

18林389号

林对

马鞍山市花山区霍里山大道中段 1655 号
领秀国际公馆 1-17-9 室
住宅房地产估价报告

苏中正评报字[2019]第 016 号

委托案号 (2019) 苏 0115 委鉴字第 00538 号

地 址：南京市鼓楼区古平岗 4 号

邮 编：210013

传 真：025-83312739

房地产估价报告

估价项目名称：位于马鞍山市花山区霍里山大道中段 1655 号领秀国际公
馆 1-1709 室住宅不动产估价

估价委托人：南京市江宁区人民法院

房地产估价机构：江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：崖莉红（注册号：3220070047）

陈金瑞（注册号：3220150279）

估价报告编号：苏中正评报字（2018）第 016 号

估价报告出具日期：二〇一八年九月二十六日

致估价委托人函

一、致函对象：南京市江宁区人民法院

二、估价目的：评估估价对象市场价值，为法院审理案件提供价值参考依据。

三、估价对象：坐落于马鞍山市花山区霍里山大道中段 1655 号领秀国际公馆 1-1709 室不动产，房屋建筑面积为 63.41 m²，估价对象所在建筑物总层数 18 层，估价对象位于第 17 层，钢混结构，设计用途为住宅。不动产证书号 2016000541、2016000542，不动产权利人为葛晓林、姜春玲。

四、价值时点：2019 年 9 月 19 日。

五、价值类型：本次估价采用市场价值标准。所谓市场价值，就是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。

六、估价方法：比较法。

七、估价结果：估价对象于价值时点的最可能形成的市场价值为：人民币陆拾万零伍仟元整（¥605000 元），单价为 9542 元/平方米。

江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：胡三民

二〇一九年九月二十六日

目 录

房地产估价报告	1
致估价委托人函	2
注册房地产估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
一、估价假设	5
二、估价报告使用限制	6
三、其他需要说明的问题	7
估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价依据	10
八、估价原则	11
九、估价方法	12
十、估价结果	12
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
估价技术报告	14
一、估价对象描述与分析	14
（一）实物状况描述和分析	14
（二）权益状况描述与分析	15
（三）区位状况描述与分析	15
二、市场背景描述与分析	16
三、估价对象最高最佳利用分析	20
四、估价方法适用性分析	20
五、估价测算过程	22
六、估价结果确定	28
房地产估价报告附件	30

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在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。

二、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。

三、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，与估价委托人、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。

四、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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师崖莉红、陈金瑞在 2019 年 9 月 18 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的现场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，依据估价委托人提供资料以及当前建筑行业一般标准和相关规范进行评估。

估价假设和限制条件

一、估价假设

（一）一般性假设

1. 对权属证书审慎检查但未能核实

估价委托人提供了的《不动产权利及其他事项登记信息》，我们未能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。

2. 对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测

注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，假定估价对象能正常安全使用。

3. 对房屋建筑面积未进行专业测量但予以关注

注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产权利及其他事项登记信息》记载建筑面积大体相当。

4. 对房地产市场的假设

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：

- 4.1 交易双方自愿地进行交易；
- 4.2 交易双方处于利己动机进行交易；
- 4.3 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- 4.4 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- 4.5 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

（二）特殊类假设

1. 未定事项假设

根据委托方提供的估价对象《不动产权利及其他事项登记信息》复印件未记载委估建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供委估建筑物相关建成年份资料，估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 2015 年，本次估价房屋建成年份以实地调查为准，仅在本报告中使用，不作为其他用途。

2. 背离事实假设

2.1 估价对象于 2015 年 12 月 30 日登记有抵押权，本次评估为司法鉴定，依据估价目的不考虑估价对象的租赁、抵押、查封等因素的影响，假设估价对象没有他项权利状况。

2.2 本次评估价值时点委托方要求为 2019 年 9 月 19 日，现场勘查之日为 2019 年 9 月 18 日，现场勘查日与价值时点相接近，假设现场勘查之日不动产权利、实物状况与价值时点一致。

3. 不相一致假设

无不相一致事项。

4. 依据不足假设

本次评估无依据不足事项。

二、估价报告使用限制

（一）估价报告使用期限

本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

（二）价值类型限制

估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

（三）估价报告用途限制

本估价报告估价结果为委托方审理案件提供市场价值参考，按照既定目的提供给估价委托人使用，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。

