

致委托人函

山东省济南市中级人民法院：

受贵院的委托，我们本着独立、客观、公正的原则，对徐宁、盛宁依、徐盛达名下位于南京市鼓楼区祁家桥2号（虎啸花园）09幢206室房地产市场价格进行评估，并于2018年6月5日进行了实地查勘，经注册房地产估价师认真研究、分析和测算，评估测算工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

评估对象：徐宁、盛宁依、徐盛达名下位于南京市鼓楼区祁家桥2号（虎啸花园）09幢206室房地产。根据《不动产登记资料查询结果证明》（编号：20180503927375）记载：权利人为徐宁、盛宁依、徐盛达，土地使用权证号为宁鼓200304700，土地用途为城镇单一住宅用地，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为出让，使用权期限为2069-02-23 00:00:00止；房屋证书/证明号为鼓转字第209074号、鼓共字第22227号、鼓共字第22228号，房屋坐落为鼓楼区祁家桥2号09幢206室，房屋结构为混合，规划用途为成套住宅，所在层/总层数为2/7，建筑面积为114.45平方米，套内建筑面积为105.32平方米，建筑年代为2001年。

评估目的：为委托人执行案件提供房地产市场价值的参考依据。

价值时点：2018年6月5日（实地查勘日）。

价值类型：本报告所采用的价值标准为房地产市场价值。

评估方法：本次估价采用比较法、收益法进行评估。



评估结果：注册房地产估价师根据本次评估目的，遵循评估原则、按照评估程序，依据委托人提供的资料、注册房地产估价师实地查勘和市场调查得到的资料，结合评估对象实际情况，采用适宜的方法对评估对象进行了评估。经分析和测算，并结合对影响评估对象价格因素的分析，确定评估对象于价值时点（2018年6月5日）的房地产市场价值为：

《不动产登记资料查询结果证明》				编号：20180503927375		
权利人	徐宁、盛宁依、徐盛达		房屋证书/证明号	鼓转字第 209074 号、鼓共字第 22227 号、 鼓共字第 22228 号		
房屋坐落	鼓楼区祁家桥 2 号		土地使用权证号	宁鼓 200304700		
幢号	户室号	规划用途	所在楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
09	206	成套住宅	第 2 层	114.45	47662	545.49
房地产总价大写：人民币伍佰肆拾伍万肆仟玖佰元整						

特别提示：详细内容见报告全文，如对本报告有异议，请于收到评估报告之日起十日内通过山东省济南市中级人民法院向我们以书面形式提出。

山东广和房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：高圣贤



二〇一八年六月十二日



估价假设和限制条件

一、一般假设

- 1、评估对象权利完整，产权明晰，可在公开市场上自由转让。
- 2、市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。
- 3、本次评估没有对评估对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。
- 4、交易双方都具有完全的市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
- 5、本次评估假设评估对象以证载用途持续使用。如若转换方式或改变使用性质，本评估结果无效。
- 6、本次评估所依据的有关房地产权属、建筑面积等资料以委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》（编号：20180503927375）为准进行评估的，委托人对其所提供资料的真实性、合法性和完整性负责。
- 7、任何有关评估对象房地产的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- 8、我们已对房屋安全、环境污染等影响评估对象价格的重大因素给予了充分关注，也未对评估对象做建筑物基础和结构上的鉴定、检测，在无理由怀疑评估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，本次评估假定评估对象能正常使用。

二、未定事项假设



假设评估对象应缴纳的土地出让金及税费、城市基础设施配套费及政府规定的应缴纳的其他税费已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权依据和其他法律保护依据。

三、背离事实假设

1、评估结果未考虑评估对象及其使用权、所有权人已承担的债权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。

