

房地产评估报告

估价报告编号：皖正房评报[2026]字第 Z0118 号

估价项目名称：和县历阳镇一品和庄 5 幢 601 室住宅用途房地产、4 幢 S101、S201 等 52 间商业用途房地产及 1#车位等 92 个地下车位使用权
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》、《地下车位转让协议》及估价人员实地查勘，估价对象为和县历阳镇一品和庄5幢601室住宅用途房地产、4幢S101、S201等52间商业用途房地产及1#车位等92个地下车位使用权，权利人为庐江美庐房地产开发有限公司，本次评估住宅房屋总建筑面积为223.79 m²（含阁楼），所在层/总层数6/6层，2009年建成，房屋结构为钢筋混凝土结构，规划用途为成套住宅，实际用途为住宅，土地用途为城镇住宅用地，使用权性质国有出让，共有宗地总面积12000 m²，使用期限2079年7月10日止；本次评估商铺总建筑面积为4039.11 m²，2012年左右建成，规划用途为商业，实际用途为商业，使用权性质国有出让，共有宗地总面积12000 m²；本次评估98个车位规划用途为地下车位，实际用途为地下车位。

财产范围包括建筑物（不含装饰装修）、地下车位使用权、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25日（依据现场查勘完成之日）。

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。

住宅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)	结构	用途	楼层	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)
1	一品和庄5幢601室	皖(2018)和县不动产权第0003206号	223.79	钢筋混凝土结构	住宅	6/6层	2083	466155
合计			223.79					466155(人民币大写肆拾陆万陆仟壹佰伍拾伍元整)

商铺估价结果一览表

币种：人民币

序号	名称	不动产权号	建筑面积(m ²)	结构	用途	楼层	评估单价(元/m ²)	评估总价(元)	备注
1	一品和庄4幢S101、S201号商铺	皖(2018)和县不动产权第0003205号	79.21	钢筋混凝土	商业	1-2/5	3326	263452	小区北侧
2	一品和庄4幢S102、S202号商铺	皖(2018)和县不动产权第0003204号	79.21	钢筋混凝土	商业	1-2/5	3326	263452	小区北侧
3	一品和庄4幢S103、S203号商铺	皖(2018)和县不动产权第0003203号	107.73	钢筋混凝土	商业	1-2/5	3326	358310	小区北侧
4	一品和庄2#-4#连体商业楼5号商铺	皖(2018)和县不动产权第0004032号	66.8	钢筋混凝土	商业	1-2/2	3279	219037	小区北侧
5	一品和庄2#-4#连体商业楼6号商铺	皖(2018)和县不动产权第0004212号	66.8	钢筋混凝土	商业	1-2/2	3279	219037	小区北侧
6	一品和庄2#-4#连体商业楼7号商铺	皖(2018)和县不动产权第0004029号	76.42	钢筋混凝土	商业	1-2/2	3279	250581	小区北侧
7	一品和庄2#-4#连体商业楼8号商铺	皖(2018)和县不动产权第0004030号	76.42	钢筋混凝土	商业	1-2/2	3279	250581	小区北侧
8	一品和庄2#-4#连体商业楼9号商铺	皖(2018)和县不动产权第0004031号	76.42	钢筋混凝土	商业	1-2/2	3279	250581	小区北侧
9	一品和庄2幢S110、S210号商铺	皖(2018)和县不动产权第0003301号	72.29	钢筋混凝土	商业	1-2/6	3326	240437	小区北侧

10	一品和庄2幢 S111、S211号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003310号	71.01	钢筋混 凝土	商业	1-2/6	3326	236179	小区北侧
11	一品和庄2幢 S112、S212号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003314号	73.09	钢筋混 凝土	商业	1-2/6	3326	243097	小区北侧
12	一品和庄2幢 S113、S213号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003334号	70.59	钢筋混 凝土	商业	1-2/6	3326	234782	小区北侧
13	一品和庄2幢 S114、S214号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003313号	65.02	钢筋混 凝土	商业	1-2/6	3326	216257	小区北侧
14	一品和庄2幢 S115、S215号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003311号	65.02	钢筋混 凝土	商业	1-2/6	3326	216257	小区北侧
15	一品和庄2#商业楼 S101、S201号	皖(2018)和县不动 产权第0003320号	64.28	钢筋混 凝土	商业	1-2/2	3279	210774	小区北侧
16	一品和庄2#商业楼 S102、S202号	皖(2018)和县不动 产权第0003327号	64.28	钢筋混 凝土	商业	1-2/2	3279	210774	小区北侧
17	一品和庄2#商业楼 S103、S203号	皖(2018)和县不动 产权第0003329号	64.28	钢筋混 凝土	商业	1-2/2	3279	210774	小区北侧
18	一品和庄2#商业楼 S104、S204号	皖(2018)和县不动 产权第0003593号	64.28	钢筋混 凝土	商业	1-2/2	3279	210774	小区北侧
19	一品和庄2#商业楼 S105、S205号	皖(2018)和县不动 产权第0003330号	64.28	钢筋混 凝土	商业	1-2/2	3279	210774	小区北侧
20	一品和庄2#商业楼 S107、S207号	皖(2018)和县不动 产权第0003316号	61.22	钢筋混 凝土	商业	1-2/2	3279	200740	小区北侧
21	一品和庄2#商业楼 S108、S208号	皖(2018)和县不动 产权第0003323号	61.22	钢筋混 凝土	商业	1-2/2	3279	200740	小区北侧
22	一品和庄2#商业楼 S110、S210号	皖(2018)和县不动 产权第0003307号	64.28	钢筋混 凝土	商业	1-2/2	3279	210774	小区北侧
23	一品和庄2#商业楼 S111、S211号	皖(2018)和县不动 产权第0003331号	64.28	钢筋混 凝土	商业	1-2/2	3279	210774	小区北侧

房地产评估报告

24	一品和庄2#商业楼 S112、S212号	皖(2018)和县不动 产权第0003325号	64.28	钢筋混 凝土	商业	1-2/2	3279	210774	小区北侧
25	一品和庄2#商业楼 S113、S213号	皖(2018)和县不动 产权第0003318号	64.28	钢筋混 凝土	商业	1-2/2	3279	210774	小区北侧
26	一品和庄2#商业楼 S114、S214号	皖(2018)和县不动 产权第0003528号	64.28	钢筋混 凝土	商业	1-2/2	3279	210774	小区北侧
27	一品和庄24幢 S101号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003197号	85.74	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	318438	小区南侧
28	一品和庄24幢 S102号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003166号	85.74	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	318438	小区南侧
29	一品和庄24幢 S103号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003164号	85.74	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	318438	小区南侧
30	一品和庄24幢 S104号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003161号	69.78	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	259163	小区南侧
31	一品和庄24幢 S105号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003201号	69.78	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	259163	小区南侧
32	一品和庄24幢 S106号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003165号	69.78	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	259163	小区南侧
33	一品和庄24幢 S107号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003198号	155.52	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	577601	小区南侧
34	一品和庄24幢 S108号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003163号	145.8	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	541501	小区南侧
35	一品和庄24幢 S109号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003202号	107.66	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	399849	小区南侧
36	一品和庄24幢 S110号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003194号	73.78	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	274019	小区南侧
37	一品和庄24幢 S111号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003167号	73.78	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	274019	小区南侧

38	一品和庄 24 幢 S112 号商铺	皖 (2018) 和县不动 产权第 0003168 号	73.78	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	274019	小区南侧
39	一品和庄 24 幢 S113 号商铺	皖 (2018) 和县不动 产权第 0003200 号	73.78	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	274019	小区南侧
40	一品和庄 25 幢 S119 号商铺	皖 (2018) 和县不动 产权第 0003160 号	57.26	钢筋混 凝土	商业	1/5	5946	340468	小区南侧
41	一品和庄 25 幢 S120 号商铺	皖 (2018) 和县不动 产权第 0003146 号	62.2	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	231011	小区南侧
42	一品和庄 25 幢 S121 号商铺	皖 (2018) 和县不动 产权第 0003199 号	68.76	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	255375	小区南侧
43	一品和庄 25 幢 S122 号商铺	皖 (2018) 和县不动 产权第 0003150 号	74.3	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	275950	小区南侧
44	一品和庄 25 幢 S123 号商铺	皖 (2018) 和县不动 产权第 0003162 号	102.49	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	2973	304703	小区南侧
45	一品和庄 26 幢 S106 号商铺	皖 (2018) 和县不动 产权第 0003151 号	81.06	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	301057	小区南侧
46	一品和庄 26 幢 S107 号商铺	皖 (2018) 和县不动 产权第 0003332 号	110.44	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	410174	小区南侧
47	一品和庄 26 幢 S109 号商铺	皖 (2018) 和县不动 产权第 0003195 号	105.18	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	390639	小区南侧
48	一品和庄 26 幢 S114 号商铺	皖 (2018) 和县不动 产权第 0003141 号	54.92	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	203973	小区南侧
49	一品和庄 26 幢 S115 号商铺	皖 (2018) 和县不动 产权第 0003157 号	92.77	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	344548	小区南侧
50	一品和庄 26 幢 S116 号商铺	皖 (2018) 和县不动 产权第 0003196 号	82.6	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	306776	小区南侧
51	一品和庄 26 幢 S117 号商铺	皖 (2018) 和县不动 产权第 0003156 号	82.6	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	306776	小区南侧

52	一品和庄26幢 S118号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003155号	82.6	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	306776	小区南侧
合计			4039.11					14297316 (人民币大写壹仟肆佰 贰拾玖万柒仟叁佰壹拾陆)	

车位使用权估价结果一览表

币种：人民币

序号	车位号	面积 (m²)	结构	用途	楼层	数量 (个)	评估单价 (元/个)	总价 (元)
1	1#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
2	2#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
3	3#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
4	4#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
5	5#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
6	6#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
7	7#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
8	8#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
9	9#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
10	10#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
11	11#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
12	12#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
13	13#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
14	14#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
15	15#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
16	16#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
17	17#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
18	18#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
19	19#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
20	20#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
21	21#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611

22	22#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
23	23#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
24	24#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
25	25#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
26	26#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
27	27#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
28	34#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
29	36#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
30	43#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
31	44#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
32	47#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
33	49#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
34	50#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
35	51#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
36	52#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
37	53#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
38	54#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
39	55#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
40	56#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
41	57#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
42	58#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
43	59#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
44	60#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
45	61#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
46	62#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
47	63#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
48	64#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611

49	65#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
50	66#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
51	69#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
52	72#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
53	74#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
54	86#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
55	88#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
56	105#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
57	107#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
58	111#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
59	114#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
60	116#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
61	117#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
62	118#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
63	119#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
64	120#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
65	121#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
66	125#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
67	126#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
68	127#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
69	128#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
70	129#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
71	130#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
72	134#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
73	135#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
74	144#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
75	145#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611

76	154#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
77	163#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
78	165#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
79	169#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
80	174#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
81	175#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
82	176#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
83	177#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
84	178#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
85	179#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
86	180#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
87	181#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
88	182#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
89	183#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
90	187#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
91	188#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
92	189#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
合计							976212 (人民币大写玖拾柒万陆仟贰佰壹拾贰元整)	

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	13
七、估价原则	14
八、估价依据	16
九、估价方法	17
十、估价结果	18
十一、注册房地产估价师	26
十二、实地查勘期	26
十三、估价作业期	26
估价技术报告	27
一、估价对象描述与分析	27
二、市场背景描述与分析	32
三、估价对象最高最佳利用分析	33
四、估价方法适用性分析	36
五、估价测算过程	39
六、估价结果的确定	70
附 件	79
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守守法，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考试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技术人员，具备扎实的房地产知识、估价原理与方法的理论，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》、《地下车位转让协议》及《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。

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。

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，评估房地产市场价格。

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）、地下车位使用权、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》、《地下车位转让协议》及估价人员实地查勘，估价对象为和县历阳镇一品和庄 5 幢 601 室住宅用途房地产、4 幢 S101、S201 等 52 间商业用途房地产及 1#车位等 92 个地下车位使用权，权利人为庐江美庐房地产开发有限公司，本次评估住宅房屋总建筑面积为 223.79 m²（含阁楼），所在层/总层数 6/6 层，2009 年建成，房屋结构为钢筋混凝土结构，规划用途为成套住宅，实际用途为住宅，土地用途为城镇住宅用

地，使用权性质国有出让，共有宗地总面积 12000 m²，使用期限 2079 年 7 月 10 日止；本次评估商铺总建筑面积为 4039.11 m²，2012 年左右建成，规划用途为商业，实际用途为商业，使用权性质国有出让，共有宗地总面积 12000 m²；本次评估 98 个车位规划用途为地下车位，实际用途为地下车位。

于价值时点，估价对象住宅房地产现状为空置状态，整体维护状况一般；商业房地产现状为部分出租、部分空置状态；整体维护状况一般，估价对象地下车位现状为空置状态，整体维护状况较差。

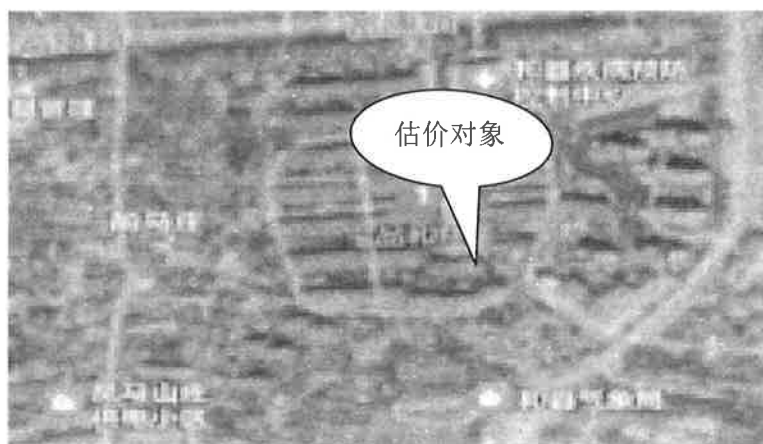
住宅房地产权属登记摘录表

权利人	庐江美庐房地产开发有限公司	权属证号	皖（2018）和县不动产权第 0003206 号
共有情况	单独所有		
坐落	和县历阳镇一品和庄 5 幢 601 室		
不动产单元号	340523100002GB01103F00050031		
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 12000 平方米/房屋建筑面积：223.79 平方米		
权利性质	出让/市场化商品房	用途	城镇住宅用地/成套住宅
使用期限	2079 年 7 月 10 日止		
所在层与总层数	6/6	建筑结构	钢筋混凝土结构

住宅房地产土地基本状况

名 称	和县历阳镇一品和庄城镇住宅用地	共有宗地面积	12000 m ²
四 至	东临文昌中路、西至前马庄、南至文昌中路、北至富康路		
用 途	城镇住宅用地	权利性质	出让
使用期限	2079 年 7 月 10 日止	形 状	不规则
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



住宅房地产建筑物基本状况

建筑面积	223.79 m ²		
用 途	住宅	所在层/总层数	6/6 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，配置较齐全。		
装饰装修	成品入户防盗门，铝合金门窗，室内批白，室内装修为毛坯。		
空间布局	估价对象为六层带阁楼，空间布局较合理	建成年代	2010 年
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。		

商铺房地产权属登记摘录表

权利人	庐江美庐房地产开发公司	权属证号	皖（2018）和县不动产权第 0003205 号等
共有情况	单独所有		
坐落	和县历阳镇一品和庄 4 幢 S101、S201 等		
不动产单元号	340523100002GB01103F00040002		
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 12000 平方米/总建筑面积：4039.11 平方米		
权利性质	出让/市场化商品房	用途	城镇住宅用地/商业服务等
使用期限	2079 年 7 月 10 日止等		
所在层与总层数	1-2/5 层等	建筑结构	钢筋混凝土结构

商铺房地产土地基本状况

名 称	和县历阳镇一品和庄城镇住宅用地	共有宗地面积	12000 m ²
四 至	东临文昌中路、西至前马庄、南至文昌中路、北至富康路		
用 途	城镇住宅用地	权利性质	出让
使用期限	2079 年 7 月 10 日止	形 状	不规则
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



商铺房地产建筑物基本状况

建筑面积	4039.11 m ²		
用 途	商业	所在层/总层数	1-2/2 层、1/1 层、1-2/5 层、1-2/6 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，配置较齐全。		
装饰装修	成品入户防盗门，铝合金门窗，室内批白，室内装修为毛坯。		
空间布局	估价对象为 1-2 层，空间布局较合理	建成年代	2011 年
使用及维护状况	目前为部分空置、部分出租状态，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。		

地下车位土地基本状况

名 称	和县历阳镇一品和庄城镇住宅用地	共有宗地面积	12000 m ²
四 至	东临文昌中路、西至前马庄、南至文昌中路、北至富康路		
用 途	城镇住宅用地	权利性质	出让
使用期限	2079 年 7 月 10 日止	形 状	不规则
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			

地下车位建筑物基本状况

建筑面积	标准车位		
用 途	地下车位	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，节能灯照明，设置消防楼梯等。		
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	目前为闲置状态，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。		

（三）估价对象状况一览表

住宅状况一览表

序号	名称	不动产权号	建筑面积(m ²)	房屋结构	用途	楼层
1	一品和庄5幢601室	皖(2018)和县不动产权第0003206号	223.79	钢筋混凝土结构	住宅	6/6层

商铺状况一览表

序号	名称	不动产权号	建筑面积(m ²)	房屋结构	用途	楼层	备注
1	一品和庄4幢S101、S201号商铺	皖(2018)和县不动产权第0003205号	79.21	钢筋混凝土	商业	1-2/5	小区北侧
2	一品和庄4幢S102、S202号商铺	皖(2018)和县不动产权第0003204号	79.21	钢筋混凝土	商业	1-2/5	小区北侧
3	一品和庄4幢S103、S203号商铺	皖(2018)和县不动产权第0003203号	107.73	钢筋混凝土	商业	1-2/5	小区北侧
4	一品和庄2#-4#连体商业楼5号商铺	皖(2018)和县不动产权第0004032号	66.8	钢筋混凝土	商业	1-2/2	小区北侧
5	一品和庄2#-4#连体商业楼6号商铺	皖(2018)和县不动产权第0004212号	66.8	钢筋混凝土	商业	1-2/2	小区北侧
6	一品和庄2#-4#连体商业楼7号商铺	皖(2018)和县不动产权第0004029号	76.42	钢筋混凝土	商业	1-2/2	小区北侧
7	一品和庄2#-4#连体商业楼8号商铺	皖(2018)和县不动产权第0004030号	76.42	钢筋混凝土	商业	1-2/2	小区北侧
8	一品和庄2#-4#连体商业楼9号商铺	皖(2018)和县不动产权第0004031号	76.42	钢筋混凝土	商业	1-2/2	小区北侧
9	一品和庄2幢S110、S210号商铺	皖(2018)和县不动产权第0003301号	72.29	钢筋混凝土	商业	1-2/6	小区北侧
10	一品和庄2幢S111、S211号商铺	皖(2018)和县不动产权第0003310号	71.01	钢筋混凝土	商业	1-2/6	小区北侧
11	一品和庄2幢S112、S212号商铺	皖(2018)和县不动产权第0003314号	73.09	钢筋混凝土	商业	1-2/6	小区北侧
12	一品和庄2幢S113、S213号商铺	皖(2018)和县不动产权第0003334号	70.59	钢筋混凝土	商业	1-2/6	小区北侧
13	一品和庄2幢S114、S214号商铺	皖(2018)和县不动产权第0003313号	65.02	钢筋混凝土	商业	1-2/6	小区北侧
14	一品和庄2幢S115、S215号商铺	皖(2018)和县不动产权第0003311号	65.02	钢筋混凝土	商业	1-2/6	小区北侧
15	一品和庄2#商业楼S101、S201号	皖(2018)和县不动产权第0003320号	64.28	钢筋混凝土	商业	1-2/2	小区北侧
16	一品和庄2#商业楼S102、S202号	皖(2018)和县不动产权第0003327号	64.28	钢筋混凝土	商业	1-2/2	小区北侧
17	一品和庄2#商业楼S103、S203号	皖(2018)和县不动产权第0003329号	64.28	钢筋混凝土	商业	1-2/2	小区北侧

18	一品和庄 2#商业楼 S104、S204 号	皖 (2018) 和县不动产权第 0003593 号	64.28	钢筋混凝土	商业	1-2/2	小区北侧
19	一品和庄 2#商业楼 S105、S205 号	皖 (2018) 和县不动产权第 0003330 号	64.28	钢筋混凝土	商业	1-2/2	小区北侧
20	一品和庄 2#商业楼 S107、S207 号	皖 (2018) 和县不动产权第 0003316 号	61.22	钢筋混凝土	商业	1-2/2	小区北侧
21	一品和庄 2#商业楼 S108、S208 号	皖 (2018) 和县不动产权第 0003323 号	61.22	钢筋混凝土	商业	1-2/2	小区北侧
22	一品和庄 2#商业楼 S110、S210 号	皖 (2018) 和县不动产权第 0003307 号	64.28	钢筋混凝土	商业	1-2/2	小区北侧
23	一品和庄 2#商业楼 S111、S211 号	皖 (2018) 和县不动产权第 0003331 号	64.28	钢筋混凝土	商业	1-2/2	小区北侧
24	一品和庄 2#商业楼 S112、S212 号	皖 (2018) 和县不动产权第 0003325 号	64.28	钢筋混凝土	商业	1-2/2	小区北侧
25	一品和庄 2#商业楼 S113、S213 号	皖 (2018) 和县不动产权第 0003318 号	64.28	钢筋混凝土	商业	1-2/2	小区北侧
26	一品和庄 2#商业楼 S114、S214 号	皖 (2018) 和县不动产权第 0003528 号	64.28	钢筋混凝土	商业	1-2/2	小区北侧
27	一品和庄 24 幢 S101 号商铺	皖 (2018) 和县不动产权第 0003197 号	85.74	钢筋混凝土	商业	1-2/5	小区南侧
28	一品和庄 24 幢 S102 号商铺	皖 (2018) 和县不动产权第 0003166 号	85.74	钢筋混凝土	商业	1-2/5	小区南侧
29	一品和庄 24 幢 S103 号商铺	皖 (2018) 和县不动产权第 0003164 号	85.74	钢筋混凝土	商业	1-2/5	小区南侧
30	一品和庄 24 幢 S104 号商铺	皖 (2018) 和县不动产权第 0003161 号	69.78	钢筋混凝土	商业	1-2/5	小区南侧
31	一品和庄 24 幢 S105 号商铺	皖 (2018) 和县不动产权第 0003201 号	69.78	钢筋混凝土	商业	1-2/5	小区南侧
32	一品和庄 24 幢 S106 号商铺	皖 (2018) 和县不动产权第 0003165 号	69.78	钢筋混凝土	商业	1-2/5	小区南侧
33	一品和庄 24 幢 S107 号商铺	皖 (2018) 和县不动产权第 0003198 号	155.52	钢筋混凝土	商业	1-2/5	小区南侧
34	一品和庄 24 幢 S108 号商铺	皖 (2018) 和县不动产权第 0003163 号	145.8	钢筋混凝土	商业	1-2/5	小区南侧
35	一品和庄 24 幢 S109 号商铺	皖 (2018) 和县不动产权第 0003202 号	107.66	钢筋混凝土	商业	1-2/5	小区南侧
36	一品和庄 24 幢 S110 号商铺	皖 (2018) 和县不动产权第 0003194 号	73.78	钢筋混凝土	商业	1-2/5	小区南侧
37	一品和庄 24 幢 S111 号商铺	皖 (2018) 和县不动产权第 0003167 号	73.78	钢筋混凝土	商业	1-2/5	小区南侧
38	一品和庄 24 幢 S112 号商铺	皖 (2018) 和县不动产权第 0003168 号	73.78	钢筋混凝土	商业	1-2/5	小区南侧
39	一品和庄 24 幢	皖 (2018) 和县不动	73.78	钢筋混凝土	商业	1-2/5	小区

	S113 号商铺	产权第 0003200 号		土			南侧
40	一品和庄 25 幢 S119 号商铺	皖 (2018) 和县不动 产权第 0003160 号	57.26	钢筋混凝 土	商业	1/5	小区 南侧
41	一品和庄 25 幢 S120 号商铺	皖 (2018) 和县不动 产权第 0003146 号	62.2	钢筋混凝 土	商业	1-2/5	小区 南侧
42	一品和庄 25 幢 S121 号商铺	皖 (2018) 和县不动 产权第 0003199 号	68.76	钢筋混凝 土	商业	1-2/5	小区 南侧
43	一品和庄 25 幢 S122 号商铺	皖 (2018) 和县不动 产权第 0003150 号	74.3	钢筋混凝 土	商业	1-2/5	小区 南侧
44	一品和庄 25 幢 S123 号商铺	皖 (2018) 和县不动 产权第 0003162 号	102.49	钢筋混凝 土	商业	1-2/5	小区 南侧
45	一品和庄 26 幢 S106 号商铺	皖 (2018) 和县不动 产权第 0003151 号	81.06	钢筋混凝 土	商业	1-2/5	小区 南侧
46	一品和庄 26 幢 S107 号商铺	皖 (2018) 和县不动 产权第 0003332 号	110.44	钢筋混凝 土	商业	1-2/5	小区 南侧
47	一品和庄 26 幢 S109 号商铺	皖 (2018) 和县不动 产权第 0003195 号	105.18	钢筋混凝 土	商业	1-2/5	小区 南侧
48	一品和庄 26 幢 S114 号商铺	皖 (2018) 和县不动 产权第 0003141 号	54.92	钢筋混凝 土	商业	1-2/5	小区 南侧
49	一品和庄 26 幢 S115 号商铺	皖 (2018) 和县不动 产权第 0003157 号	92.77	钢筋混凝 土	商业	1-2/5	小区 南侧
50	一品和庄 26 幢 S116 号商铺	皖 (2018) 和县不动 产权第 0003196 号	82.6	钢筋混凝 土	商业	1-2/5	小区 南侧
51	一品和庄 26 幢 S117 号商铺	皖 (2018) 和县不动 产权第 0003156 号	82.6	钢筋混凝 土	商业	1-2/5	小区 南侧
52	一品和庄 26 幢 S118 号商铺	皖 (2018) 和县不动 产权第 0003155 号	82.6	钢筋混凝 土	商业	1-2/5	小区 南侧

地下车位状况一览表

序号	车位号	面积 (m ²)	结构	用途	楼层	备注
1	1#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
2	2#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
3	3#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
4	4#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
5	5#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
6	6#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
7	7#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
8	8#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
9	9#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
10	10#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
11	11#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
12	12#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
13	13#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
14	14#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	

15	15#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
16	16#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
17	17#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
18	18#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
19	19#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
20	20#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
21	21#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
22	22#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
23	23#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
24	24#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
25	25#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
26	26#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
27	27#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
28	34#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
29	36#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
30	43#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
31	44#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
32	47#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
33	49#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
34	50#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
35	51#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
36	52#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
37	53#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
38	54#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
39	55#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
40	56#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
41	57#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
42	58#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
43	59#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
44	60#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
45	61#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
46	62#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
47	63#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
48	64#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
49	65#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
50	66#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
51	69#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
52	72#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
53	74#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
54	86#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
55	88#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
56	105#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
57	107#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	

58	111#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
59	114#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
60	116#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
61	117#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
62	118#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
63	119#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
64	120#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
65	121#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
66	125#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
67	126#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
68	127#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
69	128#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
70	129#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
71	130#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
72	134#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
73	135#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
74	144#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
75	145#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
76	154#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
77	163#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
78	165#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
79	169#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
80	174#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
81	175#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
82	176#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
83	177#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
84	178#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
85	179#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
86	180#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
87	181#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
88	182#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
89	183#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
90	187#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
91	188#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	
92	189#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	

五、价值时点

2026 年 6 月 25 日（依据现场查勘完成之日）。

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建筑物（不含装饰装修）、地下车位使用权、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“六通”。

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，根据估价委托人提供的材料，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时，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。估价对象法定用途为住宅、商业、地下车位，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住宅、商业、地下车位，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、收益法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.《马鞍山市住宅小区物业管理实施办法》（市政府令〔2024〕57 号）修订）；

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

本次住宅房地产选用比较法、收益法进行估价，商铺选用收益法进行估价，地下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25日）的估价结果见下表。

住宅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)	结构	用途	楼层	评估单价(元/m²)	评估总价(元)
1	一品和庄5幢601室	皖(2018)和县不动产权第0003206号	223.79	钢筋混凝土结构	住宅	6/6层	2083	466155
合计			223.79					466155(人民币大写肆拾陆万陆仟壹佰伍拾伍元整)

商铺估价结果一览表

币种：人民币

序号	名称	不动产权号	建筑面积(m²)	结构	用途	楼层	评估单价(元/m²)	评估总价(元)	备注
1	一品和庄4幢S101、S201号商铺	皖(2018)和县不动产权第0003205号	79.21	钢筋混凝土	商业	1-2/5	3326	263452	小区北侧
2	一品和庄4幢S102、S202号商铺	皖(2018)和县不动产权第0003204号	79.21	钢筋混凝土	商业	1-2/5	3326	263452	小区北侧
3	一品和庄4幢S103、S203号商铺	皖(2018)和县不动产权第0003203号	107.73	钢筋混凝土	商业	1-2/5	3326	358310	小区北侧
4	一品和庄2#-4#连体商业楼5号商铺	皖(2018)和县不动产权第0004032号	66.8	钢筋混凝土	商业	1-2/2	3279	219037	小区北侧
5	一品和庄2#-4#连体商业楼6号商铺	皖(2018)和县不动产权第0004212号	66.8	钢筋混凝土	商业	1-2/2	3279	219037	小区北侧
6	一品和庄2#-4#连体商业楼7号商铺	皖(2018)和县不动产权第0004029号	76.42	钢筋混凝土	商业	1-2/2	3279	250581	小区北侧

7	一品和庄2#-4#连 体商业楼8号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0004030号	76.42	钢筋混 凝土	商业	1-2/2	3279	250581	小区北侧
8	一品和庄2#-4#连 体商业楼9号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0004031号	76.42	钢筋混 凝土	商业	1-2/2	3279	250581	小区北侧
9	一品和庄2幢 S110、S210号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003301号	72.29	钢筋混 凝土	商业	1-2/6	3326	240437	小区北侧
10	一品和庄2幢 S111、S211号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003310号	71.01	钢筋混 凝土	商业	1-2/6	3326	236179	小区北侧
11	一品和庄2幢 S112、S212号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003314号	73.09	钢筋混 凝土	商业	1-2/6	3326	243097	小区北侧
12	一品和庄2幢 S113、S213号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003334号	70.59	钢筋混 凝土	商业	1-2/6	3326	234782	小区北侧
13	一品和庄2幢 S114、S214号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003313号	65.02	钢筋混 凝土	商业	1-2/6	3326	216257	小区北侧
14	一品和庄2幢 S115、S215号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003311号	65.02	钢筋混 凝土	商业	1-2/6	3326	216257	小区北侧
15	一品和庄2#商业楼 S101、S201号	皖(2018)和县不动 产权第0003320号	64.28	钢筋混 凝土	商业	1-2/2	3279	210774	小区北侧
16	一品和庄2#商业楼 S102、S202号	皖(2018)和县不动 产权第0003327号	64.28	钢筋混 凝土	商业	1-2/2	3279	210774	小区北侧
17	一品和庄2#商业楼 S103、S203号	皖(2018)和县不动 产权第0003329号	64.28	钢筋混 凝土	商业	1-2/2	3279	210774	小区北侧
18	一品和庄2#商业楼 S104、S204号	皖(2018)和县不动 产权第0003593号	64.28	钢筋混 凝土	商业	1-2/2	3279	210774	小区北侧
19	一品和庄2#商业楼 S105、S205号	皖(2018)和县不动 产权第0003330号	64.28	钢筋混 凝土	商业	1-2/2	3279	210774	小区北侧
20	一品和庄2#商业楼 S107、S207号	皖(2018)和县不动 产权第0003316号	61.22	钢筋混 凝土	商业	1-2/2	3279	200740	小区北侧

21	一品和庄2#商业楼 S108、S208号	皖(2018)和县不动 产权第0003323号	61.22	钢筋混 凝土	商业	1-2/2	3279	200740	小区北侧
22	一品和庄2#商业楼 S110、S210号	皖(2018)和县不动 产权第0003307号	64.28	钢筋混 凝土	商业	1-2/2	3279	210774	小区北侧
23	一品和庄2#商业楼 S111、S211号	皖(2018)和县不动 产权第0003331号	64.28	钢筋混 凝土	商业	1-2/2	3279	210774	小区北侧
24	一品和庄2#商业楼 S112、S212号	皖(2018)和县不动 产权第0003325号	64.28	钢筋混 凝土	商业	1-2/2	3279	210774	小区北侧
25	一品和庄2#商业楼 S113、S213号	皖(2018)和县不动 产权第0003318号	64.28	钢筋混 凝土	商业	1-2/2	3279	210774	小区北侧
26	一品和庄2#商业楼 S114、S214号	皖(2018)和县不动 产权第0003528号	64.28	钢筋混 凝土	商业	1-2/2	3279	210774	小区北侧
27	一品和庄24幢 S101号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003197号	85.74	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	318438	小区南侧
28	一品和庄24幢 S102号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003166号	85.74	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	318438	小区南侧
29	一品和庄24幢 S103号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003164号	85.74	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	318438	小区南侧
30	一品和庄24幢 S104号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003161号	69.78	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	259163	小区南侧
31	一品和庄24幢 S105号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003201号	69.78	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	259163	小区南侧
32	一品和庄24幢 S106号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003165号	69.78	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	259163	小区南侧
33	一品和庄24幢 S107号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003198号	155.52	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	577601	小区南侧
34	一品和庄24幢 S108号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003163号	145.8	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	541501	小区南侧

35	一品和庄24幢 S109号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003202号	107.66	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	399849	小区南侧
36	一品和庄24幢 S110号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003194号	73.78	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	274019	小区南侧
37	一品和庄24幢 S111号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003167号	73.78	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	274019	小区南侧
38	一品和庄24幢 S112号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003168号	73.78	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	274019	小区南侧
39	一品和庄24幢 S113号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003200号	73.78	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	274019	小区南侧
40	一品和庄25幢 S119号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003160号	57.26	钢筋混 凝土	商业	1/5	5946	340468	小区南侧
41	一品和庄25幢 S120号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003146号	62.2	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	231011	小区南侧
42	一品和庄25幢 S121号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003199号	68.76	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	255375	小区南侧
43	一品和庄25幢 S122号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003150号	74.3	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	275950	小区南侧
44	一品和庄25幢 S123号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003162号	102.49	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	2973	304703	小区南侧
45	一品和庄26幢 S106号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003151号	81.06	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	301057	小区南侧
46	一品和庄26幢 S107号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003332号	110.44	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	410174	小区南侧
47	一品和庄26幢 S109号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003195号	105.18	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	390639	小区南侧
48	一品和庄26幢 S114号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003141号	54.92	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	203973	小区南侧

49	一品和庄26幢 S115号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003157号	92.77	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	344548	小区南侧
50	一品和庄26幢 S116号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003196号	82.6	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	306776	小区南侧
51	一品和庄26幢 S117号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003156号	82.6	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	306776	小区南侧
52	一品和庄26幢 S118号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003155号	82.6	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	306776	小区南侧
合计			4039.11					14297316(人民币大写壹仟肆佰 贰拾玖万柒仟叁佰壹拾陆)	

车位使用权估价结果一览表

币种：人民币

序号	车位号	面积(m ²)	结构	用途	楼层	数量(个)	评估单价(元/个)	总价(元)
1	1#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
2	2#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
3	3#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
4	4#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
5	5#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
6	6#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
7	7#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
8	8#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
9	9#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
10	10#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
11	11#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
12	12#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
13	13#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
14	14#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
15	15#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611

