

房地产评估报告

估价报告编号：皖正房评报[2026]字第 Z0117 号

估价项目名称：庐江县庐城镇城东大道 16 号新庐国际 1#3 间商业用途房地产及
108 个车库/车位用途房地产市场价值评估

估价委托人：庐江美庐房地产开发有限公司

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：朱 伟（注册号：3420260015）

杜学兵（注册号：3420240015）

估价报告出具日期：2026 年 7 月 10 日

致估价委托人函

庐江美庐房地产开发有限公司：

受贵单位委托，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销售转让底价提供参考依据，评估房地产市场价值。

估价对象：根据估价委托人提供的《评估委托书》、《不动产权证书》、《庐江县房屋面积测绘报告》及估价人员实地查勘，估价对象为庐江县庐城镇城东大道16号新庐国际1#3间商业用途房地产及108个车库/车位用途房地产，权利人为庐江美庐房地产开发有限公司，本次评估房屋总建筑面积为481.96 m²（1#114室154.07 m²、1#115室102.23 m²、1#116室225.66 m²），所在层/总层数为1-2/3层，2019年建成，房屋结构为钢筋混凝土结构，规划用途为商业，实际用途为商业，土地用途为商服用地，使用权性质国有出让，共有宗地总面积67478 m²，使用期限2012年7月11日起2052年7月11日止；本次评估108个车库/车位建筑面积为2968.8 m²，规划用途为车库/车位，实际用途为车库/车位，土地用途为城镇住宅用地，使用权性质国有出让，使用期限2012年7月12日起2082年7月11日止（详见估价对象一览表）。

财产范围包括建筑物（不含装饰装修）、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6月26日（依据现场勘查之日）。

价值类型：市场价格。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：见下表。

商业房地产估价结果一览表

币种：人民币

序号	名称	不动产权号	建筑面积 (m²)	房屋结构	用途	楼层	评估单价 (元/m²)	总价 (元)
1	新庐国际1#商铺114室	皖(2020)庐江县不动产权第0009299号	154.07	钢筋混凝土结构	商业	1-2/3层	4075	627835
2	新庐国际1#商铺115室		102.23	钢筋混凝土结构	商业	1-2/3层	3604	368437
3	新庐国际1#商铺116室		225.66	钢筋混凝土结构	商业	1-2/3层	2635	594614
合计			481.96					1590886(人民币大写壹佰伍拾玖万零捌佰捌拾陆元整)

车位估价结果一览表

币种：人民币

序号	车位号	不动产证号	面积(m²)	结构	用途	楼层	数量 (个)	评估单价 (元/个)	总价 (元)	备注
1	A003	皖(2022)庐江县不动产权第0004245号	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1层	1	11803	11803	
2	A004		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1层	1	11803	11803	
3	A005		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1层	1	11803	11803	
4	A006		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1层	1	11803	11803	
5	A010		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1层	1	11803	11803	
6	A011		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1层	1	11803	11803	
7	A012		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1层	1	11803	11803	
8	A013		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1层	1	11803	11803	
9	A014		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1层	1	11803	11803	
10	A015		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1层	1	11803	11803	
11	A016		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1层	1	11803	11803	
12	A017		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1层	1	11803	11803	
13	A018		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1层	1	11803	11803	

14	A019	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
15	A020	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
16	A021	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
17	A022	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
18	A023	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
19	A058	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
20	A059	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
21	A060	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
22	A061	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
23	A062	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
24	A063	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
25	A064	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
26	A065	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
27	A066	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
28	A067	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
29	A068	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
30	A069	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
31	A070	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
32	A071	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
33	A073	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
34	A074	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
35	A097	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
36	A165	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
37	A166	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
38	A167	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
39	A184	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
40	A190	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803



41	A191	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
42	A192	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
43	A193	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
44	A194	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
45	A196	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
46	A197	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
47	A198	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
48	B001	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
49	B003	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
50	B004	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
51	B005	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
52	B006	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
53	B007	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
54	B008	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
55	B009	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
56	B010	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
57	B011	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
58	B012	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
59	B013	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
60	B014	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
61	B015	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
62	B016	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
63	B017	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
64	B018	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
65	B019	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
66	B020	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
67	B021	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803

68	B028	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
69	B029	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
70	B030	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
71	B031	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
72	B032	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
73	B033	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
74	B034	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
75	B035	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
76	B036	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
77	B037	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
78	B038	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
79	B039	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
80	B040	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
81	B041	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
82	B042	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
83	B043	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
84	B044	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
85	B045	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
86	B058	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	13803	13803	子母车 位
87	B059	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	13803	13803	子母车 位
88	B060	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	13803	13803	
89	B061	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
90	B062	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
91	B063	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
92	B064	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
93	B065	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
94	B066	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	

95	B067	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
96	B167	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
97	B168	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
98	B187	20.54	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	10623	10623	微型
99	B188	20.54	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	10623	10623	微型
100	B197	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
101	B198	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
102	B199	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
103	B211	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
104	D001	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
105	D036	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
106	D037	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
107	D050	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
108	D052	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
合计		2968.8					1252758 (人民币大写壹佰贰拾伍万贰仟柒佰伍拾捌元整)		

特别提示：1、本估价报告自出具之日起壹年内有效；2、报告使用人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；3、以上内容摘自估价报告，欲了解本评估项目全面情况，应认真阅读估价报告全文。致函单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	10
九、估价方法	12
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	18
十二、实地查勘期	18
十三、估价作业期	18
估价技术报告	19
一、估价对象描述与分析	19
二、市场背景描述与分析	23
三、估价对象最高最佳利用分析	27
四、估价方法适用性分析	28
五、估价测算过程	31
六、估价结果的确定	47
附 件	51
附件 1：估价委托书复印件	
附件 2：估价对象位置图	
附件 3：估价对象实地查勘照片	
附件 4：产权证明复印件	
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	
附件 7：其它资料	

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 examination 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
朱 伟	3420260015		2026 年 7 月 10 日
杜学兵	3420240015		2026 年 7 月 10 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。

依据估价委托人提供的《评估委托书》、《不动产权证书》等进行了检查,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下,假设其合法、真实、准确和完整的。

(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。

(十) 估价委托人未能提供该估价所必需的反映估价对象的居住权、租赁权、担保物权、查封状况、用益物权、占有使用情况、欠缴税金及相关费用等资料,注册房地产估价师进行了尽职搜集、调查仍然难以获得,因此在依据估价委托人提供的现有信息、资料及实地查勘的基础上,假定其无居住权、租赁权、担保物权、查封状况、用益物权、占有使用情况、欠缴税金及相关费用等。

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。

根据估价人员实地查勘，估价对象 1#3 间室内已完成装修改造，结合估价委托人要求，本次估价不考虑室内装饰装修对估价结果的影响。

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。

本次估价对象所属整体不动产已办理权属登记，但尚未办理分户不动产权属登记，无单独权属证书；本次评估建筑面积以委托人提交的《庐江县房屋面积测绘报告》记载内容为准。

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7月10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. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 估价委托人收到评估报告后五个工作日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向我公司提出书面异议。

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。

估价结果报告

一、估价委托人

- (一) 估价委托人：庐江美庐房地产开发有限公司
- (二) 统一社会信用代码：91340124052921696Q
- (三) 法人：凌晓东
- (四) 地址：安徽省合肥市庐江县庐城镇庐巢路 38 号鲍井新村 23 幢 1 层商铺 3 室

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.ahzcpq.com

三、估价目的

为估价委托人确定房地产销售转让底价提供参考依据，评估房地产市场价值。

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（不含装饰装修）、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《评估委托书》、《不动产权证书》及估价人员实地查勘，估价对象为庐江县庐城镇城东大道 16 号新庐国际 1#3 间商业用途房地产及 108 个车库/车位用途房地产，权利人为庐江美庐房地产开发有限公司，本次评估房屋总建筑面积为 481.96 m²（1#114 室 154.07 m²、1#115 室 102.23 m²、1#116 室 225.66 m²），所在层/总层数为 1-2/3 层，2019 年建成，房屋结构为钢筋混凝土结构，规划用途为商业，实际用途为商业，土地用途为商服用地，使用权性质国有出让，共有宗地总面积 67478 m²，使用期限 2012 年 7 月 11 日起 2052 年 7

月 11 日止；本次评估 108 个车库/车位建筑面积为 2968.8 m²，规划用途为车库/车位，实际用途为车库/车位，土地用途为城镇住宅用地，使用权性质国有出让，使用期限 2012 年 7 月 12 日起 2082 年 7 月 11 日止。

于价值时点，估价对象商业房地产现状为出租状态；整体维护状况一般，估价对象车库/车位现状为空置状态，整体维护状况一般。

商业房地产权属登记摘录表

权利人	庐江美庐房地产开发有限公司	权属证号	皖（2020）庐江县不动产权第 0009299 号
共有情况	单独所有		
坐落	庐城镇城东大道 16 号新庐国际 1#商业		
不动产单元号	340124100004GB00004F00150000		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权		
面积	共有宗地面积 67478 平方米/房屋建筑面积：2035.52 平方米		
权利性质	出让/市场化商品房	用途	商服用地/商业服务
使用期限	2012 年 7 月 11 日起 2052 年 7 月 11 日止		
所在层与总层数	1-2/3	建筑结构	钢筋混凝土结构

（三）土地基本状况

名 称	庐城镇城东大道 16 号新庐国际商服用地	共有宗地面积	67478 m ²
四 至	东至白山路、西至治山路、南至城东大道、北至支路		
用 途	商服用地	权利性质	出让
使用期限	2012 年 7 月 11 日起 2052 年 7 月 11 日止	形 状	较规则
地形地势	地势较平坦	开发程度	经调查价值时点宗地已开发完成，达到“六通”

