

# 房地 产 估 价 报 告

估价项目名称：合肥市站前路中绿广场一期、二期部分商业、  
办公用房公开市场价值评估

估价委托人：安徽省合肥市中级人民法院

房地产估价机构：安徽华兴房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：张浩      3420200060

方婷      3420200022

估价报告出具日期：2020年6月22日

估价报告编号：皖华兴房估报[2020]字第2055号

## 致估价委托人函

安徽省合肥市中级人民法院：

我公司于 2020 年 4 月 7 日受贵院【(2020) 皖 01 中委字第 069 号】委托，对贵方在执行案件中涉及的位于合肥市站前路中绿广场一期、二期部分商业、办公用房，于价值时点 2020 年 4 月 22 日的房地产市场价值进行了评估。

估价对象一览表

序号	房地产权利人	估价对象位置	房地产权证号	土地证证号	结构	用途	建成年代	面积	所在层数/ 总层数	房号
								(m <sup>2</sup> )		
1	安徽中绿 房地产开发有限责 任公司	瑶海区站前路中 绿广场二期	皖(2016)合 不动产权第 0186018号	瑶海合国用 (2013)第 06910号	钢混	商业	2010年	2984.53	2/27	222-258、260-277
2		瑶海区站前路中 绿广场二期商 3117等19套房	合产字第 8110102268号	瑶海合国用 (2012)第 04833号	钢混	商业	2010年	1082.14	3/27	321、323至327、332、 334至336、344至347、 349、354、355、357、 3117、3158、3175
3		瑶海区站前路中 绿广场二期	合产字第 8110107214号	瑶海合国用 (2012)第 04646号	钢混	经营	2010年	887.48	3/27	301、302、351、352、 366至372、375、377
4		瑶海区站前路中 绿广场二期	合产字第 8110186817号	瑶海合国用 (2015)第 01681号	钢混	办公	2010年	1438.97	5/27	办501-504
5	安徽中绿 房地产开发有限责 任公司	瑶海区站前路与 铜陵路交口西北 侧中绿广场	合产字第 8110192873号	合国用 (2010)第新 站6938号	钢混	商业	2005年	1332.42	-1/4	1、7、36、40、41、64、 66、68、70、76、96-99、 103、105-108、 111-113、137、138、 141、145、146、 148-155、177-182
6		瑶海区站前路与 铜陵路交口西北 侧中绿广场	皖(2016)合 不动产权第 0186020号	合国用 (2010)第新 站6936号	钢混	经营	2005年	1337.33	-1/4	165-171、193-208、 230-242、245、268、 269、271、275-277
7		新站区站前路与 铜陵路交口西北 侧中绿广场	皖(2016)合 不动产权第 0186022号	合国用 (2010)第新 站6939号	钢混	商业	2005年	1305.36	-1/4	263-267、278、279、 281、303、307-316
8		站前路与铜陵路 交口西北侧中绿 广场	皖(2016)合 不动产权第 0185995号	合国用 (2010)第新 站6935号	钢混	商业	2005年	1244.62	-1/4	20、46、51-54、56-59、 78-81、83、84、86-90、 95、126-131、158-164
9	安徽中绿 房地产开	瑶海区站前路86 号中绿广场一期	合产字第 8110098055号	瑶海合国用 (2014)第	钢混	商业	2005年	238.94	1/4	1-30、1-49、1-109、 1-114、1-115、1-171、

发有限责 任公司	138 等 12 套房		01949 号				18.51	2/4	1-215、1-238、2-19、 3-124、3-138 (其中 1-111 室建面积为 28.37 平方米已售出)
							80.92	3/4	
10	瑶海区站前路与 铜陵路交口西北 侧中绿广场	合产字第 8110234448 号	合国用 (2010)第新 站 6328 号	钢混	商业	2005 年	103.79	1/4	一层: 038 号、122 号、 234 号; 三层: 022 号、 325 号
				钢混	商业	2005 年	89.73	3/4	
11	瑶海区站前路与 铜陵路交口西北 侧中绿广场	合产字第 8110171671 号	合国用 (2010)第新 站 6325 号	钢混	商业	2005 年	453.69	2/4	13、34、35、67、96、 283、394、395、415、 425、482、498
12	瑶海区站前路与 铜陵路交口西北 侧中绿广场	皖(2016)合 不动产权第 0186005 号	合国用 (2010)第新 站 6326 号	钢混	商业	2005 年	823.62	3/4	1、19、97、98、99、 136、137、156、157、 270、310、312、341
合计							13422.05		

