

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：对位于无锡市锡山区知澜园 60-902 进行房地产市场价值评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

估价委托方：溧阳市人民法院

房地产估价机构：常州中南汇江房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：周小平 注册号：3220110077

曹珊玲 注册号：3220200452

估价报告出具日期：二〇二二年八月一日

估价报告编号：常中南房估字（2022）第 017 号

## 致估价委托方函

致：溧阳市人民法院

受贵单位（2022）苏0481法司鉴委字第337号司法鉴定委托书的委托，我公司依据国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》及国家相关法律、法规和政策规定，本着独立、客观、公正、合法的原则，按照科学、公允的方法，对位于无锡市锡山区知澜园60-902的住宅房地产（权利人：民发实业集团（无锡）房地产开发有限公司，房屋建筑面积108.33 m<sup>2</sup>、分摊土地面积3.22 m<sup>2</sup>）的市场价值选用比较法进行了评估，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，确定估价对象于价值时点2022年7月28日的房地产市场价值为：

房地产总价：**174.75万元**

大写人民币：**壹佰柒拾肆万柒仟伍佰元整**

房地产单价：**16131元/m<sup>2</sup>**

货币种类：人民币

特别提示：1、本报告价值包括房屋及其占用范围内的土地使用权价值；2、因未能入户勘查，估价对象室内装修状况不详，根据向委托方了解的情况，估价对象室内为毛坯，本次估价设定估价对象室内为毛坯，如与事实不符，本报告估价结果应作相应调整；3、估价对象交易税费，按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

常州中南汇江房地产资产评估有限公司

法定代表人：吴伟健

二〇二二年八月一日

# 目 录

估价师声明.....	- 1 -
估价假设和限制条件.....	- 3 -
房地产估价结果报告.....	- 6 -
一、估价委托方.....	- 6 -
二、房地产估价机构.....	- 6 -
三、估价目的.....	- 6 -
四、估价对象.....	- 6 -
五、价值时点.....	- 7 -
六、价值类型.....	- 8 -
七、估价依据.....	- 8 -
八、估价原则.....	- 10 -
九、估价方法.....	- 10 -
十、估价结果.....	- 11 -
十一、参加本次估价的注册房地产估价师.....	- 12 -
十二、实地查勘期.....	- 12 -
十三、估价作业期.....	- 12 -
十四、估价报告应用的有效期.....	- 12 -
附 件.....	- 13 -

## 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、本估价报告中的分析、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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系，也对估价对象、估价委托方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《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》进行估价工作，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师已于2022年7月28日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。我们对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。估价过程所依据的资料由委托方提供，委托方对资料的真实性、合法性和完整性负责。

6、参加本次估价的注册房地产估价师周小平、曹珊玲承诺：我们有能力从事本次估价业务，在估价过程中诚实正直、公正执业，保持估价的独立性，尽心尽力地按照相关估价技术标准做好每个环节的估价工作，并保守估价活动中所知晓的国家秘密、商业秘密和个人隐私。

7、没有本公司以外的专业人士对本估价报告提供重要的专业帮助。

8、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。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委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

9、本估价报告由常州中南汇江房地产资产评估有限公司负责解释。

10、参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
周小平	3220110077		
曹珊玲	3220200452		

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设条件

#### (一) 一般假设

1、本次估价所依据的估价对象的权属资料为委托方提供的无锡市不动产（房屋）登记簿证明复印件，本次估价假设其合法、真实、准确和完整。

2、本次估价对房屋安全、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、检测的情况下假定其安全。

3、本次评估对评估对象是否存在欠缴税金及相关费用进行了关注，委托方未提供评估对象是否存在欠缴税金及相关费用的资料，本次评估假设评估对象不存在欠缴税金、物业费、水电费等情形。

4、交易双方是在公开的市场上进行交易，交易目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排他性。

5、本次估价假定估价对象开发程度为宗地内外达到通路、通电、供水、排水、通讯、通气“六通”和宗地内有建筑物；估价结果中已包含了与估价对象不可分割的满足其使用功能的水、电、气以及满足估价对象正常运行所有相关辅助配套设施。

6、在价值时点时的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

7、任何有关本估价报告中估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

8、本次估价所涉及估价对象的资料均是由委托方提供，注册房地产估价师已对委托方所提供的资料进行了常规检查，未发现异常情况，本次估价假设委托方提供的资料属实。如因资料不实而影响估价对象的评估价值的，受托估价方对此不承担任何责任。

