

房地产估价报告

估价报告名称：徐[]所有的位于休宁县海阳镇书院路17号鑫海湾小区16幢2单元201室住宅用房房地产市场价值估价

估价委托人：黄山市屯溪区人民法院

房地产估价机构：北京华瑞行房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：程群（注册号：3419960001）

韩林琴（注册号：3420150045）

估价报告编号：华瑞估报字[2022]170005号

估价报告出具日期：二〇二二年五月六日



致估价委托人函

黄山市屯溪区人民法院：

受贵院委托，我公司对位于休宁县海阳镇书院路17号鑫海湾小区16幢2单元201室住宅用房房地产市场价值进行了估价。根据估价委托人提供的《不动产权情况表》复印件及估价人员实地勘察，估价对象房地产权利人：徐[REDACTED]，权属证书号：皖（2018）休宁县不动产权第0006946号，房屋坐落：休宁县海阳镇书院路17号鑫海湾小区16幢，房地产建筑面积为：94.38 m²，房屋结构：钢筋混凝土，房屋登记用途：住宅，房屋总层数：6层，估价对象所在层数：2层，建筑年代：约2017年。

本公司估价人员根据估价目的并结合国家现行有关法律、法规和政策规定，经详实的实地查勘和市场调查，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照必要的估价程序，选用比较法和收益法并结合估价经验，对估价对象实际情况和影响估价对象房地产市场价值的相关因素进行了认真细致的分析和测算，现将估价情况摘述如下：

估价目的：为估价委托人对估价对象司法鉴定提供价格参考而评估其房地产市场价值。

价值类型：在公开市场上最可能形成的价格。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限度地追求经济效益，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，交易条件公开并不具有排它性。

价值时点：2022年03月11日，即委托方委托之日

估价项目	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价	评估总价	合计
休宁县海阳镇书院路17号鑫海湾小区16幢2单元201室	住宅	94.38	6560.00	619133.00	727670.00
装潢部分			1150.00	108537.00	

估价结果：（计价币种：人民币）柒拾贰万柒仟陆佰柒拾元整

特别提示：本估价报告自出具之日起，有效期为壹年。报告使用人在使用本报告



之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！



房地产估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：黄山市屯溪区人民法院
单位住所：黄山市屯溪区五里亭路8号
联系电话：13355595118

二、房地产估价机构

估价机构：北京华瑞行房地产评估咨询有限公司
资质等级：壹级
资质证书编号：建房估证字[2012]077号
资质证书有效期：2021年6月28日至2024年6月27日
营业执照注册统一社会信用代码：91340200734985136M
营业期限：2002年02月28日至2023年02月27日
法定代表人：程群
机构地址：北京市朝阳区安慧里四区15号楼院2号楼1-14层2-4号6层601室

三、估价目的

为估价委托人对估价对象司法鉴定提供价格参考而评估其房地产市场价值。

四、估价对象

(一) 估价对象范围

估价对象为位于休宁县海阳镇书院路17号鑫海湾小区16幢2单元201室住宅房屋及其占用范围内的土地使用权和室内不可移动装潢价值。

(二) 估价对象基本状况

依据估价委托人提供的资料及估价人员现场查勘，估价对象坐落于休宁县海阳镇书院路17号鑫海湾小区16幢，登记用途为住宅，所在小区规模较大，生活配套设施、基础设施设备较完善，小区内部绿化率较好，小区沿主干道滨江东路，所在区域住宅小区数量较大，社区成熟度较高。

(三) 建筑物状况

(1) 名称及坐落：休宁县海阳镇书院路17号鑫海湾小区16幢；



- (2) 规模：房地产建筑面积为 94.38 m²；
- (3) 房屋用途：住宅；
- (4) 建筑结构及层数：钢筋混凝土结构，总层数 6 层；
- (5) 楼宇单元及位置：入口有单元门禁系统；
- (6) 建成时间：约 2017 年；

(7) 内部装修情况：客厅地砖地面，硅藻泥墙面，石膏吊顶；房间实木地板，整体衣柜；厨房整体厨柜，集成吊顶，地砖地面及瓷砖墙面；卫生间有淋浴房，卫浴柜，集成吊顶，装潢较好。

(8) 使用及维护状况：维护状况较好；

(9) 完损状态：无明显的损毁状况，现状良好，使用正常，属完好房。

估价对象实物状况详见附件 4：估价对象内外部状况及周边环境和景观照片

(四) 估价对象权益状况

依据估价委托人提供的资料记载，估价对象房地产权利人为徐 [REDACTED]，不动产权证权属号为皖（2018）休宁县不动产权第 0006946 号，房屋坐落于休宁县海阳镇书院路 17 号鑫海湾小区 16 幢，房屋用途为住宅。本报告仅对估价对象的实体价值进行评估，其它权属分配方面不予考虑。

五、价值时点

2022 年 03 月 11 日，即委托方委托之日

六、价值类型

在公开市场上最可能形成的价格。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限度地追求经济效益，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，交易条件公开并不具有排它性。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。



(一) 独立、客观、公正原则

独立，是要求房地产估价时不应受外界不合理因素的干扰和影响。客观，是要求房地产估价时要尽可能地减少估价人员的主观意志对估价过程和估价结论的影响。房地产估价并非由估价人员主观地确定市场价值，而是客观地反映市场价值的形成过程



估价项目	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价	评估总价	合计
休宁县海阳镇书院路 17 号鑫海湾小区 16 幢 2 单元 201 室	住宅	94.38	6560.00	619133.00	727670.00
装潢部分			1150.00	108537.00	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
程群	3419960001		2022 年 05 月 06 日
韩林琴	3420150045		2022 年 05 月 06 日

十二、实地查勘期

二〇二二年三月十七日

十三、估价作业期

二〇二二年三月十七日至二〇二二年五月六日

十四、有关说明

1、估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程

将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显示出来。估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

2、关于估价对象权属证件的合法性、有效性

登记机关将在办理转让、拍卖、抵押登记时予以确认，权属有瑕疵的依法不能办理相关手续，我们提请报告使用人关注此点。

3、本估价报告

正本一式七份，其中六份交由估价委托人使用，一份为本公司留档，除此以外的任何形式的非正本均无使用效力。




北京华瑞行房地产评估咨询有限公司
 法定代表人：程群
 二〇二二年五月六日

