



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：南京市鼓楼区幕府东路15号2幢二单元1001室市场价格司法评估

估价委托人：杭州市拱墅区人民法院

房地产估价机构：江苏首佳土地房地产评估测绘事务有限公司

注册房地产估价师：李貌 注册号 3220100052

包晨 注册号 3220170232

估价报告出具日期：2022年04月29日

估价报告编号：苏佳房估220426-05号



致估价委托人函

杭州市拱墅区人民法院：

受贵院委托（委托函号：（2022）浙0105执1078号），根据国家有关法律、法规和政策要求，遵循中华人民共和国国家标准GB/T50291—2015《房地产估价规范》的操作程序，认真地查验了贵方提交的《不动产登记资料查询结果证明》和相关资料，细致地进行了现场勘察，分析考虑了影响房地产估价的诸多因素，坚持独立、客观、公正的基本原则，对估价对象的市场价格进行了评估，内容如下：

估价对象基本状况：南京市鼓楼区幕府东路15号2幢二单元1001室住宅房地产，权属人为张志明。土地权利性质为划拨，用途为城镇单一住宅用地。估价对象建筑面积77.23m²及相应的土地使用权面积。本次评估的财产范围为估价对象房屋所有权、相应的土地使用权及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施及装饰装修价值，不含动产价值及债权债务。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2022年04月26日。

价值类型：市场价格。

估价方法：比较法。

估价结果：市场价格为人民币268.7万元整，大写（人民币）：贰佰陆拾捌万柒仟元整，需缴纳的政府收益金为人民币72.2万元，大写（人民币）：柒拾贰万贰仟元整，缴纳完政府收益金后的市场价格净值为人民币196.5万元，大写（人民币）：壹佰玖拾陆万伍仟元整。

特别提示：

①应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

②评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

③财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后



可使用；

④在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

⑤估价委托人在使用本报告时，务请注意本评估结果报告中的估价的假设和限制条件，并且，报告的全文作为一个不可分割的整体，仅有部分内容则不能成为有效的评估报告。

⑥本估价报告使用期限自本报告出具之日起不超过一年，若当地房地产市场状况变化较大时，应对该房地产价格进行再评估。

此致

江苏首佳土地房地产评估测绘事务所有限公司



法定代表人：



二〇二二年四月二十九日



目 录

估价师声明	5
估价的假设和限制条件	6
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	11
五、价值时点	11
六、价值类型	11
七、估价依据	12
八、估价原则	13
九、估价方法	14
十、估价结果	15
十一、注册房地产估价师	16
十二、实地查勘期	16
十三、估价作业期	16
附 件	17
一、估价对象位置图及内外部照片	17
二、《司法鉴定委托书》复印件	17
三、估价对象《不动产登记资料查询结果证明》复印件	17
四、估价对象户型示意图 复印件	17
五、专业帮助情况 复印件	17
六、承诺书 复印件	17
七、房地产估价机构营业执照及备案证书复印件	17



估价师声明

我们郑重声明：

1、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。

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，与估价委托人及估价利害关系人也没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）以及相关法律、法规进行分析、形成意见和结论后撰写本估价报告。



估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

(1) 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》，注册房地产估价师对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，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、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、估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场自由转让。

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)自愿销售的卖方及自愿购买的买方；(2)交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；(3)交易双方了解交易对象、知晓市场行情；(4)交易双方有较充裕的时间进行交易；(5)不存在特殊买者得附加出价。(6)市场供应关系，市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

5、委托方未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，估价师经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况的，本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

6、根据估价人员的尽职调查，于价值时点，估价对象欠缴2020年7至10月的电费合计约1055元；水费已缴至2020年12月，无欠缴的水费；欠缴2021年1月至价值时点的公摊水电费及物业费合计约1541元，本次评估价值未扣除欠缴的相关费用。

7、由于委托方未明确估价对象交易税费的负担方式，可按照下列情形进行交易税费的负担或处理：全部从财产处置价款中扣除；且本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。

