

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：南通市海门区海门街道源新村 319 幢 702 室
住宅房地产及 319 幢车库 01 室、319 幢车库
12 室市场价值司法鉴定评估

估价委托人：南通市海门区人民法院

房地产估价机构：江苏政通房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：陈清清（注册号：3220180172）
李红桂（注册号：3220180169）

估价报告出具日期：2022 年 07 月 07 日

估价报告编号：（苏）政通 NT（2022）房估字第 06-06 号

委托函号：（2022）苏 0684 法鉴委字第 92 号

致估价委托人函

南通市海门区人民法院：

我公司接受贵方的委托，对位于南通市海门区海门街道通源新村 319 幢 702 室住宅房地产及 319 幢车库 01 室、319 幢车库 12 室（住宅建筑面积为 105.40m²、车库 01 室建筑面积为 64.16m²、车库 12 室建筑面积为 19.56 平方米）市场价值进行评估。

估价方法：比较法。

坐落：南通市海门区海门街道通源新村 319 幢 702 室、319 幢车库 01 室、319 幢车库 12 室

物业类型（用途）：住宅、车库

价值时点：2022 年 06 月 20 日

估价目的：为委托方审理案件提供价格参考依据而评估房地产市场价值。

根据贵方提供的有关资料，本公司注册房地产估价师依据国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》及国家相关法律、法规和政策规定，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，遵循相关的估价原则和必要的估价程序，结合注册房地产估价师的经验和对影响房地产价值因素的分析、计算，确定估价对象在满足全部假设及限制条件下于价值时点 2022 年 06 月 20 日房地产市场价值为：人民币 **164.33** 万元（其中毛坯房地产价值为 163.53 万元，装潢部分价值为 0.8 万元），大写：人民币壹佰陆拾肆万叁仟叁佰元整。

表 1 估价对象评估结果一览表

币种：人民币

| 权利人 | 房屋坐落 | 用途 | 所在层数 | 建筑面积(m ²) | 毛坯状态下单价(元/m ²) | 毛坯状态下总价(万元) | 装修价值(万元) | 总价(万元) |
|-----------------|------------------|----|------|-----------------------|----------------------------|-------------|----------|--------|
| 南通市鹏腾建筑安装工程有限公司 | 通源新村 319 幢 702 室 | 住宅 | 7 | 105.4 | 12529 | 132.06 | 0.56 | 164.33 |
| | 319 幢车库 01 室 | 车库 | 1 | 64.16 | 3759 | 24.12 | 0.24 | |
| | 319 幢车库 12 室 | 车库 | 1 | 19.56 | 3759 | 7.35 | 0 | |
| 合计 | | | | | | 163.53 | 0.8 | |

特别提示：

1、欲了解估价对象情况及有关估价分析和专业意见，提请报告使用人认真阅读房地产估价报告全文。



江苏政通房地产土地评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年六月二十四日



目 录

| | |
|------------------------------------|--------|
| 目 录 | - 4 - |
| 注册房地产估价师声明 | - 5 - |
| 估价假设和限制条件 | - 6 - |
| 一、一般假设 | - 6 - |
| 二、未定事项假设 | - 6 - |
| 三、背离事实假设 | - 6 - |
| 四、不相一致假设 | - 7 - |
| 五、依据不足假设 | - 7 - |
| 六、估价报告使用限制 | - 7 - |
| 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、估价目的 | - 8 - |
| 四、估价对象 | - 8 - |
| 五、价值时点 | - 12 - |
| 六、价值类型 | - 12 - |
| 七、估价原则 | - 12 - |
| 八、估价依据 | - 13 - |
| 九、估价方法 | - 14 - |
| 十、估价结果 | - 15 - |
| 十一、注册房地产估价师 | - 15 - |
| 十二、实地勘察期 | - 15 - |
| 十三、估价作业日期 | - 15 - |
| 十四、本报告使用期限 | - 15 - |
| 附 件 | - 16 - |
| 附件一、《南通市海门区人民法院司法鉴定委托书》 | - 16 - |
| 附件二、《南通市海门区不动产权属登记信息查询结果》复印件 | - 16 - |
| 附件三、估价对象位置示意图 | - 16 - |
| 附件四、估价对象现场照片 | - 16 - |
| 附件五、房地产估价机构资质证书及营业执照副本复印件 | - 16 - |
| 附件六、注册房地产估价师注册资格证书复印件 | - 16 - |