（四）报告分类使用限制

本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在主管部门审查时提供给主管部门审查。

（五）报告内容采用限制

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。

（六）其他特殊使用提示

本估价报告估价目的为委托方审理案件而了解其市场价值的目的，按照既定目的提供给估价委托人使用，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。

三、其他需要说明的问题

（一）本报告对估价对象市场价格的把握，仅相当于价值时点市场状况以及估价对象的现状而言，并未考虑市场价格波动、税费率的变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响，使用者在运用本报告结果时应予充分考虑。

（二）本次评估价格结果为不动产的房屋、土地使用权、室内装饰装修所对应的价格，不包括可移动设备、资产、物业管理费、水电费以及通讯费等其他费用。

（三）估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》未记载该不动产分摊的土地使用权面积，本次评估为房地合一价值，故不动产评估价值中含应分摊土地使用权价值。

（四）估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》未记载土地信息，本次评估可比实例为同一小区不动产，土地信息设定一致。

估价结果报告

一、估价委托人

机构名称：南京市江宁区人民法院

机构地址：江苏省南京市江宁区金箔路 658 号

联系人：邓开明

联系电话：025-83523817

二、房地产估价机构

机构名称：江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司

法人代表：胡三明

住 所：南京市鼓楼区古平岗 4 号

资质等级：一级

资质证书编号：苏建房估备(壹)南京 00036

有效期限：2015 年 9 月 11 日至 2021 年 9 月 13 日

三、估价目的

评估估价对象市场价值，为法院审理案件提供价值参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象财产范围

估价对象财产范围为马鞍山市花山区霍里山大道中段 1655 号领秀国际公馆 1-1709 室不动产房屋所有权、分摊土地使用权及室内装饰装修。

(三) 估价对象基本状况

1. 土地基本状况

1.1 坐落：马鞍山市花山区霍里山大道中段 1655 号领秀国际公馆。

1.2 面积：估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》未记载土地使用权面积。

1.3 用途：住宅用地。

1.4 权属：所有权为国家所有，土地使用权人为葛晓林、姜春玲。

1.5 四至：所在小区东至霍里山大道；南至霍里山大道；北至湖南东路。

1.6 土地形状：宗地形状较规则，较便于利用。

1.7 地形、地势：所在宗地地形平坦，排水状况较好。

1.8 地基：所在宗地地基承载力和稳定性较好，无不良地质现象。

1.9 土壤：所在宗地无明显污染。

1.10 开发程度：所在宗地内、外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气及宗地内场地平整。

1.11 土地使用年限：估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》未记载。

2. 建筑物基本状况

2.1 名称及坐落：马鞍山市花山区霍山大道中段 1655 号领秀国际公馆。

2.2 估价对象规模：估价对象建筑面积 63.41 m²。

2.3 建筑结构：钢混结构。

2.4 设施设备：经实地勘察，估价对象室内通上水、通下水、通电、通讯、通气，高层住宅，电梯。

2.5 室内装饰装修：地面为水泥地，顶部为乳胶漆刷白，墙面为水泥粉刷，为毛坯房。

2.6 建成时间：根据现场调查，该房地产建成年代为 2015 年。

2.7 用途与层数：规划用途为住宅，总层数 18 层，所在层第 17 层。

2.8 层高：5.5 米左右。

2.9 使用及维护状况：整体状况良好，无明显破损，成新确定为九五成新。

2.10 空间布局与功能：为三室二厅一厨二卫一阳台，布局较为合理。

2.11 物业管理：封闭式专业物业管理。

(六) 估价对象区位状况描述

1. 估价对象位置状况

1.1 坐落：马鞍山市花山区霍山大道中段 1655 号领秀国际公馆。

1.2 方位：东至霍里山大道；南至霍里山大道；北至湖南东路。

1.3 与重要场所距离：距马鞍山铁路车站约 3 公里左右。

1.4 临路状况：小区临霍里山路、湖南东路。

1.5 朝向与楼层：估价对象朝南，所在楼层为第 17 层，总层数 18 层。

2. 交通状况

2.1 道路状况：进出小区道路为霍里山路，为双向四车道，通行度较好。

2.2 出入可利用交通工具：出租车、公交车、私家车、轻轨。

2.3 交通管制状况：一般交通管制。

2.4 停车便捷度：主要以小区地面、地下车库为主。

3. 周围环境

3.1 自然环境与景观：周围景观主要有秀山湖公园、奥体中心等。

3.2 人文环境：估价对象所在区域内环境卫生较整洁，周边无高压输电线路等明显污染物，周边治安状况较好，整体人文环境较好，主要以上班族为主。

4. 外部配套设施状况

4.1 基础设施：经估价人员实地勘察，区域内基础设施开发程度已达到通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气及场地平整，供水、排水、供电、通讯、通气等保证率较高，区域内无经常性水灾发生。