(2) 未定事项假设

无未定事项假设。

(3) 背离事实假设



1、本评估结果不考虑估价对象存在的被查封以及担保物权和除政府收益金其他优先受偿权对价值的影响。

(4) 不相一致假设

无不相一致假设。

(5) 依据不足假设

无依据不足假设。

二、估价报告使用的限制条件

1、本估价报告的使用者仅为估价委托人。未经估价机构和估价委托人确认，任何机构或个人使用本估价报告均为无效。估价机构不承担报告使用者以外的任何单位和个人对本报告全文或部分内容提出的任何责任。同时应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

2、未经本评估机构书面同意，不得将本报告的全部或部分内容及任何参考资料提供其他单位或个人，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。

3、本估价报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

4、本估价报告自出具之日起一年内有效，使用者应在本报告有效期内使用，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。超过有效期使用，本机构不承担任何责任。

5、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

6、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

7、本报告中关于政府收益金的计算是基于《南京市经济适用住房管理实施细则》的规定及相关计算标准，作为给委托方的参考，最终以南京市住房保障中心核定的为准，若发生变化，则市场价格净值需做相应调整。

7、本估价报告由江苏首佳土地房地产评估测绘事务所有限公司负责解释。



房地产估价结果报告

苏佳房估220426-05号

一、估价委托人

姓名：杭州市拱墅区人民法院
住址：杭州市拱墅区台州路1号

二、房地产估价机构

估价机构：江苏首佳土地房地产评估测绘事务所有限公司
公司地址：南京市中山路99号1303室
法定代表人：王咏
资质等级：壹级
证书编号：苏建房估备（壹）南京00077
有效期限：2015年03月04日至2024年04月27日
联系电话：025-84708837 025-84715881
电子信箱：jssj@vip.sina.com

三、估价对象

（一）估价对象范围

本次估价对象范围为南京市鼓楼区幕府东路15号2幢二单元1001室房地产的房屋所有权、土地使用权及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施及装饰装修价值。不含室内动产、债权债务等其他财产权益。

（二）估价对象基本状况

- 1、估价对象名称及坐落：南京市鼓楼区幕府东路15号2幢二单元1001室。
- 2、估价对象规模：建筑面积为77.23平方米及相应的土地使用权面积。
- 3、估价对象用途：估价对象房屋规划用途为一般住宅，土地登记用途为城镇单一住宅用地。
- 4、估价对象权属：
《不动产登记资料查询结果证明》
 - a、权证编号：苏（2019）宁鼓不动产权第0009812号
 - b、房屋所有权人：张志明
 - c、坐落：南京市鼓楼区幕府东路15号2幢二单元1001室



- d、产权来源：买受
- e、房屋结构：钢混
- f、所在层数/总层数：10层/12层
- g、建筑面积： 77.23平方米
- h、套内建筑面积： 61.39平方米
- i、建筑年代： 2014年
- j、土地用途： 城镇单一住宅用地
- k、使用权性质： 划拨
- l、登记日期： 2019年03月28日

于价值时点，估价对象设有抵押权，抵押权人为严如海。该房为经济适用房，上市需经南京市住房保障办公室同意。

根据估价对象的初步购置发票显示，于2014年11月购买，购置价格为262582元，目前已满五年，具备上市交易条件。

（三）土地基本状况

- 1、四至：估价对象所在宗地东临幕旭西路，西临中央北路道，南临幕云路，北靠幕府山；
- 2、形状：近似矩形；
- 3、土地使用期限：——；
- 4、宗地代码：320106010002GB00318；
- 5、开发程度：区域内城市基础设施建设基本完善，宗地内外已达到通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气、场地平整“六通一平”。

（四）建筑物基本状况

1、概况：估价对象为南京市鼓楼区幕府东路15号2幢二单元1001室房地产，小区名为“白云雅居”。所在建筑物为12层钢混结构住宅楼，估价对象位于所在建筑的第10层，所在楼层为一梯四户的平面布局，估价对象建筑面积77.23平方米，层高约2.7米。

- 2、建筑结构：钢混；
- 3、设施设备：照明、给排水、燃气、通信、卫生等设施设备齐全；
- 4、装饰装修：室内平面布局为：两室一厅一厨一卫南北阳台，两间卧室朝南，主卧朝南连接南阳台，客厅朝北连接入户北阳台，阳台铝合金窗封闭，明厨明卫，入户装有防盗门，估价对象南北通透，具体房型图详见报告附件。室内水、电、气生活配套设施齐全，具体装修情况如下：厅地面铺设复合地板，木踢脚线，墙面及顶面刷白，吸顶灯照明，卧室地面铺设复合地



