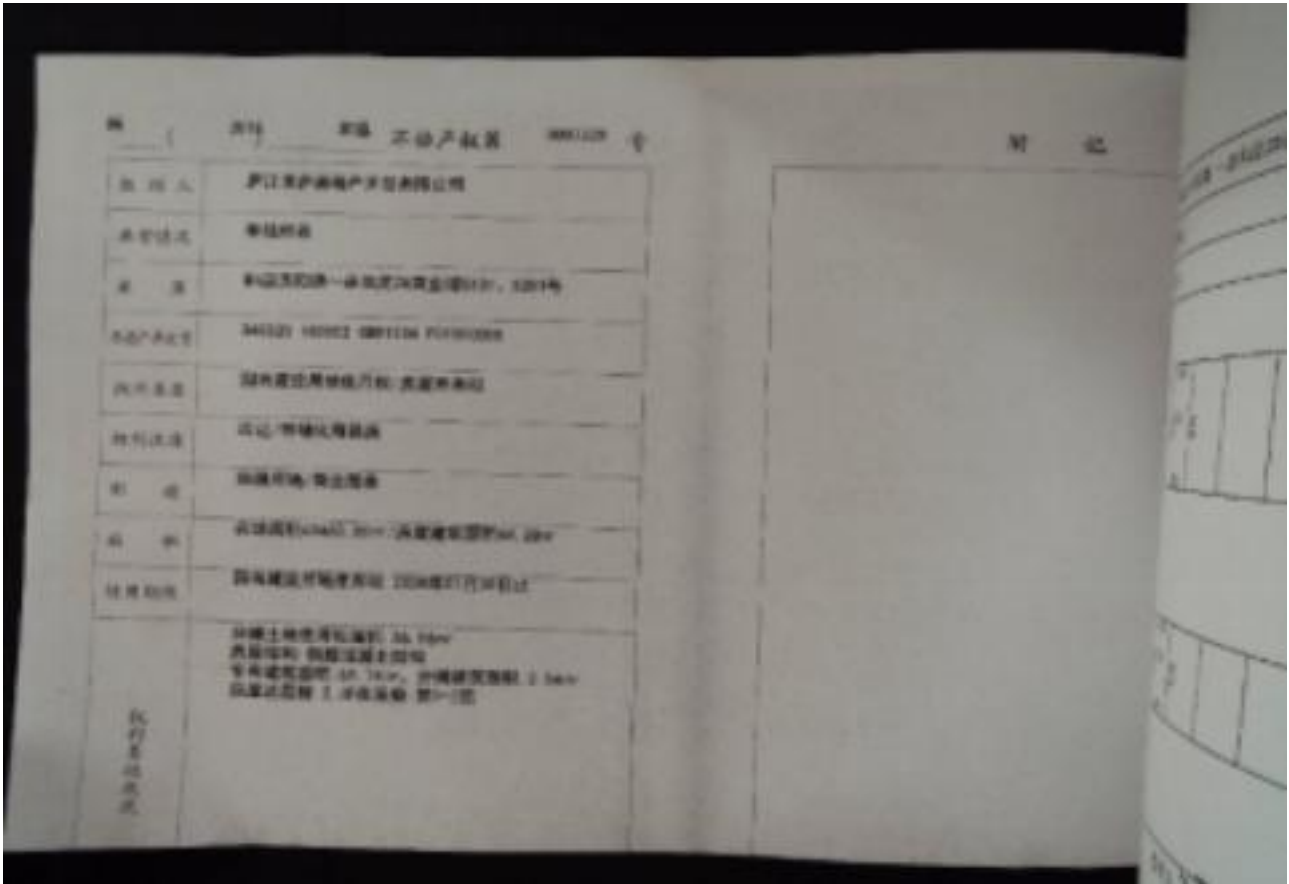
 扫描全能王 创建

12	合肥中興科技融資担保有限公司	新站区二环路以北龙門神路以东青年创业大厦 AS023	66.99	30/31	办公
		新站区二环路以北龙門神路以东青年创业大厦 AS024	65.99	30/31	
13	合肥中興控股集团有限公司	一楼大厅	8.00	1/7	商业服务
		36层-1	41.00	1/1	
14	合肥中興控股集团有限公司	蜀山区明光路34号徽都中大厦1-6层 102, 103, 203 有微医疗	3003.77	2-6/7	商业服务
			350.52	-1/8	
			1914.26	1/8	
			2152.82	2/8	
15	合肥中興小额贷款有限公司	蜀山区合裕路939号红鼎建材市场5幢101, 301	171.32	1-2/2	商业服务
16	合肥中興融资租赁集团有限公司	蜀山区龙兴路与恒基东路交口西北侧1幢1楼	1033.19	1/6	商业
17	合肥中興融资租赁集团有限公司	蜀山区凤巢苑17幢501室	105.16	5/6	住宅



12	合肥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 AS023	66.99	30/31	办公
		新站区二环路以北龙门岭路以东青年创业大厦 AS024	65.99	30/31	
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层-1	41.00	1/1	
14	合肥兴泰控股集团有限公司	蜀山区明光路34号徽都中大厦1-6层 102, 103, 203 有停车位	3003.77	2-6/7	商业服务
			350.52	-1/8	
			1914.26	1/8	
			2152.82	2/8	
15	合肥兴泰小额贷款有限公司	蜀山区合裕路939号红鼎建材市场5幢101, 301	171.32	1-2/2	商业服务
16	合肥兴泰融资租赁集团有限公司	蜀山区龙兴路与恒基东坊交口西北侧1幢1楼	1033.19	1/6	商业
17	合肥兴泰融资租赁集团有限公司	蜀山区凤巢苑17幢501室	105.16	5/6	住宅





附 录

编 号	2019	和昌 不动产 权证 号	000327 号
权利人	浙江奥庐房地产开发有限公司		
坐落地址	康乐街		
坐 落	和昌和昌一高和佳加商业楼112、122号		
不动产单元	341523 102062 0001134 F01102002		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/市场化商品房		
用 途	商业用地/商业服务		
面 积	宗地面积42462.02m <sup>2</sup> /房屋建筑面积66,260m <sup>2</sup>		
使用期限	国有建设用地使用权 2016年01月20日止		
其他事项	分幢土地建成的面积 36,160m <sup>2</sup> 房屋结构 钢筋混凝土结构 专用建筑面积 41,760m <sup>2</sup> ，分幢建筑面积 2,140m <sup>2</sup> 房屋层数 2，所在层数 1-2层		

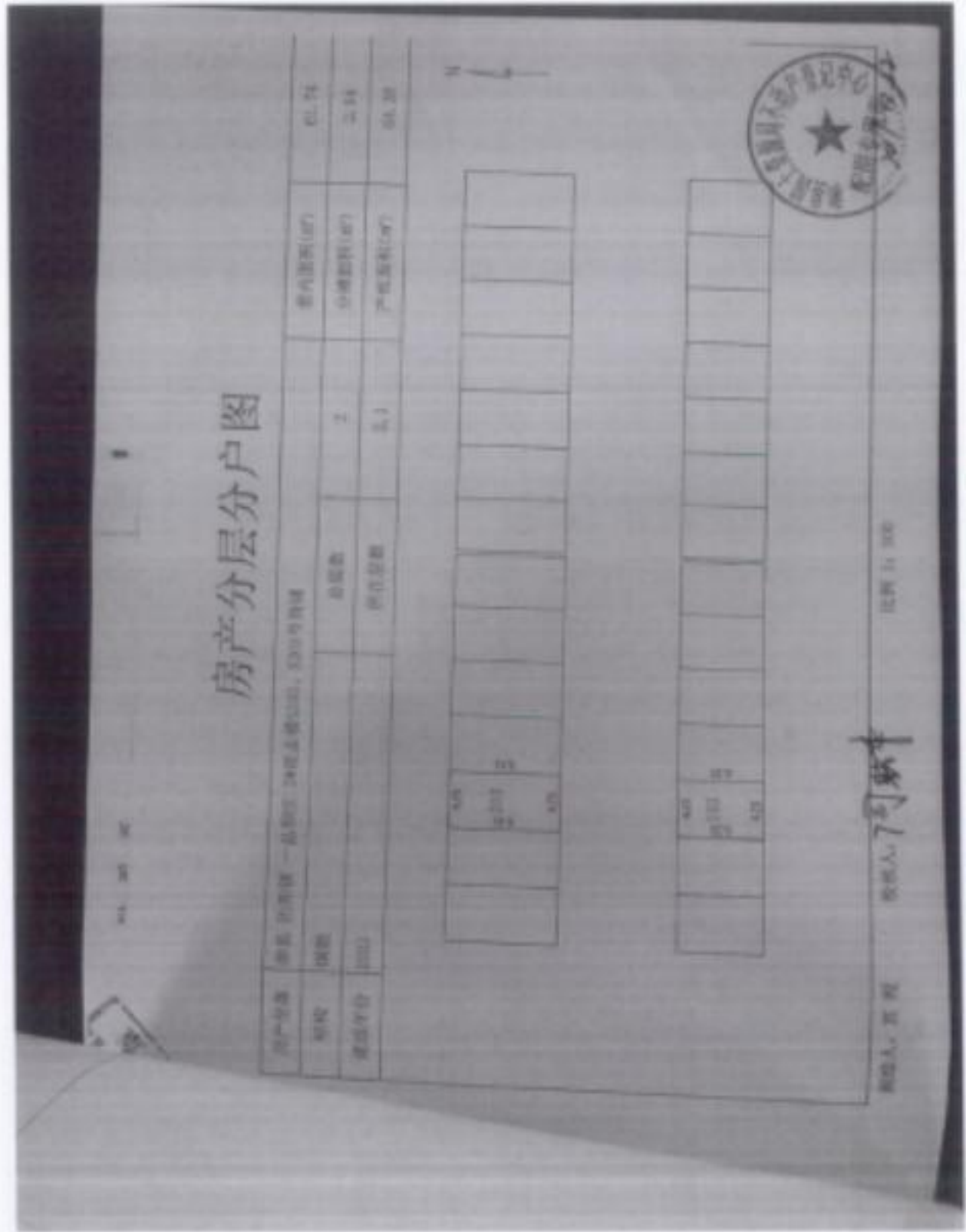
和昌置业公司

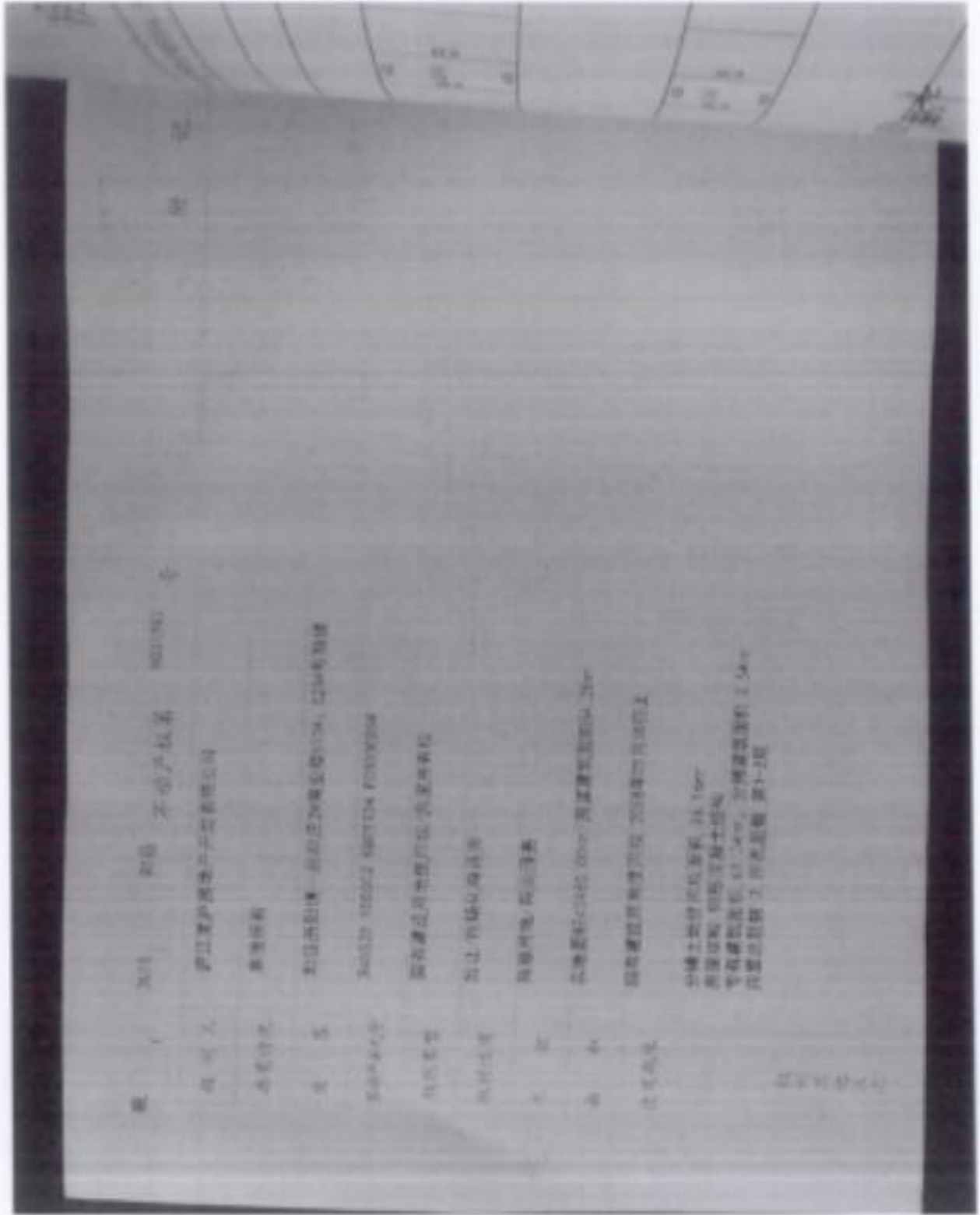


附 记

项 目	2015	和昌 不动产 第 000129 号
权利人	和昌不动产开发集团有限公司	
证件类型	单独所有	
坐 落	和昌国际广场一期和昌国际广场1105、1106号商铺	
不动产单元	340223 100002 02601134 F01060203	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/有价化得偿	
用 途	商业用地/商业服务	
面 积	宗地面积0442.03m <sup>2</sup> 、房屋建筑面积64.26m <sup>2</sup>	
使用期限	国有建设用地使用权 2558年05月25日截止	
	分属土地坐落为和昌国际广场一期和昌国际广场1105、1106号商铺 宗地坐落为和昌国际广场一期和昌国际广场1105、1106号商铺 宗地坐落为和昌国际广场一期和昌国际广场1105、1106号商铺 宗地坐落为和昌国际广场一期和昌国际广场1105、1106号商铺	

权利来源方式







附 记

委托人	浙江美庐房地产开发有限公司	权证号	2013	权证	不动产证	权证号	201316
委托事项	委托评估						
标的物	和信清湖康一品和信29幢全楼0125、1255号房屋						
标的物地址	346223 100022 0001134 9C1E00305						
权利类型	国有建设用地的所有权/房屋所有权						
权利性质	出让/市场取得						
用途	商业用地/商业服务						
面积	宗地面积: 37663.00m <sup>2</sup> / 宗地建筑面积: 664,289m <sup>2</sup>						
其他事项	国有建设用地使用权 2022年07月24日截止 房屋总建筑面积: 36,160m <sup>2</sup> 房屋层数: 10层 专有建筑面积: 60,740m <sup>2</sup> , 分摊建筑面积: 2,340m <sup>2</sup> 房屋总层数: 2, 房屋层数: 第1-2层						

杭州其他权证



图 ( )		日期	册号	不动产权证	面积	号
权利人				庐江县庐地房产开发有限公司		
证件类型				建设用地		
坐落				和县西园镇一品村三河湾金湾111', 2217号商住		
不动产单元号				340322 10002 061124 F0100007		
权利类型				国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质				出让/国有建设用地		
用途				国有建设用地/商住用地		
面积				宗地面积3445.03m <sup>2</sup> /房屋建筑面积64.20m <sup>2</sup>		
权利期限				国有建设用地使用权 2008年01月24日截止		
<p>合博土地评估师包国斌, 34 4207          资质证书: 皖地评字[2014]第 001 号          专业注册编号: 34 0307, 注册有效期: 2014 年 12 月 31 日          注册执业单位: 正诚评估师事务所</p>						

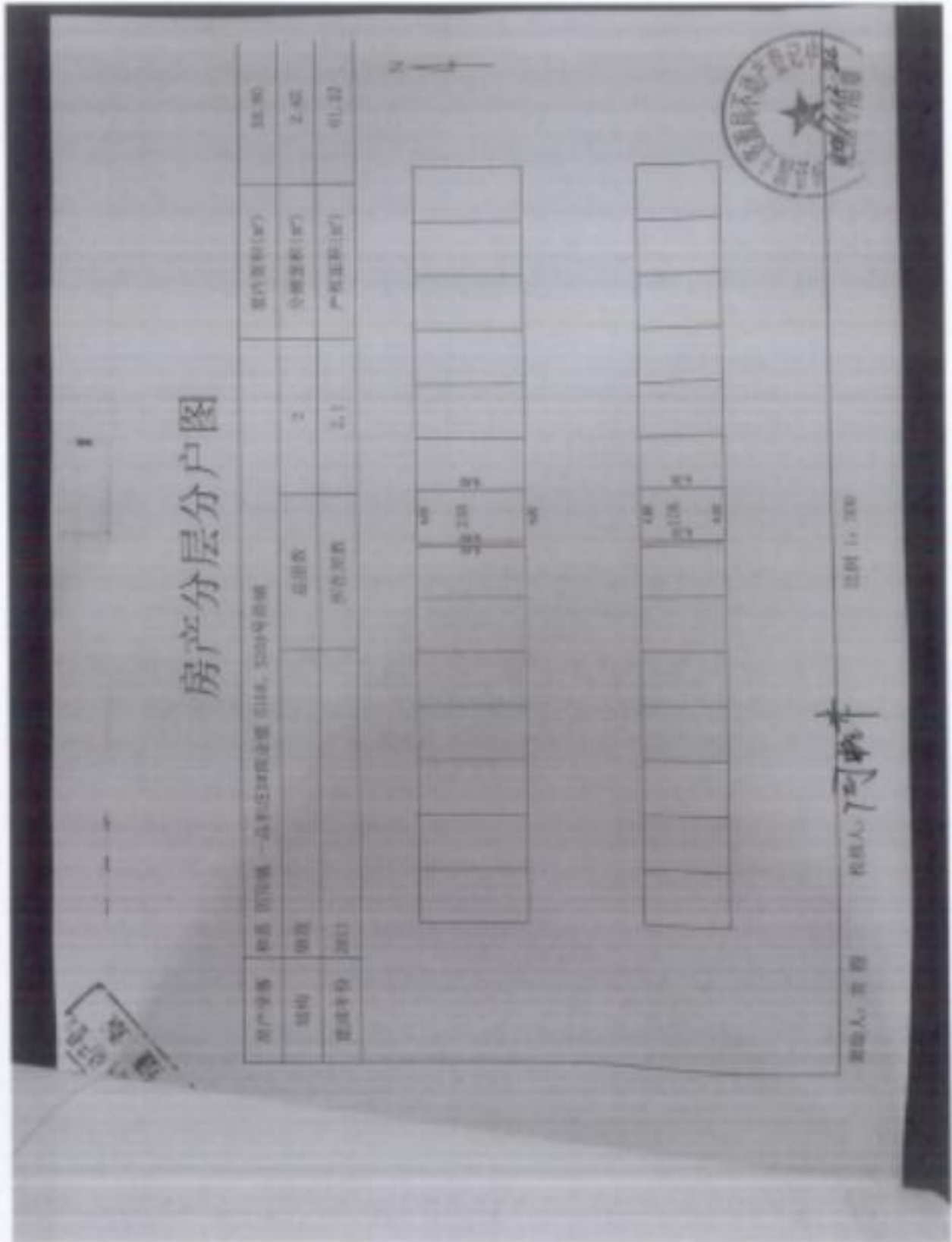


附 记

表 ( ) 2019 年 10 月 不动产权属 400.00 号

权利人	庐江美庐房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	和县经济开发区一环路26号商业楼109、120号房屋
不动产单元号	340223 102002 0011114 F01020208
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利状况	抵押/查封/异议
用途	商业用地/商业服务
面积	房屋面积:0443.05m <sup>2</sup> /房屋建筑面积:122m <sup>2</sup>
其他事项	国有建设用地使用权 2018年01月30日止 房屋土地用途:商业用地 24.43m <sup>2</sup> 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋层数:地上3层, 地下1层, 房屋附属设施:2.43m <sup>2</sup> 房屋总层数:2, 所在层数:第1-2层

正诚评估有限公司



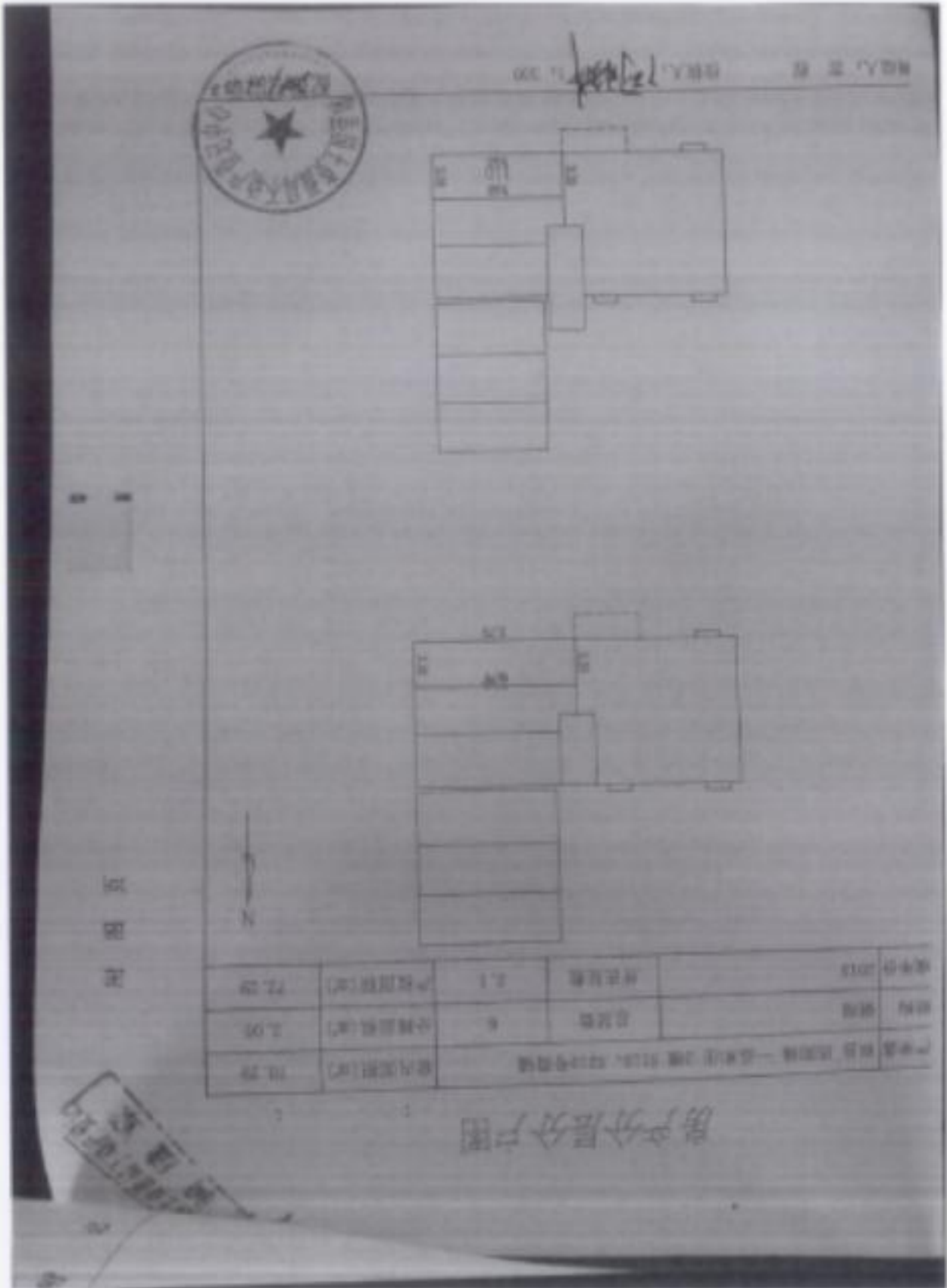
委托人: 曹 刚  
受托人: 丁阿敏  
日期: 2010. 10. 20

附 记

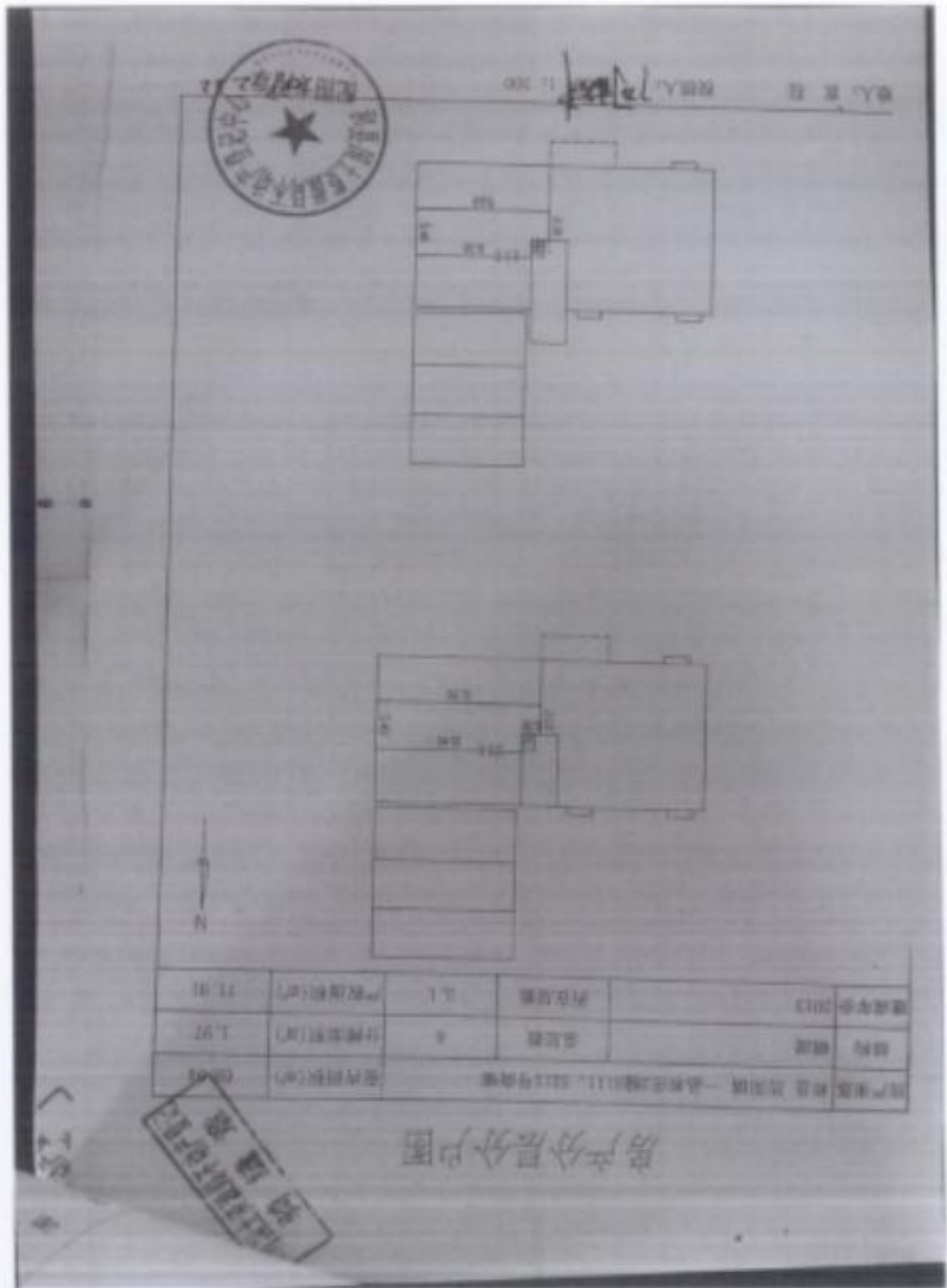
( 2013 ) 芜 阜 不 动 产 权 第 100334 号

权利人	庐江源庐房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	和县洪阳镇一品和庄200幢111、1110号商铺
不动产单元号	341223 100002 00071103 4300200102
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商业/商品房
宗 地	城镇住宅用地/商业服务
宗 地	宗地面积1200.00m <sup>2</sup> /房屋建筑面积71.29m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权, 2019年07月15日止
其他事项	分建土地建筑面积 15.47m <sup>2</sup> 房屋结构 钢筋混凝土结构 专有建筑面积 76.29m <sup>2</sup> , 分建建筑面积 1.8m <sup>2</sup> 房屋总层数 6 所在层数 第1-2层