位置示意图



（四）建筑物基本状况

建筑面积	481.96 m ² (1#114 室 154.07 m ² 、1#115 室 102.23 m ² 、1#116 室 225.66 m ²)		
用 途	商业	所在层/总层数	1-2/3 层
建筑结构	钢筋混凝土结构	层 高	1F: 5.1m, 2F: 3.2m
设施设备	水电、通讯、消防等系统和设备, 配置较齐全。		
装饰装修	外墙真石漆, 铝合金推拉门入户门, 铝合金窗; 室内地砖地面、石膏板吊顶, 乳胶漆墙面、护墙板墙面, 室内装修为普通装修。		
宽深比	估价对象为 1-2/3 层, 宽深比一般	建成年代	2019 年
使用及维护状况	目前为出租状态, 整体维护状况较好; 经实地查勘估价对象结构构件、设备完好齐全, 管道畅通, 现状良好, 属于基本完好房。		
商业繁华度	一般		

车库/车位房地产权属登记摘录表

权利人	庐江美庐房地产开发有限公司	权属证号	皖 (2022) 庐江县不动产权第 0004245 号
共有情况	单独所有		
坐落	庐城镇城东大道 16 号新庐国际地库 A020 等		
不动产单元号	340124100004GB00004F00190025 等		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
面积	共有宗地面积 67478 平方米/房屋建筑面积: 14085.36 平方米		
权利性质	出让/市场化商品房	用途	城镇住宅用地/车库/车位
使用期限	2012 年 7 月 12 日起 2082 年 7 月 11 日止		
所在层	-1	建筑结构	钢筋混凝土结构

（三）土地基本状况

名 称	庐城镇城东大道 16 号新庐国际城镇住宅用地	共有宗地面积	67478 m ²
四 至	东至白山路、西至治山路、南至城东大道、北至支路		
用 途	城镇住宅用地	权利性质	出让
使用期限	2012 年 7 月 12 日起 2082 年 8 月 11 日止	形 状	较规则
地形地势	地势较平坦	开发程度	经调查价值时点宗地已开发完成, 达到“六通”

位置示意图



(五) 建筑物基本状况

建筑面积	2968.8 m ²		
用途	车库/车位	所在层	-1 层
建筑结构	钢筋混凝土结构	层高	标准层高
设施设备	水电、通讯、消防等系统和设备，配置一般。		
装饰装修	估价对象室内地面硬化（水泥地坪），墙面及顶棚为乳胶漆，顶棚架设小区配套管线，节能灯照明，设置消防楼梯等。整体装饰装修等级为简单装修。		
空间布局	空间布局为平层，车位尺寸为标准车位，空间布局较合理	新旧程度	一般
使用及维护状况	目前为空置状态，整体维护状况一般；经实地查勘估价对象结构构件、设备完好齐全，管道畅通，现状良好，属于基本完好房。		

五、价值时点

2026 年 6 月 26 日（依据现场勘查之日）。

六、价值类型

价值类型名称：本次评估的价值类型为市场价格。

价值定义：估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

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（不含装饰装修）、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；计价面积为建筑面积；开发程度为现房，具备“五通”。

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》、《中华人民共和国资产评估法》等有关法律、法规、政策的规定，根据估价对象已办理的权属证书等材料，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。估价对象已取得权属证书，法定用途为商业、车库/车位，

用途及建设规模已经确定；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、车库/车位，建筑规模适宜、维护保养情况较优。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非常适宜和可行的；

(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，结合估价对象已办理的权属证书，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和收益法中租金水平等有关技术数据的确定均利用了替代原则，并且在进行确定其估价结果时，也将两种方法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及其权重，再综合测算估价结果，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《估价委托书》，价值时点的确定依据估价委托书，利于估价结果有效服务于估价目的。

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. 《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）；
6. 《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）；
7. 《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）；
8. 《财政部国家税务总局 住房城乡建设部关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》（财税[2024]16号）；
9. 《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019年第39号）；
10. 《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）；
11. 《庐江县房地产开发项目地下车位(库)销售管理暂行办法》（庐政办〔2019〕88号）；
12. 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. 《评估委托书》；
2. 《不动产权证书》；
3. 其他资料。

（四）估价机构掌握和收集的估价所需资料

1. 房地产交易、租赁实例的收集资料；
2. 建设工程市场价格信息；
3. 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

本次商业房地产选用收益法进行估价、车库/车位选用比较法进行估价。

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。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

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、收益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 6 月 26 日）的估价结果见下表。

商业房地产估价结果一览表

币种：人民币

序号	名称	不动产权号	建筑面积 (m ²)	房屋结构	用途	楼层	评估单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	新庐国际1#商铺114室	皖(2020)庐江县不动产权第0009299号	154.07	钢筋混凝土结构	商业	1-2/3层	4075	627835
2	新庐国际1#商铺115室		102.23	钢筋混凝土结构	商业	1-2/3层	3604	368437
3	新庐国际1#商铺116室		225.66	钢筋混凝土结构	商业	1-2/3层	2635	594614
合计			481.96					1590886(人民币大写壹佰伍拾玖万零捌佰捌拾陆元整)

车位估价结果一览表

币种：人民币

序号	车位号	不动产证号	面积(m ²)	结构	用途	楼层	数量 (个)	评估单价 (元/个)	总价 (元)	备注
1	A003	皖(2022)庐江县不动产产权第0004245号	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1层	1	11803	11803	
2	A004		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1层	1	11803	11803	
3	A005		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1层	1	11803	11803	
4	A006		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1层	1	11803	11803	
5	A010		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1层	1	11803	11803	
6	A011		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1层	1	11803	11803	
7	A012		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1层	1	11803	11803	
8	A013		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1层	1	11803	11803	
9	A014		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1层	1	11803	11803	
10	A015		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1层	1	11803	11803	
11	A016		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1层	1	11803	11803	
12	A017		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1层	1	11803	11803	
13	A018		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1层	1	11803	11803	

14	A019	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
15	A020	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
16	A021	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
17	A022	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
18	A023	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
19	A058	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
20	A059	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
21	A060	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
22	A061	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
23	A062	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
24	A063	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
25	A064	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
26	A065	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
27	A066	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
28	A067	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
29	A068	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
30	A069	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
31	A070	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
32	A071	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
33	A073	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
34	A074	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
35	A097	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
36	A165	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
37	A166	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
38	A167	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
39	A184	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
40	A190	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	

41	A191	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
42	A192	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
43	A193	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
44	A194	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
45	A196	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
46	A197	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
47	A198	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
48	B001	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
49	B003	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
50	B004	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
51	B005	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
52	B006	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
53	B007	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
54	B008	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
55	B009	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
56	B010	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
57	B011	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
58	B012	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
59	B013	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
60	B014	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
61	B015	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
62	B016	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
63	B017	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
64	B018	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
65	B019	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
66	B020	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803
67	B021	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803

68	B028	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
69	B029	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
70	B030	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
71	B031	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
72	B032	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
73	B033	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
74	B034	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
75	B035	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
76	B036	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
77	B037	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
78	B038	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
79	B039	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
80	B040	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
81	B041	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
82	B042	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
83	B043	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
84	B044	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
85	B045	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
86	B058	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	13803	13803	子母车位
87	B059	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	13803	13803	子母车位
88	B060	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	13803	13803	
89	B061	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
90	B062	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
91	B063	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
92	B064	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
93	B065	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
94	B066	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	

95	B067	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
96	B167	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
97	B168	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
98	B187	20.54	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	10623	10623	微型
99	B188	20.54	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	10623	10623	微型
100	B197	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
101	B198	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
102	B199	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
103	B211	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
104	D001	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
105	D036	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
106	D037	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
107	D050	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
108	D052	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	1	11803	11803	
合计		2968.8						1252758 (人民币大写壹佰贰拾伍万贰仟柒佰伍拾捌元整)	

估价结果内涵：在满足本次估价假设和限制条件下，包括建筑物（不含室内装饰装修）、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；开发程度为现房，具备“五通”。

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
朱 伟	3420260015	 	2026 年 7 月 10 日
杜学兵	3420240015	 	2026 年 7 月 10 日

十二、实地查勘期

2026 年 6 月 26 日-2026 年 6 月 26 日。

十三、估价作业期

2026 年 6 月 26 日-2026 年 7 月 10 日。

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

2026 年 7 月 10 日



估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 商业房地产区位状况描述与分析

位置 状况	坐落	庐城镇城东大道 16 号新庐国际 1#商业。
	方位	庐江县庐城镇。
	与相关场所的 距离	距庐江晨光小学直线距离约为 580 米。
	商业繁华度	区域内有碧桂园社区商超等，商业繁华度一般。
	四至	东至白山路、西至治山路、南至城东大道、北至支路。
	临街（路）状况	一面临路。
	楼层	1-2/3 层。
	人流量	估价对象所在区域人流量一般。
交通 状况	道路状况	估价对象临近治山路、支路等，为交通型次干道，路况一般。
	出入可利用 交通工具	于价值时点区域内有公交车经过，交通便捷度较高，选用公共交通出行较便捷。整体交通较便捷。
	交通管制情况	城东大道、支路作为交通型主次干道，限制大型货运车辆、农用车等通行，道路通行限制时速 60 公里/小时。
	停车方便程度	周边道路划有临时停车位，小区内划有停车位，停车较便捷。
环境 状况	自然 环境	估价对象所在区域内环境一般，道路两旁绿化率一般，主要污染源为道路过往车辆排放的汽车尾气和噪音污染，没有高压输电线路，安全系数较高。自然环境条件一般。
	人文环境	区域内有庐江碧桂园 2 期、庐江碧桂园佳源领誉等住宅生活小区，整体人文环境一般。
	景观	估价对象所在区域景观一般。
外部 配套 设施	基础设施	于价值时点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备，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	估价对象附近公园、学校等，公共服务配套设施较完备。
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) 商业房地产实物状况描述与分析

建筑物 实物状	建筑规模（面积）	481.96 m ² （1#114 室 154.07 m ² 、1#115 室 102.23 m ² 、1#116 室 225.66 m ² ）。
------------	----------	---