板，木踢脚线，墙面及顶面刷白，吸顶灯照明。厨房地面铺设地砖，墙面贴墙砖，塑扣板吊顶，设有整体橱柜。卫生间地面铺设地砖，墙面贴墙砖，塑扣板吊顶，设有洗手台盆、坐便器等卫生洁具。南北阳台均铺设地砖，铝合金窗封闭。估价对象于价值时点空置，室内装修保养情况一般。

5、新旧程度：估价对象建成于2014年，建筑结构完好，其内部供水、供电等管道齐全，装饰装修成新度一般，维修养护情况一般，根据直线折旧法及注册房地产估价师实地查勘，确定其房屋综合成新率为88%。

（五）估价对象区位状况

1、位置状况

1.1、坐落：南京市鼓楼区幕府东路15号2幢二单元1001室；

1.2、方位：位于鼓楼区幕府街道，位置较优；

1.3、与重要场所（设施）的距离：临近绿地缤纷广场；

1.4、临街（路）状况：临近交通型主干道幕府东路，临路状况较优；

1.5、朝向：南北朝向

1.6、楼层：所在层：10层/总层数：12层

2、交通状况

2.1、道路状况：有幕府东路、中央北路等交通型主干道，道路等级高，通达度好，路面为沥青，保养维护好；

2.2、出入可利用交通工具：周边有12路、35路、53路、176路、319路等多条公交车经过，距地铁3号线五塘广场站约300米，临近幕府东路，对外交通便利；

2.3、交通管制情况：无交通管制；

2.4、停车方便程度：估价对象所在小区设有地面及地下停车库，停车便捷度较好。

3、周围环境状况

3.1、自然环境：估价对象所在区域背靠幕燕风光带及长江，基本无水污染，空气质量好，污染物排放达标，污染治理状况好，且周边没有高压输电线路等，自然环境好；

3.2、人文环境：估价对象毗邻五塘小学和29中幕府山初级中学，所在区域居民素质良好，社会治安良好，卫生条件良好，人文环境较好；

3.3、景观：区域内有幕府山景区，景观状况优。

4、外部配套设施状况

4.1、基础设施：区域内城市基础设施建设基本完善，宗地红线外已达“六



通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气）：

4.1.1、供水：估价对象所在区域供水保证率99%以上，能满足企业经营、生活用水需求，供水条件优。

4.1.2、排水：估价对象所在区域排水为雨污分流方式，雨水排入市政排水管网，污水接入污水管网经污水处理厂处理达标后排放，排水设施完善，排水通畅，排水条件优。

4.1.3、道路：区域道路四通八达，并直接与幕府北路连通，道路条件优。

4.1.4、供电：估价对象所在区域由国家电网南京供电公司供电，供电保证率99%以上，供电条件优。

4.1.5、电讯：目前已建成的通信网络可提供国际直拨长途电话业务、全国互联漫游（包括部分国外城市）移动电话业务、国内主要城市电视和电话会议业务、传真通信业务、ISDN、ADSL业务及公用数据通信业务，电讯条件优。

4.1.6、供气：估价对象所在区域由南京港华燃气公司供气，压力高，供气保证率99%以上，供气条件优。

4.2、公共服务设施：估价对象附近公共服务设施数量较多，有五塘小学、29中幕府山初级中学、南京银行、紫金农商银行、苏果超市、幕府山社区卫生服务中心、绿地缤纷广场等配套设施，生活便利度较优，能够较好地满足人们正常的生产和生活需要。

4.3、教育配套设施：估价对象附近有五塘小学和29中幕府山初级中学等学校，教育配套设施较完善。

分析：估价对象所在区域地理位置较优，区位状况较优。

四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点

根据估价委托人要求及估价师勘查进展情况，确定本报告的价值时点为完成估价对象实地查勘之日2022年04月26日。

六、价值类型

- 1、价值类型：房地产市场价格，即估价对象在价值时点的市场价格。
- 2、价值定义：指估价对象于价值时点2022年04月26日，在本次估价的假



设和限制条件下，包括建筑物、相应的土地使用权及相关配套设施的价值；付款方式是一次性；房屋面积内涵为建筑面积；开发程度为宗地红线内外具备“六通一平”条件下的假定未设定法定优先受偿权的房地产市场价格。

