



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

房地产评估报告

项目名称：铜陵市世界花园 54 栋 104 室不动产

委托方：铜官区人民法院

估价方：铜陵华诚房地产土地评估有限责任公司

估价人员：王 保（注册号：3420060045）

吴 旭（注册号：3420160004）

估价作业日期：二〇一九年十二月十七日～二〇二〇年五月二十六日

估价报告书编号：铜华诚房评（2020）026 号



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

致估价委托人函

铜官区人民法院：

受贵单位委托，根据国家有关法律、法规和政策及《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）的操作程序，本公司对位于梁志宏、徐丽琴名下位于铜陵市世界花园 54 栋 104 室房地产在估价时点的公开市场价格进行了评估，在认真分析和详细测算后，现将估价结果报告如下：

一、估价对象：本报告估价对象为梁志宏、徐丽琴名下位于铜陵市世界花园 54 栋 104 室，估价期日估价对象产权证面积 195.34 平方米。估价时点产权人为梁志宏、徐丽琴共同共有，房地产他项权利人为铜陵市金源资产运营有限公司。

二、估价目的：为司法机关确定估价对象在估价时点的拍卖保留提供价值参考依据。

三、估价时点：根据委托鉴定书确定估价时点为 2019 年 12 月 17 日。

四、估价结果：估价对象梁志宏、徐丽琴名下位于铜陵市世界花园 54 栋 104 室房地产在估价时点的公开市场价值为房地产总价：188.15 万元（单价：9632 元/平方米），人民币大写：壹佰捌拾捌万壹仟伍佰元整。（评估结果已包含车库及装潢价值）（详见评估明细表）

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。

铜陵华诚房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：

二〇二〇年五月二十六日





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、委托方：铜官区人民法院

二、估价方：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：为司法机关确定估价对象在估价时点的拍卖保留价提供价值参考依据。

四、估价对象：

1、估价范围：本报告估价对象为为梁志宏、徐丽琴名下位于铜陵市世界花园 54 栋 104 室，估价期日估价对象产权证面积 195.34 平方米。估价时点产权人为梁志宏、徐丽琴共同共有，房地产他项权利人为铜陵市金源资产运营有限公司。

2、估价对象位置：

估价对象为梁志宏、徐丽琴名下位于铜陵市世界花园 54 栋 104 室房地产，位于淮河大道南段。周边有铜庄小区、瑞龙公馆、金御华府等，周边公共配套设施齐全，附近有铜陵市实验小学（瑞龙校区）、铜陵市爱国小学、铜陵市第十二中学、交通银行丰收门支行、中国工商银行铜陵横港支行、嘉禾广场、铜陵市第四人民医院，附近设有公交车站，有 10 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）

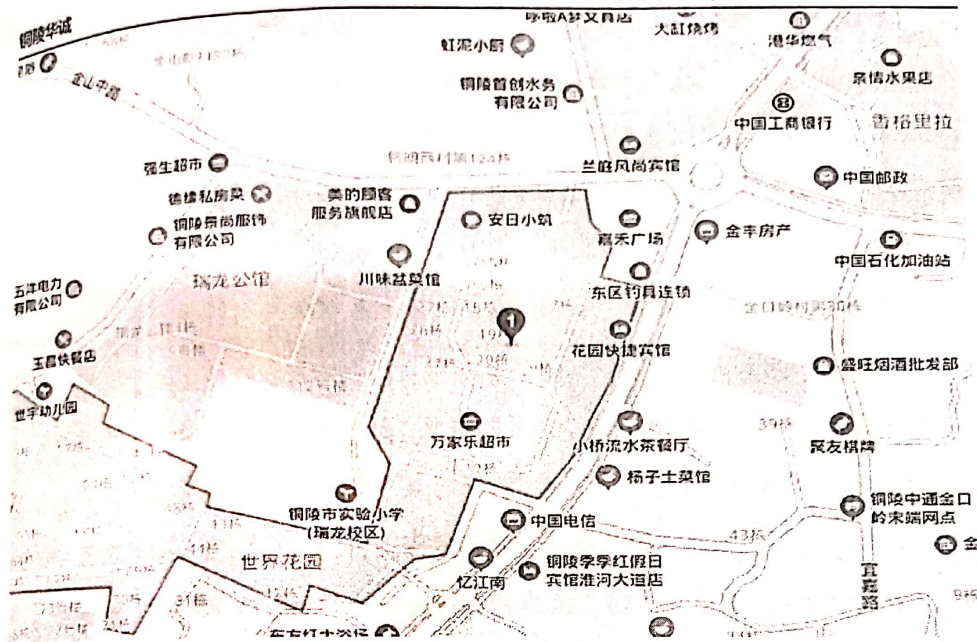


地址：铜陵市铜井路西段 658 号

电话：0562-2817503

传真：0562-2839448

网址：www.tlhccpa.com



3、估价对象权益状况：

根据铜官区人民法院提供的资料，估价对象位于淮河大道南段。

不动产登记状况一览表

序号	房地产权利人	房地坐落	产权证号	总层数	层次	结构	规划用途	建筑面积(平方米)	备注
1	梁志宏、徐丽琴	铜陵市世界花园 54 栋 104 室	2006014675 2006006262	三层	1-3	混合结构	住宅	195.34	房地产他证 铜房 2015 字第 003431 号
	合计							195.34	