估价目的: 为司法拍卖(变卖)提供房地产市场价值参考依据。

价值类型: 市场价值, 是基础设施在“五通一平”状态下商业、办公用途房地产于价值时点的市场价值。

估价方法: 我公司对委托估价对象进行了实地勘察和核查, 查阅委托人提供的有关资料 and 文件, 在此基础上, 选用了比较法和收益法进行了测算。

我公司房地产估价师根据估价目的, 遵循估价原则, 按照评估工作程序, 采用科学合理的评估方法, 在认真分析现有资料的基础上, 经过周密准确的测算, 并结合估价经验, 详细考虑了影响房地产价格的各项因素, 确定估价对象在满足估价报告的假设和限制条件下, 于价值时点 2020 年 4 月 22 日的市场价值为:

估价对象结果明细表

估价对象位置	房地产权证号	土地证证号	结构	用途	建成	面积	所在层数/总层数	单价	总价	房号
					年代	(m <sup>2</sup> )		元/m <sup>2</sup>	(元)	
瑶海区站前 路中绿广场 二期	皖(2016)合 不动产权第 0186018号	瑶海合国 用(2013) 第06910号	钢混	商业	2010 年	2984.53	2/27	16195	48334463	4592万 222-258、260-277
瑶海区站前 路中绿广场 二期商3117 等19套房	合产字第 8110102268 号	瑶海合国 用(2012) 第04833号	钢混	商业	2010 年	1082.14	3/27	13766	14896739	1415 321、323至327、332、 334至336、344至347、 349、354、355、357、3117、 3158、3175
瑶海区站前 路中绿广场 二期	合产字第 8110107214 号	瑶海合国 用(2012) 第04646号	钢混	经营	2010 年	887.48	3/27	13766	12217050	1161 301、302、351、352、366 至372、375、377
瑶海区站前 路中绿广场 二期	合产字第 8110186817 号	瑶海合国 用(2015) 第01681号	钢混	办公	2010 年	1438.97	5/27	8000	11511760	1094 办501-504
瑶海区站前 路与铜陵路 交口西北侧 中绿广场	合产字第 8110192873 号	合国用 (2010)第 新站6938 号	钢混	商业	2005 年	1332.42	-1/4	12648	16852448	1601 1、7、36、40、41、64、 66、68、70、76、96-99、 103、105-108、111-113、 137、138、141、145、146、 148-155、177-182
瑶海区站前 路与铜陵路 交口西北侧 中绿广场	皖(2016)合 不动产权第 0186020号	合国用 (2010)第 新站6936 号	钢混	经营	2005 年	1337.33	-1/4	12648	16914550	1607 165-171、193-208、 230-242、245、268、269、 271、275-277
新站区站前 路与铜陵路 交口中绿广 场	皖(2016)合 不动产权第 0186022号	合国用 (2010)第 新站6939 号	钢混	商业	2005 年	1305.36	-1/4	12648	16510193	1568 263-267、278、279、281、 303、307-316
站前路与铜 陵路交口西 北侧中绿广 场	皖(2016)合 不动产权第 0185995号	合国用 (2010)第 新站6935 号	钢混	商业	2005 年	1244.62	-1/4	12648	15741954	1495 20、46、51-54、56-59、 78-81、83、84、86-90、 95、126-131、158-164
瑶海区站前 路86号中绿 广场一期138 等12套房	合产字第 8110098055 号	瑶海合国 用(2014) 第01949号	钢混	商业	2005 年	238.94	1/4	29414	7028181	1-30、1-49、1-109、 1-114、1-115、1-171、 1-215、1-238、2-19、 3-124、3-138(其中1-111 建筑面积为28.37平方米已 售出)
						18.51	2/4	20590	381121	
						80.92	3/4	17648	1428076	

瑶海区站前路与铜陵路交口西北侧中绿广场	合产字第 8110234443 号	合国用 (2010) 第 新站 6328 号	钢混	商业	2005 年	103.79	1/4	29414	3052879	一层: 038 号、122 号、234 号; 三层: 022 号、44025 号
			钢混	商业	2005 年	89.73	3/4	17648	1583555	
瑶海区站前路与铜陵路交口西北侧中绿广场	合产字第 8110171671 号	合国用 (2010) 第 新站 6325 号	钢混	商业	2005 年	453.69	2/4	20590	9341477	13、34、35、67、96、283、394、395、415、425、482、498
瑶海区站前路与铜陵路交口西北侧中绿广场	皖 (2016) 合 不动产权第 0186005 号	合国用 (2010) 第 新站 6326 号	钢混	商业	2005 年	823.62	3/4	17648	14535246	1、19、97、98、99、136、137、156、157、270、310、312、341
合计						13422.05			1381 190329692	