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1.我们在本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.本估价报告中分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

3.我们与本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.我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，对估价对象进行充分的调查分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；

5.参与本次估价的注册房地产估价师陈清清、李红桂于 2022 年 06 月 20 日对本报告中的估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的实地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的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任；

6.没有其他行业的专业人员对本估价报告提供重要专业帮助；

7.本报告最终解释权为江苏政通房地产土地评估有限公司所有。

表 2 参加估价的注册房地产估价师

| 姓 名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|-----|------------------|
| 陈清清 | 3220180172 | 陈清清 | 2022 年 07 月 07 日 |
| 李红桂 | 3220180169 | 李红桂 | 2022 年 07 月 07 日 |

估价假设和限制条件

本估价报告中的分析，意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

一、一般假设

1、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或价格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。

2、本报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。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) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (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) 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。

二、未定事项假设

1、本报告出具的价格包含了住宅用房及相应国有出让土地使用权的价值、车库价值。如至价值时点止，产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2、本次估价由委托方的有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。

三、背离事实假设

1、估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系

变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑未来处置风险。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1、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。

2、估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处置方式带来的影响。

3、本估价报告仅用于为委托方审理案件提供涉案房地产价值参考，不得用于其他用途。

4、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。

5、本估价报告需经注册房地产估价师签名并加盖估价机构公章，并作为一个整体时有效，复印件无效。

6、我公司不承担因估价委托人报告使用不当而引起的任何法律后果，我公司拥有对本估价报告的最终解释权。

房地产估价结果报告

(苏)政通 NT (2022) 房估字第 06-06 号

一、估价委托人

名称：南通市海门区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：江苏政通房地产土地评估有限公司

机构地址：江苏省南通市崇川区文峰街道崇川路 88 号南通国际贸易中心 1408 室

资质等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南通 00020

法定代表人：陈清清

联系人：李睿君

联系电话：13584727788

邮政编码：226000

三、估价目的

为委托人审理案件提供价格参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

1.案由

依据（2022）苏 0684 法鉴委字第 92 号《南通市海门区人民法院司法鉴定委托书》及相关资料，因委托人审理的南通市鹏腾建筑安装工程有限公司，陆耀芳金融借款合同纠纷一案，需要对南通市海门区海门街道通源新村 319 幢 702 室住宅房地产及 319 幢车库 01 室、319 幢车库 12 室市场价值进行鉴定，故委托本公司对估价对象市场价值进行评估。

2.估价对象范围

本次估价对象范围为位于通源新村 319 幢 702 室住宅房地产及 319 幢车库 01 室、319 幢车库 12 室（包括其分摊的国有土地使用权价值、以及与估价对象不可分割的满足其使用功能的水、电、气等配套设施和不可移动的装饰装修部分）。

2. 估价对象权利状况

表 3 估价对象登记状况一览表

| 南通市海门区不动产权属登记信息查询结果 | | | | | | | |
|------------------------------|----------------------|---------------------------|-----------|--------|-----------------------|-------------|-----------------------|
| 权利登记信息 | 权利人 | 南通市鹏腾建筑安装工程有限公司 | | 权利人证件号 | 320684000200303110071 | | |
| | 不动产权证号 | 苏（2021）海门区不动产权第 0002666 号 | | | | | |
| | 登记时间 | 2021-02-09 | 共有情况 | 单独所有 | | | |
| | 是否注销 | 否 | 注销时间 | | | | |
| | 附记 | | | | | | |
| 不动产单元号、地籍号 | 坐落 | 总层数 | 规划用途 | 房屋性质 | 建筑面积（平方米） | 土地使用面积（平方米） | |
| 320684400004GB00246F00010024 | 海门街道通源新村 319 幢 702 室 | 7 | 住宅 | 市场化商品房 | 105.40 | | |
| 土地状况 | | | | | | | |
| 土地权利性质 | 出让 | 土地用途 | 城镇混合住宅用地 | 土地使用年限 | 2054-07-27 | 止 | 宗地宗海面积（平方米） 553.75 |
| 房屋建筑面积计算成果表（竣工） | | | | | | | |
| 房名 | 所在楼层 | | 建筑面积（平方米） | | 所在功能区 | | |
| 车库 01 | 1 层 | | 64.16 | | 车库 | | |
| 车库 12 | 1 层 | | 19.56 | | 车库 | | |