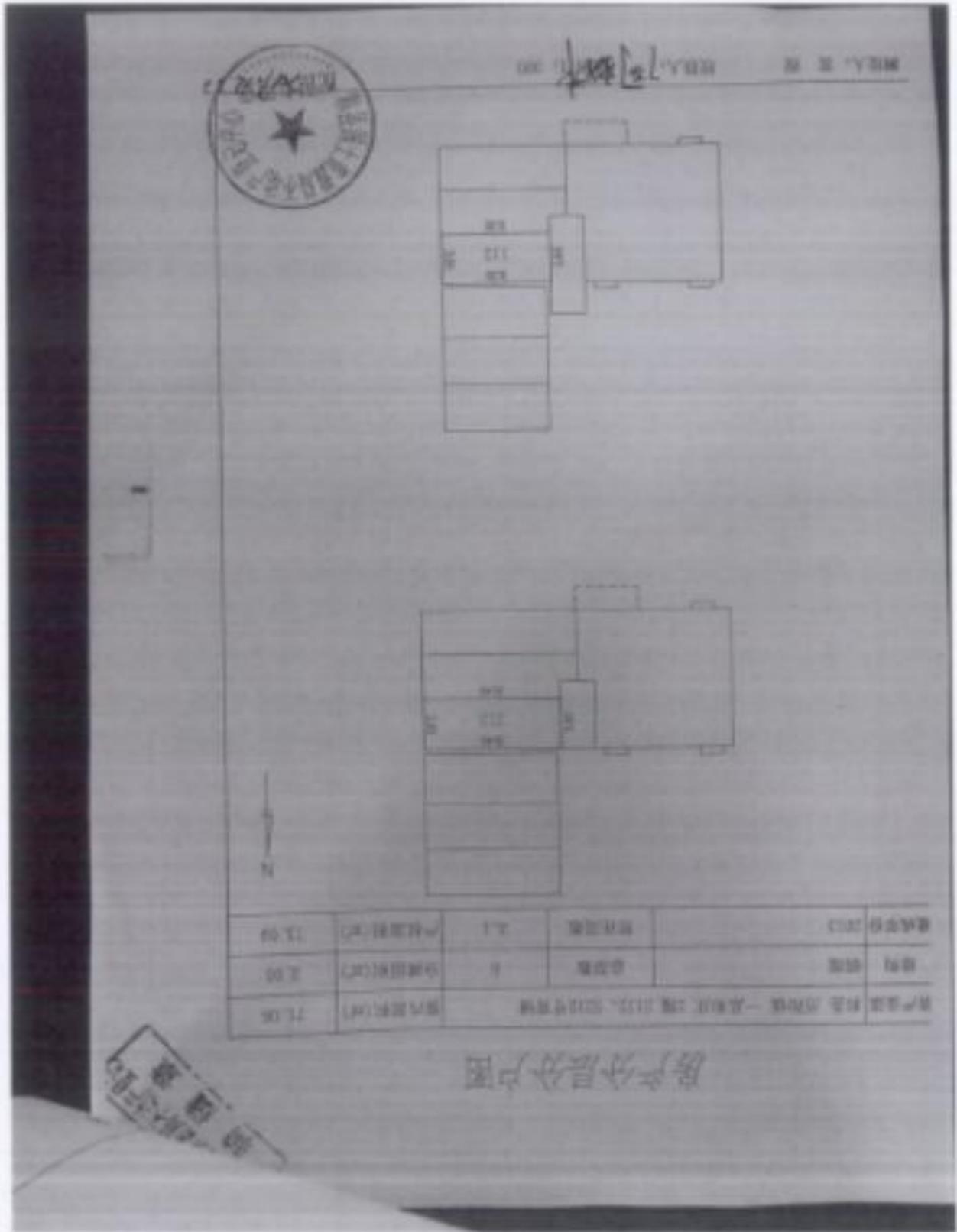
正诚评估 盖章







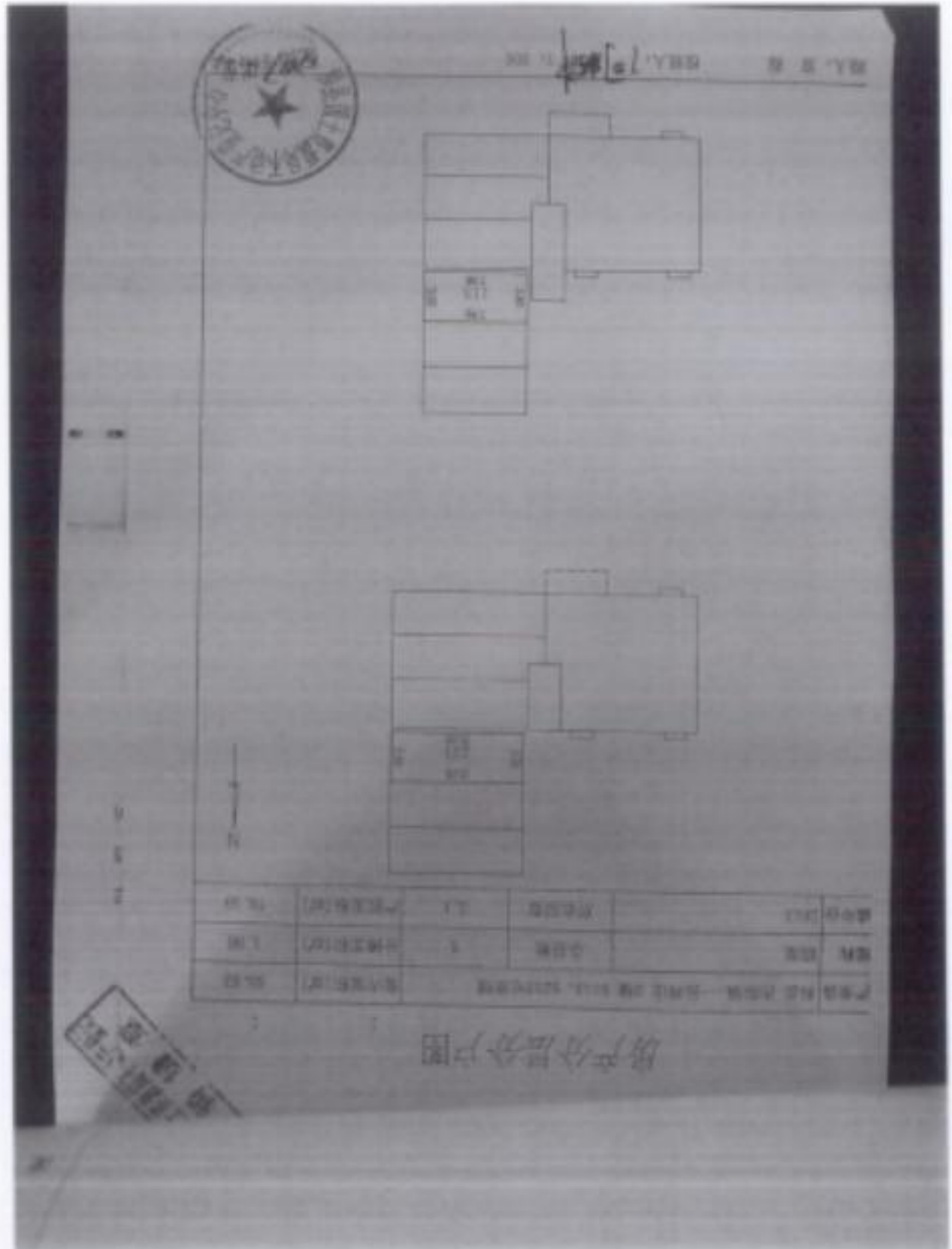
序 号	名称	不动产权属	用途
1	权利人	庐江美庐房地产开发有限公司	住宅
2	坐落	和县经济开发区一期和正路111号、112号	住宅
3	不动产单元号	340223 110022 0001103 420020304	住宅
4	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	住宅
5	权利性质	出让/市场化取得	住宅
6	权利状况	抵押/无查封/无冻结	住宅
7	面积	房屋面积 1265.03m <sup>2</sup> / 房屋建筑面积 15.06m <sup>2</sup>	住宅
8	使用期限	国有建设用地使用权 2076年4月14日截止	住宅
<p>不动产单元号: 340223 110022 0001103 420020304            房屋面积: 1265.03m<sup>2</sup> / 房屋建筑面积: 15.06m<sup>2</sup>            房屋用途: 住宅            房屋层数: 6 / 所在层数: 第1-2层</p>			



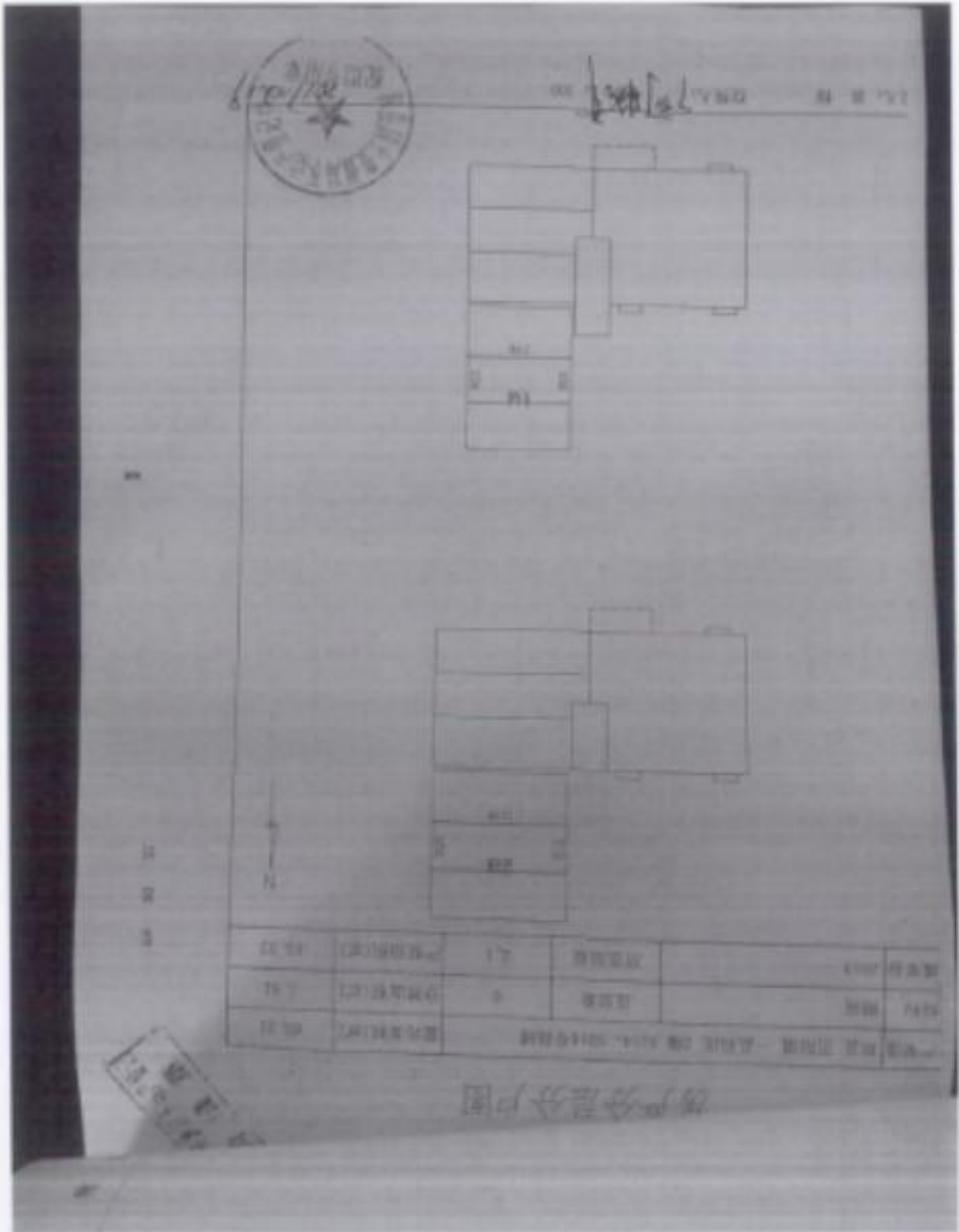
附 记

图 号 ( 2018 )	和昌 不动产权基 200234 号
权利人	庐江美庐房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	和县沿路镇一品和庭2幢115、121号商铺
不动产单元号	340322 100032 00011103 400220049
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用 途	城镇住宅用地/商业服务
面 积	宗地面积1200.00m <sup>2</sup> 、房屋建筑面积17.27m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2079年07月15日止
权利其他状况	分建土地坐落与宗地面积 14.71m <sup>2</sup> 房屋结构 钢筋混凝土结构 专有建筑面积 46.63m <sup>2</sup> 、分摊建筑面积 1.46m <sup>2</sup> 房屋用途为 商业服务 图1-2图

和昌美庐置业



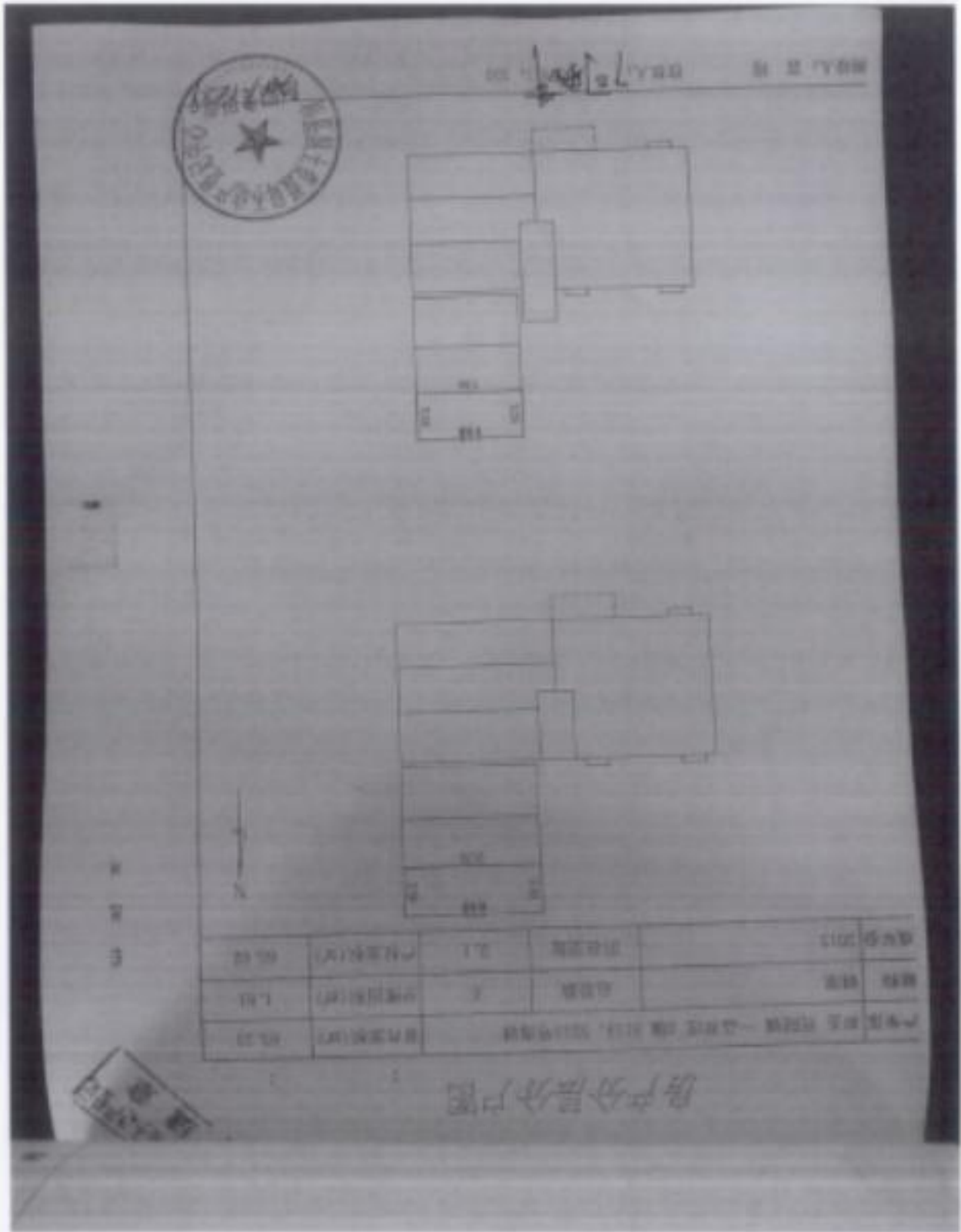
项 ( )	类 ( )	不动产权属 3002111	号
权利人		庐江某房地产开发有限公司	
坐落地址		庐江县庐江镇一品和里2幢1114、112-4号商舖	
不动产单元号		340202 100002 00001113 400010004	
权利类型		国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利范围		地上/地下/地上/地下/海面/滩涂	
用途		商业用地/商业/商服用地	
面积		227.00㎡ / 33.00㎡ / 33.00㎡ / 33.00㎡	
使用期限		自2013年12月10日起至2043年12月10日止	
其他事项		1. 该土地为国有建设用地，用途为商业/商服用地。 2. 该土地为国有建设用地，用途为商业/商服用地。 3. 该土地为国有建设用地，用途为商业/商服用地。 4. 该土地为国有建设用地，用途为商业/商服用地。	



附 记

项 目	2018年	期数	不动产权属	权属编号
权利人			庐江美庐房地产开发有限公司	
不动产状况			新建房屋	
坐 落			和县经济开发区一期东边24幢5112、5112号商铺	
不动产单元号			341325 110002 0060153 010022007	
权利类型			国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质			出让/市场化商品房	
层 数			城镇住宅用地/商业服务	
面 积			国有建设用地使用权 2079.47㎡(0.0324公顷)	
使用期限			国有建设用地使用权 2018年07月02日至	
其他			分幢土地登记面积: 12.25㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专业用途面积: 63.21㎡, 公用建筑面积: 1.81㎡ 房屋总层数: 4, 所在层数: 第1-2层	

其他应说明情况



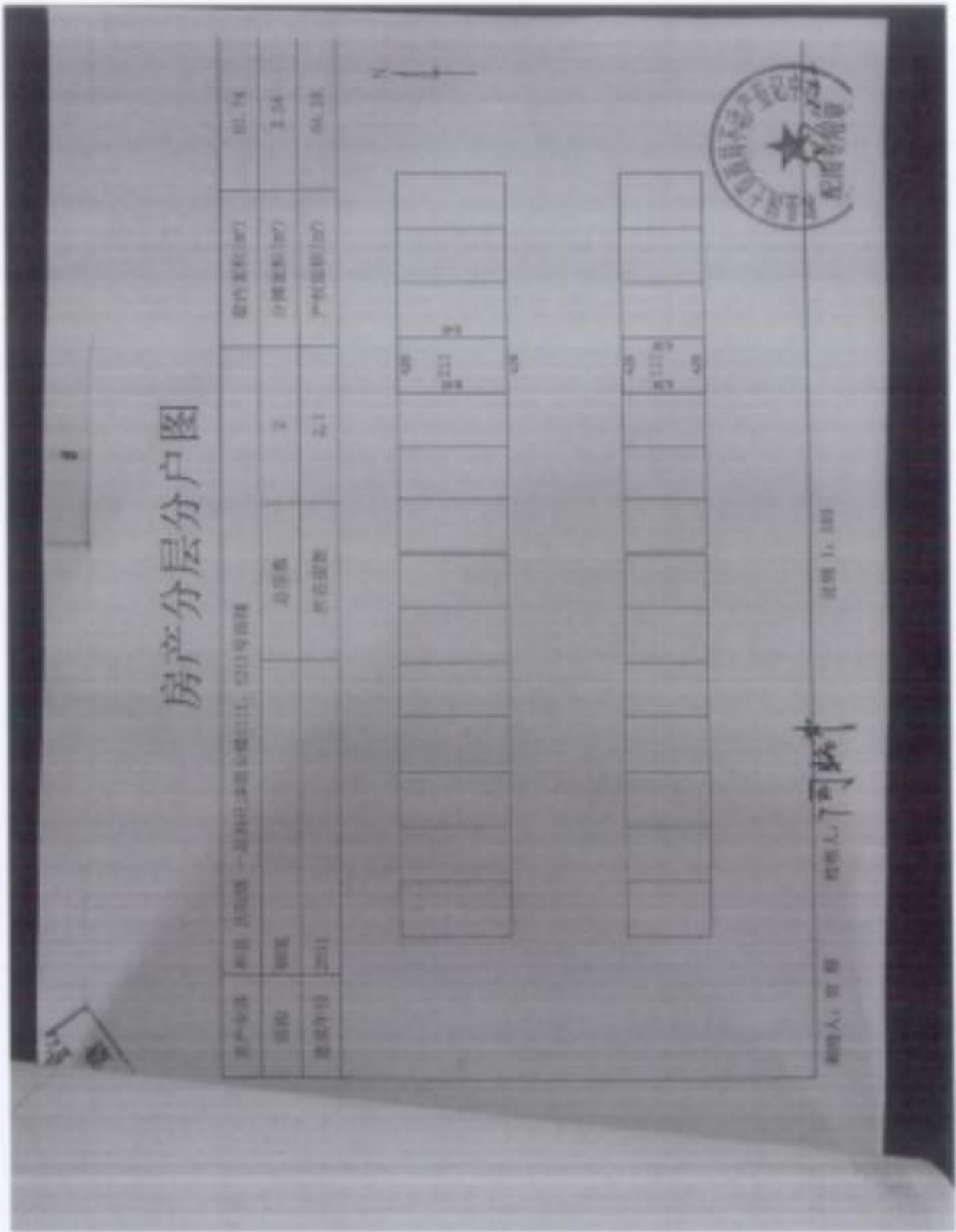
附 记

( 2018 ) 和 易 不 动 产 权 第 400331 号

权利人	庐江星洲房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	庐江县庐城镇一品大道滨湖商业楼B115、B116号商铺
不动产权证书	341523 140002 0001154 F01000718
权利类型	附有建造房屋抵押权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
宗 地	国有出让/商业服务
宗 地	宗地面积: 2466.33m <sup>2</sup> / 房屋建筑面积: 54,28m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2008年07月24日至
权利其他状况	分建土地使用权面积: 26.15m <sup>2</sup> 房屋面积: 房屋原属土地面积 专有建筑面积: 41.14m <sup>2</sup> , 分摊建筑面积: 1.64m <sup>2</sup> 房屋总层数: 2, 所在层数: 第1-2层