2、评估结果未考虑未来处置的风险，即未考虑不可预见因素及快速变现对评估结果的影响。

3、本次评估未考虑抵押、查封等因素对评估结果的影响。

四、不相一致假设

本评估报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

我们在对评估对象房地产进行实地查勘时，因案件当事人原因未能进入室内，除目光所及外，本次评估室内装修设定为一般装修，对此当事人不得因该固有瑕疵对我们提出质疑。特此提请报告使用人注意。

六、本评估报告使用的限制条件

1、评估目的、评估时点不变；本报告评估结果仅为委托人执行案件提供房地产市场价值的参考依据，不适于其他目的。

2、评估对象现状保持不变、估价假定条件不变。



3、未经本公司书面同意，不得向委托人和评估报告审查部门之外的单位和个人提供；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

4、本报告的使用期限为壹年，即自 2018 年 6 月 12 日起至 2019 年 6 月 11 日止。本报告评估价值为价值时点的市场价值，随着时间的推移与市场情况的变化，该价值需作相应的调整。如果使用本报告评估结果的时间与上述使用期限相差 12 个月或 12 个月以上，我们对应用此结果造成的损失不负任何责任。

5、本报告评估结果需经本公司盖章，并与报告的其他部分构成完整的评估报告。报告使用者应明确本次估价的“价值类型”和“估价假设和限制条件”部分所载明的内容，并严格按照本次评估目的完整地应用，我们不对任何割裂使用的行为负责。否则由此引起的后果与本评估机构和注册房地产估价师无关。

七、其他事项说明和特别提示

1、本报告的评估结果只是客观地反映评估对象在本次评估目的下的市场价值，属于专业意见，但是并不能对实际成交提供保证。

2、评估过程中遇到不确定因素、或有事项非估价人员执业水平和能力所能评定，房地产估价师和评估机构对此类事项不承担任何责任。

3、如发现本报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。



三、评估对象

（一）评估对象界定

徐宁、盛宁依、徐盛达名下位于南京市鼓楼区祁家桥 2 号（虎啸花园）09 幢 206 室房地产。房屋建筑面积 114.45 平方米及其分摊的国有土地使用权。

（二）评估对象权益状况

根据《不动产登记资料查询结果证明》（编号：20180503927375）记载：权利人为徐宁、盛宁依、徐盛达，土地使用权证号为宁鼓 200304700，土地用途为城镇单一住宅用地，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为出让，使用权期限为 2069-02-23 00:00:00 止；房屋证书/



证明号为鼓转字第 209074 号、鼓共字第 22227 号、鼓共字第 22228 号，房屋坐落为鼓楼区祁家桥 2 号 09 幢 206 室，房屋结构为混合，规划用途为成套住宅，所在层/总层数为 2/7，建筑面积为 114.45 平方米，套内建筑面积为 105.32 平方米，建筑年代为 2001 年。

（三）评估对象实物状况

评估对象位于鼓楼区祁家桥 2 号虎啸花园 09 幢 C 单元。该楼为混合结构地上 7 层楼房，外墙贴瓷砖，共有 A、B、C 三个单元，其中 C 单元为一梯两户楼层布局，单元对讲防盗门，楼梯为瓷砖踏步、木扶手、铁栏杆。评估对象为 C 单元二层西户，入户防盗门，铝合金外窗。因当事人原因，我们未能进入室内查勘，本次评估设定室内装修标准为一般装修。

（四）评估对象区位状况

评估对象位于祁家桥 2 号。东临中山北路，西邻祁家桥，南临人和街，北临北四卫头。附近有龙吟广场、中商万豪、常乐幼儿园、赤壁路小学、五十中、三八保育院、鼓楼社区体育中心等商务办公、医疗、文体配套，有雅典花园、人和佳园、祁家桥 4 号、人和街小区、竹林新村等住宅小区，有 13 路、16 路、22 路、31 路、34 路、42 路、551 路、67 路、74 路、78 路、8 路、d2 路等多路公交车在附近设有站点。区域内基础设施达到“六通”，居住环境较好，就学、公交出行较便利。

