



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 C2 幢 1803 室、C11 幢 104 室、604 室、C15 幢 606 室、山水龙城香水湾 B7 幢 1702 室、1705 室、B8 幢 1801 室、1802 室及 1805 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 C2 幢 1803 室、C11 幢 104 室、604 室、C15 幢 606 室、山水龙城香水湾 B7 幢 1702 室、1705 室、B8 幢 1801 室、1802 室及 1805 室住宅用途用房，建筑面积共计 894.38 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：514.57 万元

大写：伍佰壹拾肆万伍仟柒佰元整

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：

二〇二二年七月二十七日



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

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：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 C2 幢 1803 室、C11 幢 104 室、604 室、C15 幢 606 室、山水龙城香水湾 B7 幢 1702 室、1705 室、B8 幢 1801 室、1802 室及 1805 室住宅用途房地产，建筑面积共计 894.38 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 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 路公交车。所在区域是桐城市同康路北位置。



铜陵华诚

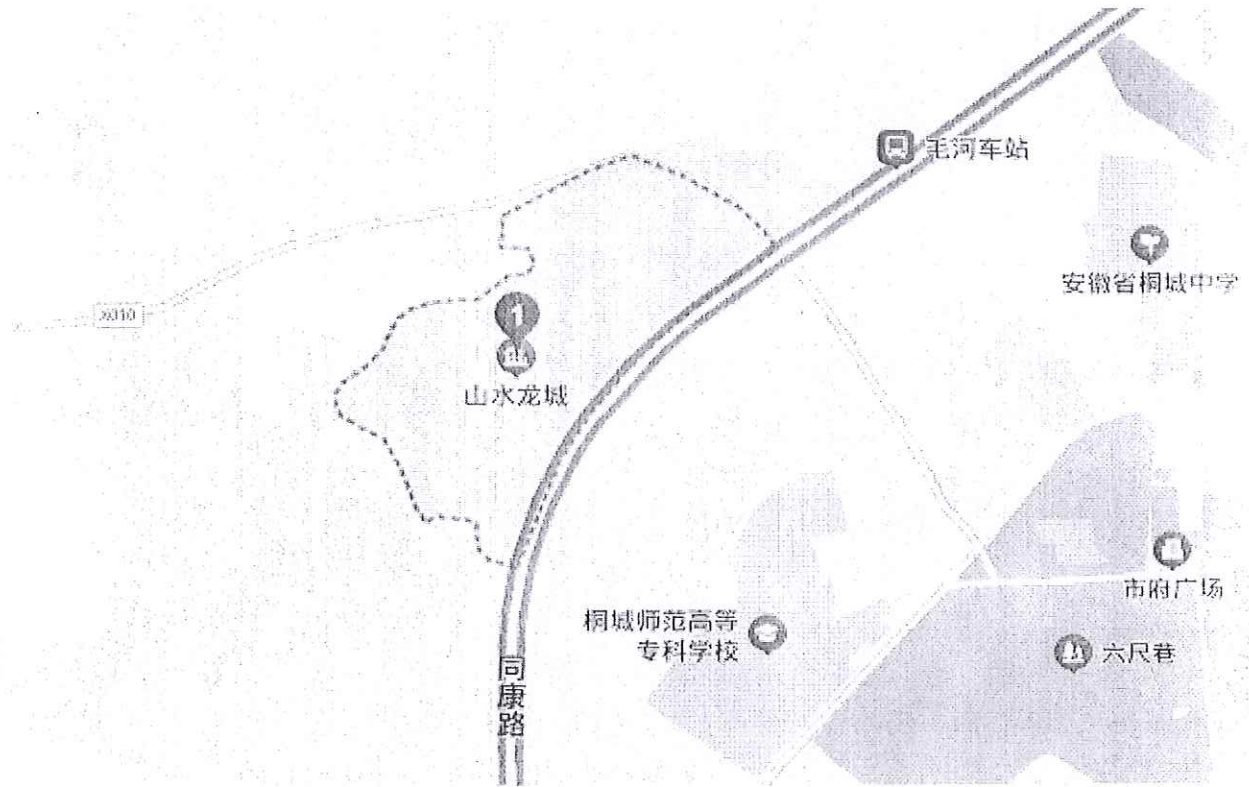
地址：铜陵市铜井路西段 658 号

电话：0562-2817503

传真：0562-2839448

网址：www.tlhccpa.com

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 C2 幢 1803 室、C11 幢 104 室、604 室、C15 幢 606 室、山水龙城香水湾 B7 幢 1702 室、1705 室、B8 幢 1801 室、1802 室及 1805 室住宅用途房地产。

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 C2 幢 1803 室	铜房地权证 2016 字第 007113 号	18	18	钢混	住宅	85.5	
2	桐城市山水龙城松涛里 C11 幢 104 室	铜房地权证 2016 字第 006879 号	6	1	钢混	住宅	119.38	
3	桐城市山水龙城松涛里 C11 幢 604 室	铜房地权证 2016 字第 006878 号	6	6	钢混	住宅	117.92	