况	建筑功能	商铺用房，功能配套较齐全。
	外观	楼宇外观一般。
	建筑结构	钢筋混凝土结构。
	装饰装修	普通装修。
	设施设备	水电、通讯、消防等设施设备，配置较完备。
	宽深比	估价对象为 1-2/3 层，宽深比一般。
	新旧程度	建成年代为 2019 年，于价值时点新旧程度一般。
	使用及维护情况	目前为出租状态，整体维护状况一般；经实地查勘估价对象结构构件、设备完好齐全，管道畅通，现状良好，属于基本完好房。
土地实 物状况	面积	共有宗地面积为 67478 m ² 。
	形状	较规则。
	地势	地势较平坦。
	地形	地形为平地。
	开发程度	于价值时点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，形状为较规则，土壤地质条件较好；分套建筑规模适宜居住，设施设备较完好，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) 商业房地产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	庐江美庐房地产开发有限公司
	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	2012 年 7 月 11 日起 2052 年 7 月 11 日止		
建筑物权益 状况描述	房屋所有权状况	庐江美庐房地产开发有限公司		
	规划用途及实际用途	商业/商业		
共有权情况		单独所有。		
担保物权设立情况		本次估价不考虑担保物权设立情况。		
租赁或占用情况		本次估价不考虑租赁及占用情况。		
拖欠税费情况		依据估价假设，本次估价不考虑拖欠税费情况。		
查封等形式限制权利情况		依据估价假设，本次估价不考虑查封等形式限制权利情况。		
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，无特殊限制，对估价对象无不良影响。		

(四) 车库/车位房地产区位状况描述与分析

位置 状况	坐落	庐城镇城东大道 16 号新庐国际地库 A020 等。
	方位	庐江县庐城镇。
	与相关场所的 距离	距庐江晨光小学直线距离约为 580 米。
	临街（路） 状况	东至白山路、西至治山路、南至城东大道、北至支路。
	朝向	估价对象所处小区整体为南北朝向，朝向好。
	楼层	所在楼层为-1 层，作为停车位，所在楼层较优。
	居住聚集度	区域内有庐江碧桂园 2 期、庐江碧桂园佳源领誉等住宅小区，居住聚集度较高。
交通 状况	道路状况	估价对象临近治山路、支路等，为交通型次干道，路况一般。
	出入可利用 交通工具	于价值时点区域内有公交车经过，交通便捷度较高，选用公共交通出行较便捷。整体交通较便捷。
	交通管制 情况	城东大道、支路作为交通型主次干道，限制大型货运车辆、农用车等通行，道路通行限制时速 60 公里/小时。
	停车方便程度	周边道路划有临时停车位，小区内划有停车位，停车较便捷。
环境 状况	自然 环境	估价对象所在区域内环境一般，道路两旁绿化率一般，主要污染源为道路过往车辆排放的汽车尾气和噪音污染，没有高压输电线路，安全系数较高。自然环境条件一般。
	人文 环境	区域内有庐江碧桂园 2 期、庐江碧桂园佳源领誉等住宅生活小区，整体人文环境一般。
	景观	估价对象所在区域景观一般。
外部 配套 设施	基础设施	于价值时点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备，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	估价对象附近公园、学校等，公共服务配套设施较完备。
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。

【此页以下无正文】

(五) 估价对象实物状况描述与分析

建筑物 实物状 况	建筑规模（面积）	总建筑面积为 2968.8 m ² ， 单个车位建筑面积适中。
	建筑功能	车库，功能配套较齐全。
	外观	楼宇外观一般。
	建筑结构	钢筋混凝土结构。
	层高	标准层高。
	装饰装修	估价对象室内地面硬化（水泥地坪），墙面及顶棚为乳胶漆，顶棚架设小区配套管线，节能灯照明，设置消防楼梯等。整体装饰装修等级为简单装修。
	设施设备	水电、通讯、消防、通风、电梯等设施设备，配置一般。
	空间布局	估价对象为平层，车位尺寸为标准车位，空间布局较合理。
	新旧程度	新旧程度一般。
	使用及维护 情况	建筑物结构构件、设备完好齐全，管道畅通，整体使用及维护情况好。
土地实 物状况	面积	共有宗地面积:67478 m ² 。
	形状	较规则。
	地势	较平坦。
	地形	地形为平原。
	开发程度	经实地查勘确定宗地所在区域基础设施已达到“六通”，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，较规则，土壤地质条件较好，建筑规模适宜车库/车位使用，设施设备完好齐全，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。

【此页以下无正文】

(六) 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	庐江美庐房地产开发有限公司
	用益物权设立情况	国有建设用地使用权（出让）	土地用途	城镇住宅用地
	土地使用期限	2012 年 7 月 12 日起 2082 年 7 月 11 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	车库/车位	
共有权情况		单独所有		
担保物权设立情况		依据估价假设，本次估价不考虑担保物权设立情况。		
租赁或占用情况		依据估价假设，本次估价不考虑租赁及占用情况。		
拖欠税费情况		依据估价假设，本次估价不考虑拖欠税费情况。		
查封等形式限制权利情况		依据估价假设，本次估价不考虑查封等形式限制权利。		
权属清晰情况		权属较清晰。		
权益状况分析		综上所述，估价对象权属合法、较清晰，各项权利因素完整，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

一、经济总量与总体态势

2026年第一季度,庐江县经济实现平稳较快开局,主要经济指标保持在合理增长区间。根据地区生产总值统一核算结果,一季度全县实现地区生产总值156.1亿元,按不变价格计算同比增长6.2%,增速分别高于全国1.2个百分点、高于安徽省0.4个百分点、高于合肥市1.1个百分点,较2025年全年提升0.6个百分点。

全县三次产业结构为5.7:24.0:70.3,服务业占据国民经济主导地位。在安徽省50个县域中,一季度GDP总量位列第5位;在合肥市四县一市中位列第4位,区域经济基本面整体稳健。

二、工业生产运行情况

一季度全县工业增长支撑作用突出,是拉动经济增长的核心动力。全县规模以上工业总产值同比增长29.5%;规模以上工业增加值同比增长18.6%,增速较上年同期提高3.8个百分点,位居合肥市四县一市第2位。

制造业拉动显著:制造业总产值同比增长34.0%,单独拉动全县规上工业总产值增长28个百分点。

行业增长面较广：全县列统的 30 个工业大类行业中，20 个行业总产值实现同比增长，行业增长面达 66.7%。

战新产业稳步扩容：战略性新兴产业产值同比增长 18.3%，拉动全县工业总产值增长 10.8 个百分点，产业结构持续优化升级。

三、固定资产投资运行情况

一季度全县固定资产投资同比增长 0.3%，增速较 2025 年全年回升 6.5 个百分点、较上年同期回升 8.4 个百分点，增速位居合肥市四县一市第 3 位，投资运行呈企稳回升态势。

投资结构持续优化：工业投资同比增长 8.5%，其中工业技术改造投资同比增长 10.9%，拉动全县固定资产投资增长 1 个百分点；房地产开发投资同比增长 3.1%，房地产投资端保持平稳运行。

项目储备支撑充足：一季度全县新纳入统计项目 46 个，总投资规模 86.16 亿元，其中亿元以上重大项目 10 个；19 个重点项目纳入专项债发行备选清单，已发行专项债 2.6 亿元，保障 7 个重点项目落地建设，后续投资增长具备稳定支撑。

四、消费市场运行情况

一季度全县消费市场整体平稳回暖，实现社会消费品零售总额 58.6 亿元，同比增长 6.1%，增速位居合肥市四县一市第 3 位。限额以上单位消费品零售额 5.3 亿元，同比下降 12.3%，降幅较上月收窄 7.9 个百分点，呈逐月修复态势。分品类看，五金电科类、家具类商品零售增速突出，同比分别增长 162.8%、12.2%；限上汽车类商品零售额同比增长 33.9%，拉动全县限上社零增长 4.5 个百分点，为消费增长核心亮点。

五、财政与金融运行情况

（一）财政收支

一季度全县完成一般公共预算收入 9.2 亿元，同比下降 10.1%，降幅较上年同期收窄 0.3 个百分点；其中税收收入 8.3 亿元，同比增长 7.4%，财政收入结构持续优化，收入质量稳步提升。一般公共预算支出 26.1 亿元，同比增长 16.0%，重点保障民生保障、基础设施建设等领域投入。

（二）金融市场

截至 2026 年 3 月末，全县金融机构本外币各项存款余额 1190.3 亿元，同比增长 10.2%；本外币各项贷款余额 896.2 亿元，同比增长 9.4%；金融机构贷存比达 75.3%，信贷对实体经济的支撑力度保持稳定，区域金融运行整体稳健。

整体来看，2026 年第一季度庐江县经济实现平稳开局，工业端增长动能强劲，

固定资产投资逐步企稳，消费市场持续修复，财政收入质量优化，金融市场运行稳健。区域经济基本面的稳定向好，为区域不动产市场价值、产业发展预期及土地市场平稳运行提供了坚实的宏观支撑。

（二）房地产市场状况

2026 年以来，庐江县商业房地产市场整体处于存量消化、结构分化的调整周期。受县域消费复苏节奏平缓、社区配套商业集中入市、存量供给充足等因素综合影响，商业地产整体成交活跃度偏弱，商铺销售价格延续稳中有降走势；市场板块分化特征显著，老城区核心沿街商业保持较强价值韧性，城东新区及城郊板块商业空置压力较大，租金与售价同步承压。

从宏观支撑面看，2026 年一季度庐江县社会消费品零售总额同比增长 6.1%，消费市场呈温和修复态势，为商业物业经营收益提供了基本面支撑，但整体需求释放节奏慢于供给增速，商业地产市场整体呈现买方市场特征，资产投资属性持续弱化，经营性租金收益成为资产价值的核心锚定因素。

1、市场供需与存量特征

（1）新增供应

2026 年 1-5 月，全县新建商业类物业新增供应节奏放缓，新增供给主要来自新建住宅项目配套底商，集中分布于城东新区、岗湾街道等住宅开发密集板块；县域范围内无新增集中式商业综合体入市，市场整体以存量去化为核心运行特征，新增供应对市场冲击有限。

