



铜陵华诚

地址：铜陵市铜井路西段 658 号

电话：0562-2817503

传真：0562-2839448

网址：www.tlhccpa.com

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：铜华诚房评字（2022）第 037 号

估价项目名称：安徽中瑞置业有限公司所属位于安徽省桐城市山水龙
城松涛里 C13 幢 303 室、304 室、403 室、404 室、503
室、C15 幢 405 室、C16 幢 306 室、405 室及 406 室住
宅用途涉执房地产市场价格评估

估价委托人：铜陵市铜官区人民法院

估价机构：铜陵华诚房地产土地评估有限责任公司

房地产估价师：魏凡凡（注册号：3420070016）

王 保（注册号：3420060045）

报告出具日期：二〇二二年七月二十六日



铜陵华诚

地址：铜陵市铜井路西段 658 号

电话：0562-2817503

传真：0562-2839448

网址：www.tlhccpa.com

致委托方函

铜陵市铜官区人民法院：

受贵单位委托，根据国家有关法律、法规和政策和《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）的操作程序，本公司对安徽中瑞置业有限公司所属位于安徽省桐城市山水龙城松涛里 C13 幢 303 室、304 室、403 室、404 室、503 室、C15 幢 405 室、C16 幢 306 室、405 室及 406 室住宅用途房地产，于价值时点在现状利用条件下的市场价格进行评估，在认真分析和详细测算后，现将估价情况报告如下：

一、估价对象：本报告估价对象为安徽中瑞置业有限公司所属位于安徽省桐城市山水龙城松涛里 C13 幢 303 室、304 室、403 室、404 室、503 室、C15 幢 405 室、C16 幢 306 室、405 室及 406 室住宅用房，建筑面积共计 714.85 平方米，价值时点权利人为安徽中瑞置业有限公司。

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点：2022 年 7 月 1 日（现场勘察日）。

四、估价结果：本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，对估价对象于价值时点的市场价格进行了评估，其估价结果为：

总价：360.79 万元

大写：叁佰陆拾万柒仟玖佰元整

币种：人民币



铜陵华诚

地址：铜陵市铜井路西段 658 号

电话：0562-2817503

传真：0562-2839448

网址：www.tlhccpa.com

(详见评估汇总表及评估明细表)

五、估价报告应用的有效期：自估价报告出具日期一年内有效，超过有效期需重新评估。

六、特别提示：估价结果受报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

铜陵华诚房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：

二〇二二年七月二十六日





铜陵华诚

地址：铜陵市铜井路西段 658 号

电话：0562-2817503

传真：0562-2839448

网址：www.tlhccpa.com

估价结果报告

一、估价委托人：安徽省铜陵市铜官区人民法院

二、估价机构：铜陵华诚房地产土地评估有限责任公司

单位地址：安徽铜陵市铜井路西段 658 号

资格等级：贰级

资格证书号：AHJSGJG1620002

法定代表人：王保

三、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象：

1、估价范围：

本报告估价对象为安徽中瑞置业有限公司所属位于安徽省桐城市山水龙城松涛里 C13 幢 303 室、304 室、403 室、404 室、503 室、C15 幢 405 室、C16 幢 306 室、405 室及 406 室住宅用房，建筑面积共计 714.85 平方米，价值时点权利人为安徽中瑞置业有限公司。

2、估价对象位置：

估价对象安徽中瑞置业有限公司所属位于安徽省桐城市山水龙城松涛里 9 套住宅用房，位于安徽省桐城市山水龙城(同康路北)。附近的小区有西苑新村、碧峰小区、碧林湾以及金铭嘉园等，周边有桐城市碧峰学校、桐城文和书院以及安徽师范大学附属桐城学校等，公建配套附近有汽车站（毛河车站）、双胜购物中心、桐城市人民医院、西郊公园以及桐城农村商业银行，设有公交车站 6 路、202