四、评估目的 为委托人执行案件提供房地产市场价值的参考依据。

五、价值时点 2018 年 6 月 5 日（实地查勘日）。

六、价值类型

根据评估目的，本报告所采用的价值类型为公开市场价值标准。所谓的



公开市场价值是指在公开市场上最有可能形成或成立的价格。公开市场，是指一个竞争性的市场。在这个市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识。此外，市场交易条件公开并不具有排他性，所有市场主体都可以平等自由地参与交易。

本报告评估结果包含房屋的所有权价值及其分摊的国有土地使用权价值。

七、评估依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国资产评估法》；
3. 《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》；
4. 《委托书》（（2018）鲁01委86号）；
5. 委托人提供的权属证明等估价资料；
6. 评估对象的实地查勘的资料（图片）及评估机构长期积累的估价资料。

八、评估原则

本次评估遵循评估原则：独立、客观、公正原则和合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，事实求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

（二）合法原则

要求评估结果是在依法判定的评估对象状况下的价值或价格的原则。

（三）替代原则



要求评估结果与评估对象的类似的房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

（四）价值时点原则

要求评估结果是在根据评估目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

（五）最高最佳利用原则

要求评估结果是在评估对象最高最佳利用状况下价值或价格的原则。

九、评估方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），房地产评估的方法主要有比较法、成本法、假设开发法、收益法、基准地价修正法及这些方法的综合运用。房地产估价师认真分析了所掌握的资料，在实地查勘的基础上，根据评估对象特点和实际情况，用途为住宅，在评估对象周边区域、该类房地产交易和租赁信息可以提取到，故采用比较法结合收益法进行估价。

比较法是根据市场中替代原理，将评估对象与价值时点近期有过交易的类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算评估对象的客观合理价格或者价值的方法。

收益法是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

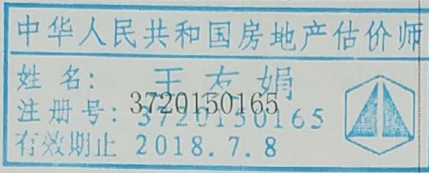
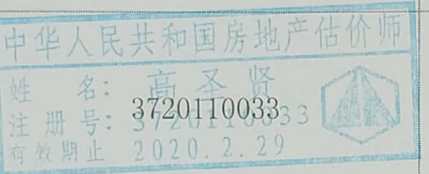
十、评估结果

注册房地产估价师根据本次评估目的，遵循评估原则、按照评估程序，依据委托人提供的资料、注册房地产估价师实地查勘和市场调查得到的资料，结合评估对象实际情况，采用适宜的方法对评估对象进行了评估。经分析和测算，并结合对影响评估对象价格因素的分析，确定评估对象于价值时点（2018年6月5日）的房地产市场价值为：



《不动产登记资料查询结果证明》				编号: 20180503927375		
权利人	徐宁、盛宁依、徐盛达		房屋证书/证明号	鼓转字第 209074 号、鼓共字第 22227 号、 鼓共字第 22228 号		
房屋坐落	鼓楼区祁家桥 2 号		土地使用权证号	宁鼓 200304700		
幢号	户室号	规划用途	所在楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
09	206	成套住宅	第 2 层	114.45	47662	545.49
房地产总价大写: 人民币伍佰肆拾伍万肆仟玖佰元整						

十一、注册房地产估价师:

估价师姓名	注册证书号 (盖章)	签字	签字日期
王友娟	 姓名: 王友娟 注册号: 3720150165 有效期至: 2018.7.8	王友娟	2018年6月12日
高圣贤	 姓名: 高圣贤 注册号: 37201100333 有效期至: 2020.2.29	高圣贤	2018年6月12日

十二、实地查勘期

2018年6月5日

十三、评估作业期

2018年5月2日至2018年6月12日

山东广和房地产土地评估咨询有限公司

二〇一八年六月十二日