（2）存量规模与空置水平

存量结构：县域商业物业存量以社区底商、沿街独立商铺为主，叠加早期专业市场存量，整体供给充足；其中居住配套商业占比超 70%，为当前存量市场的核心构成。

空置率水平：县城全域商业物业平均空置率约 20%-25%，整体供给大于需求，去化周期较长；

城东新区新建社区底商空置率最高，部分片区空置率达 30%以上，核心原因是居住人口导入滞后于商业交付，商业氛围培育周期较长；

老城区核心沿街商铺空置率约 10%-15%，业态周转速度快，以餐饮、便民生活服务类业态为主，需求稳定性较强；

建材、家居类专业市场空置率普遍高于沿街商业，部分片区空置率超 30%。

2、商业物业价格与租金水平

(1) 销售价格水平

2026 年 1-5 月, 庐江城区二手商铺挂牌均价约 7660 元/ m^2 , 同比下跌 11.36%, 商业物业估值持续回调; 板块间价值梯度差异显著, 首层与二层、内铺与沿街价差明显。

3、租金水平

县域商业租金呈现“核心区高、外围低, 首层高、多层低”的梯度特征, 整体租金回报处于中低水平:

老城核心首层沿街商铺: 月租金 35-60 元/ m^2 (日租金 1.2-2.0 元/ m^2), 其中岗湾老街出入口临街商铺首层月租金约 40-45 元/ m^2 ;

老城区次干道、成熟社区底商: 月租金 25-35 元/ m^2 (日租金 0.8-1.2 元/ m^2), 如黄山南路临街生活服务类商铺月租金约 30 元/ m^2 ;

城东新区及外围社区底商: 月租金 15-28 元/ m^2 (日租金 0.5-0.9 元/ m^2); 城郊产业园区配套商业租金更低, 二层商铺月租金普遍仅 10-15 元/ m^2 。

4、租金回报率

当前县域商业物业静态租金回报率普遍处于 2%-4% 区间, 核心地段优质沿街商铺可达 4%-5%, 外围社区底商多低于 3%, 整体投资回报周期较长, 资产增值属性较弱。

5、核心板块市场格局

(1) 老城核心商圈

以文明中路、周瑜大道西段、岗湾老街为核心, 为庐江县传统商业中心, 商业氛围成熟度最高。业态覆盖零售、餐饮、服装、便民服务等, 客群辐射全县域, 商铺出租率、流动性、租金水平均为全县首位, 是县域商业资产中保值能力最强的板块。

(2) 城东新区商圈

以安德利商业广场为区域核心, 配套以各住宅项目社区底商为主。板块定位为政务文教居住新区, 居住人口仍处于逐步导入阶段, 商业需求以社区便民类为主, 集中式商业辐射力有限, 整体商业氛围弱于老城核心区, 资产价格与租金水平平均低于老城核心。

(3) 城西/经开区板块

以产业配套商业、集镇商业为主, 客群以产业工人、周边乡镇居民为主, 商业档次偏低, 业态以餐饮、超市、生活服务为主, 租金与售价均处于县域低位, 资产流动性最弱。

2026 年商业房地产在短期 1-2 年内，市场仍将以存量去化为主基调，商业物业整体价格难有明显上行动力，外围板块商业资产仍存在一定估值回调压力；随着城东新区居住人口持续导入、政务文教配套逐步完善，区域商业氛围将缓慢改善，社区底商空置率有望逐步回落，但整体培育周期较长；老城区核心地段优质沿街商铺，凭借稳定的客流与租赁需求，将继续保持价值稳定性，为县域商业地产中的优质资产。

（三）当地市场背景分析

2026 年 1-5 月，庐江县房地产市场处于深度调整周期，开发投资与销售规模同步回落，市场以存量去化为核心基调，住宅市场价格整体平稳，商业地产调整幅度大于住宅市场。

开发与销售端受市场供需关系及行业周期影响，1-4 月全县房地产开发投资同比下降 14.4%，商品房销售面积同比下降 87.7%，市场成交活跃度处于低位；新增供应以住宅配套商业为主，无集中式商业综合体入市，市场整体供给压力集中在存量去化环节。

住宅市场价格县域住宅市场价格整体保持平稳，2026 年上半年新建商品住宅成交均价约 7000-8000 元/m²，不同板块存在梯度差异；城东新区等新城板块住宅价格略有波动，老城核心区保值性较强。住宅市场的人口导入节奏，直接决定了社区配套商业的需求释放速度。

当前县域房地产市场已从增量开发转向存量运营阶段，住宅刚需与改善需求平稳释放，商业地产供给相对过剩，市场分化特征显著，资产价值逻辑从“增值预期”转向“收益支撑”。

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。

根据委托人提供的相关产权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	估价对象设计房屋用途为商业、车库/车位，实际作为商业、车库/车位使用，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，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

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

A：商业房地产

1. 商业房地产选用的估价方法及理由

由于该类型房地产空置房地产较多且租赁需求旺盛，房地产的收益较稳定，符合收益法运用的条件。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值得到估价对象的价值或价格的方法。

2. 未选用的估价方法及理由

①估价对象为商业用途房地产，同区域内类似房地产市场交易可比实例较难获取，不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估价对象为商业用途房地产。成本法以房地产的重置构建成本为基础测算价值，难以充分体现商业物业的区位溢价、商业氛围价值及市场供求关系对价格的影响；且商业房地产价值更多由经营收益能力决定，成本投入与市场价值的关联性较弱，因此不适合成本法进行估价。

③估价对象为现房，结合本次估价目的，估价对象不属于待开发或再开发房地产，因此不适合采用假设开发法进行估价。

综上所述，本报告将采用收益法对估价对象进行估价。

3. 估价技术路线

①收益法估价：选用报酬资本化法，并选用持有加转售模式；有效毛收入按空置型求取；采用市场租金求取收益价值；确定报酬率，并假设报酬率每年不变、期间收益按比率逐年递增，求取价值时点起持有期 5 年内的收益价值折现到价值

时点；求取估价对象 5 年后的转售收益并折现到价值时点；利用持有加转售模式的收益法公式求得估价对象的收益价值（单价）。

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

其中：V-收益价值；A-房地产未来第一年的净收益；Y-报酬率；t-持有期；g-净收益逐年递增的比率；V_t-房地产未来第 t 年年末转售的净收益。

②确定估价结果：通过收益法测算结果确定估价对象房地产正常市场下单价。

B：车库/车位

1. 选用的估价方法及理由

估价对象为车库/车位用途房地产，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。

2. 未选用的估价方法及理由

①. 估价对象为车库/车位用途房地产，成本法评估某幢楼中的某套房地产价值的思路是先评估该整幢楼的平均每单位面积的价值，然后再调整得到该单套房地产的价值，由于缺少整幢楼的相关指标，整幢楼的价值无法求取；且车位市场价格核心由区域车位供需配比、小区入住率、停车配套稀缺程度等市场供求因素主导，与项目开发建造成本关联性较弱，房地产的开发成本不能反映出房地产的实际市场价值，因此不适合采用成本法进行估价。

②. 估价对象为现房，结合本次估价目的，估价对象不属于待开发或再开发房地产，不产生后续开发成本，因此不适合采用假设开发法进行估价。

③. 虽然该类型房地产用于出租房地产较多且租赁需求旺盛，房地产的收益较稳定，符合收益法运用的条件。但因车位租金水平偏低、核心测算参数缺乏可靠市场依据，收益法无法准确体现车位的真实市场价值，故本次评估不采用收益法进行评估。

综上所述，本报告房地产将采用比较法对估价对象进行估价。

3. 估价技术路线

本次估价先从估价对象中选取一个车库/车位（标准车位）作为标准房地产，采用比较法进行计算，计算结果加权平均后求取得到标准房地产的市场价值；再

将剩余估价对象与标准房地产进行对比分析，利用标准价调整法对差异因素进行调整，最终得到估价对象各房地产市场价值，并汇总求取本次评估的总价值。

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。

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

②确定估价结果：通过比较法测算结果确定估价对象房地产正常市场下单价。

五、估价测算过程

A：商业房地产测算过程

I、1#商业 114 室测算过程

运用收益法估价，应按以下步骤进行分析：1. 选择具体估价方法；2. 测算收益期或持有期；3. 测算未来收益；4. 确定报酬率或资本化率；5. 测算期末转售收益；6. 计算收益价值。

1. 选择具体估价方法

估价对象建筑物建成年代为 2019 年，钢筋混凝土结构非生产用房的经济耐用年限为 60 年，则至价值时点建筑物剩余经济寿命为 53 年；依据估价假设，估价对象土地权利性质为出让，国有建设用地使用权 2052 年 07 月 11 日止，土地剩余年限为 26 年，依据孰短原则，本次估价对象的收益期参照建筑物剩余经济寿命，即为 26 年，由于该收益期较长、难以预测该期限内各年净收益，因此本次估价收益法选取为持有加转售模式。

$$\text{公式： } V = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

式中：V—收益价值

A—房地产未来第一年的净收益

Y—报酬率

t—持有期

g—净收益逐年递增的比率

V_t—期末转售的净收益

注：本估价方法中的潜在毛收入、有效毛收入、运营费用、净收益等，以年度计，并假设在年末发生。

2. 测算收益期或持有期

通过上述对收益期的求取，结合市场上投资者对同类房地产的典型持有时间及可预测期间收益的一般期限，考虑持有期较长状态下后期各年净收益难以预测，故本次持有期 t 取 5 年。

3. 测算未来收益

1) 有效毛收入的确定

① 潜在毛租金收入

估价对象类似房地产的市场租金水平容易取得且成交数量较多，根据估价对象所在区域同类型房地产的正常收益水平，并结合估价对象的实际收益水平，故采用收益法求取估价对象在价值时点的年客观有效租金收益。