3. 估价对象建筑物状况

（1）名称：南通市海门区海门街道通源新村 319 幢 702 室住宅房地产、319 幢车库 01 室、319 幢车库 12 室。

（2）面积：住宅建筑面积为 105.40m²、车库 01 室建筑面积为 64.16m²、车库 12 室建筑面积为 19.56 平方米。

(3) 层数及空间布局：总层数为7层，估价对象702室位于第7层，估价对象车库位于1层，空间布局较合理。

(4) 建筑结构：混合结构。

(5) 现状用途：至价值时点，估价对象作为住宅、车库使用。

(6) 设施设备：估价对象具备供水、供电、排水等设施设备，能满足生活需要。

(7) 装饰装修：估价对象坐北朝南，位于建筑物的第7层，户型为三室一厅一厨两卫。客厅地面贴地砖、黑色踢脚线，内墙面为白色涂料，顶棚为白色涂料，玻璃移门；卧室地板地面、木踢脚线、内墙面为白色涂料，顶棚为白色涂料，白色石膏线；厨房、卫生间地面贴地砖，内墙面贴墙砖，顶棚为集成吊顶；厨房内煤气灶、油烟机等设施，卫生间内马桶、电热水器等洁具齐全。该套住宅入户门为普通防盗门，窗为推拉式铝合金窗。估价对象内基本水电设施齐全，其日照、通风及采光状况优。

(8) 建成年代：约1995年。

(9) 维护、保养、使用情况：估价对象的主体结构维修保养良好，成色较新，使用状况较优。

(10) 停车状况：附近有停车场，可以满足车辆的停泊。

(11) 临路状况：估价对象临路状况较优。

4. 估价对象区位状况

4.1 区域位置

估价对象位于南通市海门区海门街道通源新村319幢702室，位于南通市海门区海门街道，临通源路，区域位置较好。

4.2 交通状况

道路状况：估价对象所在区域道路体系为网格状，区域内有长江路、黑龙江路、嘉陵江路、青海东路、通源路多条交通主次干道，道

路路面为沥青，路面保养维修完好，估价对象所在区域内路网密度高，道路通达状况好。

公交线路：区域内有海门101路、海门112路等多条公交线路，距最近的公交站点约200米，交通便捷度较优。

4.3 公共配套设施完备状况

估价对象位于丝绸路与嘉陵江路交叉口，区域位置较优，周边商场、超市、农贸市场、学校、医院等配套设施齐全，交通便捷。

学校：南通市海门区少年宫幼儿园、南通市海门区东洲小学、南通市海门区东洲中学等；

综合商场、超市：文峰大世界、世纪联华(江苏海门店)、通源菜场等；

医疗配套：南通市海门区中医院、海门复海医院。

银行：海门农商银行(通源支行)、中国邮政储蓄银行(南通市珠江路营业所)等。

4.4 基础设施状况：

A. 估价对象所在区域由南通市海门区自来水公司供水，主要道路两侧主供水管径 600mm，供水保证率 99%以上。

B. 估价对象所在区域排水体制为雨污分流制，主要道路两侧主排水管径 1200mm，雨污水分别排入市政城市排水管网。

C. 估价对象所在区域由南通市海门区电力公司供电，采用双回路供电，供电保证率 99%以上。

D. 估价对象所在区域属南通市海门区电信局市话服务范围，电话交换方式采用数字程控方式，区域内装机容量较大。

E. 估价对象所在区域由南通市海门区燃气有限公司供气，供气保证率 99%以上。

4.5 环境质量

(1) 绿化环境：估价对象所在的南通市海门区城区绿化环境较优；

(2) 自然景观：估价对象所在区域属于海门区城区地带，现已大部分开发为住宅用途房地产，原始地貌及自然环境已城市化，自然环境一般。

(3) 景观环境：区域内主要为城景、街景。

(4) 空气质量：估价对象位于南通市海门区城区内，区域内有一定的噪音污染。

五、价值时点

以实地查勘之日 2022 年 06 月 20 日作为本次评估的价值时点。

六、价值类型

根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》和本次估价的具体要求，本评估报告中的房地产价值是指估价对象于价值时点 2022 年 06 月 20 日，外部经济环境前提和假设限制条件下，用途为住宅的房地产及相应的国有出让土地使用权的房地产市场价格。

