

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：华侨城（上海）置地有限公司位于上海市山西
北路 28 弄 7 号联列住宅房地产市场价值评估

估价委托人：江苏省泰州市中级人民法院

房地产估价机构：江苏中诚土地房地产评估规划咨询有限公司

注册房地产估价师：葛莎菲 3220120097

徐娇娇 3220190051

估价报告出具日期：2022 年 02 月 08 日

估价报告编号：江苏中诚泰州分 2022（房估鉴）字第 002 号



致估价委托人函

江苏省泰州市中级人民法院：

依据（2021）苏12法鉴委字第12号《江苏省泰州市中级人民法院司法鉴定委托书》，我公司受贵院委托，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》和 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》的操作程序，以及中华人民共和国司法部令第107号《司法鉴定程序通则》的相关规定，对华侨城（上海）置地有限公司位于上海市山西北路28弄7号联列住宅房地产价值进行评估。本次估价对象不动产权证号为沪（2019）静字不动产权第013460号，建筑面积1236.41m²（其中地下建筑面积675.99m²）。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。

我们对估价对象进行了实地查勘，全面考虑并分析了影响本次估价对象房地产价值的各项因素，坚持公平、公正、公开的基本原则，运用比较法进行测算。经测算，确定估价对象上海市山西北路28弄7号房地产在价值时点2022年01月12日的市场价值为人民币312794420元，人民币大写叁亿壹仟贰佰柒拾玖万肆仟肆佰贰拾圆整。

表1 房地产估价结果一览表

房屋坐落	房屋类型	权利人	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价格 (元)
上海市山西北路28弄7号	联列住宅	华侨城（上海）置地有限公司	1236.41	252986	312794420

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才会使用；

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会使用；

5.当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

6.本估价报告的全文为一个不可分割的整体，报告使用者请详细查阅本报告的估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告，以对本报告有一个全面正确的了解。

江苏中诚土地房地产评估规划咨询有限公司

法定代表人：



二〇二二年二月八日

目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	6
一、估价假设条件.....	6
二、估价限制条件.....	7
房地产估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	14
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	17
十一、注册房地产估价师.....	17
十二、实地查勘期.....	18
十三、估价作业期.....	18
附 件.....	19
1、《江苏省泰州市中级人民法院司法鉴定委托书》复印件	
2、《上海市不动产登记簿》复印件	
3、估价对象位置图	
4、估价对象现状照片	
5、房地产估价机构营业执照及备案证书复印件	
6、注册房地产估价师注册证书复印件	



估价师声明

我们郑重声明：

1、我们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、我们与估价报告中的估价对象没有现实或者潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4、我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》和 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

6、注册房地产估价师葛莎菲、徐娇娇于2022年01月12日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对估价对象实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但注册房地产估价师对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，除非另有协议，注册房地产估价师不承担对估价对象的结构质量进行调查的责任，对其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8、本估价报告依据了估价委托人提供的《江苏省泰州市中级人民法院司法鉴定委托书》、《上海市不动产登记簿》等资料，因资料失真造成估价结果有误的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应

的责任。

9、本报告供估价委托人按报告确定的估价目的正常使用，并报送上级主管部门和评估行业管理机构审查，未经本估价机构允许，不得将本报告的全部或部分内容提供给除以上部门以外的其它单位和个人。

10、本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，在估价报告使用的有效期内，作为一个整体时有效，复印件无效。

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
葛莎菲	3220120097		2022.2.8
徐娇娇	3220190051		2022.2.8



估价假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、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、估价假设条件

(一) 一般性假设

1、估价委托人提供了估价对象的《上海市不动产登记簿》复印件，我们未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、注册房地产估价师未对建筑物建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象建筑物建筑面积与《上海市不动产登记簿》记载面积大体相当。

3、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。

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) 交易双方自愿进行交易；
- (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。

5、估价委托人未明确评估对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，经注册房地产估价师实地查勘、调查，评估对象现状空置，未发现此类情况，估价假设评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

6、估价委托人未提供估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。注册房地产估价师亦未能调查获得，本次估价假设估价对象无拖欠税费情况。