A、市场租金水平

估价人员通过市场调查，选择了与估价对象区位相当的以下三个可比实例，详见下表：

选取的可比实例及影响因素比照说明表

因素	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称（坐落）	碧桂园二期	碧桂园二期	碧桂园二期
建筑面积（ m^2 ）	112.8	121.5	121.5
成交日期	2026.2	2026.1	2026.2
商业繁华度	一般	一般	一般
装修程度	毛坯	毛坯	毛坯
楼层（层）	1-2/2 层	1-2/2 层	1-2/2 层
人流量	较少	较少	较少
临街（路）状况	一面临街	一面临街	一面临街
临街（路）性质	支路（巷道）	支路（巷道）	支路（巷道）
建成年代	2018 年	2018 年	2018 年
层高（m）	标准层高	标准层高	标准层高
宽深比	合理	合理	合理
物业服务	一般	一般	一般
其他区位情况	一般	一般	一般
租金单价 （元/ m^2 ·月）	17.5	17.2	17.88

B、租金可比实例因素调整

租金单价的时点与价值时点相近，且根据调查了解到房地产租赁市场平稳，故不需进行租赁市场状况的调整；可比实例与估价对象租金内涵已一致，故不需要再建立比较基础；由于所选用的租金可比实例与估价对象区位相当，故只需对以下各因素进行调整。

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 $\pm 2\%$ ；

成交日期：根据估价人员调查，同类型房地产租赁市场平稳，由于选取的可比实例与估价对象成交日期接近，故不需进行成交日期修正，成交日期调整系数为 100%。

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 $\pm 3\%$ ；

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 $\pm 2\%$ ；

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 $\pm 2\%$ ；

人流量：分为大、较大、一般、较少、少五个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 3\%$ 。

临街（路）状况：分为多面临街、两面临街、一面临街、不临街四个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 3\%$ ；

临街（路）性质：分为商业型、生活型、交通型、支路（巷道）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 $\pm 3\%$ ；

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 $\pm 1\%$ ；

层高：以估价对象层高为标准，每增加或减少 0.2 米，指数调整 $\pm 1\%$ ；

宽深比：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 $\pm 2\%$ ；

拐角状况：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 $\pm 4\%$ ；

物业服务：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象物业服务为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 3\%$ 。

其他区位情况：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象的等

级为基准(100%)，每相差一个等级，系数调整 $\pm 4\%$ 。可比实例 A、可比实例 B、可比实例 C 和估价对象区位为较优。

C、编制因素比较调整系数表

根据上述因素的修正和调整，编制因素修正和调整系数计算及结果表。

可比实例因素修正和调整系数计算及结果表

因素	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
租金	17.5	17.2	17.88
建筑面积 (m^2)	100/102	100/102	100/102
成交日期	100/100	100/100	100/100
商业繁华度	100/100	100/100	100/100
装修程度	100/100	100/100	100/100
楼层	100/100	100/100	100/100
人流量	100/97	100/97	100/97
临街(路)状况	100/100	100/100	100/100
临街(路)性质	100/97	100/97	100/97
建成年代	100/100	100/100	100/100
层高	100/100	100/100	100/100
宽深比	100/104	100/104	100/104
物业服务	100/100	100/100	100/100
其他区位情况	100/100	100/100	100/100
比准价格 (元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$)	17.53	17.23	17.91
租金比准价格 (元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$)	17.56		

通过以上对三个可比实例的租金进行修正调整得出三个可比实例调整后租金比较接近，因此估价人员决定采用简单算术平均法确定估价对象比准租金价格，即 17.56 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ 。

潜在毛租金收入是房地产在充分利用，没有空置和收租损失情况下所能获得的归因于房地产的总收入，等于全部可空置面积与最可能的租金水平的乘积。

即年潜在毛收入=17.56 $\times$ 12=210.72 元/ m^2 /年。

②租约限制、空置、租赁面积和收租损失等

A、租约限制

根据估价人员实地查勘，估价对象当前为出租状态，且其实际租金水平与正常市场客观租金水平一致。因此，采用租约租金评估与直接采用市场客观租金评估无差异，本次评估按市场租金进行评估。

B、空置

经估价人员根据对房地产市场出租情况的调查及对未来租赁市场状况的预期分析，本次估价取年空置率为 5.00%。

C、租赁面积

经估价人员调查当地同类型房地产租赁市场，租金内涵的租赁面积为建筑面积，故租赁面积取估价对象权属登记的建筑面积。

D、收租损失

经估价人员调查当地同类型房地产租赁市场，出租方提前收租，无免租期等，故收租损失率为 0%。

E、其他收入

其他收入在本地房地产租赁过程中主要表现为收取押金所产生的利息收入，当地同类型房地产出租押金一般情况下为一月的房租，按照一年期存款利率确定利息收入（一年期存款利率为 0.95%）。故：

$$\begin{aligned}\text{其他收入} &= \text{押金} \times (1 - \text{空置率}) \times \text{一年期存款利率} \\ &= 17.56 \times (1 - 5.00\%) \times 0.95\% \\ &= 0.16 \text{ 元/m}^2\end{aligned}$$

③有效毛收入的求取

$$\begin{aligned}\text{有效毛收入} &= \text{潜在毛租金收入} - \text{空置和收租损失} + \text{其他收入} \\ &= 210.72 \times [1 - (5.00\% + 0\%)] + 0.16 \\ &= 200.34 \text{ 元/m}^2\end{aligned}$$

3、估算估价对象的正常年运营费用**①维修费：指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。**

维修费，按照行业的正常标准，维修费的取值范围一般为建筑物重置价格的 1%-3%，根据估价对象的具体特点，本次估价取建筑物重置价的 1.5%；

估价人员根据当地建安工程造价指标，结合估价对象具体结构、装修和设备情况，综合确定该房屋重置价格为 2200 元/m²。

$$\begin{aligned}\text{维修费} &= \text{房屋重置价格} \times \text{年维修费用率} \\ &= 2200 \times 1.5\% \\ &= 33.00 \text{ 元/m}^2\end{aligned}$$

②管理费：管理费指对空置房地产进行必要管理所需的费用。

按照行业的正常标准，管理费的取值范围一般为有效毛收入的 2%-5%，根据估价对象的具体特点，本次估价取费标准确定为 2%。

$$\begin{aligned}\text{管理费} &= \text{有效毛收入} \times \text{年管理费用率} \\ &= 200.34 \times 2\% \\ &= 4.01 \text{ 元/m}^2\end{aligned}$$

③保险费，一般根据当地保险公司确定的房屋（实际上为建筑物）保险率确定，一般按照房屋重置价（或现值）乘以保险率估算。我国的房屋保险费率一般为房屋重置价（或现值）的1.5‰-2‰，本次估价取费标准确定为2‰。如上所述，确定该房屋重置价格为2200元/m²。估价对象为钢筋混凝土结构，残值率为0%，耐用年限为60年，已使用7年。

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= [1 - (1 - \text{残值率}) \times \text{房屋已使用年限} / \text{房屋耐用年限}] \times 100\% \\ &= 88\%\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{保险费} &= \text{建筑物重置成新价} \times \text{保险费率} \\ &= \text{建筑物重置价格} \times \text{成新率} \times \text{保险费率} \\ &= 2200 \times 88\% \times 2\text{‰} \\ &= 3.87 \text{ 元/m}^2\end{aligned}$$

④税费，指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税、增值税、城市维护建设税和教育费附加等。

A、房产税：依据《中华人民共和国房产税暂行条例》（国务院于1986年9月15日发布，自1986年10月1日起施行）第四条：房产税的税率，依照房产租金收入计算缴纳的，税率为12%；财政部 国家税务总局《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号），第二条：房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税；应缴税款=[含税租金年有效毛收入÷(1+9%)]×12%。

B、增值税：依据财政部、国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，经国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据《财政部 税务总局关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》（财政部 税务总局公告2026年第10号），自2026年1月1日至2027年12月31日，一般纳税人出租其2016年4月30日之后取得的不动产，可以选择适用一般计税方法；应缴税款=[含税租金年有效毛收入÷(1+9%)]×9%。

C、城市维护建设税：根据《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过），庐江县城市维护建设税为流转税的5%，则城市维护建设税=增值税×5%。

D、教育费附加：根据关于印发《安徽省地方教育附加增收和使用管理暂行

办法》的通知（财综[2011]349号），庐江县教育费为流转税的3%，则教育费附加及地方附加=增值税 $\times$ 3%。

E、地方教育附加：根据2011年国务院修订的《征收教育费附加的暂行规定》和省财政厅、地方税务局、省教育厅《关于印发安徽省地方教育附加征收和使用管理暂行办法的通知》（财综〔2011〕349号），庐江县地方教育附加费为流转税的2%，则地方教育附加=增值税 $\times$ 2%。

F、城镇土地使用税：根据《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（1988年9月27日中华人民共和国国务院令第17号发布 根据2006年12月31日《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》第一次修订 根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第二次修订 根据2013年12月7日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第三次修订 根据2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第四次修订），在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的单位和个人，为城镇土地使用税（以下简称土地使用税）的纳税人，应当依照本条例的规定缴纳土地使用税。土地使用税以纳税人实际占用的土地面积为计税依据，依照规定税额计算征收，估价对象商业房地产土地等级为二等，年基准税额为4元/ $\text{m}^2 \cdot \text{年}$ 。

G、根据《中华人民共和国印花税法》的规定，产权转移书据（转让包括买卖（出售）、继承、赠与、互换、分割），按价款的千分之一计税。结合《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第12号）第二条：自2023年1月1日至2027年12月31日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。则应缴税款=租金年有效毛收入 $\times 0.1\% \div 2$ 。

结合《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告2023年第12号）第二条：自2023年1月1日至2027年12月31日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。故应缴税款=增值税 $\times$ 应交税率 $\div 2$ 。