16	16#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
17	17#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
18	18#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
19	19#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
20	20#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
21	21#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
22	22#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
23	23#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
24	24#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
25	25#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
26	26#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
27	27#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
28	34#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
29	36#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
30	43#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
31	44#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
32	47#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
33	49#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
34	50#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
35	51#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
36	52#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
37	53#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
38	54#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
39	55#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
40	56#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
41	57#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
42	58#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611

43	59#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
44	60#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
45	61#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
46	62#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
47	63#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
48	64#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
49	65#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
50	66#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
51	69#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
52	72#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
53	74#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
54	86#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
55	88#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
56	105#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
57	107#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
58	111#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
59	114#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
60	116#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
61	117#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
62	118#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
63	119#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
64	120#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
65	121#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
66	125#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
67	126#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
68	127#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
69	128#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611

70	129#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
71	130#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
72	134#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
73	135#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
74	144#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
75	145#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
76	154#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
77	163#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
78	165#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
79	169#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
80	174#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
81	175#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
82	176#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
83	177#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
84	178#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
85	179#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
86	180#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
87	181#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
88	182#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
89	183#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
90	187#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
91	188#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
92	189#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
合计							976212 (人民币大写玖拾柒万陆仟贰佰壹拾贰元整)	

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“六通”。

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 25 日-2026 年 6 月 25 日。

十三、估价作业期

2026 年 6 月 25 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) 住宅房地产区位状况描述与分析

位置状况描述	坐落	和县历阳镇一品和庄5幢601室
	方位	位于和县历阳镇
	与相关场所(设施)的距离	距和县历阳镇中心小学直线距离约为460米
	四至	东临文昌中路、西至前马庄、南至文昌中路、北至富康路
	朝向	朝南
	楼层	所在楼层/总层数为6/6层,楼层差
	居住聚集度	区域内有富城花园、东向花园等住宅生活小区,居住聚集度一般。
交通状况描述	道路状况	估价对象临富康路、文昌中路,为交通型主次干道,路况较好。
	出入可利用交通工具	附近和县3路等公交经过,距公交车站点约200米,选用公共交通出行较为便捷。
	交通管制情况	富康路、文昌中路作为交通型主次干道,限制大型车辆及农用车通行,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,停车较为方便。
环境状况描述	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,整体人文环境一般。
	景观	估价对象所在区域景观一般。
外部配套设施描述	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、中国农业银行(环城支行)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一般,对估价对象的价值显化影响程度一般。

(二) 住宅房地产实物状况描述与分析

建筑物实物状况描述	规模/面积	223.79 m ²	建筑功能	成套住宅,功能配套较齐全
	建筑结构	钢筋混凝土结构	层高	2.8m
	装饰装修	外墙墙砖,成品防盗入户门;室内墙面批白,估价对象整体装修等级为		

		毛坯。		
	设施设备	水电、通讯、消防、电梯等系统和设备配置齐全。		
	空间布局	估价对象空间布局较合理		
	外观	楼宇外观一般		
	新旧程度	建成年份为 2010 年，新旧程度一般		
	使用及维护状况	目前为空置状态，维护状况一般；经实地查勘估价对象结构构件、设备较齐全，管道较畅通，现状较好，属于完好房。		
土地实物状况描述	土地面积	12000 m ²	形状	不规则
	地形	地形为平原	地势	地势较平坦
	开发程度	经现场勘查宗地为已开发完成，已达“六通”		
	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，估价对象土地的地形地势较为平坦，形状不规则，土壤地质条件较好；建筑规模适宜居住，设施设备较完好，空间布局较合理，使用及维护状况一般，经现场勘查成新度一般。估价人员经分析得出上述因素有助于估价对象的价值显化。		

（三）住宅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	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	城镇住宅用地
	土地面积	土地面积为 12000 m²	使用起止期限	2079 年 7 月 10 日止
建筑物权益状况描述		房屋所有权状况	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	成套住宅/住宅	
共有权情况		—		
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。		
拖欠工程款情况		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，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。		

（四）商业房地产区位状况描述与分析

位置状况	坐落	和县历阳镇一品和庄
	方位	位于和县历阳镇
	与相关场所的距离	距和县历阳镇中心小学直线距离约为 460 米
	商业繁华度	区域内有富城花园社区商超等，商业繁华度一般。
	四至	东临文昌中路、西至前马庄、南至文昌中路、北至富康路。
	临街（路）状况	不临路。

	楼层	1-2/2 层、1-2/5 层、1-2/6 层、1/1 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	估价对象临近文昌中路、富康路等，为交通型主次干道，路况一般。
	出入可利用交通工具	于价值时点区域内有和县 3 路公交车经过，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	文昌中路、富康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	区域内有富城花园、东向花园等住宅生活小区，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一般，对估价对象的价值无不利影响。

(五) 商业房地产实物状况描述与分析

建筑物实物状况	建筑规模（面积）	4039.11 m ² 。
	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	毛坯装修。
	设施设备	水电、通讯、消防等设施设备，配置较完备。
	宽深比	估价对象宽深比一般。
	新旧程度	建成年代为 2011 年，于价值时点新旧程度一般。
	使用及维护情况	目前为部分出租、部分空置状态，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。
土地实物状况	面积	共有宗地面积为 12000 m ² 。
	形状	不规则。
	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“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，形状为不规则，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。

（六）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	2079年7月10日止 2058年1月30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		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。		

（七）地下车位区位状况描述与分析

位置状况	坐落	和县历阳镇一品和庄地下车位。
	方位	位于和县历阳镇。
	与相关场所的距离	距和县历阳镇中心小学直线距离约为460米。
	临街（路）状况	东临文昌中路、西至前马庄、南至文昌中路、北至富康路。
	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	区域内有富城花园、东向花园等住宅小区，居住聚集度较高。
交通状况	道路状况	估价对象临近富康路、文昌中路等，为交通型主次干道，路况一般。
	出入可利用交通工具	于价值时点区域内有和县3路公交车经过，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	富康路、文昌中路作为交通型主次干道，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	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，主要污染源为道路面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	区域内有富城花园、东向花园等住宅生活小区，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。

(八) 地下车位实物状况描述与分析

建筑物实物状况	建筑规模（面积）	-
	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），墙面及顶棚为批白，节能灯照明，设置消防楼梯等。整体装饰装修等级为毛坯。
	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：12000 m ² 。
	形状	不规则。
	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，不规则，土壤地质条件较好，建筑规模适宜车库/车位使用，设施设备基本完备，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。

(九) 地下车位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	-
	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	2079 年 7 月 10 日止		
建筑物权益状况描述	房屋所有权状况	-		
	规划用途及实际用途	地下车位		
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) 当地社会经济发展状况

和县, 隶属于安徽省马鞍山市, 地处长江三角洲中心区、安徽省东部、长江下游北岸, 介于东经 $118^{\circ} 04'$ — $118^{\circ} 29'$, 北纬 $31^{\circ} 22'$ — $32^{\circ} 03'$ 之间, 东南与芜湖市裕溪口紧连, 南与无为市以裕溪河为界, 西与含山县接壤, 西北隔滁河与滁州市全椒县毗邻, 东北与南京市一桥之隔, 东面紧靠长江, 隔江面对南京、马鞍山、芜湖三大城市。总面积 1319 平方千米, 下辖 9 个镇; 截至 2022 年, 和县户籍人口 533888 人。和县古名历阳, 因“县南有历水”而得名, 距今已有 2200 多年历史。1911 年 11 月 12 日, 改和州为和县。2011 年 8 月, 和县(除沈巷镇)划入马鞍山市。和县有“和县猿人”、霸王祠、天门山、陋室等历史文化遗址。唐代诗人张籍、宋代歌豪杜默、明代诗人戴重、清代画家戴本孝等都是和州人。和县哺育了当代草圣林散之, 养育了奥运会上中国首枚金牌获得者许海峰。

1-4 月, 全县上下深入贯彻落实党中央、国务院决策部署及县委、县政府工作要求, 紧盯目标、真抓实干、攻坚突围, 经济运行稳中有进、提质增效。

工业经济运行承压。4 月份, 县直管实现规模以上工业总产值同比下降 6.9%,

实现工业增加值下降 7.1%。1-4 月，县直管实现规模以上工业总产值下降 6.4%；实现工业增加值下降 3.2%，增幅居全省 59 个县（市）第 55 位、全市末位，降幅较上月扩大 1.6 个百分点。从县直管区域分行业看，29 个工业行业有 11 个保持增长。

固定资产投资持续走弱。1-4 月，全县 500 万元及以上投资项目和房地产开发项目累计完成投资下降 17.2%，增幅居全省 59 个县（市）第 56 位。其中县直管下降 32.1%，降幅比全市平均水平扩大 25.3 个百分点，居全市末位。县直管区域投资中：500 万元及以上项目投资下降 26.2%；工业投资下降 5.0%，其中技改投资下降 15.5%；房地产开发投资下降 74.2%。

消费市场持续降温。4 月份，县直管限额以上批零住餐企业（含个体户）累计实现零售额同比下降 24.6%。1-4 月，全县限额以上消费品零售额下降 4.6%，居全省 59 个县（市）第 54 位。其中县直管下降 5.2%，降幅较全市平均水平扩大 4.7 个百分点，居全市末位。

财政收入有所下降。4 月份，全县一般公共预算收入 2.39 亿元，下降 20.6%，其中县直管 1.59 亿元，下降 9.8%。1-4 月，全县一般公共预算收入 12.91 亿元，下降 3.0%，其中县直管 7.45 亿元，增长 0.1%。全县一般公共预算支出 19.04 亿元，下降 6.1%，其中县直管 13.13 亿元，下降 6.8%。

金融市场稳健运行。截止 4 月底，全县金融机构本外币存款余额 633.02 亿元（含郑蒲港新区），同比增长 13.6%；金融机构本外币贷款余额 584.10 亿元，同比增长 14.0%。从存款看，全县金融机构本外币住户存款余额 497.09 亿元，占存款总额的比重为 78.5%，同比增长 9.3%。

（二）当地房地产市场状况

全县登记备案开发企业 31 家，在售在建项目 31 个，其中：现房销售项目 29 个，期房销售项目 2 个。全县 2026 年 1-3 月，新建商品房销售备案 168 套、备案面积 2.07 万平方米、备案金额 1.13 亿元，同比下降 15.58%、33.49%、37%。商品房销售均价为 5438 元/平方米，同比下降 4.81%。

开发企业取得二级资质证书 31 家。

商品房“以旧换新”，截至目前“以旧换新”9套，销售面积1228.25平方米。

全县房地产市场检查整改情况。2026年1-3月受理房地产各类投诉信访共207件，件件回复并办结。督导2家银行对在售2家预售楼盘购房款入监管账户情况进行了抽查，未发现相关问题。

二手房市场均价为5182元/平方米，环比持平。

2026年第24周和县二手住宅市场均价环比持平：据诸葛找房数据研究中心监测，2026年第24周和县二手住宅市场均价为5182元/平方米，环比持平。

和县二手住宅市场均价环比情况



（三）当地同类型房地产市场状况

2026年中国房地产市场整体处于筑底调整与结构性分化阶段，一季度数据显示开发投资与销售规模同比仍呈下降态势，但降幅有所收窄，核心城市率先显现企稳迹象。政策端全面转向“控增量、去库存、优供给”，4月1日起新出让住宅用地原则上实行现房销售，标志着行业进入存量主导与品质竞争的新周期。

市政府将陆续出台一些扶持政策，房地产宏观环境将相对宽松，总体基调依旧以“稳”为主。依据市经济发展现状、房地产业发展现状、国家及地方政府部门制定的相关房地产宏观调控政策，楼市相对保持了稳定状态，并结合考虑估价对象区域内各种因素、自身状况的影响，综合分析估价对象预期升值潜力一般。

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住宅、商业、地下车位，实际作为住宅、商业、地下车位使用，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

（一）、住宅房地产

1、选用的估价方法及理由

（1）估价对象为成套住宅用途房地产，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）由于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。

收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。

2、未选用的估价方法及理由

（1）估价对象均为单套住宅，现时成套住宅用途房地产价格主要受市场供求关系的影响，与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本不能反映出房地产的实际

市场价值，故不宜采用成本法。

(2) 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，本报告将采用比较法和收益法对估价对象进行估价。

3、估价技术路线

(1) 比较法估价：选择同一供需圈内的 3 个可比实例，并对可比实例的成交价格进行交易情况修正，市场状况调整，区位、实物以及权益状况调整，采用如下公式得出可比实例的比较价值，进而采用适当的方法求出估价对象的最终比较价值。

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

(2) 收益法估价：选用报酬资本化法，并选用持有加转售模式；有效毛收入按出租型求取；估价对象没有租赁合同约束，直接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。

(3) 确定估价结果：运用比较法、收益法分别测算估价对象正常市场下评估单价，在对区域内市场充分的调研，把两种评估单价与当地房地产市场状况进行充分的分析论证，同时考虑本次评估目的，综合确定估价对象房地产正常市场下单价，结合估价对象建筑面积，计算出估价对象房地产正常市场下总价值。

(二)、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不活跃，难以获取，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。

（三）、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。但考虑该类型房地产租金水平受众多因素制约，不能体现该类型房地产价值的显现，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

I：住宅房地产测算过程

（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。

基本公式：比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况修正系数。

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
交易对象坐落	一品和庄住宅用途房地产	一品和庄住宅用途房地产	富城花园住宅用途房地产
交易方式	转让	转让	转让
成交价格（元/m ² ）	2422	2565	2142
房地产用途	成套住宅	成套住宅	成套住宅
交易日期	2025. 12	2026. 1	2026. 2
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	带阁楼，较合理	带阁楼，较合理	带阁楼，较合理
装饰装修	精装修	精装修	普通装修
所在楼层/总楼层	6/6，差	6/6，差	6/6，差
建成年份	2009 年	2009 年	2006 年
建筑面积（m ² ）	223，大	201，大	198，大
成交价格内涵	建筑面积计价；成交价格含室内装饰装修，但不包括家具家电；交易税费各付	建筑面积计价；成交价格含室内装饰装修，但不包括家具家电；交易税费各付	建筑面积计价；成交价格含室内装饰装修，但不包括家具家电；交易税费各付
资料来源	市场收集	市场收集	市场收集

(3) 各可比实例与估价对象因素比较分析

比较因素比照分析表					
估价对象与实例比照及等级		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
市场状况调整		-	2025. 12	2026. 1	2026. 2
区位状况	与相关场所的距离 (m)	460	460	460	470
	居住聚集度	一般	一般	一般	一般
	朝向	朝南	朝南	朝南	朝南
	楼层	6/6, 差	6/6, 差	6/6, 差	6/6, 差
	交通便捷程度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	环境状况	一般	一般	一般	一般
	外部配套设施完备度	较完备	较完备	较完备	较完备
	其他区位状况	一般	一般	一般	一般
实物状况	建筑面积 (m²)	223. 79, 大	223, 大	201, 大	198, 大
	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	2009 年	2009 年	2009 年	2006 年
	设施设备	较完备	较完备	较完备	较完备
	小区档次	一般	一般	一般	一般
	空间布局	较合理	较合理	较合理	较合理
	装修程度	毛坯	精装修	精装修	普通装修
	物业服务	一般	一般	一般	一般
	其他实物状况	一般	一般	一般	一般
权益状况	租赁或占用情况	无	无	无	无
	担保物权设立情况	有	无	无	无
	土地使用权类型	国有出让	国有出让	国有出让	国有出让
	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) 各种因素的修正或调整

1、交易情况修正

根据调查和掌握的交易情况, 可比实例 A、B、C 均为正常交易, 交易双方不存在利害关系, 也并非被迫出售或被迫购买, 并且都了解市场行情, 没有人为的哄抬价格和对交易对象有特殊偏好等特殊交易情况, 因此, 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住宅房地产价格指数,根据注册房地产估价师的市场调查,结合和县房地产价格波动状况,和县住宅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,指数调整 $\pm 2\%$;

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,指数调整 $\pm 3\%$;

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,指数调整 $\pm 2\%$;

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,指数调整 $\pm 3\%$;

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,指数调整 $\pm 2\%$;

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,指数调整 $\pm 2\%$;

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,指数调整 $\pm 2\%$ 。

H、其他区位状况: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,指数调整 $\pm 2\%$ 。

4、实物状况调整

A、建筑面积:分为大、较大、一般、较小、小五个等级,以估价对象的等级为基准(100%),每相差一个等级,指数调整 $\pm 1\%$;

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,指数调整 $\pm 4\%$;

C、建成年代：以估价对象建成年代为基准（100%），每相差5年，指数调整 $\pm 1\%$ ；

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，指数调整 $\pm 2\%$ ；

E、小区档次：分为高档、中档、一般、低档四个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，指数调整 $\pm 5\%$ ；

F、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，指数调整 $\pm 3\%$ ；

G、装修程度：分为精装、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，指数调整 $\pm 3\%$ ；

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，指数调整 $\pm 5\%$ ；

I、其他实物状况：分为好、一般两个等级，以估价对象为基准（100%），每相差一个等级，指数调整 $\pm 6\%$ 。

5、权益状况调整

A、租赁或占用情况：分为有、无两种情况，以估价对象的情况为基准（100%），每相差一个等级，指数调整 $\pm 4\%$ ；根据估价假设，本次评估不考虑估价对象租赁或占用情况；

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，指数调整 $\pm 3\%$ ；根据本次估价目的、估价假设和限制条件，不考虑估价对象担保物权设立情况对本次估价的影响，案例均为无限制，故担保物权设立情况无需调整；

C、土地使用权类型：分为有国有出让、国有划拨两种情况，以估价对象的情况为基准（100%），每相差一个等级，指数调整 $\pm 5\%$ 。

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 $\pm 2\%$ 。

（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		100	100	100	100
市场状况调整		100	100	100	100
区位 状况	与相关场所的距离	100	100	100	100
	居住聚集度	100	100	100	100
	楼幢位置	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
	其他区位状况	100	100	100	100
实物 状况	建筑面积	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
	小区档次	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	装修程度	100	109	109	106
	物业服务	100	100	100	100
	其他实物状况	100	100	100	100
权益 状况	租赁或占用情况	100	100	100	100
	担保物权设立情况	100	100	100	100
	土地使用权类型	100	100	100	100
	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。

比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况修正系数

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
交易价格 (元/m ²)		2422	2565	2142
交易情况		100/100	100/100	100/100
市场状况调整		100/100	100/100	100/100
区位状况	与相关场所的距离	100/100	100/100	100/100
	居住聚集度	100/100	100/100	100/100
	楼幢位置	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
	其他区位状况	100/100	100/100	100/100
实物状况	建筑面积	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
	小区档次	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	装修程度	100/109	100/109	100/106
	物业服务	100/100	100/100	100/100
	其他实物状况	100/100	100/100	100/100
权益状况	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
	土地使用权剩余年限	100/100	100/100	100/100
	其他情况	100/100	100/100	100/100
比准价格 (元/m ²)		2222	2353	2021

(2) 比较法最终价格确定

由以上通过对三个可比实例的成交单价进行交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况的修正与调整得出三个可比实例调整后价格比较接近,因此估价人员决定采用简单算术平均法(取整)确定比较法的比准单价,即:

$$\text{估价对象比准价格} = (2222 + 2353 + 2021) \div 3 = 2199 \text{ 元/平方米}$$

(二) 收益法

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

根据《房产分层分户图》记载估价对象建筑物建成于 2009 年，钢筋混凝土结构非生产用房的经济耐用年限为 60 年，至价值时点建筑物剩余经济寿命为 43 年；根据《不动产权证书》记载土地使用期限 2079 年 7 月 10 日止，至价值时点土地剩余使用年限为 53 年。根据孰短原则，本次剩余使用年限为 43 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

采用比较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

比较项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称(坐落)	一品和庄住宅用途房地产	一品和庄住宅用途房地产	一品和庄住宅用途房地产
规模/面积(m ²)	148.35, 较大	148.35, 较大	145, 较大
租赁签订期日	2026.3	2026.2	2026.3
签约租赁期	短期	短期	短期
朝向	朝南	朝南	朝南
楼层	1/6, 一般	4/6, 一般	4/6, 一般
室内装修	普通装修	普通装修	普通装修
室内设备	一般	一般	一般
建成年代	2009 年	2009 年	2009 年
小区档次	一般	一般	一般
物业服务	一般	一般	一般
其他因素	一般	一般	一般
资料来源	市场收集	市场收集	市场收集
租金单价 (元/m ² ·月)	7.95	7.75	7.87

B、租金可比实例主要因素修正与调整

规模/面积: 建筑面积: 分为大、较大、一般、较小、小五个等级, 以估价对象的等级为基准(100%), 每相差一个等级, 指数调整+/-2%;

租赁签订期日: 根据估价人员调查, 和县住宅房地产租赁市场平稳, 由于选取的可比实例与估价对象交易日期接近, 故不需进行交易期日调整, 租赁日期调整系数为 100%。

签约租赁期: 分为短期、中长期、长期三个级别, 以估价对象的级别为基准(100%), 每相差一个等级, 指数调整+/-5%;

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, 指数调整+/-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，指数调整 $\pm 2\%$

室内装修：分为精装、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，指数调整 $\pm 3\%$ ；

室内设备：分为齐全、较齐全、一般、不齐全、无五个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，指数调整 $\pm 1\%$ ；

建成年代：以估价对象建成年代为基准（100%），每相差 2 年，指数调整 $\pm 1\%$ ；

小区档次：分为高档、中档、一般、低档四个等级，以估价对象的等级为基准（100%），每相差一个等级，指数调整 $\pm 3\%$ ；

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，指数调整 $\pm 3\%$ ；

其他因素：分为好，一般两个等级，以估价对象为基准（100%），每相差一个等级，指数调整 $\pm 6\%$ 。

租金内涵：估价对象与可比实例的租金内涵一致，故无需进行修正调整。

C、编制因素比较调整系数表

根据上述比较因素的调整与修正，编制比较因素修正系数及结果表。

租赁可比实例比较因素修正系数及结果表			
修正调整项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
租金	7.95	7.75	7.87
规模/面积	100/102	100/102	100/102
租赁签订期日	100/100	100/100	100/100
签约租赁期	100/100	100/100	100/100
建筑结构	100/100	100/100	100/100
朝向	100/100	100/100	100/100
楼层	100/104	100/104	100/104
室内装修	100/106	100/106	100/106
室内设备	100/102	100/102	100/102
建成年代	100/100	100/100	100/100
小区档次	100/100	100/100	100/100
物业服务	100/100	100/100	100/100
其他因素	100/100	100/100	100/100
比准价格（元/ $m^2 \cdot$ 月）	6.93	6.76	6.86
权重	1/3	1/3	1/3
租金比准价格 （元/ $m^2 \cdot$ 月）	6.85		

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 6.85 元/平方米·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。等于全部可出租面积与最可能的租金水平的乘积。

即年潜在毛收入=6.85×12=82.2 元/平方米/年。

②租约限制、空置和收租损失

A 租约限制

依据估价假设,本次估价不考虑租赁限制对估价结果的影响。

B 空置

经估价人员调查,估价对象同类型住宅房地产租约期通常为一年,估价人员根据对房地产市场出租情况的调查及对未来市场状况的预期分析,本次估价取年空置率 10.00%。

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 租金损失

经估价人员调查,和县房地产租赁,出租方全部提前收租,故租金损失率为 0%。

E 其他收入

其他收入在本地房地产租赁过程中表现为收取押金所产生的利息收入,和县住宅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:

$$\begin{aligned}\text{其他收入} &= \text{押金} \times (1 - \text{空置率}) \times \text{一年期存款利率} \\ &= 6.85 \times (1 - 10.00\%) \times 0.95\% \\ &= 0.06 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

有效毛收入=潜在毛租金收入-空置和收租损失+其他收入

$$\begin{aligned}&= 8.2 \times [1 - (10.00\% + 0\%)] + 0.06 \\ &= 74.04 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

2、估算估价对象的正常年运营费用

A 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2%；

估价人员根据本县建安工程造价指标，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2000元/平方米。

维修费=房屋重置价格×年维修费用率

$$=2000 \times 2\%$$

$$=40.00 \text{ 元/平方米}$$

B 管理费：管理费指对出租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1%-3%，根据估价对象的具体特点，本次估价取费标准确定为3%。

管理费=有效毛收入×年管理费用率

$$=74.04 \times 3\%$$

$$=2.22 \text{ 元/平方米}$$

C 保险费，通常为建筑物现值的一定比例，保险公司房贷保险费计费标准确定为0.20%，如上所述，确定该房屋重置价格为2000元/平方米。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17年，

成新率=[1-(1-残值率)×房屋已使用年限/房屋耐用年限]×100%

$$=[1-(1-0\%) \times 17/60] \times 100\%$$

$$=72\%$$

保险费=建筑物现值×保险费率

=建筑物重置价格×成新率×保险费率

$$=2000 \times 72\% \times 0.20\%$$

$$=2.88 \text{ 元/平方米}$$

D 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），和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），和县教育费为流转税的3%，则教育费附加及地方附加=增值税×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），和县地方教育附加费为流转税的2%，则地方教育附加=增值税×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7元/m²·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 $\div 2$ 。

本次评估中,因估价委托人提供的产权登记资料未记载估价对象实际占用的土地面积,估价人员无法依据现有产权资料对土地占用面积进行合理推算与确认,故本次评估未将城镇土地使用税纳入测算范畴。

综上所述,合计税率为 14.22%。

税金=有效毛收入 $\times 14.22\%$

=74.69 $\times 2\%$

=10.53 元/平方米

运营费用合计:

运营费用=维修费+管理费+保险费+税费

=40+2.22+2.88+10.53

=55.63 元/平方米

3、求取估价对象的净收益:

净收益=有效毛收入-运营费用

=74.04-55.63

=18.41 元/平方米

4、报酬率、净收益逐年递增比率的确定

1) 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中国工商银行、中国农业银行、中国银行、中国建设银行、邮储银行、交通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) 确定净收益逐年递增的比率：指估价对象租金按一定比率逐年递增的比率，根据估价对象所属区域住宅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，确定估价对象的净收益年上涨率为 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住宅房地产市场状况，本次估价持有期取 5 年。

5、预测持有期末的转售收益

A 预测持有期末的转售价格

本次估价中估价人员根据近几年住宅销售价格变动情况，结合同区域同类型房地产市场调查，综合确定，市场价格上涨率为 5.0%，结合同类型物业于价值时点的市场价格和市场价格上涨率确定持有期末的转售价格。

$$\begin{aligned}\text{转售价格} &= 1V \times (1 + \text{平均年增长率})^{\text{持有期}} \\ &= 1V \times (1 + 5.0\%)^5 \\ &= 1.28V\end{aligned}$$

B 预测持有期末的转售成本

估价对象为普通住房，本次估价设定持有年限为 5 年，根据财政部 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）附件 3：《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》中规定：个人将购买 2 年以上（含 2

年)的住房对外销售的,免征增值税,本次评估转售成本包括个人所得税(按照全额1%征收)。

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。

故得预测持有期末的转售成本为转售价格的2%。

C 预测持有期末的转售收益(取整)

转售收益=转售价格-转售成本

$$=1.28V-1.28V\times 2\%$$

$$=1.25V$$

6、计算收益价值

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

$$=[18.41/(5.5.0\%-3.0\%)] \times [1 - (1+3.0\%)^5 / (1+5.5.0\%)^5] + 1.25V / (1+5.5.0\%)^5$$

$$=1909 \text{ 元/平方米}$$

(三) 结果的确定

估价人员根据估价程序,经过测算,应用比较法和收益法得到的估价结果分别为2199元/平方米和1909元/平方米,两种方法结果存在一定差距,根据估价人员对估价对象周边区域的调查,该地段房屋的租赁市场滞后于房地产交易市场,估价人员在对区域内市场经过充分调研的基础上,把两种估价方法的结果与当地房地产市场状况进行充分的分析论证,同时考虑到本次评估目的为确定房地产销售转让底价提供参考依据,评估房地产市场价格,价值类型为市场价值,本次估价最终决定采用加权算术平均法计算其价格(取整),比较法和收益法取其权重分别为0.6、0.4,其结果见下:

估价对象单价 $P=2199 \times 0.6 + 1909 \times 0.4 = 2083 \text{ 元/m}^2$ (取整)

估价对象总价值 $V=2083 \text{ 元/m}^2 \times 223.79 \text{ m}^2 = 466155 \text{ 元}$

II: 商业房地产测算过程

(一)、24幢S105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 2012 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 46 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 2058 年 01 月 30 日止，土地剩余年限为 32 年，依据孰短原则，本次估价对象的收益期参照土地剩余年限，即为 32 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）	富城花园	富城花园	富城花园
建筑面积（m ² ）	140	110	96
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	简单装修	简单装修	简单装修
楼层（层）	1-2/2 层	1-2/2 层	1-2/2 层
人流量	较大	较大	较大
临街（路）状况	一面临街	一面临街	一面临街
临街（路）性质	生活型	生活型	生活型
建成年代	2006 年	2006 年	2006 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）	16.75	16.98	17.10

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+/-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+/-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+/-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+/-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+/-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+/-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+/-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+/-2%；

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+/-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+/-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+/-2%；

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+/-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+/-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	16.75	16.95	17.13
建筑面积 (m ²)	100/96	100/98	100/98
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	100/102	100/102	100/102
楼层	100/100	100/100	100/100
人流量	100/103	100/103	100/103
临街（路）状况	100/103	100/103	100/103
临街（路）性质	100/100	100/100	100/100
建成年代	100/98	100/98	100/98
层高	100/100	100/100	100/100

宽深比	100/100	100/100	100/100
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/m ² ·月)	16.45	16.31	16.64
租金比准价格 (元/m ² ·月)	16.47		

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 16.47 元/m²·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=16.47×12=197.64 元/m²/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 7.00%。

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:

$$\begin{aligned}\text{其他收入} &= \text{押金} \times (1 - \text{空置率}) \times \text{一年期存款利率} \\ &= 16.47 \times (1 - 7.00\%) \times 0.95\%\end{aligned}$$

$$=0.15 \text{ 元/m}^2$$

③有效毛收入的求取

有效毛收入=潜在毛租金收入-空置和收租损失+其他收入

$$=197.64 \times [1-(7.00\%+0\%)] + 0.15$$

$$=183.96 \text{ 元/m}^2$$

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2000元/m²。

维修费=房屋重置价格×年维修费用率

$$=2000 \times 1.5\%$$

$$=30.00 \text{ 元/m}^2$$

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%。

管理费=有效毛收入×年管理费用率

$$=183.96 \times 2\%$$

$$=3.68 \text{ 元/m}^2$$

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2000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14年。

成新率=[1-(1-残值率)×房屋已使用年限/房屋耐用年限]×100%

$$=77\%$$

保险费=建筑物重置成新价×保险费率

=建筑物重置价格×成新率×保险费率

$$=2000 \times 77\% \times 2\%$$

$$=3.08 \text{ 元/m}^2$$

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《关于营改增后契税法 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= $[\text{含税租金年有效毛收入} \div (1+9\%)] \times 12\%$ 。

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 日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法，按照 9% 的规定征收率计算缴纳增值税；应缴税款= $[\text{含税租金年有效毛收入} \div (1+9\%)] \times 9\%$ 。

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），和县城城市维护建设税为流转税的 5%，则城市维护建设税=增值税 $\times 5\%$ 。

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），和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），和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 7 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{年}$ 。

G、印花税：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。

综上所述，合计税率为 14.22%，城镇土地使用税为 3.5 元/m²·年。

税金=有效毛收入×14.22%+3.5 元/m²·年

=183.96×14.22%+3.5

=29.66 元/m²

运营费用合计：

运营费用=维修费+管理费+保险费+税费

=30+3.68+3.08+29.66

=66.42 元/m²

4、求取估价对象的净收益

净收益=有效毛收入-运营费用

=183.96-66.42

=117.54 元/m²

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。

转售价格=价值时点价值×(1+平均年增长率)^{持有期}

$$=V \times (1+3.0\%)^5$$

$$=1.16V \text{ 元/平方米}$$

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），和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

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

$$=[117.62 / (5.50\% - 3.00\%)] \times [1 - (1+3.00\%)^5 / (1+5.50\%)^5] + 1.12V / (1+5.50\%)^5$$
$$=3714 \text{ 元/m}^2。$$

估价对象 24 幢 S105 室单价 $P=3714 \text{ 元/m}^2$ （取整）

估价对象 24 幢 S105 室总价 $P=3714 \times 69.78=259163 \text{ 元}$ （取整）

（二）、和县历阳镇一品和庄 4 幢 S101、S201 室等 52 间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，和县历阳镇一品和庄 4 幢 S101、S201 室等 51 间商业用途房地产的权益因素等与 24 幢 S105 室高度相似，其中估价对象 1-2/2 层商铺屋面有渗水情况，该事项构成房屋实体性贬损，后续需投入专项维修费用完成防水整治。本次评估已在市场价值测算中充分考量该瑕疵对房屋价值的负面影响，估价结果已包含对应维修成本的价值扣减；本次评估充分考量同项目内不同楼栋的商业客流差异，2 幢—4 幢商业的人流吸附能力、消费客流覆盖度弱于 24 幢—26 幢，对应市场租金水平存在合理价差。本次收益测算已根据客流差异及实际出租行情，对两类楼栋的客观租金进行差异化取值；以 24 幢 S105 室为基准测算，采用相同测算逻辑与修正规则，调整各商铺间的区位、实物、权益差异后，同理可得 4 幢 S101、S201 等 51 间商铺的市场价值。

III、地下车位测算过程

一、10#车位测算过程

(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）	佳源中央城	佳源中央城	佳源中央城
交易方式	转让	转让	转让
成交价（元/个）	11000	10800	10670
用途	地下车位	地下车位	地下车位
成交日期	2025.12	2025.11	2026.1
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，较合理	平层，较合理	平层，较合理
装饰装修	毛坯	毛坯	毛坯
所在楼层/总楼层	-1F/1，较优	-1F/1，较优	-1F/1，较优
新旧程度	一般	一般	一般
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，车位使用权转让	按车位数量计价，车位使用权转让	按车位数量计价，车位使用权转让
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 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	正常
市场状况（成交日期）		-	2025. 12	2025. 11	2026. 1
区位 状况	地段位置	一般	一般	一般	一般
	居住聚集度	一般	一般	一般	一般
	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	一般	一般	一般	一般
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	较完备	较完备	较完备
	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	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	物业服务	一般	一般	一般	一般
	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，结合和县房地产价格波动状况，和县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 $\pm 2\%$ ；

J、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 $\pm 3\%$ 。

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 $\pm 3\%$ 。

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 $\pm 4\%$ ；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 $\pm 3\%$ 。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 $\pm 3\%$ 。

（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		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	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	102	102	102
	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	100	100	100
	停车便利度	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

(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。

$$\text{比较价值} = \frac{\text{可比实例建立比较基准后的价格}}{\text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{区位状况调整系数} \times \text{实物状况调整系数} \times \text{权益状况调整系数}}$$

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/个)		11000	10800	10670
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	建筑规模	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/102	100/102	100/102

系数	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	100/100	100/100	100/100
	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）		10784	10588	10461

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：

$$\text{比较单价} = (10784 + 10588 + 10461) \div 3 = 10611 \text{ 元/个}$$

（二）、和县历阳镇一品和庄 1#车位等 91 个车位用途房地产使用权市场价值测算过程：

根据估价委托人提供的资料并结合估价人员实地查勘，和县历阳镇一品和庄 1#车位等 91 个车位用途房地产的区位因素、实物因素和权益因素等与 10#车位高度相似，以 10#车位为基准测算，采用相同测算逻辑与修正规则，同理可得求取剩余估价对象使用权市场价值。