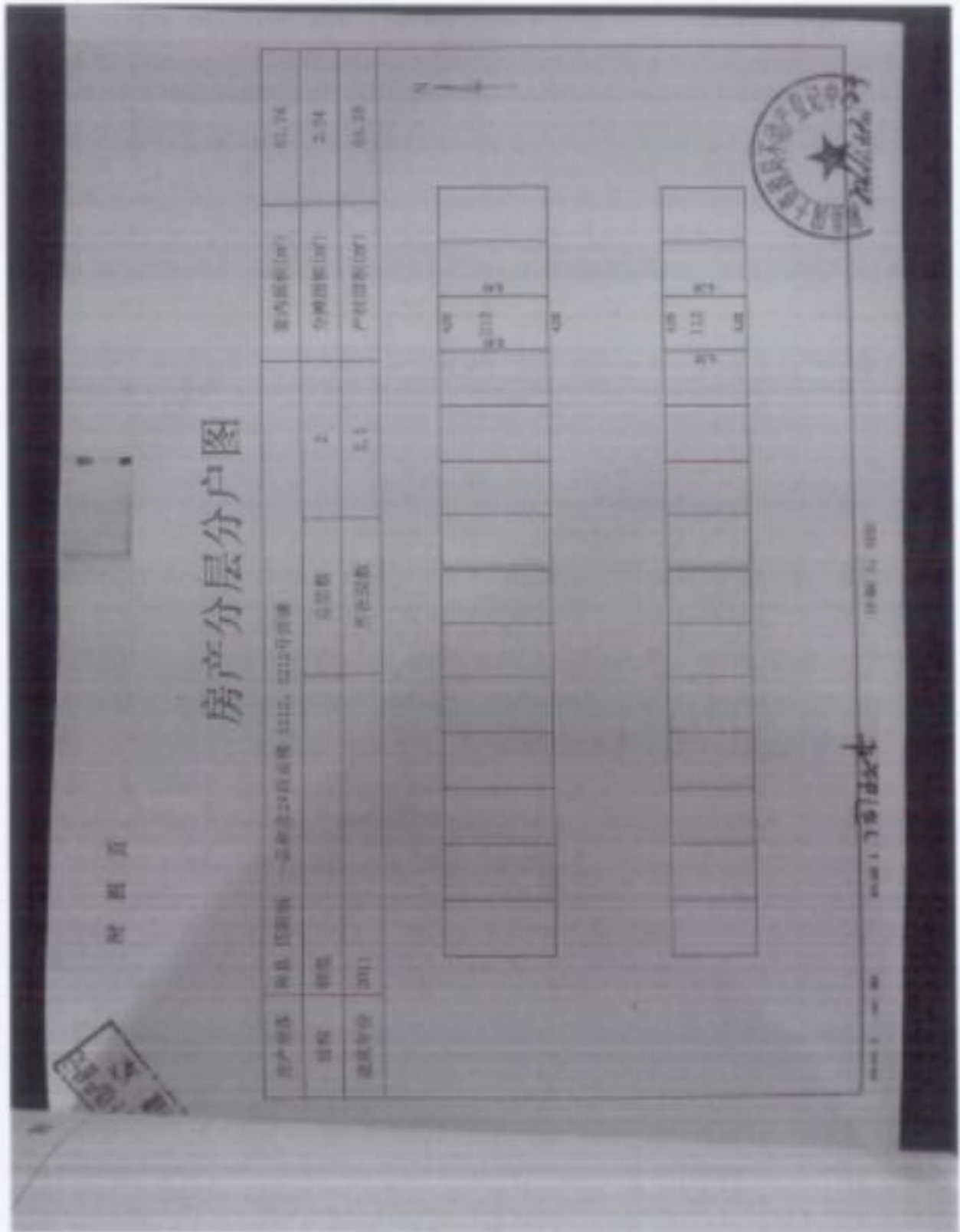
权证号	权证类型	不动产权号	权证号	附记
权利人	庐江康庐房地产开发有限公司			
用途	商业用地			
坐落	合肥市庐阳区一里东边路1111、1112号			
不动产单元号	340323 100002 0061114 01000011			
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权			
权利性质	出让/市场化商品住房			
用途	商业用地/商业服务			
面积	宗地面积43403.70㎡/总建筑面积1666.20㎡			
使用期限	国有建设用地使用权 2008年01月20日止			
	宗地土地用途为商业用地 33.10㎡ 房屋用途为商业服务用地 宗地建筑面积为 43403.70㎡，总建筑面积为 1666.20㎡ 房屋总建筑面积为 1666.20㎡，房屋用途为商业服务用地			



附 记

表 ( ) 表 不动产权属 表

权利人	庐江县庐城房产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	庐江县庐城一品商住2#商业楼312、322号商铺
不动产单元号	340323 100003 0061134 F010102012
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商业用地/商业服务
面积	宗地面积: 11663.00m <sup>2</sup> 房屋建筑面积: 2089
使用期限	国有建设用地使用权: 2008年04月25日截止
其他权利状况	分幢土地分摊面积: 24.16m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 41.74m <sup>2</sup> , 分摊建筑面积: 2.34m <sup>2</sup> 房屋总层数: 2, 所在层数: 第1-2层



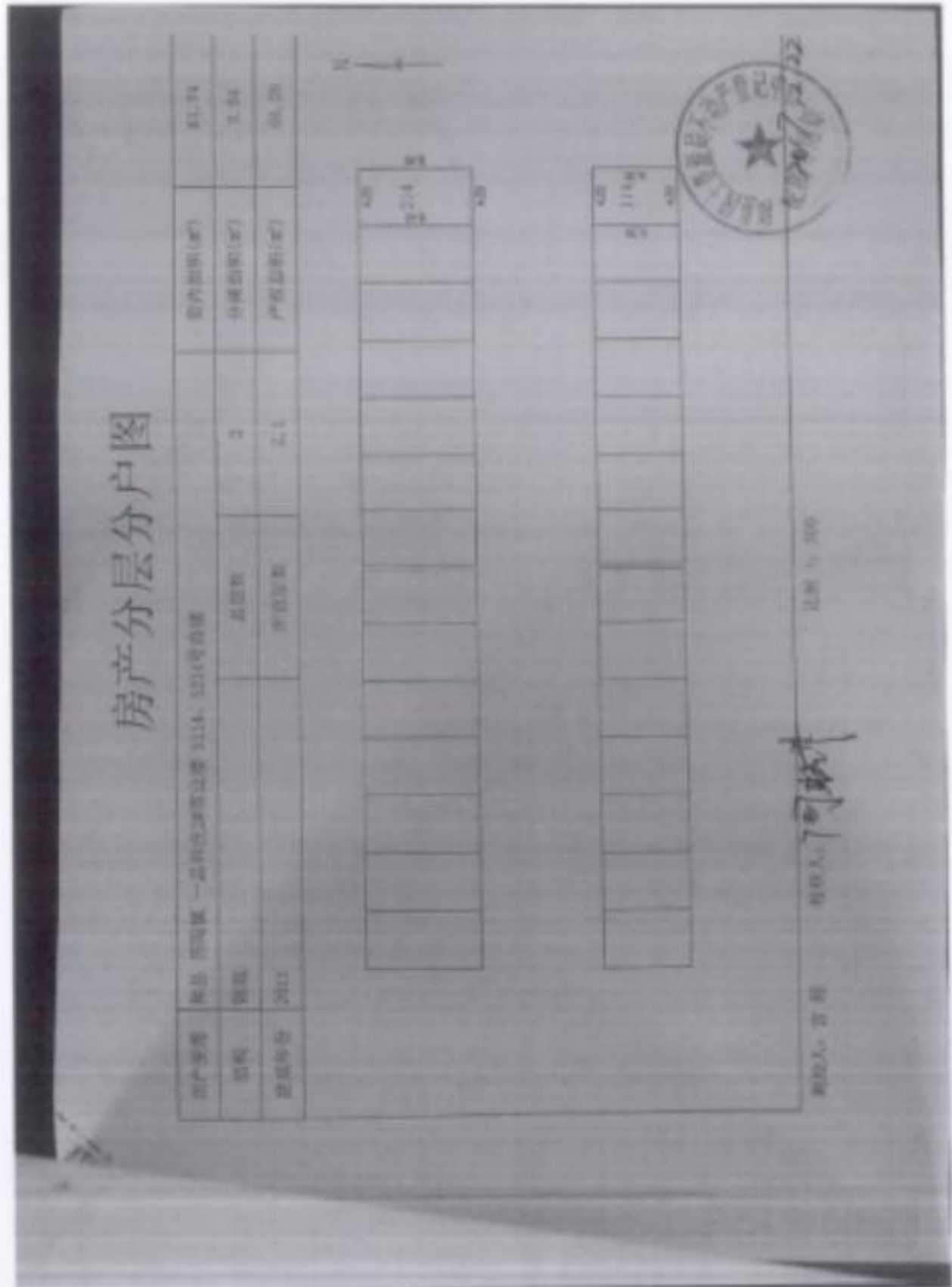
附 记

权证 ( 证号 )	权证 不动产单元 权证号
权利人	庐江美庐房地产开发有限公司
不动产单元	不动产单元
坐落	和县经济开发区200省道2112、2253号
不动产单元号	340223 000002 0201124 FC000203
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商业用地/商业服务
面积	宗地面积34465.62m <sup>2</sup> 房屋建筑面积8504.26m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2006年04月26日取得  分幢土地取得日期: 2006.10.07 房屋交付: 2006.10.07 共有建筑面积: 81.74m <sup>2</sup> , 分摊建筑面积: 1.24m <sup>2</sup> 房屋总层数: 2, 所在层数: 第1-2层

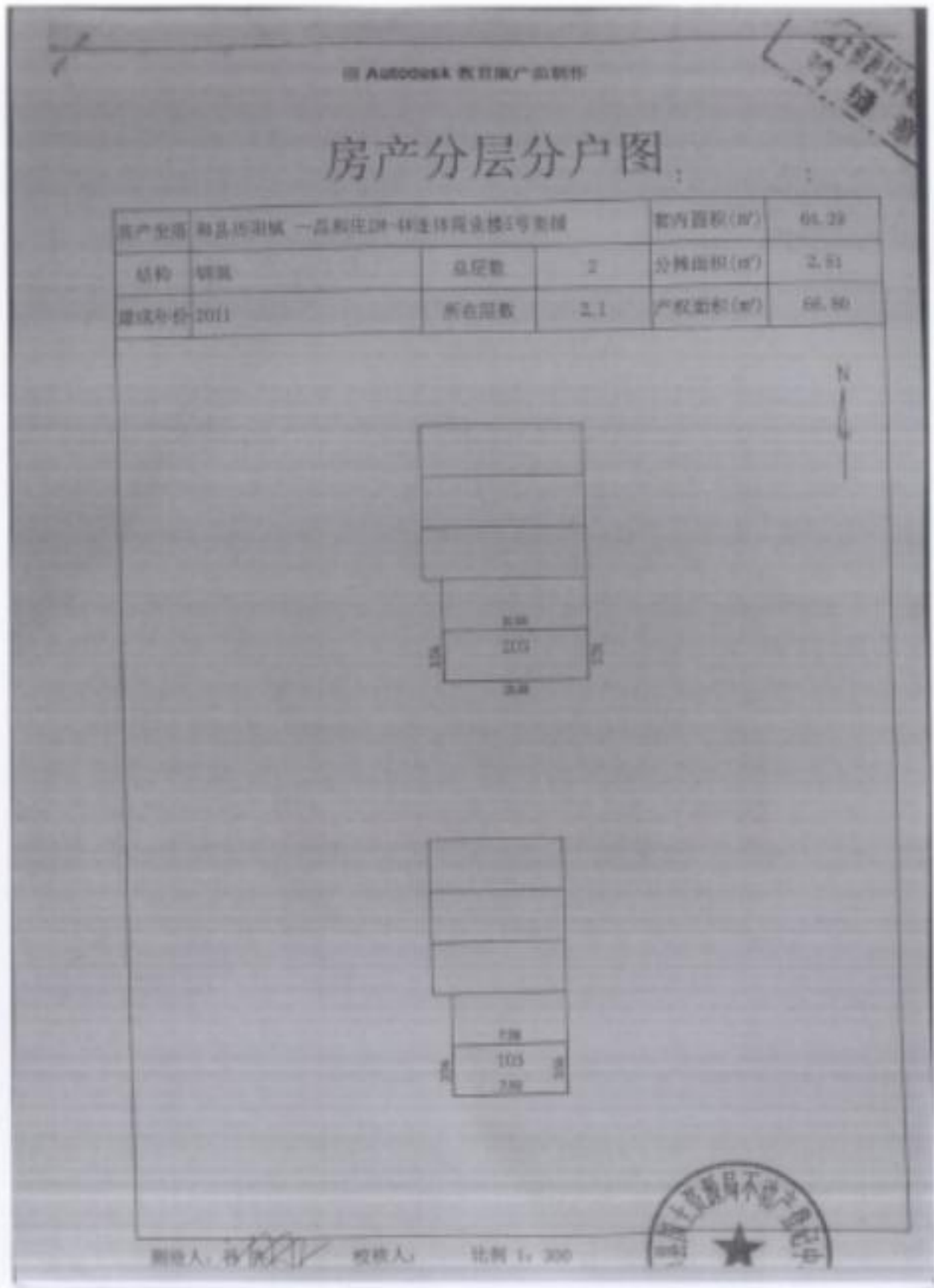
权证基本情况



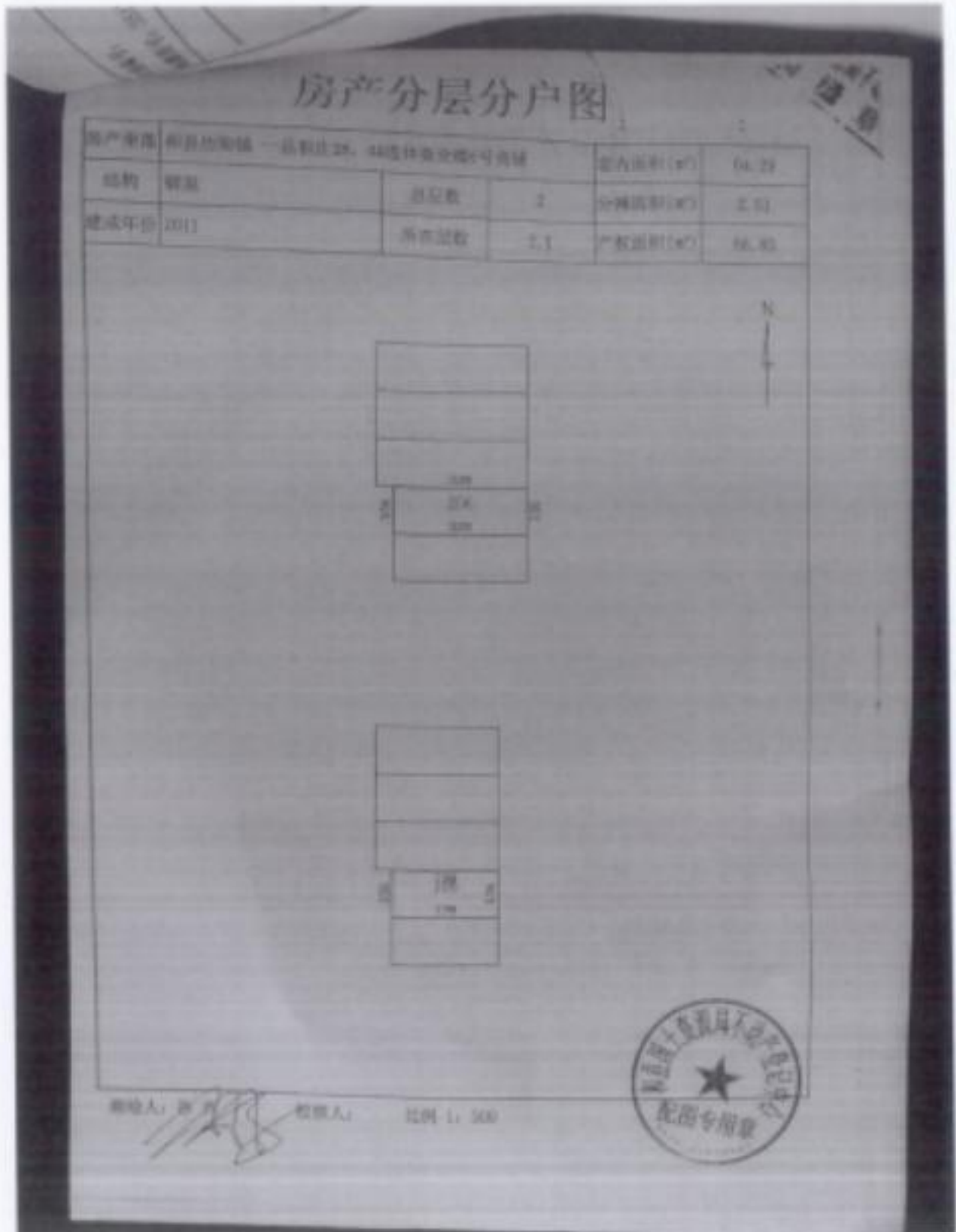




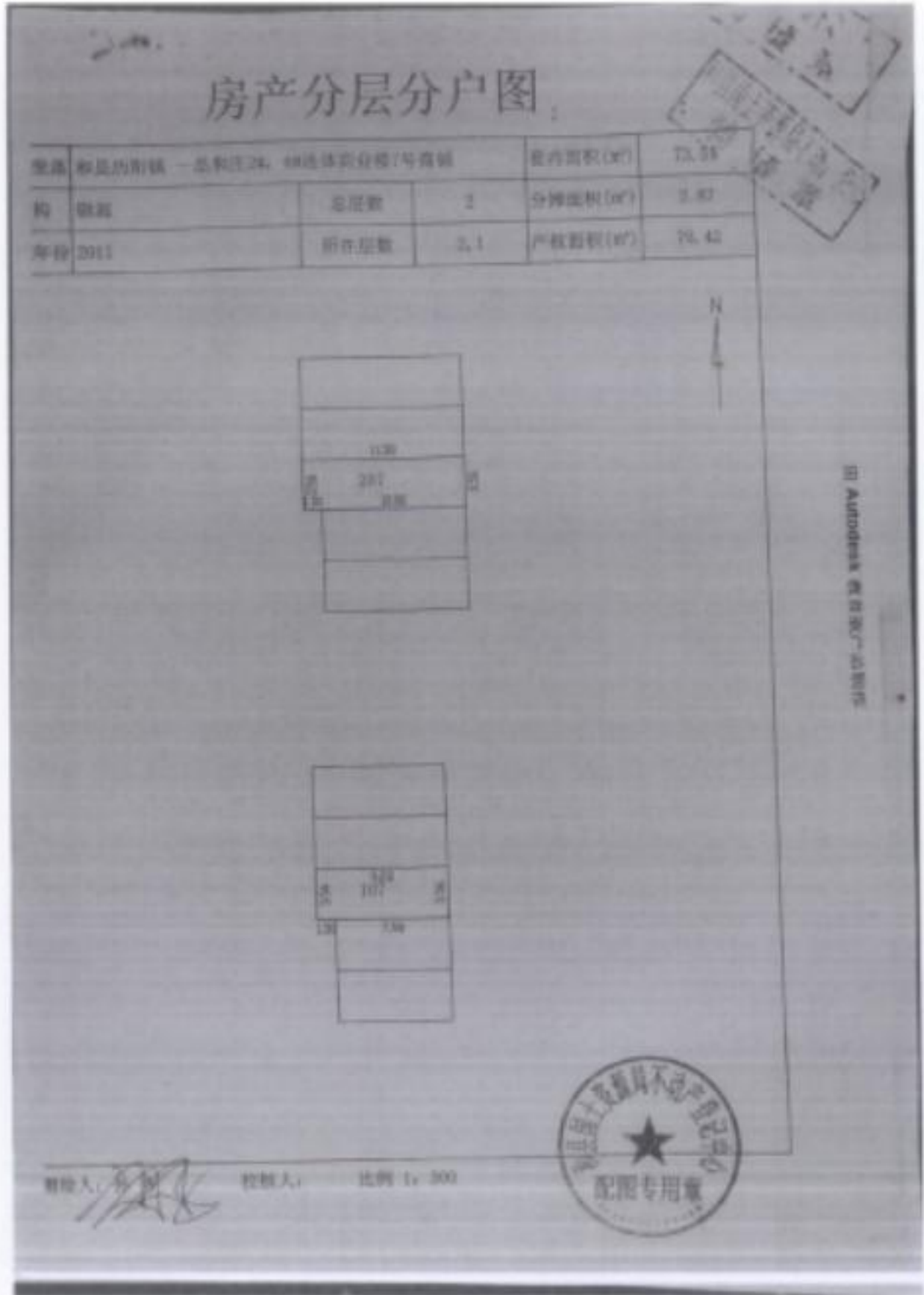




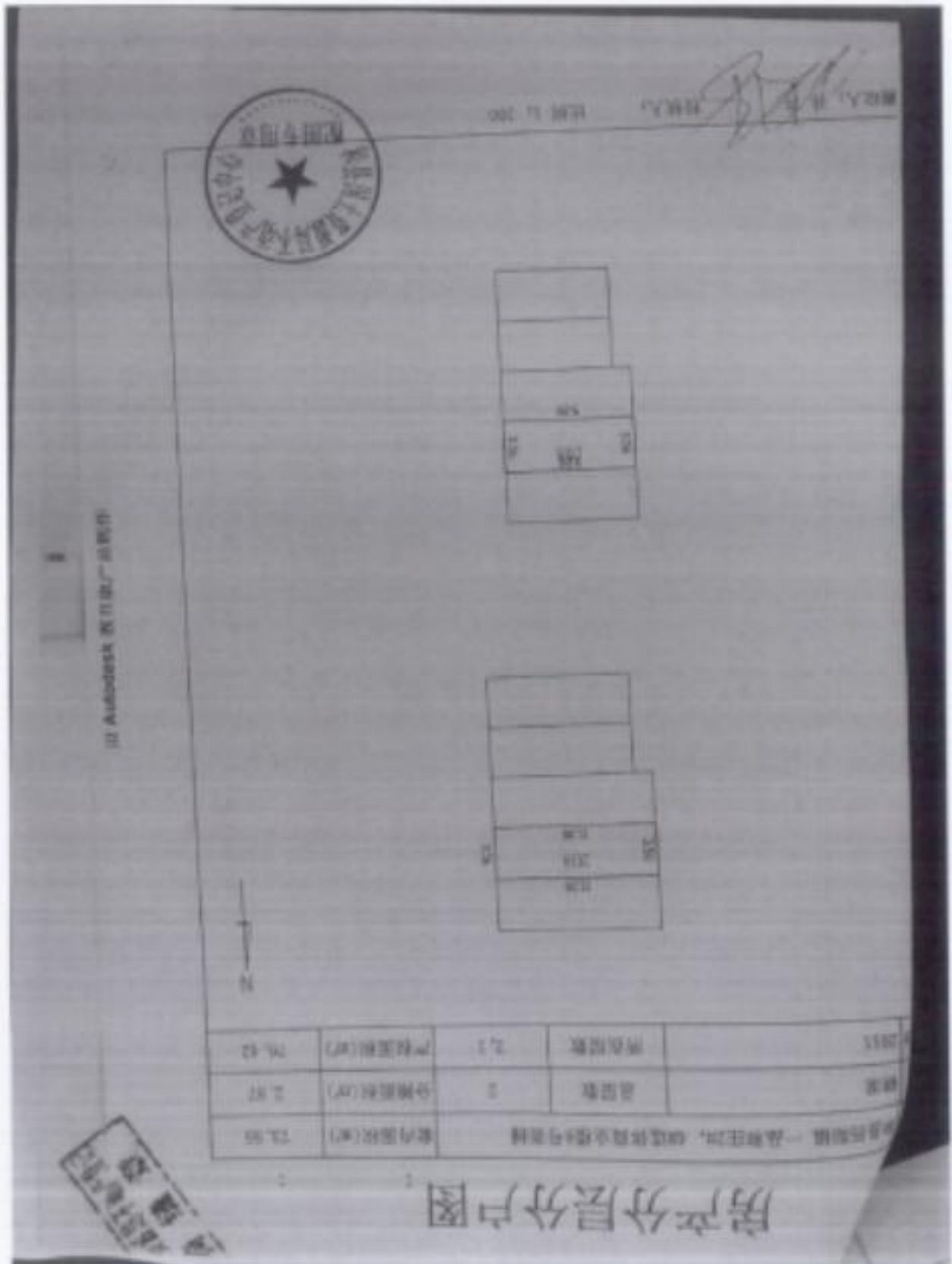
权利人	浙江正诚房地产评估有限公司
共有情况	单独所有
来源	房屋所有权人依法继承取得/房屋所有权人依法取得
不动产单元号	3412023 101002 0001103 F10020002
权利类型	房屋所有权/房屋使用权/房屋所有权
权利性质	出让/划拨/其他
用途	城镇住宅用地/其他用地
面积	宗地面积: 12000.00m <sup>2</sup> / 房屋建筑面积: 616.80m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权: 自2007年10月10日起至
权利其他状况	分建土地使用权面积: 51.70m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 64.20m <sup>2</sup> , 分摊建筑面积: 2.31m <sup>2</sup> 房屋层数: 1, 所在层数: 第1-2层



