



# 网拍房产估价意见书

联系电话：4008-284-666

北京总部：北京市朝阳区曙光西里甲6号院8号楼（时间国际H座）南楼11层

运营总部：南京市建邺区白龙江东街16号国秀广场6号楼5层

网 址：[www.tonglunpaipai.com](http://www.tonglunpaipai.com)

# 目录

估价假设和限制条件 .....	- 3 -
一、一般假设.....	- 3 -
二、未定事项假设.....	- 3 -
三、背离事实假设.....	- 4 -
四、不相一致假设.....	- 4 -
五、依据不足假设.....	- 4 -
六、估价报告使用限制.....	- 4 -
估价结果报告 .....	- 6 -
一、估价意见书使用者.....	- 6 -
二、估价目的（以下按“■”确定） .....	- 6 -
三、价值类型及定义.....	- 6 -
四、估价依据.....	- 6 -
五、鉴定估价基准日.....	- 10 -
六、估价假设.....	- 10 -
七、估价方法.....	- 10 -
八、估价对象.....	- 10 -
九、估价结果.....	- 14 -
附件(估价对象现场照片、不动产登记资料查询结果证明)-	15 -

**致：南京市浦口区人民法院**

兹受贵院委托，我司南京同伦拍拍科技有限公司本着独立客观、公平公正的原则，按照公认的二手房市场估价方法，对林植森所有的坐落于上海市徐汇区虹漕南路 99 弄 2 号 15A 室的房产价值进行鉴定估价。我司鉴定人员严格按照鉴定估价程序，对该房产现状进行实地查勘、市场调查与征询，对该房产在 2022 年 8 月 2 日所表现的市场价值做出公正估价。我司鉴定人员与本估价报告中的估价对象不存在现实或潜在的利害关系，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。本估价意见书载明的内容（包括信息和观点），由于本公司目前对标的房产做相应审查权限有限，对标的物信息无法开展深度收集和核查，因此仅供参考。

根据国家现行的有关规定，本报告有效期为壹年，从评估基准日 2022 年 8 月 2 日起计算，至 2023 年 8 月 1 日前有效。当事人如对本估价意见书有异议的，可以在收到估价意见书后十日内向人民法院提出。如当事人在约定时期内未对本估价意见书提出异议，则视同认可本估价意见书。

**（本页结束，以下空白）**

# 估价假设和限制条件

## 一、一般假设

在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

本次估价未考虑可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

估价人员于二〇二二年八月二日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

## 二、未定事项假设

无未定事项假设。

### 三、背离事实假设

根据估价委托人提供的资料 and 介绍，估价对象房地产已被查封。因本次评估是为估价委托人按市场客观价值进行公开拍卖，故本次评估不考虑查封对估价结果的影响，在计算房地产市场价格价值时未将上述查封影响因素予以扣除。

### 四、不相一致假设

无不相一致假设。

### 五、依据不足假设

(一) 由于委托人未提供产权资料原件，仅提供了《不动产登记资料查询结果证明》，估价人员未能查看上述产权资料原件，本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

(二) 估价对象未提供权属证书，仅提供了《不动产登记资料查询结果证明》，评估专业人员根据现场调查周边询问，设定建成年份约为 1998 年，混合结构。

### 六、估价报告使用限制

(一) 本估价报告书仅为司法处置（诉讼）提供价值参考依据而评估房地产市场价格，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

(二) 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(三) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内

容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

（四）本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日二〇二二年八月二日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、土地市场或估价对象自身状况发生重大变化，需委托估价机构重新评估。

（五）本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价格，包括划拨土地使用权价值和与房屋有关的结构、安装、装修工程价值以及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备；包含无证部分价值及房屋内部不可分割的装修，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

（六）本次评估未考虑估价对象在后期处置和过户过程中所产生的一切费用及税费，如：划拨土地转让、办理房地产权属证书所需要的各项税费。

（本页结束，以下空白）

# 估价结果报告

## 一、估价意见书使用者

1. 委托方：南京市浦口区人民法院；

2. 产权持有者：林植森；

3. 委托方以外的其他估价意见书使用者：除南京市浦口区人民法院,无其他估价意见书使用者

## 二、估价目的（以下按“■”确定）

交易 转籍 拍卖 置换 抵押 担保 咨询 司法裁决

## 三、价值类型及定义

本次估价确定的价值类型为市场价值，是指买卖双方在自愿、理性行事且未受任何强迫压制的情况下，估价对象在基准日进行正常公平交易的价值估算数额。

根据委托方要求对房产的司法处置价进行估价。司法处置价定义是指司法机关在市场价值基础上为快速变现扣除相关变卖处置费用后的价格。

## 四、估价依据

### （一）行为依据

2021年1月18日南京市浦口区人民法院与我司签订的《南京市浦口区人民法院选定司法拍卖辅助工作机构委托合同》。

### （二）国家及地方有关部门颁布的法律法规及相关文件

1. 《中华人民共和国民法典》（自2021年1月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]19号，自1985年度起施行）；
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，1995年1月1日施行，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）；

4. 《中华人民共和国土地管理法》（2006年8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修订，2006年8月28日施行）；

5. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，2007年10月28日中华人民共和国主席令第74号公布）；

6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院令第256号，1999年1月1日施行）；

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，1990年5月19日施行）；

8. 《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号，2009年10月1日施行）；

9. 《中华人民共和国拍卖法》（1996年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议审议通过，自1997年1月1日起实施，2015年4月24日修订）；

10. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（于2010年8月16日由最高人民法院审判委员会第1492次会议通过，自2012年1月1日起施行）；

11. 《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，自2005年1月1日起实施）；

12. 《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，自2017年1月1日起施行）；



13. 《最高人民法院关于认真做好网络司法拍卖与网络司法变卖衔接工作的通知》（法明传〔2017〕455号，自2017年1月1日起施行）。

14. 《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》（2004年10月26日）；

15. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

16. 《中华人民共和国印花税法暂行条例施行细则》（财税〔1988〕255号、1988年10月1日起施行）；

17. 《中华人民共和国契税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第224号、1997年10月1日起施行）；

18. 《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发〔1986〕90号，自1986年10月1日起施行，2011年1月8日修订）；

19. 《中华人民共和国印花税法暂行条例》（国务院令〔1988〕第11号、自1988年10月1日起施行、2011年1月8日修订）；

20. 《印花税法管理规程（试行）》（国家税务总局公告2016年第77号，2017年1月1日起实施）；

21. 《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号、自2016年5月1日起施行）；

22. 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第448号，自2005年10月1日起施行）；

23. 《中华人民共和国个人所得税法》（中华人民共和国主席令 第48号、2011年9月1日起施行）；

24. 《关于清理规范一批行政事业性收费有关政策的通知》（财

税[2017]20号、2017年3月15日起施行)；财政部国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)；

25. 《江苏省房地产司法鉴定估价指导意见》(征求意见稿)；

26. 《江苏省房地产司法鉴定估价细则》(征求意见稿)；

27. 《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》(财综〔2010〕98号，自2010年11月7日起施行)。

28. 《营业税改征增值税试点实施办法》；

29. 《营业税改征增值税试点有关事项的规定》；

30. 《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》。

31. 《江苏省城乡规划条例》(2010年3月26日江苏省第十一届人民代表大会常务委员会第十四次会议通过根据2018年3月28日江苏省第十三届人民代表大会常务委员会第二次会议《关于修改〈江苏省大气污染防治条例〉等十六件地方性法规的决定》修正)；

32. 《江苏省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》在1995.04.13由江苏省人民政府颁布并实施。

33. 《江苏省实施〈中华人民共和国契税暂行条例〉办法》已经1998年9月25日省人民政府第13次常务会议审议通过，现予发布施行。

34. 《国家税务总局江苏省税务局关于调整印花税计税依据核定征收标准的公告》自2018年12月1日起施行。

### (三) 技术标准、规程、规范

1. 《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第132号，自2016年5月1日起施行)；

2. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015，自2015年12月1日起实施)；

3. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013，自 2014 年 2 月 1 日起实施）；

4. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014，自 2014 年 12 月 1 日起实施）。

#### （四）产权依据

委托估价房产《不动产登记资料查询结果证明》。

#### （五）评定及取价依据

1. 技术标准资料：GB/T50291-2015《房地产估价规范》；《房屋完损等级评定标准》（试行）（1984 年 11 月 8 日）；

2. 技术参考资料：房产登记信息或互联网相关数据信息；

3. 技术鉴定资料：估价人员现场勘查、取证。

### 五、鉴定估价基准日

鉴定估价基准日：2022 年 8 月 2 日

### 六、估价假设

1. 委托方提供的资料具有真实、合法、完整性；

2. 无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

### 七、估价方法

根据房产现状，我司按照接受委托、验证、现场查勘、评定估算、提交报告等程序以综合估价法（比较法、收益法、重置成本法、现行市价法、综合调整法）对该房产价值进行鉴定。

### 八、估价对象

本次估价对象为被执行人林植森所有的坐落在上海市徐汇区虹漕南路 99 弄 2 号 15A 室房产，房产信息为：

(一) 自然状况

房屋坐落	上海市徐汇区虹漕南路 99 弄 2 号 15A 室		
房屋类型	新工房	建筑面积	154.84 m <sup>2</sup>
部位	15A 室 (1)		

(二) 所有权状况

所有权人	林植森	产权证号	徐 1998004209
登记时间	1998-4-29	备注	面积不匹配

(三) 区位状况

位置状况	坐落	上海市徐汇区虹漕南路 99 弄 2 号 15A 室
	朝向	东西朝向
	所在楼层	建筑物总层数为 24 层, 评估对象位于第 15 层。
交通状况	道路状况	西临虹漕南路。
	交通状况	附近公交有: 122 路、735 路、909 路虹漕南路漕宝路站; 93 路、909 路虹漕路漕宝路站;