七、估价依据

(一) 国家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》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）
2. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，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》（中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）
4. 《城市房地产开发经营管理条例》（国务院令第248号，自发布之日起1998年7月20日起施行，2020年12月11日进行了修订）
5. 《中华人民共和国土地管理法》（第三次修正，2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号公布，自2020年1月1日起施行）
6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例（修订草案）》（2021年4月21日国务院常务会议通过）
7. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权划拨和转让暂行条例》（2020年修改版，自发布之日起2020年11月29日起施行）
8. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）
9. 《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》；
10. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；
11. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》；
12. 《人民法院委托评估工作规范》
13. 《江苏省人民法院委托鉴定、拍卖工作补充规定（试行）》；
14. 《江苏省高级人民法院关于确定委托鉴定机构的意见》；
15. 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）；
16. 《南京市经济适用住房管理实施细则》（宁政发116号）。



（二）估价技术依据

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）
2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）
3. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）

（三）委托方提供的有关资料

- 1、《司法鉴定委托书》复印件
- 2、《不动产登记资料查询结果证明》复印件

（四）受托估价方掌握的有关资料

- 1、估价对象现场勘察表
- 2、估价对象内部外部状况、周围环境和景观照片
- 3、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
- 4、估价对象所在地城市基础设施基本情况资料
- 5、估价对象所在地土地与房地产供需状况的市场资料
- 6、建设部《房屋完损等级评定标准》

八、估价原则

1、遵循独立、客观、公正原则。是指要求注册房地产估价师站在中立的立场上，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的原则。具体地说，独立的要求是，房地产估价师不应受任何组织和个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行评估。客观的要求是，房地产估价师不应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目。公正的要求是，房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中任何一方。

2、遵循合法原则。是指要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值的原则。应以估价对象的合法权益为前提估价。合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。

3、遵循价值时点原则。是指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的原则。同一宗房地产在不同时点往往会有不同的价值，所以在评估一宗房地产价格时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况也是以其在该时点的状况为准。

4、遵循最高最佳利用原则。是指要求估价结果是在估价对象最高最佳利



用状况下的价值的原则。最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

5、遵循替代原则。是指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偏差在合理范围内的原则。即要求估价不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价值。

九、估价方法

（一）估价方法的选用

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。不同的估价方法从不同的角度反映了所估房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。

我们对委估房地产的文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地勘察和调查了解，最终选择采用比较法测算估价对象房地产价值。分析如下：

◆由于估价对象为住宅用房，所在区域具有较为活跃和成熟的交易市场，能够收集到较为丰富的房地产交易资料，故可采用比较法评估其价值。

◆因估价对象为住宅用房，所在区域此类型房屋存在较多的租赁案例，但客观收益的确定存在一定难度，且资本化率的取值尚无可靠的数据来源，故不采用收益法评估其市场价格。

◆成本法适用于既无收益又很少发生交易的房地产，如公益类房地产或有独特设计或只针对个别用户的特殊需要而开发建设的房地产。而估价对象所在区域出售或出租市场较为活跃和成熟，能够收集到较为丰富的房地产交易资料，故不适宜选用成本法进行计算。

◆假设开发法适用于“待开发房地产”是指具有投资开发或再开发潜力的房地产，估价对象为已建成房产，并将维持现状以持续利用，不以假设开发为前提，故也不适用假设开发法。

（二）估价方法的定义

比较法技术路线如下：

1.1、在同一供需圈内的类似地区，广泛搜集房地产买卖的实例。

1.2、从房地产买卖实例中选取符合条件的交易实例作为参照标的，具体条件如下：



- ①可比实例应从可比实例中选取且不得少于三个；
- ②可比实例房地产的交易方式应适合估价目的；
- ③可比实例房地产应与估价对象房地产相似；
- ④可比实例的成交日期应接近价值时点，与价值时点相差不宜超过一年，且不得超过两年；
- ⑤可比实例的成交价格应为正常价格或可修正为正常价格；
- ⑥在同等条件下，应将位置与估价对象较近、成交日期与价值时点较近的可比实例选为可比实例。

