

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，对徐宁名下位于上海市浦东新区龙东大道1号（北2区F2）201室及（北2区地下车库D）95号房地产价值进行评估，并于2018年6月6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：徐宁名下位于上海市浦东新区龙东大道1号（北2区F2）201室及（北2区地下车库D）95号房地产。

根据委托人提供资料记载：评估对象房屋建筑面积分别为132.98平方米、32.49平方米，钢混结构，房屋类型分别为公寓、其他，房屋用途分别为居住、特种用途，总层数为8层，所在层数分别为第2层、地下1层，竣工日期为2000年；评估对象分摊的土地使用权面积为122.30平方米。

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6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



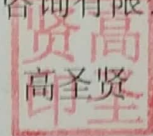
估。经分析和测算，并结合对影响评估对象价格因素的分析，确定评估对象于价值时点（2018年6月6日）的房地产市场价值为：

《上海市不动产登记簿》			土地状况信息 No: 201807857024			
《上海市不动产登记簿》			房屋状况及产权人信息 No: 201807857023			
《上海市不动产登记簿》			房屋状况及产权人信息 No: 201807857033			
权利人	徐宁		房地产权证号		浦 2007094126	
房屋坐落	龙东大道1号(北2区F2)201室		土地宗地号	浦东新区金桥镇2街坊47/7丘		
土地权利性质	国有	取得方式	转让	土地用途	住宅用地	
宗地面积(m ²)	42872.00	使用权面积(m ²)	122.30	使用期限	2007-9-28至2067-6-30止	
幢号	部位	房屋用途	所在楼层	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1号(北2区F2)	201	居住	第2层	132.98	82319	1094.68
1号(北2区地下车库D)	95	特种用途	地下1层	32.49	9234	30.00
合计				165.47		1124.68
房地产总价大写：人民币壹仟壹佰贰拾肆万陆仟捌佰元整						

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



〇一八年六月十二日



三、评估对象

(一) 评估对象界定

徐宁名下位于上海市浦东新区龙东大道1号(北2区F2)201室及(北2区地下车库D)95号房地产。房屋建筑面积分别为132.98平方米、32.49平方米及其分摊的国有土地使用权面积122.30平方米。

(二) 评估对象权益状况

《上海市不动产登记簿》		土地状况信息 No: 201807857024	
《上海市不动产登记簿》		房屋状况及产权人信息 No: 201807857023	
《上海市不动产登记簿》		房屋状况及产权人信息 No: 201807857033	
权利人	徐宁	房地产权证号	浦 2007094126
房屋坐落	龙东大道1号(北2区F2)201室	土地宗地号	浦东新区金桥镇2街坊47/7丘



土地权利性质	国有	取得方式	转让	土地用途	住宅用地	
宗地面积 (m ²)	42872.00	使用权面积 (m ²)	122.30	使用期限	2007-9-28 至 2067-6-30 止	
幢号	部位	房屋类型/房屋用途	总层数	所在楼层	竣工日期	建筑面积 (m ²)
1号(北2区F2)	201	公寓/居住	8层	第2层	2000年	132.98
1号(北2区地下车库D)	95	其他/特种用途	8层	地下1层	2000年	32.49
备注	上述评估对象北2区地下车库D 95号实际用途为车库。					

(三) 评估对象实物状况

评估对象位于浦东新区龙东大道1号汤臣高尔夫园区公寓北2区F2。该楼为钢混结构8层带电梯楼房，外墙贴瓷砖，共有F1、F2两个单元，其中F2单元为一梯三户楼层布局，单元对讲防盗门，楼梯为瓷砖踏步，走廊为大理石墙面。评估对象为F2单元二层西户，入户防盗门，塑钢外窗。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。地下车库位于D区95号，南出入口东侧。

(四) 评估对象区位状况

评估对象位于龙东大道1号。东临金科路，西邻罗山路，南邻龙东大道，北临张家浜路，与汤臣高尔夫球场及别墅群在同一园区内。在其附近有上海市新国际博览中心、大唐国际广场、东郊宾馆、瑞东医院、张江高科技园区、东方幼儿园、耀中国际学校等博览、商业、医疗、文体配套，有汤臣高尔夫别墅、汤臣湖庭花园、汤臣豪园、云间绿大地、汤臣嘉浩园等高档别墅、住宅小区，有大桥五线、浦东22路、989路、大桥六线、浦东11路、浦东28路等公交车在附近设有站点。区域内基础设施达到“六通”，自然景观环境优美，居住环境良好，公交出行便利程度一般。

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6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）及估价机构长期积累的估价资料。

八、评估原则

本次估价遵循估价原则：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（公寓、车库），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，