4、房地产实体状况

(1) 土地实体状况

估价对象位于铜陵市世界花园 54 栋 104 室，该宗地性质为国有出让住宅用地，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。



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

(2) 建筑物状况及利用现状

估价对象铜陵市世界花园 54 栋 104 室住宅房地产位于铜陵市淮河大道南段附近，委托方提供的产权证书证载建筑面积 195.34 平方米。正门门楼，院子地面地砖，铝合金大门、窗，墙面瓷砖；车库（改造储物间）电动防盗门，独立卫生间，层高 2 米；一楼客厅地面地板砖，石膏吊顶、水晶吊灯，大理石背景墙，木楼梯；夹层餐厅地面地板砖，艺术玻璃墙面，层高 2.3 米，柜体隔断，厨房玻璃推拉门，整体台面，整体橱柜。二楼木楼梯，主卧室朝南，石膏吊顶，乳胶漆墙面，实木地板；次卧朝北，木地板，石膏吊顶，乳胶漆墙面，整体橱柜；独立卫生间，实木框钢化玻璃门，集成吊顶。三楼木楼梯，卧室朝北，实木地板，石膏吊顶，墙面墙布，楼梯间艺术玻璃，实木门。阳台洗衣房地面地板砖，墙面砖。

五、价值时点：根据委托鉴定书确认估价时点为二〇一九年十二月十七日。

六、价值类型：此次评估的估价对象价值是在国有出让土地使用权“六通一平”状态下住宅用途房地产于估价时点的公开市场价值。

所谓公开市场价值是指评估对象于估价时点在市场上公开出售并按以下条件进行交易最有可能实现的价格；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、估价依据：

- 1、中华人民共和国《物权法》；
- 2、中华人民共和国城市房地产管理法；
- 3、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 4、国家、省、市人民政府及其他有关部门颁布的有关法律法规和政策性文



铜陵华证

地址：铜陵市铜开路西段 658 号

电话：0562-2817503

传真：0562-2839448

网址：www.tlhcpcpa.com

件：

- 5、《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第 23 号）；
- 6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释（2009）16 号）；
- 7、房屋完损等级评定标准（试行）（城住（1984）第 678 号）
- 8、委托方与本估价机构签订的委托鉴定书；
- 9、委托方提供的产权证明文件；
- 10、估价对象现场勘察记录；
- 11、委托方提供的与本次估价相关的其它资料；
- 12、本估价机构掌握的房地产市场相关资料；

八、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，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2、合法原则



利隆华诚

传真：0562-2839448

网址：www.tlhccpa.com

房地产价格是实物、区位、权益三者的有机结合，所以估价方和估价人员在估价中必须在房地产的产权、房地产的利用以及房地产的处分的方面皆符合相关法律法规的约定，在产权无法明确的情况下应明确设定估价对象的产权。

3、最高最佳使用原则

是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用状态。

4、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产市场价格也同样遵循替代规律，某房地产市场价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产市场价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。替代原则是市场比较法的理论基础。

5、估价时点原则

房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。因此，房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间，估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价



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.tlhcpea.com

值。这一具体时间是由估价目的决定的。

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。

本次估价对象是铜陵市世界花园 54 栋 104 室住宅房地产，房屋建筑物面积 195.34 平方米。估价对象位于铜陵市淮河大道南段，用途为住宅，通过咨询当地房地产中介和查阅房产网的数据，我们采集到了距估价时点相近且和估价对象处在同一供求圈内，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，在收益法的评估过程中，我们充分考虑了未来市场增长的可能，采用了收益逐年递增的计算方式，使估价结果更接近市场价格，从而对用市场法评估的结果进行验证。

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：是在估算待估房地产在未来每年预期纯收益（正常年纯收益）的基础上，以一定的还原利率，将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估时点收益总和的一种方法。

十、估价结果：



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

估价对象梁志宏、徐丽琴名下位于铜陵市世界花园 54 栋 104 室房地产在估价时点的公开市场价值为房地产总价：188.15 万元（单价：9632 元/平方米），人民币大写：壹佰捌拾捌万壹仟伍佰元整。（评估结果已包含车库及装潢价值）
(详见评估明细表)

十一、估价作业日期：二〇一九年十二月十七日~二〇二〇年五月二十六日。

十二、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。

十三、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
----	---------	----



铜陵华诚房地产土地评估有限责任公司

二〇二〇年五月二十六日