七、估价原则

本估价报告所要遵循的估价原则主要有：独立、客观、公正原则、合法原则、替代原则、价值时点原则、最高最佳利用原则、谨慎原则。

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，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或价格的原则。

2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则

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或价格的原则。

4. 替代原则

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或价格偏差在合理范围内的原则。

5. 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。所谓最高最佳利用，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。

6. 谨慎原则

要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国民法典》；
4. 《中华人民共和国资产评估法》；
5. 国务院、建设部以及自然资源部颁布的有关法律法规文件；
6. 江苏省人民政府、南通市人民政府颁布的有关文件；

（二）本次估价采用的技术规程

1. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
2. 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

（三）估价委托人提供的估价所需资料

1. 《南通市海门区人民法院司法鉴定委托书》；
2. 《南通市海门区不动产权属登记信息查询结果》复印件；

3. 委托方提供的其他相关资料。

(四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

1. 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；

2. 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料；

3. 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的有关估价对象的资料；

4. 估价对象所在区域住宅用房市场成交案例资料。

九、估价方法

一般而言，求取房地产价值时，主要的估价方法有收益法、比较法、假设开发法、成本法等。不同的估价方法从不同的角度反映了房地产在一定权利状态及一定时点的价值水平，只是各种方法的适用条件、特点、对资料的要求有所不同，需根据特定的估价目的、估价对象、市场情况等选择适宜的估价方法。

1、价值时点时该类房地产市场交易活跃，市场交易案例较多，交易案例较易收集，且成交价格较为真实有效，故适宜选用比较法进行评估；

2、该区域内同类用房虽然租赁案例较多，周边行政、生活配套也较完善，但根据调查，该区域同类用房租金水平一般，租售比失调，收益价格与比较价值之间存在巨大差距，故不适宜选用收益法进行评估。价值时点时同类房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜选用成本法进行计算。估价对象属于建成并投入使用的房地产，非待开发建设房地产，不产生续开发成本，故不适宜选用假设开发法测算。

比较法基本公式：

案例修正后单价=可比案例成交价格×交易情况修正系数×市场

状况修正系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

房地产单价=（案例 A 修正后单价+案例 B 修正后单价+案例 C 修正后单价）÷3

十、估价结果

根据委托方提供的有关资料，本公司注册房地产估价师依据国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》及国家相关法律、法规和政策规定，遵循独立、客观、公正、合法的原则，遵循必要的估价程序，结合注册房地产估价师的经验和对影响房地产价值因素的分析、计算，确定：估价对象在满足全部假设及限制条件下于价值时点 2022 年 06 月 20 日房地产市场价值为：**164.33** 万元（其中毛坯房地产价值为 163.53 万元，装潢部分价值为 0.8 万元），大写：人民币壹佰陆拾肆万叁仟叁佰元整。

十一、注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|-----|------------------|
| 陈清清 | 3220180172 | 陈清清 | 2022 年 07 月 07 日 |
| 李红桂 | 3220180169 | 李红桂 | 2022 年 07 月 07 日 |

十二、实地勘察期

2022 年 06 月 20 日

十三、估价作业日期

自 2022 年 06 月 20 日至 2022 年 07 月 07 日止。

十四、本报告使用期限

本估价报告使用期限为自出具估价报告之日起一年。

附 件

附件一、《南通市海门区人民法院司法鉴定委托书》

附件二、《南通市海门区不动产权属登记信息查询结果》复印件

附件三、估价对象位置示意图

附件四、估价对象现场照片

附件五、房地产估价机构资质证书及营业执照副本复印件

附件六、注册房地产估价师注册资格证书复印件

南通市海门区人民法院 司法鉴定委托书

(2022)苏0684法委鉴字第92号

江苏政通房地产土地评估有限公司：

我院执行庭移送的有关申请执行人：许建兵；被执行人：南通市鹏腾建筑安装工程有限公司，陆耀芳金融借款合同纠纷一案，需要对南通市海门区海门街道通源新村319幢702室不动产及附属装饰装修、南通市海门区海门街道通源新村319幢车库01室、南通市海门区海门街道通源新村319幢车库12室的价值进行评估。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第76条的规定，特委托你单位予以鉴定。现将有关材料送去，请指派你单位有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后，应当出具鉴定报告书，并由鉴定人签名、盖章。