4.2 公共服务设施：

小区附近有安徽工业大学、秀山医院、马鞍山实验小学、奥体中心等其他配套设施。

五、价值时点

2019年9月19日，为南京市江宁区人民法院《委托评估移送表》指定的价值时点。

六、价值类型

本次估价采用市场价值标准。所谓市场价值，就是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、估价依据

（一）行为依据

南京市江宁区人民法院鉴定委托书（2019）苏0115委鉴字第00538号。

（二）法律、法规及规范依据

1. 《中华人民共和国物权法》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 《中华人民共和国资产评估法》；

5. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)；
6. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

(三) 产权依据：

委托方提供的《不动产权利及其他事项登记信息》复印件。

(四) 取价依据

1. 本公司收集的市场信息；
2. 评估人员现场勘察记录。

八、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立客观公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。

(一) 独立、客观、公正原则：所谓独立，一是要求估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；二是要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；三是要求估价机构和估价人员在估价中不应受到外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平正直，不偏袒任何一方，因此，遵循客观公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

(二) 合法原则：房地产价格是实物、区位、权益三者的有机结合，所以估价方和估价人员在估价中必须在房地产的产权、房地产的利用以及房地产的处分的方面皆符合相关法律法规的约定，在产权无法明确的情况下应明确设定估价对象的产权。

(三) 最高最佳利用原则：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。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。

(四) 替代原则：根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产市场价格也同样遵循替代规律，某房地产市场价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同

类型具有替代可能的房地产市场价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。替代原则是比较法的理论基础。

（五）价值时点原则：房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。因此，房地产价格具有很强的时间性，每一个价格都对应着一个具体的时间，估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。这一具体时间是由估价目的决定的。

九、估价方法

（一）估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价的基本方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法等。

1. 比较法：选取一定数量的可比实例，将他们与估价对象进行比较，根据之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。

2. 收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价格或价值的方法。

3. 成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

4. 假设开发法：求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

综上所述：估价对象为住宅，本次评估理论上可以选用比较法、收益法、成本法测算。估价对象虽然具有收益性，但区域内此类型房屋租赁市场不发达，租金较低，租售比较低，收益价值远远偏离市场价值，故本次不采用收益法估价。住宅房地产的抵押目的下出于安全、保守的考虑时、征收评估、以及在建工程的估价时一般可以选用成本法评估，本次评估是为法院审理案件提供完全权益下的市场价值参考，故不采用成本法评估。本次评估最终确定选用比较法测算估价对象价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，通过对影响房地产价格因素的分析、测

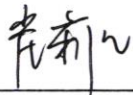

算和市场调查，并结合估价经验，认定比较法测算的价格较为客观、可靠，确定比较法测算结果作为估价对象的市场价值，故估价对象在满足本报告中已说明的“估价的假设和限制条件”下，在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于价值时点的最可能形成的市场价值为：人民币陆拾万零伍仟元整（¥605000 元），单价为 9542 元/平方米，详见下表：

估价结果汇总表 币种：人民币 元

相关结果		估价方法	比较法
		测算结果	总价（元）
	单价（元/m ² ）	9542	
评估价值	总价（元）	605000	
	单价（元/m ² ）	9542	

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
崖莉红	3220070047		2019年9月26日
陈金瑞	3220150279		2019年9月26日

