



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 051 号

估价项目名称：铜陵台新置业有限公司所属位于铜陵市铜官区时代名  
门 12 号楼 201-204 室、403 室、405 室、503 室、504  
室、1705 室、1802 室、1805 室、2905 室住宅用途房  
产以及 3 号楼 1116 号、1118 号、1120 号、1122 号、  
1126 号、1128 号、1130 号、1132 号、1136 号、1138  
号商业用途房产共计 22 套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：二〇二二年九月二十七日



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，本公司对铜陵台新置业有限公司所属位于铜陵市铜官区时代名门 12 号楼 12 处住宅用途房产以及翠湖二路 10 处商业用途房地产，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：铜陵市铜官区时代名门 12 号楼 201-204 室、403 室、405 室、503 室、504 室、1705 室、1802 室、1805 室、2905 室住宅用途房产以及 3 号楼 1116 号、1118 号、1120 号、1122 号、1126 号、1128 号、1130 号、1132 号、1136 号、1138 号商业用途房产共计 22 套房地产，建筑面积共计 2,495.73 平方米。估价时点产权人为铜陵台新置业有限公司所有。

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 9 月 6 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：1,989.35 万元，大写：壹仟玖佰捌拾玖万叁仟伍佰元整

币种：人民币

（详细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：

二〇二二年九月二十七日





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

## 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制；

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

4、我们依据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及其他有关房地产估价标准的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；

5、中国注册房地产估价师已于 2022 年 9 月 6 日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察。并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们的勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任；

6、本估价报告是由专业估价人员完成的，没有人对本报告提供重要专业帮助；

7、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有关管理部门认定为准。

8、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其它用途。

10、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权



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

为本评估机构所有。

11、参加本次估价的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	
----	------------	--





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：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：GG222802

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：

本报告估价对象为铜陵台新置业有限公司所属位于铜陵市铜官区时代名门 12 号楼 201-204 室、403 室、405 室、503 室、504 室、1705 室、1802 室、1805 室、2905 室住宅用途房产以及 3 号楼 1116 号、1118 号、1120 号、1122 号、1126 号、1128 号、1130 号、1132 号、1136 号、1138 号商业用途房产共计 22 套房地产，建筑面积共计 2,495.73 平方米。估价时点产权人为铜陵台新置业有限公司所有。

2、估价对象区位状况：

估价对象位于为铜陵台新置业有限公司所属位于铜陵市铜官区时代名门 12 号楼 12 套住宅用途房产以及翠湖二路 10 套商业用途共计 22 套房地产。东临天山大道，南临翠湖二路，西临湖畔御府，北临时代广场。周边有君悦华府、恒大御府、金澜湾以及五环国际等，周边公共配套设施齐全，估价对象附近有时代广



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

场、翠湖公园等场所，有卢氏中医医疗设施，区域内大型超市、零售、餐饮等商服项目，有中国建设银行等、中国工商银行、中国银行等金融服务业，附近设有公交车站，有 62 路等公交车经过，区位优势较明显。

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：

根据铜陵市铜官区人民法院提供的资料，估价对象位于铜陵市翠湖二路北侧。

不动产登记状况一览表

序号	房地产权利人	房地坐落	总层数	房屋所在层	结构	用途	建筑面积 (平方米)	备注
1	铜陵台新置业有限公司	时代名门 12 号楼 201 室	34	2	钢筋混凝土	住宅	129.9	空置
2	铜陵台新置业有限公司	时代名门 12 号楼 202 室	34	2	钢筋混凝土	住宅	106.69	空置
3	铜陵台新置业有限公司	时代名门 12 号楼 203 室	34	2	钢筋混凝土	住宅	114.6	空置



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

4	铜陵台新置业有限公司	时代名门12号楼204室	34	2	钢筋混凝土	住宅	114.6	空置
5	铜陵台新置业有限公司	时代名门12号楼403室	34	4	钢筋混凝土	住宅	114.6	空置
6	铜陵台新置业有限公司	时代名门12号楼405室	34	4	钢筋混凝土	住宅	106.69	空置
7	铜陵台新置业有限公司	时代名门12号楼503室	34	5	钢筋混凝土	住宅	114.6	空置
8	铜陵台新置业有限公司	时代名门12号楼504室	34	5	钢筋混凝土	住宅	114.6	空置
9	铜陵台新置业有限公司	时代名门12号楼1705室	34	17	钢筋混凝土	住宅	106.69	空置
10	铜陵台新置业有限公司	时代名门12号楼1802室	34	18	钢筋混凝土	住宅	106.69	空置
11	铜陵台新置业有限公司	时代名门12号楼1805室	34	18	钢筋混凝土	住宅	106.69	空置
12	铜陵台新置业有限公司	时代名门12号楼2905室	34	29	钢筋混凝土	住宅	106.69	空置
13	铜陵台新置业有限公司	翠湖二路1116号(3号楼)	33	1 <sup>∧</sup> 2	钢筋混凝土	商业	107.72	出租使用
14	铜陵台新置业有限公司	翠湖二路1118号	33	1 <sup>∧</sup> 2	钢筋混凝土	商业	97.9	出租使用
15	铜陵台新置业有限公司	翠湖二路1120号	33	1 <sup>∧</sup> 2	钢筋混凝土	商业	116.36	出租使用
16	铜陵台新置业有限公司	翠湖二路1122号	33	1 <sup>∧</sup> 2	钢筋混凝土	商业	171.22	空置
17	铜陵台新置业有限公司	翠湖二路1126号	33	1 <sup>∧</sup> 2	钢筋混凝土	商业	83.14	空置
18	铜陵台新置业有限公司	翠湖二路1128号	33	1 <sup>∧</sup> 2	钢筋混凝土	商业	83.14	空置
19	铜陵台新置业有限公司	翠湖二路1130号	33	1 <sup>∧</sup> 2	钢筋混凝土	商业	171.23	空置