按照省法院关于时效监管的要求，请你司或鉴定所，在90日内完成！

我院送去的有关材料，请一并退还我院。

附1：《委托鉴定要求》

附2：《委托鉴定材料清单》



南通市海门区不动产权属登记信息查询结果

2022042000018

| | | | | | | |
|--------|--------|-------------------------|--------|-----------------------|------|------------|
| 权利登记信息 | 权利人 | 南通市鹏腾建筑安装工程有限公司 | 权利人证件号 | 320684000200303110071 | | |
| | 不动产权证号 | 苏(2021)海门区不动产权第0002666号 | | | 登记时间 | 2021-02-09 |
| | 共有情况 | 单独所有 | 是否注销 | 否 | 注销时间 | |
| | 附记 | | | | | |

| | | | | | | | |
|------------------------------|------------------|------|----------|--------|------------|-----------|-------------|
| 不动产单元号、地籍号 | 坐落 | | 总层数 | 规划用途 | 房屋性质 | 建筑面积(平方米) | 土地实用面积(平方米) |
| 320684400004GB00246F00010024 | 海门街道通源新村319幢702室 | | 7 | 住宅 | 市场化商品房 | 105.4 | |
| 土地状况 | | | | | | | |
| 土地权利性质 | 出让 | 土地用途 | 城镇混合住宅用地 | 土地使用年限 | 2054-07-27 | 止 | 宗地宗海面积(平方米) |
| | | | | | | | 553.75 |

他项权证信息

| 序号 | 坐落 | 不动产证明号 | 抵押权人 | 抵押方式 | 债务履行期限 | 载簿时间 |
|----|----|--------|------|------|--------|------|
| | | | | | | |

限制权利信息

| 序号 | 查封机构 | 查封文号 | 查封送达时间 | 查封期限 | 附记 |
|----|---------|-------------------|------------|----------------------------|----|
| 1 | 海门区人民法院 | (2020)苏0684执3302号 | 2021-02-10 | 2021-02-10起 2024-02-09止 | |

异议登记情况：无

以上查询结果仅供查询人在使用作参考，查询人对查询结果中涉及国家机密、个人隐私、商业秘密的信息负有保密义务，不得泄露给他人，不得用于非法用途。

查询日期：2022-04-20 09:09:37

操作人：吴皖晶

单位盖章：

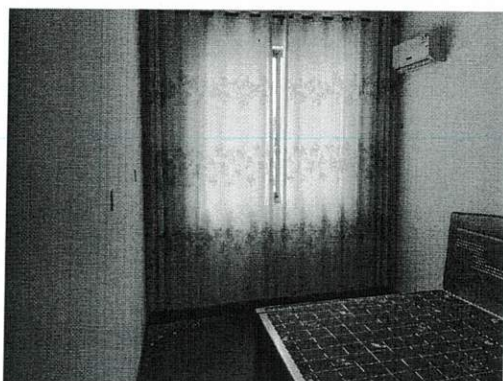
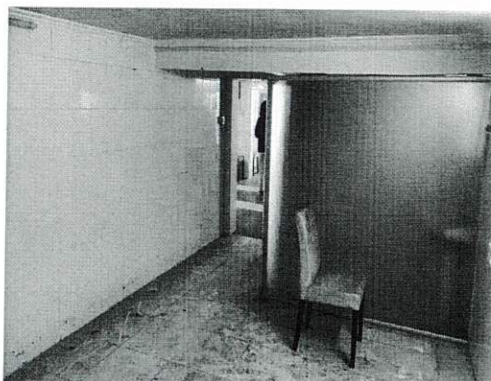
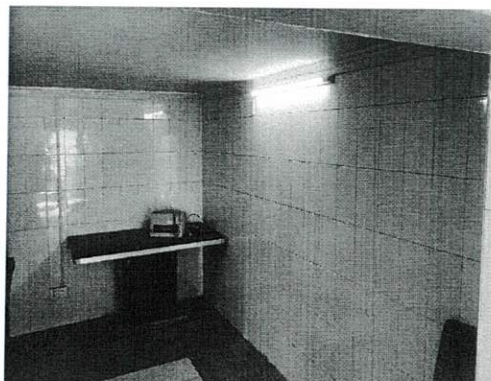
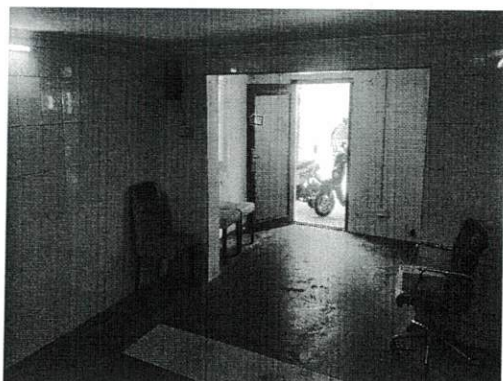
及 海门区