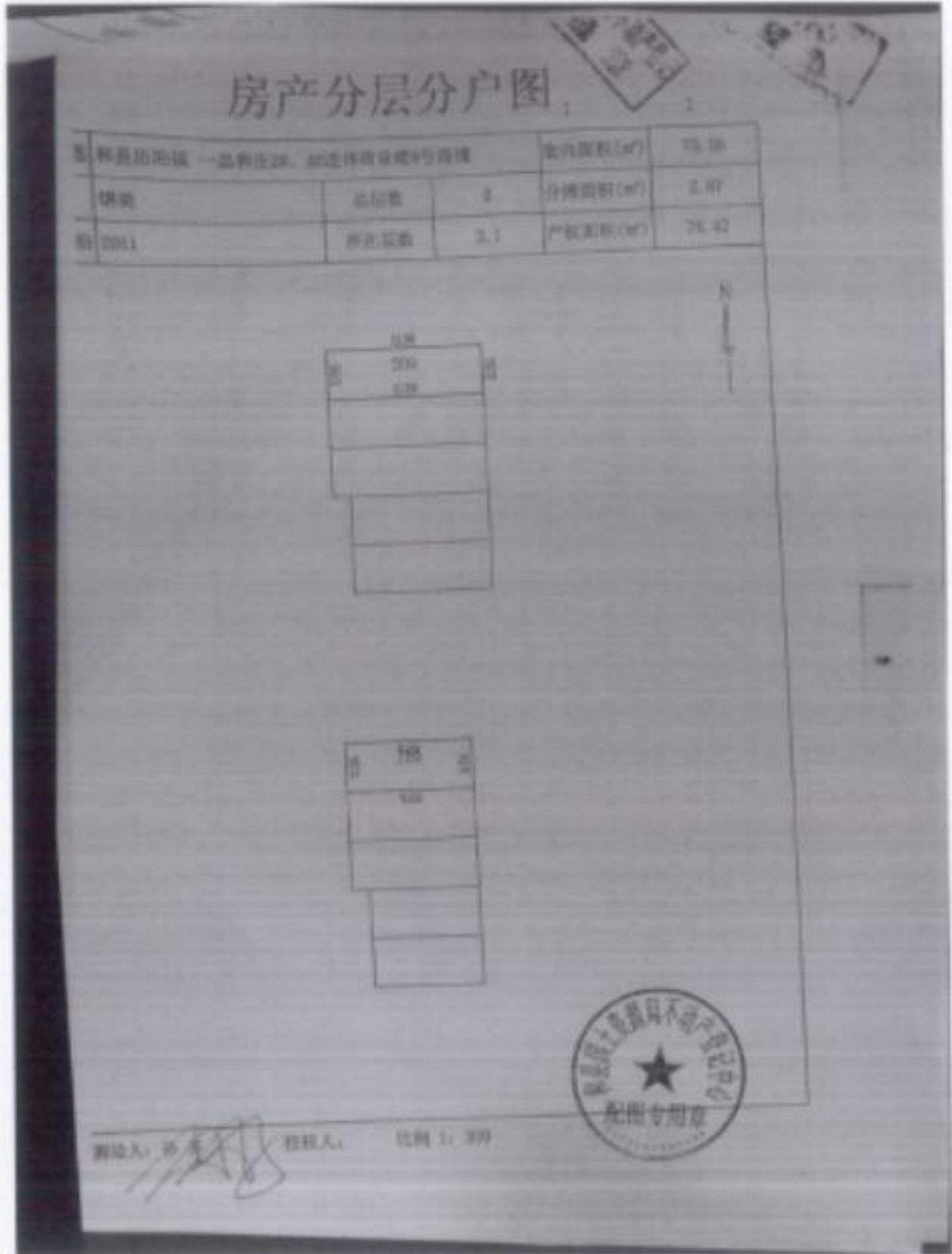
序号	不动产名称	不动产编号	附记
权利人	庐江正诚不动产开发有限责任公司		
共有情况	单独所有		
坐落	安徽省合肥市庐江县庐江镇庐江大道100号		
不动产单元号	340223 100022 00100103 0010010303		
权利类型	国有建设用地使用权、房屋所有权		
权利性质	出让/有偿取得土地使用权		
用途	城镇住宅用地、商业服务		
面积	宗地面积11000.00m <sup>2</sup> /总建筑面积116.42m <sup>2</sup>		
使用期限	国有建设用地使用权 2007年12月10日至		
权利其他情况	分幢土地使面积35.13m <sup>2</sup> 房屋结构 框架剪力墙 专有部分面积 73.50m <sup>2</sup> ，分摊建筑面积 4.92m <sup>2</sup> 房屋用途为 办公用途 附1-2层		



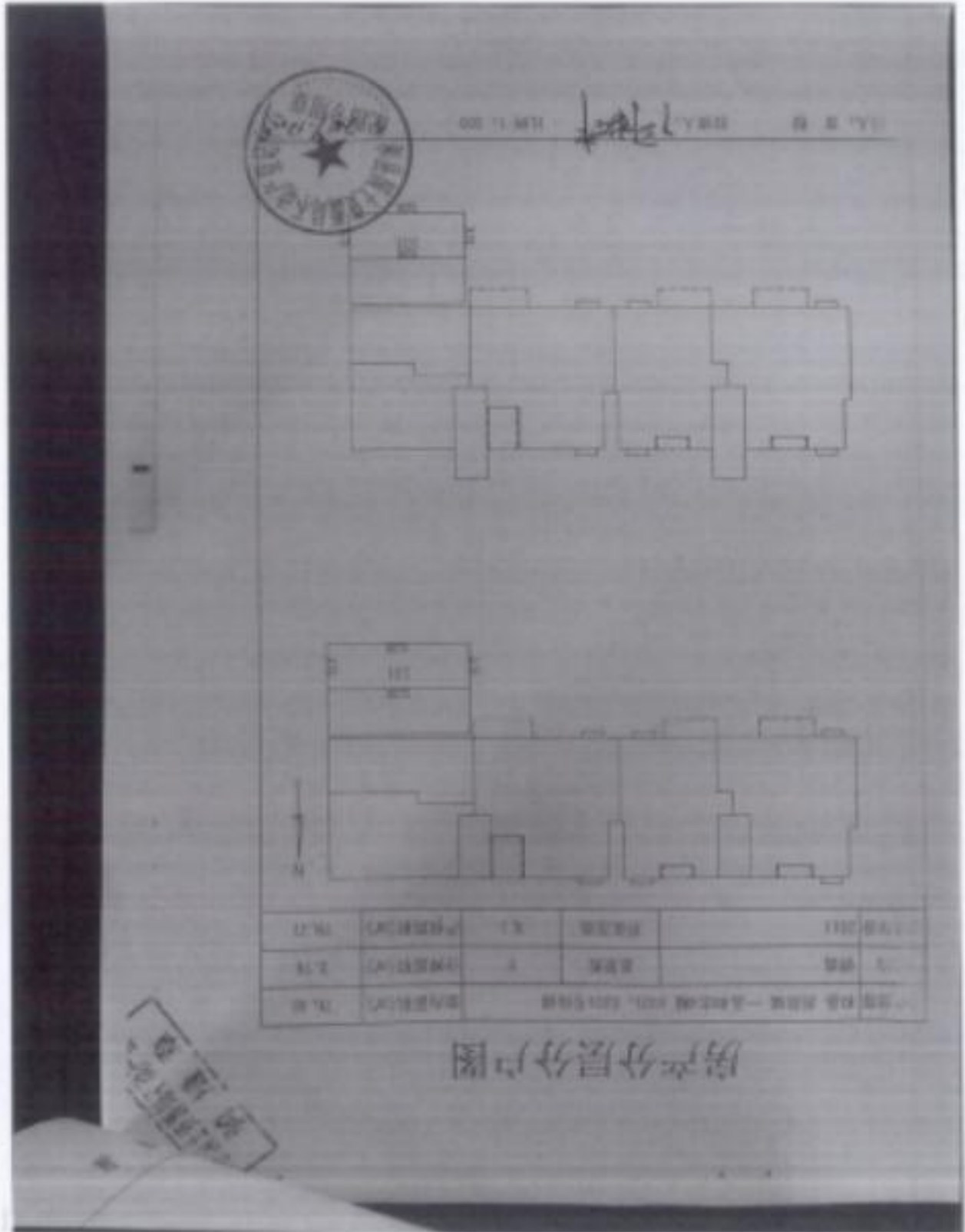
2016		第 号 不动产权第 号		附 记
权利人	庐江美庐房地产开发有限公司			
共有情况	单独所有			
坐 落	合肥市庐阳区一环路23-4号综合楼2层201室			
不动产单元号	340523 100052 0030103 F00070004			
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权			
权利性质	出让/城镇商品房			
层 数	城镇住宅用地/商业服务			
面 积	宗地面积1200.00m <sup>2</sup> /房屋建筑面积14.42m <sup>2</sup>			
使用期限	国有建设用地使用权 2009年07月15日至			
权利其他状况	分建土地使用权面积 35.32m <sup>2</sup> 房屋结构 钢筋混凝土结构 专有建筑面积 73.55m <sup>2</sup> , 分摊建筑面积 2.67m <sup>2</sup> 房屋层数 1,所在层数 第1-2层			







2013		不动产权第 00000000 号		解 记
权利人	浙江某房地产开发有限公司			
不动产单元	某项目一期某幢4楼5101、5211号商舖			
不动产单元号	340523 100002 0801113 F00040002			
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权			
权利性质	出让/城镇国有建设用地			
用途	城镇住宅用地/商业服务			
面积	宗地面积: 2000.00m <sup>2</sup> ; 房屋建筑面积: 2700			
权利期限	国有建设用地使用权: 2007年07月03日至			
其他状况	分属土地面积: 17.34m <sup>2</sup> 房屋面积: 76.45m <sup>2</sup> , 分属建筑面积: 1.74m <sup>2</sup> 房屋用途: 3. 商业服务 第1-2层			

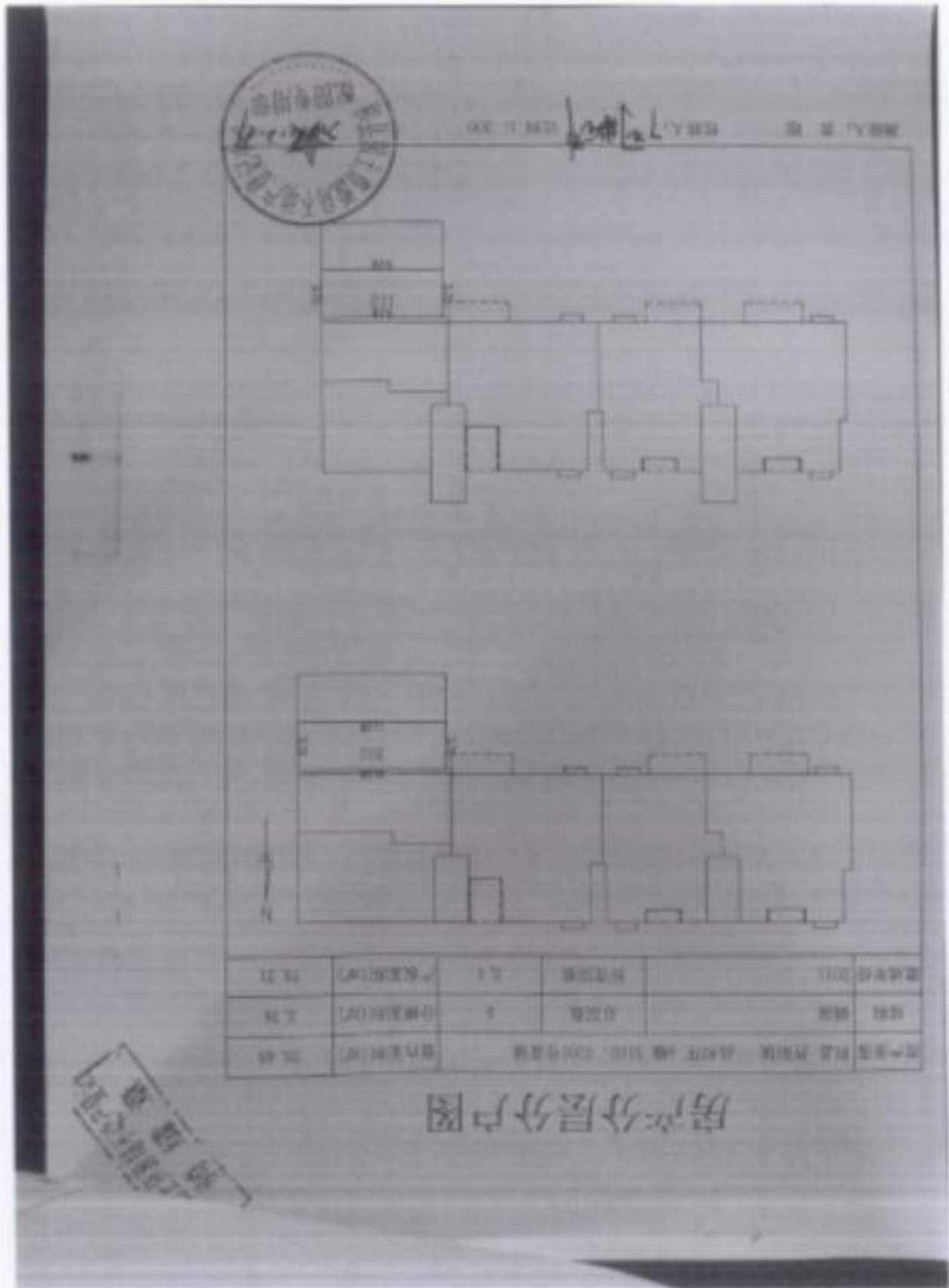


附件 总

2015 年 不动产租赁 000304 号

权利人	庐江美庐房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	合肥市庐阳区一环路248号112、122号商舖
不动产单元号	345323 50002 0801103 F005-0303
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/有居住用途
层数	该楼为五层楼/商业服务
面积	宗地面积: 1200.16m <sup>2</sup> ; 房屋建筑面积: 79,21m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2007年07月03日至
	交付土地用途: 商业服务 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 78.45m <sup>2</sup> , 分摊建筑面积: 2.76m <sup>2</sup> 房屋套数: 6, 所在层数: 第1-2层

正诚评估 印

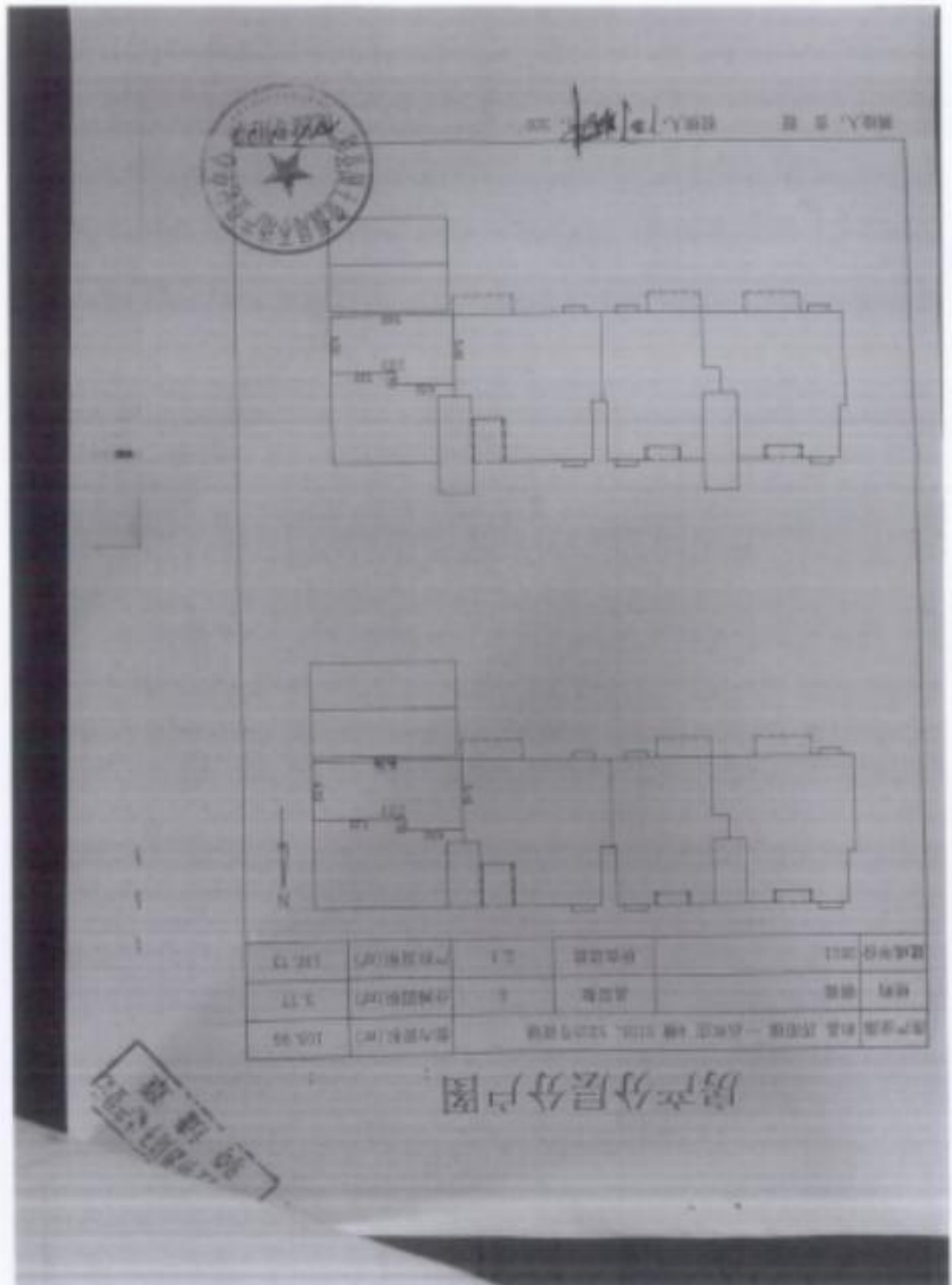


附 记

2018) 新昌 不动产权证 皖(2018)第 号

权利人	庐江康庐房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	和县经济开发区一期A区4幢1121、1213号商铺
不动产单元号	340223 100002 00601033 F002041004
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场交易取得
用 途	城镇住宅用地/商业服务
面 积	土地面积 12553.60㎡, 房屋建筑面积 517.75㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2016年07月16日至 城镇住宅用地面积 21.67㎡ 房屋用途 城镇住宅用地 专有建筑面积 103.95㎡, 分摊建筑面积 1.72㎡ 房屋层数 4, 所在层数 第1-2层

正诚评估公司

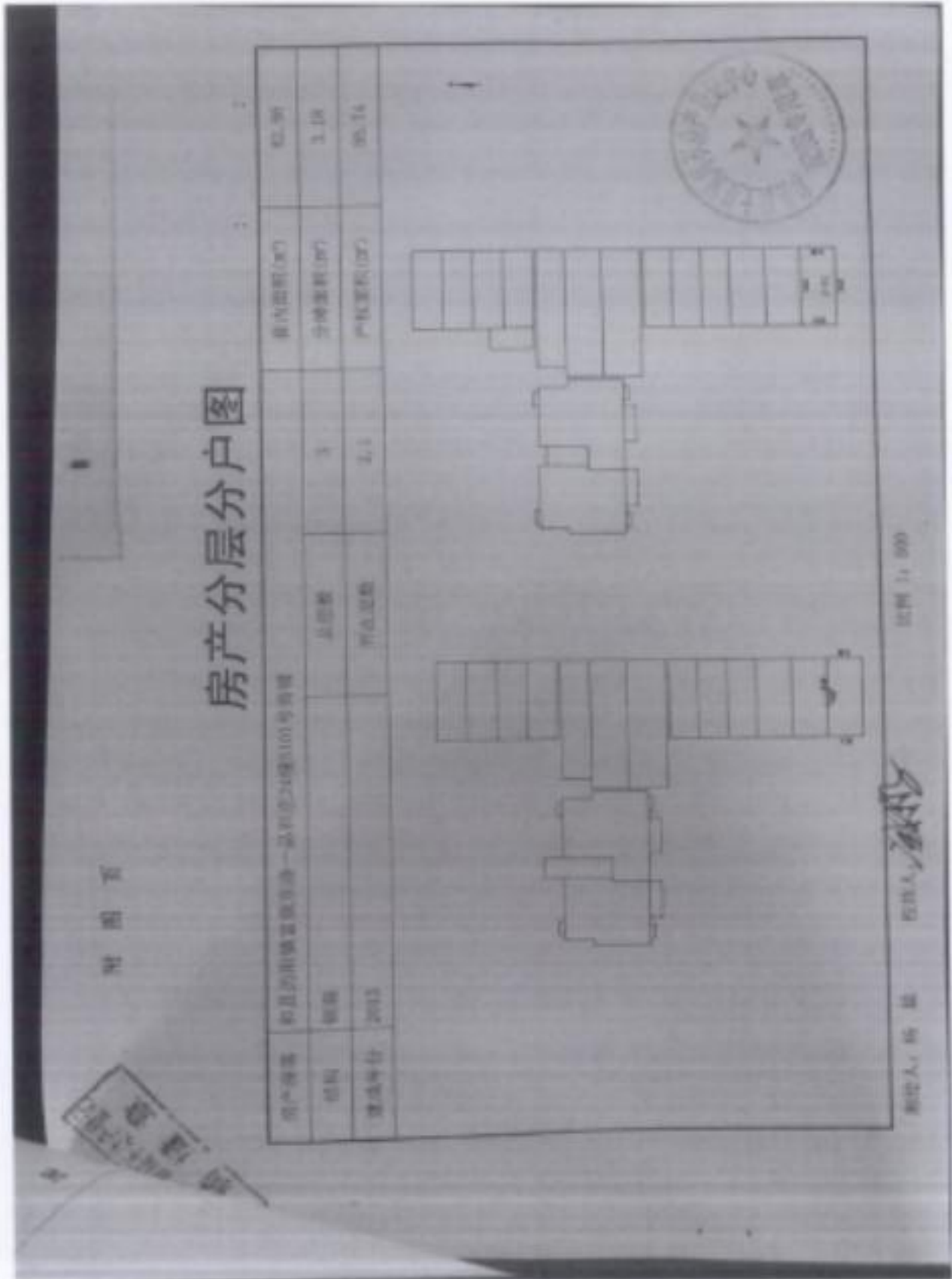


( 2013 ) 和昌 不动产权第 W00107 号

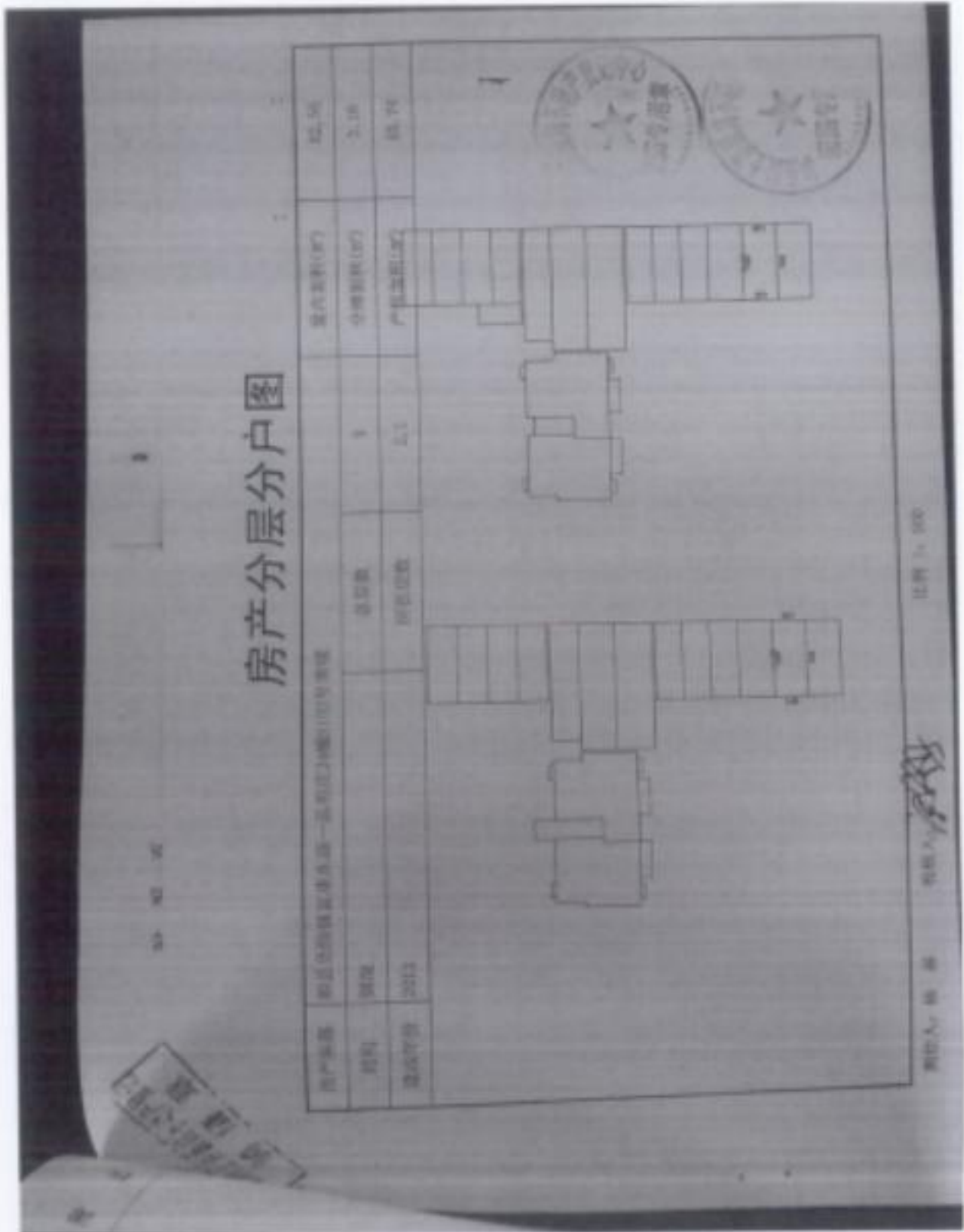
权利人	庐江县伊康地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	和县汤沟镇一品和苑3#楼101号商铺
不动产单元号	340523 100002 00001134 F00240201
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商业用地/商业服务
面积	宗地面积:3366.00㎡/房屋建筑面积:348.34㎡
权利期限	国有建设用地使用权 2008年07月20日至
权利其他状况	房屋土地用途权面积: 25.71㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 42.24㎡, 分摊建筑面积: 1.18㎡ 房屋总层数: 3, 所在层数: 第1-2层