#### (二) 未定事项假设

本估价项目中的土地与房屋用途以及其他规划指标均有明确规定，故本报告未进行未定事项假设。

### （三）背离事实假设

根据估价目的，本次估价不考虑抵押、查封、租赁等因素对估价对象市场价值的影响，以无他项权利限制为假设前提。

### （四）不相一致假设

估价对象不存在不相一致事项，故本报告无不相一致假设。

### （五）依据不足假设

因未能入户勘查，估价对象室内布局及装修状况不详。根据向委托方了解的情况，估价对象室内为毛坯，本次估价设定估价对象室内为毛坯，如与事实不符，本报告估价结果应作相应调整；室内布局，根据估价人员调查了解同幢上下楼层 02 室，知澜园 60-02 室户型为三室一厅一厨两卫，其中两室朝南、厅朝南，本次估价假设估价对象室内户型与调查了解的户型一致。

## 二、估价限制条件

1、本报告估价结果是在满足全部假设与限制条件下于价值时点时，估价对象房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下，由熟悉情况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，但不考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素的影响。

2、委托方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。

3、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。

4、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才可使用。

5、按有关规定本估价报告自出具日起一年内有效。超过估价报告应用有限期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。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会使用。

6、本次估价的价值类型为市场价值，未考虑未来房地产市场变化风险和短期强制处分等因素对预期实现价值的影响。

7、本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

8、未经估价方和委托方书面同意，本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。

9、估价人员对估价对象进行了现场勘察，并对实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但评估人员对估价对象的勘察，限于估价对象的外观和使用状况。除非另有协议，评估人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对木质工程，其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。此外评估人员也没有组织对电子空调或其它设备等服务性设施进行测试的责任。

10、如发现本报告中的文字或数字因校印或其它原因出现误差时，请及时通知本公司进行更正。否则，本报告误差部分无效。

11、本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，受托机构不承担责任。



## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托方

委托估价方：溧阳市人民法院

地 址：溧阳市罗湾路 388 号

### 二、房地产估价机构

受托估价机构：常州中南汇江房地产资产评估有限公司

估价机构地址：江苏省常州市钟楼区西横街 55 号

法定代表人：吴伟健

房地产估价备案等级：贰级

证书编号：苏建房估备（贰）常州 00022

### 三、估价目的

本次评估为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象财产范围

估价对象为无锡市锡山区知澜园 60-902 的房地产。

估价对象位置及坐落：

估价对象坐落于无锡市锡山区知澜园 60-902，位于二泉东路与云竹路交汇处西北侧，所在小区整体四至为：北至新兴塘河、南至二泉东路、西至团结中路、东至云竹路。

#### （二）估价对象基本状况

1、名称：无锡市锡山区知澜园 60-902 的房地产。

2、坐落：坐落于无锡市锡山区知澜园 60-902，位于二泉东路与云竹路交汇处西北侧。

3、规模：房屋建筑面积 108.33 m<sup>2</sup>、分摊土地面积 3.22 m<sup>2</sup>。

4、用途：住宅。

5、权属

#### （1）房地产状况

依据委托方提供的《无锡市不动产（房屋）登记簿证明》复印件，估价对象坐落于知澜园 60-902，幢号 0004，权利人：民发实业集团（无锡）房地产开发有限公司 20190125223。权利类型国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，房屋结构钢筋混凝土，房屋总层数 34 层，所在层数 9 层，房屋建筑面积 108.33 m<sup>2</sup>，建筑年代 2018 年，规划用途成套住宅；估价对象土地使用权权利性质出让，分摊土地面积 3.22 m<sup>2</sup>，土地使用期限至 2082 年 9 月 29 日，土地用途城镇住宅用地。

## （2）他项权利状况

根据估价目的，本次估价不考虑抵押、查封、租赁等因素对估价对象市场价值的影响，以无他项权利限制为假设前提。

## （三）土地基本状况

估价对象宗地坐落于无锡市锡山区知澜园 60-902，位于二泉东路与云竹路交汇处西北侧，所在小区整体四至为：北至新兴塘河、南至二泉东路、西至团结中路、东至云竹路。经现场查勘，该宗地地势平坦，形状较规则，已实现通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气和场地平整，已建有建筑物，分摊土地面积 3.22 m<sup>2</sup>。

## （四）建筑物基本状况

估价对象房屋坐落于无锡市锡山区知澜园 60-902 室，幢号 0004，钢筋混凝土结构，总层数 34 层，所在层 9 层，成新度九成五新，一梯两户，房屋建筑面积 108.33 m<sup>2</sup>。因未能入户勘查，估价对象室内布局及装修状况不详。根据向委托方了解的情况，估价对象室内为毛坯，本次估价设定估价对象室内为毛坯，如与事实不符，本报告估价结果应作相应调整；室内布局，根据估价人员调查了解同幢上下楼层 02 室，知澜园 60-02 室户型为三室一厅一厨两卫，其中两室朝南、厅朝南，本次估价假设估价对象室内户型与调查了解的户型一致。估价对象建筑质量良好，房产保养较好，地基承载力较大，未出现不均匀沉降现象，承重墙与非承重墙无裂缝。