十二、实地查勘期

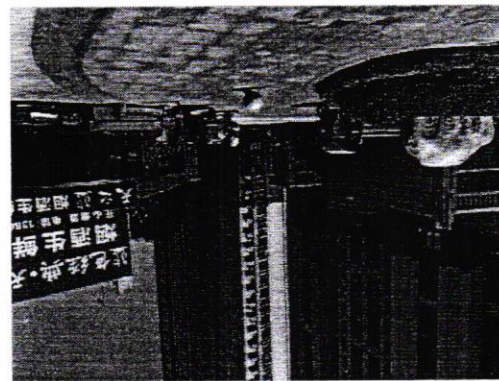
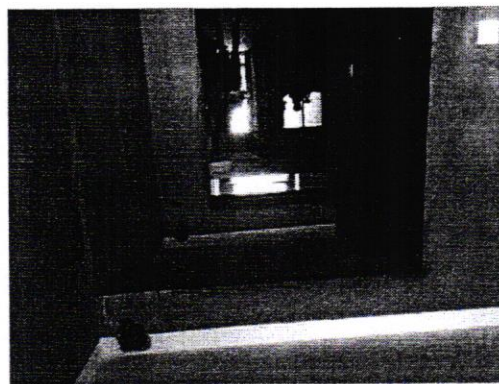
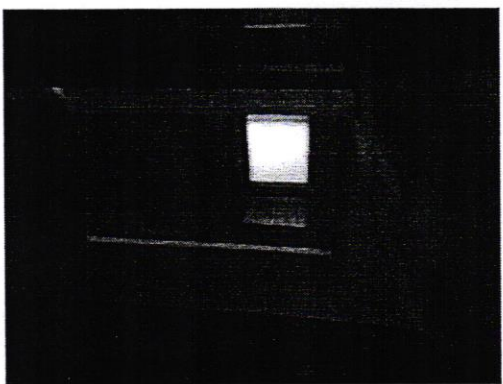
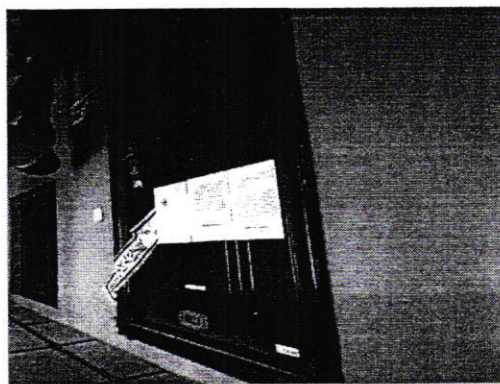
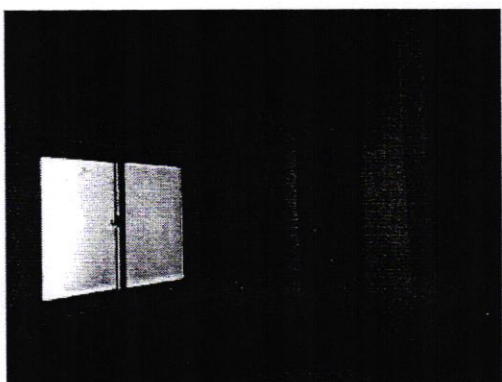
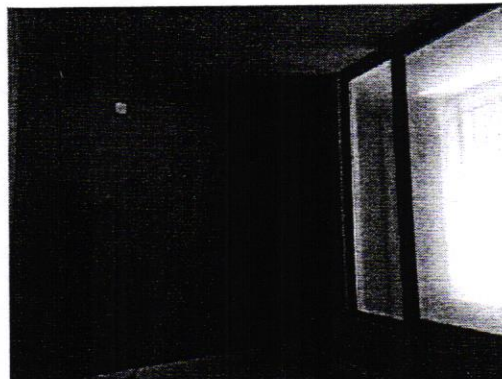
自 2019 年 9 月 18 日起至 2019 年 9 月 18 日止。