(二) 未定事项假设

无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

于价值时点，评估对象已被泰州市公安局姜堰分局正式查封，根据估价目的，评估结果不考虑评估对象被查封或原有担保物权、其他优先受偿权等的影响。

(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。

二、估价限制条件

1、本评估报告使用期限自出具之日起为壹年，即自 2022 年 02 月 08 日起至 2023 年 02 月 07 日止。

2、本报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3、本估价结果是按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担交易税费下的房地产价值。估价结果未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

4、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

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

6、本评估报告分为“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当事人或者其他利害关系人对估价结果有异议时提供给委托人。

7、未经估价机构书面同意，本评估报告的全部或部分及任何参考资料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。

8、本评估报告的规范文本为中文文本，用除中文以外的其他文字制作本报告的以中文文本为准。



房地产估价结果报告

江苏中诚泰州分 2022（房估鉴）字第 002 号

一、估价委托人

名称：江苏省泰州市中级人民法院

地址：凤凰东路 52 号

二、房地产估价机构

名称：江苏中诚土地房地产评估规划咨询有限公司

住所：扬州市邗江区翠柳苑（现代广场）25-503、605、607、609、
611 室

法定代表人：李金胜

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）扬州 00015 号

分公司住所：泰州市姜堰区罗塘街道陈庄路 190、191 号

分公司负责人：杨信军

分公司备案等级：壹级分支

分公司证书编号：苏房估分备（2020）085 号

分公司有效期限：2020 年 12 月 21 日至 2023 年 12 月 25 日

分公司联系电话：0523-88850007

邮箱：jszctz@126.com

三、估价目的

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。

四、估价对象

1、估价对象财产范围

依据司法鉴定委托书及估价委托人的要求，本次估价对象财产范

围包含建筑物、土地、与房地产不可分割的室内固定装修，以及满足其使用功能的基础设施、公共配套设施。

2、估价对象状况

2.1 名称：华侨城（上海）置地有限公司位于上海市山西北路 28 弄 7 号联列住宅房地产。

2.2 坐落：上海市山西北路 28 弄 7 号。

2.3 规模：估价对象房屋建筑面积 1236.41m²，其中地下建筑面积 675.99m²。

2.4 用途：房屋登记用途为居住，估价对象实际用途为住宅（现状空置）。

2.5 权属状况

2.5.1 不动产权属登记状况

依据估价委托人提供的估价对象《上海市不动产登记簿》复印件，估价对象不动产权属登记状况如下表 2：

表 2 不动产权属登记状况

房屋状况及产权人信息			
房屋坐落	山西北路 28 弄 1-3 号，5-11 号；北苏州路 482、486、490、492、496、498、512、518、522、526、530、536、546、550、558、562 号		
幢号	28 弄 7 号	部位	1-4 层
建筑面积	1236.41	其中地下建筑面积	675.99
房屋类型	联列住宅	房屋结构	钢混
所有权来源	新建	竣工日期	2014 年
房屋用途	居住	总层数	4
权利人	华侨城（上海）置地有限公司		
共有人及共有情况			

房地产权证号	沪（2019）静字不动产权第 013460 号		
受理日期	2019-7-17	核准日期	2019-7-30
备注	新建商品房 商业：40 年，办公、文化娱乐：50 年，住宅：70 年 北苏州路 482 号另有门牌号：河南北路 5、7、9 号		
房地产权利限制状况信息			
房地产坐落	山西北路 28 弄 7 号 1-4 层		
幢号	28 弄 7 号	部位 1-4 层	幢号
限制类型	司法限制	限制文件编号	泰姜公（刑）封通字 [2020]0818 号
限制方式	正式查封	登记证明号	沪（2020）静字不动产证 明第 06010150 号
限制人	泰州市公安局姜堰分局		
限制原因			
限制起始日期	2020-8-17	预计结束日期	2022-8-17
受理日期	2020-8-18		
备注			