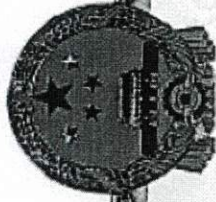
| 房屋建筑面积计算成果表 (续1) | | | | | | | |
|---------------------|---------|----------|----------|---------|----------------|---------|-------|
| 柱号 | 幢号: 319 | | 幢号: 319 | | 用途编号: 22060102 | | |
| 产权人/委托人: 南通西海门区人民政府 | | | | | | | |
| 楼层 | 层名 | 套内面积 | 公摊系数 | 公摊面积 | 其中阳台面积 | 建筑面积 | 所在功能区 |
| 单位: m ² | | | | | | | |
| 1层 | 小计 | 9.000 | 0.000000 | 0.000 | | 9.00 | 小计 |
| | 不分摊 | 4.589 | 0.000000 | 0.000 | | 4.59 | 不分摊 |
| | 分摊 | 4.411 | 0.000000 | 0.000 | | 4.41 | 不分摊 |
| | 车库01 | 36.080 | 0.143999 | 5.175 | | 41.25 | 车库 |
| | 车库02 | 23.050 | 0.143999 | 3.315 | | 26.37 | 车库 |
| | 车库03 | 22.050 | 0.143999 | 3.175 | | 25.23 | 车库 |
| | 车库04 | 22.680 | 0.143999 | 3.288 | | 25.97 | 车库 |
| | 车库05 | 22.060 | 0.143999 | 3.166 | | 25.23 | 车库 |
| | 车库06 | 21.420 | 0.143999 | 3.084 | | 24.50 | 车库 |
| | 车库07 | 11.220 | 0.143999 | 1.616 | | 12.84 | 车库 |
| | 车库08 | 22.677 | 0.143999 | 3.265 | | 25.94 | 车库 |
| | 车库09 | 16.153 | 0.143999 | 2.316 | | 18.47 | 车库 |
| 车库10 | 33.930 | 0.143999 | 4.877 | | 38.81 | 车库 | |
| 车库11 | 50.500 | 0.143999 | 7.272 | | 57.77 | 车库 | |
| 车库12 | 17.100 | 0.143999 | 2.462 | | 19.56 | 车库 | |
| 2层 | 201 | 92.508 | 0.139350 | 12.891 | 2.328 | 105.40 | 住宅 |
| | 202 | 92.508 | 0.139350 | 12.891 | 2.328 | 105.40 | 住宅 |
| | 203 | 63.333 | 0.139350 | 8.825 | 1.403 | 72.16 | 住宅 |
| | 204 | 49.193 | 0.139350 | 6.861 | 1.103 | 55.99 | 住宅 |
| | 205 | 55.930 | 0.139350 | 7.791 | 1.700 | 63.72 | 住宅 |
| 3层 | 301 | 92.508 | 0.139350 | 12.891 | 2.328 | 105.40 | 住宅 |
| | 302 | 92.508 | 0.139350 | 12.891 | 2.328 | 105.40 | 住宅 |
| | 303 | 63.333 | 0.139350 | 8.825 | 1.403 | 72.16 | 住宅 |
| | 304 | 49.193 | 0.139350 | 6.861 | 1.103 | 55.99 | 住宅 |
| | 305 | 55.930 | 0.139350 | 7.791 | 1.700 | 63.72 | 住宅 |
| 4层 | 401 | 92.508 | 0.139350 | 12.891 | 2.328 | 105.40 | 住宅 |
| | 402 | 92.508 | 0.139350 | 12.891 | 2.328 | 105.40 | 住宅 |
| | 403 | 63.333 | 0.139350 | 8.825 | 1.403 | 72.16 | 住宅 |
| | 404 | 49.193 | 0.139350 | 6.861 | 1.103 | 55.99 | 住宅 |
| | 405 | 55.930 | 0.139350 | 7.791 | 1.700 | 63.72 | 住宅 |
| 5层 | 501 | 92.508 | 0.139350 | 12.891 | 2.328 | 105.40 | 住宅 |
| | 502 | 92.508 | 0.139350 | 12.891 | 2.328 | 105.40 | 住宅 |
| | 503 | 82.105 | 0.139350 | 11.441 | 1.555 | 93.55 | 住宅 |
| | 504 | 77.350 | 0.139350 | 10.779 | 1.700 | 88.05 | 住宅 |
| | 505 | 92.508 | 0.139350 | 12.891 | 2.328 | 105.40 | 住宅 |
| 6层 | 601 | 92.508 | 0.139350 | 12.891 | 2.328 | 105.40 | 住宅 |
| | 602 | 92.508 | 0.139350 | 12.891 | 2.328 | 105.40 | 住宅 |
| | 603 | 82.105 | 0.139350 | 11.441 | 1.555 | 93.55 | 住宅 |
| | 604 | 77.350 | 0.139350 | 10.779 | 1.700 | 88.05 | 住宅 |
| | 605 | 92.508 | 0.139350 | 12.891 | 2.328 | 105.40 | 住宅 |
| 7层 | 701 | 92.508 | 0.139350 | 12.891 | 2.328 | 105.40 | 住宅 |
| | 702 | 92.508 | 0.139350 | 12.891 | 2.328 | 105.40 | 住宅 |
| | 703 | 82.105 | 0.139350 | 11.441 | 1.555 | 93.55 | 住宅 |
| | 704 | 77.350 | 0.139350 | 10.779 | 1.700 | 88.05 | 住宅 |
| | 合计 | 2435.567 | | 338.491 | 85.864 | 2774.06 | |