大写: 人民币壹亿玖仟零叁拾贰万玖仟陆佰玖拾贰元整。

本估价报告使用期限自估价报告出具之日 (2020 年 6 月 22 日) 起计算, 根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定, 不宜超过一年。

法定代表人: 曹凤琴  
安徽华兴房地产土地评估有限责任公司  
2020 年 6 月 22 日

## 一期一层商业用房测算结果:

估价对象	收益法测算结果 (元/m <sup>2</sup> )	比较法测算结果	最终测算结果 (元/平方米)(取整)	最终地价确定方法
中庭广场一期一层	25717	31000	29414	取收益法估价结果 30%的权重和比较法估价结果 70%的权重作为最终估价结果

根据估价对象现场勘察状况并结合估价师经验,一期负一层单价为一期一层单价的 43%,即 12648 元/m<sup>2</sup>,一期二层单价为一期一层单价的 70%,即 20590 元/m<sup>2</sup>,一期三层单价为一期一层单价的 60%,即 17648 元/m<sup>2</sup>。

## 二期五层办公用房测算结果:

估价对象	收益法测算结果 (元/m <sup>2</sup> )	比较法测算结果 (元/m <sup>2</sup> )	最终测算结果 (元/平方米)(取整)	最终地价确定方法
中庭广场二期五层	5487	9077	8000	取收益法估价结果 30%的权重和比较法估价结果 70%的权重作为最终估价结果

## 八、估价结果确定

房地产估价师根据估价目的,遵循估价原则,按照估价工作程序,采用科学合理的估价方法,经过周密准确的测算,并结合估价经验,详细考虑了影响房地产价格的各项因素,确定估价对象房地产在满足估价报告的假设和限制条件下,于价值时点 2020 年 4 月 22 日的市场价值:

估价对象位置	房地产权证号	土地证证号	结构	用途	建成	面积	所在层数/总层数	单价	总价	房号
					年代	(m <sup>2</sup> )				
中庭广场二期	皖(2016)合不动产权第 0186018 号	瑶海合用(2013)第 06910 号	钢混	商业	2010 年	2984.53	2/27	16195	48334463	222-258、260-277
中庭广场二期	合产字第 8110102268 号	瑶海合用(2012)第 04833 号	钢混	商业	2010 年	1082.14	3/27	13766	14896739	321、323 至 327、332、334 至 336、344 至 348、349、351、355、357、3158、3175
中庭广场二期	合产字第 8110107214 号	瑶海合用(2012)第 04646 号	钢混	经营	2010 年	887.48	3/27	13766	12217050	301、302、351、352、至 372、375、377
中庭广场二期	合产字第 8110186817 号	瑶海合用(2015)第 01681 号	钢混	办公	2010 年	1438.97	5/27	8000	11511760	办 501-504

瑶海站站前 瑶海路 瑶海路北侧 中城广场	合产字第 8110192873 号	合国用 (2010)第 新站 6938 号	钢混	商业	2005 年	1332.42	-1/4	12648	16852448	1、7、36、40、41、64、 66、68、70、76、96-99、 103、105-108、111-113、 137、138、141、145、146、 148-155、177-182
瑶海站站前 瑶海路 瑶海路北侧 中城广场	皖(2016)合 不动产权第 0186020号	合国用 (2010)第 新站 6936 号	钢混	经营	2005 年	1337.33	-1/4	12648	16914550	165-171、193-208、 230-242、245、268、269、 271、275-277
瑶海站站前 瑶海路 瑶海路北侧 中城广场	皖(2016)合 不动产权第 0186022号	合国用 (2010)第 新站 6939 号	钢混	商业	2005 年	1305.36	-1/4	12648	16510193	263-267、278、279、281、 303、307-316
瑶海路与铜 瑶海路口西 瑶海路北侧 中城广场	皖(2016)合 不动产权第 0185995号	合国用 (2010)第 新站 6935 号	钢混	商业	2005 年	1244.62	-1/4	12648	15741954	20、46、51-54、56-59、 78-81、83、84、86-90、 95、126-131、158-164
瑶海站站前 瑶海路中城 广场第一层138 第二层客房	合产字第 8110098055 号	瑶海合国 用(2014) 第01949号	钢混	商业	2005 年	238.94	1/4	29414	7028181	1-30、1-49、1-109、 1-114、1-115、1-171、 1-215、1-238、2-19、 3-124、3-138(其中1-111 室建面积为28.37平方米已 售出)
瑶海站站前 瑶海路 瑶海路北侧 中城广场	合产字第 8110234443 号	合国用 (2010)第 新站 6328 号	钢混	商业	2005 年	103.79	1/4	29414	3052879	一层: 038号、122号、 234号; 三层: 022号、 325号
瑶海站站前 瑶海路 瑶海路北侧 中城广场	合产字第 8110171671 号	合国用 (2010)第 新站 6325 号	钢混	商业	2005 年	453.69	2/4	20590	9341477	13、34、35、67、96、283、 394、395、415、425、482、 498
瑶海站站前 瑶海路 瑶海路北侧 中城广场	皖(2016)合 不动产权第 0186005号	合国用 (2010)第 新站 6326 号	钢混	商业	2005 年	823.62	3/4	17648	14535246	1、19、97、98、99、136、 137、156、157、270、310、 312、341
合计						13422.05			190329692	