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

20	铜陵台新置业有限公司	翠湖二路 1132 号	33	1 <sup>^</sup> 2	钢筋混凝土	商业	116.36	空置
21	铜陵台新置业有限公司	翠湖二路 1136 号	33	1 <sup>^</sup> 2	钢筋混凝土	商业	97.9	空置
22	铜陵台新置业有限公司	翠湖二路 1138 号	33	1 <sup>^</sup> 2	钢筋混凝土	商业	107.72	空置
	合计						2,495.73	

#### 4、估价对象实体状况：

##### (1) 土地实体状况

估价对象位于铜陵市翠湖二路北侧时代名门，该宗地性质为国有出让商业用地，终止日期 2082 年 8 月 29 日，住宅性质用地终止日期 2052 年 8 月 29 日。地势较平坦，地质、水文状况较好，规划限制条件较小，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

估价对象位于铜陵市翠湖二路北侧时代名门，本次评估共计 22 套房地产，住宅用途房产 12 套，现场勘查我们按照不同房型进行勘查，时代名门 12 号楼总楼层 34 层，两梯三户，其中：201 室，三室一厅，主次卧朝南，层高 2.75 米，双阳台，采光、通风较好，主卧、客厅阳台连通；202 室、1802 室，主次卧朝西南，卫生间、客卧朝北，中间户，窗户不对外，采光、通风较差；203 室、403 室、503 室，三室一厅，主次卧朝西南，卫生间、客卧朝北，中间户，窗户不对外，采光、通风一般；204 室、504 室；三室一厅，双阳台，主次卧朝南，采光、通风较好；405 室、1705 室、1805 室、2905 室主次卧朝西南，卫生间、客卧朝北，中间户，窗户不对外，采光、通风较差。

商业用途房产 3 号楼共计 10 套，均为上下两层，其中：1116 号、1118 号，一





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

层层高 4.45 米，实木地板，乳胶漆，木楼梯，二层 3.4 米，乳胶漆，实木地板，瑜伽馆将两间打通整体出租营业中；1120 号目前门窗店经营中，地板砖地面，乳胶漆；1122 号、1126 号、1128 号、1130 号、1132 号、1136 号、1138 号均毛坯，空置状态。

五、价值时点：估价时点为二〇二二年九月六日（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，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平正直，不偏袒任何一方，因此，遵循客观公正原则的核心，是估价机构和估价



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

(3) 注册房地产估价师收集的其他资料。

## 九、 估价方法：

本次估价的估价目的司法鉴定评估。针对估价对象的特殊性和估价目的，本公司组成项目组通过研究委托方提供的相关资料 and 情况，通过实地勘察和对周边区域的调查并分析有关资料之后，根据估价对象使用用途的特点和实际情况，进行评估方法的具体选择。

本次估价对象为铜陵市时代名门房地产。估价对象用途为住宅和商业两种类型，通过咨询当地房地产经纪人，我们采集到了距估价时点相近且和估价对象处在同一共求圈内，用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的物业销售资料，具备采用市场法的条件；同时，估价对象为有收益的物业，因此可以采用收益法进行评估。

市场比较法：是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异可比实例在售价格进行相应修正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：

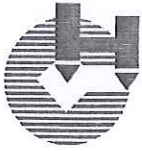
本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，对估价对象于价值时点的市场价格进行了评估，其估价结果为：

**总价：1,989.35 万元，大写：壹仟玖佰捌拾玖万叁仟伍佰元整**

**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



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

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



十二、实地查勘日期：2022 年 9 月 6 日

十三、估价作业日期：二〇二二年八月三十一日~九月二十七日。

铜陵华诚房地产土地评估有限责任公司

二〇二二年九月二十七日



# 评估结果汇总表

评估基准日：2022年9月6日

委托方：铜陵市铜官区人民法院

序号	资产名称	面积 (平方米)	评估值 (万元)	备注
1	房屋建筑物-住宅	1,343.04	859.68	
2	房屋建筑物-商业	1,152.69	1,129.67	
	合计	2,495.73	1,989.35	



