**房地产估价报告**

**估价报告编号：苏信房地估字[2018]第010306号**

**估价项目名称：上海市杨浦区长阳路2080号宁武小区402室住宅房地产市场价值评估**

**估价委托人：南京市建邺区人民法院**

**房地产估价机构：江苏苏信房地产评估咨询有限公司**

**注册房地产估价师：夏建国 注册号 3220090094**

**徐张华 注册号 3220170169**

**价值时点：2018年11月02日**

**估价报告出具日期：2018年11月12日**

**司法鉴定委托函号：（2018）苏0105委鉴字第00226号**

**致估价委托人函**

南京市建邺区人民法院：

我们接受贵院的委托[委托函号：（2018）苏0105委鉴字第00226号]，对位于上海市杨浦区长阳路2080号宁武小区402室住宅房地产进行市场价值评估（建筑面积为72.79m2及其相应分摊的土地使用权面积）。

估价方法：比较法。

坐落：上海市杨浦区长阳路2080号宁武小区402室。

物业类型（用途）：住宅房地产。

价值时点：2018年11月02日。

估价目的：为南京市建邺区人民法院执行涉案房地产提供价值参考。

根据贵院所提供的有关资料，本公司注册房地产估价师依据国家标准GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》等有关法律法规和技术标准，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，本着独立、客观、公正、合法的原则，遵循必要的估价程序，选用了比较法进行了评估，综合确定估价对象在价值时点2018年11月02日的房地产市场价值为人民币456.21万元（四舍五入至百元），大写人民币**肆佰伍拾陆万贰仟壹佰元**整，单价62675元/m2。

以上内容摘自房地产估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，请认真阅读房地产估价报告全文。

**江苏苏信房地产评估咨询有限公司**

**法定代表人：**

**二〇一八年十一月十二日**

**目 录**

[注册房地产估价师声明 1](#_Toc529777391)

[估价的假设和限制条件 2](#_Toc529777392)

[房地产估价结果报告 5](#_Toc529777393)

[一、估价委托人 5](#_Toc529777394)

[二、估价机构 5](#_Toc529777395)

[三、估价目的 5](#_Toc529777396)

[四、估价对象 5](#_Toc529777397)

[五、价值时点 8](#_Toc529777398)

[六、价值类型 8](#_Toc529777399)

[七、估价原则 9](#_Toc529777400)

[八、估价依据 9](#_Toc529777401)

[九、估价方法 11](#_Toc529777402)

[十、估价结果 13](#_Toc529777403)

[十一、注册房地产估价师 13](#_Toc529777404)

[十二、实地查勘期 13](#_Toc529777405)

[十三、估价作业日期 13](#_Toc529777406)

[附 件 14](#_Toc529777407)

[1. “南京市建邺区人民法院鉴定委托函”复印件 14](#_Toc529777408)

[2. 《上海市不动产登记簿》复印件 14](#_Toc529777409)

[3. 估价对象现状照片 14](#_Toc529777410)

[4. 估价对象位置图 14](#_Toc529777411)

[5. 房地产估价机构营业执照复印件 14](#_Toc529777412)

[6. 房地产估价机构资质证书复印件 14](#_Toc529777413)

[7. 注册房地产估价师资格证书复印件 14](#_Toc529777414)

# 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1.我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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，但受本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 我们与本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. 我们是依照中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》的规定进行估价工作，对估价对象进行充分的调查分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5.参与本次估价项目的注册房地产估价师夏建国、徐张华于2018年11月02日对本估价报告中的估价对象室内外状况进行了实地查勘并进行记录。

6. 我公司承诺参加估价的房地产估价师具有良好的职业道德水准，具备专业的胜任能力，勤勉尽责地完成估价任务。

# 估价的假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

**一、一般假设**

1.本报告以委托人提供的房地产权属证书等资料真实合法有效，估价对象无司法机关、行政机关查封等禁止转让、抵押情形，房地产权属无纠纷，符合法定的转让条件等为假设前提，即以估价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让等处分为假设前提。所谓公开市场价格是指评估对象于价值时点在市场公开出售并按以下条件进行交易最可能实现的价格:

a.适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

b.熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售;

c.谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事;

d.不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方;

e.公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

2.估价对象在估价委托人指定及提供有关情况和资料的基础上，界定财产范围和空间范围，无遗漏和虚构。

3.本报告以房屋建筑质量合乎安全标准，可以长期持续使用为假设前提。我们对估价对象的实地查勘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进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