十三、估价作业期

自 2019 年 9 月 18 日起至 2019 年 9 月 26 日止。

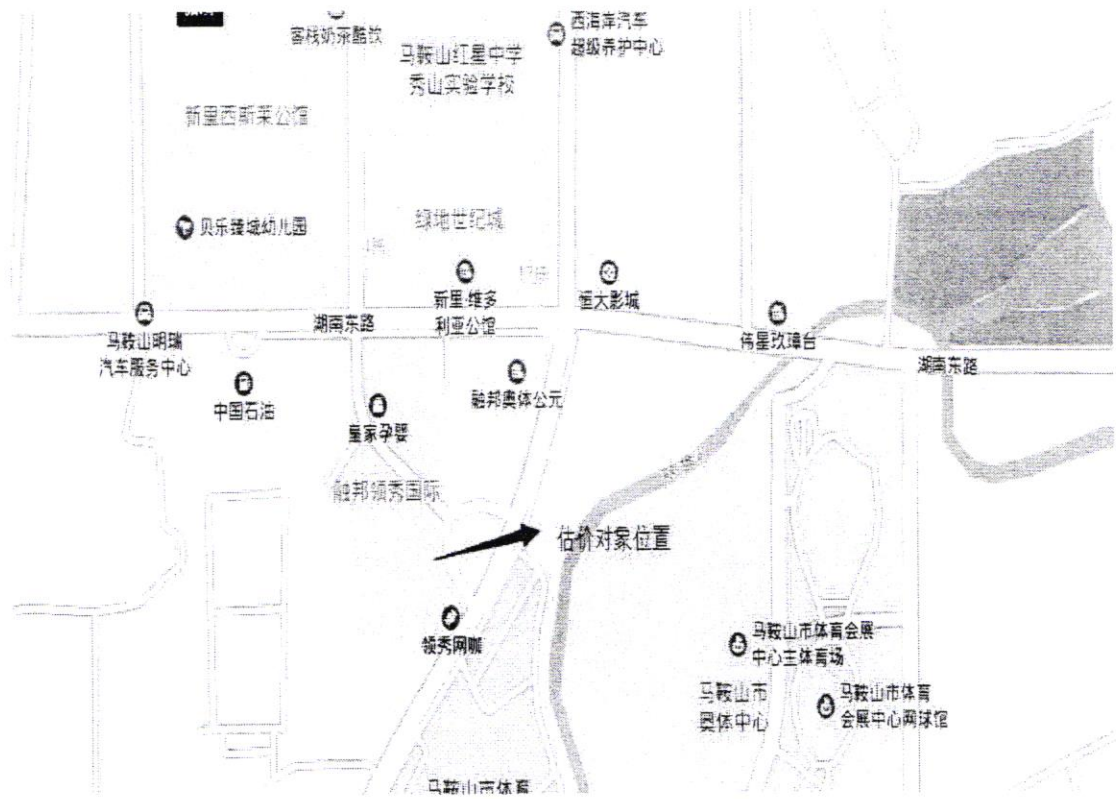
房地产估价报告附件

1. 委托书复印件
2. 估价对象位置图及现场勘察照片
3. 可比实例位置图及外观照片
4. 委托方提供的《不动产权利及其他事项登记信息》复印件
5. 专业帮助情况和相关专业意见（无）
6. 估价机构营业执照复印件
7. 估价机构评估资质证书复印件
8. 注册房地产估价师注册证书复印件

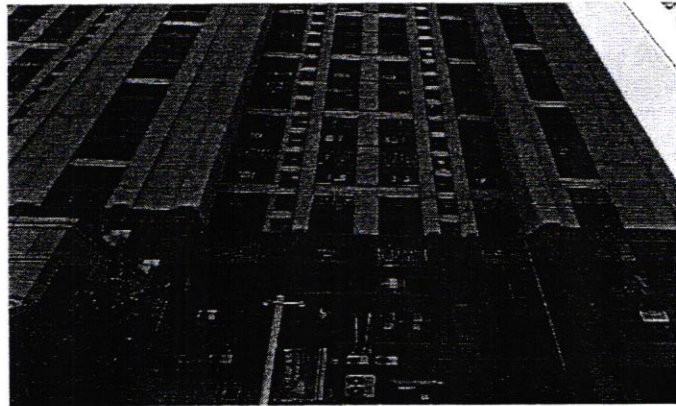
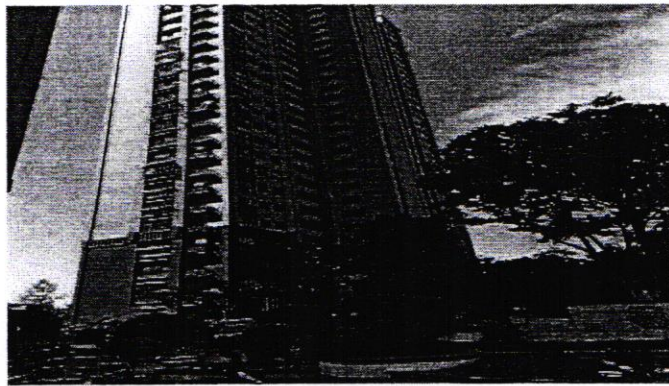
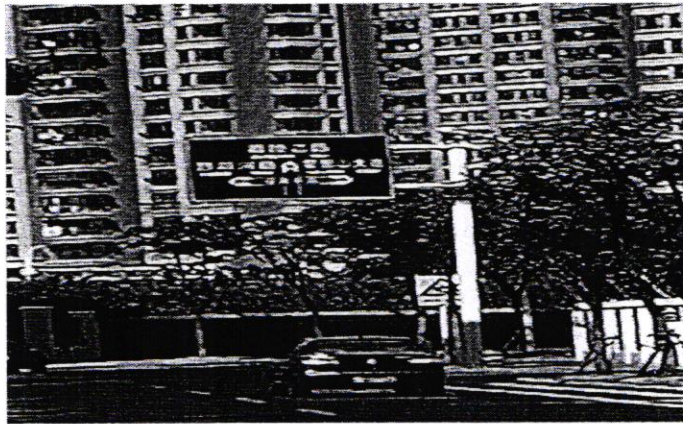
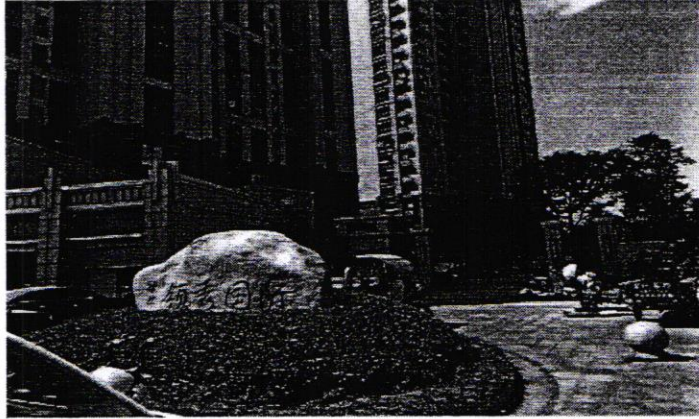


