

# 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
瑶海区站前 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			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> )		元/m <sup>2</sup>	(元)	
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

瑶海区站前 瑶海新站路 瑶海西北侧 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
瑶海区站前 瑶海新站路 瑶海西北侧 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
瑶海区站前 瑶海新站路 瑶海西北侧 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
瑶海区站前 瑶海新站路 瑶海西北侧 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
瑶海区站前 瑶海新站路 瑶海西北侧 中城广场	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)
瑶海区站前 瑶海新站路 瑶海西北侧 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
瑶海区站前 瑶海新站路 瑶海西北侧 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
瑶海区站前 瑶海新站路 瑶海西北侧 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：0186022号（一期负一层1305.36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	
1	263	28.21	黄颖颖	2019.8.5-2020.8.4	30	10155	10155	
2	264	28.21				10155	10155	
3	265	28.21				10156	10156	
4	266	28.21				10156	10156	
5	267	30.96				11146	11146	
6	278	25.94	周冉林	2019.10.24-2020.2.23	20	2075	2075	临仓
7	279	26.14	葛浩	2019.11.1-2020.2.29	20	2091	2091	临仓
8	281	18.02	黄明胜	2019.11.1-2020.2.29	20	1442	1442	临仓
9	282	116.02	葛昌水	2019.8.14-2020.2.13	14	9746	9746	临仓
10	283	60.91	李风云	2019.9.18-2020.3.17	14	5116	5116	临仓
11	284	62.03	刘浩天	2019.12.10-2020.6.9	20	7444	7444	临仓
12	285	68.04	葛昌水	2019.7.21-2020.1.20	14	5715	5715	临仓
13	286	22.17	秦传进	2019.9.20-2020.3.19	18	2394	2394	临仓
14	287	44.88	杨清兵	2019.10.18-2020.2.17	18	3231	3231	临仓
15	288	33.61				2420	2420	临仓
16	289	16.41	郭大光	2019.11.1-2020.2.29	18	1182	1182	临仓
17	290	21.91				1578	1578	临仓
18	291	13.95	周冉林	2020.1.6-2020.7.5	18	3089	3089	临仓
19	292	14.65						临仓
20	293	57.90						
21	294	42.62						楼层管理员办公室

9929



一期负一层商铺明细表

房产证号：0186022号（一期负一层1305.36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			
22	295	21.19	杜猷斌	2019.7.20-2020.7.19	26	82203	6611			
23	296	30.38					9479			
24	297	24.06					7507			
25	298	30.38					9479			
26	299	27.89					8701			
27	300	30.38					9479			
28	301	30.96					9659			
29	302	30.38					9479			
30	303	28.03					8745			
31	307	28.92					10411			
32	308	26.35	9486							
33	309	26.35	9486							
34	310	26.35	9486							
35	311	26.35	9486							
36	312	26.35	黄颖颖	2019.8.5-2020.8.4	30	6324	6324			
37	313	26.35				6324	6324			
38	314	26.35				6324	6324			
39	315	31.95				7668	7668			
40	316	17.39				1800	1800			
合计		1305.36								

158728