

房地产估价报告

（补充评估）

估价项目名称：徐宁、盛宁依名下位于南京市鼓楼区祁家桥2号（虎啸花园）09幢206室房地产估价报告（补充评估）

估价委托人：山东省济南市中级人民法院

房地产估价机构：山东广和土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：王友娟（注册号：3720150165）

高圣贤（注册号：3720110033）

估价报告出具日期：2020年12月29日

估价报告编号：鲁广和估鉴字（2020）023号

致估价委托人函

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补充评估，并于 2020 年 12 月 23 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，估价测算工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

估价对象：徐宁、盛宁依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。

估价目的：为估价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：2020 年 12 月 23 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。

估价方法：本次估价采用比较法、收益法进行估价。

估价结果：注册房地产估价师根据本次估价目的，遵循估价原则、按照估价程序，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，结合估价对象实际情况，采用适宜的方法对估价对象进行了估价。经分析和测算，并结合对影响估价对象价格因素的分析，确定估价对象于价值时点（2020年12月23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	49190	562.98
房地产总价大写：人民币伍佰陆拾贰万玖仟捌佰元整						

特别提示：

1、我们于 2018 年 6 月 12 日出具过本次估价对象的《房地产估价报告》（鲁广和估鉴字（2018）024 号），由于本案在执行过程中估价报告使用期限已超期，受贵院再次委托我们对估价对象进行了补充评估。

2、本报告详细内容见报告全文，如对本报告有异议，请于收到估价报告之日起五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。

山东广和土地房地产资产评估有限公司
法定代表人：高圣贤
二〇二〇年十二月二十九日




目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
房地产估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价对象.....	8
四、估价目的.....	10
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价依据.....	10
八、估价原则.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业期.....	13
附 件.....	14
一、《司法鉴定委托书》（（2020）鲁 01 法鉴字 102 号）（复印件）.....	14
二、《不动产登记资料查询结果证明》（复印件）.....	14
三、估价对象位置图.....	14
四、估价对象实地查勘照片.....	14
五、房地产估价机构营业执照（复印件）.....	14
六、房地产估价机构备案证书（复印件）.....	14
七、注册房地产估价师注册证书（复印件）.....	14

估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在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、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及利害关系人没有利害关系，也对估价对象、委托人及利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行估价工作，撰写本报告。

5、本次估价工作组中的注册房地产估价师王友娟、高圣贤已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。因案件当事人的原因，我们未能进入房地产内部查勘，本次评估时房地产装修状况按照一般装修标准进行设定。对此，非因房地产估价师的主观过错造成，当事人不得对估价鉴定工作的固有瑕疵提出质疑，也不得因此对估价机构及注册房地产估价师提出估价不当的指控。

6、没有其他单位和个人向我们提供重要专业帮助。

7、本估价报告所得出的估价结果，仅供估价委托人参考，处置价格的最终确定由委托人根据市场参与程度、变现方式、兑现难易、政府有关税费的缴纳等情况确定。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产登记资料查询结果证明》等相关资料，我们已对估价对象的权属、用途进行了核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的前提下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、正确、完整。

2、我们已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值因素给予了充分关注，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，本次估价假定估价对象能正常安全使用。

3、实地查勘时，因当事人原因我们未能进入室内，未对房屋建筑面积进行专业测量，本次估价对象建筑面积以证载面积为准。

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) 交易双方自愿的进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方理性、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。

5、估价对象为整个房地产（虎啸花园小区）的一部分，不仅对专有部分享有所有权，而且还对应分摊的国有建设用地、房地产的公共通行部位以及水电、燃气等公用设施享有共有和共同使用、共同管理的权利。

二、未定事项假设

假设估价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、估价结果未考虑估价对象及其使用权、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、估价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估价结果的影响。

3、本次估价未考虑抵押、查封等因素对估价结果的影响。

四、不相一致假设

本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

我们在对估价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，本次估价室内装修设定为一般装修。特此提请报告使用人注意。

六、本估价报告使用的限制条件

1、估价目的、估价时点不变；本报告估价结果仅为估价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、估价对象现状保持不变、估价假定条件不变。

3、未经本公司书面同意，不得向委托人和估价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 2020 年 12 月 29 日起至 2021 年 12 月 28 日止。本报告估价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。如果使用本报告估价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、本报告估价结果需经本公司盖章，并与报告的其他部分构成完整的估价报告。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，并严格按照本次估价目的完整地应用，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估价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、本报告的估价结果只是客观地反映估价对象在本次估价目的下的市场价值，属于专业意见，但并不能为实际成交提供保证。