评估机构：铜陵华诚房地产评估有限公司

# 房屋建筑物评估明细表-住宅

评估基准日：2022年9月6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	铜陵台新置业有限公司	时代名门12号楼 201室	皖(2021)铜陵市不动产权 第0086540号	34	2	钢筋混凝土	住宅	129.9	6,580.00	854,742.00	
2	铜陵台新置业有限公司	时代名门12号楼 202室	皖(2021)铜陵市不动产权 第0086541号	34	2	钢筋混凝土	住宅	106.69	6,250.00	666,812.50	
3	铜陵台新置业有限公司	时代名门12号楼 203室	皖(2021)铜陵市不动产权 第0086542号	34	2	钢筋混凝土	住宅	114.6	6,380.00	731,148.00	
4	铜陵台新置业有限公司	时代名门12号楼 204室	皖(2021)铜陵市不动产权 第0086543号	34	2	钢筋混凝土	住宅	114.6	6,320.00	724,272.00	
5	铜陵台新置业有限公司	时代名门12号楼 403室	皖(2021)铜陵市不动产权 第0086544号	34	4	钢筋混凝土	住宅	114.6	6,380.00	731,148.00	
6	铜陵台新置业有限公司	时代名门12号楼 405室	皖(2021)铜陵市不动产权 第0086556号	34	4	钢筋混凝土	住宅	106.69	6,380.00	680,682.20	
7	铜陵台新置业有限公司	时代名门12号楼 503室	皖(2021)铜陵市不动产权 第0086560号	34	5	钢筋混凝土	住宅	114.6	6,450.00	739,170.00	
8	铜陵台新置业有限公司	时代名门12号楼 504室	皖(2021)铜陵市不动产权 第0086561号	34	5	钢筋混凝土	住宅	114.6	6,380.00	731,148.00	
9	铜陵台新置业有限公司	时代名门12号楼 1705室	皖(2021)铜陵市不动产权 第0086634号	34	17	钢筋混凝土	住宅	106.69	6,580.00	702,020.20	
10	铜陵台新置业有限公司	时代名门12号楼 1802室	皖(2021)铜陵市不动产权 第0086637号	34	18	钢筋混凝土	住宅	106.69	6,250.00	666,812.50	
11	铜陵台新置业有限公司	时代名门12号楼 1805室	皖(2021)铜陵市不动产权 第0086640号	34	18	钢筋混凝土	住宅	106.69	6,380.00	680,682.20	
12	铜陵台新置业有限公司	时代名门12号楼 2905室	皖(2021)铜陵市不动产权 第0086706号	34	29	钢筋混凝土	住宅	106.69	6,450.00	688,150.50	
	合计							1,343.04		8,596,788.10	



评估机构：铜陵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-商业

评估基准日：2022年9月6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	铜陵台新置业有限公司	翠湖二路1116号(3号楼)	皖(2021)铜陵市不动产权第0086981号	33	1^2	钢筋混凝土	商业	107.72	9,930.00	1,069,659.60	出租使用
2	铜陵台新置业有限公司	翠湖二路1118号	皖(2021)铜陵市不动产权第0086980号	33	1^2	钢筋混凝土	商业	97.9	9,930.00	972,147.00	出租使用
3	铜陵台新置业有限公司	翠湖二路1120号	皖(2021)铜陵市不动产权第0086979号	33	1^2	钢筋混凝土	商业	116.36	9,930.00	1,155,454.80	出租使用
4	铜陵台新置业有限公司	翠湖二路1122号	皖(2021)铜陵市不动产权第0086978号	33	1^2	钢筋混凝土	商业	171.22	9,730.00	1,665,970.60	
5	铜陵台新置业有限公司	翠湖二路1126号	皖(2021)铜陵市不动产权第0086977号	33	1^2	钢筋混凝土	商业	83.14	9,830.00	817,266.20	
6	铜陵台新置业有限公司	翠湖二路1128号	皖(2021)铜陵市不动产权第0086976号	33	1^2	钢筋混凝土	商业	83.14	9,830.00	817,266.20	
7	铜陵台新置业有限公司	翠湖二路1130号	皖(2021)铜陵市不动产权第0086975号	33	1^2	钢筋混凝土	商业	171.23	9,730.00	1,666,067.90	
8	铜陵台新置业有限公司	翠湖二路1132号	皖(2021)铜陵市不动产权第0086974号	33	1^2	钢筋混凝土	商业	116.36	9,730.00	1,132,182.80	
9	铜陵台新置业有限公司	翠湖二路1136号	皖(2021)铜陵市不动产权第0086973号	33	1^2	钢筋混凝土	商业	97.9	9,730.00	952,567.00	
10	铜陵台新置业有限公司	翠湖二路1138号	皖(2021)铜陵市不动产权第0086972号	33	1^2	钢筋混凝土	商业	107.72	9,730.00	1,048,115.60	
	合计							1,152.69		11,296,697.70	

评估机构：铜陵华诚房地产土地评估有限责任公司