1.3、将估价对象与参照实例进行比较，对影响房地产市场价格的交易情况、市场状况、区位状况、实物状况及权益状况等五个方面进行修正，求取估价对象比较价值。

测算的基本公式为：

比较价值=可比案例成交价×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

十、估价结果

估价人员通过对估价对象的充分调查，根据估价目的和估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有各种资料的基础上，经过周密、细致的测算，确定南京市鼓楼区幕府东路15号2幢二单元1001室房地产在2022年04月26日的市场价格为人民币268.7万元整，大写（人民币）：贰佰陆拾捌万柒仟元整，需缴纳的政府收益金为人民币72.2万元，大写（人民币）：柒拾贰万贰仟元整，缴纳完政府收益金后的市场价格净值为人民币196.5万元，大写（人民币）：壹佰玖拾陆万伍仟元整。

估价结果内涵

估价结果内涵与本估价报告假设与限制条件中设定的价值内涵一致，于价值时点估价对象房屋所有权、相应的土地使用权及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施及装饰装修价值，不含动产价值及债权债务。



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
李貌	3220100052		2022年04月29日
包晨	3220170232		2022年04月29日

十二、实地查勘期

2022年04月26日至2022年04月26日。

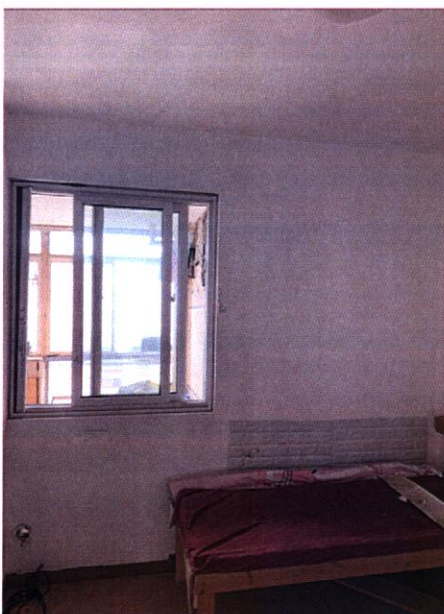
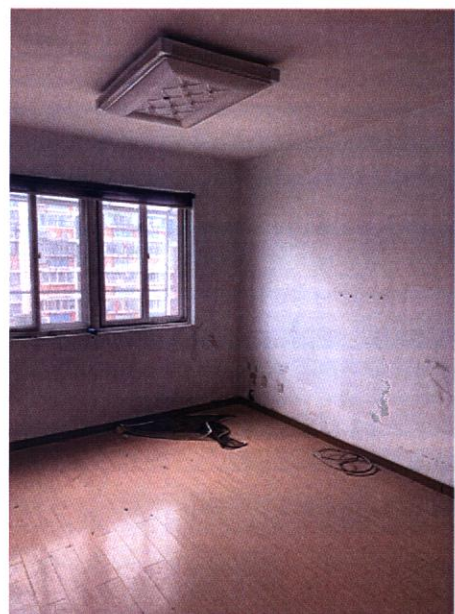
十三、估价作业期

2022年04月26日至2022年04月29日。



附 件

- 一、估价对象位置图及内外部照片
- 二、《司法鉴定委托书》复印件
- 三、估价对象《不动产登记资料查询结果证明》复印件
- 四、估价对象户型示意图 复印件
- 五、专业帮助情况 复印件
- 六、承诺书 复印件
- 七、房地产估价机构营业执照及备案证书复印件
- 八、参加此次估价的估价师注册证书复印件