2、估价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，房地产估价师和估价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。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：山东省济南市中级人民法院

地址：济南市市中区经二路1号

联系电话：0531-89256683

二、房地产估价机构

机构名称：山东广和土地房地产资产评估有限公司

公司住所：济南市历下区明湖东路16号明湖天地A座401室

统一社会信用代码：91370102729264932Y

法定代表人：高圣贤

备案等级：壹级

备案证书编号：鲁评011004

备案证书有效期：2019年5月8日至2022年5月7日

联系电话：0531-86100518

三、估价对象

(一) 估价对象界定

徐宁、盛宁依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) 估价对象权益状况

根据2018年4月17日查询的《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）估价对象实物状况

估价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 单元为该楼的最西单元，该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。估价对象 206 室实际为 C 单元第二层西户，入户防盗门，铝塑外窗。因当事人原因，我们未能进入室内查勘，本次估价设定室内装修标准为一般装修。

（四）估价对象区位状况

估价对象位于南京市鼓楼区祁家桥 2 号。东邻雅典花园，西邻祁家桥，南临人和街，北临北四卫头。附近有龙吟广场、中环国际广场、中商万豪金山大厦、常乐幼儿园、赤壁路小学、五十中、省疾控预防控制中心、鼓楼区行政服务中心、鼓楼社区体育中心、农贸市场等商务办公、医疗、文体、农贸市场等配套，有雅典花园、人和佳园、祁家桥 4 号、人和街小区、老菜市小区等住宅小区，有 13 路、16 路、22 路、31 路、34 路、42 路、551 路、67 路、74 路等多路在中山北路等设有站点。估价对象所在区域基础设施达到“六通”，公共配套及生活配套较齐全，居住环境较好，但停车较为不便。

四、估价目的 为估价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 2020年12月23日（实地查勘日）。

六、价值类型

根据估价目的，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。

本报告估价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、估价依据

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. 《司法鉴定委托书》（（2020）鲁01法鉴字102号）；
5. 《不动产登记资料查询结果证明》；
6. 委托人提供的其他估价相关资料；
7. 估价对象的实地查勘的资料（图片）及估价机构长期积累的估价资料。

八、估价原则

本次估价遵循的估价原则：独立、客观、公正原则和合法原则、替代原则、价值时点原则、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评估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

要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

（三）替代原则

要求评估价值与估价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

要求评估价值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。

（五）最高最佳利用原则

要求评估价值是在估价对象最高最佳利用状况下价值或价格的原则。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），房地产估价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。

（一）估价方法选用分析

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，结合估价对象、估价目的，最终选取比较法和收益法进行估价，具体分析如下：

可选估价方法	估价方法选用相关规定	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。	估价对象为住宅房地产，所在区域同类房地产交易可比案例较多，可采用比较法进行评估。	选取
收益法	估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。	估价对象为住宅房地产，所在区域同类房地产租赁可比案例较多，可采用收益法进行评估。	选取
假设开发法	估价对象具有开发或者再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。	估价对象为已建成房地产，已处于最佳利用，故不适合采用假设开发法进行估价。	不选取
成本法	估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金收入时，应选用成本法。	估价对象为虎啸花园小区的一部分，无法作为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故不适宜选用成本法。	不选取

（二）选用估价方法定义与其测算步骤

比较法是根据市场中替代原理，将估价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，以此估算估价对象的客观合理价格或者价值的方法。

比较法估价技术路线：①搜集交易实例；②选取可比实例；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；⑦计算比较价值。

收益法是预计估价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，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。



收益法估价技术路线：①选择具体估价方法；②测算收益期或持有期；③测算未来收益；④确定报酬率或资本化率、收益乘数；⑤计算收益价值。将两种估价方法测算得出的结果采取简单算术平均法或加权算数平均法综合确定得出估价对象结果。

十、估价结果

注册房地产估价师根据本次估价目的，遵循估价原则、按照估价程序，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，结合估价对象实际情况，采用适宜的方法对估价对象进行了估价。经分析和测算，并结合对影响估价对象价格因素的分析，确定估价对象于价值时点（2020年12月23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	49190	562.98
房地产总价大写：人民币伍佰陆拾贰万玖仟捌佰元整						

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	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名 王友娟 注册号：3720150165 有效期至 2021.8.15</p>	王友娟	2020年12月29日
高圣贤	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名 高圣贤 注册号：3720110033 有效期至：2023.2.24</p>	高圣贤	2020年12月29日

十二、实地查勘期

2020年12月23日

十三、估价作业期

2020年11月23日至2020年12月29日

山东广和土地房地产资产评估有限公司

二〇二〇年十二月二十九日

