

# 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			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。



一期三层商铺明细表

房产证号：0186005号（一期三层823.62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		第三年
1	1	153.88	张连华	2018.12.8-2021.12.7	20/20/20	110793	36931	36931	36931	
2	19	47.10	王兵	2018.7.15-2020.7.14	35/35	39564	19782	19782		
3	97	53.72				22562	22562			
4	98	55.97	张维囊	2019.8.20-2020.8.19	35	23508	23508			
5	99	56.95				23919	23919			
6	136	55.97	程华林	2019.10.1-2020.9.30	35	70522	70522			
7	137	55.97								
8	156	56.57	张秦辉	2019.9.28-2020.9.27	43	29190	29190			
9	157	48.91	孙静涛	2019.4.1-2020.3.31	43	25238	25238			
10	270	56.57								一二期通道
11	310	61.06	董绪梅	2019.5.1-2020.4.30	38.5	28210	28210			
12	312	57.56				26592	26592			
13	341	63.39	董绪梅	2019.7.1-2020.6.30	33	25102	25102			
	合计	823.62								

748080