综上所述，合计税率为14.22%，城镇土地使用税为2元/ $\text{m}^2 \cdot \text{年}$ 。

税金=有效毛收入 $\times 14.22\% + 2 \text{元}/\text{m}^2 \cdot \text{年}$

= $200.34 \times 14.22\% + 2$

$$=30.49 \text{ 元/m}^2$$

运营费用合计：

运营费用=维修费+管理费+保险费+税费

$$=33+4.01+3.87+30.49$$

$$=71.37 \text{ 元/m}^2$$

4、求取估价对象的净收益

净收益=有效毛收入-运营费用

$$=200.34-71.37$$

$$=128.97 \text{ 元/m}^2$$

5、报酬率、净收益逐年递增比率的确定

1) 报酬率的确定

报酬率也称为回报率、收益率，是将估价对象各年期的净收益折现到价值时点的比率。

本次估价采用累加法求取报酬率

报酬率=安全利率（无风险报酬率）+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率（易于融资等）

无风险报酬率选用同一时期四大行（中国工商银行、中国农业银行、中国银行、中国建设银行）公布的一年定期存款年利率。根据估价对象所在区域的经济现状及未来预测、同类房地产的投资利润率及行业风险水平等确定风险报酬率。具体如下表所示：

项目	数值
安全利率	0.95%
投资风险补偿	2.35%
管理负担补偿	1.20%
缺乏流动性补偿	1.50%
投资带来的优惠率	-0.50%
报酬率	5.50%

2) 净收益逐年递增比率的确定

指估价对象租金按一定比率逐年递增的比率，根据估价人员对估价对象所属区域商业服务房地产的租赁市场租金状况调查分析并结合估价师的估价经验，确定估价对象净收益年上涨率为 3.00%。

3) 持有期的确定

持有期根据市场上投资者对同类房地产的典型持有时间,或者能够预测期间收益的一般期限来确定,一般为5年至10年,根据估价对象所属区域商业房地产市场状况,本次估价设定持有期为5年。

5、期末转售收益

A 预测持有期末的转售价格

本次估价设定估价对象于价值时点的转售价格为V;

根据调查研究,结合市场背景分析,考虑到未来房地产市场发展的不确定因素及估价对象的实际情况,预计未来五年的增长率为3.0%。

综合同类型物业于价值时点的市场价格和市场价格上涨率预计持有期末的转售价格。

$$\begin{aligned}\text{转售价格} &= \text{价值时点价值} \times (1 + \text{平均年增长率})^{\text{持有期}} \\ &= V \times (1 + 3.0\%)^5 \\ &= 1.16V \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

B 预测持有期末的转售成本

指转让人负担的销售费用、销售税费等费用和税金。转售成本标准参照当地同类型二手房交易税费。

a、增值税：国家税务总局关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局公告2016年第14号）第六条：计算公式为：

应预缴税款 = (全部价款和价外费用 - 不动产购置原价或者取得不动产时的作价) ÷ (1 + 5%) × 5%

b、城市维护建设税：《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过），庐江县城市维护建设税为流转税的5%，则城市维护建设税 = 增值税 × 5%。

c、教育费附加：国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》，自2005年10月1日起施行，教育费附加，以各单位和个人实际缴纳的增值税、营业税、消费税的税额为计征依据，教育费附加率为3%，分别与增值税、营业税、消费税同时缴纳，则教育费附加 = 增值税 × 3%。

d、地方教育附加：《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，地方教育附加以实际缴纳的增值税税额为计征依据，税率为2%。

e、所得税：转计房产所得合并入企业利润一起征税。

f、印花税：根据《中华人民共和国印花税法》及其实施细则的规定，在预售商品房时，如签订商品房销售合同或商品房预售合同的，应在签订合同时，按合同所记载金额的万分之五计税贴花或按月汇总缴纳印花税。

g、土地增值税：依据《土地增值税暂行条例》、《土地增值税暂行条例实施细则》、《财政部 国家税务总局关于土地增值税若干问题的通知》（财税〔2006〕21号）和《国家税务总局关于土地增值税清算有关问题的通知》（国税函〔2010〕220号）规定执行。纳税人转让旧房及建筑物，凡不能取得评估价格，但能提供购房发票的，经当地税务部门确认，《条例》第六条第（一）、（三）项规定的扣除项目的金额，可按发票所载金额并从购买年度起至转让年度止每年加计5%计算。

土地增值税是以转让房地产取得的收入，减除法定扣除项目金额后的增值额作为计税依据，并按照四级超率累进税率计算应纳税额。计算公式：应纳土地增值税税额=增值额×适用税率，增值额=转让房地产收入-允许扣除项目金额；①增值额未超过扣除项目金额50%部分，税率为30%；②增值额超过扣除项目金额50%，未超过扣除项目金额100%的部分，税率为40%；速算扣除系数为5%；③增值额超过扣除项目金额100%，未超过扣除项目金额200%的部分，税率为50%；速算扣除系数为15%；④增值额超过扣除项目金额200%的部分，税率为60%；速算扣除系数为35%。

经计算估价对象期末转售时房地产增值额未超过扣除项目金额50%，故选取30%为税率。

h、按照目前当地房地产市场交易状况，房产交易中介费一般是按照房款的2%收取，买卖双方各承担一半。

转售成本=增值税+城市维护建设税+教育费附加+地方教育附加+所得税+印花税+土地增值税+中介费

综上所述，根据增值税及附加、印花税、土地增值税等转售税费和中介费等转售费用，并结合当地不动产交易相关优惠政策的基础上，综合确定非住宅类型房地产转售成本为0.04V。

C、期末的转售收益（取整）

转售收益=转售价格-转售成本

$$=1.16V-0.04V$$

$$=1.12V \text{ 元/平方米。}$$

6、计算收益价值

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

$$=[128.97 / (5.50\% - 3.00\%)] \times [1 - (1 + 3.00\%)^5 / (1 + 5.50\%)^5] + 1.12V / (1 + 5.50\%)^5$$
$$=4075 \text{ 元/m}^2。$$

估价对象 1#商业 114 室单价 $P=4075 \text{ 元/m}^2$ （取整）

估价对象 1#商业 114 室总价 $P=4075 \times 154.07=627835 \text{ 元}$ （取整）

II、庐江县庐城镇城东大道 16 号新庐国际 1#商业 115 室、116 室商业用途房地产市场价值测算过程：

根据估价委托人提供的资料并结合估价人员实地查勘，庐江县庐城镇城东大道 16 号新庐国际 1#商业 115 室、116 室用途房地产的区位因素和权益因素等与 1#商业 114 室相同，估价对象 1#商业 115 室、1#商业 116 室逐间向内倾斜非规整布局，1#115 室沿街连续展示面弱于 1#商业 114 室，1#商业 116 室为楼栋拐角处，二者均为向内倾斜的非规整布局，对商铺招租能力与空间利用率存在不利影响；同理可得 1#商业 115 室、116 室商业用途房地产市场价值。

B、车库/车位测算过程

I、车库/车位 A070 测算过程

（一）比较法

比较法是将估价对象与在价值时点近期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。

运用比较法进行房地产估价时，应按照以下步骤进行：收集交易实例；选取可比实例；建立比较基础；进行交易情况修正；进行市场状况调整；进行房地产状况调整；计算比较价值。

（1）选取可比实例

根据替代原则，本次估价选取近期同一供需圈内三个用途相同的交易实例作为可比实例进行比较，求出估价对象房地产价值，选择原则如下：

a. 可比实例房地产与估价对象房地产相似；

- b. 可比实例的交易类型适用于估价目的；
- c. 可比实例的成交日期接近价值时点，不宜超过一年，且不得超过二年；
- d. 可比实例的成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

根据以上可比实例选取原则，本次估价从注册房地产估价师所掌握的交易资料中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 B	可比实例 C
名称（坐落）	碧桂园二期	碧桂园二期	碧桂园二期
交易方式	转让	转让	转让
成交价（元/个）	13000	12500	12800
用途	车库/车位	车库/车位	车库/车位
成交日期	2026. 2	2026. 1	2026. 3
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	平层，合理	平层，合理	平层，合理
装饰装修	简单装修	简单装修	简单装修
所在楼层/总楼层	-1F/1，较优	-1F/1，较优	-1F/1，较优
新旧程度	较新	较新	较新
建筑规模	标准车位	标准车位	标准车位
成交价格内涵	按车位数量计价；成交价格不包括二次改造；交易税费各自承担	按车位数量计价；成交价格不包括二次改造；交易税费各自承担	按车位数量计价；成交价格不包括二次改造；交易税费各自承担
资料来源	市场收集	市场收集	市场收集

（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		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		正常	正常	正常	正常
市场状况（成交日期）		-	2025. 10	2025. 12	2025. 9
区位状况	地段位置	较好	较好	较好	较好
	居住聚集度	较高	较高	较高	较高
	配套服务设施	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
	交通状况	附近有多路公交车经过，交通状况较便捷	附近有多路公交车经过，交通状况较便捷	附近有多路公交车经过，交通状况较便捷	附近有多路公交车经过，交通状况较便捷
	楼层/总楼层	-1/1F，较优	-1/1F，较优	-1/1F，较优	-1/1F，较优

	供需关系	供求平衡	供求平衡	供求平衡	供求平衡
	出入便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	基础设施	较完备	较完备	较完备	较完备
	环境状况	一般	一般	一般	一般
	其他区位情况	较优	较优	较优	较优
实物状况	建筑规模	标准车位	标准车位	标准车位	标准车位
	空间布局	较合理	较合理	较合理	较合理
	设施设备	一般	完备	完备	完备
	新旧程度	一般	一般	一般	一般
	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
	装饰装修	简单装修	简单装修	简单装修	简单装修
	物业服务	一般	好	好	好
	停车便利度	优	优	优	优
权益状况	租赁或占用情况	无	无	无	无
	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	对其有利情况	对其有利情况	对其有利情况	对其有利情况

（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

因缺少权威部门公布的车位房地产价格指数，估价人员根据市场调查，结合宿州市房地产价格波动状况，宿州市车位房地产市场呈平稳趋势，可比实例 A、B、C 的成交日期与价值时点接近，故不需进行交易期日调整。

3. 区位状况调整

A、地段位置：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 $\pm 3\%$ ；

B、居住聚集度：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 $\pm 3\%$ ；

C、配套服务设施：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 $\pm 2\%$ ；

D、交通状况：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 $\pm 2\%$ ；

E、层次/总楼层：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 $\pm 2\%$ ；

F、供需关系：分为供不应求、供求平衡、供过于求三个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 5\%$ ；

