



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 057 号

估价项目名称：项可明、陆伟群所属位于安徽省铜陵市铜官区人民东  
村 1 栋 903 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：二〇二二年十月二十日



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，本公司对项可明、陆伟群所属位于安徽省铜陵市铜官区人民东村 1 栋 903 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：本报告估价对象为项可明、陆伟群所属位于安徽省铜陵市铜官区人民东村 1 栋 903 室住宅用途房地产，建筑面积为 147 平方米，价值时点权利人为项可明、陆伟群。

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 8 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：146.41 万元（单价：9960 元/平方米）

大写：壹佰肆拾陆万肆仟壹佰元整

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：

二〇二二年十月二十日



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

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：

本报告估价对象为项可明、陆伟群所属位于安徽省铜陵市铜官区人民东村 1 栋 903 室住宅用途房地产，建筑面积为 147 平方米，价值时点权利人为项可明、陆伟群。

2、估价对象位置：

估价对象项可明、陆伟群所属位于安徽省铜陵市铜官区人民东村 1 栋 903 室住宅用途房地产，东临华庭路、西临义安大道、南临内部道路、北临石城大道。附近有财富广场、井湖都市家园、中央华亭、石城新村等小区，周边有铜陵市长江路小学、铜陵市第十五中学等，附近有雨润国际广场、百大购物中心、置地财富广场等公共配套设施，设有公交车站，有 10 路、12 路、22 路、25 路、26 路等多路公交车，所在区域是铜陵市铜官区。

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：

本报告估价对象为项可明、陆伟群所属位于安徽省铜陵市铜官区人民东村 1 栋 903 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	项可明、陆伟群	人民东村 1 栋 903 室	房地权铜房 2008 字第 011978-1 号	11	9	钢筋混凝土	住宅	147	
	合计							147	

### 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

估价对象为位于安徽省铜陵市铜官区人民东村 1 栋 903 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

估价对象安徽省铜陵市铜官区人民东村 1 栋 903 室住宅用途房地产，估价时点估价对象不动产权利人为项可明、陆伟群，用途：住宅，建筑年代约为 2005 年，建筑面积 147 平方米，总楼层 11 层，估价对象位于第 9 层，钢筋混凝土结构，三室二厅，层高 2.8 米，主卧实木地板，木门，墙布；客卧、书房朝北，实木地板，木门，墙面乳胶漆，；客厅花岗岩地面，石膏吊顶，有脱落；厨房整体橱柜，钢化玻璃移门，墙面地面贴砖，厨房后朝北铝合金封小阳台，临街；卫生间墙面地面磁砖，集成吊顶。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八日（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：146.41 万元（单价：9960 元/平方米）

大写：壹佰肆拾陆万肆仟壹佰元整

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 8 日

### 十三、估价作业日期：二〇二二年八月十七日~十月二十日。

铜陵华诚房地产土地评估有限责任公司

二〇二二年十月二十日