估价对象现场勘查照片

估价对象位置示意图



可比实例外观照片



南京市江宁区人民法院 委托评估移送表

案由	买卖合同纠纷		对外委托号		
移送案件 相关卷号	(2018)苏0115执3809号		鉴定类别	房地产评估	
案件名称	申请人:叶春林;被执行人:葛晓林买卖合同纠纷一案				
启动方式	依申请				
申请方	当事人	叶春林	联系地址、 电话	南京市江宁区横溪街道丹阳集镇宁阳街65号 13002508748	
	代理人		联系地址、 电话	13002508748、13813859936	
被申请方	当事人	葛晓林	联系地址、 电话	安徽省马鞍山市花山区沙塘楼2栋304号	
	代理人		联系地址、 电话	13063200613	
标的物情况说明	委托评估葛晓林与案外人姜春玲共同所有的位于马鞍山市花山区霍里大道中段1655号领秀国际公馆1-1709室不动产。 山				
既往情况	曾经委托	否	曾委托机构 名称		
移送材料	操作	材料标题		文件格式	
移送材料清单	1、(2017)苏0115民初10076号民事判决书。2、执行裁定书。3、委托评估材料。				
委托事项	委托评估葛晓林与案外人姜春玲共同所有的位于马鞍山市花山区霍里大道中段1655号领秀国际公馆1-1709室不动产。 山				
预交鉴定费用 当事人	叶春林		评估基准日	2019-9-19	
移送业务部门	执行局	承办人	联系方式	审判长或执行长	
		邓开明	18952016130		
业务部门 审批	处理人: 处理日期:				
分管领导 审批	处理人: 处理日期:				
鉴定内勤部门 审批	处理人: 处理日期:				
司法技术部门 审批	主办人	联系方式	协办人		
	处理人: 处理日期:				
备注	承办人陪同现场勘验。				