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：

住宅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)	结构	用途	楼层	评估单价(元/m²)	评估总价(元)
1	一品和庄5幢601室	皖(2018)和县不动产权第0003206号	223.79	钢筋混凝土结构	住宅	6/6层	2083	466155
合计			223.79					466155(人民币大写肆拾陆万陆仟壹佰伍拾伍元整)

商铺估价结果一览表

币种：人民币

序号	名称	不动产权号	建筑面积(m²)	结构	用途	楼层	评估单价(元/m²)	评估总价(元)	备注
1	一品和庄4幢S101、S201号商铺	皖(2018)和县不动产权第0003205号	79.21	钢筋混凝土	商业	1-2/5	3326	263452	小区北侧
2	一品和庄4幢S102、S202号商铺	皖(2018)和县不动产权第0003204号	79.21	钢筋混凝土	商业	1-2/5	3326	263452	小区北侧
3	一品和庄4幢S103、S203号商铺	皖(2018)和县不动产权第0003203号	107.73	钢筋混凝土	商业	1-2/5	3326	358310	小区北侧
4	一品和庄2#-4#连体商业楼5号商铺	皖(2018)和县不动产权第0004032号	66.8	钢筋混凝土	商业	1-2/2	3279	219037	小区北侧
5	一品和庄2#-4#连体商业楼6号商铺	皖(2018)和县不动产权第0004212号	66.8	钢筋混凝土	商业	1-2/2	3279	219037	小区北侧
6	一品和庄2#-4#连体商业楼7号商铺	皖(2018)和县不动产权第0004029号	76.42	钢筋混凝土	商业	1-2/2	3279	250581	小区北侧
7	一品和庄2#-4#连体商业楼8号商铺	皖(2018)和县不动产权第0004030号	76.42	钢筋混凝土	商业	1-2/2	3279	250581	小区北侧
8	一品和庄2#-4#连体商业楼9号商铺	皖(2018)和县不动产权第0004031号	76.42	钢筋混凝土	商业	1-2/2	3279	250581	小区北侧
9	一品和庄2幢S110、S210号商铺	皖(2018)和县不动产权第0003301号	72.29	钢筋混凝土	商业	1-2/6	3326	240437	小区北侧

10	一品和庄2幢 S111、S211号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003310号	71.01	钢筋混 凝土	商业	1-2/6	3326	236179	小区北侧
11	一品和庄2幢 S112、S212号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003314号	73.09	钢筋混 凝土	商业	1-2/6	3326	243097	小区北侧
12	一品和庄2幢 S113、S213号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003334号	70.59	钢筋混 凝土	商业	1-2/6	3326	234782	小区北侧
13	一品和庄2幢 S114、S214号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003313号	65.02	钢筋混 凝土	商业	1-2/6	3326	216257	小区北侧
14	一品和庄2幢 S115、S215号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003311号	65.02	钢筋混 凝土	商业	1-2/6	3326	216257	小区北侧
15	一品和庄2#商业楼 S101、S201号	皖(2018)和县不动 产权第0003320号	64.28	钢筋混 凝土	商业	1-2/2	3279	210774	小区北侧
16	一品和庄2#商业楼 S102、S202号	皖(2018)和县不动 产权第0003327号	64.28	钢筋混 凝土	商业	1-2/2	3279	210774	小区北侧
17	一品和庄2#商业楼 S103、S203号	皖(2018)和县不动 产权第0003329号	64.28	钢筋混 凝土	商业	1-2/2	3279	210774	小区北侧
18	一品和庄2#商业楼 S104、S204号	皖(2018)和县不动 产权第0003593号	64.28	钢筋混 凝土	商业	1-2/2	3279	210774	小区北侧
19	一品和庄2#商业楼 S105、S205号	皖(2018)和县不动 产权第0003330号	64.28	钢筋混 凝土	商业	1-2/2	3279	210774	小区北侧
20	一品和庄2#商业楼 S107、S207号	皖(2018)和县不动 产权第0003316号	61.22	钢筋混 凝土	商业	1-2/2	3279	200740	小区北侧
21	一品和庄2#商业楼 S108、S208号	皖(2018)和县不动 产权第0003323号	61.22	钢筋混 凝土	商业	1-2/2	3279	200740	小区北侧
22	一品和庄2#商业楼 S110、S210号	皖(2018)和县不动 产权第0003307号	64.28	钢筋混 凝土	商业	1-2/2	3279	210774	小区北侧
23	一品和庄2#商业楼 S111、S211号	皖(2018)和县不动 产权第0003331号	64.28	钢筋混 凝土	商业	1-2/2	3279	210774	小区北侧

24	一品和庄2#商业楼 S112、S212号	皖(2018)和县不动 产权第0003325号	64.28	钢筋混 凝土	商业	1-2/2	3279	210774	小区北侧
25	一品和庄2#商业楼 S113、S213号	皖(2018)和县不动 产权第0003318号	64.28	钢筋混 凝土	商业	1-2/2	3279	210774	小区北侧
26	一品和庄2#商业楼 S114、S214号	皖(2018)和县不动 产权第0003528号	64.28	钢筋混 凝土	商业	1-2/2	3279	210774	小区北侧
27	一品和庄24幢 S101号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003197号	85.74	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	318438	小区南侧
28	一品和庄24幢 S102号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003166号	85.74	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	318438	小区南侧
29	一品和庄24幢 S103号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003164号	85.74	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	318438	小区南侧
30	一品和庄24幢 S104号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003161号	69.78	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	259163	小区南侧
31	一品和庄24幢 S105号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003201号	69.78	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	259163	小区南侧
32	一品和庄24幢 S106号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003165号	69.78	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	259163	小区南侧
33	一品和庄24幢 S107号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003198号	155.52	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	577601	小区南侧
34	一品和庄24幢 S108号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003163号	145.8	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	541501	小区南侧
35	一品和庄24幢 S109号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003202号	107.66	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	399849	小区南侧
36	一品和庄24幢 S110号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003194号	73.78	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	274019	小区南侧
37	一品和庄24幢 S111号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003167号	73.78	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	274019	小区南侧

38	一品和庄24幢 S112号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003168号	73.78	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	274019	小区南侧
39	一品和庄24幢 S113号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003200号	73.78	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	274019	小区南侧
40	一品和庄25幢 S119号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003160号	57.26	钢筋混 凝土	商业	1/5	5946	340468	小区南侧
41	一品和庄25幢 S120号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003146号	62.2	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	231011	小区南侧
42	一品和庄25幢 S121号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003199号	68.76	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	255375	小区南侧
43	一品和庄25幢 S122号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003150号	74.3	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	275950	小区南侧
44	一品和庄25幢 S123号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003162号	102.49	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	2973	304703	小区南侧
45	一品和庄26幢 S106号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003151号	81.06	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	301057	小区南侧
46	一品和庄26幢 S107号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003332号	110.44	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	410174	小区南侧
47	一品和庄26幢 S109号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003195号	105.18	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	390639	小区南侧
48	一品和庄26幢 S114号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003141号	54.92	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	203973	小区南侧
49	一品和庄26幢 S115号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003157号	92.77	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	344548	小区南侧
50	一品和庄26幢 S116号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003196号	82.6	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	306776	小区南侧
51	一品和庄26幢 S117号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003156号	82.6	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	306776	小区南侧

52	一品和庄26幢 S118号商铺	皖(2018)和县不动 产权第0003155号	82.6	钢筋混 凝土	商业	1-2/5	3714	306776	小区南侧
合计			4039.11					14297316 (人民币大写壹仟肆佰 贰拾玖万柒仟叁佰壹拾陆)	

车位使用权估价结果一览表

币种：人民币

序号	车位号	面积 (m ²)	结构	用途	楼层	数量 (个)	评估单价 (元/个)	总价 (元)
1	1#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
2	2#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
3	3#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
4	4#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
5	5#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
6	6#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
7	7#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
8	8#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
9	9#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
10	10#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
11	11#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
12	12#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
13	13#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
14	14#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
15	15#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
16	16#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
17	17#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
18	18#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
19	19#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
20	20#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
21	21#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611

22	22#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
23	23#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
24	24#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
25	25#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
26	26#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
27	27#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
28	34#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
29	36#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
30	43#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
31	44#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
32	47#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
33	49#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
34	50#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
35	51#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
36	52#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
37	53#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
38	54#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
39	55#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
40	56#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
41	57#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
42	58#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
43	59#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
44	60#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
45	61#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
46	62#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
47	63#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611
48	64#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1层	1	10611	10611

49	65#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
50	66#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
51	69#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
52	72#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
53	74#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
54	86#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
55	88#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
56	105#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
57	107#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
58	111#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
59	114#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
60	116#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
61	117#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
62	118#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
63	119#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
64	120#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
65	121#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
66	125#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
67	126#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
68	127#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
69	128#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
70	129#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
71	130#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
72	134#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
73	135#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
74	144#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
75	145#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611

76	154#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
77	163#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
78	165#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
79	169#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
80	174#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
81	175#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
82	176#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
83	177#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
84	178#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
85	179#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
86	180#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
87	181#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
88	182#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
89	183#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
90	187#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
91	188#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
92	189#车位	/	钢筋混凝土	车位	-1 层	1	10611	10611
合计							976212 (人民币大写玖拾柒万陆仟贰佰壹拾贰元整)	

【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有限公司：

我公司因房产销售、转让的需要，委托贵公司对位于庐江县新庐国际小区（11幢商住和100个地下车位）、和昌一品和佳小区（11幢住宅、52幢商住、92个车位）房地产市场价格进行评估，评估时点：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、转让定价提供参考依据。评估房地产现时价值。并按照委托方具体要求出具评估报告书。评估费按照《房地产估价委托合同》约定支付。

备注：权属证书等相关分析资料由委托方提供真实有效。

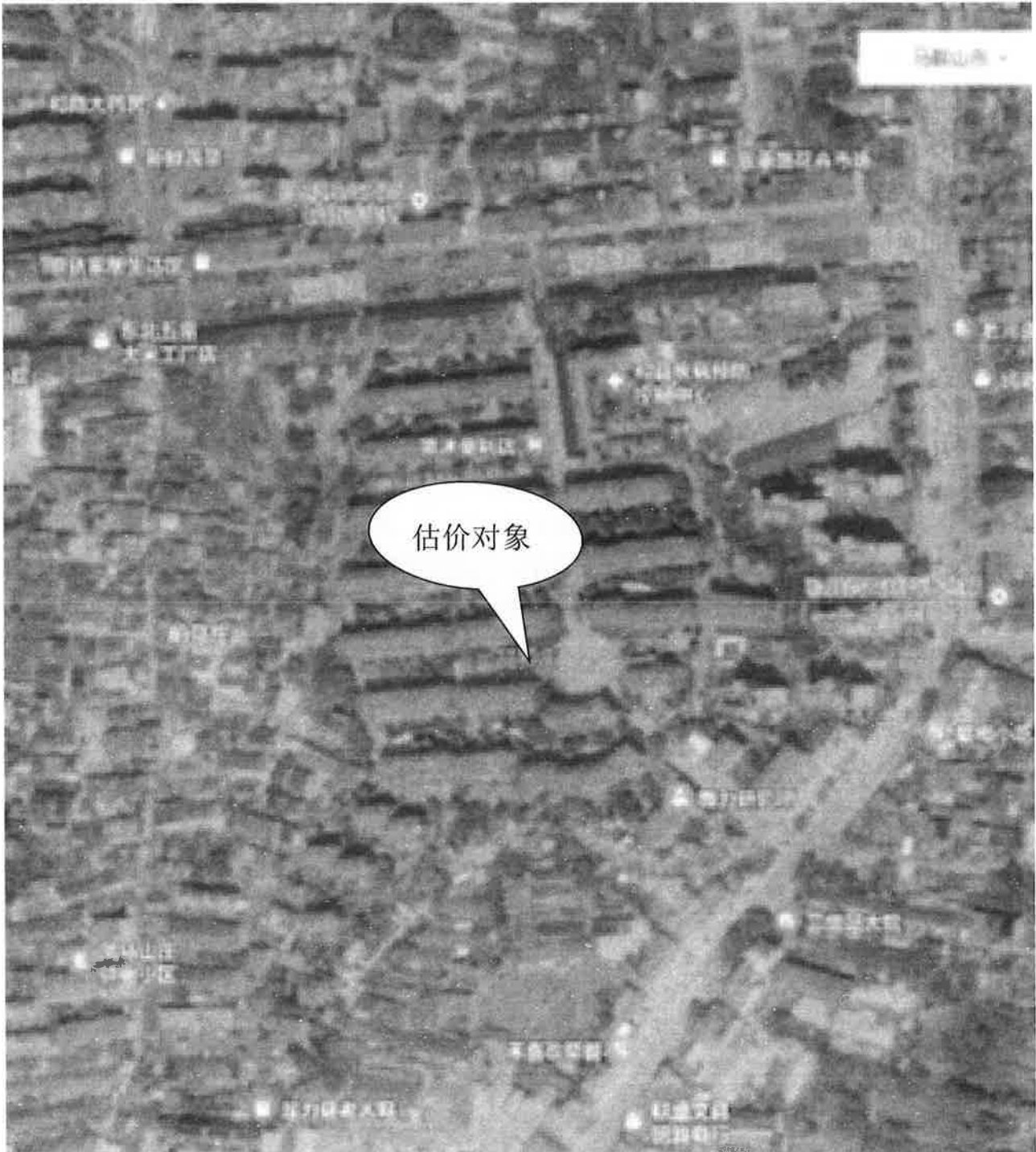
委托人（盖章或签字）：

经办人：章 72

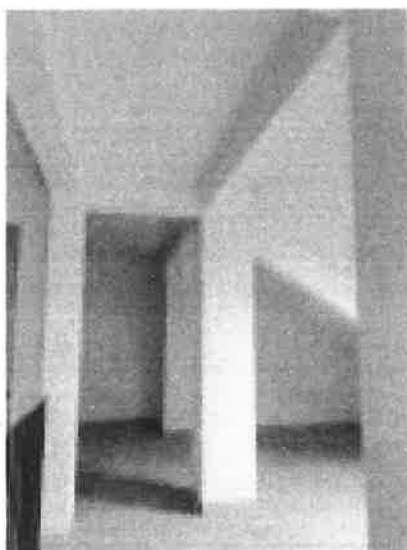
联系电话：18756169157

年 月 日

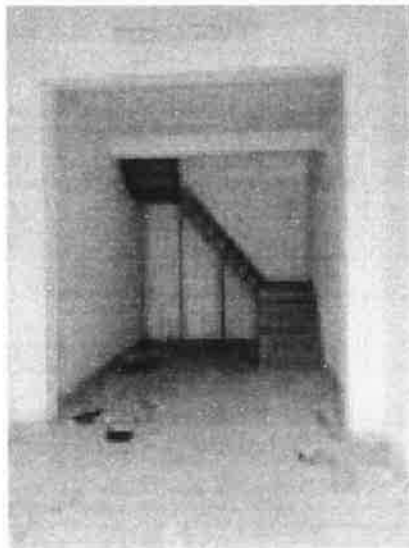




住宅照片



商铺照片



车位照片



皖 (2018) 和国 不动产权第 0601204 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	和县汤阳镇一品和庄5幢401室
不动产单元号	340523 100002 (0601102 F00000003)
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/成套住宅
面积	宗地面积12000.00㎡/房屋建筑面积223.79㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2079年07月10日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积 42.29㎡ 房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:205.34㎡、分摊建筑面积:14.45㎡ 房屋总层数 6、所在层数 第4、层楼号

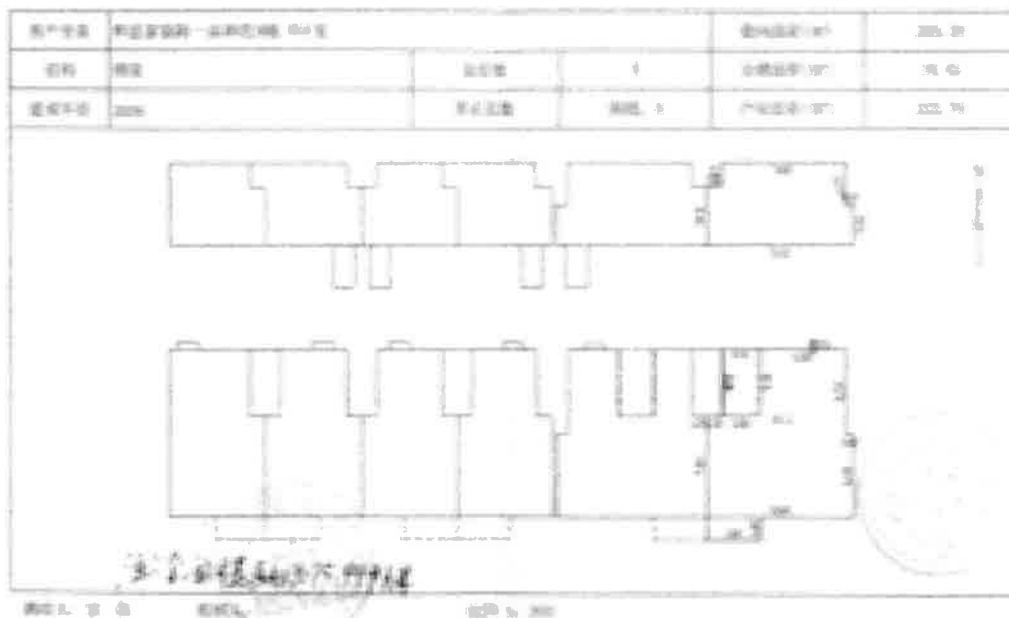


扫描全貌：新建



图 例

房产分层分户图



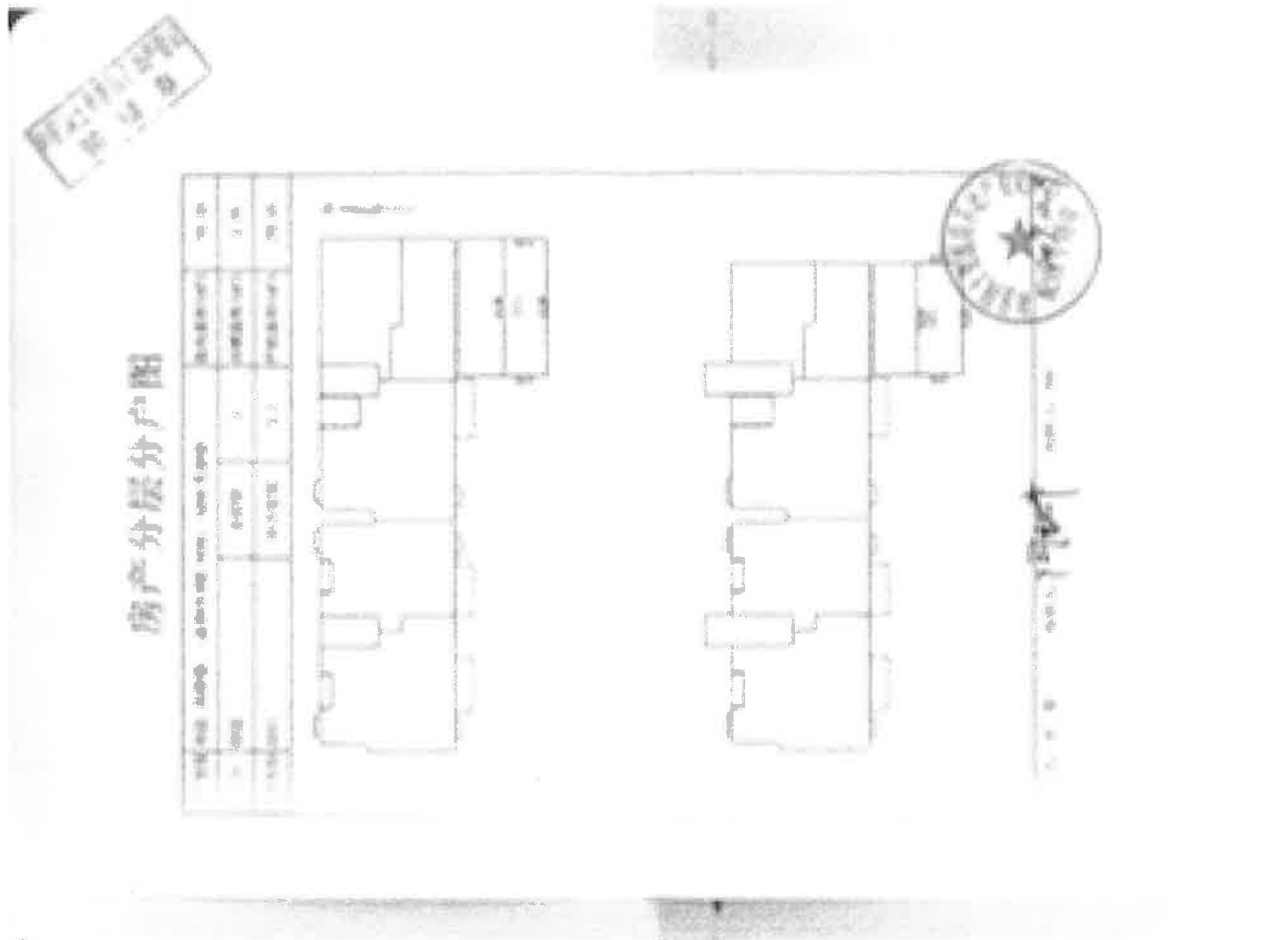
正诚评估有限公司 盖章

皖 (2011) 和昌 不动产权第 0003205 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	和县历阳镇一品和庄4幢5101、5201号商铺
不动产单元号	340523 100052 0001103 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/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/商业服务
面积	宗地面积12000.00m ² /房屋建筑面积79.21m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2079年07月10日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积 17.34m ² 房屋结构 钢筋混凝土结构 专有建筑面积:76.45m ² 、分摊建筑面积 2.76m ² 房屋总层数 5、所在层数 第1-2层



白路全路工 何建

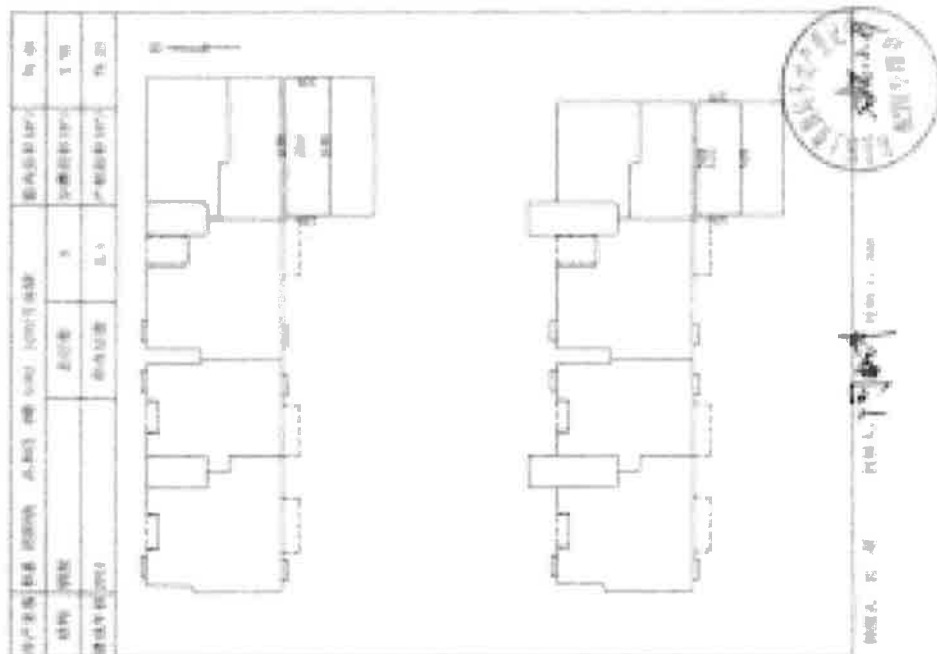


第 () 页 共 () 页 评估机构名称 评估日期

委托人	庐江县国有资产经营有限公司
受托人	正诚评估
标的物	位于庐江县第一农贸市场内，面积为 5200 平方米的
标的物地址	安徽省合肥市庐江县第一农贸市场内
标的物用途	国有建设用地使用权、房屋所有权
标的物现状	住宅/商业/工业用途
评估目的	为抵押贷款提供价值参考
评估对象	位于安徽省合肥市庐江县第一农贸市场内，面积为 5200 平方米的
评估范围	国有建设用地使用权、房屋所有权
评估依据	1. 委托方提供的资料 2. 现场勘查记录 3. 评估机构出具的评估报告 4. 相关法律法规

 正诚评估有限公司

房产分层分户图



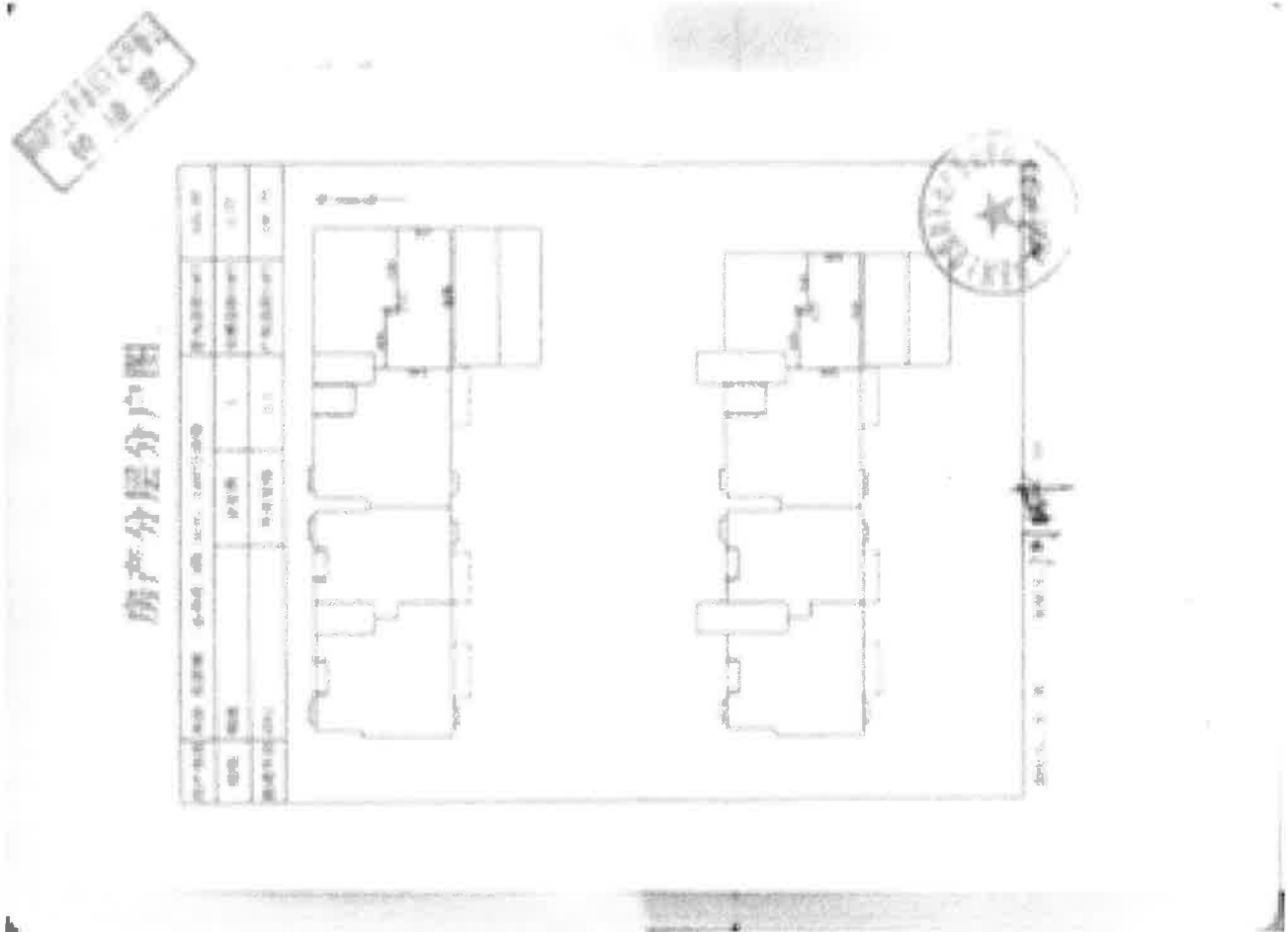
正诚评估有限公司 盖章

皖 (2018) 和昌 不动产权第 0003303 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	和昌禹阳镇一品和庄4幢5103、5203号商住
不动产单元号	340523 100002 0001103 F00040004
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12000.00m ² /房屋建筑面积107.73m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2079年07月16日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积 23.57m ² 房屋结构 钢筋混凝土结构 专有建筑面积 103.95m ² ，分摊建筑面积 3.77m ² 房屋总层数 5，所在层数 第1-2层



1 504 4 01 2 01 11



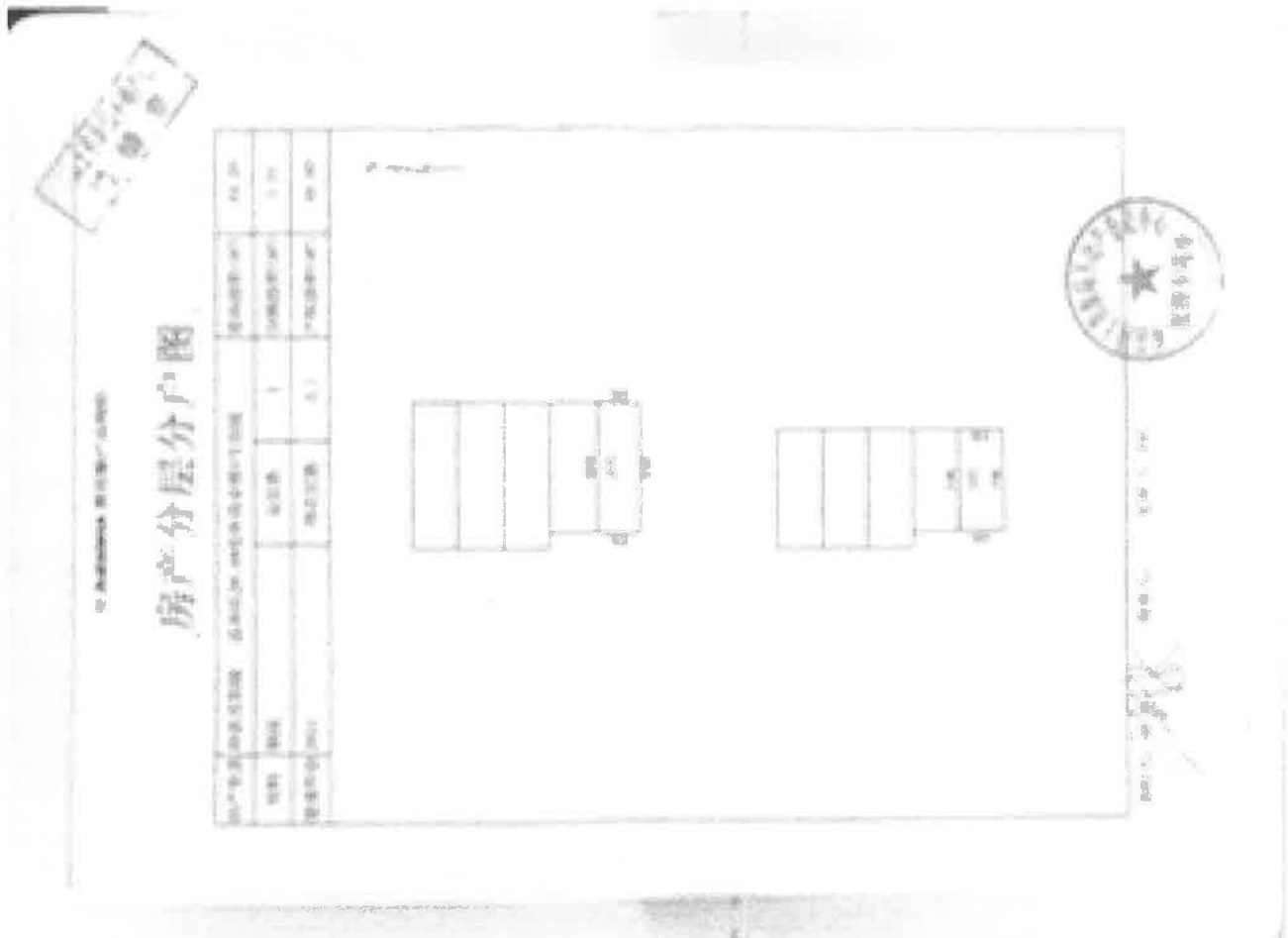
 正诚评估 创建

皖 (2018) 无 不动产权第 0004112 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庭2#-4#连体商业楼2号商铺
不动产单元号	340523 100002 0001103 400070001
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12000.00m ² /房屋建筑面积66.80m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2019年07月10日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积 30.7m ² 房屋结构-钢筋混凝土结构 专有建筑面积 66.29m ² ，分摊建筑面积 2.51m ² 房屋层数共 1，所在层数 第1-2层



正诚评估 印



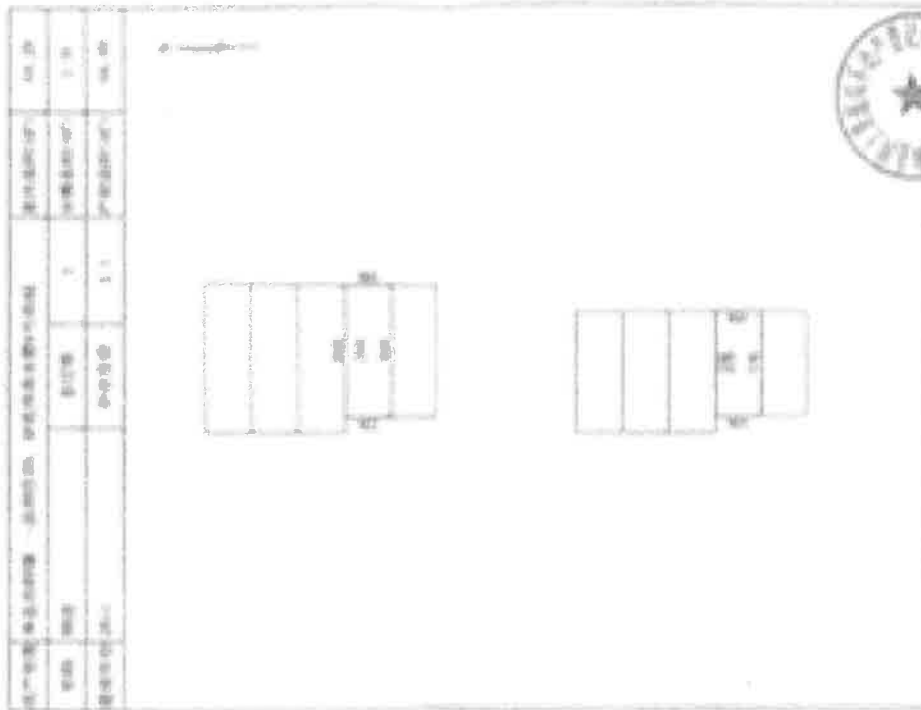
顺 (2015) 和昌 不动产权第 0004212 号

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	和昌庐阳锦一品和庄2#-4#连体商业126号商铺
不动产单元号	340523 105002 GB01103 F00070002
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12000.00m ² /房屋建筑面积64.27m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2019年07月16日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积 20.7m ² 房屋结构 钢筋混凝土结构 专有建筑面积 64.27m ² ，分摊建筑面积 1.51m ² 房屋总层数 1，所在层数 第1-2层