铜陵华诚

地址：铜陵市铜井路西段 658 号

电话：0562-2817503

传真：0562-2839448

网址：www.tlhccpa.com

路公交车。所在区域是桐城市同康路北位置。

估价对象示意图（图中标识为估价对象位置）



3、估价对象权益状况：

本报告估价对象为安徽中瑞置业有限公司所属位于安徽省桐城市山水龙城松涛里 C13 幢 303 室、304 室、403 室、404 室、503 室、C15 幢 405 室、C16 幢 306 室、405 室及 406 室住宅用房。

不动产登记状况一览表

序号	房地坐落	不动产权证号	总层数	房屋所在层	结构	用途	建筑面积(平方米)	备注
1	桐城市山水龙城松涛里 C13 幢 303 室	皖(2017)桐城市不动产权第 0001314 号	6	3	钢混	住宅	78.63	
2	桐城市山水龙城松涛里 C13 幢 304 室	皖(2017)桐城市不动产权第 0001315 号	6	3	钢混	住宅	78.63	
3	桐城市山水龙城松涛里 C13 幢 403 室	皖(2017)桐城市不动产权第 0001316 号	6	4	钢混	住宅	78.63	



地址：铜陵市铜井路西段 658 号

电话：0562-2817503

传真：0562-2839448

铜陵华诚

网址：www.tlhccpa.com

4	桐城市山水龙城松涛里 C13 幢 404 室	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0001311 号	6	4	钢混	住宅	78.63	
5	桐城市山水龙城松涛里 C13 幢 503 室	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0001313 号	6	5	钢混	住宅	78.63	
6	桐城市山水龙城松涛里 C15 幢 405 室	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0001317 号	6	4	钢混	住宅	86.14	
7	桐城市山水龙城松涛里 C16 幢 306 室	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0001308 号	6	3	钢混	住宅	78.52	
8	桐城市山水龙城松涛里 C16 幢 405 室	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0001304 号	6	4	钢混	住宅	78.52	
9	桐城市山水龙城松涛里 C16 幢 406 室	皖 (2017) 桐城市不动产权第 0001307 号	6	4	钢混	住宅	78.52	
	合计						714.85	

4、估价对象实体状况

(1) 土地实体状况

估价对象为位于安徽中瑞置业有限公司所属位于安徽省桐城市山水龙城松涛里 9 套住宅用房，同康路北。面积：宗地面积为 52645 平方米，每户土地分摊面积为 13-14 平方米，地势较平坦，地质、水文状况较好，规划限制条件一般，宗地外“六通”（通路，通电，通上水，通下水，通讯、通气），宗地内场地平整，利用状况较好。

(2) 建筑物状况及利用现状

估价对象安徽省桐城市山水龙城松涛里 9 套住宅房地产位于安徽省桐城市山水龙城(同康路北)。估价对象共计 9 套住宅，建筑面积共计 714.85 平方米，均是多层住宅商品房，总楼层 6 层，估价对象分别位于 3、4、5 层，钢筋混凝土结构，建筑年代约 2010 年。其中：C13 幢 303 室、403 室、503 室，三套住宅均为毛坯，两室一厅，层高 2.69 米，客厅、主卧朝南，采光一般，通风较好；C13 幢 304 室、404 室，两套住宅均为毛坯，两室一厅，层高 2.69 米，客厅、主卧朝南，



铜陵华诚

地址：铜陵市铜井路西段 658 号

电话：0562-2817503

传真：0562-2839448

网址：www.tlhccpa.com

边户朝西，采光一般，通风较好；C15 幢 405 室，毛坯，两室两厅，客厅、主卧朝南，有阳台，次卧朝北，南面朝山，采光一般，通风较好；C16 幢 306 室、405 室、406 室，三套住宅均毛坯，两室一厅，主卧、客厅朝南，南面朝龙眼山，采光一般，306 室跟 406 室为西侧边户。区内普通设施设备包括管道燃气设施、消防系统等各项配套设施齐全。