权利其他状况

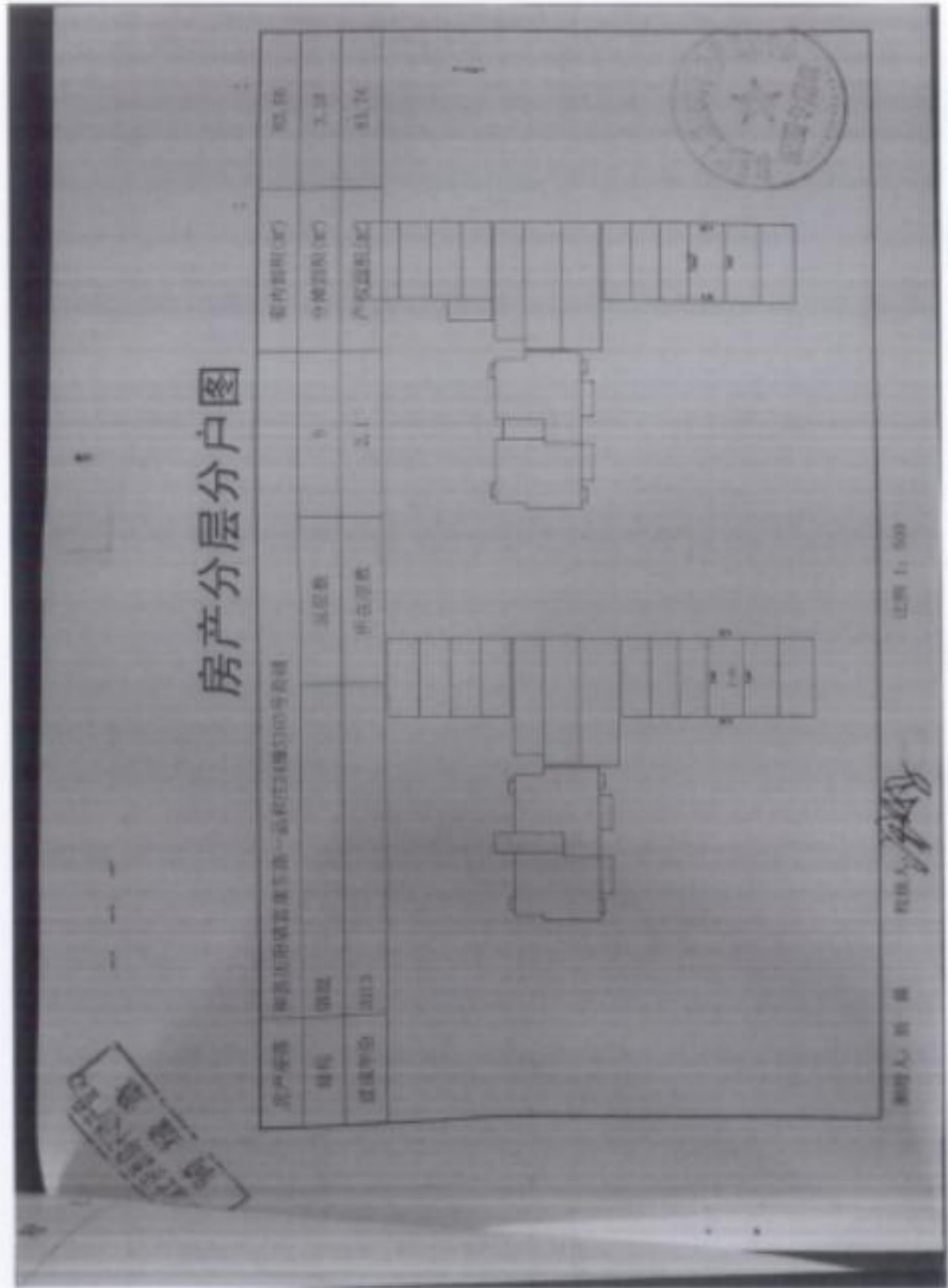
附 记



项 目	2015	科目	不动产租赁	用途	号
委托人		庐江县房产开发有限公司			
委托方式		单独委托			
表 类		和昌昌附楼—永和庄24幢312号附楼			
不动产单元		345221 100021 080113A F0242016			
权属类型		国有建设用地使用权/房屋所有权			
权利性质		出让/有体化商办用			
用 途		商办用地/商业服务			
面 积		房地面积:443.20m <sup>2</sup> /房屋建筑面积:54m <sup>2</sup>			
使用期限		国有建设用地使用权:2024年01月01日至			
		全幢土地使用权面积:24.71m <sup>2</sup> 房屋面积:443.20m <sup>2</sup> 专用建筑面积:42.56m <sup>2</sup> , 公共建筑面积:1.18m <sup>2</sup> 房屋用途:商业、办公、服务、其他			



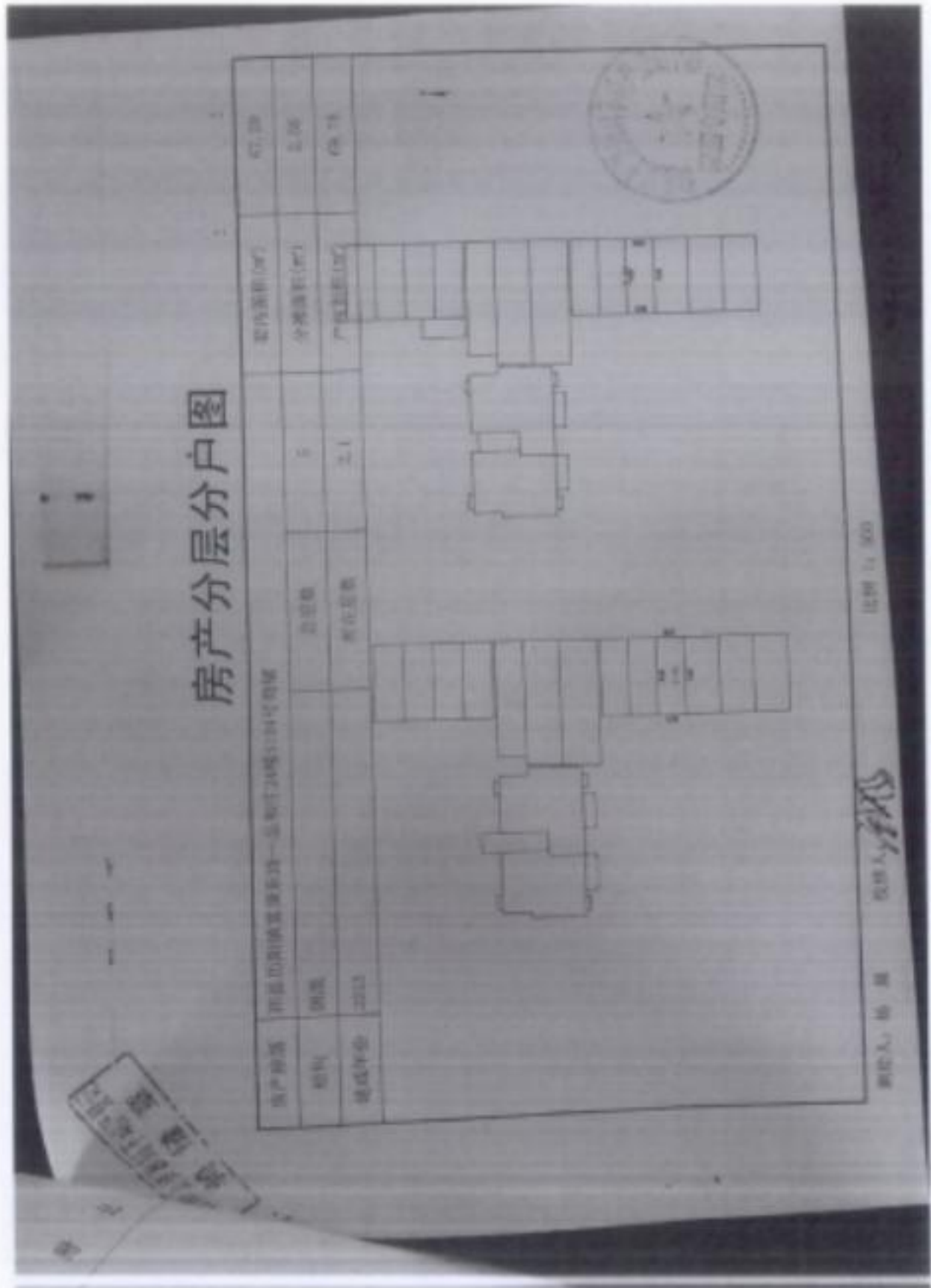




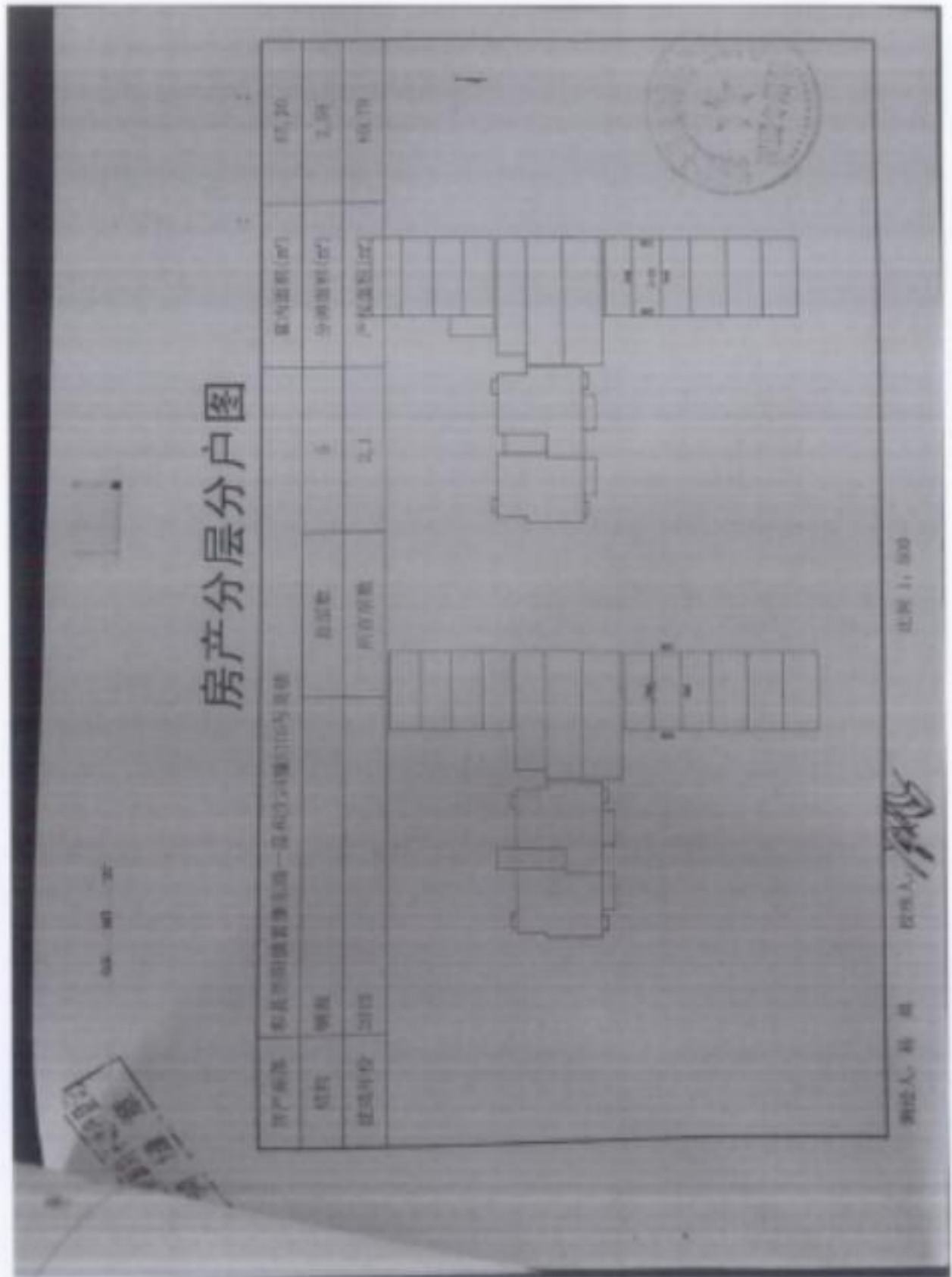
附 录

( 303 ) 房屋 不动产权属 300161 号

权利人	庐江美庐房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	合肥市庐江一品和庄3#楼3154号商舖
不动产单元	340223 100002 GB01154 F002402028
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
类 别	商业用地/商业服务
备 注	查封日期:2016.02.02; 房屋面积:104.79㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2024年11月30日止
权利其他状况	分摊土地面积:10.25㎡ 房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:67.26㎡, 分摊建筑面积:2.58㎡ 房屋层数:5, 所在层数: 第5-2层



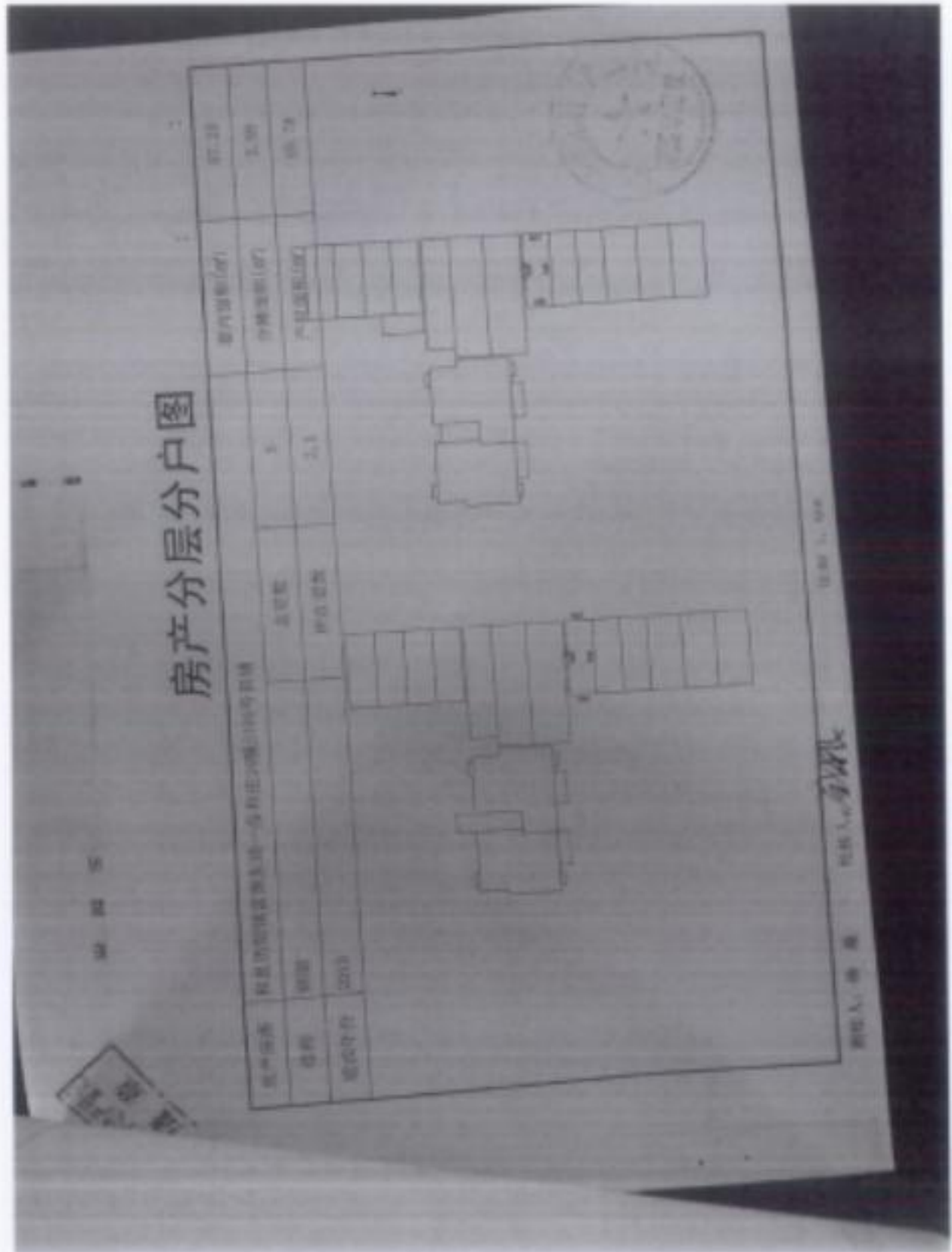
权证号	权利人	不动产权属	权证号	附记
	庐江正诚房地产开发有限公司	单独所有		
		和昌源路一里和庄24幢1155号商舖		
		241223 101062 0801124 F302-63209		
		国有出让土地使用权/房屋所有权		
		出让/国有划拨/房屋		
		国有出让/房屋		
		房屋面积: 4465.00m <sup>2</sup> / 房屋用途: 商业		
		国有出让土地使用权 2024年01月31日截止		
		分幢土地用途面积: 20.93m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 63.2m <sup>2</sup> , 分摊建筑面积: 2.58m <sup>2</sup> 房屋层数: 2, 所在层数: 第1-2层		



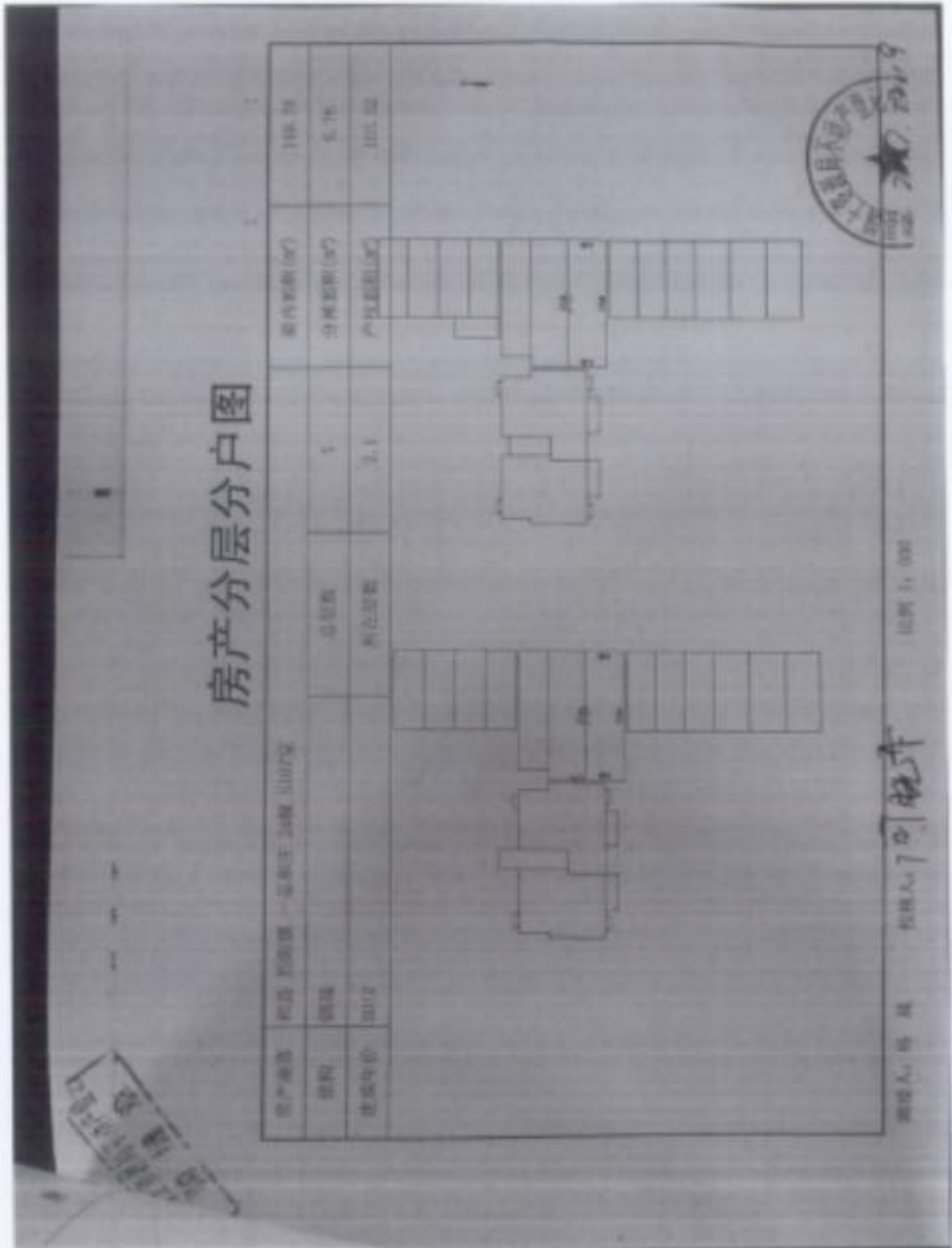
附 记

项 目	内 容	备 注
权利人	庐江黄庐房地产开发有限公司	
不动产单元	单独所有	
坐 落	和县慈湖镇一品和生24幢1106号商舖	
不动产单元号	341223 100002 0051134 F02240216	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/商业服务用地	
用 途	商业用地/商业服务	
备 注	房地单元03402 0000/房屋建筑面积106.73㎡	
其他事项	国有建设用地使用权 2008年11月30日止 5幢士地使用权面积 211.42㎡ 房屋面积 106.73㎡ 房屋面积 106.73㎡ 宗地面积 47.2㎡, 宗地面积 47.2㎡ 房屋面积 1. 房屋面积 1.12㎡	

正诚评估



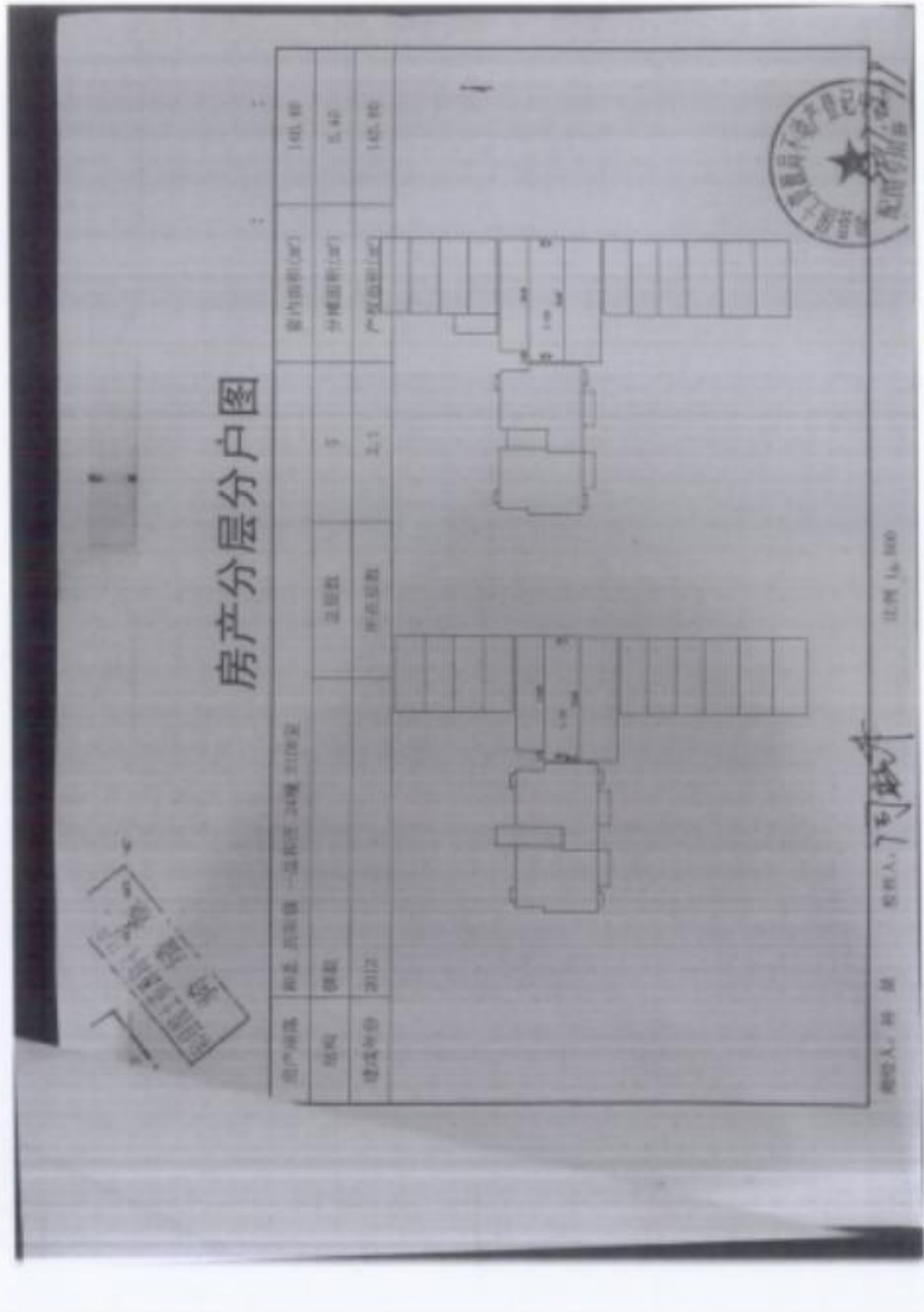
权证 ( 权证 )		不动产权属	权证号	附 记
权利人		庐江美庐房地产开发有限公司		
共有情况		单独所有		
坐落		和县汤山镇一品天街24幢0107室		
不动产单元号		341223 100022 0801134 F30240211		
权利类型		国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质		出让/市场化商品房		
房 屋		房屋用途/房产性质		
备 注		土地面积43480.00㎡/房屋建筑面积156.04㎡		
使用期限		国有建设用地使用权 2024年01月20日止		
权利其他状况		分幢土地使河权面积 44.63㎡ 房屋结构 钢筋混凝土结构 专有建筑面积 749.76㎡, 公用建筑面积 3.76㎡ 房屋总层数 2 消色面积 1套1-2层		