正诚评估有限公司

房产分层分户图



评估人：张某某
日期：2011年11月11日

 正诚评估 0551-62658800

项 目	备 注
委托人	浙江某房地产开发有限公司
评估目的	股权转让
评估范围	所置房地产一宗权证号：浙房地权证字第XXXX号
评估对象	160000 平方米（约240亩）
评估基准日	2008年12月31日
评估依据	国家法律法规、评估准则、委托协议
评估方法	成本法、市场比较法
评估结果	评估价值人民币：XXXX万元
评估日期	2009年1月10日
评估机构	浙江正诚房地产评估有限公司
评估师	张某某、李某某

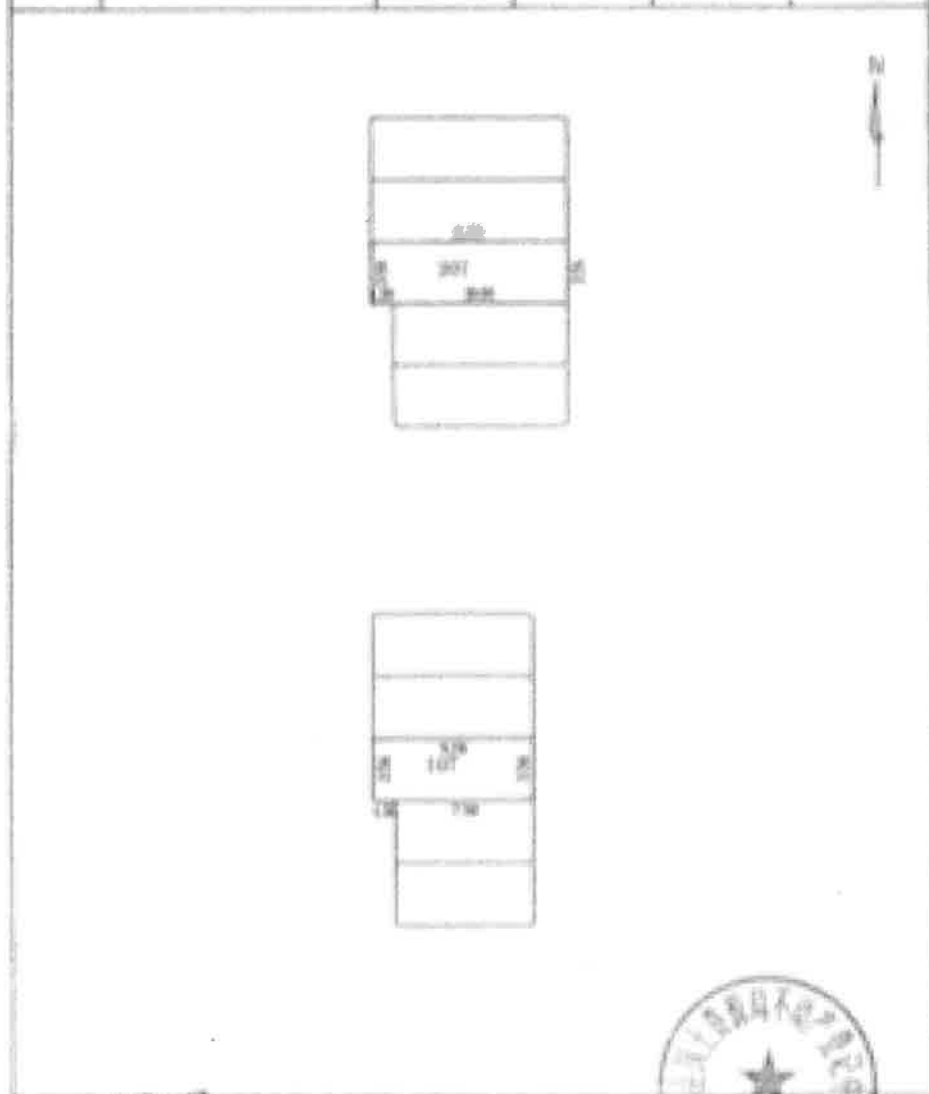


（此处为骑缝章位置）

由 Autodesk 教育版产品制作

房产分层分户图

房产坐落	和县花甸镇一品和庄28、48栋林尚东楼7号商铺			室内面积(m²)	75.55
结构	砖混	总层数	2	分摊面积(m²)	2.97
建成年份	2011	所在层数	2/2	产权面积(m²)	78.52



制图人: [Signature] 审核人: [Signature] 比例: 1:100



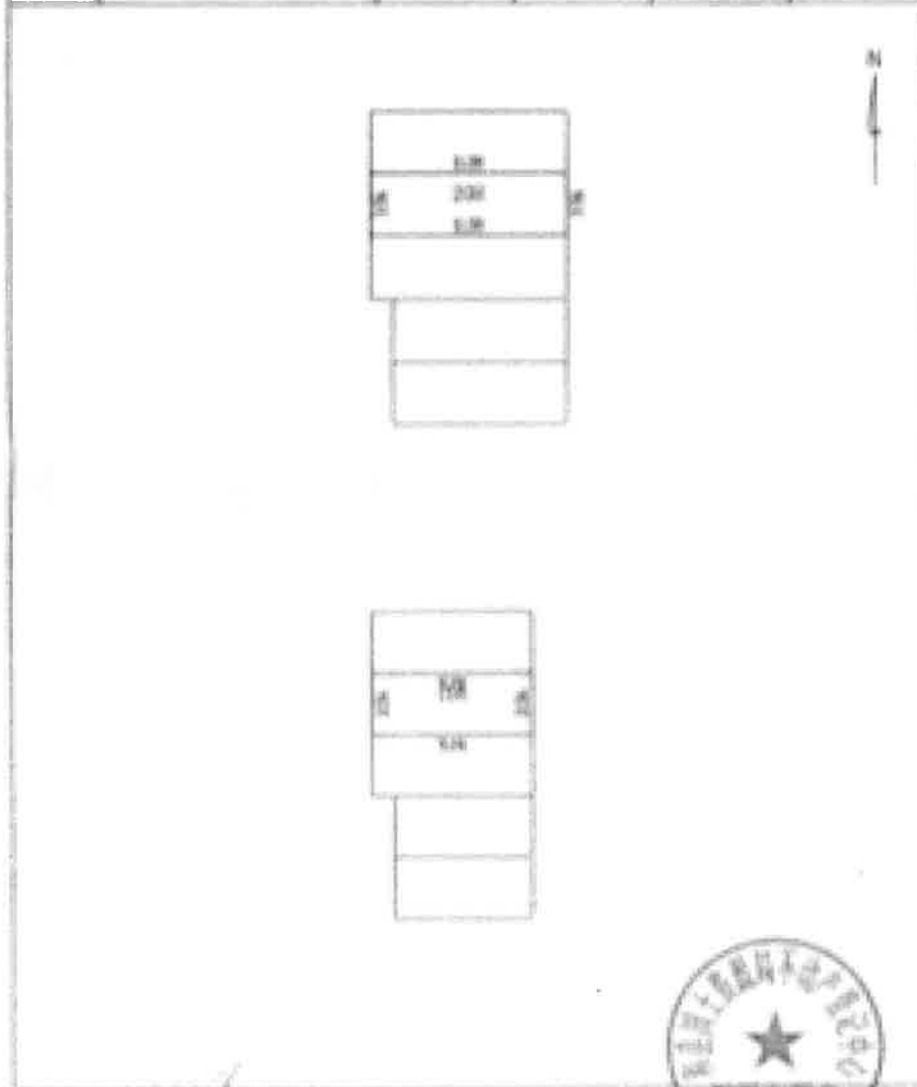
1-76 页码: 1/1

权利人	上海宝源房地产开发有限公司
占有情况	单独所有
位置	上海市浦东新区川沙新镇川沙路1000号
土地用途	住宅用地
规划用途	住宅用地
面积	1000.00平方米
使用期限	自2000年1月1日起至2020年12月31日止

附件 1 房产分户图

房产分层分户图

房产坐落	和县高阳镇一品和花园 4#商住楼B号商舖			室内面积(m ²)	73.34
结构	框架	层数	2	分摊面积(m ²)	5.97
建成年份	2011	所在层数	2/2	产权面积(m ²)	79.31



测绘人：孙 磊 审核人：孙 磊 比例尺：1:200



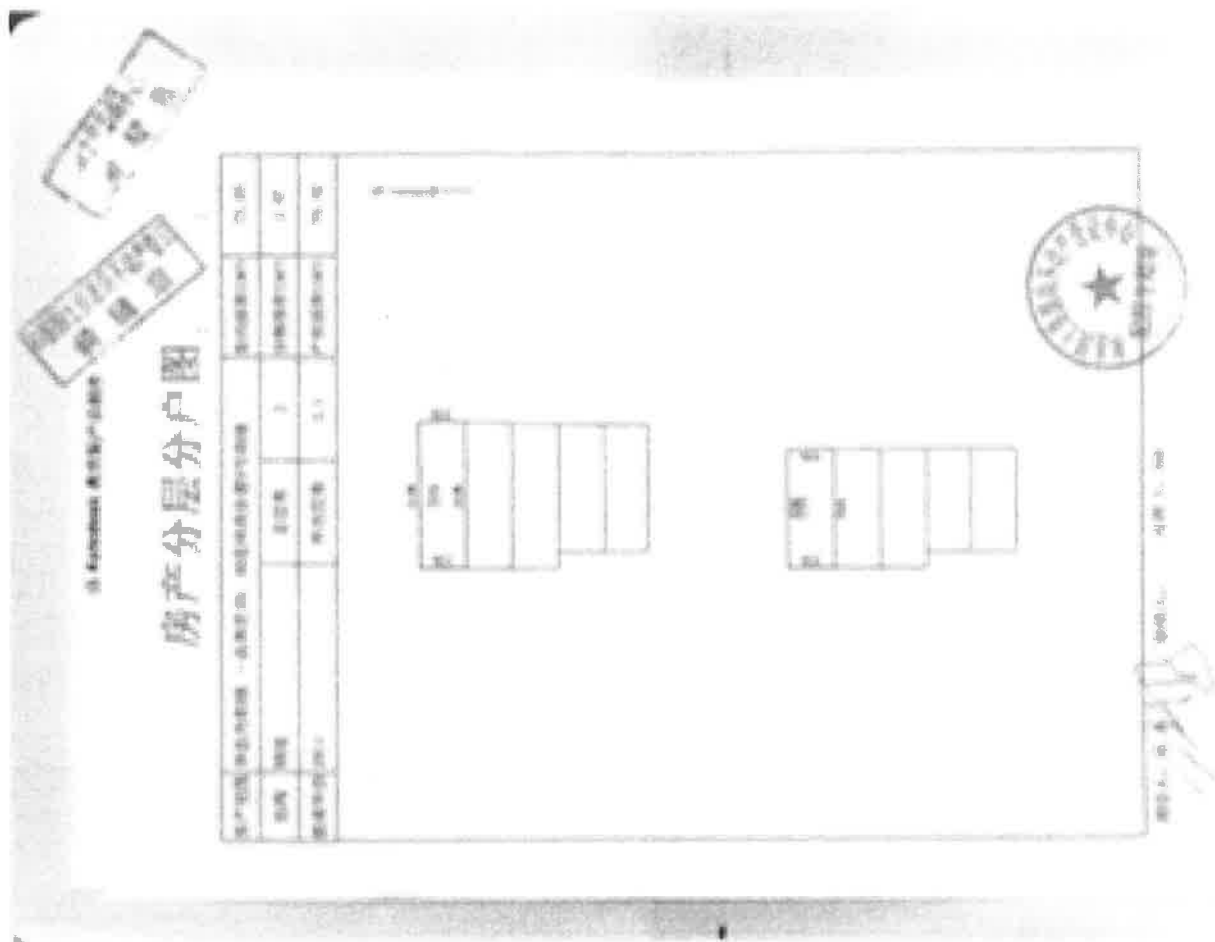
测绘单位：安徽正诚房地产评估有限公司

皖 (2015) 和县 不动产权第 皖(2015) 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	和县历阳镇一品和庄2#-4#连体商业楼9号商铺
不动产单元号	340523 100002 GB01103 F00070005
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12000.00m ² /房屋建筑面积76.42m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2079年07月10日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积 35.12m ² 房屋结构 钢筋混凝土结构 专有建筑面积 71.55m ² ，分摊建筑面积 4.87m ² 房屋楼层数 1,所在层数 第1-2层



正诚评估有限公司 盖章

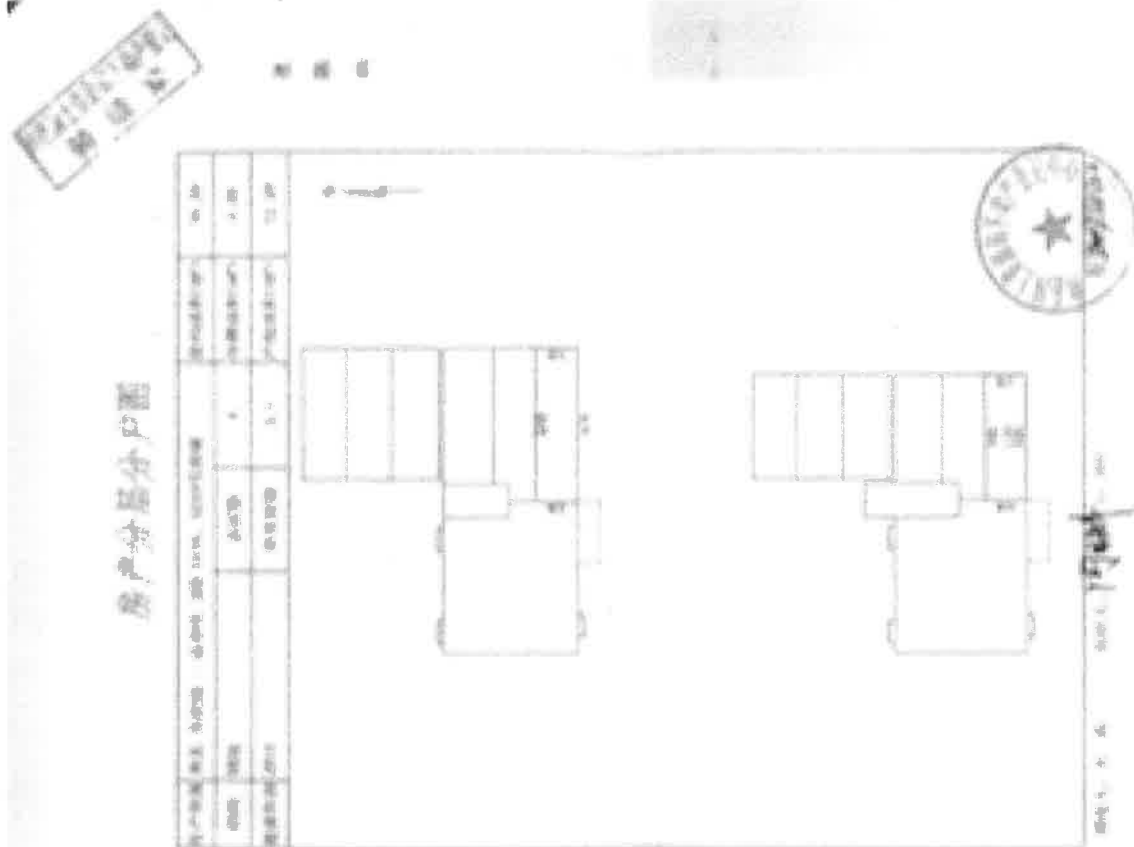


皖 (2013) 和县 不动产权第 000030 号

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	和县汤阳镇一品和庄2#楼5110、5210号商铺
不动产单元号	340523 100002 DB01103 F00020042
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12000.00m ² /房屋建筑面积72.29m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2079年07月10日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积 13.07m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积 70.29m ² , 分摊建筑面积 2.0m ² 房屋总层数 4, 所在层数 第1-2层



正诚评估有限公司 盖章

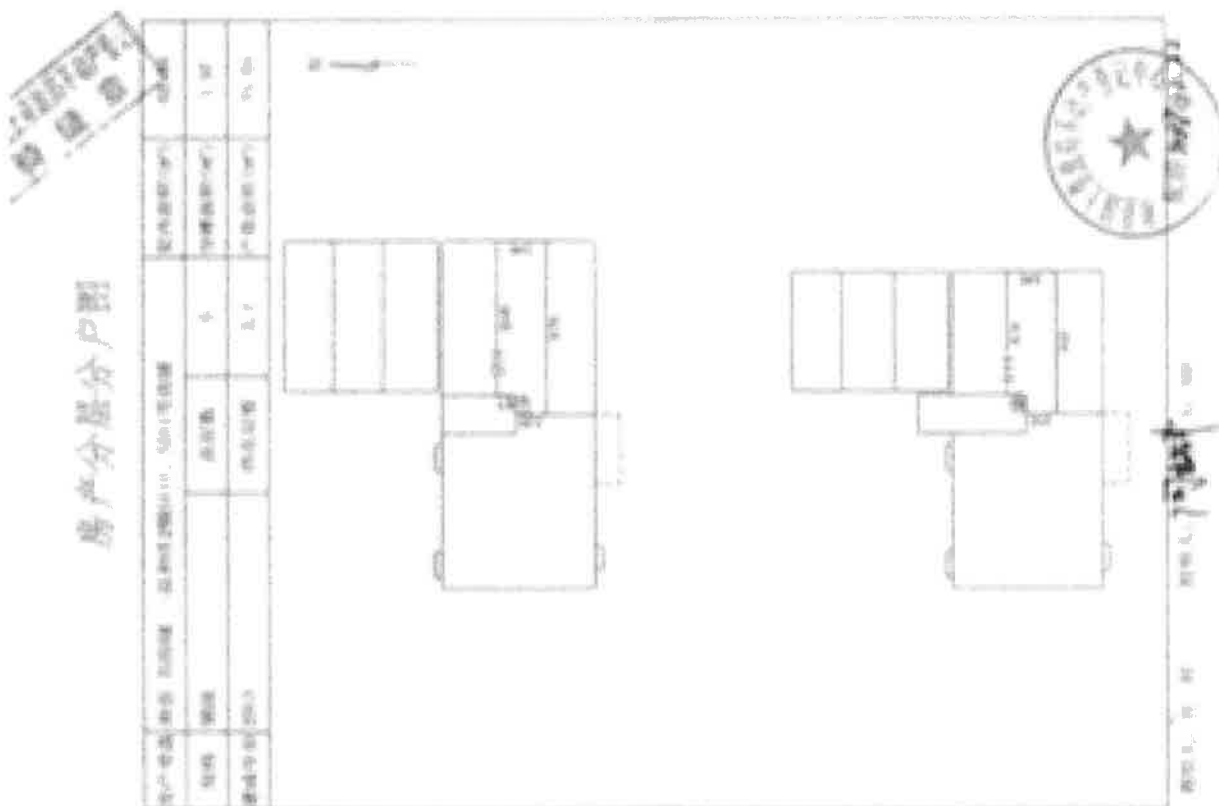


皖 (2018) 和县 不动产权第 0003349 号

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	和县历阳镇一品和庄2#楼3111、3211号商铺
不动产单元号	340523 100003 GB01103 F00020003
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12000.00m ² /房屋建筑面积71.01m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2079年07月10日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积 14.8m ² 房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:69.04m ² , 分摊建筑面积 1.97m ² 房屋总层数 6, 所在层数 第1-2层



正诚评估有限公司 盖章

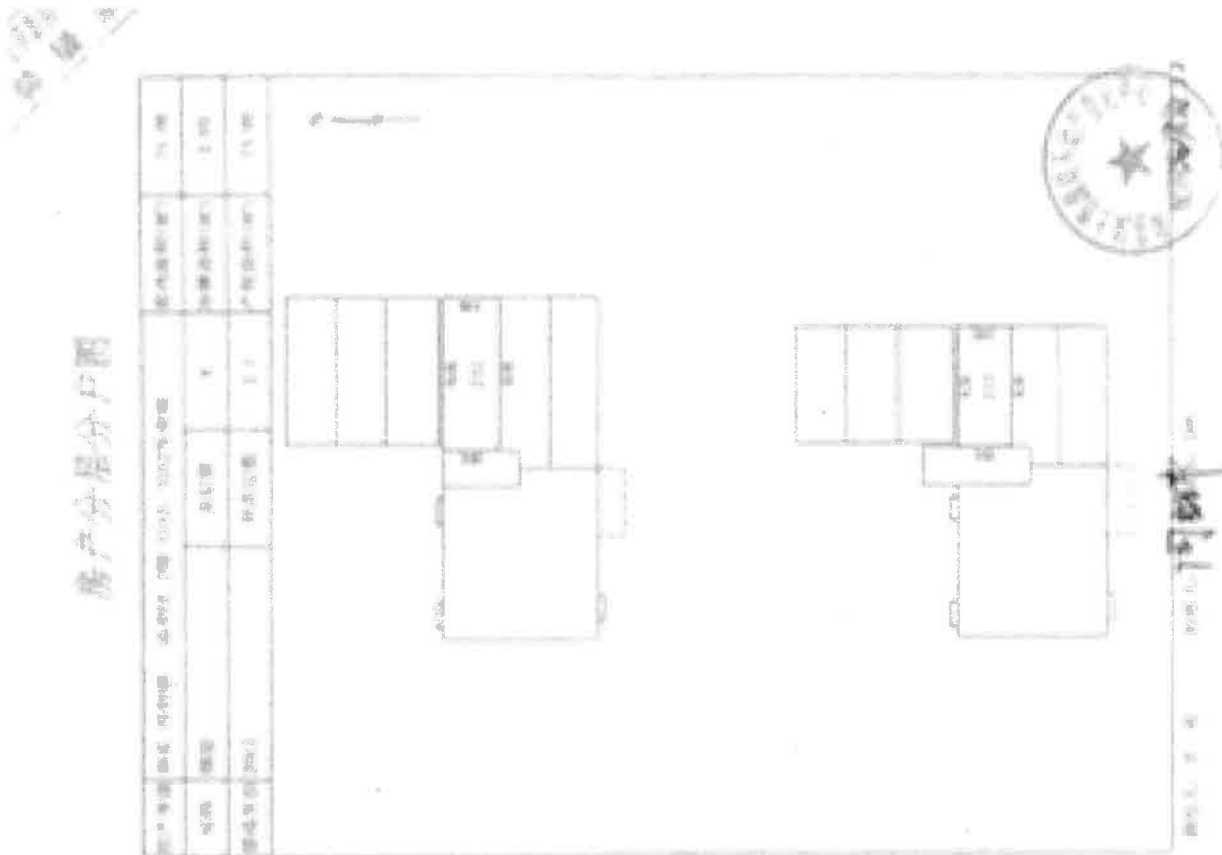


权证 (30 年) 和昌 不动产权第 0003314 号

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	和昌庐阳镇一品和庄2幢5112、5212号商铺
不动产单元号	340523 100002 GB01103 F00020504
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12000.00m ² /房屋建筑面积73.09m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2079年07月10日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积 18.23m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 71.06m ² , 分摊建筑面积 2.03m ² 房屋总层数: 6, 所在层数: 第1~2层



(正诚评估) 印



皖 (2018) 和县 不动产权第 000334 号

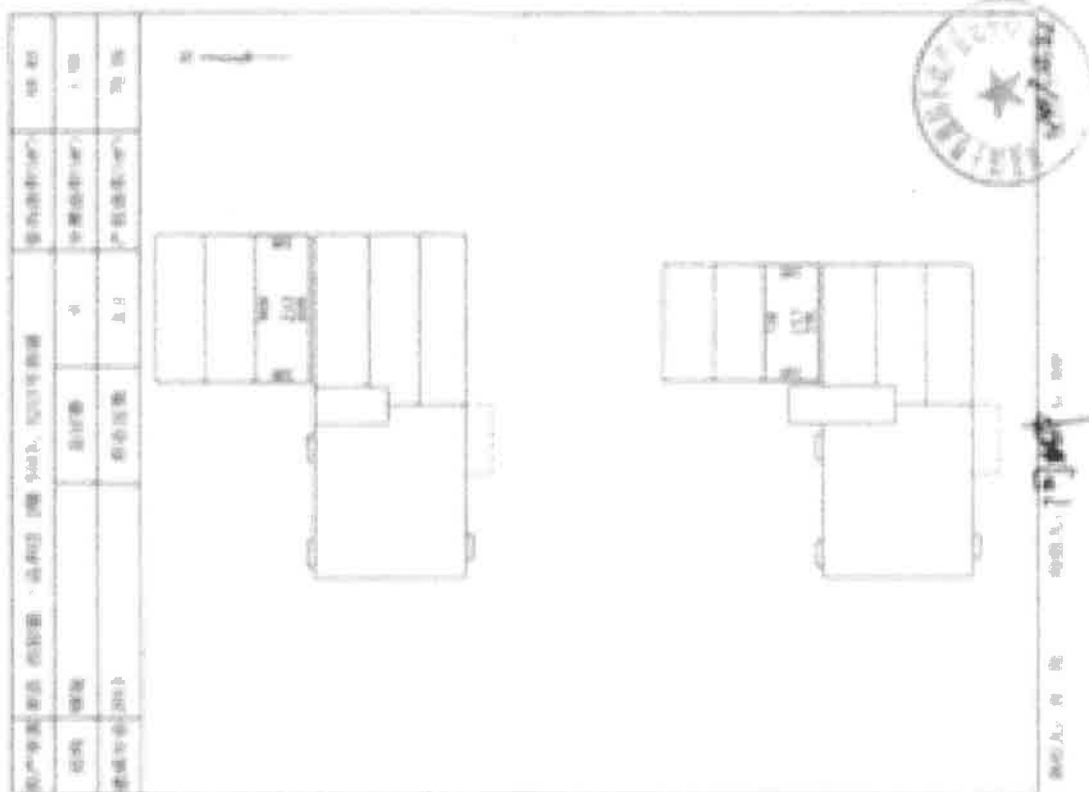
权利人	庐江美庐房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	和县历阳镇一品和庄2幢5113、5213号商铺
不动产单元号	340523 100003 0001103 F00026005
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/商业服务
面积	宗地面积12000.00m ² /房屋建筑面积76.59m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2079年07月10日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积 14.71m ² 房屋结构/钢筋混凝土结构 专有建筑面积 68.63m ² ，分摊建筑面积 1.96m ² 房屋总层数 4、所在层数 第1-2层



（扫描全图） 附注

附件 1

房产分层分户图



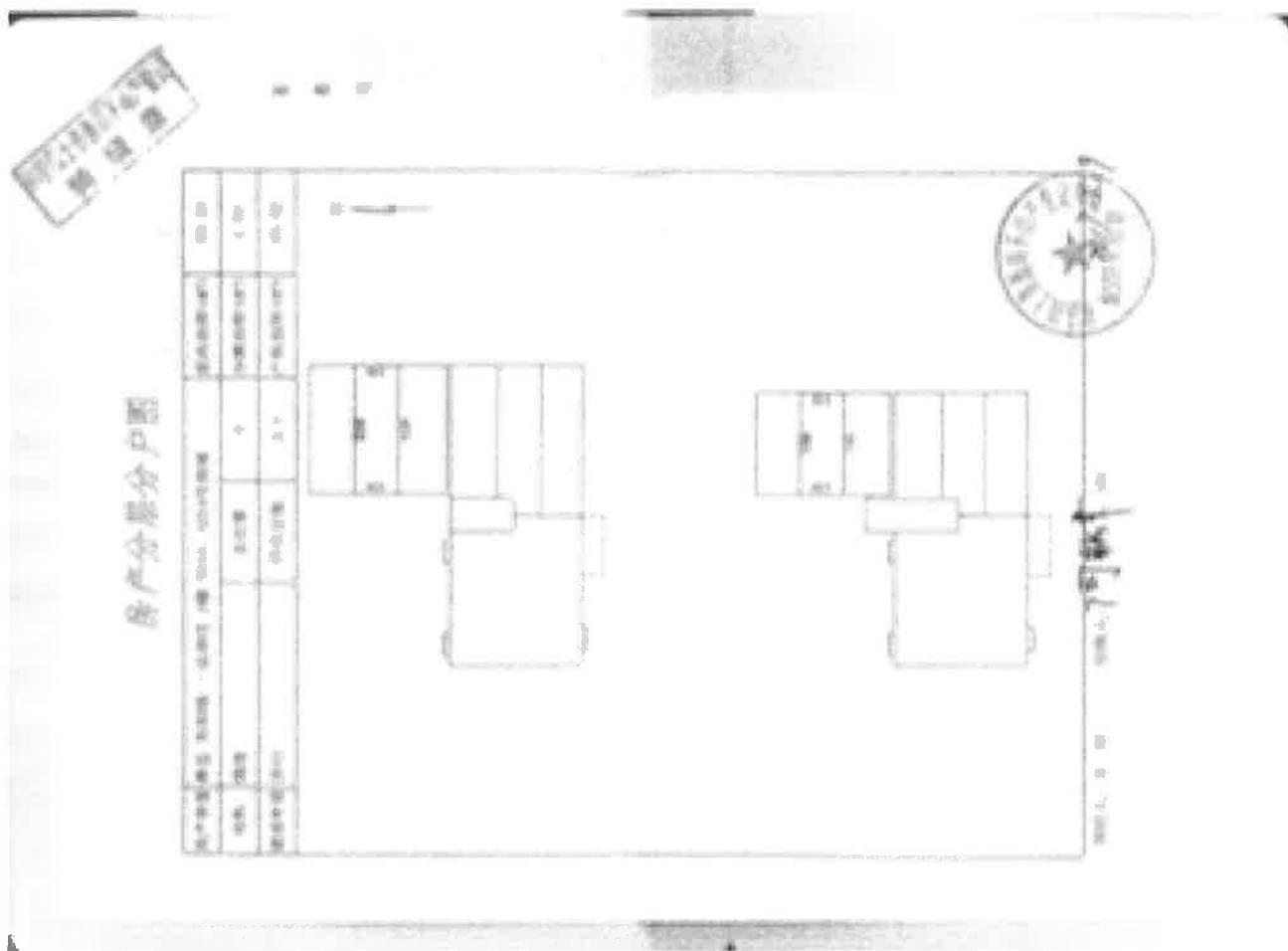
1/105 个时： 62612

皖 (2013) 和县 不动产权第 000110 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	和县汤阳镇一品和庄2幢1014、1214号商铺
不动产单元号	340523 100002 0801103 F00020006
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 ² /房屋建筑面积65.02m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2079年07月10日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积 13.55m ² 房屋结构 钢筋混凝土结构 专有建筑面积 63.21m ² ，分摊建筑面积 1.81m ² 房屋层数 6，所在层数 第1-2层



(正诚评估) 盖章

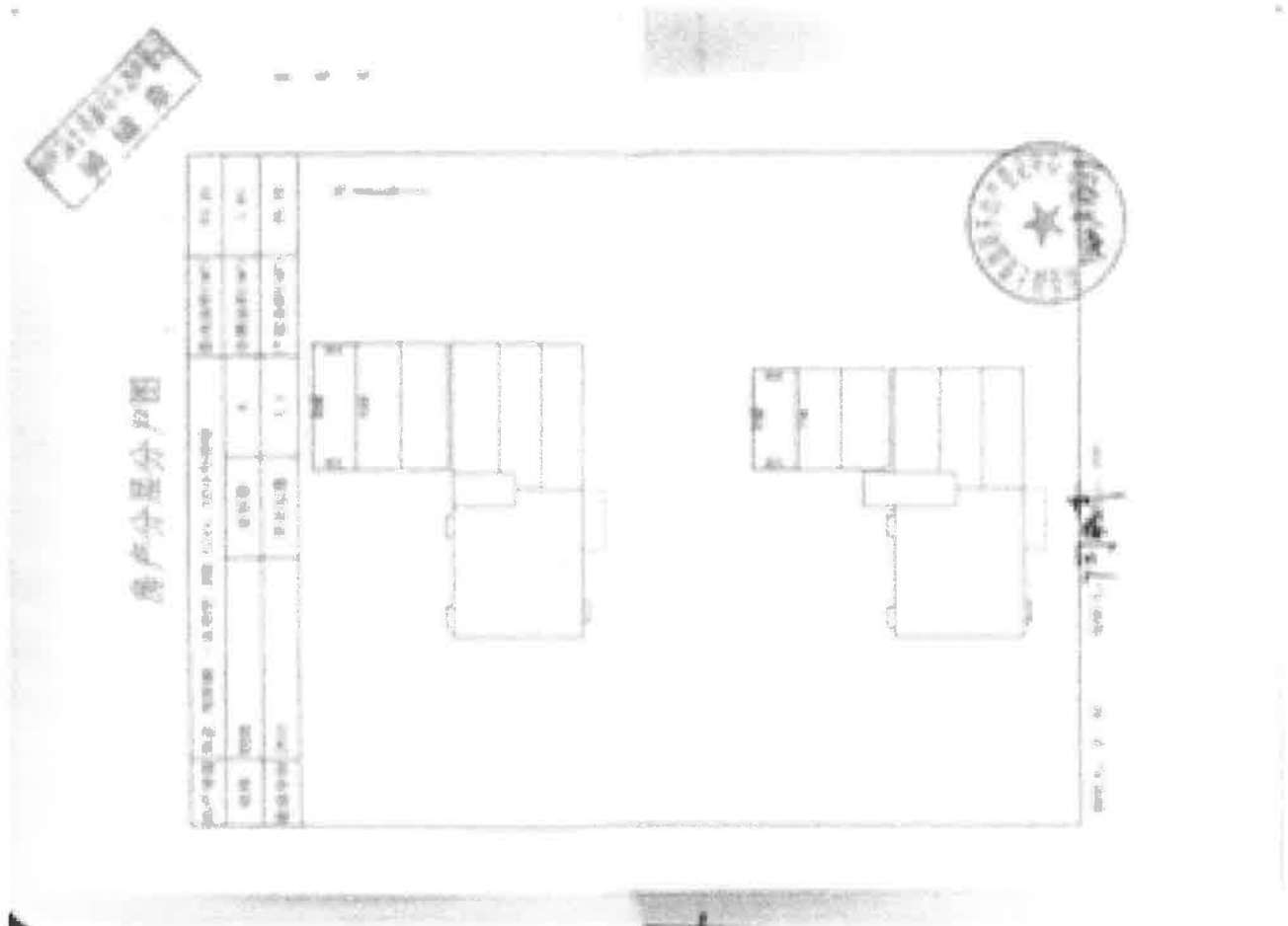


皖 (2018) 和昌 不动产权第 0003312 号

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	和昌汤阳镇一品和度2#楼8115、8116号商铺
不动产单元号	340523 100002 0801153 F00020007
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12000.00m ² /房屋建筑面积63.02m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2079年07月10日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积 13.25m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积 63.21m ² , 分摊建筑面积 1.81m ² 房屋总层数 6, 所在层数 第1-2层



正诚评估有限公司 制



 正诚评估有限公司 盖章

2014 和昌 不动产权第 0003320 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	和县历阳镇一品和庄2#商业楼S101、S201号
不动产单元号	340523 100002 GB01134 F01000001
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43460.00m ² /房屋建筑面积64.28m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2056年01月30日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积 36.16m ² 房屋结构 钢筋混凝土结构 专有建筑面积:61.74m ² , 分摊建筑面积 2.54m ² 房屋总层数 3, 所在层数 第1-2层



正诚评估 0551-62658800

房产分层分户图

房产位置	合肥市庐阳区濉溪路425号1301室			套内面积(m ²)	10.75
结构	砖混	层数	7	分摊面积(m ²)	12.50
建筑层数	7层	所在层数	7	产权面积(m ²)	40.00