五、价值时点：估价时点为二〇二二年七月一日（现场勘察日）。

六、价值类型：

本次评估采用公开市场价格标准，估价结果为估价对象房地产公开市场价值。

所谓公开市场价格是指估价对象于价值时点在市场上公开出售并按以下条件进行交易最可能实现的价格：交易双方是自愿地进行交易的；交易双方是出于利己动机进行交易的；交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象、知晓市场行情；交易双方有较充裕的时间进行交易；不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

七、估价原则：

1、独立、客观、公正原则

所谓独立，一是要求估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；二是要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；三是要求估价机构和估价人员在估价中不应受到外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按



铜陵华诚

地址：铜陵市铜井路西段 658 号

电话：0562-2817503

传真：0562-2839448


网址：www.tlhccpa.com

大写：叁佰陆拾万柒仟玖佰元整

币种：人民币

(详细见评估汇总表及评估明细表)

十一、注册房地产估价师签名、盖章

姓名	估价师注册证号	签名
魏凡凡	3420070016	
王保	3420060045	



十二、实地查勘期：2022 年 07 月 1 日

十三、估价作业日期：二〇二二年六月二十七日~七月二十六日。

铜陵华诚房地产土地评估有限责任公司

二〇二二年七月十二日



评估结果汇总表

评估基准日：2022年7月1日

委托方：铜陵市铜官区人民法院

单位：万元

序号	资产名称	面积 (平方米)	评估值(万元)	备注
I	房屋建筑物	714.85	360.79	
	合计	714.85	360.79	



评估机构：铜陵市华诚房地产土地评估有限责任公司

房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2022年7月1日

委托方：铜陵市铜官区人民法院

单位：元

序号	房地产权利人	房地坐落	不动产权证号	总层数	房屋所在层	结构	用途	建筑面积 (平方米)	房产单价 (元)	估价结果 (元)	备注
1	安徽中瑞置业有限公司	桐城市山水龙城松涛里C13幢303室	皖(2017)桐城市不动产权第0001314号	6	3	钢混	住宅	78.63	5,030.00	395,508.90	
2	安徽中瑞置业有限公司	桐城市山水龙城松涛里C13幢304室	皖(2017)桐城市不动产权第0001315号	6	3	钢混	住宅	78.63	5,030.00	395,508.90	
3	安徽中瑞置业有限公司	桐城市山水龙城松涛里C13幢403室	皖(2017)桐城市不动产权第0001316号	6	4	钢混	住宅	78.63	5,080.00	399,440.40	
4	安徽中瑞置业有限公司	桐城市山水龙城松涛里C13幢404室	皖(2017)桐城市不动产权第0001311号	6	4	钢混	住宅	78.63	5,080.00	399,440.40	
5	安徽中瑞置业有限公司	桐城市山水龙城松涛里C13幢503室	皖(2017)桐城市不动产权第0001313号	6	5	钢混	住宅	78.63	4,930.00	387,645.90	
6	安徽中瑞置业有限公司	桐城市山水龙城松涛里C15幢405室	皖(2017)桐城市不动产权第0001317号	6	4	钢混	住宅	86.14	5,080.00	437,591.20	
7	安徽中瑞置业有限公司	桐城市山水龙城松涛里C16幢306室	皖(2017)桐城市不动产权第0001308号	6	3	钢混	住宅	78.52	5,030.00	394,955.60	
8	安徽中瑞置业有限公司	桐城市山水龙城松涛里C16幢405室	皖(2017)桐城市不动产权第0001304号	6	4	钢混	住宅	78.52	5,080.00	398,881.60	
9	安徽中瑞置业有限公司	桐城市山水龙城松涛里C16幢406室	皖(2017)桐城市不动产权第0001307号	6	4	钢混	住宅	78.52	5,080.00	398,881.60	
	合计							714.85		3,607,854.50	



评估机构：铜陵华诚房地产土地评估有限责任公司