大写：人民币壹亿玖仟零叁拾贰万玖仟陆佰玖拾贰元整。



一期负一层商铺明细表

房产证号：8110192873号（一期负一层1332.42平方米）

序号	铺号	建筑面积	经营户	租赁期限	租赁单价	租金交纳情况			备注	
						合同内应交	第一年	第二年		
1	1	45.90	周松	2019.3.1-2020.2.29	25	13770	13770			
2	7	27.82			35	11684	11684			
3	36	27.47	魏风	2019.9.1-2020.2.29	18	2967	2967		临仓	
4	40	28.21	陈家维	2020.1.10-2021.1.9	35	11848	11848			
5	41	28.21				11848	11848			
6	64	31.66	吴心宏	2019.2.1-2020.1.31	35	13297	13297			
7	66	28.21				11848	11848			
8	68	28.21	吴心宏	2019.8.20-2020.3.19	18	3527	3527		临仓	
9	70	27.99	吴心宏	2019.8.20-2020.3.19	18	3527	3527		临仓	
10	76	31.66	杨清兵	2019.11.20-2020.11.19	40	15197	15197			
11	96	26.79	杨清兵	2019.11.20-2020.11.19	40	12859	12859			
12	97	26.58				12758	12758			
13	98	26.09				12523	12523			
14	99	28.21				13541	13541			
15	103	28.21				13541	13541			
16	105	58.20	吴心宏	2019.8.20-2020.3.19	18	7333	7333		临仓	
17	106	58.83				7413	7413			临仓
18	107	62.51	杨清兵	2019.7.29-2020.1.28	18	6751	6751		临仓	
19	108	62.89				6792	6792			临仓
20	111	28.21	欧国松	2019.12.20-2020.12.19	19.2	6500	6500			
21	112	28.21				6500	6500			
22	113	28.21				6499	6499			

220845



一期负一层商铺明细表

房产证号：8110192873号（一期负一层1332.42平方米）

序号	铺号	建筑面积	经营户	租赁期限	租赁单价	租金交纳情况			备注
						合同内应交	第一年	第二年	
23	137	28.21	秦秀美	2019.1.10-2020.1.9	35	11848	11848		
24	138	28.21				11848	11848		
25	141	28.21	欧国松	2019.12.20-2020.12.19	19.2	6499	6499		
26	145	36.63	秦秀美	2019.9.10-2020.3.9	20	4396	4396		
27	146	23.89	杨清兵	2019.6.1-2019.11.30	18	2580	2580		临仓
28	148	33.07	葛基忠	2019.7.15-2021.7.14	22/22	17460	8730	8730	
29	149	28.21				14894	7447	7447	
30	150	28.21				14894	7447	7447	
31	151	28.21				14896	7448	7448	
32	152	28.21				14896	7448	7448	
33	153	28.21				21664	10832	10832	
34	154	28.21				21666	10833	10833	
35	155	28.21	21666	10833	10833				
36	177	30.53	葛基忠	2019.7.15-2021.7.14	32/32	23446	11723	11723	
37	178	30.53	葛基忠	2019.7.15-2021.7.14	32/32	16120	8060	8060	
38	179	30.53	葛基忠	2019.7.15-2021.7.14	22/22	16120	8060	8060	
39	180	30.53	葛基忠	2019.7.15-2021.7.14	22/22	16120	8060	8060	
40	181	30.53	葛基忠	2019.7.15-2021.7.14	22/22	16120	8060	8060	
41	182	35.80				18902	9451	9451	
合计		1332.42							

286035 119052