		92 路、93 路、171 路、186 路、198 路、763 路、沪松线漕宝路虹漕路站； 43 路、131 路、166 路、224 路、303 路、703 路 B 线、712 路、725 路、725 路早班、732 路、763 路、830 路、909 路、946 路、上嘉线、上青线、徐闵夜宵专线上海师大站； 地铁：12 号线虹漕路站。
	交通管制	附近道路无车辆单行及通行时间等管制。
	停车方便程度	估价对象所在小区有停车位，停车较便利。
环境状况	自然环境	附近有超市、菜场、银行、医院、小学、中学，配套设施较为齐全。
	人文环境	附近有多所学校，人文环境较好。
	景观绿化	小区及周边绿化环境较好。
配套设施状况	基础设施	通路、通电、通水、通气、通信等市政基础设施完善。

	<p>公共服务设施</p>	<p>附近银行有：中国邮政储蓄银行、上海农商银行、上海银行、华夏银行、中国银行等；</p> <p>学校有：上海市世界外国语小学、上海师范大学第一附属小学、康健外国语实验小学、上海师范大学附属中学、等；</p> <p>医院有：上海市第八人民医院、上海市第六人民医院、复旦大学附属儿科医院等；</p> <p>商超有：联华超市、上海教育超市、万象城等。</p>
--	---------------	---

(四) 实物状况

维护状况	估价对象为住宅，整体维护状况较好。
租赁情况	无租赁（有人居住，未清空）
装饰装修	普通装修
户型情况	三室一厅一厨两卫
设施设备	水、电、气、宽带等设施完善，小区 24 小时保安等。
完损状况	结构主体完整，墙面、地面、门窗等无破损情况，成新率约为 85%。

## 九、估价结果

座 落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	市场单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值 (元)
上海市徐汇区 虹漕南路 99 弄 2 号 15A 室	154.84 m <sup>2</sup>	60061 元/m <sup>2</sup>	人民币：9,300,000 元 大写：玖佰叁拾万圆整

(此价格仅供参考)

南京同伦拍拍科技有限公司

二〇二二年八月二日

附件(估价对象现场照片、不动产登记资料查询结果证明)



小区大门

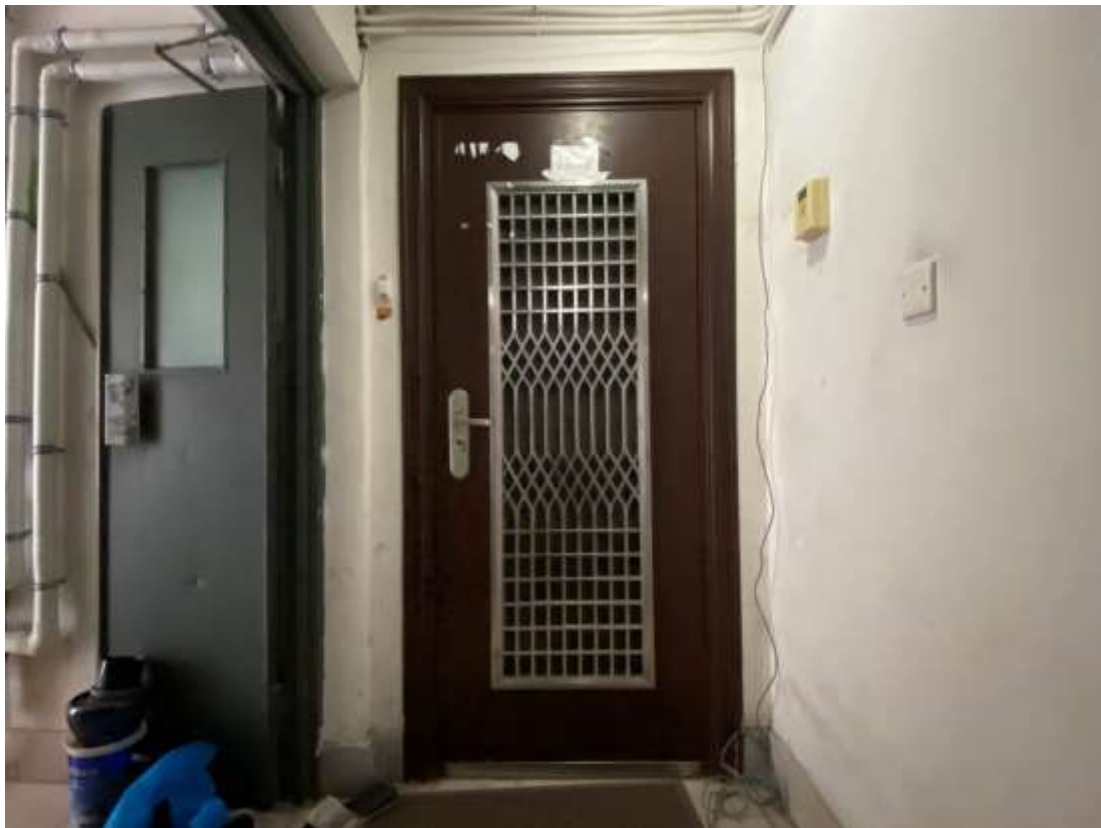


楼宇外观





单元门



入户门



小区环境



客厅



卧室



卧室



卧室



厨房



卫生间



卫生间



书房



阳台