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 C15 幢 606 室	铜房地权证 2016 字第 006876 号	6	6	钢混	住宅	118.25	
5	桐城市山水龙城香水湾 B7 幢 1702 室	铜房地权证 2016 字第 007118 号	17	17	钢混	住宅	84.27	
6	桐城市山水龙城香水湾 B7 幢 1705 室	铜房地权证 2016 字第 007117 号	17	17	钢混	住宅	84.27	
7	桐城市山水龙城香水湾 B8 幢 1801 室	铜房地权证 2016 字第 006882 号	18	18	钢混	住宅	116.47	
8	桐城市山水龙城香水湾 B8 幢 1802 室	铜房地权证 2016 字第 007116 号	18	18	钢混	住宅	84.16	
9	桐城市山水龙城香水湾 B8 幢 1805 室	铜房地权证 2016 字第 007115 号	18	18	钢混	住宅	84.16	
	合 计						894.38	

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共计 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 894.38 平方米，其中：山水龙城松涛里 C11 幢、C15 幢均是步梯多层住宅商品房，总楼层共计 6 层，C11 幢 104 室，毛坯，一层五院落，三室一厅，客厅、主卧朝南，采光较差，下水管道破裂，有渗水现象；C11 幢 604 室，毛坯，顶层，复式阁楼水泥板已隔断，



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

阁楼斜顶，一层至阁楼最高处 5.68 米，未做楼梯，产权证未含阁楼面积；C15 幢 606 室，毛坯，顶层，三室两厅两卫，复式阁楼水泥板已隔断，阁楼斜顶，一层至阁楼最高处 5.68 米，产权证未含阁楼面积，南面朝山，采光一般，通风一般；松涛里 C2 幢、香水湾 B7 幢、B8 幢均为中高层电梯商品房，C2 幢 1803 室，总层 18 层，地面一层架空层，毛坯，顶层复式带阁楼（产权证未含阁楼面积），两梯四户，阁楼水泥板隔断，未做楼梯，视野较好，主卧朝南，客厅朝北，采光较差，西侧边户；香水湾 B7 幢 1702 室、1705 室均为毛坯，总层数 17 层，地面一层架空层，一梯三户，两室一厅，主卧、客厅朝南，阁楼入口处与预留次卧处重合未隔，可改造，阁楼水泥板隔开，未做楼梯，单一层 2.7 米，含阁楼总层高 5.7 米；香水湾 B8 幢 1801 室、1802 室、1805 室均为毛坯，总层 18 层，顶层含阁楼，一梯三户，主卧、客厅朝南，阁楼入口处与预留次卧处重合未隔开可改造，视野开阔，采光较好，临同康路，有噪音污染，单一层 2.7 米，含阁楼总层高 5.7 米。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



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

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：514.57 万元

大写：伍佰壹拾肆万伍仟柒佰元整

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 7 月 1 日

十三、估价作业日期：二〇二二年六月二十七日~七月二十七日。

铜陵华诚房地产土地评估有限责任公司

二〇二二年七月二十七日



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
1	房屋建筑物	894.38	514.57	
	合计	894.38	514.57	

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

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C2幢1803室	桐房地权证2016字第007113号	18	18	钢混	住宅	85.5	6080	519,840.00	
2	安徽中瑞置业有限公司	桐城市山水龙城松涛里C11幢104室	桐房地权证2016字第006879号	6	1	钢混	住宅	119.38	4780	570,636.40	
3	安徽中瑞置业有限公司	桐城市山水龙城松涛里C11幢604室	桐房地权证2016字第006878号	6	6	钢混	住宅	117.92	5500	648,560.00	
4	安徽中瑞置业有限公司	桐城市山水龙城松涛里C15幢606室	桐房地权证2016字第006876号	6	6	钢混	住宅	118.25	5500	650,375.00	
5	安徽中瑞置业有限公司	桐城市山水龙城香海湾B7幢1702室	桐房地权证2016字第007118号	17	17	钢混	住宅	84.27	6080	512,361.60	
6	安徽中瑞置业有限公司	桐城市山水龙城香海湾B7幢1705室	桐房地权证2016字第007117号	17	17	钢混	住宅	84.27	6080	512,361.60	
7	安徽中瑞置业有限公司	桐城市山水龙城香海湾B8幢1801室	桐房地权证2016字第006882号	18	18	钢混	住宅	116.47	6080	708,137.60	
8	安徽中瑞置业有限公司	桐城市山水龙城香海湾B8幢1802室	桐房地权证2016字第007116号	18	18	钢混	住宅	84.16	6080	511,692.80	
9	安徽中瑞置业有限公司	桐城市山水龙城香海湾B8幢1805室	桐房地权证2016字第007115号	18	18	钢混	住宅	84.16	6080	511,692.80	
	合 计							894.38		5,145,657.80	

评估机构：铜陵华诚房地产土地评估有限责任公司

