



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 050 号

估价项目名称：周鹏所属位于安徽省铜陵市义安区五松镇天馨花园
14 栋 503 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：二〇二二年九月二十一日



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，本公司对周鹏所属位于安徽省铜陵市义安区五松镇天馨花园 14 栋 503 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：本报告估价对象为周鹏所属位于安徽省铜陵市义安区五松镇天馨花园 14 栋 503 室住宅用途房地产，建筑面积为 105 平方米，价值时点权利人为周鹏。

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 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：89.15 万元（单价：8490 元/平方米）

大写：捌拾玖万壹仟伍佰元整

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：王保

二〇二二年九月三十一日



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

目 录

一、致估价委托人函	2
二、注册房地产估价师声明	4
三、估价的假设和限制条件	6
(一) 一般假设	6
(二) 估价报告使用限制	6
(三) 其他假设与限制条件	8
四、房地产估价结果报告	10
(一) 估价委托人	10
(二) 估价机构	10
(三) 估价目的	10
(四) 估价对象	10
(五) 估价时点	12
(六) 价值类型	12
(七) 估价原则	13
(八) 估价依据	14
(九) 估价方法	15
(十) 估价结果	16
(十一) 估价人员	16
(十二) 实地查勘日	16
(十三) 估价作业日期	16
五、附 件	
附件 1：委托书（复印件）	
附件 2：房地产权结果信息一览表（复印件）	
附件 3：现场勘查记录	
附件 4：估价对象照片	
附件 5：房地产估价机构营业执照（复印件）	
附件 6：房地产估价机构资质证书（复印件）	
附件 7：房地产估价人员资格证书（复印件）	



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 1 日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，当事人已通知并参加现场勘察。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

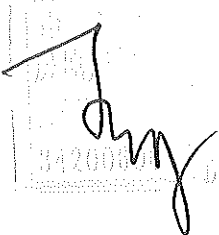

电话：0562-2817503

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

估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

1、一般假设：

(1) 合法性前提。合法性是指估价对象必须合法使用、合法交易或合法处分为前提。本次评估以估价对象合法性为前提。委托方保证所提供的资料具备真实性和合法性，并对此承担全部责任。本公司对此仅作一般辨别，并不承担产权证明的责任。

(2) 最高最佳使用假设。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，能使估价对象产生最大效应的使用。本次评估是以估价对象最高最佳使用。

(3) 估价时点假设。即要求估价结果是估价对象当前状态于估价时点当时市场状况下形成的客观合理价格。

本报告假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

(4) 公开市场假设。即估价结果是在公开市场条件下形成的价格。公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大的限度的追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排他性。因此本报告的估价结果未考虑抵押风险。

(5) 本报告对估价对象市场价格的把握，仅相对估价时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑强制处分、快速变现、处置费用、交易税费等因素的影响，



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

以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响，委托方在运用本报告的结果时应予充分考虑。

2、未定事项假设

是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次评估无未定事项假设。

3、背离事实假设

是指因估价目的特殊需要，交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

根据本次估价目的和委托方要求，不考虑估价对象查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，本次估价评估时假设估价对象无权利限制。

4、不相一致假设

是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本次评估不存在不相一致假设。

5、依据不足假设

是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍难以取得该资料的情况下，对缺少该资料及



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

相对应的估价对象状况的合理假设。

委托人未提供估价对象产权证，我们是依据房地产权结果信息一览表的登记内容确定产权信息的，对于房地产权结果信息一览表缺少的估价对象信息，如土地性质、建筑物的建筑结构、建筑年代等则通过估价师通过现场查勘及其他资料结合估价师经验进行判断设定。

二、报告使用限制条件如下：

1、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用本评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

3、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

4、因委托时没有特别书面说明，故若涉及产权转移，则估价结果是在价值时点的转让对象状况、转让税费正常负担、转让价款在价值时点一次性付清的价值或价格。

5、本报告评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证，且不得用于其他目的。



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

三、其他假设与限制条件：

1、本估价报告的估价结果仅为委托人在本估价目的下使用，不得做其他用途。估价结果的有效性以本次估价的假设条件和估价经济原则为前提。

2、本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

3、估价报告应用的有效期自完成并提交估价报告之日起一年内有效，超过有效期需重新评估。

4、本估价报告结论系为委托方提供的专业意见，该意见本身并无强制执行的效力，估价方仅对估价结论本身符合规范要求负责，而不对房地产最终定价决策负责，报告使用人不应将此价格结论视作拍卖底价，而仅以此为价格参考。