4.本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

5.估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

**二、未定事项假设**

本次评估的房屋建筑面积是根据委托人提供的《上海市不动产登记簿》复印件得出的数据，如有不同，则估价值应相应改变。

**三、背离事实假设**

本次评估无背离事实假设。

**四、不相一致假设**

本次评估无不相一致假设。

**五、依据不足假设**

估价委托人提供了《上海市不动产登记簿》复印件，但未提供权属证书等资料原件，因此本公司未能对复印件和原件进行核对，也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。

**六、估价报告使用限制**

1.本估价报告按估价目的提供给估价委托人使用，不作他用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2.价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时不能直接使用本估价结论。

3.本次估价报告仅供委托人按约定的估价目的及行业协会、行业管理部门审查使用，未经估价机构书面同意，本估价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、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4.本估价报告结果包含国有土地使用权价值，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电以及配套的相关辅助设施等的价值。

5.本报告自提交之日起一年内有效，若过期使用，必须进行期日修正或重新评估，超过估价报告应用有限期使用估价报告的，相关责任由使用者承担，在估价报告应用有效期内使用本估价报告的，相关责任由出具估价报告估价机构承担，但使用者不当使用的除外。

6.本估价报告需经房地产估价师签名并加盖估价机构公章，并作为一个整体时有效，复印件无效。

7.本报告仅限于中华人民共和国境内使用，用除中文以外的其他文字制作本报告，须经受托房地产估价机构和制作本报告的房地产估价师认可。

# 房地产估价结果报告

苏信房地估字[2018]第010306号

## 一、估价委托人

委托估价单位：南京市建邺区人民法院

## 二、估价机构

机构名称：江苏苏信房地产评估咨询有限公司

住所：南京市建邺区江东中路359号国睿大厦主楼西20层

法定代表人：刘华荣

资质等级：一级

资质证书号：苏建房估备（壹）南京00008

联系人：夏建国

联系电话：86816396

邮政编码：210019

## 三、估价目的

为南京市建邺区人民法院执行涉案房地产提供价值参考。

## 四、估价对象

1.估价对象范围

估价对象为位于上海市杨浦区长阳路2080号宁武小区402室的住宅房地产，房屋建筑面积为72.79m2及其相应分摊的土地使用权面积，以及室内装饰装修、附属设施等。

2.估价对象权益状况

（1）估价对象登记状况

根据委托人提供的《上海市不动产登记簿》记载，房屋状况及产权人信息如下。房屋坐落：长阳路2080号；幢号：2080号；部位：402；建筑面积：72.79；其中地下建筑面积：0.00；房屋类型：公寓；房屋结构：钢混；所有权来源：买卖；竣工日期：1996年；房屋用途：/；总层数：24；权利人：李华；共有人及共有情况：/；房地产权证号：杨2009017660；受理日期：2009-7-15；核准日期：2009-8-3。

根据委托人提供的《上海市不动产登记簿》记载，土地状况信息如下。土地坐落：长阳路2080号；土地宗地号：杨浦区定海街道136街坊3/1丘；使用期限：/；土地权属性质：国有建设用地使用权；使用权取得方式：出让；土地用途：住宅；宗地（丘）面积：5820.00；使用权面积：0.00；独用面积：0；分摊面积：0；权利人：李华；共有人及共有情况：/；房地产权证号：杨2009017660；受理日期：2009-7-15；核准日期：2009-8-3。

（2）他项权利状况

根据委托人提供的《上海市不动产登记簿》记载，估价对象未设定抵押等房地产他项权利。

（3）房地产权利限制状况信息

根据委托人提供的《上海市不动产登记簿》记载，估价对象存在房地产权利限制，具体如下表：

①

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 房屋坐落 | 长阳路2080号402室 | | |
| 幢号 | 2080号 | 部位 | 402 |
| 限制类型 | 司法限制 | 限制文件编号 | （2014）建执字第769号 |
| 限制方式 | 正式查封 | 登记证明号 | 杨201510007366 |
| 限制人 | 南京市建邺区人民法院 | | |
| 限制原因 | 司法查封 | | |
| 限制起始日期 | 2015-5-14 | 预计结束日期 | 2021-5-13 |
| 受理日期 | 2015-5-14 | | |
| 备注 | / | | |
| 注记信息 | 2018-03-21续封，原限制失效日期2018-05-13 | | |

②

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 房屋坐落 | 长阳路2080号402室 | | |
| 幢号 | 2080号 | 部位 | 402 |
| 限制类型 | 司法限制 | 限制文件编号 | （2015）鼓执字第1684号 |
| 限制方式 | 轮候查封 | 登记证明号 | 杨201510022055 |
| 限制人 | 南京市鼓楼区人民法院 | | |
| 限制原因 | 司法查封 | | |
| 限制起始日期 | 2015-11-13 | 预计结束日期 | 2018-11-12 |
| 受理日期 | 2015-11-13 | | |
| 备注 | / | | |