## 五、价值时点

二〇二二年七月二十八日（估价对象实地查勘完成之日）。

## 六、价值类型

（一）价值类型：估价对象在价值时点满足各项假设限制条件下的市场价值；

（二）价值内涵：市场价值的内涵有五个：①适当营销，即估价对象以适当的方式在市场进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。②熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目的出售。③谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。④不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买，卖方不是急于出售，同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方。⑤公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

## 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、《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日起施行）；
- 2、《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》（法释〔2018〕15号）；
- 3、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
- 4、《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起施行）；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995年1月1日起施行，2019年8月26日第三次修正）；
- 6、《中华人民共和国土地管理法》（1999年1月1日起施行，

2019年8月26日第三次修正)；

7、《中华人民共和国城乡规划法》(2008年1月1日起施行，2019年4月23日修正)；

8、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1999年1月1日起施行，2014年7月29日修订)；

9、《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日起施行)。

(二) 地方有关部门颁布的法规及相关文件

1、《江苏省建筑与装饰工程计价定额》(2014年7月1日起执行)；

2、《江苏省建筑工程预算定额文件汇编》。

(三) 本次估价依据的技术规程

1、《房地产估价规范》(国标 GB/T 50291-2015)；

2、《房地产估价基本术语标准》(国标 GB/T 50899-2013)；

3、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学(2021)37号)。

(四) 委托方提供的有关资料

1、《无锡市不动产(房屋)登记簿证明》复印件；

2、委托方提供的基本情况资料。

(五) 受托估价方掌握的有关资料

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、估价对象所在地统计资料；

3、估价对象所在地城市规划资料；

4、估价对象所在地城市基础设施基本情况资料；

5、估价对象所在地基准地价及其修正体系等方面的资料；

6、建设部《房屋完损等级评定标准》。

(六) 估价人员实际勘察、调查所获取的资料

- 1、估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料；
- 2、估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料；
- 3、估价对象所在地土地出让转让、土地市场供需状况、商品房买卖、租赁等土地房产交易的市场资料。

## 八、估价原则

### 1、本次估价遵循的行为原则

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、本次估价遵循的技术原则

遵循合法原则：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。

遵循价值时点原则：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。

遵循替代原则：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。

遵循最高最佳利用原则：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。

最高最佳利用：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。

## 九、估价方法

房地产估价常用的方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等几种方法。对于估价方法的选择一般应按照《房地产估价规范》，根据估价对象所在地的房地产市场状况，并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

假设开发法适用的估价对象是具有开发或再开发潜力的房地

产，由于估价对象为已建成房地产且已投入使用，故不宜采用假设开发法进行评估。

成本法适用于很少发生交易且没有经济利益或潜在经济利益的房地产，估价对象为住宅用房，周边有类似房地产市场交易，因此，不宜选用成本法进行评估。

虽然估价对象所在区域内有出租案例，但经调查，租金普遍较低，租售比失衡，不能真实反映该区域住宅的真实市场价格，故不适宜选用收益法进行评估。

估价对象为住宅，经估价人员深入细致地分析估价对象的实际情况、特点及委托方提供的有关资料，并进行了实地查勘和市场调查，估价人员了解到估价对象所在地的房地产市场发展相对成熟，同一供需圈内的类似房地产成交记录较多，运用比较法能充分体现其客观的市场价值，故本次估价选用比较法为最优最佳方法。

综上所述，我们选用比较法对估价对象进行评估。比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行修正后得到估价对象价值或价格的方法。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，确定估价对象于价值时点 2022 年 7 月 28 日的房地产市场价值为：

房地产总价：**174.75 万元**

大写人民币：**壹佰柒拾肆万柒仟伍佰元整**

房地产单价：**16131 元/m<sup>2</sup>**

货币种类：人民币

特别提示：1、本报告价值包括房屋及其占用范围内的土地使用权价值；2、因未能入户勘查，估价对象室内装修状况不详，根据向委托方了解的情况，估价对象室内为毛坯，本次估价设定估价对象室内为毛坯，如与事实不符，本报告估价结果应作相应调整；3、估