5、由于房地产的不可移动和价值较大的特性，房地产将可能遇到各类商业性风险，尤其是宏观经济形势、通货膨胀、金融政策、法律法规、市场供求等因素的变化，对房地产的价格变动影响甚大；其次，由于地震、台风、水灾、战争及其他不能预见并且对发生后果不能防止或避免的不可抗力的因素，将造成房地产严重坏损及灭失，使其价值急剧跌落甚至消失；而且，由于房地产不易变现的特点，如出现欲对房地产进行短期强制处分时，则可能导致处置价格远远低于其正常价值。因此，各相关方面应用本报告时，应全面考虑各类风险，做出综合决策。本报告包括致委托估价方函、估价师声明、估价的假设和限制条件、估价结果报告、附件、估价技术报告（估价技术报告在我公司存档备查和有关部门阅备案之用）共六部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致损失，我公司不承担责任。

6、估价对象在价值时点已查封，存在司法限制。



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

证书编号：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：

本报告估价对象为周鹏所属位于安徽省铜陵市义安区五松镇天馨花园 14 栋 503 室住宅用途房地产，建筑面积为 105 平方米，价值时点权利人为周鹏。

2、估价对象位置：

估价对象周鹏所属位于安徽省铜陵市义安区五松镇天馨花园 14 栋 503 室住宅用途房地产，东临湖东路、西临内部道路、南临内部道路、北临建设东路。附近有天润家园、天景庄园、荷塘月色、义安学府等小区，周边有铜陵市义安区实验小学、铜陵市义安区第三中学等，附件有天井湖公园、铜文化园、铜陵市政务服务中心等公共配套设施，设有公交车站，有 11 路、28 路等多路公交车，所在区域是铜陵市义安区。

估价对象示意图（图中标识为估价对象位置）



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



3、估价对象权益状况：

本报告估价对象为周鹏所属位于安徽省铜陵市义安区五松镇天馨花园 14 栋 503 室住宅用途房地产。

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	房屋所在层	结构	用途	建筑面积(平方米)	备注
1	周鹏	义安区五松镇天馨花园 14 栋 503 室	皖(2018)铜陵市不动产权第 9002749 号	18	5	钢筋混凝土	住宅	105	
	合计							105	

4、估价对象实体状况

(1) 土地实体状况



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

估价对象为位于铜陵市义安区五松镇天馨花园 14 栋 503 室住宅用途房地产，该宗地性质为国有出让用地，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。

（2）建筑物状况及利用现状

估价对象铜陵市义安区五松镇天馨花园 14 栋 503 室住宅用途房地产，依据委托方提供的《房地产权结果信息一览表》，估价时点估价对象不动产权利人为周鹏，用途：住宅，建筑面积 105 平方米，总楼层 18 层，估价对象位于第 5 层，钢筋混凝土结构，一梯三户，三室一厅，层高 2.7 米，客厅阳台已封，地面地板砖，墙角装饰条包边，乳胶漆墙面，石膏吊顶；主卧朝南，卧室实木地板，木门，乳胶漆墙面，石膏吊顶，次卧与书房朝北，卫生间墙面贴砖，地面地砖，集成吊顶，餐厅连厨房，玻璃移门隔断，墙面贴砖，集成吊顶，整体橱柜。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。本次评估不包含可移动的家具和家电等。

五、价值时点：估价时点为二〇二二年九月一日（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



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

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

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。



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、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值。这一具体时间是由估价目的决定的。

八、估价依据：

1、有关法律法规、部门规章及约束性文件：

- (1) 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号）
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号）
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）
- (5) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释【2018】15 号）
- (6) 最高人民法院、安徽省人民政府及相关部门颁布的有关法律、法规、规章、规定、条例、文件、通知等



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、有关技术标准

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- (3) 《人民法院委托评估工作规范》（法办【2018】273 号）；
- (4) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》；
- (5) 《司法鉴定程序通则》(司法部令第 107 号)。

3、估价委托人提供的文件资料

- (1) 《铜陵市铜官区人民法院委托书》【（2022）皖 0705 法鉴字 235 号】；
- (2) 《房地产权结果信息一览表》。

4、估价方收集的有关资料

- (1) 实地查勘资料；
- (2) 市场调查资料；
- (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义安区五松镇天馨花园 14 栋 503 室住宅用房，建筑面积为 105 平方米。估价对象用途为住宅，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。



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

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：

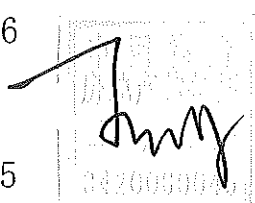
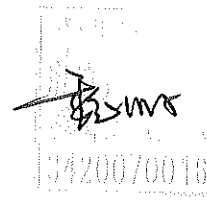
总价：89.15 万元（单价：8490 元/平方米）

大写：捌拾玖万壹仟伍佰元整

币种：人民币

（详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 9 月 1 日

十三、估价作业日期：二〇二二年八月十七日~九月二十一日。

铜陵华诚房地产土地评估有限责任公司

二〇二二年九月二十一日