1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	1312	1313	1314	1315	1316	1317	1318	1319	1320
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	1312	1313	1314	1315	1316	1317	1318	1319	1320
------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

测绘人：王 辉

审核人：王 辉

日期：2014.10.10



正诚评估 0551-62658800

皖 (2019 和 县 不 动 产 权 第 000333 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	和县历阳镇一品和庄2#商业楼4102、4202号
不动产权号	340523 100002 GB01134 F01000002
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	商服用地/商业服务
面 积	宗地面积43465.00m ² /房屋建筑面积64.28m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2058年01月30日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积 36.16m ² 房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积 44.74m ² , 分摊建筑面积 2.54m ² 房屋总层数 2, 所在层数 第1-2层



【加盖公章】 0551-62658800

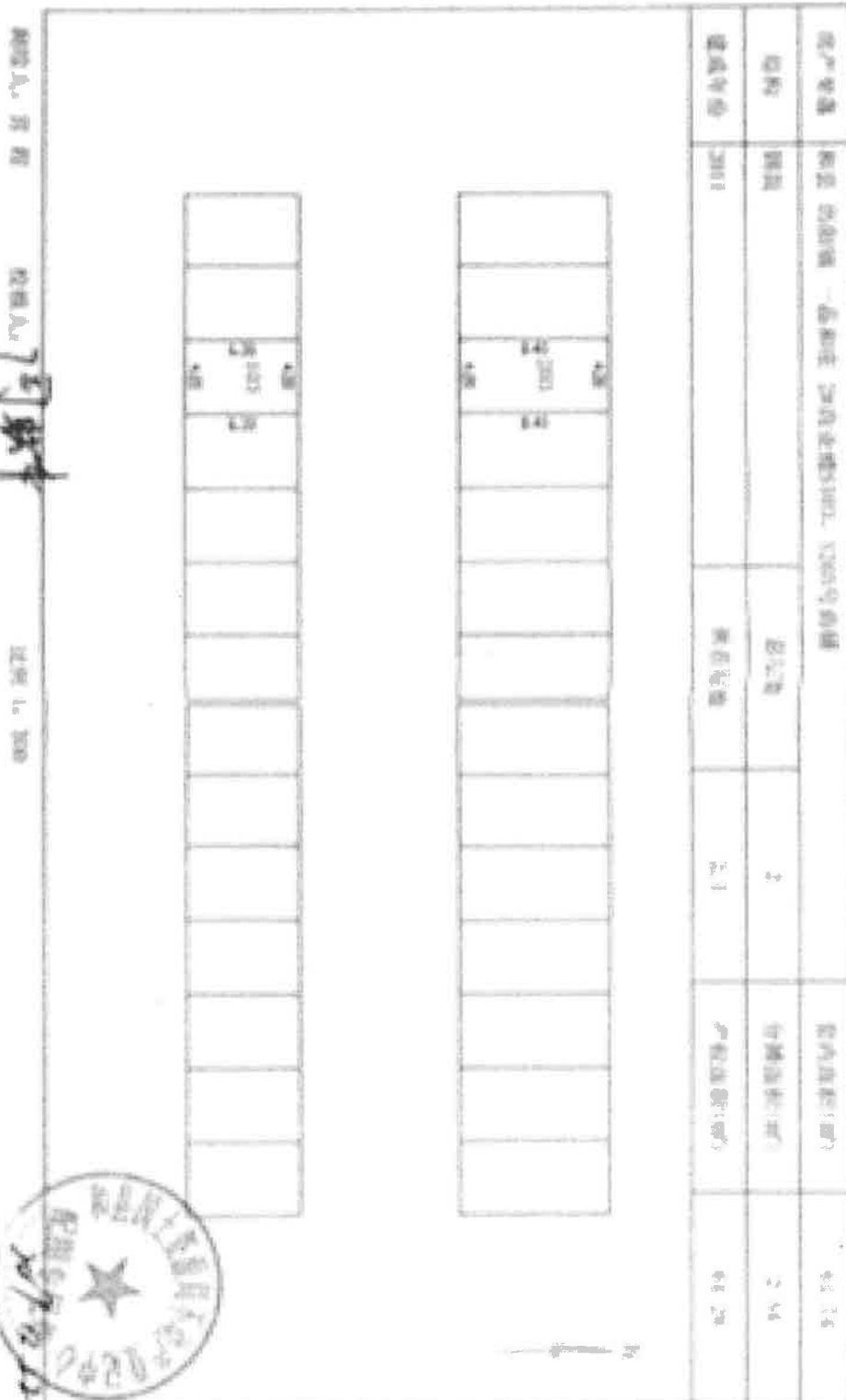


 正诚评估 盖章

序号	名称	地址	不动产单元号	用途
1	权利人	浙江星洲房地产开发有限公司		
2	坐落地点	余姚市		
3	土地用途	商住用地		
4	土地面积	3465.23 平方米		
5	规划用途	住宅/商业/办公		
6	规划容积率	1.0		
7	规划建筑密度	20%		
8	规划绿地率	30%		
9	其他规划指标			
10	其他规划指标			
11	其他规划指标			
12	其他规划指标			
13	其他规划指标			
14	其他规划指标			
15	其他规划指标			
16	其他规划指标			
17	其他规划指标			
18	其他规划指标			
19	其他规划指标			
20	其他规划指标			
21	其他规划指标			
22	其他规划指标			
23	其他规划指标			
24	其他规划指标			
25	其他规划指标			
26	其他规划指标			
27	其他规划指标			
28	其他规划指标			
29	其他规划指标			
30	其他规划指标			
31	其他规划指标			
32	其他规划指标			
33	其他规划指标			
34	其他规划指标			
35	其他规划指标			
36	其他规划指标			
37	其他规划指标			
38	其他规划指标			
39	其他规划指标			
40	其他规划指标			
41	其他规划指标			
42	其他规划指标			
43	其他规划指标			
44	其他规划指标			
45	其他规划指标			
46	其他规划指标			
47	其他规划指标			
48	其他规划指标			
49	其他规划指标			
50	其他规划指标			
51	其他规划指标			
52	其他规划指标			
53	其他规划指标			
54	其他规划指标			
55	其他规划指标			
56	其他规划指标			
57	其他规划指标			
58	其他规划指标			
59	其他规划指标			
60	其他规划指标			
61	其他规划指标			
62	其他规划指标			
63	其他规划指标			
64	其他规划指标			
65	其他规划指标			
66	其他规划指标			
67	其他规划指标			
68	其他规划指标			
69	其他规划指标			
70	其他规划指标			
71	其他规划指标			
72	其他规划指标			
73	其他规划指标			
74	其他规划指标			
75	其他规划指标			
76	其他规划指标			
77	其他规划指标			
78	其他规划指标			
79	其他规划指标			
80	其他规划指标			
81	其他规划指标			
82	其他规划指标			
83	其他规划指标			
84	其他规划指标			
85	其他规划指标			
86	其他规划指标			
87	其他规划指标			
88	其他规划指标			
89	其他规划指标			
90	其他规划指标			
91	其他规划指标			
92	其他规划指标			
93	其他规划指标			
94	其他规划指标			
95	其他规划指标			
96	其他规划指标			
97	其他规划指标			
98	其他规划指标			
99	其他规划指标			
100	其他规划指标			



房产分层分户图



序号	名称	不动产单元号
1	不动产单元名称	不动产单元号
2	权利人	不动产权利人
3	坐落	不动产权利人
4	用途	不动产权利人
5	面积	不动产权利人
6	其他	不动产权利人
7	备注	不动产权利人
8	其他	不动产权利人
9	其他	不动产权利人
10	其他	不动产权利人
11	其他	不动产权利人
12	其他	不动产权利人
13	其他	不动产权利人
14	其他	不动产权利人
15	其他	不动产权利人
16	其他	不动产权利人
17	其他	不动产权利人
18	其他	不动产权利人
19	其他	不动产权利人
20	其他	不动产权利人
21	其他	不动产权利人
22	其他	不动产权利人
23	其他	不动产权利人
24	其他	不动产权利人
25	其他	不动产权利人
26	其他	不动产权利人
27	其他	不动产权利人
28	其他	不动产权利人
29	其他	不动产权利人
30	其他	不动产权利人
31	其他	不动产权利人
32	其他	不动产权利人
33	其他	不动产权利人
34	其他	不动产权利人
35	其他	不动产权利人
36	其他	不动产权利人
37	其他	不动产权利人
38	其他	不动产权利人
39	其他	不动产权利人
40	其他	不动产权利人
41	其他	不动产权利人
42	其他	不动产权利人
43	其他	不动产权利人
44	其他	不动产权利人
45	其他	不动产权利人
46	其他	不动产权利人
47	其他	不动产权利人
48	其他	不动产权利人
49	其他	不动产权利人
50	其他	不动产权利人
51	其他	不动产权利人
52	其他	不动产权利人
53	其他	不动产权利人
54	其他	不动产权利人
55	其他	不动产权利人
56	其他	不动产权利人
57	其他	不动产权利人
58	其他	不动产权利人
59	其他	不动产权利人
60	其他	不动产权利人
61	其他	不动产权利人
62	其他	不动产权利人
63	其他	不动产权利人
64	其他	不动产权利人
65	其他	不动产权利人
66	其他	不动产权利人
67	其他	不动产权利人
68	其他	不动产权利人
69	其他	不动产权利人
70	其他	不动产权利人
71	其他	不动产权利人
72	其他	不动产权利人
73	其他	不动产权利人
74	其他	不动产权利人
75	其他	不动产权利人
76	其他	不动产权利人
77	其他	不动产权利人
78	其他	不动产权利人
79	其他	不动产权利人
80	其他	不动产权利人
81	其他	不动产权利人
82	其他	不动产权利人
83	其他	不动产权利人
84	其他	不动产权利人
85	其他	不动产权利人
86	其他	不动产权利人
87	其他	不动产权利人
88	其他	不动产权利人
89	其他	不动产权利人
90	其他	不动产权利人
91	其他	不动产权利人
92	其他	不动产权利人
93	其他	不动产权利人
94	其他	不动产权利人
95	其他	不动产权利人
96	其他	不动产权利人
97	其他	不动产权利人
98	其他	不动产权利人
99	其他	不动产权利人
100	其他	不动产权利人

房产分层分户图

房产名称	房屋所有权证号	房屋坐落	房屋用途	房屋层数	房屋面积	房屋结构	房屋性质	房屋用途	房屋层数	房屋面积	房屋结构	房屋性质
101室												
102室												
103室												
104室												
105室												
106室												
107室												
108室												
109室												
110室												
111室												
112室												
113室												
114室												
115室												
116室												
117室												
118室												
119室												
120室												



评估人：丁明新
复核人：丁明新
日期：2006.11.20

正诚评估有限公司 0551-62658800

[illegible]

房产分层分户图

单元号	单元名称	单元面积 (㎡)	单元层数	单元用途	单元备注
101	101室	101.12	1	住宅	
102	102室	102.12	1	住宅	
103	103室	103.12	1	住宅	
104	104室	104.12	1	住宅	
105	105室	105.12	1	住宅	
106	106室	106.12	1	住宅	
107	107室	107.12	1	住宅	
108	108室	108.12	1	住宅	
109	109室	109.12	1	住宅	
110	110室	110.12	1	住宅	
111	111室	111.12	1	住宅	
112	112室	112.12	1	住宅	
113	113室	113.12	1	住宅	
114	114室	114.12	1	住宅	
115	115室	115.12	1	住宅	
116	116室	116.12	1	住宅	
117	117室	117.12	1	住宅	
118	118室	118.12	1	住宅	
119	119室	119.12	1	住宅	
120	120室	120.12	1	住宅	



评估人: 何林

评估日期: 2011.12.12

评估单位: 正诚评估

项目名称	不动产登记	不动产单元号
权利人	庐江县房产局	
共有情况	单独所有	
坐落	和县经济开发区一期和盛大道南侧1507、1508号地块	
不动产单元号	340223 100000 00001134 000000007	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/划拨/租赁	
用途	商业用地/综合用地	
面积	土地面积: 3465.00m ² / 房屋建筑面积: 2289.22m ²	
使用期限	国有建设用地使用权: 2006年11月30日起	
其他事项	分宗土地证号: 和地证字[2006]第34-0304号 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 156.41m ² , 分摊建筑面积: 1.43m ² 房屋用途: 商业/办公, 房屋层数: 第1-2层	



正诚评估有限公司

房产分层分户图

房产用途	所在楼层	房屋坐落位置	房屋编号	房屋面积	房屋用途	房屋编号	房屋面积	房屋用途
住宅	101	101室	101	101	住宅	102	102	102
住宅	103	103室	103	103	住宅	104	104	104
住宅	105	105室	105	105	住宅	106	106	106
住宅	107	107室	107	107	住宅	108	108	108
住宅	109	109室	109	109	住宅	110	110	110
住宅	111	111室	111	111	住宅	112	112	112
住宅	113	113室	113	113	住宅	114	114	114
住宅	115	115室	115	115	住宅	116	116	116
住宅	117	117室	117	117	住宅	118	118	118
住宅	119	119室	119	119	住宅	120	120	120
住宅	121	121室	121	121	住宅	122	122	122
住宅	123	123室	123	123	住宅	124	124	124
住宅	125	125室	125	125	住宅	126	126	126
住宅	127	127室	127	127	住宅	128	128	128
住宅	129	129室	129	129	住宅	130	130	130
住宅	131	131室	131	131	住宅	132	132	132
住宅	133	133室	133	133	住宅	134	134	134
住宅	135	135室	135	135	住宅	136	136	136
住宅	137	137室	137	137	住宅	138	138	138
住宅	139	139室	139	139	住宅	140	140	140
住宅	141	141室	141	141	住宅	142	142	142
住宅	143	143室	143	143	住宅	144	144	144
住宅	145	145室	145	145	住宅	146	146	146
住宅	147	147室	147	147	住宅	148	148	148
住宅	149	149室	149	149	住宅	150	150	150
住宅	151	151室	151	151	住宅	152	152	152
住宅	153	153室	153	153	住宅	154	154	154
住宅	155	155室	155	155	住宅	156	156	156
住宅	157	157室	157	157	住宅	158	158	158
住宅	159	159室	159	159	住宅	160	160	160
住宅	161	161室	161	161	住宅	162	162	162
住宅	163	163室	163	163	住宅	164	164	164
住宅	165	165室	165	165	住宅	166	166	166
住宅	167	167室	167	167	住宅	168	168	168
住宅	169	169室	169	169	住宅	170	170	170
住宅	171	171室	171	171	住宅	172	172	172
住宅	173	173室	173	173	住宅	174	174	174
住宅	175	175室	175	175	住宅	176	176	176
住宅	177	177室	177	177	住宅	178	178	178
住宅	179	179室	179	179	住宅	180	180	180
住宅	181	181室	181	181	住宅	182	182	182
住宅	183	183室	183	183	住宅	184	184	184
住宅	185	185室	185	185	住宅	186	186	186
住宅	187	187室	187	187	住宅	188	188	188
住宅	189	189室	189	189	住宅	190	190	190
住宅	191	191室	191	191	住宅	192	192	192
住宅	193	193室	193	193	住宅	194	194	194
住宅	195	195室	195	195	住宅	196	196	196
住宅	197	197室	197	197	住宅	198	198	198
住宅	199	199室	199	199	住宅	200	200	200



评估人：王明华

日期：2011.11.11



[illegible]

图 1 房产分层分区图

姓名	性别	出生年月	民族	籍贯	文化程度	职业	工作单位	住址	联系电话	备注
王德胜	男	1955.10	汉族	山西	高中	教师	太原市	太原市	12345678	
李小红	女	1968.05	汉族	河南	大学	医生	郑州市	郑州市	87654321	
张小明	男	1980.03	汉族	山东	初中	工人	济南市	济南市	98765432	
赵国强	男	1972.12	汉族	四川	高中	农民	成都市	成都市	11223344	
陈丽娟	女	1978.08	汉族	广东	大学	工程师	广州市	广州市	55667788	
周大伟	男	1985.01	汉族	浙江	高中	学生	杭州市	杭州市	44556677	
吴小芳	女	1990.06	汉族	湖北	初中	工人	武汉市	武汉市	33445566	
孙志强	男	1975.09	汉族	湖南	高中	教师	长沙市	长沙市	22334455	
郑晓梅	女	1982.04	汉族	安徽	大学	医生	合肥市	合肥市	11223344	
王建国	男	1960.11	汉族	陕西	高中	工人	西安市	西安市	99887766	
李秀英	女	1970.07	汉族	江西	初中	农民	南昌市	南昌市	88776655	
张宏伟	男	1988.02	汉族	福建	高中	学生	福州市	福州市	77665544	
赵春花	女	1973.10	汉族	广西	大学	教师	南宁市	南宁市	66554433	
周小强	男	1983.05	汉族	云南	初中	工人	昆明市	昆明市	55443322	
吴国强	男	1977.12	汉族	贵州	高中	农民	贵阳市	贵阳市	44332211	
陈丽娟	女	1987.03	汉族	海南	大学	医生	海口市	海口市	33221100	
周大伟	男	1979.08	汉族	重庆	高中	工人	重庆市	重庆市	22110099	
李秀英	女	1989.01	汉族	四川	初中	学生	成都市	成都市	11009988	
张小明	男	1992.06	汉族	湖南	小学	工人	长沙市	长沙市	00998877	
赵国强	男	1984.11	汉族	湖北	高中	教师	武汉市	武汉市	99887766	
陈丽娟	女	1991.04	汉族	广东	初中	学生	广州市	广州市	88776655	
周大伟	男	1986.09	汉族	浙江	高中	工人	杭州市	杭州市	77665544	
李秀英	女	1993.02	汉族	安徽	小学	工人	合肥市	合肥市	66554433	
张小明	男	1995.07	汉族	江西	小学	学生	南昌市	南昌市	55443322	
赵国强	男	1997.12	汉族	福建	小学	工人	福州市	福州市	44332211	
陈丽娟	女	1999.05	汉族	广西	小学	学生	南宁市	南宁市	33221100	
周大伟	男	2001.10	汉族	云南	小学	学生	昆明市	昆明市	22110099	
李秀英	女	2003.03	汉族	贵州	小学	学生	贵阳市	贵阳市	11009988	
张小明	男	2005.08	汉族	海南	小学	学生	海口市	海口市	00998877	
赵国强	男	2007.01	汉族	重庆	小学	学生	重庆市	重庆市	99887766	
陈丽娟	女	2009.06	汉族	四川	小学	学生	成都市	成都市	88776655	
周大伟	男	2011.11	汉族	湖南	小学	学生	长沙市	长沙市	77665544	
李秀英	女	2013.04	汉族	湖北	小学	学生	武汉市	武汉市	66554433	
张小明	男	2015.09	汉族	广东	小学	学生	广州市	广州市	55443322	
赵国强	男	2017.12	汉族	浙江	小学	学生	杭州市	杭州市	44332211	
陈丽娟	女	2019.05	汉族	安徽	小学	学生	合肥市	合肥市	33221100	
周大伟	男	2021.10	汉族	江西	小学	学生	南昌市	南昌市	22110099	
李秀英	女	2023.03	汉族	福建	小学	学生	福州市	福州市	11009988	
张小明	男	2025.08	汉族	广西	小学	学生	南宁市	南宁市	00998877	

[illegible]

黄一平

謝曉人 寫 阿華

权利人	产证房产所有人/房屋所有权人
身份证明	身份证/护照
地址	如房屋地址一栏填写不清或模糊，请注明详细、准确的地址
土地用途/用途	住宅/商业/工业/其他
规划用途	住宅/商业/工业/其他
用途	住宅/商业/工业/其他
面积	如房屋面积/土地面积/房屋建筑面积/土地面积
使用年限	如房屋使用年限/土地年限/房屋使用年限/土地年限
权利性质/权利类型	房屋所有权/土地使用权/房屋所有权/土地使用权

房产分层分户图

单元名称	单元编号	单元面积 (㎡)	单元用途	单元结构	单元层数	单元总层数	单元备注
101室	101	101.10	住宅	钢筋混凝土	1	1	
102室	102	102.10	住宅	钢筋混凝土	1	1	
103室	103	103.10	住宅	钢筋混凝土	1	1	
104室	104	104.10	住宅	钢筋混凝土	1	1	
105室	105	105.10	住宅	钢筋混凝土	1	1	
106室	106	106.10	住宅	钢筋混凝土	1	1	
107室	107	107.10	住宅	钢筋混凝土	1	1	
108室	108	108.10	住宅	钢筋混凝土	1	1	
109室	109	109.10	住宅	钢筋混凝土	1	1	
110室	110	110.10	住宅	钢筋混凝土	1	1	
111室	111	111.10	住宅	钢筋混凝土	1	1	
112室	112	112.10	住宅	钢筋混凝土	1	1	
113室	113	113.10	住宅	钢筋混凝土	1	1	
114室	114	114.10	住宅	钢筋混凝土	1	1	
115室	115	115.10	住宅	钢筋混凝土	1	1	
116室	116	116.10	住宅	钢筋混凝土	1	1	
117室	117	117.10	住宅	钢筋混凝土	1	1	
118室	118	118.10	住宅	钢筋混凝土	1	1	
119室	119	119.10	住宅	钢筋混凝土	1	1	
120室	120	120.10	住宅	钢筋混凝土	1	1	



评估人: 王明

评估人: 王明

评估人: 王明



评估人: 王明

房产分层分户图

单元号	单元名称	单元面积 (㎡)	单元用途	单元备注
101	101室	101.10	住宅	
102	102室	102.10	住宅	
103	103室	103.10	住宅	
104	104室	104.10	住宅	
105	105室	105.10	住宅	
106	106室	106.10	住宅	
107	107室	107.10	住宅	
108	108室	108.10	住宅	
109	109室	109.10	住宅	
110	110室	110.10	住宅	
111	111室	111.10	住宅	
112	112室	112.10	住宅	
113	113室	113.10	住宅	
114	114室	114.10	住宅	
115	115室	115.10	住宅	
116	116室	116.10	住宅	
117	117室	117.10	住宅	
118	118室	118.10	住宅	
119	119室	119.10	住宅	
120	120室	120.10	住宅	

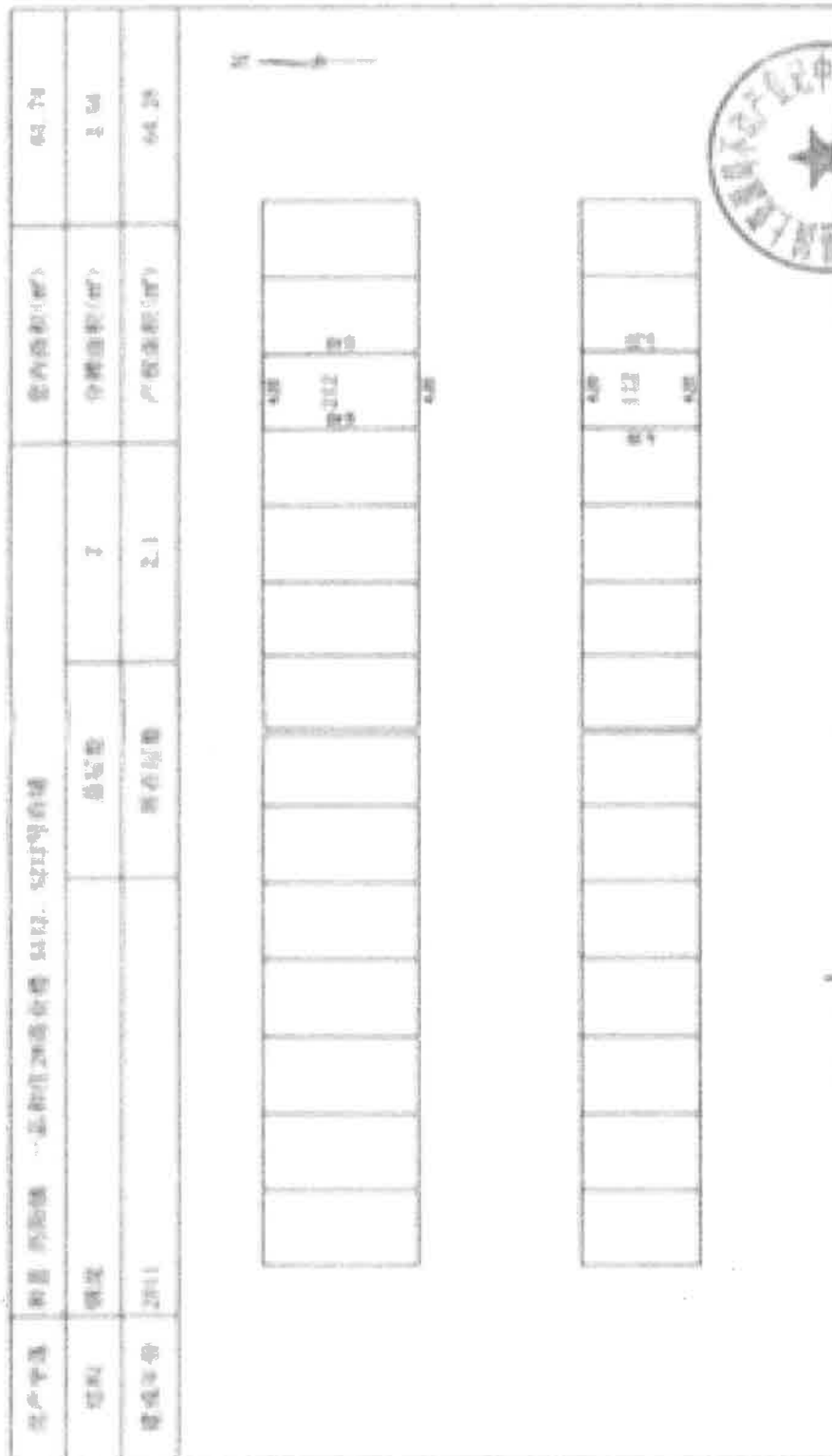


正诚评估

7月14日

正诚评估

房产分层分户图



比例 1: 200

制图人: 周敏

审核人: 程

房产分层分户图

单元	层数	用途	面积	备注
1	1	住宅	120.00	
1	2	住宅	120.00	
1	3	住宅	120.00	
1	4	住宅	120.00	
1	5	住宅	120.00	
1	6	住宅	120.00	
1	7	住宅	120.00	
1	8	住宅	120.00	
1	9	住宅	120.00	
1	10	住宅	120.00	
1	11	住宅	120.00	
1	12	住宅	120.00	
1	13	住宅	120.00	
1	14	住宅	120.00	
1	15	住宅	120.00	
1	16	住宅	120.00	
1	17	住宅	120.00	
1	18	住宅	120.00	
1	19	住宅	120.00	
1	20	住宅	120.00	
1	21	住宅	120.00	
1	22	住宅	120.00	
1	23	住宅	120.00	
1	24	住宅	120.00	
1	25	住宅	120.00	
1	26	住宅	120.00	
1	27	住宅	120.00	
1	28	住宅	120.00	
1	29	住宅	120.00	
1	30	住宅	120.00	
1	31	住宅	120.00	
1	32	住宅	120.00	
1	33	住宅	120.00	
1	34	住宅	120.00	
1	35	住宅	120.00	
1	36	住宅	120.00	
1	37	住宅	120.00	
1	38	住宅	120.00	
1	39	住宅	120.00	
1	40	住宅	120.00	
1	41	住宅	120.00	
1	42	住宅	120.00	
1	43	住宅	120.00	
1	44	住宅	120.00	
1	45	住宅	120.00	
1	46	住宅	120.00	
1	47	住宅	120.00	
1	48	住宅	120.00	
1	49	住宅	120.00	
1	50	住宅	120.00	
1	51	住宅	120.00	
1	52	住宅	120.00	
1	53	住宅	120.00	
1	54	住宅	120.00	
1	55	住宅	120.00	
1	56	住宅	120.00	
1	57	住宅	120.00	
1	58	住宅	120.00	
1	59	住宅	120.00	
1	60	住宅	120.00	
1	61	住宅	120.00	
1	62	住宅	120.00	
1	63	住宅	120.00	
1	64	住宅	120.00	
1	65	住宅	120.00	
1	66	住宅	120.00	
1	67	住宅	120.00	
1	68	住宅	120.00	
1	69	住宅	120.00	
1	70	住宅	120.00	
1	71	住宅	120.00	
1	72	住宅	120.00	
1	73	住宅	120.00	
1	74	住宅	120.00	
1	75	住宅	120.00	
1	76	住宅	120.00	
1	77	住宅	120.00	
1	78	住宅	120.00	
1	79	住宅	120.00	
1	80	住宅	120.00	
1	81	住宅	120.00	
1	82	住宅	120.00	
1	83	住宅	120.00	
1	84	住宅	120.00	
1	85	住宅	120.00	
1	86	住宅	120.00	
1	87	住宅	120.00	
1	88	住宅	120.00	
1	89	住宅	120.00	
1	90	住宅	120.00	
1	91	住宅	120.00	
1	92	住宅	120.00	
1	93	住宅	120.00	
1	94	住宅	120.00	
1	95	住宅	120.00	
1	96	住宅	120.00	
1	97	住宅	120.00	
1	98	住宅	120.00	
1	99	住宅	120.00	
1	100	住宅	120.00	



正诚评估

日期: 2011

评估人: 董 毅



1. 评估人: 董 毅

委托人	庐江县庐城镇卢兴发有限公司
委托事项	股权转让
标的物	庐江县庐城镇... 品名: 24 度高粱酒 500ml, 52%vol 白酒
评估数量	340000 100000 100000 134 100000000
评估范围	国有建设用地使用权/房屋所有权
评估用途	商业/普通商品房
评估对象	国有建设用地/商业用房
评估日期	2024 年 12 月 13 日 / 2024 年 12 月 13 日
评估期限	2024 年 12 月 13 日至 2024 年 12 月 13 日
评估说明	分属土地用途: 商业用地, 24. 14m² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 41. 74m², 分摊建筑面积: 34. 00m² 房屋总层数: 3 层, 地上 3 层, 地下 0 层

 正诚评估 盖章

房产分层分户图

房产坐落	房屋用途	房屋结构	房屋层数	房屋面积 (㎡)	备注
合肥市庐阳区濉溪路425号1301室	住宅	砖混	1	119.45	
合肥市庐阳区濉溪路425号1301室	住宅	砖混	1	119.45	



共 1 页 第 1 页

评估人: 王明

日期: 2011.11.11

被 估 物 资 产 不 动 产 权 属 号

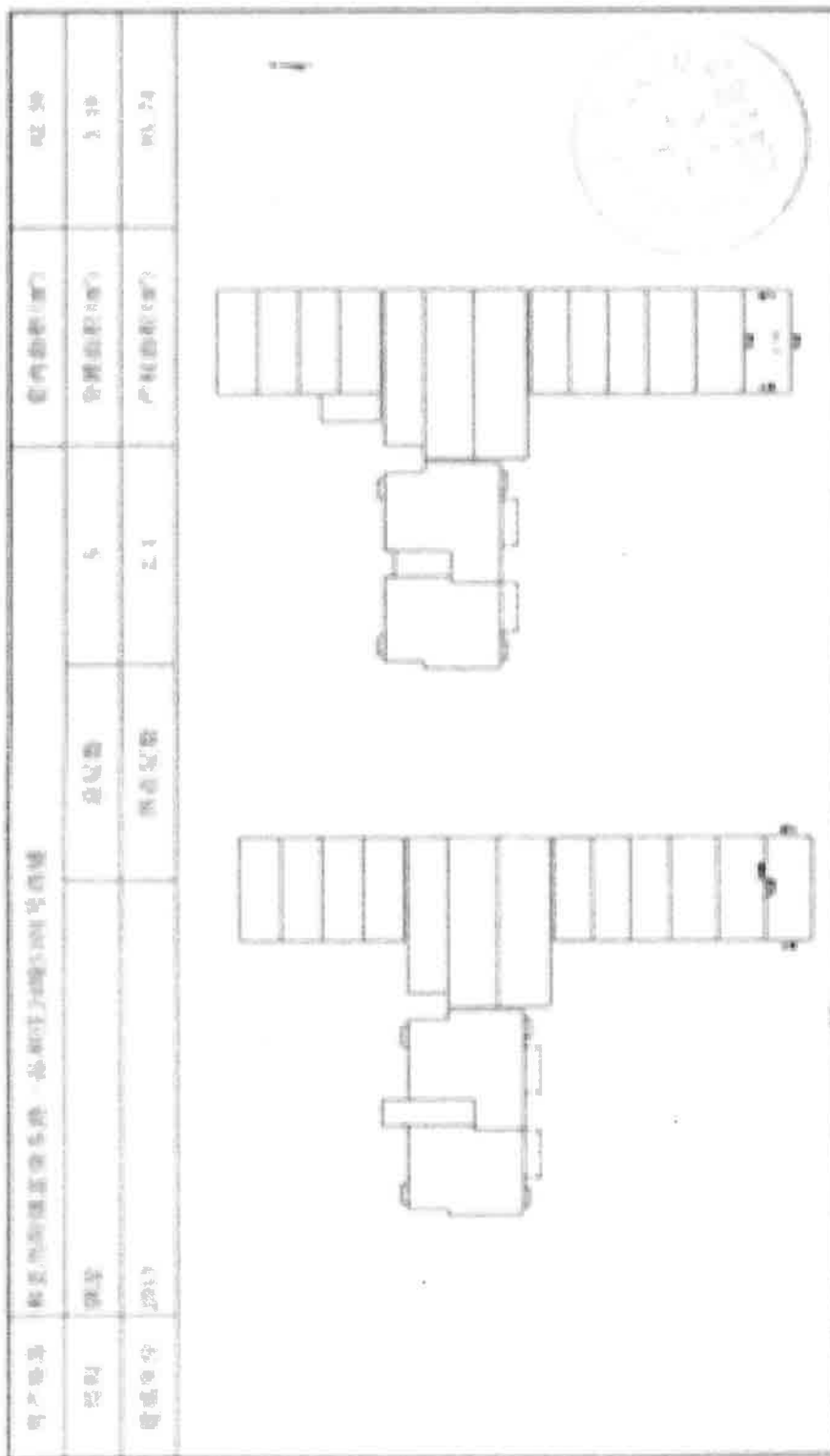
估 价 人	浙江美庐房地产评估有限公司
委托单位	蚌埠市房产局
电 话	蚌埠市房产局——蚌埠市房产局房产处
不动产单元号	340302 000002 000000 000000000000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场交易取得
用 途	商业用地、商业用房
坐 落	蚌埠市房产局房产处——蚌埠市房产局房产处
权利期限	蚌埠市房产局房产处——蚌埠市房产局房产处
其他事项	蚌埠市房产局房产处——蚌埠市房产局房产处

蚌埠市房产局房产处



正诚评估有限公司

房产分层分户图



比例 1:500

评估人: [Signature]

