

房地产估价报告

估价报告名称：李惠敏、李臻所有的位于屯溪区柏树路2号1幢504室住宅用房房地产市场价值估价

估价委托人：黄山市徽州区人民法院

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：韩林琴（注册号：3420150045）

汪琨（注册号：3420020013）

估价报告编号：华瑞估报字[2022]170011号

估价报告出具日期：二〇二二年八月十六日

致估价委托人函

黄山市徽州区人民法院：

受贵院委托，我公司对位于屯溪区柏树路2号1幢504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《不动产权证》复印件及估价人员实地勘察，估价对象房地产权利人：李惠敏、李臻，权属证书号：皖（2019）黄山市不动产权第0003326号，房屋坐落：屯溪区柏树路2号，房地产建筑面积为：235.78 m²，房屋结构：混合，房屋登记用途：住宅，房屋总层数：8层，估价对象所在层数：5-6层，建筑年代：约2003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08月09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	备注
屯溪区柏树路2号1幢504室	住宅	235.78	7681.00	1,811,026	包含室内不可移动装潢价值

估价结果：（计价币种：人民币）壹佰捌拾壹万壹仟零贰拾陆元整

特别提示：本估价报告自出具之日起，有效期为一年，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！

北京华瑞行房地产评估咨询有限公司

法定代表人：程群

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。



三、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。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师韩林琴、汪琨于 2022 年 08 月 15 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。

六、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

七、参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
韩林琴	3420150045		2022 年 08 月 16 日
汪琨	3420020013		2022 年 08 月 16 日

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般性假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产权证》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产权证》复印件记载建筑面积大体相当。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

(二) 特殊类假设

(1) 未定事项假设

1、估价对象《不动产权证》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份约为 2003 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

2、本次估价未考虑司法及行政查封、限制使用等人为因素导致的不可持续使用对价值的影响，也未考虑地震、火灾、洪水、飓风等自然灾害及不可抗力因素导致的不可持续使用对价值的影响。

3、估价对象土地用途为住宅，土地使用权类型为出让。

(2) 背离事实假设

1、估价结果是反映估价对象于价值时点、在本次估价目的下的市场价值参考，

估价时没有考虑国家宏观经济政策变化、市场供应关系变化、市场结构变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及运营决策失误或市场运作失当等因素对其价值的影响。

3、本次估价中，估价对象的瑕疵将作为影响评估价值的因素考虑，但不考虑估价对象原有的抵押权、担保物权和其他优先受偿权，也不考虑原有的租赁权及其他用益物权对估价对象价值的影响。

4、估价结果未考虑未来处置风险。

（三）依据不足假设

由于委托方未提供《不动产权证》原件供估价人员核查，本次估价假设委托方提供的《不动产权证》复印件与原件一致。

二、估价限制条件

1、估价对象权属、面积等情况，以估价委托人提供的有关资料为依据，资料真实性、合法性、完整性由估价委托人负责。

2、本估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的房地产价值，未考虑价值时点以后结构质量、使用功能布局、设备安装和装修变化对估价结果的影响。

三、估价报告及估价结果使用说明

1、本估价报告仅供委托人使用，未经本估价机构同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通知或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

2、估价结果未考虑未来处置风险和估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

3、本次估价包含估价对象的房产及房产内部不可移动的装修价值和所使用的土地使用权价值，但不包含内部可移动设施设备、相关债权债务等其他财产。

4、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

5、房地产估价结果具有很强的时效性，在一定条件和环境下得出的结果只适用于特定的时期。因此，本次估价的结果是估价对象在价值时点下的价值，不能将该

房地产估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：黄山市徽州区人民法院

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日至长期

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

估价对象为位于屯溪区柏树路2号1幢504室住宅用房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，估价对象坐落于屯溪区柏树路2号，登记用途为住宅。小区四至为东至长干西路，南至长干园小区，西至栗园路，北至柏树路。所在区域生活配套设施、基础设施设备完善，小区内部绿化率一般，住宅小区数量较多，社区成熟度较高。

(三) 建筑物状况

(1) 名称及坐落：屯溪区柏树路2号1幢504室；

(2) 规模：房地产建筑面积为235.78 m²；

(3) 房屋用途：住宅；

- (4) 建筑结构及层数：混合结构，总层数 8 层，所在层数第 5-6 层；
- (5) 楼宇单元及位置：/；
- (6) 建成时间：约 2003 年；
- (7) 内部装修情况：内墙乳胶漆，塑钢窗；一层客厅及房间复合地板，主卧实木地板，部分石膏板吊顶；二层厨卫地砖地面及瓷砖墙面；南面带一外露台。
- (8) 使用及维护状况：维护状况良好；
- (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李惠敏、李臻，《不动产权证书》权属号为皖（2019）黄山市不动产权第 0003326 号，房屋坐落于屯溪区柏树路 2 号 1 幢 504 室，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 08 月 09 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和结果。房地产估价应力求客观、准确、合理地模拟市场的价格形成过程将估价对象的客观合理价格或价值反映出来。公正，是要求房地产估价时必须站在中立的立场上，不偏袒当事人的某一方，特别是不可有意无意地偏向估价委托人。

（二）合法原则

房地产估价应遵循合法原则，即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。

（三）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方式。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。

（四）价值时点原则

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。这一具体时间（价值时点）通常是由估价目的决定的。

（五）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。房地产市场价值也同样遵循替代规律，某房地产市场价值，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值所牵制。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。替代原则是比较法的理论基础。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《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 29 号）；
- 2、《中华人民共和国物权法》；
- 3、《中华人民共和国担保法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；

（二）本次估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T 50291—2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

（三）估价委托人提供的有关资料

- 1、徽州区人民法院司法鉴定委托书（2022）皖 1004 法鉴字 038 号；
- 2、《不动产权证》复印件；

（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的房地产价格评估主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。本报告估价方法的选择按照房地产估价技术规范，根据当地房地产市场情况并结合估价对象具体特点及估价目的选择适当的估价方法。估价对象为住宅用房，可采用的估价方法有比较法、收益法、成本法。类似物业在当地房地产市场交易活跃，交易案例易于收集，可采用比较法估价。作为住宅用房，出租普遍存在，具有潜在收益的特点，可选用收益法进行估价。在采用成本法估价时，成本费用构成资料虽易于取得，由于地价分摊、房屋折旧难以确定，且无法反映市场供求关系，测算的价格与市场偏差较大，对交易活跃的住宅用房通常不适宜采用成本法估价，故本次估价不选用成本法。

采用比较法和收益法分别进行估价后，将两种方法的估价结果进行综合，最终得到估价对象的市场价值。

1、比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的一种估价方法。

2、收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格的一种估价方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，经过周密准确的测算，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，综合分析考虑，最终确定的评估结果如下：

估价项目	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价	评估总价	备注
屯溪区柏树路 2 号 1 幢 504 室	住宅	235.78	7681.00	1,811,026	包含室内不可移动装潢价值