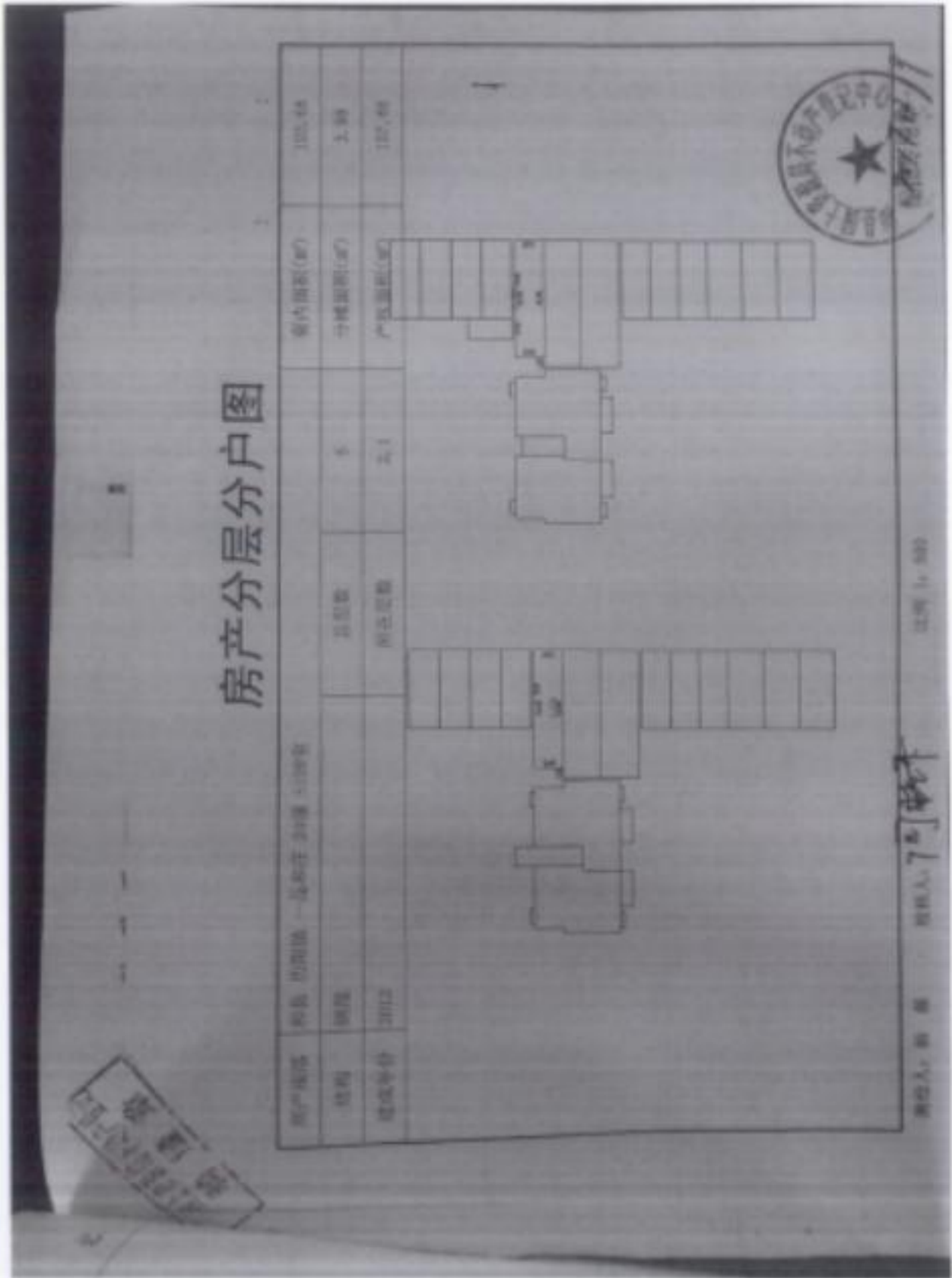
(2011) 第 003183 号 不动产权属

权利人	庐江县的房地产开发有限公司
不动产坐落	安徽省
宗地号	和县西郊镇一品和路2#地块10#幢
不动产单元号	340323 102022 (001)34 F00240012
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化取得
用途	商业用地/商业服务
面积	宗地面积:14461.70m <sup>2</sup> /房屋建筑面积:141.80m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2004年01月30日截止
其他事项	分幢土地分摊面积:43.72m <sup>2</sup> 房屋层高:3.0米 专有建筑面积:141.80m <sup>2</sup> ,分幢分摊面积:4.4m <sup>2</sup> 房屋用途:住宅,所在层数:第1-2层

正诚评估 盖章

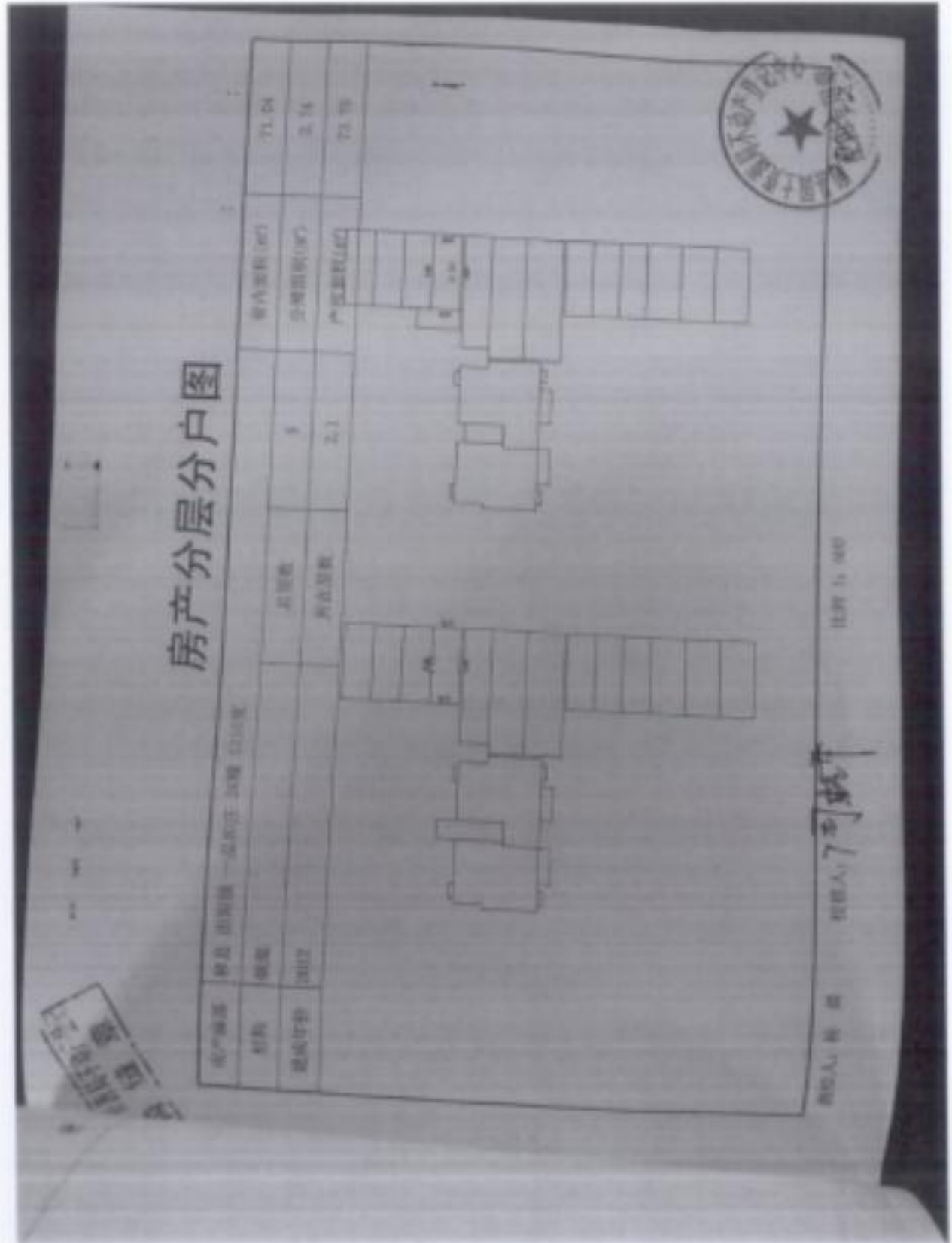


2011)		房屋	不动产权第	房屋	号	附 记
权利人	庐江慧庐房地产开发有限公司					
共有情况	单独所有					
坐落	和县经济开发区一品和庄24幢1111号					
不动产单元号	340223 100072 40011154 030240013					
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权					
权利性质	出让/有偿取得性质					
房 屋	房屋用途/商业服务					
备 注	房屋面积1044.01m <sup>2</sup> /房屋用途为商住(3F, 60m)					
使用期限	国有建设用地使用权, 2023年11月30日止					
<p>分幢土地用途为商住, 3F, 20m<sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积 112.68m<sup>2</sup>, 分摊建筑面积 3.94m<sup>2</sup> 房屋层数: 5, 所在层数: 第5层</p>						



附件

序号	名称	不动产单元号	面积
1	权利人	庐江美庐房地产开发有限公司	
2	坐落地址	安徽省合肥市庐江县庐江镇	
3	权利人	合肥市庐江镇一品和庄24幢0111室	
4	不动产单元号	340323 110002 00001134 F00240022	
5	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
6	权利性质	出让/市场化商品房	
7	用途	商住用地/商业服务	
8	面积	宗地面积: 2462.00m <sup>2</sup> ; 房屋建筑面积: 72.56m <sup>2</sup>	
9	其他说明	国有建设用地使用权, 2008年01月30日止	
		分摊土地分摊面积: 22.03m <sup>2</sup> 房屋面积: 房屋分摊土地面积 专有建筑面积: 71.04m <sup>2</sup> , 分摊建筑面积: 2.76m <sup>2</sup> 房屋套内面积: 3.00m <sup>2</sup> , 分摊面积: 0.00m <sup>2</sup>	



附 记

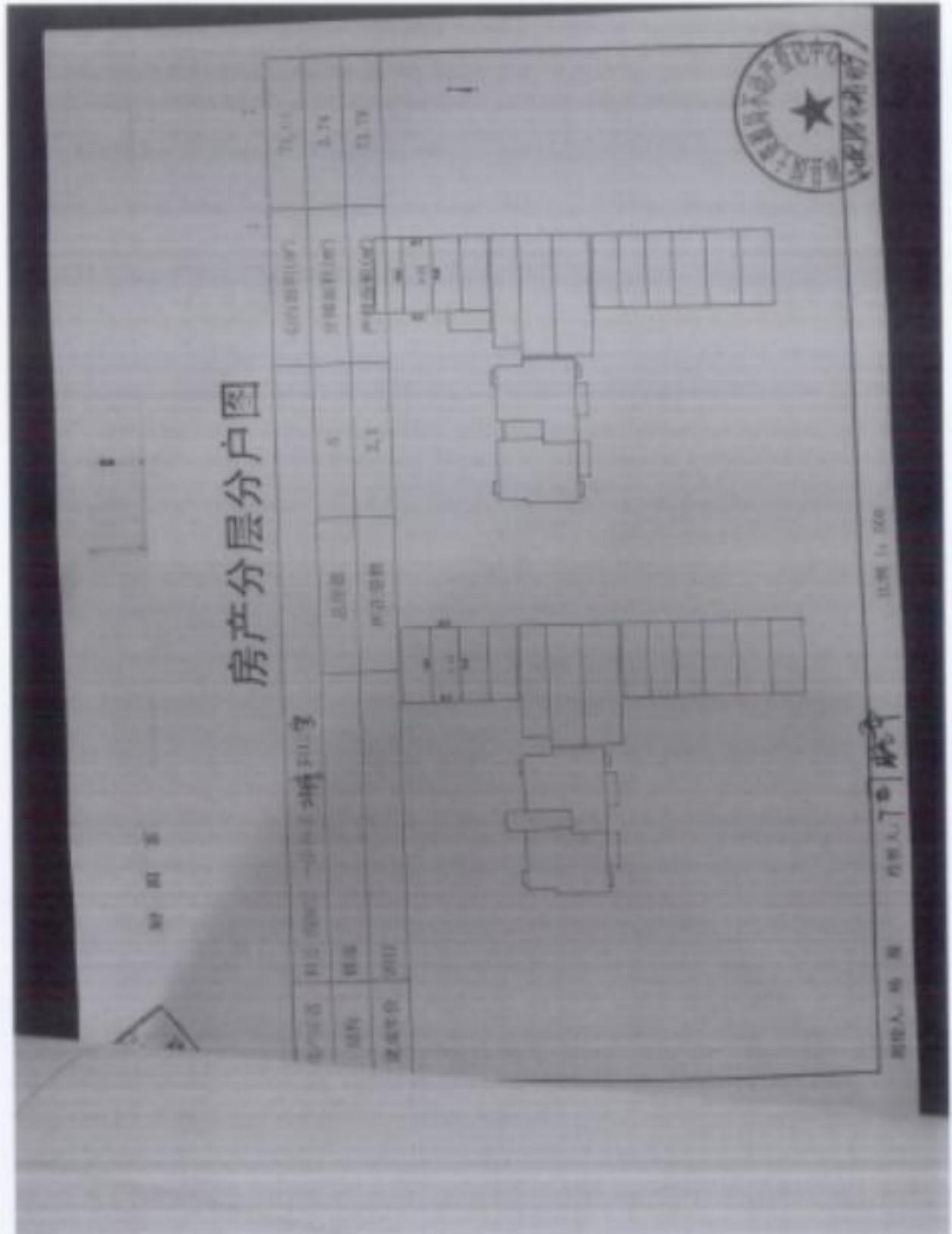
( 2015 ) 房屋 不动产权第 000107 号

权利人	伊江置业房地产开发有限公司
不动产单元	房屋所有权
坐落	和县经济开发区一品和苑24幢0111室
不动产单元号	240223 1000003 0001104 F00240003
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/普通商品房
类 别	房屋所有权/房屋所有权
备 注	宗地面积: 6443.65m <sup>2</sup> ; 房屋建筑面积: 78.76m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2008年11月20日至 分幢土地使用年限: 22.12年 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 78.54m <sup>2</sup> , 分摊建筑面积: 2.76m <sup>2</sup> 房屋用途: 住宅, 用途限制: 第7-12层

正诚评估有限公司

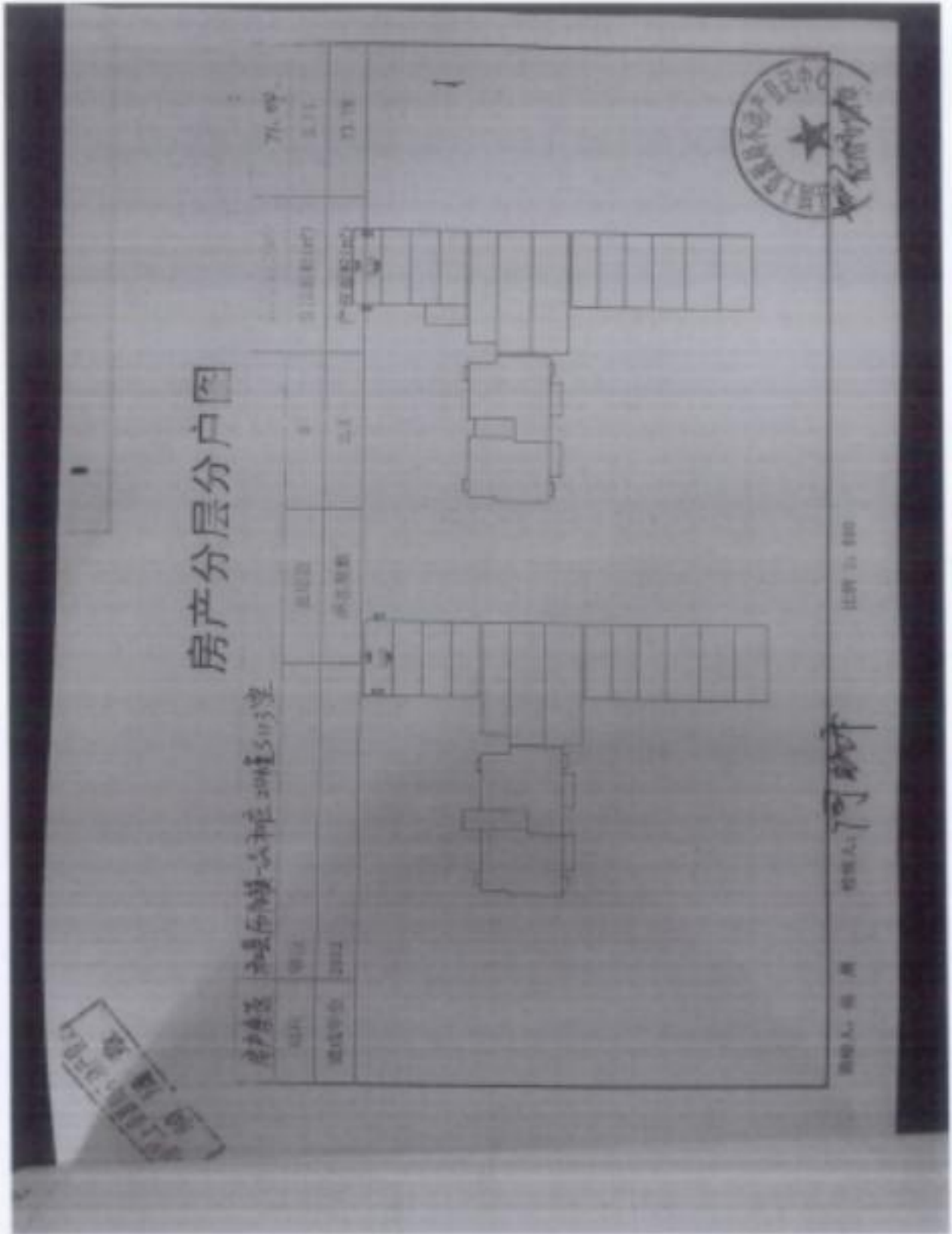


序 号	2011	蚌埠 不动产权证 000000 号	附 记
权利人		庐江美庐房地产开发有限公司	
不动产单元		房屋所有权	
坐 落		蚌埠市龙子湖一期东区24幢112室	
不动产单元号		340523 330022 0001134 F0040204	
权利类型		国有出让建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质		出让/市辖区/商品房	
无 效		房屋用地/商业服务	
面 积		建筑面积:144.00m <sup>2</sup> / 房屋套内面积:71.79m <sup>2</sup>	
使用期限		国有出让建设用地使用权 2006年11月20日截止	
其他事项		分属土地用途为商业、住宅 房屋用途为 商业、住宅 专有建筑面积:71.74m <sup>2</sup> , 分摊建筑面积:1.74m <sup>2</sup> 房屋套内面积:5.00m <sup>2</sup> 房屋套数: 1-2层	



附 记

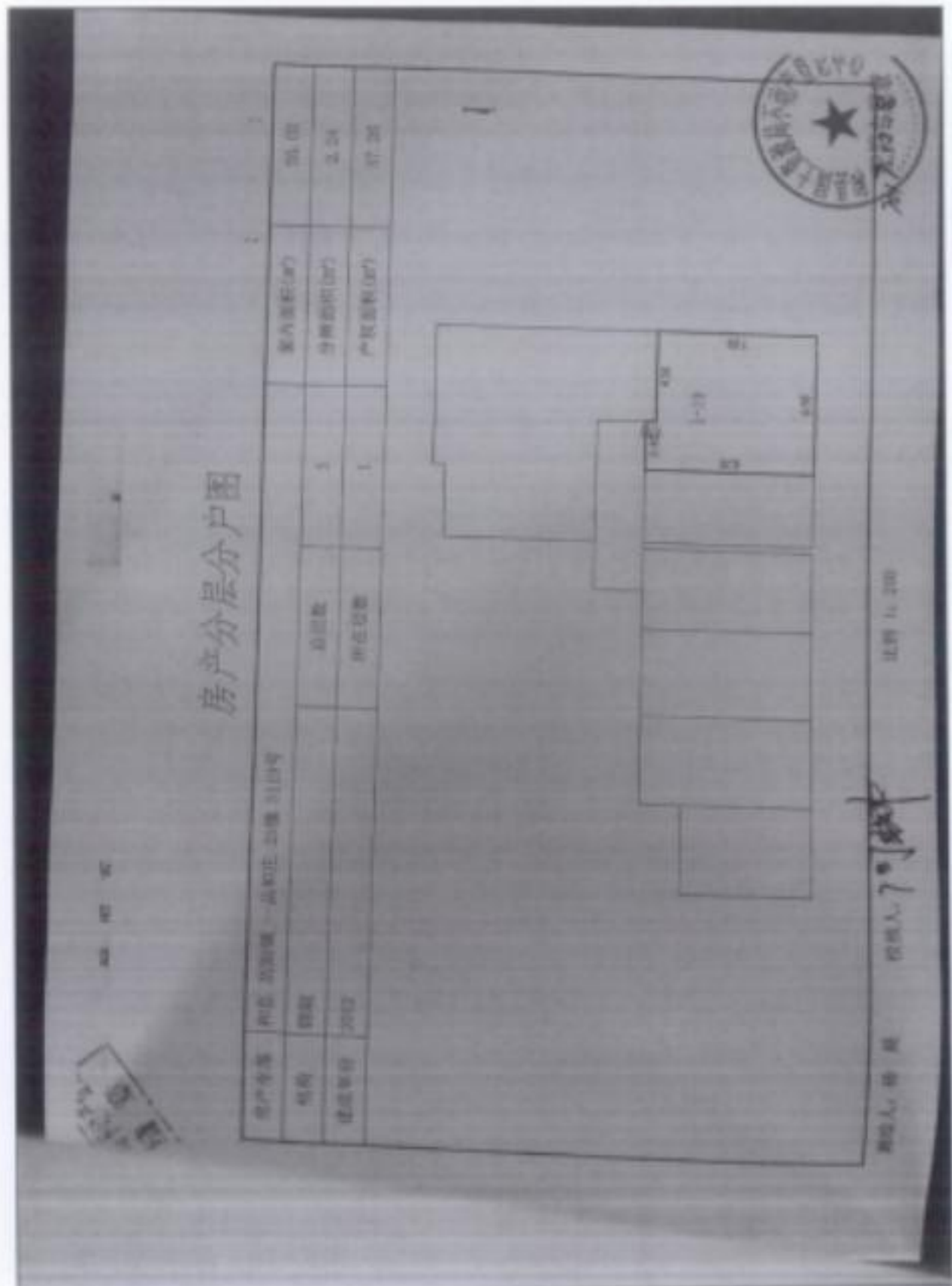
顺 号	坐落	房屋 不动产单元 编号
权利人	庐江蓝庐房地产有限公司	
共有情况	单独所有	
坐 落	和县经济开发区一品和庄24幢01101室	
不动产单元号	340223 100002 0001134 F00240203	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/商业用地性质	
层 数	房屋层数: 商业层数	
面 积	宗地面积: 3445.61m <sup>2</sup> / 房屋建筑面积: 73.78m <sup>2</sup>	
使用期限	国有建设用地使用权: 2008年01月04日至	
权利其他状况	房屋土地用途: 商业用地 22.12m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有面积: 71.66m <sup>2</sup> , 分摊建筑面积: 2.14m <sup>2</sup> 房屋层数: 5, 所在层数: 第5-1层	