不动产权利及其他事项登记信息

查看附件

查看档案附件

查看登记簿

查看当前不动产单元登记簿

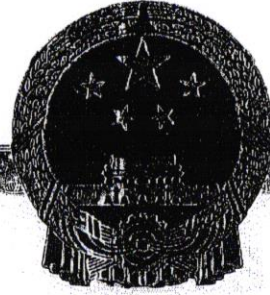
不动产单元号	340503005002GB00008F00040177		业务号	CQ_2015105828	
房屋编号	FW207898Z9		房地坐落	花山区菲里山大道中段1655号领秀国际公馆1-1709	
房屋所有权人	葛晓林, 姜春玲		权利人类型		
证件类型			证件号	340503195910280433, 340504196204150026	
权利类型					
房屋共有情况	共同共有				
登记类型	转移登记				
登记原因	70. 抵押证明换他项权证				
土地使用权人	葛晓林, 姜春玲				
独用土地面积			分摊土地面积		
土地使用期限起			土地使用期限止		
房地产交易价格(万元)	37.2900		房屋性质	市场化商品房	
房屋结构	钢筋混凝土结构		规划用途	住宅	
所在层/总层数	17	/	18	建筑面积(m ²)	63.41
专有建筑面积(m ²)	50.4		分摊建筑面积(m ²)	13.01	
不动产权证书号	2016000541, 2016000542				
登记人	陈妍菁		登记时间	2015-12-30 10:24:21	
附记	共同共有				



不动产权利及其他事项登记信息

不动产单元号	340503005002GB00008F00040177	业务号	DY_2015105828
房屋/宗地编号	FW20789379	坐落	花山区霍里山大道中段1655号领事国际公馆1-1709
抵押权人	上海浦东发展银行马鞍山支行	证件种类	
证件号码		登记类型	首次登记
抵押人	葛晓林	抵押方式	顺抵押
抵押人证件种类		抵押人证件号码	340503195910280433
登记原因	70.抵押证明换他项权证		
抵押范围			
被担保主债权数额(最高债权数额)(万元)	26	最高债权确定事实和数额	
债务履行期限(债权确定期间)	2015-10-21	至	2028-10-21
不动产登记证明号	2016000343		
登记人	陈妍菁	登记时间	2015-12-30 10:24:21
注销抵押业务号		注销时间	
注销抵押原因			
附记	参照担保借款合同 共有人: 晏春玲		





编号 320100000201907260173

统一社会信用代码

91320000755082665W

营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 胡三民

经营范围 土地评估、咨询；房地产评估、咨询；各类单项资产评估、咨询；企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估、咨询；管理咨询；投资咨询；财务咨询；税务咨询；不动产测绘。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本 200万元整

成立日期 2003年12月05日

营业期限 2003年12月05日至2023年12月04日

住所 南京市鼓楼区古平岗4号

登记机关

2019年 11月 28日



中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 胡三民

住所：南京市鼓楼区古平岗4号

统一社会信用代码：91320000755082665W

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00052

有效期限：2015年09月11日 至 2021年09月13日

发证机关(公章)

2019

08



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No.00158704

姓名 / Full name

陈金瑞

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

341122197407090031

注册号 / Registration No.

3220150279

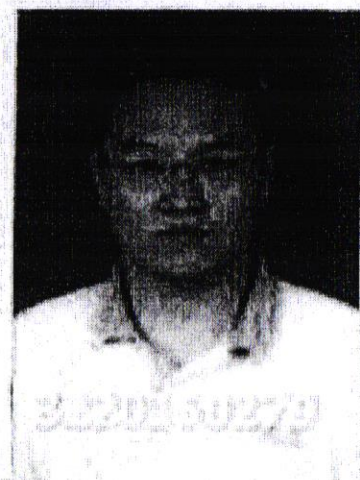
执业机构 / Employer

江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-4

持证人签名 / Bearer's signature

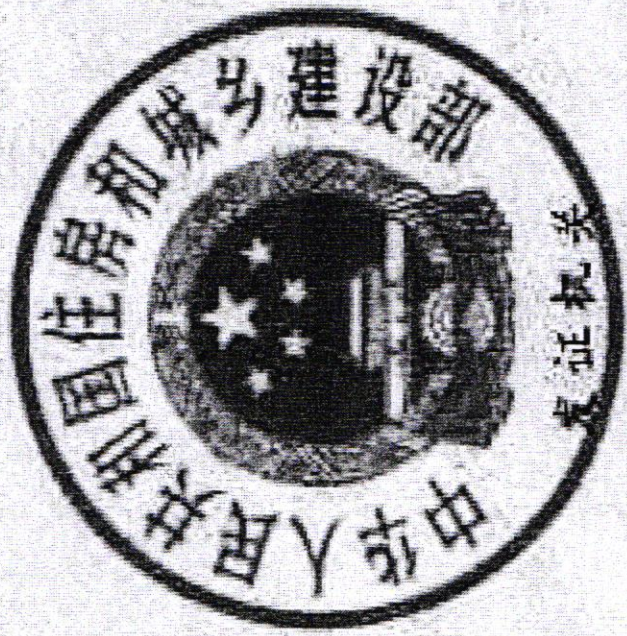


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00177214

姓名 / Full name

庞莉红

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

152724198007140024

注册号 / Registration No.