日期

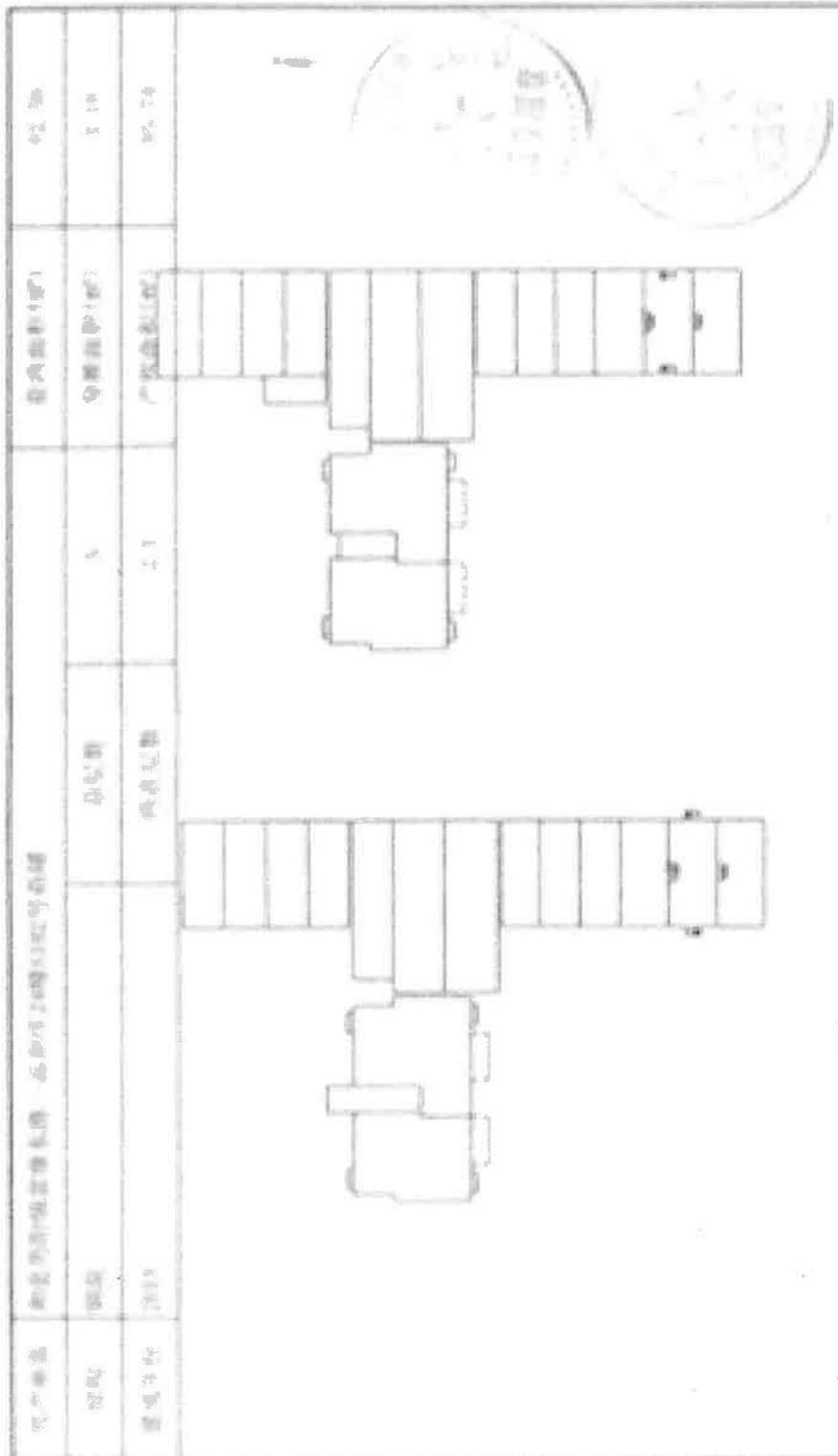
地址

委托人	庐江县庐阳房地产开发有限公司
受托事项	委托评估
标的物	位于合肥市庐阳区一环路244号101室房屋
不动产单元号	340522 100002 00401 024 000500000
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2346.00㎡/房屋建筑面积493.75㎡
使用期限	国有建设用地使用权期限 2024年01月01日至
其他事项说明	宗地土地用途为商业用地，25.75㎡ 房屋结构 钢筋混凝土结构 宗地建设面积 62.56㎡，房屋建筑面积 118.97㎡ 房屋用途为 3. 商业服务 附1-1图



(正诚评估) 盖章

图 1 分图分册

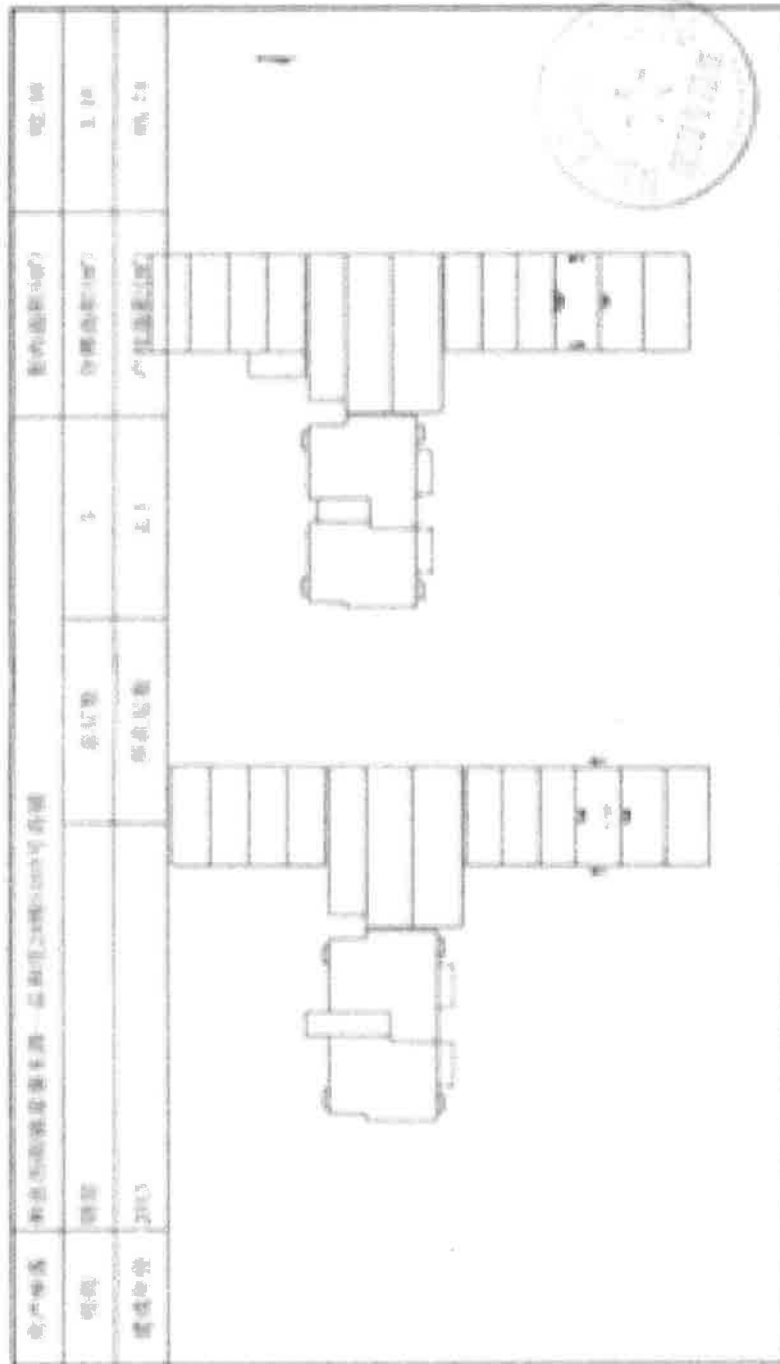


比例尺 1:1000

评估人: [Signature]

评估日期: 2012.12.12

房产分层分户图

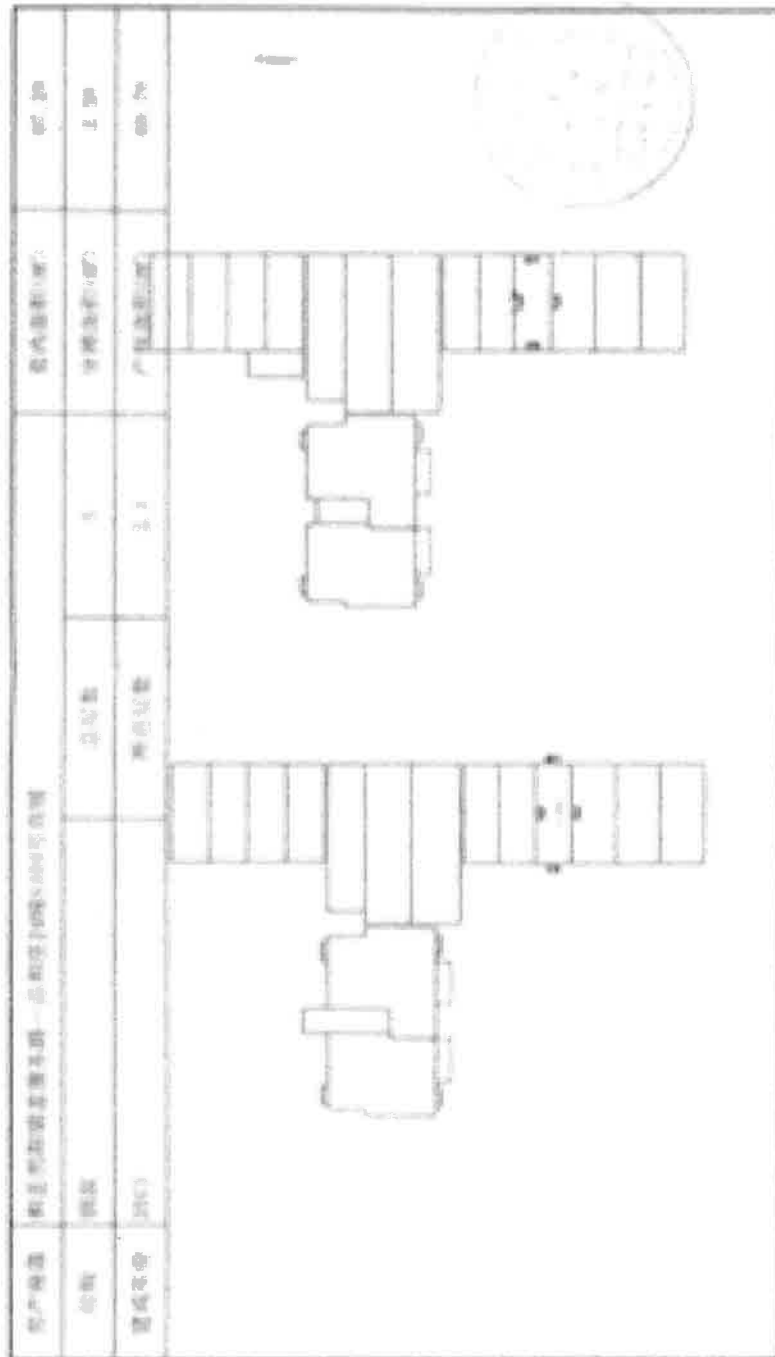


制图人: 张华

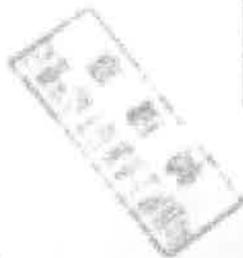
审核人: 张华

制图人: 张华

房产分层分户图



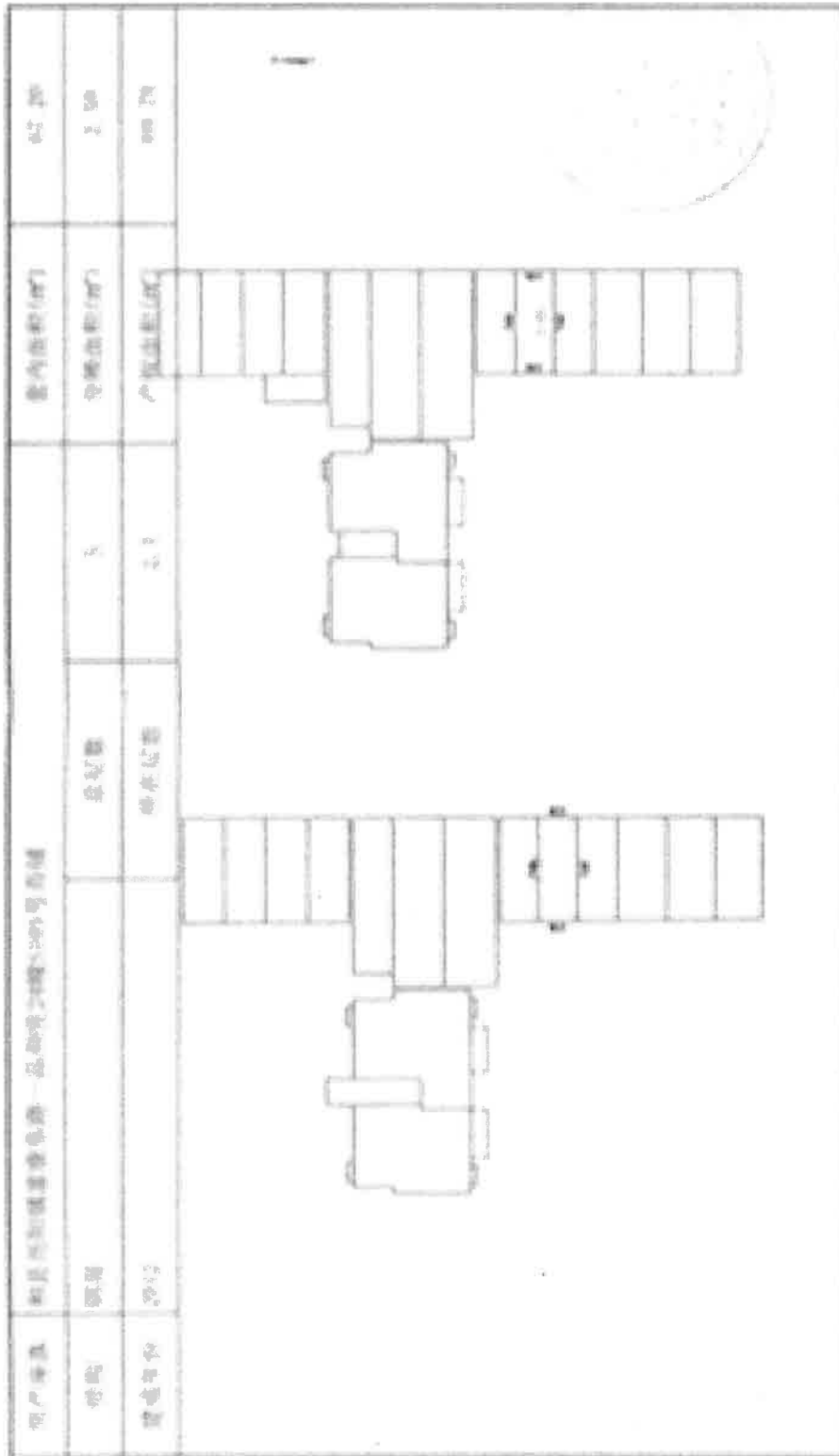
测绘人： 审核人： 日期： 比例尺： 1:500



日期	类别	名称	数量	单位	备注
2013.12.31	固定资产	房屋建筑物	1000.00	平方米	位于XX路XX号
2013.12.31	固定资产	机器设备	500.00	台	位于XX路XX号
2013.12.31	固定资产	运输设备	200.00	辆	位于XX路XX号
2013.12.31	固定资产	电子设备	100.00	套	位于XX路XX号
2013.12.31	固定资产	其他资产	50.00	项	位于XX路XX号
2013.12.31	固定资产	在建工程	300.00	万元	位于XX路XX号
2013.12.31	固定资产	无形资产	100.00	项	位于XX路XX号
2013.12.31	固定资产	长期待摊费用	50.00	万元	位于XX路XX号
2013.12.31	固定资产	其他非流动资产	20.00	万元	位于XX路XX号
2013.12.31	固定资产	合计	2470.00	万元	



房产分层分户图



比例尺: 1:100

设计人: [Signature]

审核人: [Signature]

日期: [Blank]

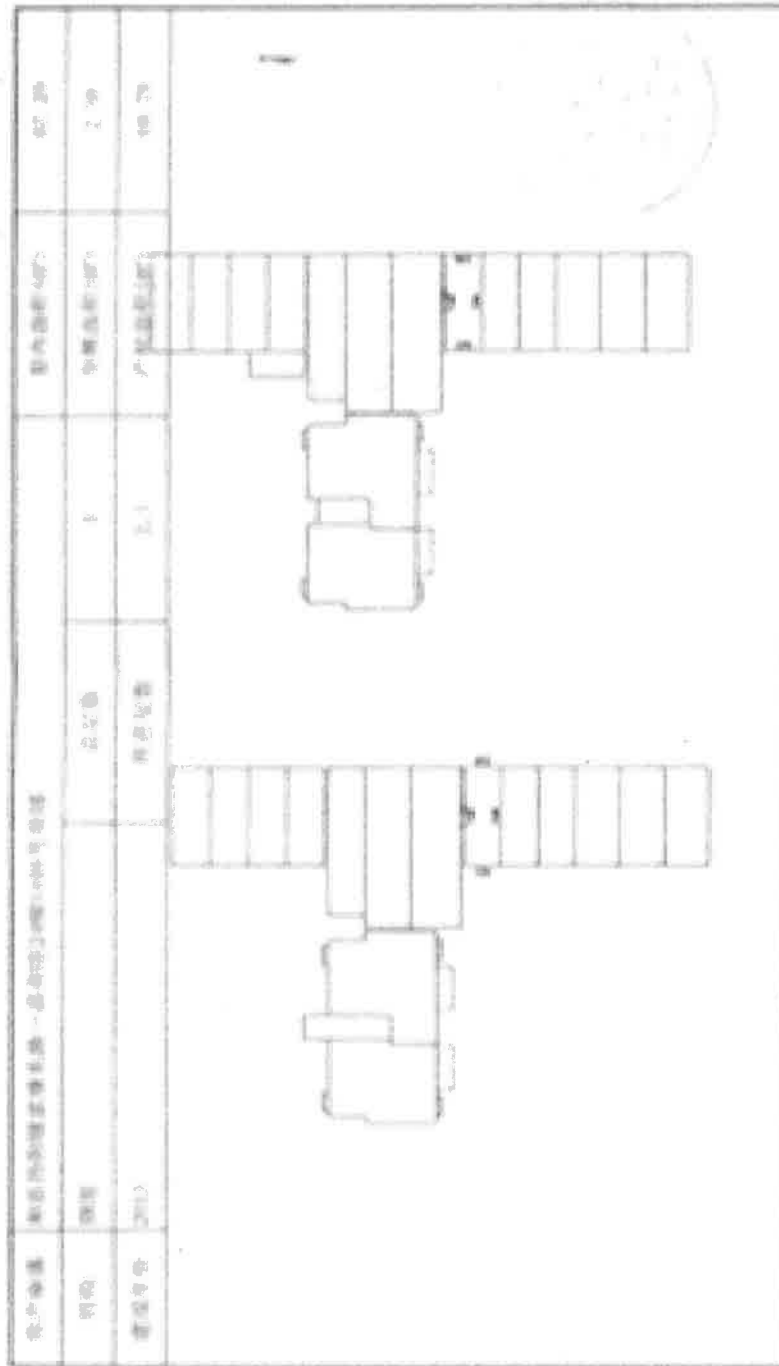
图例: [Blank]



正诚评估有限公司 盖章

[illegible]

房产分层分户图



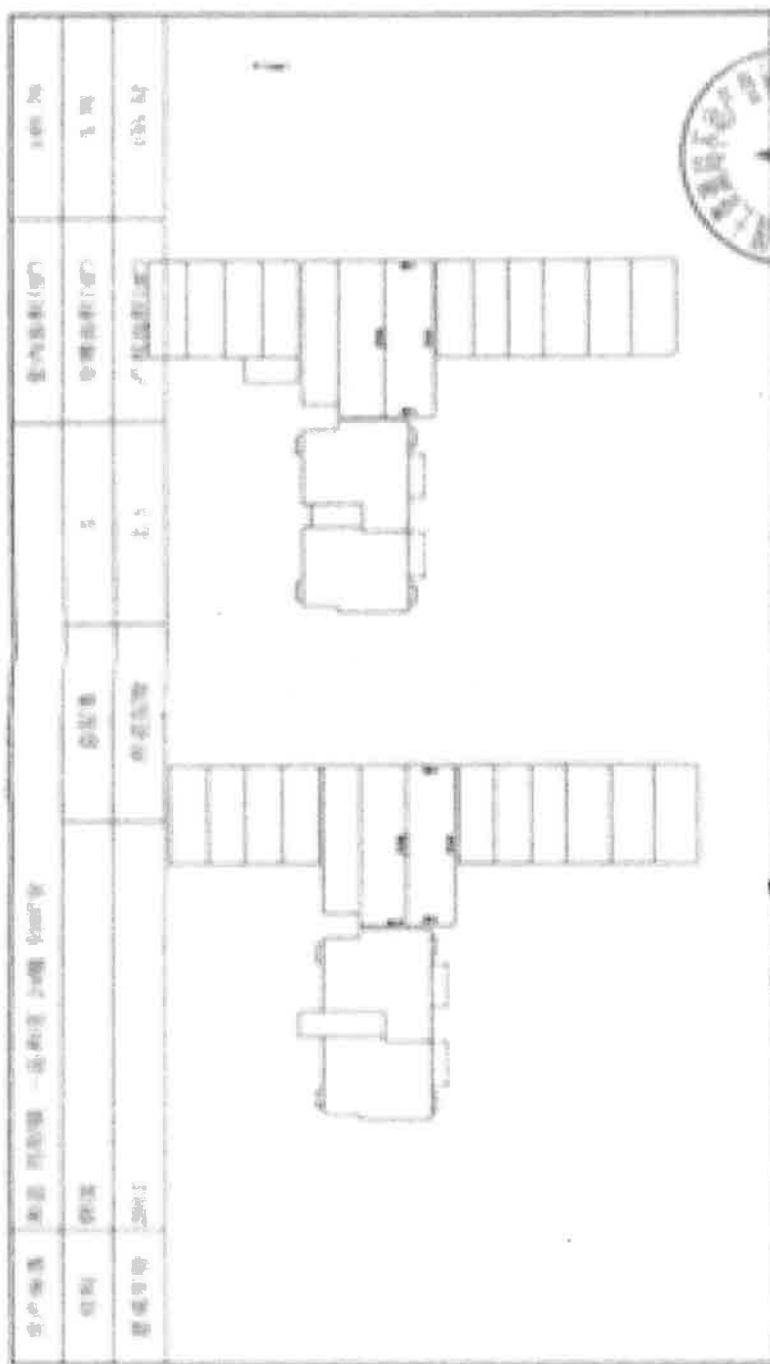
比例尺: 1:100

评估人: 张三

日期: 2011.11.11

[illegible]

房产分层分户图



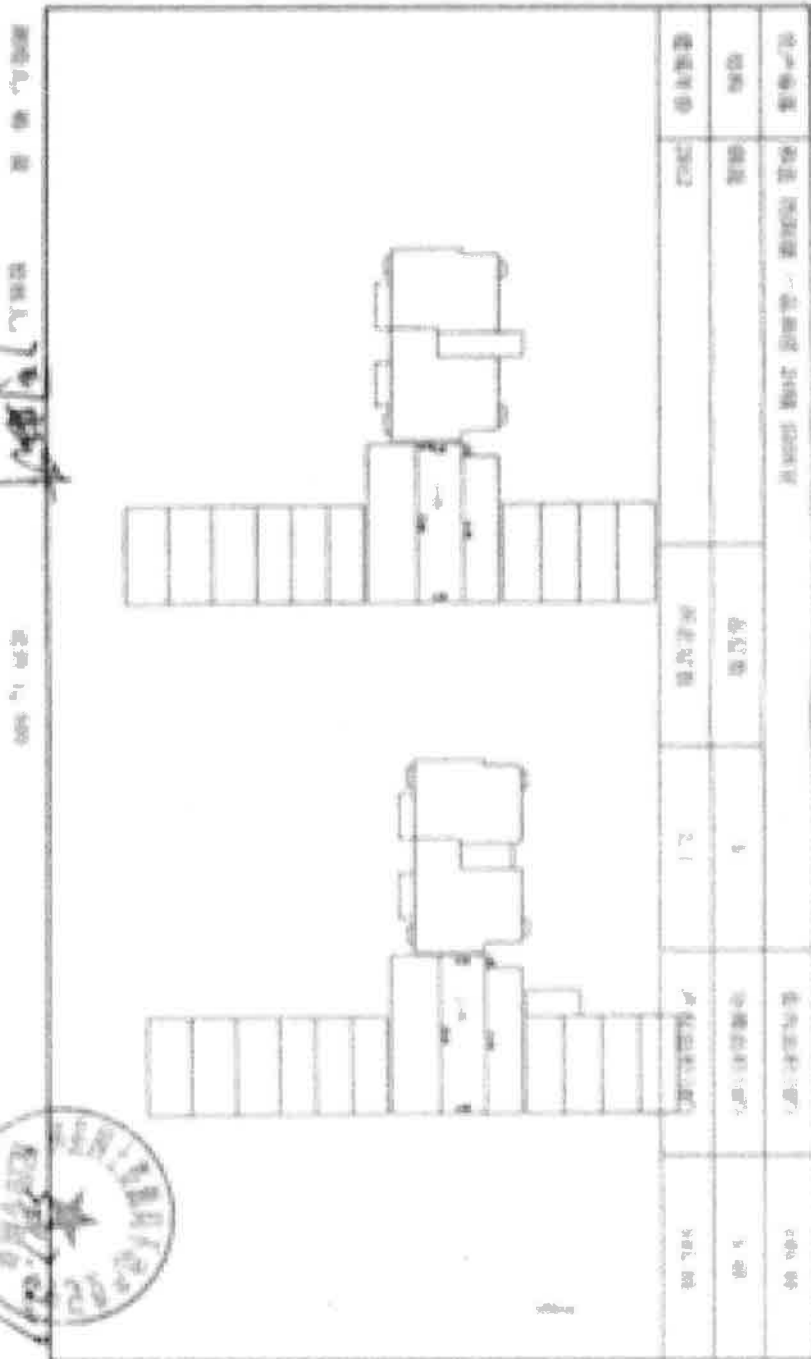
评估人: 杨 强 复核人: 王 强 日期: 2011.10.10



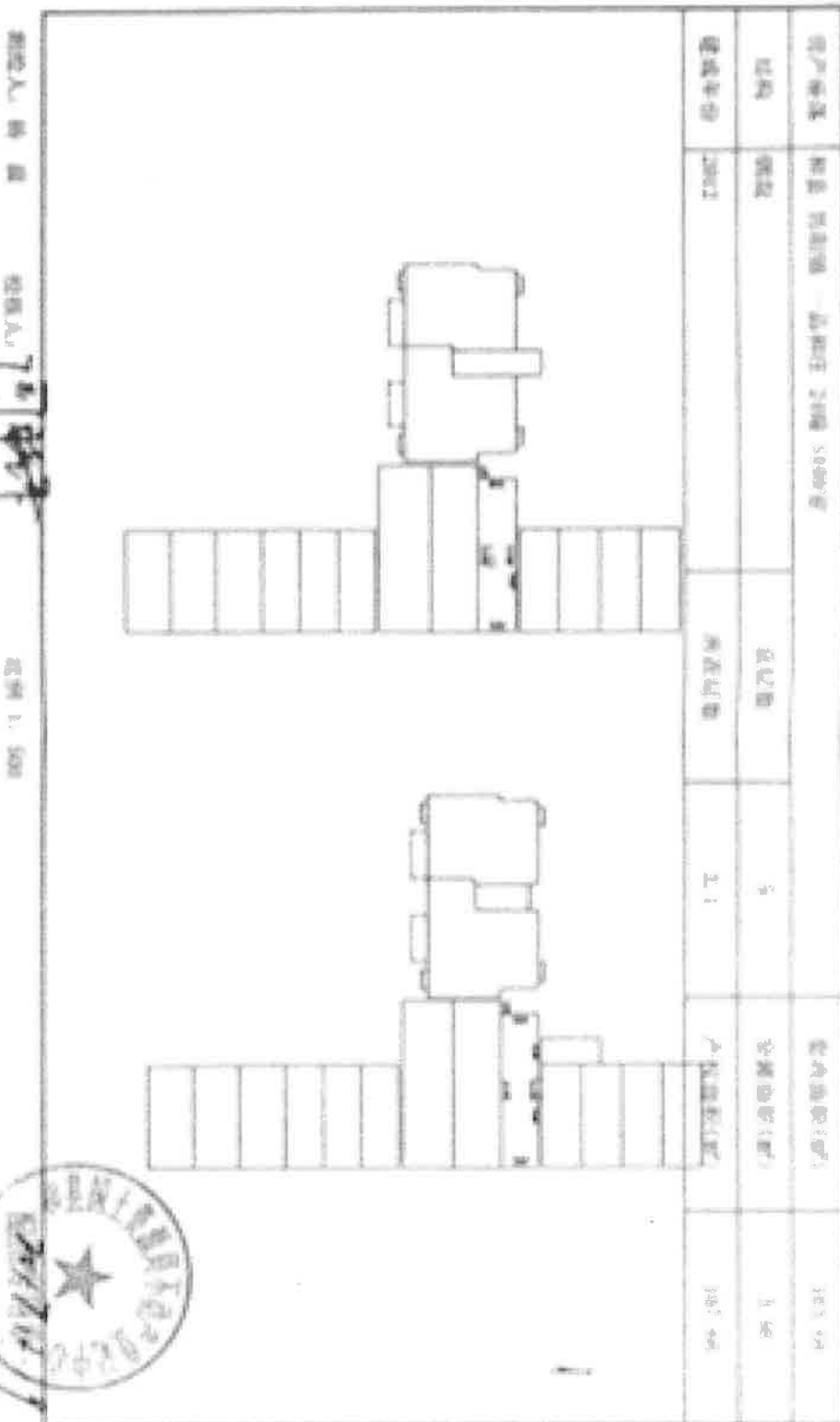
序号	不动产名称	面积	用途	评估日期
1	合肥市庐阳区濉溪路425号1301室	140.40㎡	住宅	2024年10月10日
2	合肥市庐阳区濉溪路425号1301室	140.40㎡	住宅	2024年10月10日
3	合肥市庐阳区濉溪路425号1301室	140.40㎡	住宅	2024年10月10日
4	合肥市庐阳区濉溪路425号1301室	140.40㎡	住宅	2024年10月10日
5	合肥市庐阳区濉溪路425号1301室	140.40㎡	住宅	2024年10月10日
6	合肥市庐阳区濉溪路425号1301室	140.40㎡	住宅	2024年10月10日
7	合肥市庐阳区濉溪路425号1301室	140.40㎡	住宅	2024年10月10日
8	合肥市庐阳区濉溪路425号1301室	140.40㎡	住宅	2024年10月10日
9	合肥市庐阳区濉溪路425号1301室	140.40㎡	住宅	2024年10月10日
10	合肥市庐阳区濉溪路425号1301室	140.40㎡	住宅	2024年10月10日

（请在此处盖章）

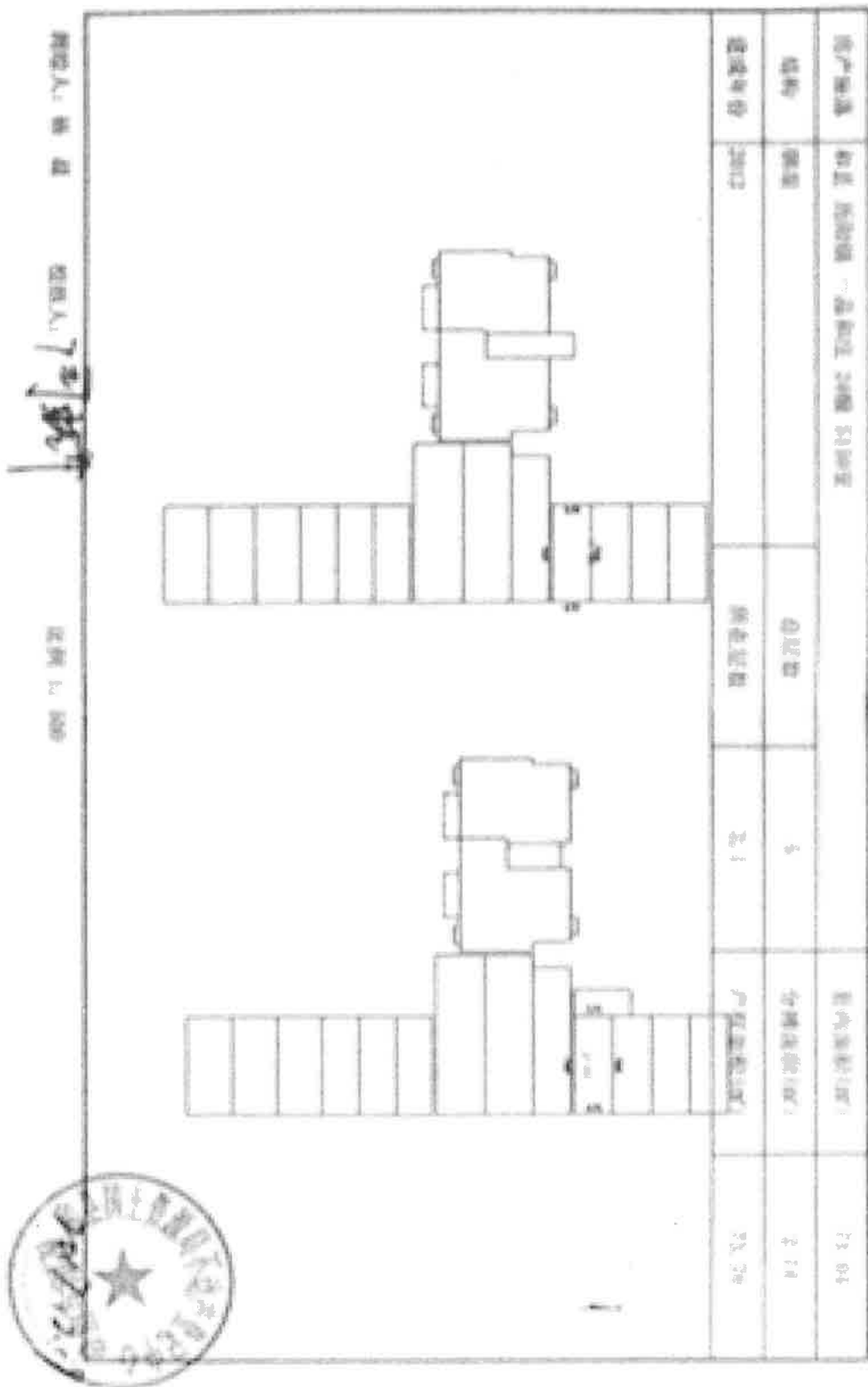
房产分层分户图



房产分层分户图



房产分层分户图



序号	名称	地址	不动产单元	面积
1	权利人	浙江某房地产开发有限公司		
2	坐落地点	某地某路某号		
3	用途	商业服务设施——其他用途商业设施		
4	不动产单元	某地某路某号某幢某单元某层某号		
5	权利人	浙江某房地产开发有限公司		
6	坐落地点	某地某路某号		
7	用途	商业服务设施——其他用途商业设施		
8	不动产单元	某地某路某号某幢某单元某层某号		
9	权利人	浙江某房地产开发有限公司		
10	坐落地点	某地某路某号		
11	用途	商业服务设施——其他用途商业设施		
12	不动产单元	某地某路某号某幢某单元某层某号		
13	权利人	浙江某房地产开发有限公司		
14	坐落地点	某地某路某号		
15	用途	商业服务设施——其他用途商业设施		
16	不动产单元	某地某路某号某幢某单元某层某号		
17	权利人	浙江某房地产开发有限公司		
18	坐落地点	某地某路某号		
19	用途	商业服务设施——其他用途商业设施		
20	不动产单元	某地某路某号某幢某单元某层某号		
21	权利人	浙江某房地产开发有限公司		
22	坐落地点	某地某路某号		
23	用途	商业服务设施——其他用途商业设施		
24	不动产单元	某地某路某号某幢某单元某层某号		
25	权利人	浙江某房地产开发有限公司		
26	坐落地点	某地某路某号		
27	用途	商业服务设施——其他用途商业设施		
28	不动产单元	某地某路某号某幢某单元某层某号		
29	权利人	浙江某房地产开发有限公司		
30	坐落地点	某地某路某号		
31	用途	商业服务设施——其他用途商业设施		
32	不动产单元	某地某路某号某幢某单元某层某号		
33	权利人	浙江某房地产开发有限公司		
34	坐落地点	某地某路某号		
35	用途	商业服务设施——其他用途商业设施		
36	不动产单元	某地某路某号某幢某单元某层某号		
37	权利人	浙江某房地产开发有限公司		
38	坐落地点	某地某路某号		
39	用途	商业服务设施——其他用途商业设施		
40	不动产单元	某地某路某号某幢某单元某层某号		
41	权利人	浙江某房地产开发有限公司		
42	坐落地点	某地某路某号		
43	用途	商业服务设施——其他用途商业设施		
44	不动产单元	某地某路某号某幢某单元某层某号		
45	权利人	浙江某房地产开发有限公司		
46	坐落地点	某地某路某号		
47	用途	商业服务设施——其他用途商业设施		
48	不动产单元	某地某路某号某幢某单元某层某号		
49	权利人	浙江某房地产开发有限公司		
50	坐落地点	某地某路某号		
51	用途	商业服务设施——其他用途商业设施		
52	不动产单元	某地某路某号某幢某单元某层某号		
53	权利人	浙江某房地产开发有限公司		
54	坐落地点	某地某路某号		
55	用途	商业服务设施——其他用途商业设施		
56	不动产单元	某地某路某号某幢某单元某层某号		
57	权利人	浙江某房地产开发有限公司		
58	坐落地点	某地某路某号		
59	用途	商业服务设施——其他用途商业设施		
60	不动产单元	某地某路某号某幢某单元某层某号		
61	权利人	浙江某房地产开发有限公司		
62	坐落地点	某地某路某号		
63	用途	商业服务设施——其他用途商业设施		
64	不动产单元	某地某路某号某幢某单元某层某号		
65	权利人	浙江某房地产开发有限公司		
66	坐落地点	某地某路某号		
67	用途	商业服务设施——其他用途商业设施		
68	不动产单元	某地某路某号某幢某单元某层某号		
69	权利人	浙江某房地产开发有限公司		
70	坐落地点	某地某路某号		
71	用途	商业服务设施——其他用途商业设施		
72	不动产单元	某地某路某号某幢某单元某层某号		
73	权利人	浙江某房地产开发有限公司		
74	坐落地点	某地某路某号		
75	用途	商业服务设施——其他用途商业设施		
76	不动产单元	某地某路某号某幢某单元某层某号		
77	权利人	浙江某房地产开发有限公司		
78	坐落地点	某地某路某号		
79	用途	商业服务设施——其他用途商业设施		
80	不动产单元	某地某路某号某幢某单元某层某号		
81	权利人	浙江某房地产开发有限公司		
82	坐落地点	某地某路某号		
83	用途	商业服务设施——其他用途商业设施		
84	不动产单元	某地某路某号某幢某单元某层某号		
85	权利人	浙江某房地产开发有限公司		
86	坐落地点	某地某路某号		
87	用途	商业服务设施——其他用途商业设施		
88	不动产单元	某地某路某号某幢某单元某层某号		
89	权利人	浙江某房地产开发有限公司		
90	坐落地点	某地某路某号		
91	用途	商业服务设施——其他用途商业设施		
92	不动产单元	某地某路某号某幢某单元某层某号		
93	权利人	浙江某房地产开发有限公司		
94	坐落地点	某地某路某号		
95	用途	商业服务设施——其他用途商业设施		
96	不动产单元	某地某路某号某幢某单元某层某号		
97	权利人	浙江某房地产开发有限公司		
98	坐落地点	某地某路某号		
99	用途	商业服务设施——其他用途商业设施		
100	不动产单元	某地某路某号某幢某单元某层某号		