附件

委托人	庐江美庐房地产开发有限公司
委托事项	房屋出租
坐落	和县经济开发区一品和园22幢2119号
产权证号	340323 102002 0801034 F0233203
产权类型	国有出让国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/国有建设用地
用途	商业用地/商住公寓
面积	宗地面积: 4340.00m <sup>2</sup> / 房屋建筑面积: 807.26m <sup>2</sup>
其他情况	国有建设用地使用权 2008年01月16日出让 宗地土地用途: 商住公寓, 15.16m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 52.82m <sup>2</sup> , 分摊建筑面积: 2.24m <sup>2</sup> 房屋套数: 5, 所在层数: 第1层

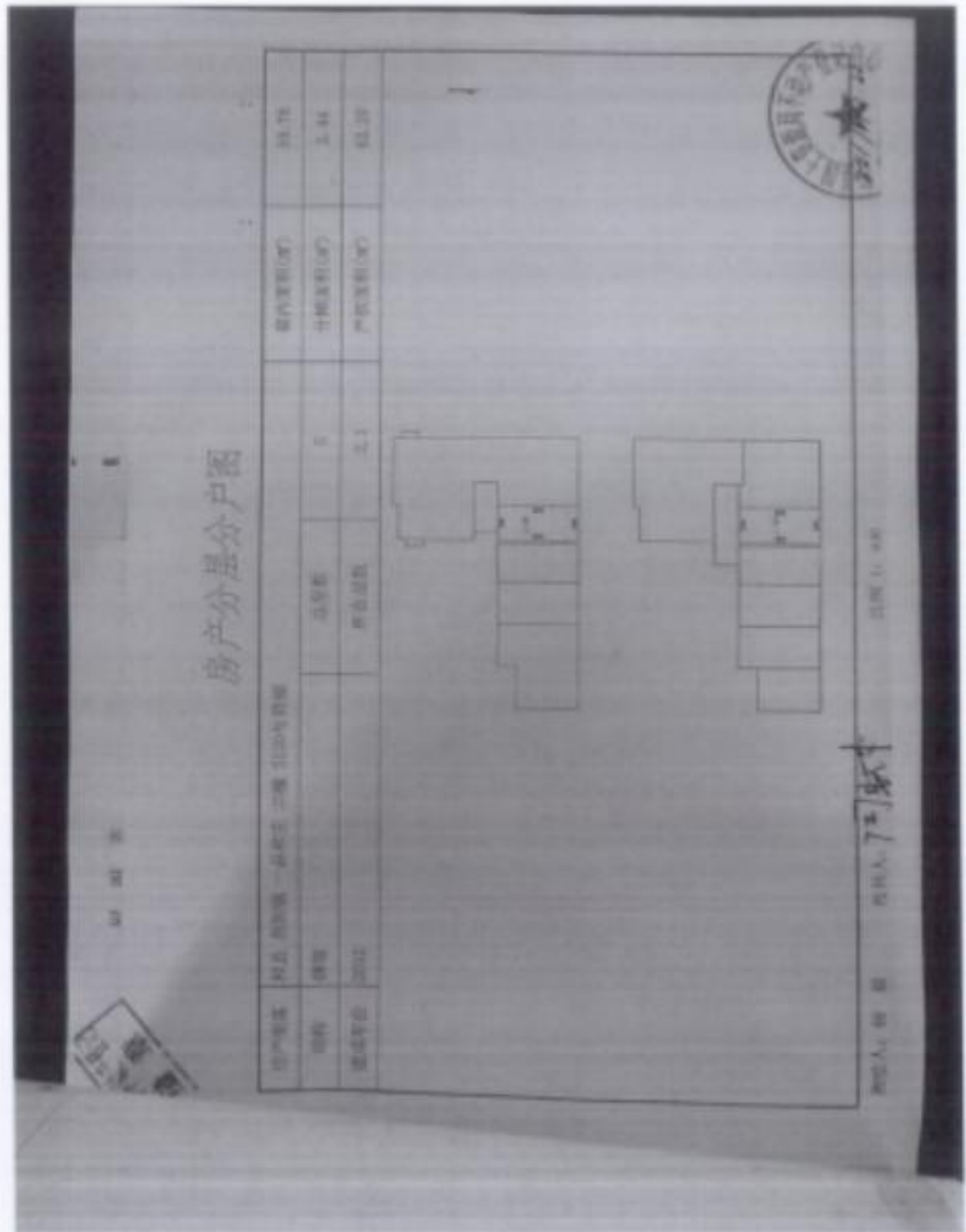
正诚评估 贰贰贰



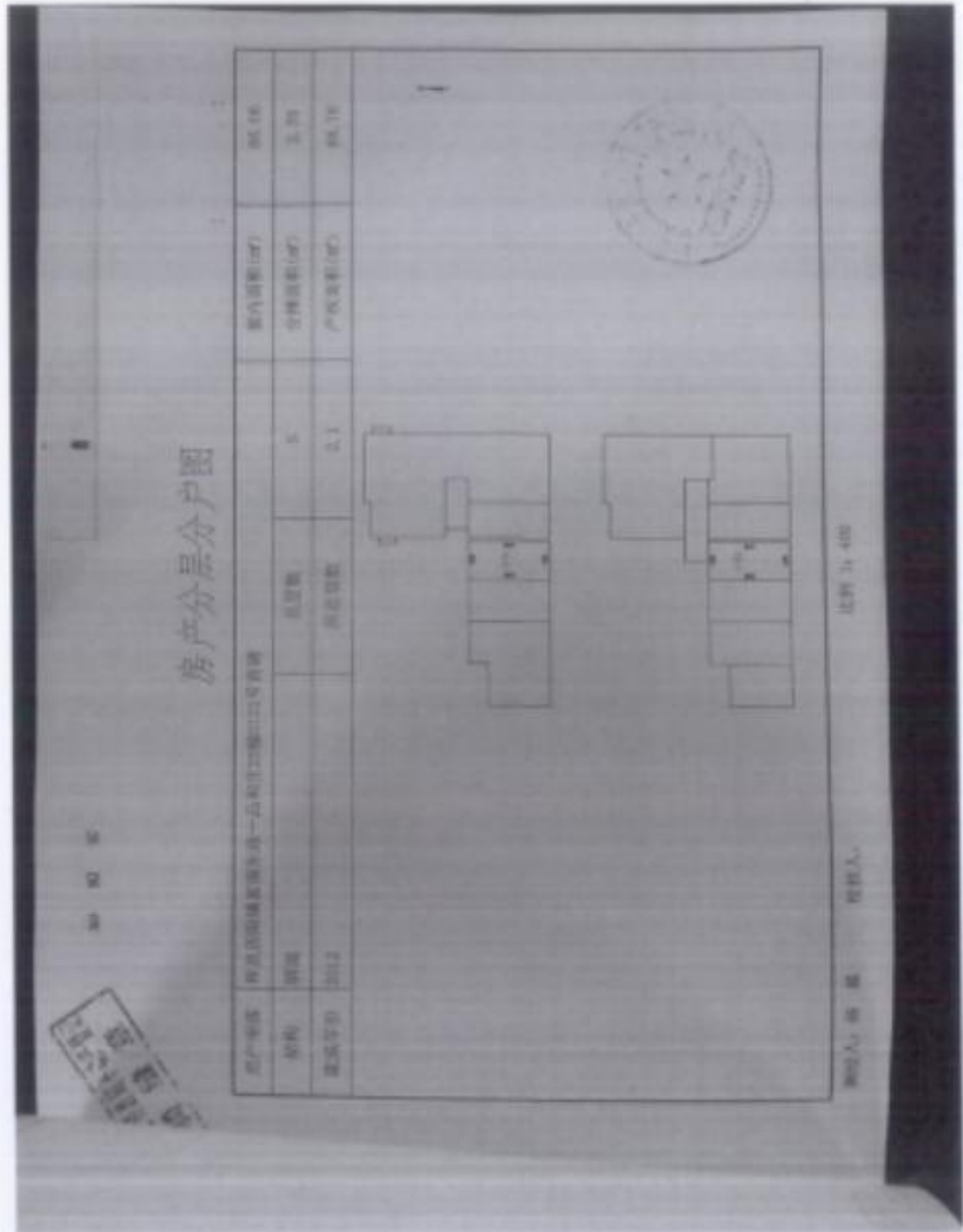
附件 2

权利人	不动产坐落	不动产权证书号
权利人	庐江县庐阳房地产开发有限公司	
不动产坐落	单建房屋	
坐落	庐江县庐阳镇一品阳光二期22号房屋	
不动产权证书号	340223 100002 0061134 F10200204	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/有建筑物区分所有权	
用途	城镇住宅/商业服务	
面积	房屋面积: 33.425 2007/房屋建筑面积: 20.07	
使用期限	国有建设用地使用权: 2008年07月20日截止	
其他事项	房屋土地用途: 住宅 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有部分面积: 29.78m <sup>2</sup> , 分摊建筑面积: 2.44m <sup>2</sup> 房屋总层数: 土库层数: 第1-2层	

附件 2 续

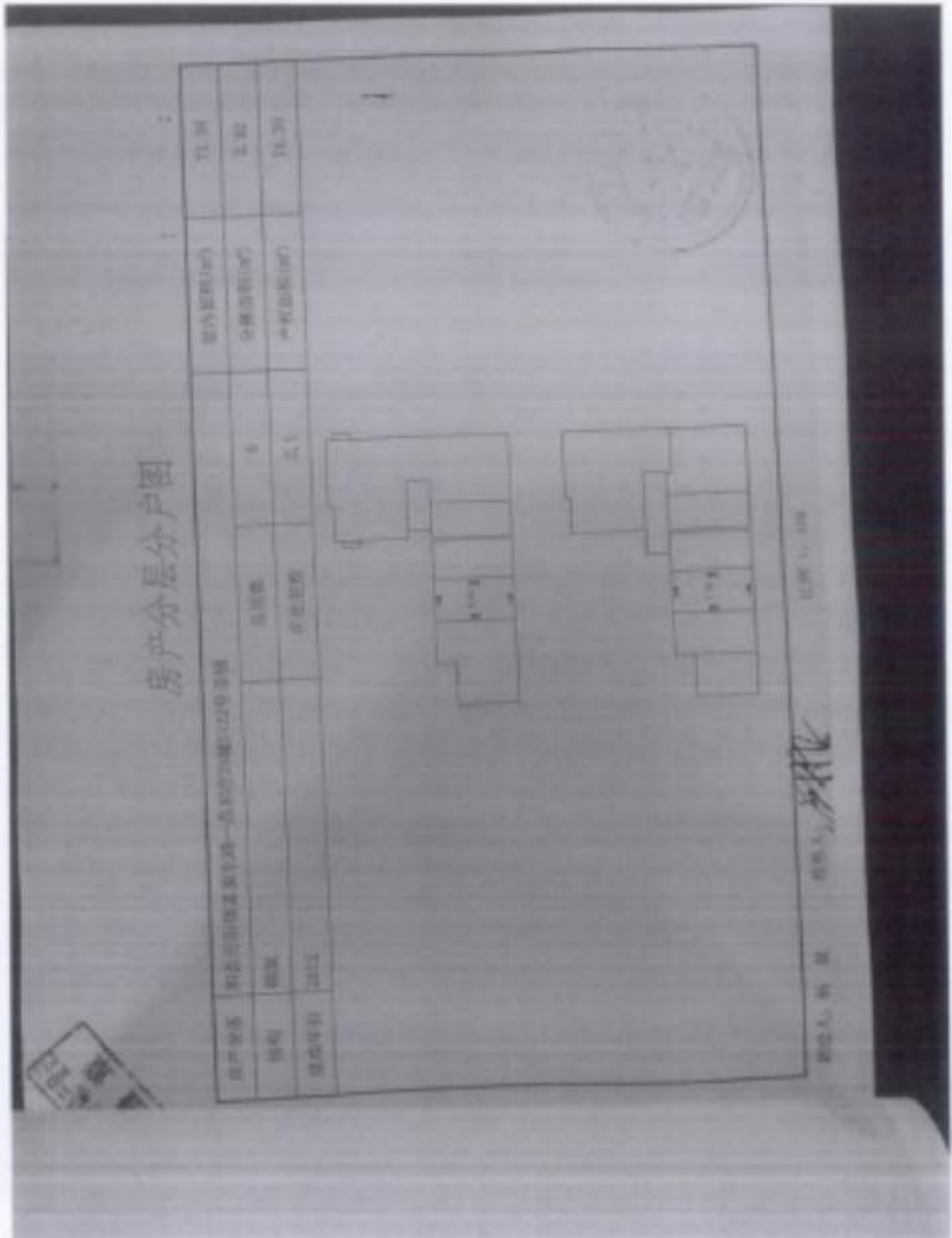


权证号	权证名称	不动产权号	权证编号
权利人	庐江美庐房地产开发有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	和县经济开发区一期西二环路1121号商网		
不动产单元号	340323 100002 00601114 F00200060		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/有偿化商品房		
用途	商业用地、商业服务		
面积	占地面积: 43.62m <sup>2</sup> / 建筑面积: 201.66m <sup>2</sup> / 房屋用途: 商业服务		
使用期限	国有建设用地使用权: 2014年01月20日至		
权利其他状况	1. 该房产为开发商自留, 面积: 11.2m <sup>2</sup> 2. 房屋结构: 钢筋混凝土结构 3. 房屋用途: 商业服务, 房屋用途: 商业服务 4. 房屋用途: 商业服务, 房屋用途: 商业服务		



附 录

顺 号	类 别	备 注	顺 号
1	权利人	伊江源房产地产开发有限公司	
2	所属地址	合肥市庐阳区濉溪路425号1301室	
3	权证号	皖房地权证合地证字第0122号	
4	产权证号	皖房地权证合地证字第0122号	
5	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
6	取得日期	2012/08/06	
7	权利人	伊江源房产地产开发有限公司	
8	所属地址	合肥市庐阳区濉溪路425号1301室	
9	权证号	皖房地权证合地证字第0122号	
10	产权证号	皖房地权证合地证字第0122号	
11	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
12	取得日期	2012/08/06	
13	权利人	伊江源房产地产开发有限公司	
14	所属地址	合肥市庐阳区濉溪路425号1301室	
15	权证号	皖房地权证合地证字第0122号	
16	产权证号	皖房地权证合地证字第0122号	
17	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
18	取得日期	2012/08/06	
19	权利人	伊江源房产地产开发有限公司	
20	所属地址	合肥市庐阳区濉溪路425号1301室	
21	权证号	皖房地权证合地证字第0122号	
22	产权证号	皖房地权证合地证字第0122号	
23	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
24	取得日期	2012/08/06	
25	权利人	伊江源房产地产开发有限公司	
26	所属地址	合肥市庐阳区濉溪路425号1301室	
27	权证号	皖房地权证合地证字第0122号	
28	产权证号	皖房地权证合地证字第0122号	
29	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
30	取得日期	2012/08/06	

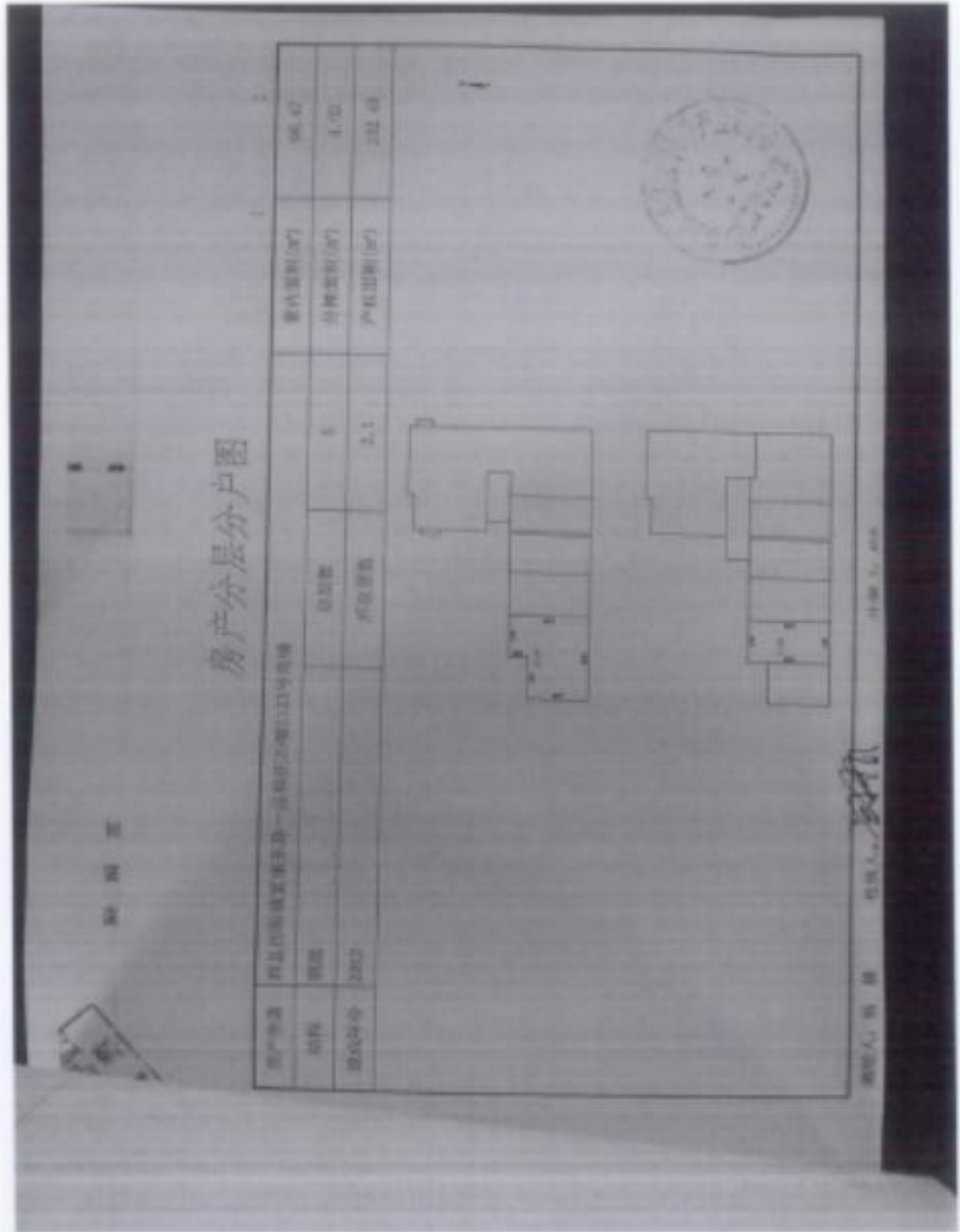


附 记

( 2013 ) 第 号 不动产第 001182 号

委托人	浙江美都房地产开发有限公司
受托人	浙江美都房地产开发有限公司
标的物	和昌国际广场一期共26幢1123号商铺
不动产单元号	340223 102002 2001134 F00230077
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商业用地/商业服务
面积	宗地面积: 4344.03m <sup>2</sup> ; 房屋建筑面积: 46m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权, 2008年10月20日至
其他事项	分幢土地使用年限: 22.12年 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有部分面积: 18.47m <sup>2</sup> ; 分摊建筑面积: 4.02m <sup>2</sup> 房屋用途: 商业服务(零售) 2层

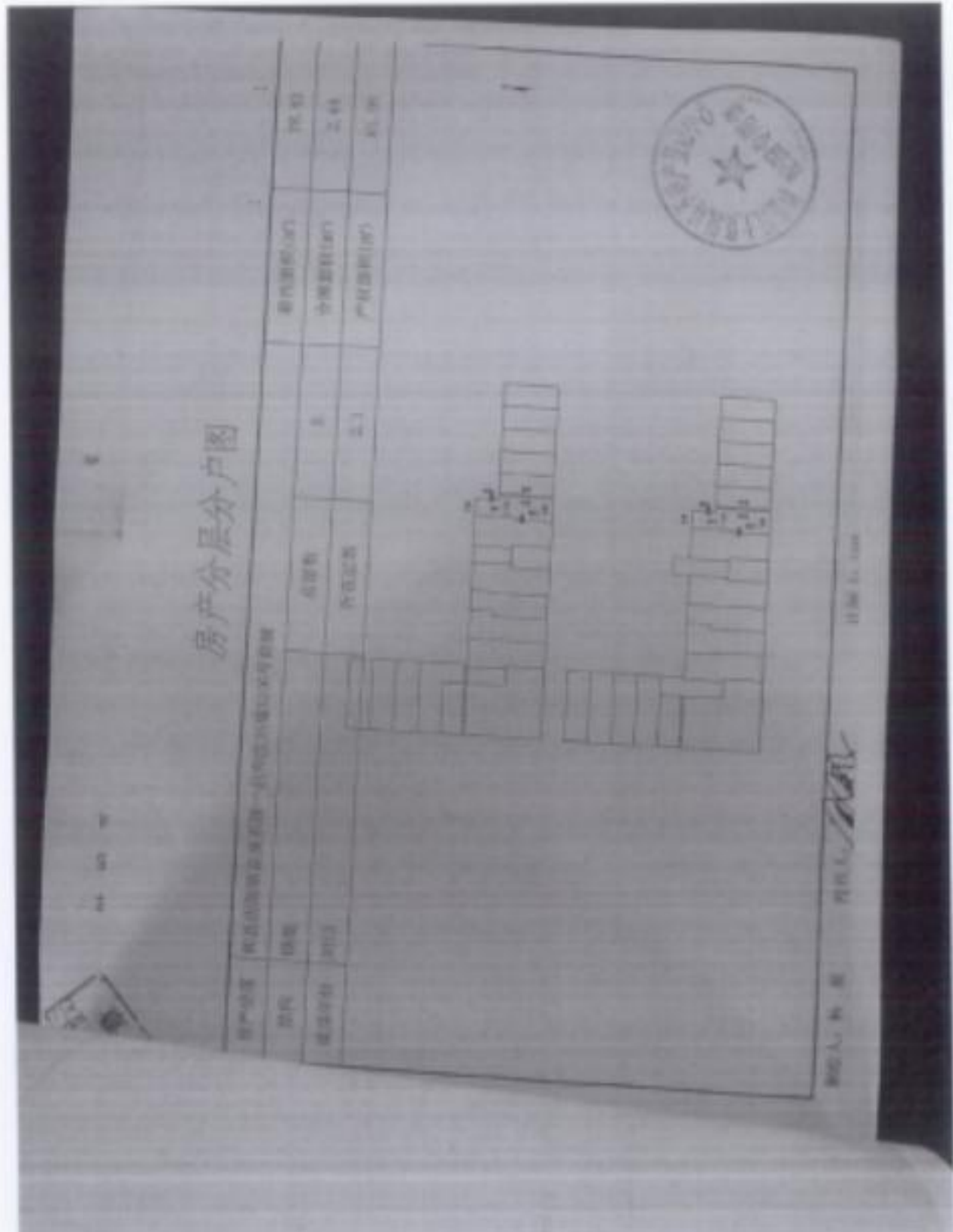
浙江美都房地产开发有限公司



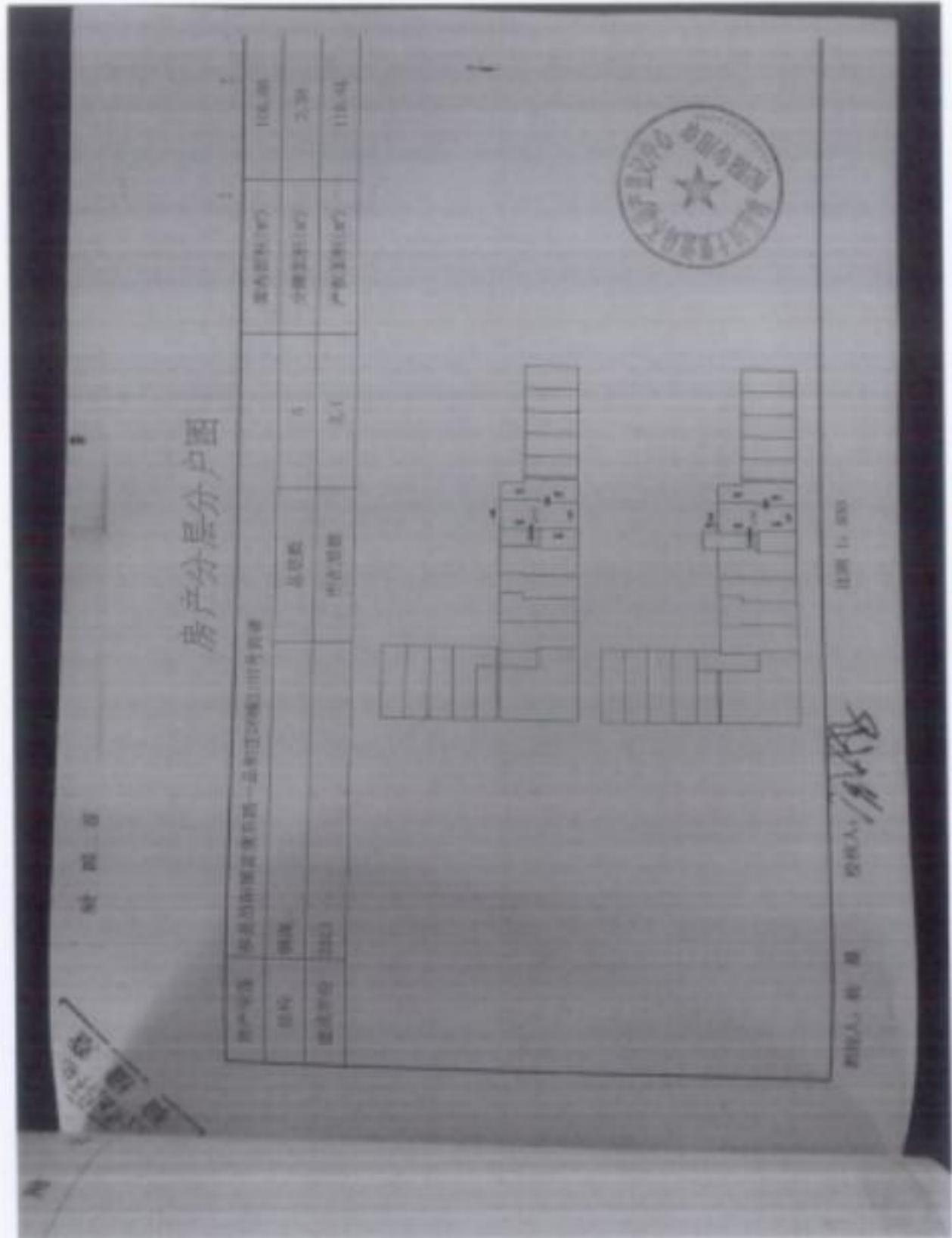
附 记

项 目	2011 年	权证 不动产权第 000111 号
权利人	庐江县润德房产开发有限公司	
共有情况	单独所有	
坐 落	和县经济开发区一品和悦24幢0101号商铺	
房产单元号	24幢23 93502 0011114 40220334	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/商业用地	
期 限	商业用地/商业服务	
备 注	房地面积(34.65/20.7)房屋建筑面积(33.76)㎡	
使用期限	国有建设用地使用权 2006年11月20日截止	
	宗地土地用途为商业 24.2㎡ 房屋结构 钢筋混凝土结构 宗地建设容积率 1.42㎡, 总建筑面积 3.64㎡ 房屋层数 3, 所在层数 第3-2层	