G、出入便捷度：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 $\pm 3\%$ ；

H、基础设施：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 $\pm 2\%$ ；

I、环境状况：分为优、较优、一般、较差、劣五个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 2\%$ ；

J、其他区位情况：分为优、较优、一般、较差、劣五个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 3\%$ 。

4. 实物状况调整

A、建筑规模：可比实例与估价对象均为标准车位，故无需调整；

B、空间布局：分为合理、较合理、一般、不合理四个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 1\%$ ；

C、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 $\pm 2\%$ ；

D、新旧程度：分为旧、较旧、一般、较新、新五个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整 $\pm 1\%$ ；

E、建筑结构：分为钢筋混凝土、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 $\pm 4\%$ ；

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 $\pm 2\%$ ；

G、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 $\pm 2\%$ ；

H、停车便利度：分为优、较优、一般、较差、劣五个等级，以估价对象的

等级为基准（100%），每相差一个等级，系数调整+/-3%。

5. 权益状况调整

A、租赁或占用情况：分为空置（无）、自用、出租三种情况，以估价对象的情况为基准（100%），每相差一个等级，系数调整+/-4%；依据估价假设，不考虑租赁及占用情况对本次估价的影响；

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+/-3%。依据估价假设，不考虑担保物权设立情况对本次估价的影响；

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：分为对其有利情况、对其无有利或不利情况、对其不利情况三种，以估价对象的情况为基准（100%），每相差一个等级，系数调整+/-3%。

（5）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 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	地段位置	100	100	100	100
	居住聚集度	100	100	100	100
	配套服务设施	100	100	100	100
	交通状况	100	100	100	100
	层次/总楼层	100	100	100	100
	供需关系	100	100	100	100
	出入便捷度	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	其他区位情况	100	100	100	100
实物 状况 调整 系数	建筑规模	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	设施设备	100	104	104	104
	新旧程度	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	装饰装修	100	100	100	100
	物业服务	100	104	104	104
	停车便利度	100	100	100	100

权益	租赁或占用情况	100	100	100	100
状况	担保物权设立情况	100	100	100	100
调整	用益物权设立情况	100	100	100	100
系数	其他权益情况	100	100	100	100

(6) 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。

比较 = 可比实例建立比 × 交易情况 × 市场状况 × 区位状况 × 实物状况 × 权益状况
价值 较基准后的价格 修正系数 调整系数 调整系数 调整系数 调整系数

可比实例价格计算-结果表

估价对象及可比实例		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
因素				
建立比较基础后的价格 (元/个)		13000	12500	12800
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	地段位置	100/100	100/100	100/100
	居住聚集度	100/100	100/100	100/100
	配套服务设施	100/100	100/100	100/100
	交通状况	100/100	100/100	100/100
	层次/总楼层	100/100	100/100	100/100
	供需关系	100/100	100/100	100/100
	出入便捷度	100/100	100/100	100/100
	基础设施	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100
	其他区位情况	100/100	100/100	100/100
实物 状况 调整 系数	建筑规模	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/104	100/104	100/104
	新旧程度	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	装饰装修	100/100	100/100	100/100
	物业服务	100/104	100/104	100/104
	停车便利度	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/个)		12019	11557	11834

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（取整），即：

$$\text{比较单价} = (12019 + 11557 + 11834) \div 3 = 11803 \text{ 元/个}$$

II、庐江县庐城镇城东大道 16 号新庐国际地库 A020 等 108 套车库/车位用途房地产市场价值测算过程：

根据估价委托人提供的资料并结合估价人员实地查勘，庐江县庐城镇城东大道 16 号新庐国际地库 A020 等 108 套车库/车位用途房地产的区位因素、实物因素和权益因素等与 A070 室高度相似，因此以庐江县庐城镇城东大道 16 号新庐国际地库 A070 室车库/车位用途房地产测算为例，最终求取估价对象市场价值。

六、估价结果的确定

估价人员根据估价程序，经过测算，应用收益法得到的估价结果其结果见下：

商业房地产估价结果一览表

币种：人民币

序号	名称	不动产权号	建筑面积 (m ²)	房屋结构	用途	楼层	评估单价 (元/m ²)	总价 (元)
1	新庐国际 1# 商铺 114 室	皖(2020) 庐江县不动产权第 0009299 号	154.07	钢筋混凝土结构	商业	1-2/3 层	4075	627835
2	新庐国际 1# 商铺 115 室		102.23	钢筋混凝土结构	商业	1-2/3 层	3604	368437
3	新庐国际 1# 商铺 116 室		225.66	钢筋混凝土结构	商业	1-2/3 层	2635	594614
合计			481.96					1590886

车位估价结果一览表

币种：人民币

序号	车位号	不动产权证号	面积 (m ²)	结构	用途	楼层	评估单价 (元/个)	总价 (元)	备注
1	A003	皖(2022) 庐江县不动产权第 000424 5 号	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
2	A004		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
3	A005		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
4	A006		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
5	A010		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
6	A011		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
7	A012		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
8	A013		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
9	A014		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
10	A015		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
11	A016		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
12	A017		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
13	A018		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
14	A019		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	

15	A020	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
16	A021	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
17	A022	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
18	A023	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
19	A058	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
20	A059	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
21	A060	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
22	A061	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
23	A062	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
24	A063	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
25	A064	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
26	A065	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
27	A066	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
28	A067	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
29	A068	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
30	A069	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
31	A070	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
32	A071	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
33	A073	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
34	A074	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
35	A097	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
36	A165	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
37	A166	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
38	A167	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
39	A184	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
40	A190	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
41	A191	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
42	A192	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
43	A193	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
44	A194	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
45	A196	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
46	A197	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
47	A198	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
48	B001	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
49	B003	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
50	B004	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
51	B005	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
52	B006	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
53	B007	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
54	B008	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
55	B009	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
56	B010	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
57	B011	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	

58	B012	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
59	B013	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
60	B014	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
61	B015	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
62	B016	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
63	B017	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
64	B018	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
65	B019	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
66	B020	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
67	B021	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
68	B028	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
69	B029	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
70	B030	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
71	B031	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
72	B032	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
73	B033	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
74	B034	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
75	B035	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
76	B036	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
77	B037	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
78	B038	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
79	B039	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
80	B040	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
81	B041	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
82	B042	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
83	B043	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
84	B044	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
85	B045	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
86	B058	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	13803	13803	子母 车位
87	B059	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层			
88	B060	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	13803	13803	子母 车位
89	B061	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层			
90	B062	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
91	B063	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
92	B064	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
93	B065	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
94	B066	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
95	B067	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
96	B167	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
97	B168	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
98	B187	20.54	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	10623	10623	微型
99	B188	20.54	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	10623	10623	微型
100	B197	27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	

101	B198		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
102	B199		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
103	B211		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
104	D001		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
105	D036		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
106	D037		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
107	D050		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
108	D052		27.62	钢筋混凝土结构	车库/车位	-1 层	11803	11803	
合计			2968.8					1252758	

【此页以下无正文】

附 件

附件 1：估价委托书复印件

附件 2：估价对象位置图

附件 3：估价对象实地查勘照片

附件 4：产权证明复印件

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

附件 7：其它资料

【此页以下无正文】

估价委托书

安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司：

我公司因资产销售、转让的需要，委托你公司对位于庐江县新庐国际小区（3间商铺和108个地下车位）、和县一品和庄小区（1套住宅、52间商铺、92个车位）房地产市场价值进行评估。价值时点：以现场查勘完成之日为准。估价目的：为估价委托人确定房地产销售、转让底价提供参考依据，评估房地产市场价值。并按照委托方具体要求时间出具评估报告书，评估费按照《房地产估价委托合同》约定支付。

备注：权属证书等相关评估资料由委托方提供真实有效。

委托人（盖章或签字）：

经办人：

联系电话：18956569757

年 月 日





商铺照片



车位照片





中 华 人 民 共 和 国
不 动 产 权 证 书



扫描全能王 创建

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规、为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 34007859572



扫描全能王 创建

皖——(2020)——庐江县——不动产第 0009299 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	庐城镇城东大道16号新庐国际1#商业
不动产单元号	340124100004GB00004F00150000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/商业服务
面积	宗地面积67478.00平方米/房屋建筑面积2035.52平方米
使用期限	2012年7月11日至2052年7月11日
权利其他状况	分摊土地面积: 768.45平方米 专有建筑面积: 1973.59平方米 分摊建筑面积: 61.93平方米 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 3层, 所在层数: 1-2层