估价对象区位及室外实景图

杭州市拱墅区人民法院

委托书

(2022)浙0105执1078号

江苏首佳土地房地产评估测绘事务有限公司：

我院在执行严如海与张志明,樊建珠 民间借贷纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

南京市鼓楼区幕府东路15号2幢2单元1001室。



2022年04月18日

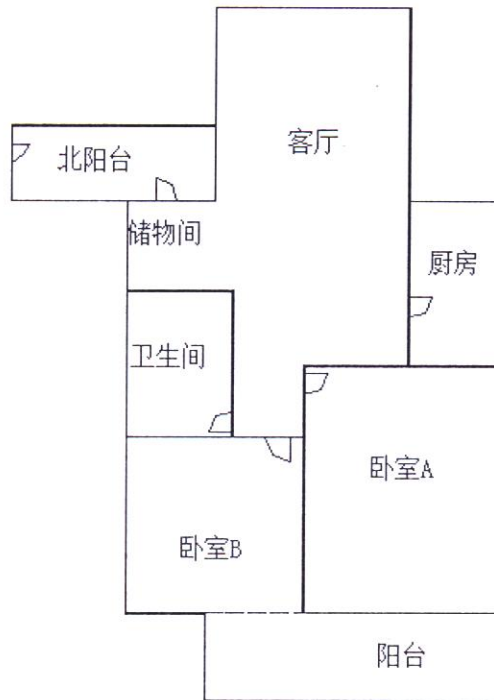
承 办 人：邵立栋 联系电话：

联 系 人：王飞 联系电话：56578890

本院地址：杭州市拱墅区台州路1号

4. 如该不动产房屋用途与土地用途不一致，请及时与相应登记大厅窗口联系。





1-400

估价对象户型示意图



专业帮助情况

没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助

鉴定人承诺书(试行)

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与人参加诉讼活动，依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成的，应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果。



承诺人：(签名)

李磊
包晨

鉴定机构：(盖章)

2022年4月29日



032002100204

江苏增值税专用发票

No 54365020

032002100204
54365020

开票日期: 2022年04月28日

发票联

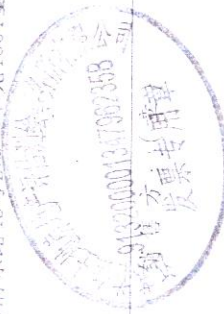
校验码 75745 85611 33102 43810

名称: 严知海	纳税人识别号:	地址、电话:	开户行及账号:	货物或服务名称: 鉴证咨询服务*评估费	规格型号:	单位:	数量:	单价:	金额:	税率:	税额:	合计
				*鉴证咨询服务*评估费			1	12735.84697	12735.85	6%	764.15	¥ 12735.85
				合计					¥ 12735.85		¥ 764.15	¥ 13500.00
				价税合计(大写)						(小写)	¥ 13500.00	
名称: 江苏首佳土地房地产评估测绘事务所有限公司	纳税人识别号: 91320000134796235B	地址、电话: 南京市中山路99号1303室 025-84708886	开户行及账号: 华夏银行南京新街口支行(原白下支行) 10558600600916016	备注: 南京市鼓楼区幕府东路15号2楼二单元1001室司法鉴定评估费								

收款人: 周颖娜

刘茜

开票人: 周颖娜



发票联 购买方记账凭证

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：江苏首佳土地房地产评估测绘事务有限公司

法定代表人：王咏

(执行事务合伙人)

住所：南京市鼓楼区中山路99号1303室

统一社会信用代码：91320000134796235B

备案等级：壹级

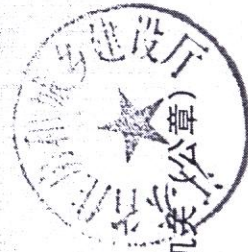
证书编号：苏建房估备（壹）南京 00077

有效期限：2015年03月04日 至 2024年04月27日



发证机关(公章)
2021

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



发证机关(公章)



2021 12 16

机构名称	江苏首佳土地房地产评估测绘事务有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	王咏
住所	南京市鼓楼区中山路99号1303室
邮政编码	210029
联系电话	025-84718763
统一社会信用代码	91320000134796235B
组织形式	有限责任公司
成立日期	1997年09月11日
注册资本 (出资额)	950.00万元
备案等级	壹级
证书编号	苏建房估备(壹)南京 00077
有效期限	2015年03月04日至 2024年04月27日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



发证机关

No. 00220630



姓名 / Full name

李线

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

320611197808022615

注册号 / Registration No.

3220100052

执业机构 / Employer

江苏首仕土地房地产评估有限公司



有效期至 / Date of Expiry

2024-12-23

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统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行业务，有权在房地估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



No. 00210149

姓名 / Full name

包晨

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

320103198901231785

注册号 / Registration No.

3220170232

执业机构 / Employer

江苏首佳房地产
绘事务有限公司



有效期至 / Date of expiry

2023-08-10

持证人签名 / Bearer's signature