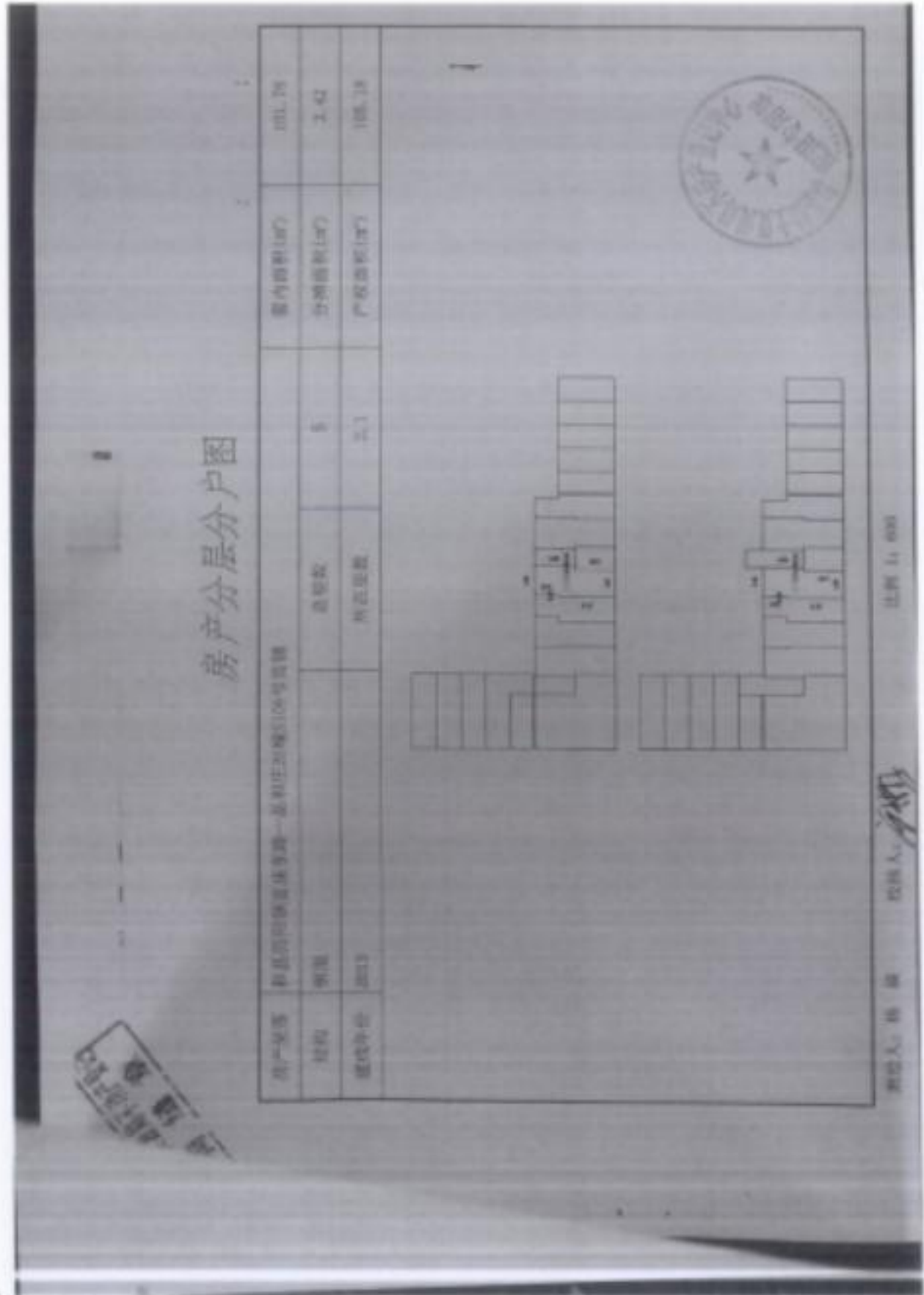
权利人 润德房产



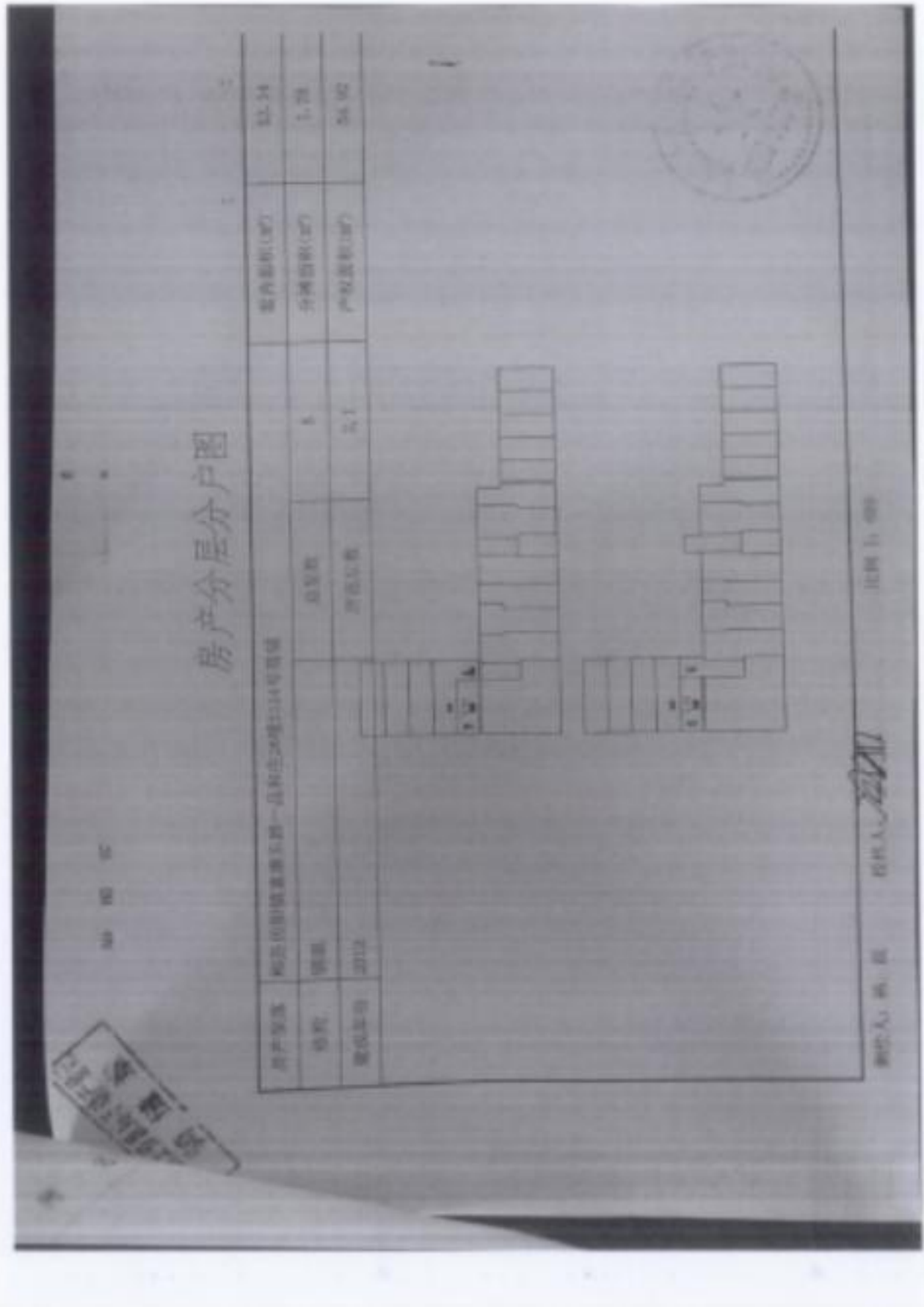
权证号	权证类型	不动产权号	权证号	备注
权利人	庐江美庐房地产开发有限公司			
权利人	张现祥			
坐落	和县店前村一品和江畔幢1012号商铺			
不动产单元号	341123 100022 0801104 F00262447			
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权			
权利性质	出让/市场化商品房			
用途	商业服务/商业服务			
面积	宗地面积:43443.00㎡,房屋建筑面积:116.44㎡			
使用期限	国有建设用地使用权:2008年01月30日止			
权利其他状况	分属土地用途为商业, 23.07㎡ 房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:116.44㎡, 分摊建筑面积:3.56㎡ 房屋总层数:3, 所在层数:第2-3层			



日期	附件	不动产编号	附件号
2011	和昌	不动产编号	0001195 号
权利人	庐江美庐房地产开发有限公司		
产权情况	单独所有		
坐落	和县历阳镇一品和园24幢310号商铺		
房产单元号	340223 100002 0801134 F3020009		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/市场化取得		
用途	商业用地/商业服务		
面积	宗地面积 634.65m <sup>2</sup> / 房屋建筑面积 1145.18m <sup>2</sup>		
使用期限	国有建设用地使用权 2008年01月01日起至		
权利其他状况	分属土地用途面积 21.40m <sup>2</sup> 房屋结构 钢筋混凝土结构 含有建筑层高 101.70m <sup>2</sup> 、分属建筑面积 3.40m <sup>2</sup> 房屋层数 5、所在层数 第1-2层		

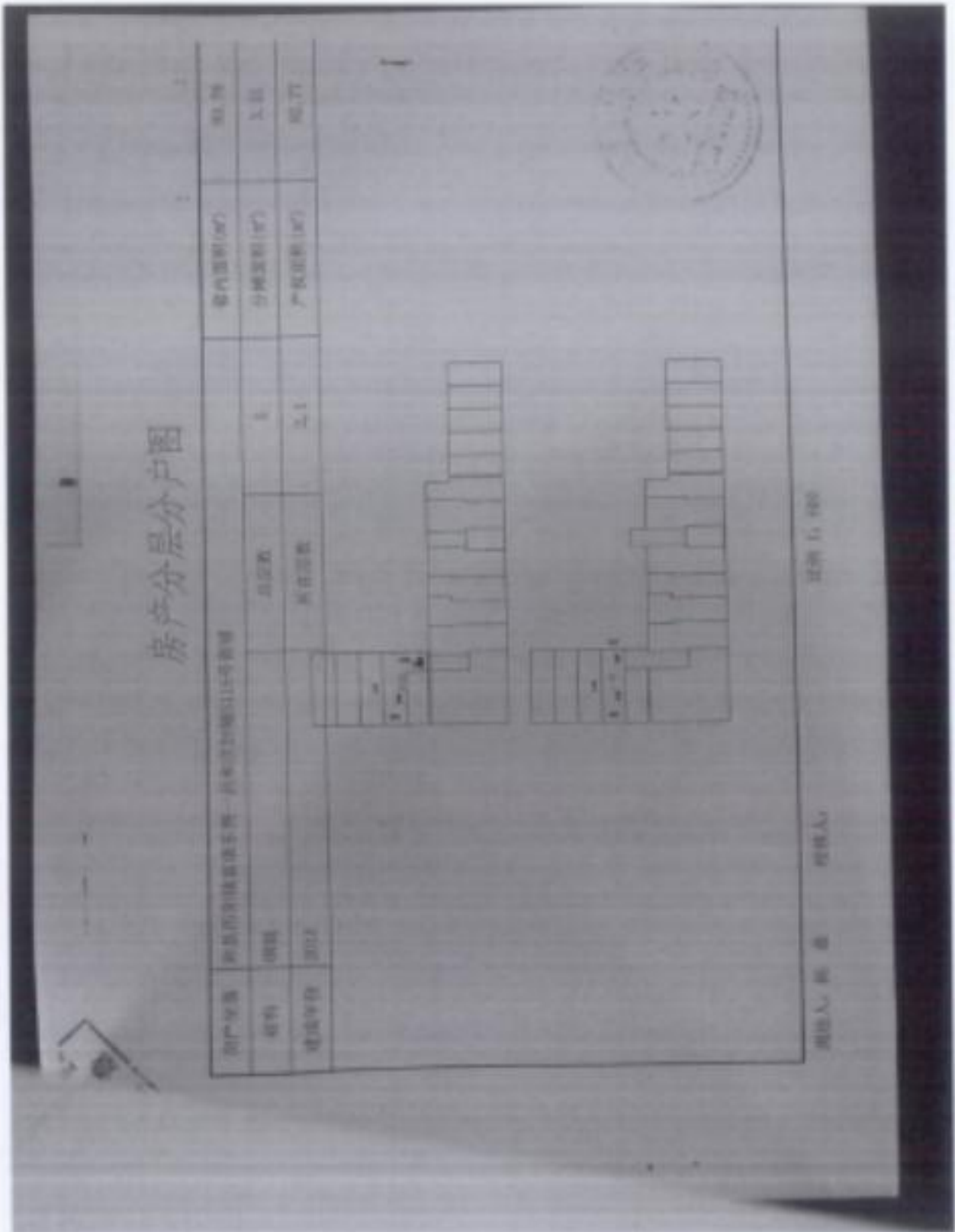


日期	2011	项目	不动产名称	面积	号
委托人			庐江县庐康地产开发有限公司		
委托方式			单独所有		
坐落			和县高邮镇一品和21#幢14号商铺		
不动产单元号			340223 110003 2001134 F0230014		
权利类型			国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质			出让/市场交易取得		
用途			商业用地/商业服务		
面积			32.98㎡		
抵押情况			国有建设用地使用权 2008年11月11日		
其他			32.98㎡ 庐江县高邮镇一品和 14.44㎡ 房屋结构 钢筋混凝土结构 专有建筑面积 13.14㎡, 分摊建筑面积 1.30㎡ 房屋总层数 5, 所在层数 第3-5层		



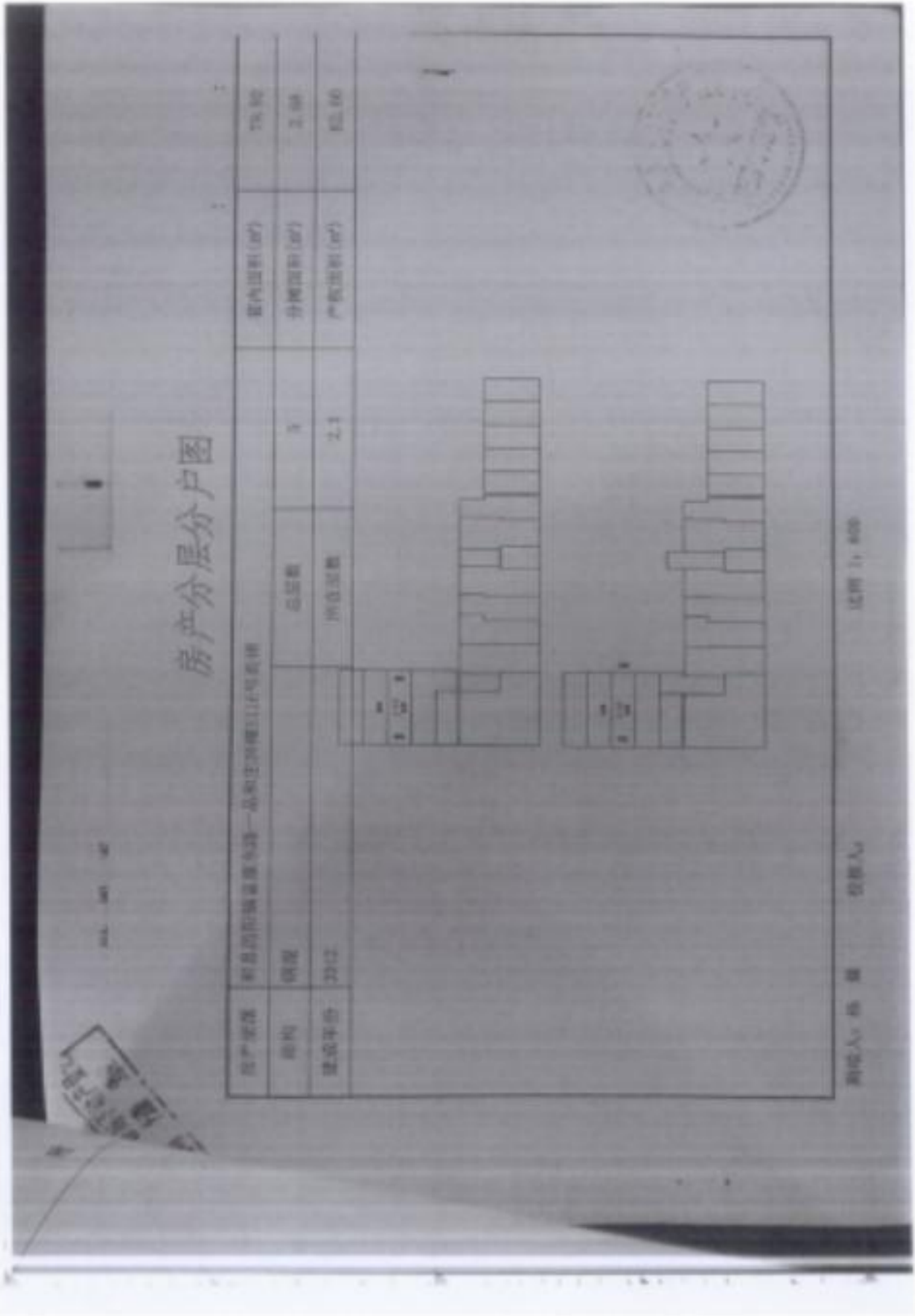
附 记

座 (	311)	房屋 不动产权证 3001137 号
权利人	庐江正诚房地产开发有限公司	
共有情况	单独所有	
坐 落	和县西大街一品和庄20幢115号商铺	
不动产单元号	340323 102602 0801134 F00260213	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	禁止/市场化商品房	
类 别	商业用地/商业服务	
面 积	宗地面积:5441.03m <sup>2</sup> /房屋建筑面积:2.72m <sup>2</sup>	
使用期限	国有建设用地使用权 2008年08月30日止	
其他事项	分摊土地面积:17.72m <sup>2</sup> 房屋结构:钢筋混凝土结构 专有部分面积:17.72m <sup>2</sup> , 分摊建筑面积:1.01m <sup>2</sup> 房屋总层数:5,所在层数:第1-2层	
	其他事项说明	



附件 2 不动产权属证明

权利人	庐江美庐房地产开发有限公司
不动产坐落	安徽省合肥市庐江县庐江镇一品和庄22幢1118号商铺
不动产权证书编号	皖(2018)0001124 00020016
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化取得
用途	商业用地/商业服务
面积	宗地面积: 3463.02m <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 602.60m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权: 2018年11月20日起至
权利其他状况	宗地土地用途为商业用地, 24.71m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 79.92m <sup>2</sup> , 分摊建筑面积: 2.16m <sup>2</sup> 房屋总层数: 3, 所在层数: 第1-2层

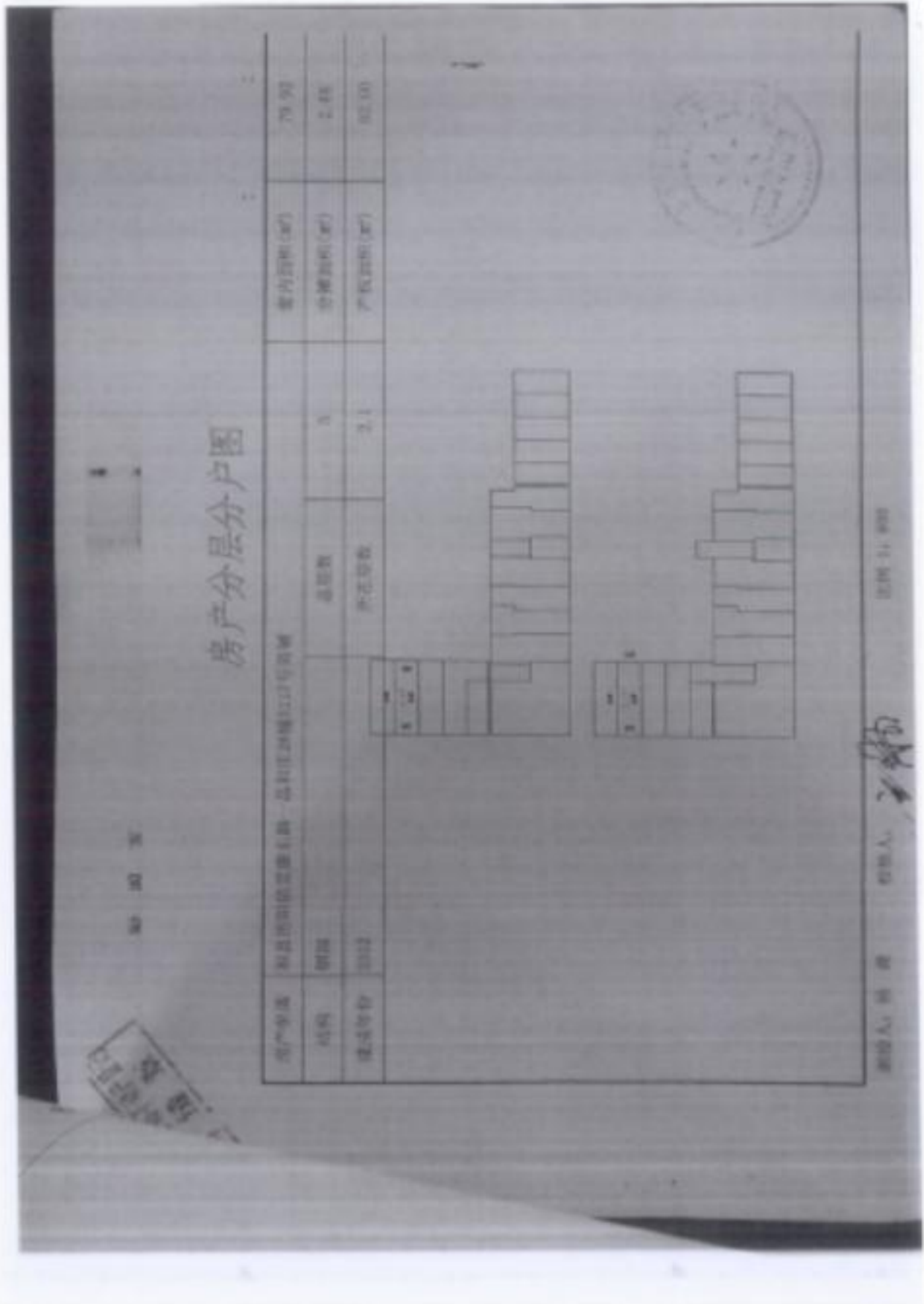


解 记

（ 2018 ） 和 昌 不 动 产 权 第 0001154 号

权利人	庐江美庐房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	和县经济开发区一品和庄26幢117号商铺
不动产单元号	340223 140002 0001134 F002360117
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用 途	商业服务/商业服务
高 度	宗地高度44.00m/房屋建筑高度42.60m
使用期限	国有建设用地使用权 2008年01月20日至
其他事项	分摊土地面积24.73㎡ 房屋结构 钢筋混凝土结构 专有建筑面积 79.92㎡, 分摊建筑面积 2.46㎡ 房屋总层数 5 所在层数 第1-2层

和 昌 基 地 状 况



项 目	2013	名称	不动产单元	面积	备注
权利人		庐江美庐房地产开发有限公司			
共有情况		单独所有			
坐 落		合肥市庐阳区一里河路24幢0114号商铺			
不动产单元号		340223 003002 00801134 010200100			
权利类型		国有建设用地使用权/房屋所有权			
权利来源		出让/市场化购得			
类 别		商业用地/商业服务			
备 注		房地产权证号: 0551/0551/0551/0551/0551			
使用期限		国有建设用地使用权 2006年01月20日至			
权利其他状况		分摊土地面积和面积: 24.73㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有部分面积: 79.92㎡, 分摊建筑面积: 1.64㎡ 房屋总层数: 5, 所在层数: 第1-2层			