③

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 房屋坐落 | 长阳路2080号402室 | | |
| 幢号 | 2080号 | 部位 | 402 |
| 限制类型 | 司法限制 | 限制文件编号 | （2014）鼓执字第1549号 |
| 限制方式 | 轮候查封 | 登记证明号 | 沪（2018）杨字不动产证明第10005940号 |
| 限制人 | 南京市鼓楼区人民法院 | | |
| 限制原因 | 司法查封 | | |
| 限制起始日期 | 2018-6-6 | 预计结束日期 | 2021-6-5 |
| 受理日期 | 2018-6-6 | | |
| 备注 | / | | |

本次估价不考虑估价对象房地产权利限制的影响。

3.估价对象房屋状况

（1）所在物业：估价对象位于上海市杨浦区长阳路2080号宁武小区402室，所在小区为宁武小区。宁武小区由浦发房产有限公司开发建设，占地面积5820平方米，容积率为1.8，绿化率38%。

（2）建筑面积：72.79m2。

（3）层数：估价对象所在建筑总层数为24层，估价对象位于第4层。

（4）建筑结构及层高：估价对象为钢混结构，层高约2.7m。

（5）现状用途：住宅。

（6）平面布局：估价对象为平层商品房，功能分区布置合理。估价对象为两室一厅一厨一卫一阳台。

（7）设施设备：估价对象具备供水、供电、排水等设施设备能满足住宅需要。

（8）装饰装修：

估价对象所在建筑物外立面贴马赛克墙砖。室内客厅及卧室地面铺设地板，墙面粉刷乳胶漆，顶部粉刷乳胶漆；卫生间和厨房地面铺设地砖，墙面贴瓷砖，顶部为吊顶。

（9）建筑年代：1996年。

（10）维护、保养、使用情况：估价对象房屋目前作为住宅自用，估价对象的主体结构维修保养良好，成色较新。

（11）物业管理：估价对象所在的宁武小区物业管理水平一般。

4.估价对象区位状况

（1）地理位置

估价对象坐落于上海市杨浦区长阳路2080号宁武小区402室。估价对象所在宗地四至情况为：东至宁武路、南至龙口路，西至长阳路1900弄小区，北至长阳路。区域位置较优。

（2）交通状况

A.道路状况：估价对象所在区域道路体系为网格状，区域内有长阳路、宁武路、双阳路、隆昌路等主次干道，道路路面为沥青，路面保养维修较好，估价对象所在区域内路网密度较高，道路通达状况较好。

B.公交线路：区域内有22路、868路、934路、地铁12号线等公交线路，交通便捷度较优。

（3）生活服务设施

A.商业：距甄拾汇美食广场约 500米。

B.超市：附近有欧尚购物超市、华联超市、联华超市、永辉超市等。

C.银行：附近有中国工商银行、中国银行、中国农业银行等。

D.学校：附近有民办阳浦小学、控江二村小学分校、上海市第二十五中学等。

E.医院：附近有杨浦区中心医院、上海怡百康护理院等。

（4）环境质量

A.绿化环境：估价对象所在宁武小区，绿化率达到38%。

B.自然景观：估价对象所在区域属于杨浦区，现大部分开发为住宅、商业，自然环境一般。

C.景观环境：区域内主要为城景、街景，景观环境一般。

D.空气质量：估价对象所在区域内无明显空气污染源，空气质量较好。

## 五、价值时点

本次以注册房地产估价师实地查勘之日2018年11月02日作为评估的价值时点。

## 六、价值类型

根据《房地产估价规范》和本次估价的具体要求，本估价报告中的评估价值是指估价对象在现状状态下，用途为住宅房地产，在价值时点2018年11月02日房屋建筑面积为72.79m2的市场价值。

所谓市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## 七、估价原则

本估价报告所要遵循的估价原则主要有：独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

1.独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、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。

2.合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3.价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4.替代原则

要求估价结果与估价对象的类似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。

5.最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。所谓最高最佳利用，是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 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.《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布，自2007年10月1日起施行）；

2.《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日全国人民代表大会常务委员会发布，自2016年12月1日起施行）；

3.《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正，并自公布之日起施行）；

4.《中华人民共和国土地管理法》（1986年06月25日中华人民共和国主席令第41号公布，自1987年1月1日起施行；1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议进行第一次修正，2004年08月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议进行第二次修正，并自公布之日起施行）；

5.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号公布，自1999年1月1日起施行, 根据2011年01月08日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》第一次修订，根据2014年07月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

6.《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于2007年10月28日通过，自2008年1月1日起施行; 2001年4月24日，第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过对《中华人民共和国城乡规划法》作出修改）；