估价对象位置示意图



估价对象照片





营业执照

统一社会信用代码
913206067849749610

统一社会信用代码 913206067849749610



扫描二维码，
登录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 江苏政通房地产土地评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 刘莉

经营范围 房地产评估、土地评估(凭资质经营)；房地产经纪；土地
使用权证的代办；资产评估；土地规划咨询；土地开发
系统设计；工程测绘；地质测绘；房产测绘；城市规划咨
询；建筑设计咨询；工程造价咨询；软件开发、销售；城乡
规划编制。(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)
一般项目：社会稳定风险评估(除依法须经批准的项目外，
凭营业执照依法自主开展经营活动)

注册资本 1000万元整

成立日期 2006年02月17日

营业期限 2006年02月17日至*****

住所 江苏省南通市崇川区文峰街道崇川路
88号南通国际贸易中心1408室



登记机关

2021年08月08日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

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: 江苏政通房地产土地评估有限公司

法定代表人:
(执行事务合伙人) 刘莉

住所: 江苏省南通市崇川区文峰街道崇川路88号南通国际贸易中心
1408室

统一社会信用代码: 913205067849749610

备案等级: 壹级

证书编号: 苏建房估备(壹)南通 00020

有效期限: 2015年06月12日 至 2024年06月11日



发证机关(公章)
2021 08 12

中华人民共和国住房和城乡建设部制

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.

姓名 / Full name
陈清莲

性别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
320683199002111222

注册号 / Registration No.
3220180172

执业机构 / Employer
江苏政通房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2024-07-01

持证人签名 / Bearer's signature

发证机关
No. 00220111

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.

姓名 / Full name
李红桂

性别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
320682199005043900

注册号 / Registration No.
3220180169

执业机构 / Employer
江苏政通房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2024-06-18

持证人签名 / Bearer's signature

发证机关
No. 00219888