浙江某房地产开发有限公司

浙江某房地产开发有限公司 11 1200
浙江某房地产开发有限公司 11 1200
浙江某房地产开发有限公司 11 1200
浙江某房地产开发有限公司 11 1200
浙江某房地产开发有限公司 11 1200

权利人

坐落地点

用途

不动产单元

权利人

坐落地点

用途

不动产单元

权利人

坐落地点

用途

不动产单元

权利人

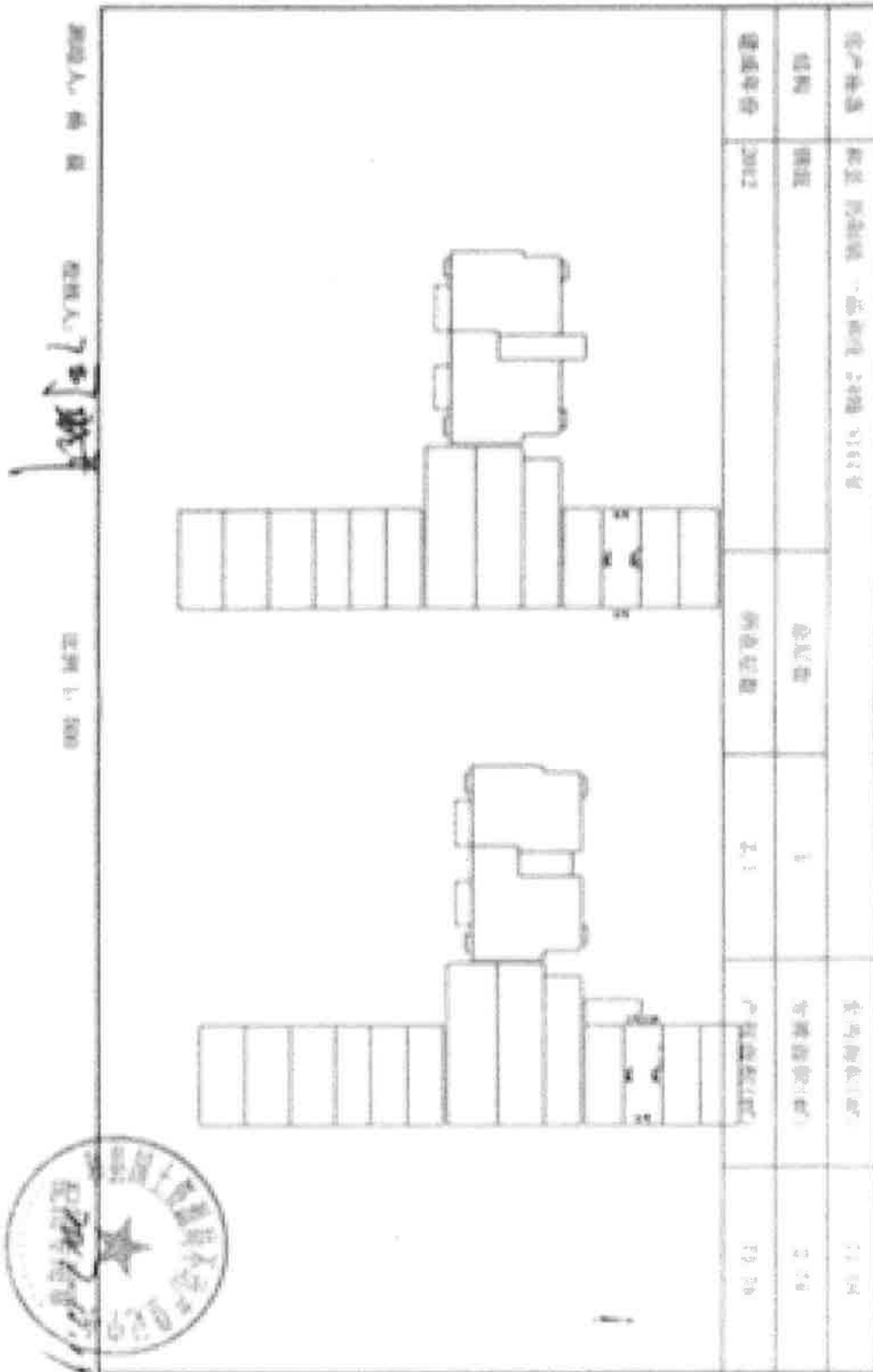
坐落地点

用途

不动产单元

权利人

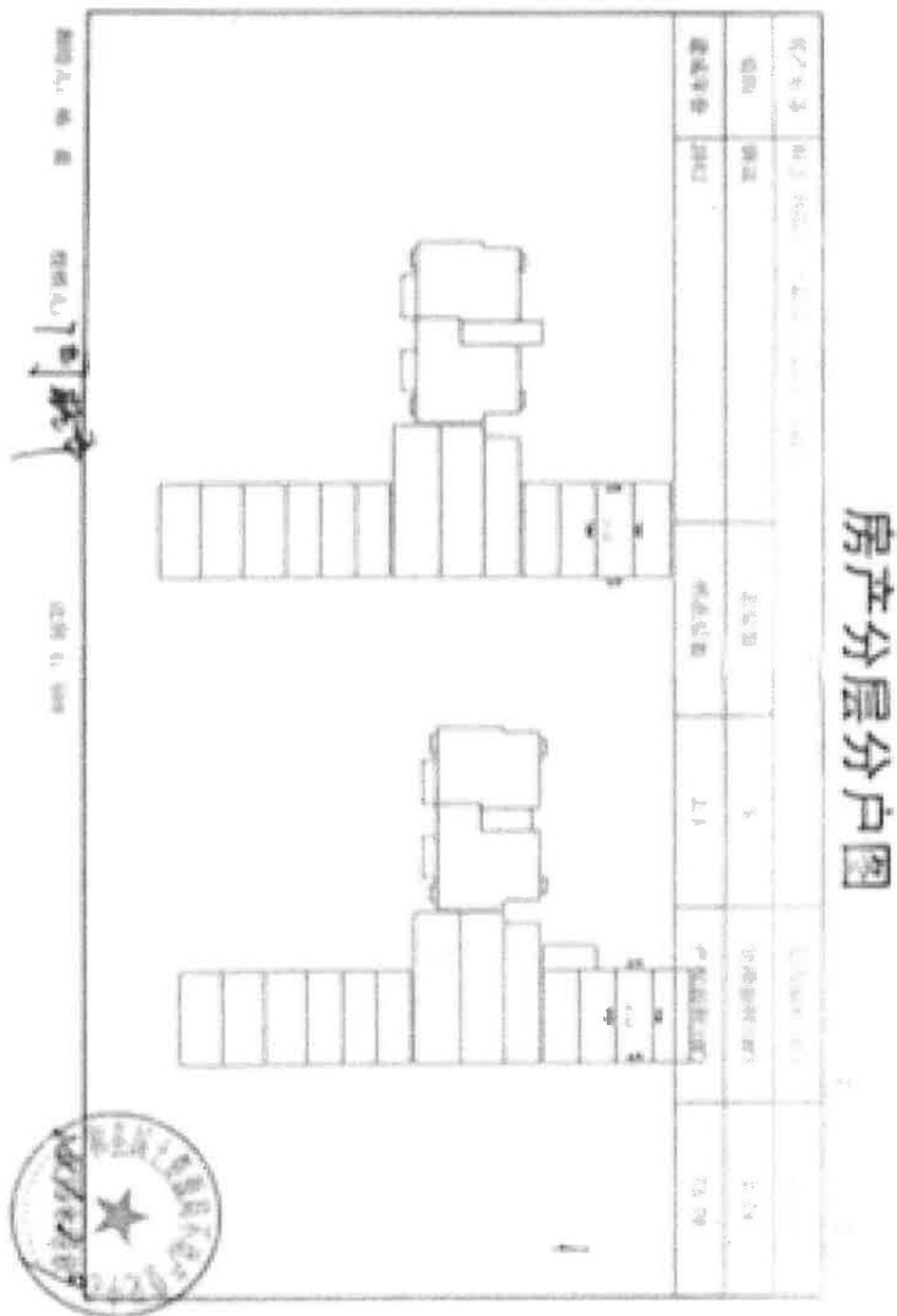
房产分层分户图



项 目	备 注
委托人	庐江普济房地产开发有限公司
估价对象	商业用地
坐 落	和县经济开发区一期和顺大道512号
不动产单元号	340223 006001 006001004
估价类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
估价范围	宗地/房屋权属范围
用 途	商业用地、商业服务
面 积	国有建设用地使用权/房屋所有权面积 7000
使用期限	国有建设用地使用权/房屋所有权期限 2046年09月16日截止
估价基准时点	宗地土地取得日期 2010.5.20 房屋建成日期 2010.5.20 专业评估日期 2010.6.1, 评估报告日期 2010.6.1 房屋交付日期 2010.6.1, 房屋交付 2010.6.1



（本页为空白页）



皖 (2011) 和昌 不动产权第 3403200 号

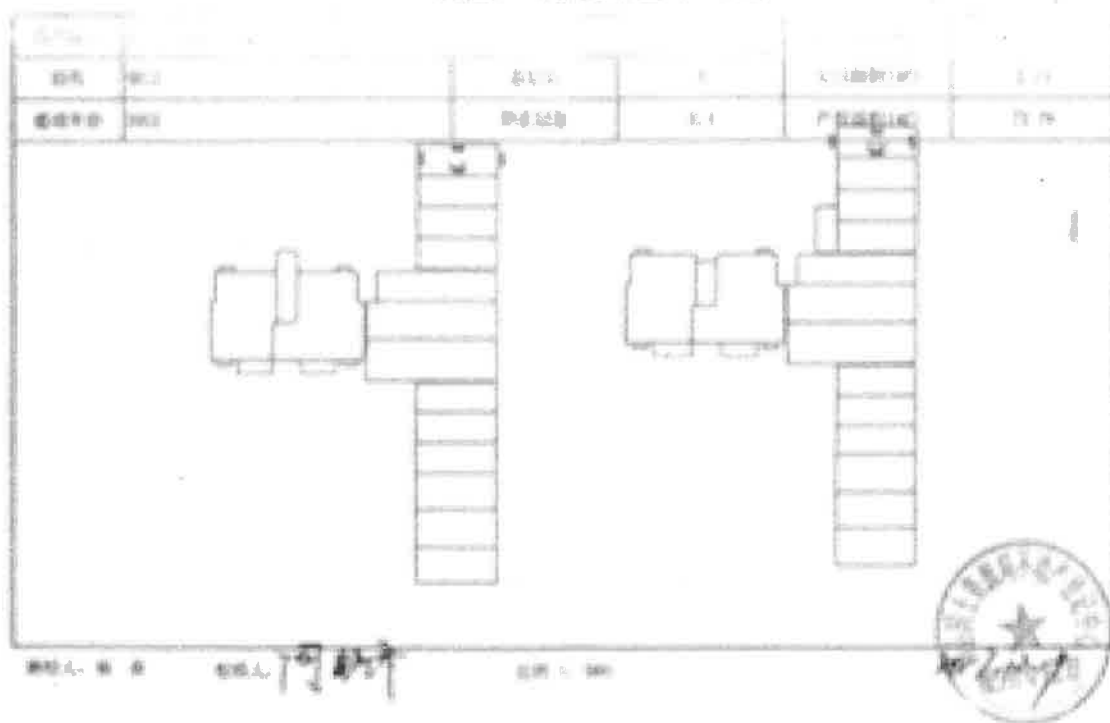
权利人	庐江美庐房地产有限公司
共有情况	单独所有
坐落	和县历阳镇一品和庄24幢8113室
不动产单元号	340523 100002 0001134 F00240505
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/商业服务
面积	宗地面积43465.00m ² /房屋建筑面积71.78m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2058年01月30日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积 22.12m ² 房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积 71.04m ² , 分摊建筑面积 1.74m ² 房屋总层数 5, 所在层数 第1-2层



正诚评估有限公司 创建



房产分层分户图



皖 (2018) 和昌 不动产权第 0003160 号

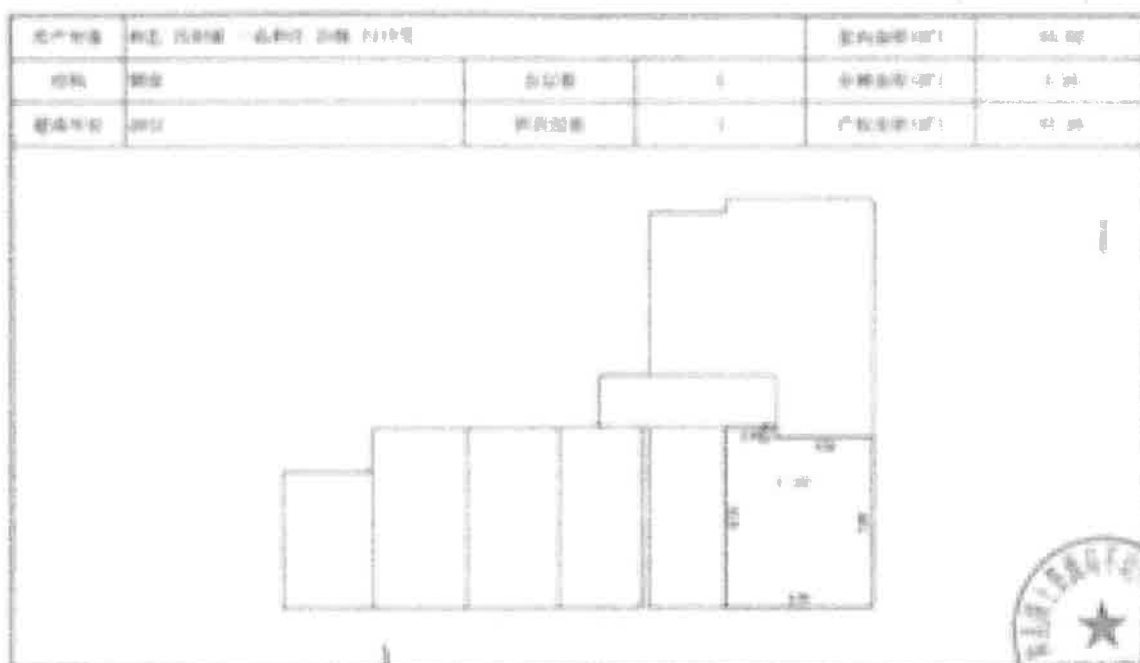
权利人	庐江美庐房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	和县汤阳镇一品和庄25幢5119号
不动产单元号	340523 100002 0051134 F00250003
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/商业服务
面积	宗地面积43460.00m ² /房屋建筑面积57.26m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2008年01月30日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积 13.16m ² 房屋结构 钢筋混凝土结构 专有建筑面积 55.02m ² ，分摊建筑面积 2.34m ² 房屋总层数 3，所在层数 第1层



正诚评估 0551-62658800

1/15
第 15 页

房产分层分户图



制图人：李 晨

审核人：[Signature]

日期：1. 2008



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15

皖 (2018) 和县 不动产权第 0001146 号

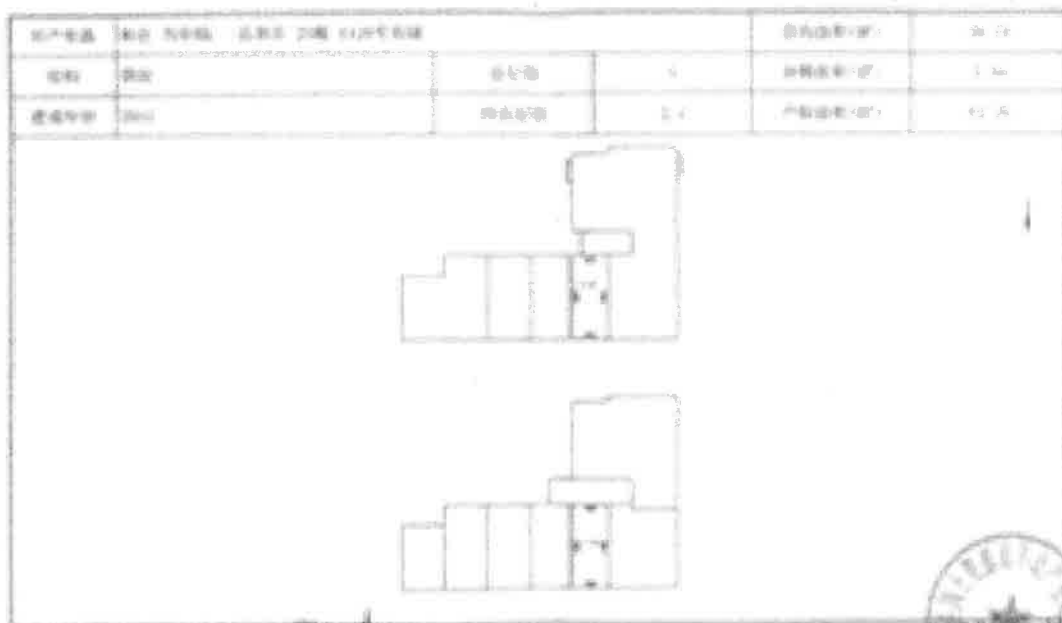
权利人	庐江美庐房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	和县历阳镇一品和庄25幢8120号商铺
不动产单元号	340523 100002 0801134 F00250004
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/商业服务
面积	宗地面积43460.00m ² /房屋建筑面积62.25m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2058年01月30日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积 16.47m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 59.76m ² , 分摊建筑面积 2.44m ² 房屋总层数 3, 所在层数 第1~2层



(骑缝章) 正诚评估



房产分套分户图



测绘人: 孙 勇

审核人: 王 强

日期: 2009.11.10



正诚评估有限公司

第 (2014) 号 不动产权属 2014.09.09 号

附

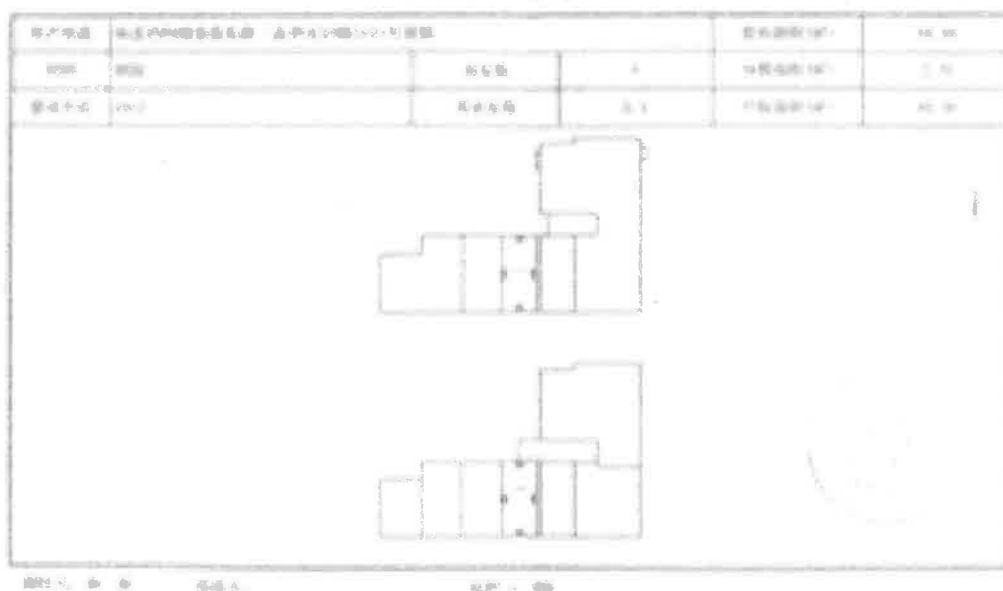
委托人	庐江美庐房地产开发有限公司
委托事项	股权转让
标的物	和昌国际城一期和昌20幢0121号商铺
不动产单元号	340522 106002 00001134 F0030000
权利类型	招商建设用地的出让/自主开发权
权利性质	出让/市场公开取得
用途	商业用地/商业服务
面积	总建筑面积43465.00㎡/计容积率面积44.76㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2004年01月20日至
权利其他状况	分幢土地建设规划面积 14.3㎡ 房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积 44.04㎡, 分摊建筑面积 1.7㎡ 房屋总层数 5, 所在层数 第4-5层



(正诚评估) 盖章



房产分套分户图



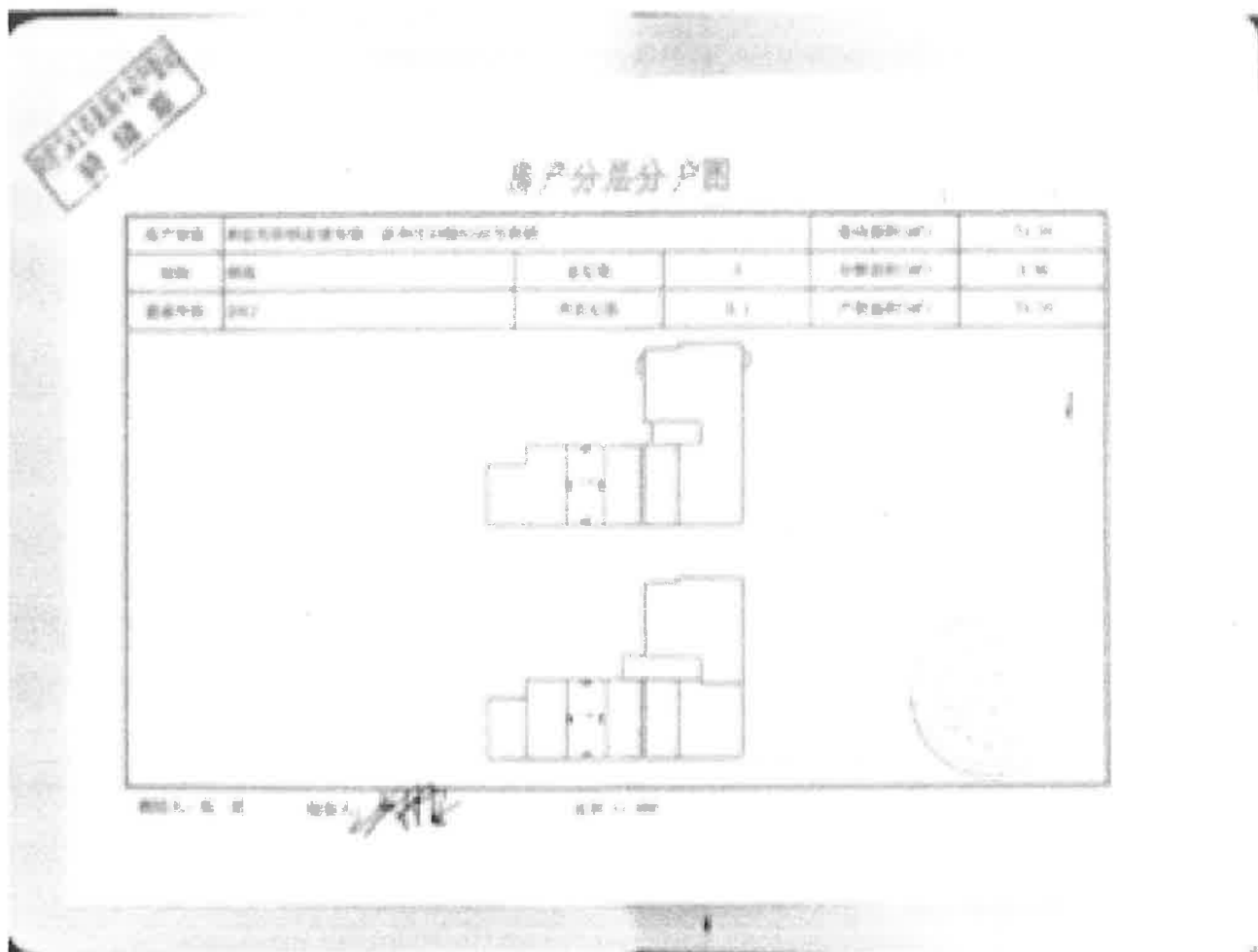
(加盖公章) 0551-62658800

皖 (2018) 和县 不动产权第 0005136 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	和县汤沟镇一品和庄25幢5122号商铺
不动产单元号	340523 100002 GB01134 F00250006
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43460.00m ² /房屋建筑面积74.30m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2058年01月30日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积 19.67m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 71.38m ² , 分摊建筑面积 2.92m ² 房屋总层数: 5, 所在层数: 第1-2层



正诚评估 刘建



皖 (2018) 和县 不动产权第 0003162 号

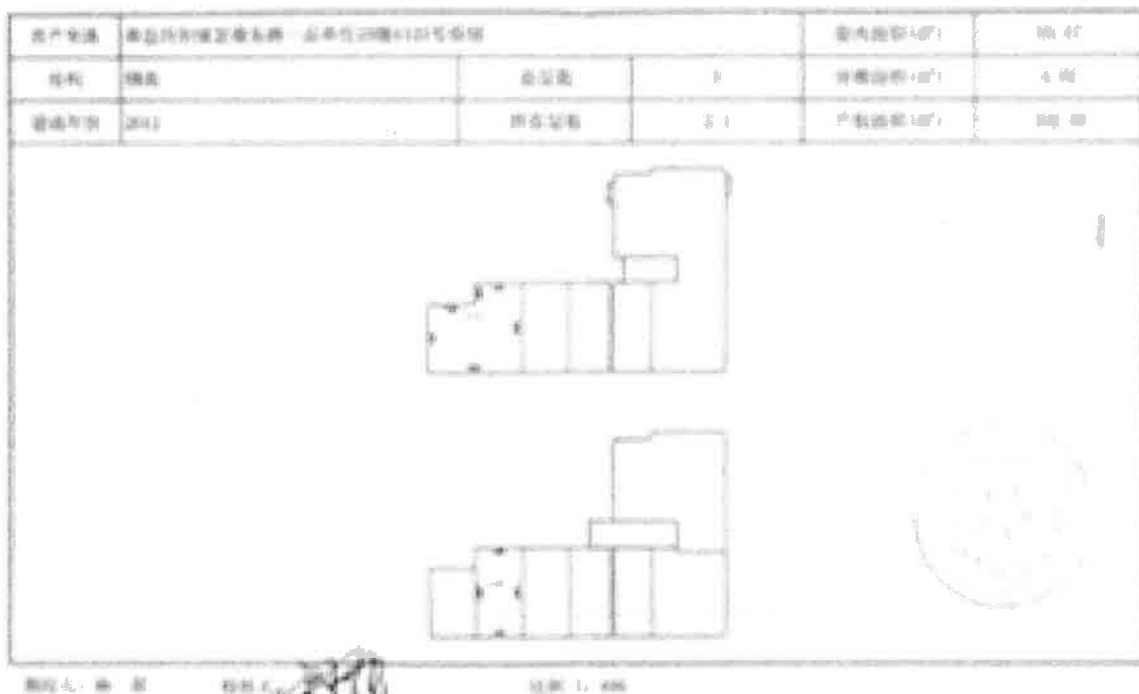
权利人	庐江美庐房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	和县历阳镇一品和庄25幢6123号商铺
不动产单元号	340523 100002 0801134 F00250007
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商服用地/商业服务
面积	宗地面积43460.00m ² /房屋建筑面积102.49m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2058年01月30日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积 37.13m ² 房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:98.47m ² , 分摊建筑面积 4.02m ² 房屋总层数:5, 所在层数 第1-2层



正诚评估有限公司 创建

正诚评估
ZhengCheng Appraisal

房产分层分户图



1736411-0012

顺 (2011) 和县 不动产权第 0001131 号

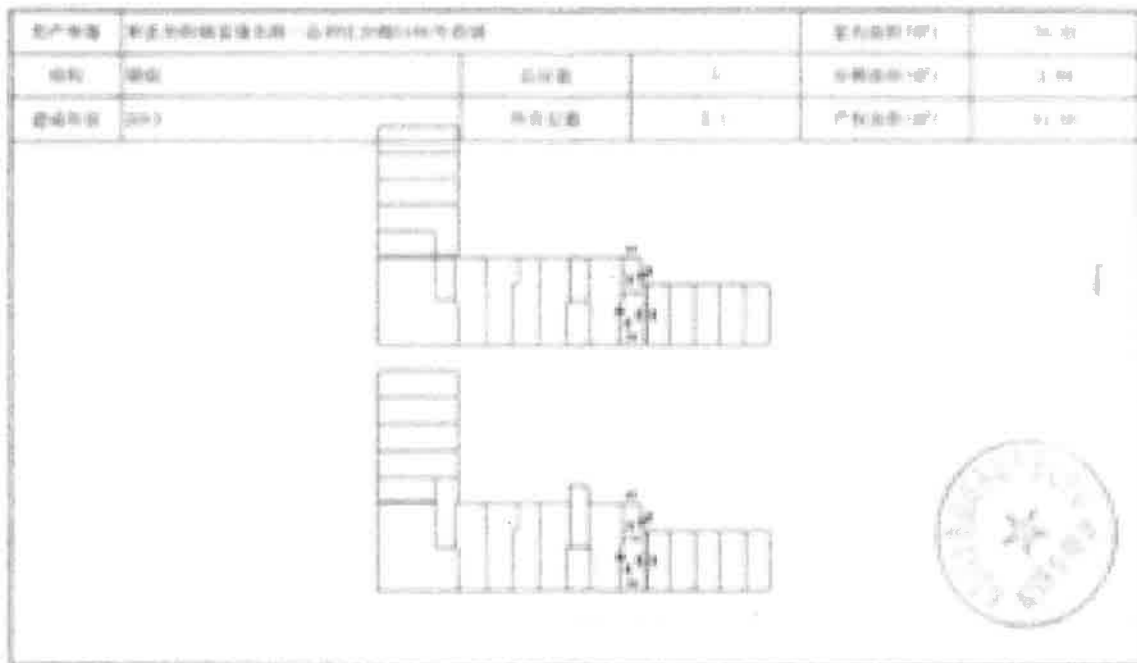
权利人	庐江美庐房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	和县汤阳镇一品和庄26幢5106号商铺
不动产单元号	340523 100002 0001134 F00260006
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商业用地/商业服务
面积	宗地面积43465.00m ² /房屋建筑面积81.06m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2058年01月30日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积 24.27m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 78.42m ² , 分摊建筑面积 2.64m ² 房屋总层数 8, 所在层数 第1-2层



(扫描全貌) 张强

附件
房屋分户图

房产分层分户图



制图人：陈 磊

审核人：[Signature]

日期：2008



正诚评估有限公司

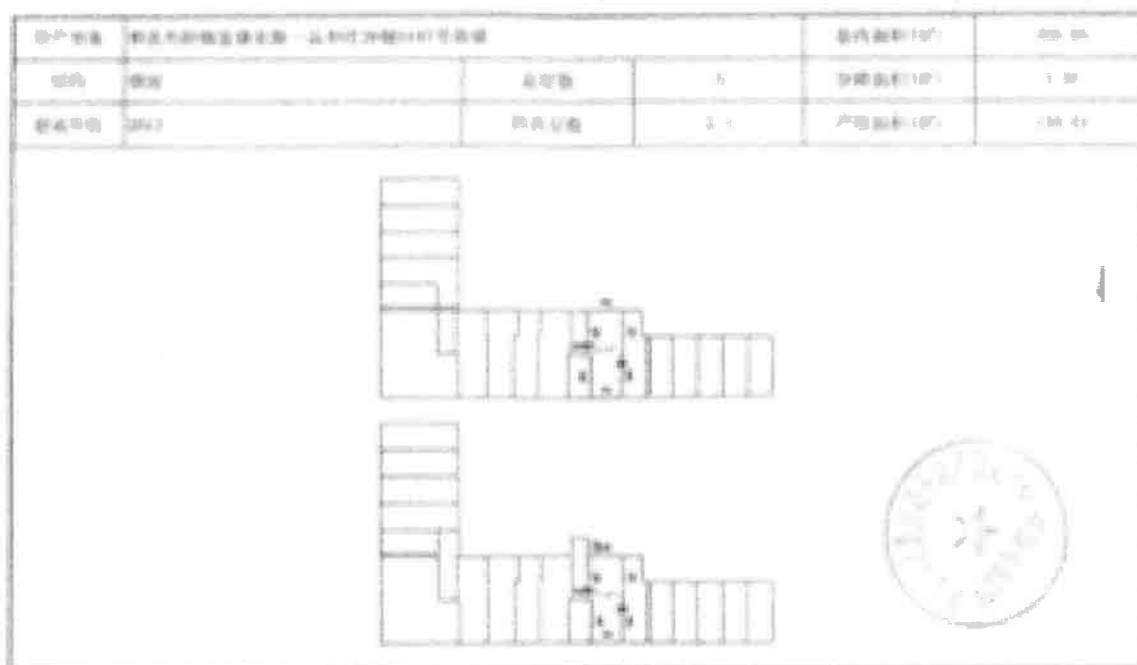
皖 (2018) 和县 不动产权第 000332 号

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	和县历阳镇一品和庭26幢5107号商铺
不动产单元号	340523 100002 GB01134 F00260007
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	商服用地/商业服务
面积	宗地面积43460.00m ² /房屋建筑面积110.44m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2058年01月30日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 33.07m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 104.85m ² , 分摊建筑面积: 1.58m ² 房屋总层数: 5, 所在层数: 第1-2层



正诚评估(集团)有限公司

房产分层分户图



测绘人：杨... 杨... 杨...