7.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日国务院令第55号公布，自公布之日起施行）；

8.《城市房地产转让管理规定》（1995年8月7日建设部令第45号发布，1995年9月1日起施行，2001年8月15日根据《建设部关于修改＜城市房地产转让管理规定＞的决定》修正）；

9. 《全国人大常委会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005年2月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过，根据2015年4月24日全国人民代表大会常务委员会关于修改《中华人民共和国义务教育法》等五部法律的决定修订）；

10. 《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》（经2002年2月22日由最高人民法院审判委员会第1214次会议通过）；

11.最高人民法院关于印发《人民法院司法鉴定工作暂行规定》的通知（法发[2001]23号）；

12.《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16号）；

13.《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》(法释[2016]18号)。

（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/T50291—2015《房地产估价规范》；

2.中华人民共和国国家标准GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》。

（三）委托人提供的有关资料

1.“南京市建邺区人民法院鉴定委托函”；

2《强制执行申请书》复印件；

3.《上海市不动产登记簿》复印件。

（四）估价机构和注册房地产估价师搜集掌握的有关资料

1.估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；

2.注册房地产估价师实地查勘和调查收集的有关估价对象权属、现状利用等方面的资料；

3.估价对象所在地商品房买卖、租赁等土地房产交易的市场资料;

4.注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

## 九、估价方法

一般而言，求取房产市场价值时，主要的估价方法有收益法、比较法、假设开发法、成本法等。不同的估价方法从不同的角度反映了房地产在一定权利状态及一定时点的价值水平，只是各种方法的适用条件、特点、对资料的要求有所不同，需根据特定的估价目的、估价对象、市场情况等选择适宜的估价方法。

比较法主要用于房地产市场发达、有充足的具有替代性的比较实例的地区，主要适用于交易性房地产的价格评估。估价对象为住宅用房，所处区域同一类型住宅用房近期成交实例较多，因此适宜用比较法进行评估。

收益法适用的对象是有收益或潜在收益的房地产。估价对象为住宅房地产，属于收益性物业，但在目前市场状况下，估价对象所在区域租售比失衡，采用收益法测算的估价对象房地产价值不能反映客观价值，所以不适合采用收益法进行评估。

假设开发法通常用于待开发土地的估价，而且估价对象为已建成的住宅用房，短期改建的可能性不大，因此也不适宜选用假设开发法进行评估。

成本法适用于新开发建设，或者可以假设重新开发建设以及计划开发建设的房地产估价，特别适用于既无收益又很少发生交易的房地产估价。估价对象所在区域有类似的房地产交易可比实例，所以不适合采用成本法进行评估。

本公司估价师结合估价对象的具体状况，在对其进行实地查勘（包括对估价对象地理位置、周围环境及其建筑、结构及配套设施等），以及类似房地产调查，按照评估程序，认真分析了影响估价对象价值的相关因素后认为，估价对象为住宅用房，所在区域类似房地产具有较为活跃和成熟的房地产交易市场，能够收集到较为丰富的房地产交易资料，故采用比较法进行评估。

所谓比较法是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

可比实例是指交易实例中交易方式适合估价目的、成交日期接近价值时点、成交价格为正常价格或可修正为正常价格的估价对象的类似房地产等财产或相关权益。

具体步骤：

(1)收集交易实例→(2)选取可比案例(三例)→(3)建立比较基础→(4)进行交易情况修正→(5)进行市场状况调整→(6)进行房地产状况调整(区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整)→(7)计算比较价值。

比较法计算公式为：

估价对象比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

## 十、估价结果

根据贵院提供的有关资料，本公司注册房地产估价师依据国家标准GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》、及国家相关法律、法规和政策规定，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，本着独立、客观、公正、合法的原则，遵循必要的估价程序，结合注册房地产估价师的经验和对影响房地产价值因素的分析、计算，确定估价对象在满足全部假设及限制条件下在价值时点2018年11月02日的房地产市场价值为人民币456.21万元（四舍五入至百元）**，**大写人民币**肆佰伍拾陆万贰仟壹佰元整**，单价62675元/m2。

## 十一、注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 夏建国 | 3220090094 |  | 2018年11月12日 |
| 徐张华 | 3220170169 |  | 2018年11月12日 |

## 十二、实地查勘期

2018年11月02日

## 十三、估价作业日期

从2018年11月02日起至2018年11月12日止。

# 附 件

1. “南京市建邺区人民法院鉴定委托函”复印件
2. 《上海市不动产登记簿》复印件
3. 估价对象现状照片
4. 估价对象位置图
5. 房地产估价机构营业执照复印件
6. 房地产估价机构资质证书复印件
7. 注册房地产估价师资格证书复印件

**估价对象位置图**