3220070047

执业机构 / Employer

江苏中正同仁土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-5-23

持证人签名 / Desonor's signature

不动产权利及其他事项登记信息

查看附件

查看档案附件

查看登记簿

查看当前不动产单元登记册

不动产单元号	340503001001GB00118F00170018			业务号	CQ_50957
房屋编号	FW20090046			房地坐落	花山区沙塘楼2-304
房屋所有权人	葛晓林,姜春玲			权利人类别	
证件种类	身份证			证件号	340503591028043
权利类型					
房屋共有情况	共同共有				
登记类型	转移登记				
登记原因	29. 房改购房				
土地使用权人	葛晓林,姜春玲				
独用土地面积			分摊土地面积		
土地使用期限起			土地使用期限止		
房地产交易价格(万元)	0.7300		房屋性质	房改房	
房屋结构	混合结构		规划用途	成套住宅	
所在层/总层数	3	/	5	建筑面积(m ²)	41.83
专有建筑面积(m ²)	37.92		分摊建筑面积(m ²)	3.91	
不动产权证号	99014564				
登簿人	无受理数据			登记时间	2012-04-14 23:09:36
附记	共有权证未发				



不动产权利及其他事项登记信息

不动产单元号	340503005002GB00008F00040177		业务号	CQ_2015105828	
房屋编号	FW20789879		房地坐落	花山区霍里山大道中段1655号领秀国际公馆1-1709	
房屋所有权人	葛晓林,姜春玲		权利人类型		
证件种类			证件号	340503195910280433,340504196204150026	
权利类型					
房屋共有情况	共同共有				
登记类型	转移登记				
登记原因	70.抵押证明换他项权证				
土地使用权人	葛晓林,姜春玲				
独用土地面积			分摊土地面积		
土地使用期限起			土地使用期限止		
房地产交易价格(万元)	37.2900		房屋性质	市场化商品房	
房屋结构	钢筋混凝土结构		规划用途	住宅	
所在层/总层数	17	/	18	建筑面积(m²)	63.41
专有建筑面积(m²)	50.4		分摊建筑面积(m²)	13.01	
不动产权证号	2016000541,2016000542				
登簿人	陈妍菁		登记时间	2015-12-30 10:24:21	
附记	共同共有				



不动产权利及其他事项登记信息

[解押附件](#)

[查看附件](#)

[查看档案附件](#)

[查看登记簿](#)

[查看当前不动产单元登记册](#)

不动产单元号	340503001001GB00118F00170018		业务号	DY_2013051506
房屋/宗地编号	FW20090046		坐落	花山区沙塘楼2-304
抵押权人	赵官春		证件类型	
证件号码			登记类型	首次登记
抵押人	葛晓林		抵押方式	一般抵押
抵押人证件种类	身份证	抵押人证件号码	340503195910280433	
登记原因	90.房屋抵押			
抵押范围	41.83			
被担保主债权数额(最高债权数额)(万元)	30	最高债权确定事实和数额		
债务履行期限(债权确定期间)		至		
不动产登记证明号	2013011806			
登簿人	李安1	登记时间	2013-07-03 10:59:15	
注销抵押业务号			注销时间	
注销抵押原因				
附记	参照借款合同 共有人: 姜春玲			



不动产权利及其他事项登记信息

不动产单元号	340503005002GB00008F00040177	业务号	DY_2015105828
房屋/宗地编号	FW20789379	坐落	花山区霍里山大道中段1655号领秀国际公馆1-1709
抵押权人	上海浦东发展银行马鞍山支行	证件种类	
证件号码		登记类型	首次登记
抵押人	葛晓林	抵押方式	一般抵押
抵押人证件种类		抵押人证件号码	340503195910280433
登记原因	70.抵押证明换他项权证		
抵押范围			
被担保主债权数额(最高债权数额)(万元)	26	最高债权确定事实和数额	
债务履行期限(债权确定期间)	2015-10-21	至	2028-10-21
不动产登记证明号	2016000343		
登簿人	陈妍菁	登记时间	2015-12-30 10:24:21
注销抵押业务号		注销时间	
注销抵押原因			
附记	参照担保借款合同 共有人: 姜春玲		