测绘日期：2011.11.11

比例尺：1:1000



（加盖公章）

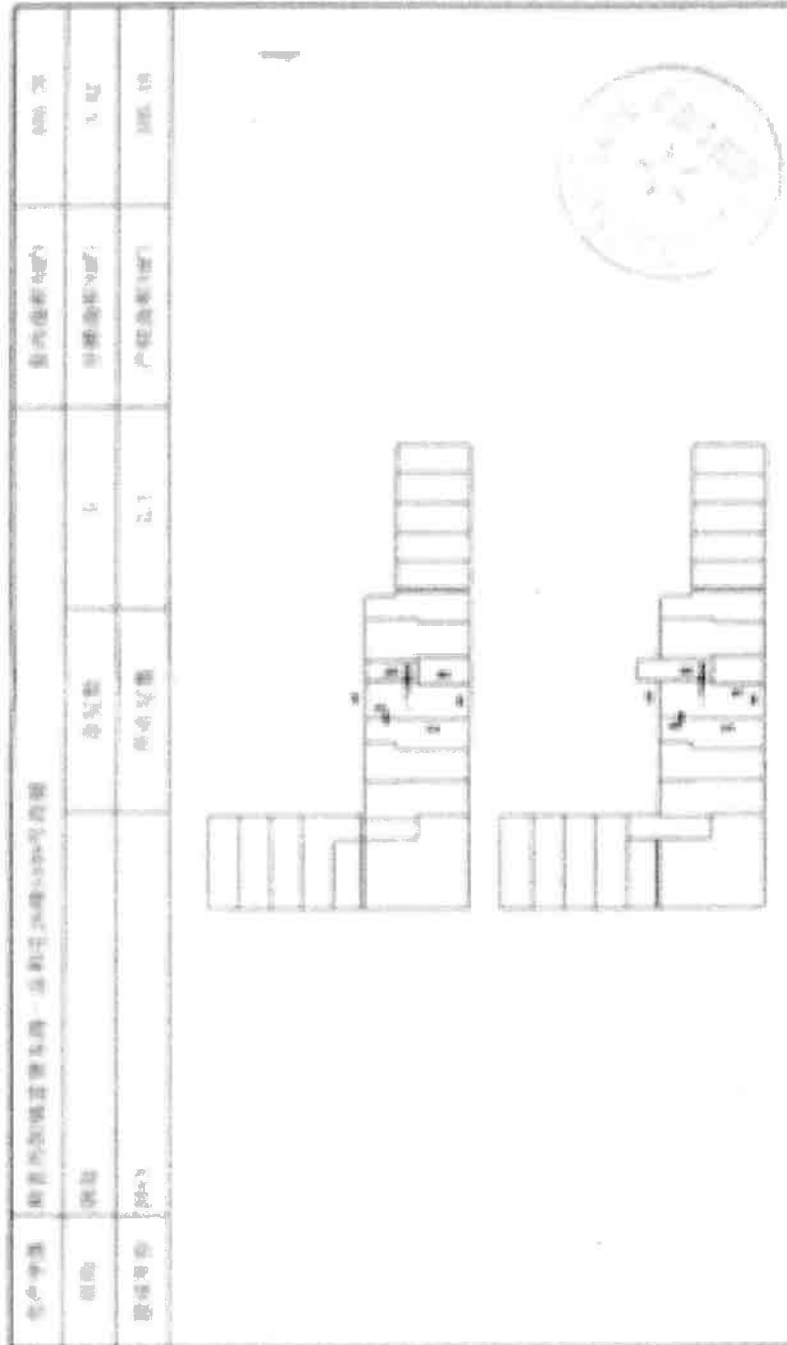
皖 (2018) 和 不动产权第 0003195 号

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	和县历阳镇一品和庄26幢5109号商铺
不动产单元号	340523 100002 0001134 F00260009
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	商服用地/商业服务
面积	宗地面积43460.60m ² /房屋建筑面积105.16m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2058年01月30日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积 31.49m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 101.76m ² , 分摊建筑面积 3.42m ² 房屋总层数 8, 所在层数 第1-2层



正诚评估有限公司 刘建

房产分层分户图



比例 1:1000

制图人: [Signature]

审核人: [Signature]

制图日期: 2011.11.11

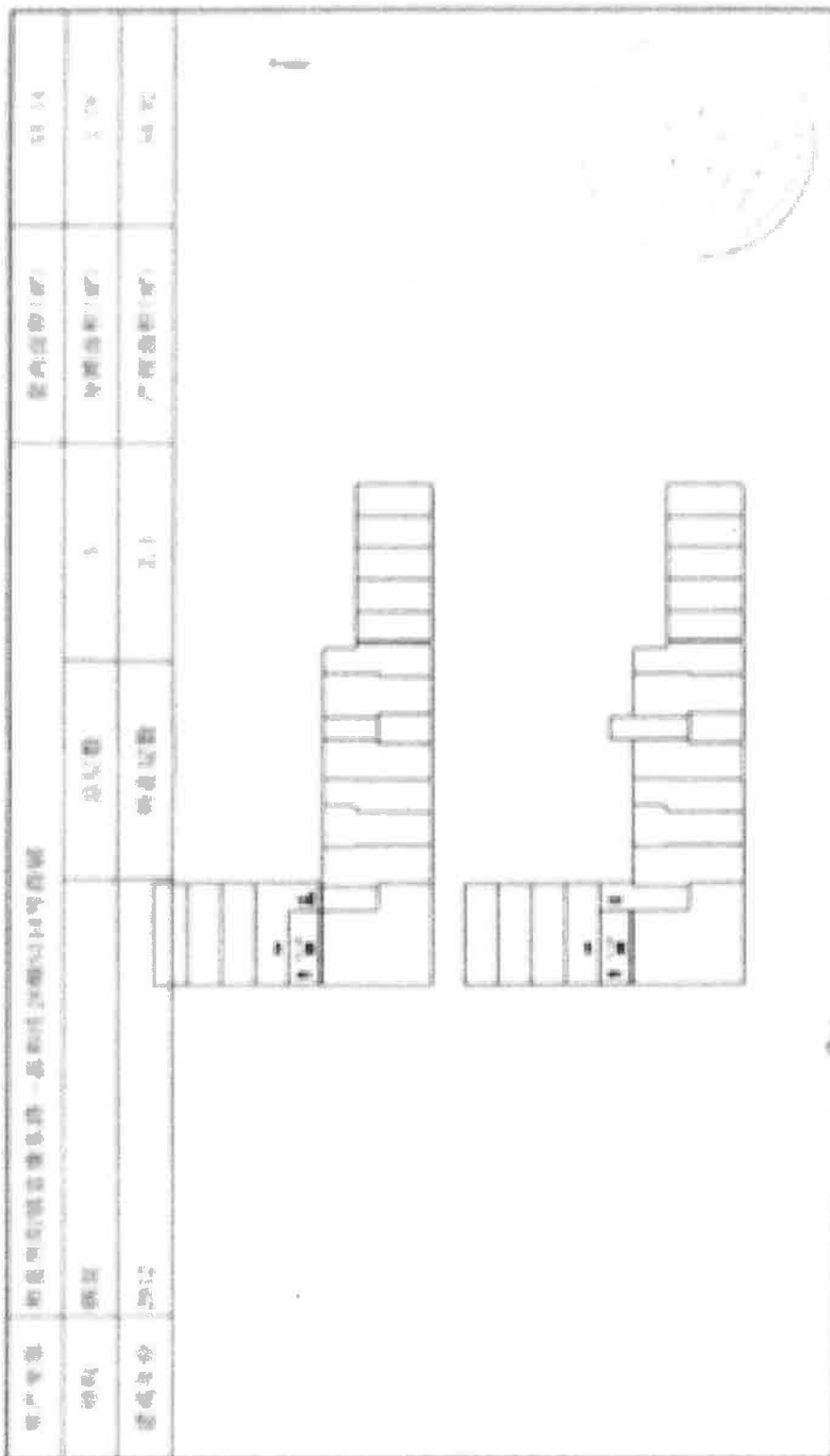
皖 (2012) 和 县 不动产权第 0001145 号

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	和县历阳镇一品和庄26幢5114号商铺
不动产单元号	340523 100002 0001134 F00260014
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	商服用地/商业服务
面积	宗地面积43460.00m ² /房屋建筑面积54.92m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2058年01月30日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 16.44m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 53.14m ² , 分摊建筑面积 1.78m ² 房屋总层数: 8, 所在层数: 第1-2层



正诚评估有限公司 盖章

房产分层分户图



比例尺: 1:400

评估人: [Signature]

日期: 2011.11.10

页次: 1

共 1 页



正诚评估有限公司

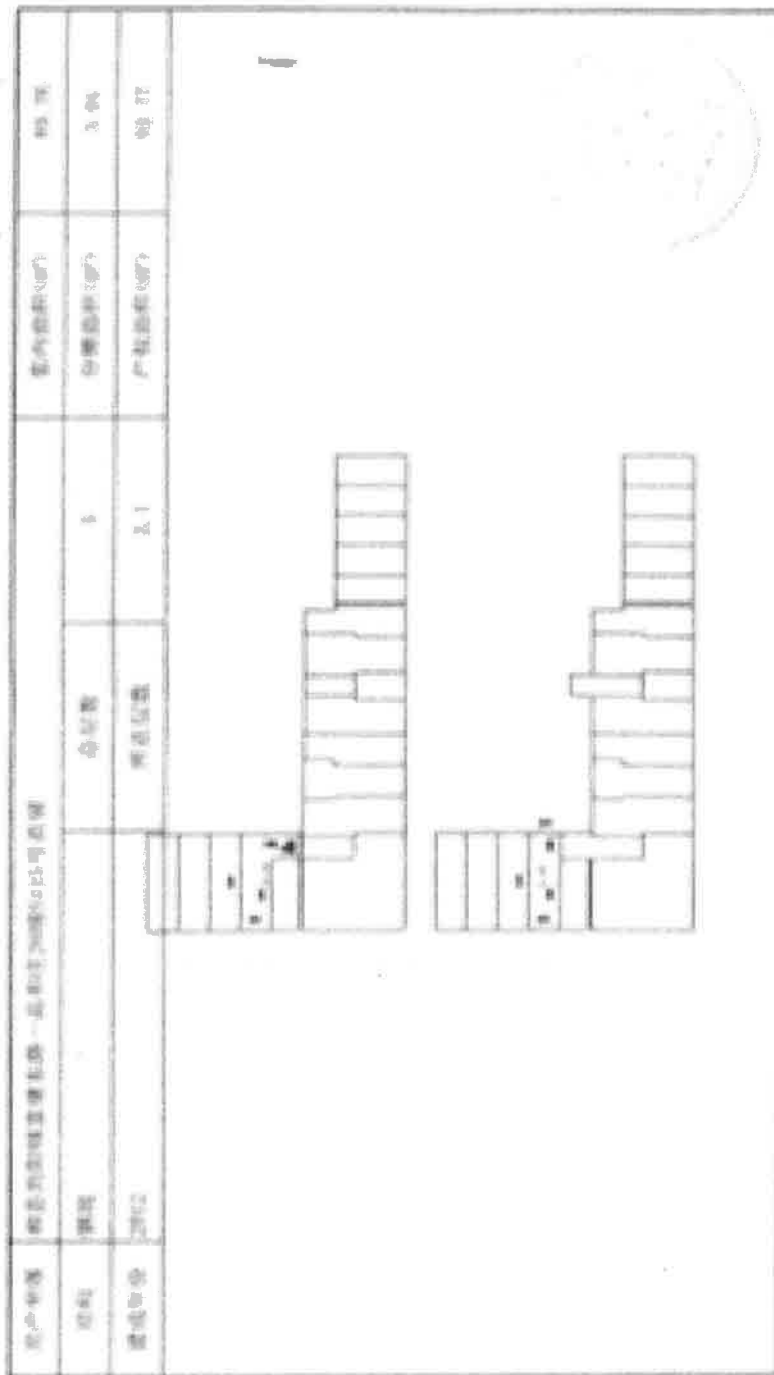
皖 (2014) 和县 不动产权第 0003157 号

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	和县汤阳镇一品和庄26幢5115号商铺
不动产单元号	340523 100002 6801134 F00260015
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	商服用地/商业服务
面积	宗地面积43460.00㎡/房屋建筑面积92.77㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2058年01月30日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积 27.78㎡ 房屋结构:钢筋混凝土结构 专有建筑面积:69.76㎡, 分摊建筑面积 3.01㎡ 房屋总层数:6, 所在层数:第1-2层



正诚评估有限公司 盖章

图 1 宗地平面示意图



(正诚评估) 盖章

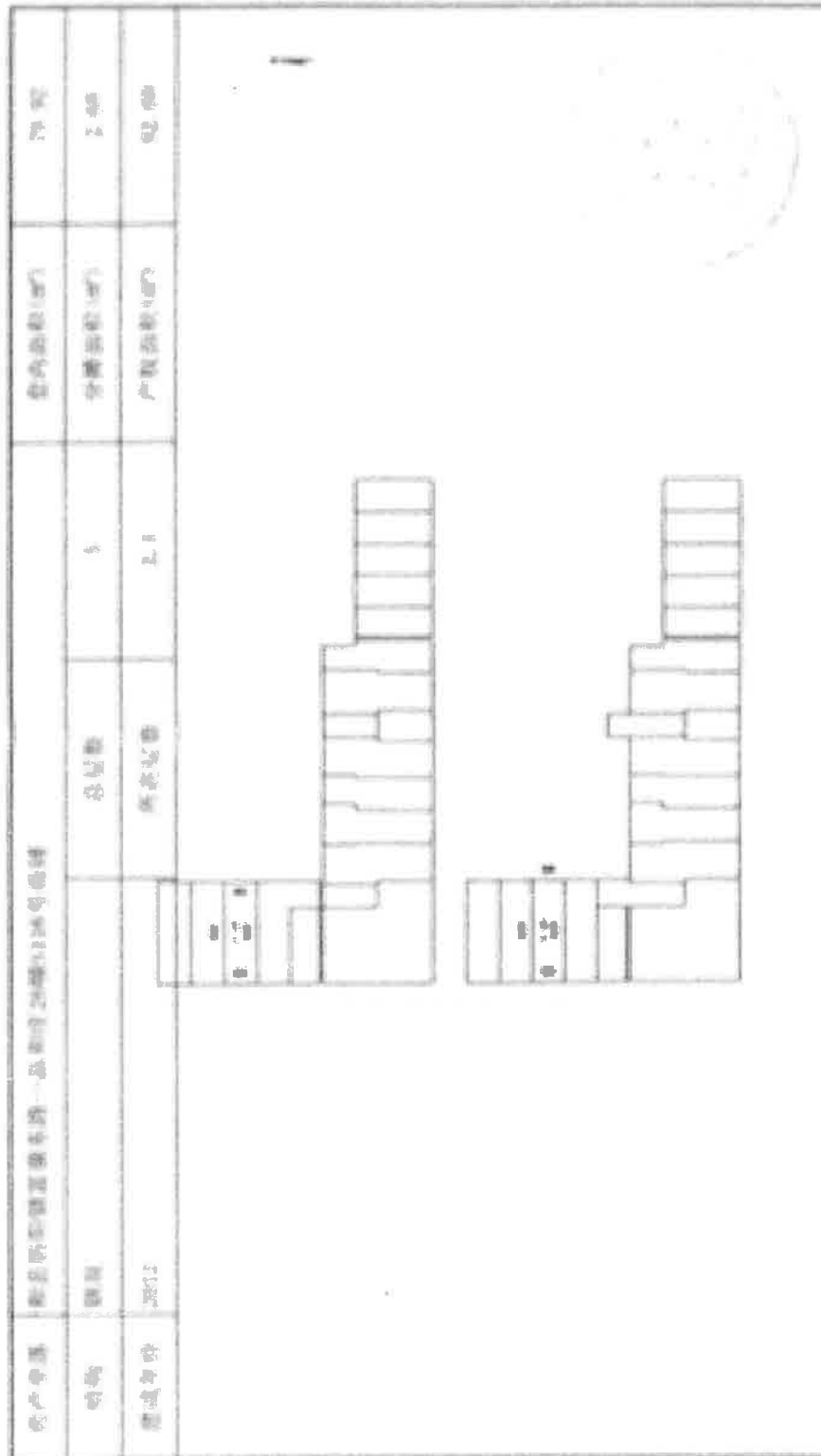
皖 (2015) 和 县 不动产权第 340523 号

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	和县历阳镇一品和庭26幢8116号商铺
不动产单元号	340523 100003 0001134 F00260016
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	商服用地/商业服务
面积	宗地面积43460.00m ² /房屋建筑面积82.60m ²
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	分摊土地使用权面积 34.73m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积 79.92m ² , 分摊建筑面积 2.68m ² 房屋总层数 5, 所在层数 第1-2层



（请交还）

图 1 分幢分单元图



图例

图例

图例

图例



(加盖公章)

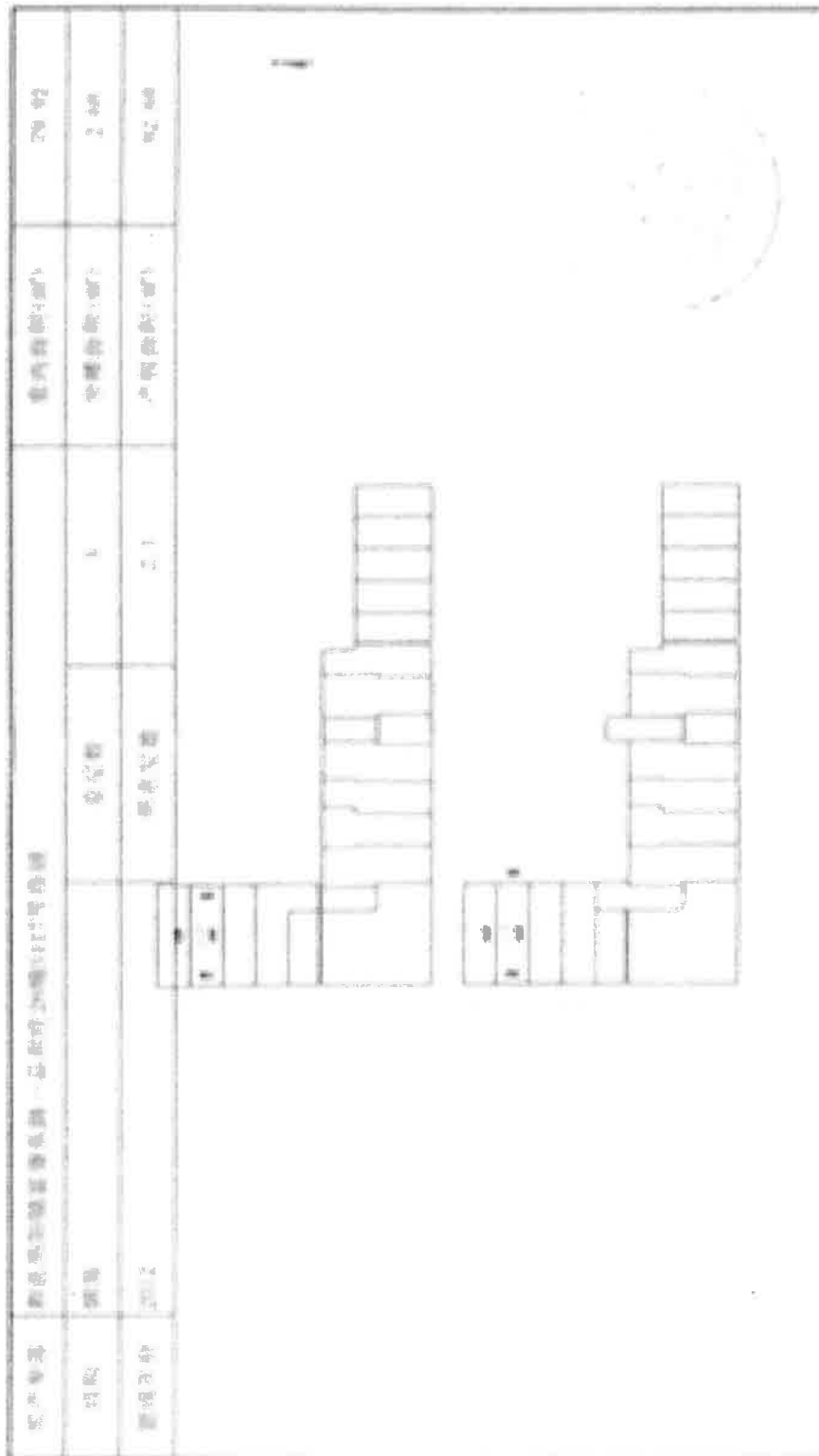
皖 (2018) 和县 不动产权第 0003146 号

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	和县汤阳镇一品和庄26幢S117号商铺
不动产单元号	340523 100002 GB01134 F00260017
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	商服用地/商业服务
面积	宗地面积43460.00m ² /房屋建筑面积81.60m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2058年01月30日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积 24.73m ² 房屋结构-钢筋混凝土结构 专有建筑面积 79.92m ² , 分摊建筑面积 1.68m ² 房屋总层数 5, 所在层数 第1~2层



正诚评估有限公司 盖章

房产分层分户图



评估人：张 强 评估日期：2011年11月11日

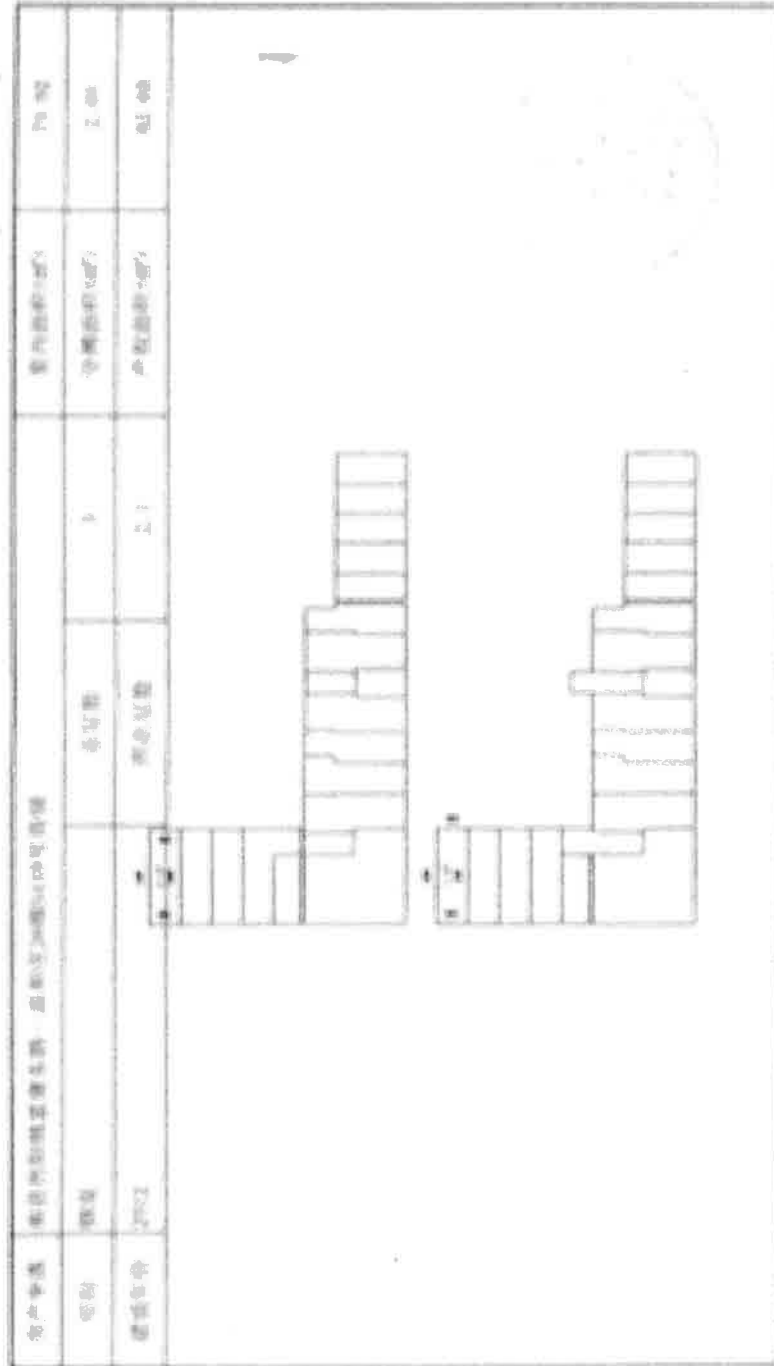
正诚评估有限公司 盖章

皖 (2014) 和 县 不动产权第 0001133 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	和县历阳镇一品和庄26幢3118号商铺
不动产单元号	340523 100002 0001134 F00260018
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	商服用地/商业服务
面积	宗地面积43460.00m ² /房屋建筑面积82.60m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2058年01月30日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积 24.73m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 79.92m ² , 分摊建筑面积 2.68m ² 房屋总层数: 5, 所在层数: 第1-2层

 正诚评估有限公司 盖章

房产分层分户图



图例

评估人: [Signature]

复核人:

日期:

页次:

共 1 页

第 1 页

共 1 页

第 1 页

共 1 页

第 1 页

共 1 页

第 1 页

共 1 页

第 1 页

共 1 页

第 1 页

共 1 页

第 1 页

共 1 页

第 1 页

共 1 页

第 1 页

共 1 页

第 1 页

共 1 页

第 1 页

一品和庄地下车位使用权转让协议

当事人人：

转让方（以下简称甲方）：安徽正诚房地产发展有限公司

受让方（以下简称乙方）：安徽正诚房地产发展有限公司（加盖公章，电话：0551-62658800/62619911）

根据《中华人民共和国合同法》及其他相关法律、法规规定，甲、乙双方经平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方将其合法拥有的一品和庄地下车位使用权转让事宜达成如下协议：

一、车位的基本情况

1.1 本协议所指转让的车位为甲方开发的一品和庄（以下简称一品和庄）地下车位，该车位位于：合肥市庐阳区濉溪路425号，产权证号为：_____，建筑面积为_____㎡。

1.2 该车位为室内车位，与周边设施齐全，交通便利，采光充足，通风良好，水电齐全，消防设施完善，符合国家相关标准。

1.3 甲方承诺该车位为合法拥有，无任何权利瑕疵，乙方受让后该车位产权清晰，无任何争议。

1.4 乙方受让该车位后，该车位的所有权、使用权、收益权、处分权等权利均归乙方所有，甲方不得以任何理由干涉乙方对该车位的合法使用。

二、使用期限

乙方受让该车位后，该车位的使用期限自本协议生效之日起算，至该车位所在土地的使用年限届满之日止。

三、转让价款

3.1 该车位转让价款为人民币_____元（大写：_____）。

3.2 乙方应于本协议签订之日起_____日内，将上述转让价款一次性支付给甲方，甲方收到款项后，应向乙方出具收款凭证。

四、付款方式

4.1 乙方应于本协议签订之日起_____日内，将上述转让价款一次性支付给甲方。

五、交付使用与方式

5.1 甲方应于本协议签订之日起_____日内，将该车位交付乙方使用。

5.2 乙方在受让该车位后，应自行承担该车位的使用、维护、管理等费用，甲方不承担任何责任。

5.3 乙方在受让该车位后，不得擅自改变该车位的用途，不得擅自将该车位转租、转借他人使用。

六、违约责任

6.1 乙方未按本协议约定支付转让价款的，甲方有权解除本协议，并要求乙方承担违约责任。

（以下无正文）

2.2.2 甲方应当依法取得其所评估房地产合法的所有权证明文件。

2.2.3 甲方应当协助乙方办理评估所需的一切手续，乙方必须无条件配合。

2.2.4 乙方不得随意泄露甲方提供的信息，或向与本合同管理、使用、控制、使用等有关的各方披露。

2.2.5 乙方应当遵守有关法律、法规及行业规范，不得将评估结果用于本合同以外的其他用途，不得将评估结果用于本合同以外的其他用途。

七、其他

2.3 甲方应当遵守有关法律、法规及行业规范，不得将评估结果用于本合同以外的其他用途，不得将评估结果用于本合同以外的其他用途。

2.3.1 甲方应当遵守有关法律、法规及行业规范，不得将评估结果用于本合同以外的其他用途，不得将评估结果用于本合同以外的其他用途。

八、争议解决

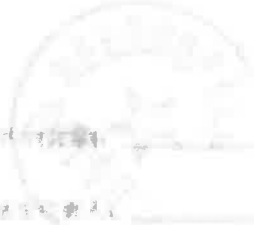
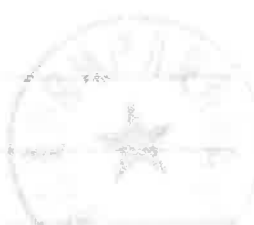
本合同履行过程中发生争议，由双方当事人协商解决，协商不成的，依法向人民法院提起诉讼。

九、附则

2.4 本合同一式两份，甲方持一份，乙方持一份，两份具有同等法律效力。

2.4.1 本合同一式两份，甲方持一份，乙方持一份，两份具有同等法律效力。

2.4.2 本合同一式两份，甲方持一份，乙方持一份，两份具有同等法律效力。

	
甲方(盖章): _____	乙方(盖章): _____
法定代表人: _____	法定代表人: _____
委托代理人: _____	委托代理人: _____
评估日期: _____	评估日期: _____
评估地点: _____	评估地点: _____
评估人: _____	评估人: _____

一品和庄地下车位使用权转让协议

甲方（转让人）：

乙方（受让人）： 安徽安民房地产开发有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规，甲乙双方就乙方购买甲方名下位于（以下简称“该车位”）一事达成如下协议：

一、车位的基本情况

1. 车位的基本情况

1.1 乙方所购买的车位为甲方开发的一品和庄“商品房地下车位”，用途：该车位仅供乙方个人使用，不得用于经营、出租等。车位编号为：_____地上车位：202_____。

1.2 该车位位于该商品房住宅小区内，具体位置、面积、结构等详见附件《车位平面图》。乙方应遵守该小区的物业管理规定。

1.3 甲方保证该车位为合法所有，无任何权利瑕疵，乙方购买该车位后，甲方应协助乙方办理相关手续。

1.4 乙方所购买的车位为“使用权”而非“所有权”。乙方“使用权”期限自该车位交付之日起算，至该车位所在土地使用年限届满之日止。

二、使用期限

甲方同意乙方使用该车位使用期限自该车位交付之日起算，至该车位所在土地使用年限届满之日止。乙方应遵守该小区的物业管理规定。

三、转让价款

3.1 该车位转让价款为人民币_____元（大写：_____）。

3.2 乙方应于本协议签订之日起_____日内向甲方支付全部转让价款。乙方支付价款后，甲方应向乙方出具收款凭证。

四、付款方式

4.1 乙方应于本协议签订之日起_____日内向甲方支付全部转让价款。

五、交付期限与方式

5.1 甲方应于本协议签订之日起_____日内将该车位交付乙方使用。

5.2 乙方应于本协议签订之日起_____日内向甲方支付全部转让价款。乙方支付价款后，甲方应向乙方出具收款凭证。

5.3 甲方应于本协议签订之日起_____日内将该车位交付乙方使用。乙方应于本协议签订之日起_____日内向甲方支付全部转让价款。

六、违约责任

6.1 乙方未按本协议约定支付转让价款的，甲方有权解除本协议。

甲方（转让人）：

自2017年12月31日起房屋所有权归甲方所有并依法办理过户手续。

自2017年12月31日起房屋所有权归甲方所有，乙方应依法办理过户手续。

自2017年12月31日起房屋所有权归甲方所有，乙方应依法办理过户手续。房屋所有权归甲方所有，乙方应依法办理过户手续。

自2017年12月31日起房屋所有权归甲方所有，乙方应依法办理过户手续。房屋所有权归甲方所有，乙方应依法办理过户手续。

七、其他

1. 本合同生效后，甲乙双方应共同遵守本合同的各项条款。如有违反，应承担相应的法律责任。

2. 本合同一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

八、争议解决

本合同履行过程中如发生争议，甲乙双方应友好协商解决。协商不成的，可向人民法院提起诉讼。

九、附则

1. 本合同未尽事宜，甲乙双方可另行签订补充协议，具有同等法律效力。

2. 本合同一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

3. 本合同自甲乙双方签字之日起生效。



甲方(盖章):

乙方(盖章):

丙方(盖章):

丁方(盖章):

戊方(盖章):

己方(盖章):

庚方(盖章):

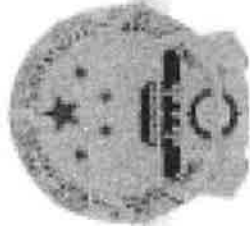
辛方(盖章):

壬方(盖章):

癸方(盖章):

2017年12月31日

2017年12月31日



营业执照

统一社会信用代码

91340100MA2U2U2U2U

名称 安徽正诚房地产评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 董俊

经营范围 一般项目：房地产评估；房地产经纪；房地产咨询；房地产中介服务；房地产租赁经营；房地产投资咨询；房地产营销策划；房地产项目策划；房地产项目招商；房地产项目销售；房地产项目运营；房地产项目维护；房地产项目改造；房地产项目拆除；房地产项目搬迁；房地产项目装修；房地产项目设备安装；房地产项目家具家电；房地产项目软装；房地产项目保洁；房地产项目绿化；房地产项目保安；房地产项目消防；房地产项目其他服务。

注册地 本州万源路

成立日期 2003年02月29日

住所 合肥市庐阳区濉溪路425号1301室

登记机关

2023年09月29日

国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国房地产估价机构 备案证书	
机构名称：	安徽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
统一社会信用代码：	91340103MA7790865N
法定代表人：	李俊
注册资本：	(实收资本) 100万元人民币
经济性质：	有限责任公司(自然人投资或控股)
成立日期：	2003年02月20日
证书编号：	G4161000
备案等级：	一级
有效期限：	2028年02月05日



扫描二维码可验证真伪

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.



姓名 / Full name: 程雪兵

性别 / Sex: 男

身份证号码 / ID No.: 340111197207056632

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 / Validity date: 2027-10-17

持证人签名 / Bearer's signature: [Signature]

No. 00025897

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



姓名 / Full name: 朱伟

性别 / Sex: 男

身份证号码 / 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 / Validity date: 2029-04-07

持证人签名 / Bearer's signature: [Signature]

No. 00250637