价对象交易税费，按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

### 十一、参加本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周小平	3220110077		
曹珊玲	3220200452		

### 十二、实地查勘期

二〇二二年七月二十八日。

### 十三、估价作业期

二〇二二年七月八日至二〇二二年八月一日。

### 十四、估价报告应用的有效期

一年（自 2022 年 8 月 1 日至 2023 年 7 月 31 日止）。

## 附 件

- 1、估价对象材料复印件
- 2、委托书复印件
- 3、估价机构资格证书及营业执照复印件
- 4、估价师资格证书复印件
- 5、鉴定人承诺书复印件
- 6、估价对象及可比实例位置示意图
- 7、估价对象影像资料
- 8、可比实例影像资料



### 无锡市不动产（房屋）登记簿证明

编号: WZ202207580691      打印日期: 2022-06-10 15:17:44

权利人	民发实业集团（无锡）房地产开发有限公司 20190125223							
不动产坐落	知润园60-902	发证日期	2001年01月01日					
不动产单元号	320205107038GB10022F00040902	原不动产单元号	320205001110GB00012F00060030					
房屋代码	32020500900864624000100307	产价		产别	股份制产			
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	建筑年代	规划用途
	0004	902	钢筋混凝土结构	34	9	108.33	2018	成套住宅
						以下空白		
	权利类型	权利性质	专用土地面积	分摊土地面积	土地使用期限	土地用途	备注	
国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	出让	0	3.22	--2082-09-29	城镇住宅用地			
其它有效权利状况								
权利人	权利种类	被担保主债权数额/最高债权额	担保范围/居住条件和要求	是否存在禁止或者限制转让不动产的约定	债务履行期限/债权确定期间/居住权期限			
1			以下空白					
2								
3								
不动产有效限制情况								
来文单位	来文编号	收文日期	限制内容					
1		以下空白						
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
附记								

注: 本证明摘录于无锡市不动产登记簿

经办人: 锡山法院-包晓晴      出具单位:      (盖章)

2022年6月10日      2022年6月10日      2022年6月10日

# 溧阳市人民法院

## 司法鉴定委托书

(2022)苏0481法司鉴委字第337号

常州中南汇江房地产资产评估有限公司：

我院执行局移送的有关申请执行人：中易建设有限公司；被执行人：王猛，周岩民间借贷纠纷一案，需要对备案登记在周岩名下位于无锡市锡山知澜园 60-902 室的房产进行房地产价值评估。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第 76 条的规定（或《中华人民共和国刑事诉讼法》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。

我院送去的有关材料，请一并退还我院。



督办人：溧阳市人民法院立案庭陈斌

电话：051987033128







编号 320404000201812130127



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320404755089613J (1/1)

名称 常州中南汇江房地产资产评估有限公司  
 类型 有限责任公司  
 住所 钟楼区西横街55号  
 法定代表人 吴伟健  
 注册资本 150万元整  
 成立日期 2003年11月19日  
 营业期限 2003年11月19日至\*\*\*\*\*  
 经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估、土地评估、社会稳定风险评估，以及市场所需的其他资产评估或者项目评估；房地产价格评估（以上范围限相关审批核定内容）、房地产开发项目可行性研究、咨询、策划；财务、经济信息咨询服务；房地产经济业务；建筑工程项目管理。（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）



登记机关



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2018年12月9日

企业信用信息公示系统网址：[www.jsgsj.gov.cn:58888/province](http://www.jsgsj.gov.cn:58888/province)

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



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.



发证机关  
 No. 00209942

姓名 / Full name  
 周小平

性别 / Sex  
 男



身份证件号码 / ID No.  
 320421197909043310

注册号 / Registration No.  
 3220110077

执业机构 / Employer  
 常州中南汇江房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry  
 2023-07-21

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. 00209944

姓名 / Full name  
 曹珊玲

性别 / Sex  
 女



身份证件号码 / ID No.  
 320482198210047323

注册号 / Registration No.  
 3220200452

执业机构 / Employer  
 常州中南汇江房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry  
 2023-11-19

持证人签名 / Bearer's signature  


### 鉴定人承诺书

本人接受人民法院委托，依照国家法律法规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左右；

二、廉洁自律，不接受当事人及其请托人提供的财物、有价证券和安排的宴请、旅游、娱乐等消费活动；

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、商业秘密获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定意见；

五、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、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；

七、按照人民法院要求，保证依法履行鉴定人出庭作证义务，协助人民法院做好鉴定意见的解释及质证工作；

八、本人郑重承诺，已知悉作为诉讼参与者违反上述承诺将承担的法律后果及行业主管部门、人民法院给予的相应处理。

承诺人：(签名)  
  
鉴定机构：(盖章)  
  
2022年7月11日



### 估价对象及可比实例位置示意图



### 估价对象影像资料





可比实例一影像资料



可比实例二影像资料



可比实例三影像资料