扫描全能王 创建

附 记

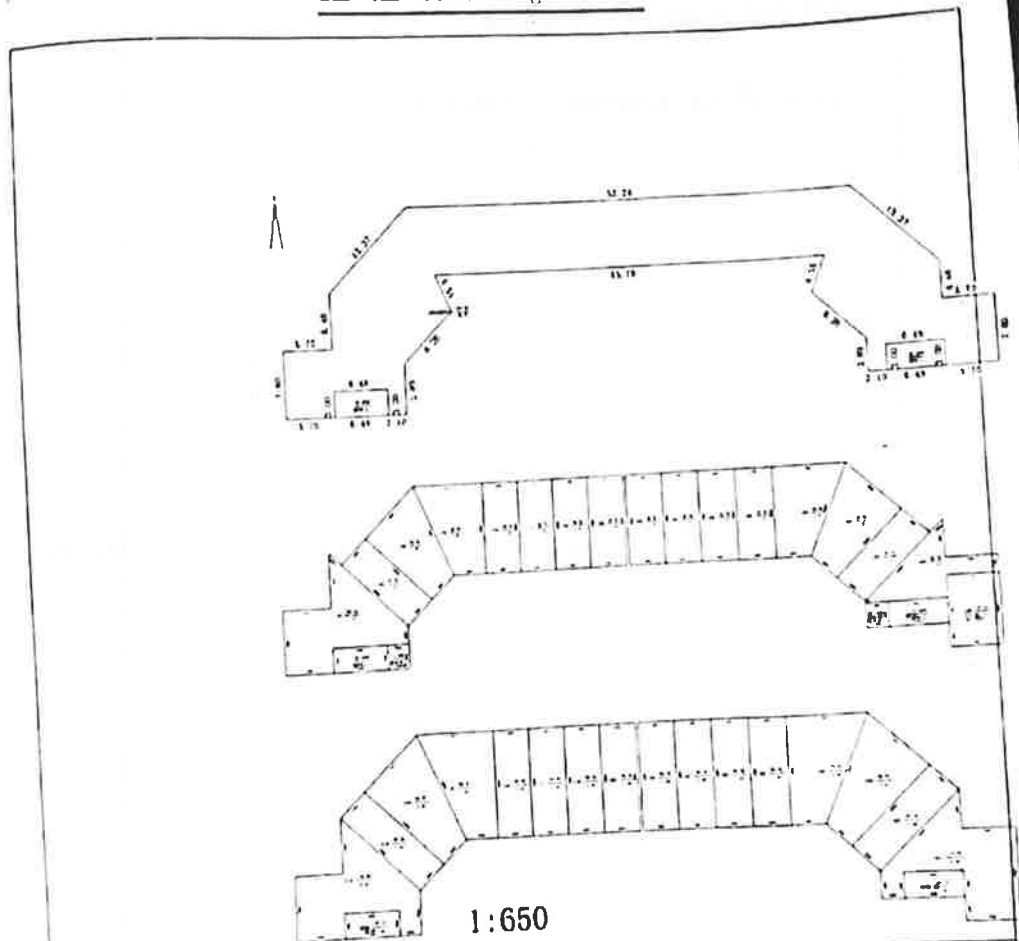
庐江美庐房地产开发有限公司

证件号码:91340124052921696Q(1-1)



扫描全能王 创建

整幢房屋平面图



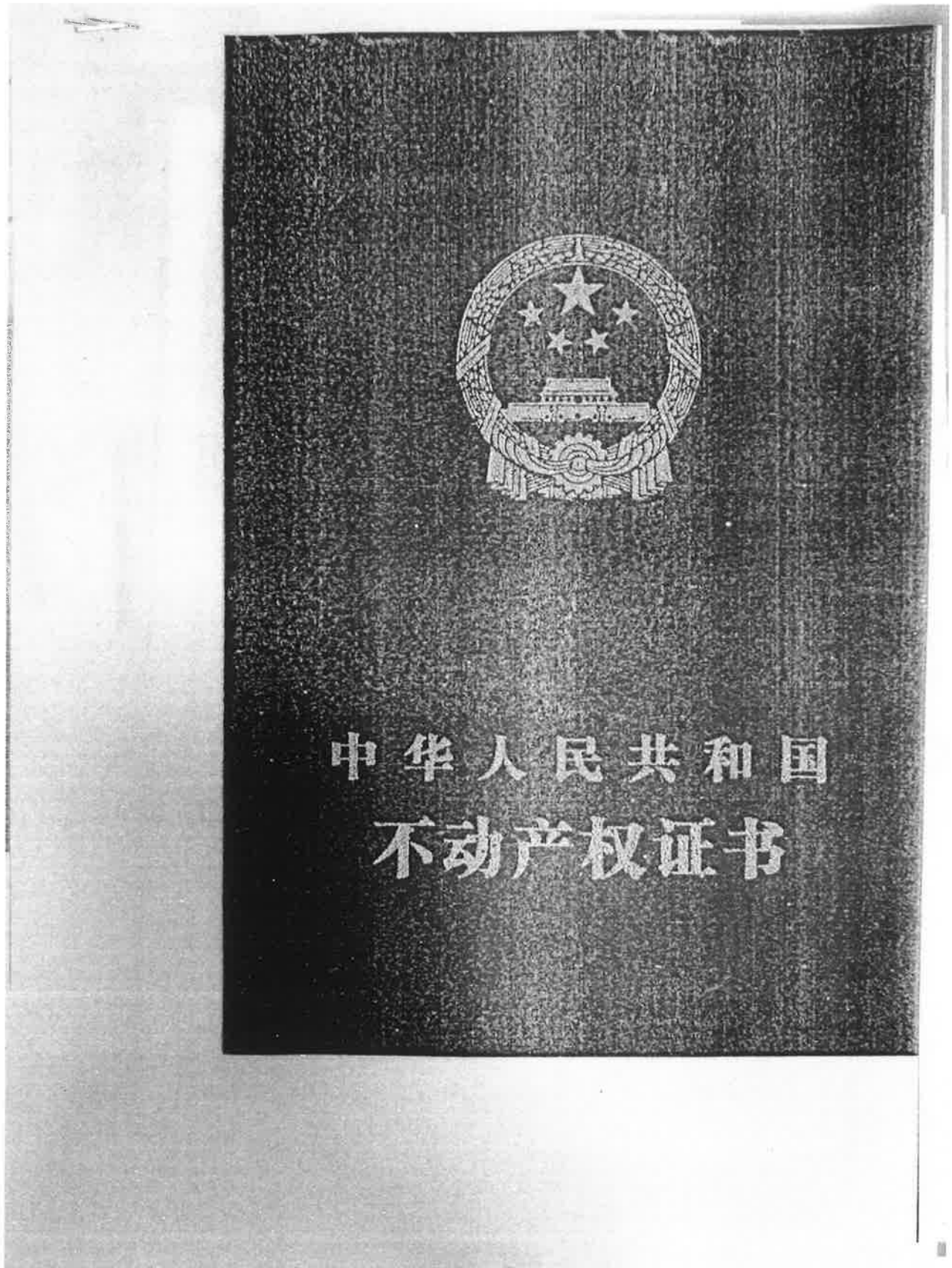
坐落	庐城镇城东大道16号新庐国际	房屋用途	商业用房
房屋名称	庐城镇城东大道16号新庐国际1#商业	房屋结构	框架
幢号	1#商业	套内面积 (m²)	2908.74
所在楼层	整幢	分摊面积 (m²)	164.44
总层数	3	建筑面积 (m²)	3073.18
测绘人员	张冲 王存霞	测绘单位 (盖章)	
检核人员	张冲		
负责人	祁凌武		

测绘单位: 庐江县房地产测绘队

测绘日期:
配图专用章



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

附 记

业务编号：303206020203

委托人身份证明名称：统一社会信用代码

委托人身份证号码：91340124052921696A

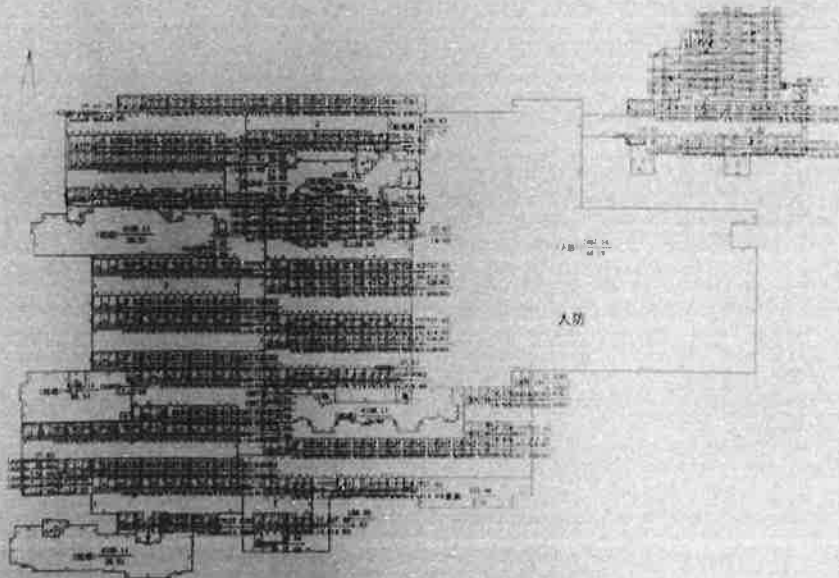


扫描全能王 创建

房屋测绘分层平面图

立:庐江县房地产测绘队

图幅号	03838B-T0	比 例	1:1775	产权人	
幢 号	地库	房屋结构	框架	套内面积 (m²)	19036.40
单 元		总 层 数	-1 ~ 0	分摊面积 (m²)	8310.60
户 号		所在楼层	整幢	建筑面积 (m²)	27347.00
坐 落	庐城镇城东大道16号				



勘测: 张冲 王春霞

校对: 张冲

复核: 祁凌武



扫描全能王 创建



照执业证

91340100746769086N



扫描二维码登录“国
家企业信用信息公示
系统”了解更多登记、
备案、许可监管信息。

注册资本 伍佰万圆整

成立日期 2003年02月20日

住所 合肥市庐阳区

合肥市庐阳区濉溪路425号1003-1004室、1301室

[illegible]

登记机关

2022年09月29日

国家市场监督管理总局监制

2022/9/30

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>
<http://10.12.105.6:9080/TopIcis/CertTabPrint.do>



中华人民共和国房地产估价机构 备案证书

机构名称：安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司
住 所：合肥市庐阳区濉溪路425号1003-1004室、1301室
统一社会信用代码：91340100746769086N 法定代表人：章俊
(执行事务合伙人)
注册资本：500万元人民币 经济性质：有限责任公司(自然人投资或控股)
(出资数额)
成立日期：2003年02月20日 证书编号：GA161003
备案等级：一级 有效期限：2028年03月05日



房地产估价备案电子证照

发证机关：



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.


发证机关
No. 00325987

姓名 / Full name
杜学兵

性别
男

身份证件号码 / ID No.
340111199207056532

注册号 / Registration No.
3420240015

执业机构 / Employer
安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry
2027-10-17

持证人签名 / Bearer's signature



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.


发证机关
No. 00360632

姓名 / Full name
朱伟

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
342222198908206574

注册号 / Registration No.
3420260015

执业机构 / Employer
安徽正诚房地产土地评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry
2029-04-09

持证人签名 / Bearer's signature