2.6 估价对象实物状况

2.6.1 估价对象建筑物实物状况见表 3

表 3 建筑物实物状况

房屋坐落	上海市山西北路 28 弄 7 号
建筑面积 (m ²)	1236.41
实际用途	居住
建筑结构	钢混
所在层数	地下 3 层至地上 4 层
建筑年代	2014 年
空间布局	合理
设施设备	花园、露台、车库、部分水电气预埋改造、预留电梯井
使用及维护状况	空置中，维护保养一般

新旧程度	九成新
外观及装饰装修	估价对象位于联列住宅的中间户，建筑物北面有入户花园及车库，二楼有朝南 175 m ² 露台花园，其中一层层高 4.5 米，二层层高 3.5 米，三层层高 3.3 米，4 层为坡屋面，室内进行了部分水电气预埋改造、安装空调内机及送风管，架设轻钢龙骨吊顶，部分墙面已安装木工板。

2.6.2 估价对象土地实物状况

表 4 土地实物状况

座落	上海市山西北路 28 弄 7 号
地类（用途）	住宅
四至	东临巷道，南临苏州路，西临山西北路，北临住宅小区
宗地形状	近似矩形，较规则
地形、地势	地形平坦，地势一般，基本无淹水现象，自然条件较好
地质	地质条件较稳定
地基	地基较好，承载力较大
土地开发程度	宗地红线内外“六通”（即通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气） 宗地红线内场地平整，宗地内建有估价对象等所在建筑物
土地使用期限	估价对象用途为住宅，使用期限为 70 年

五、价值时点

根据估价目的，确定本次估价的时点为实地查勘完成之日，即 2022 年 01 月 12 日。

六、价值类型

本报告估价结果是估价对象在价值时点的市场价值。市场价值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、估价原则

本次估价遵照公正、客观、科学、诚实的原则进行评估，具体表



现在运用了独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则。

1、独立、客观、公正原则

估价师应在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。具体地说，独立是要求估价机构和估价师在估价中不应受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。客观是要求房地产估价师在估价中不应带着自己的好恶、情感和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。公正是要求估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则

估价过程应以估价对象的合法权益为前提进行，合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分三个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

3、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法利用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

4、价值时点原则

影响房地产价格的因素是不断变化的，从而房地产价格也是不断变化的。这就要求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。

5、替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

八、估价依据

1、法律、法规和政策文件

1.1《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）

1.2《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）

1.3《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日，国务院第132次会议修订通过，自2021年9月1日起施行）

1.4《中华人民共和国城市规划法》（根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）

1.5《中华人民共和国资产评估法》（第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）

1.6《城市房地产开发经营管理条例》（1998年7月20日国务院令 第248号，1998年7月20日施行）

1.7《司法鉴定程序通则》（2007年7月18日司法部部务会议审

议通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行)

2、技术依据

2.1 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

2.2 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

3、估价委托人提供资料

3.1 《江苏省泰州市中级人民法院司法鉴定委托书》

3.2 《上海市不动产登记簿》复印件

3.3 《上海市商品房预售合同》复印件

4、估价机构、注册房地产估价师掌握和收集的有关资料

4.1 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

4.2 估价对象所在地统计资料

4.3 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的有关估价对象权属、实体等方面的资料

4.4 注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象建筑物状况的照片以及区域景观照片

4.5 注册房地产估价师收集的与估价对象同一区域同一用途房地产转让等方面的资料

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），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，需根据估价对象的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。

我们对收集到的估价对象的相关资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地查勘和调查了解，考虑估价对象的估价目的、价值时点及具体现状利用特点等，选用比较法，排除了其它估价方法。

1、选用方法的理由：

估价对象为住宅房地产，估价对象所在区域内有充分的住宅房地产交易实例，可收集到较多的类似房地产交易数据，故适宜采用比较法估价。

2、未选用方法的理由：

2.1 成本法适用于可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的房地产估价，以及同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入的房地产估价，因此不采用成本法。

2.2 假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产，估价对象现状已达到最高最佳利用，不具有开发或再开发潜力，因此不宜采用假设开发法。

2.3 收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价，目前估价对象所在区域住宅房地产以自住或投资(持有一段时间后转让)为主，以获取收益为目的住宅房地产极少，住宅房地产租售比低，通过收益法测算的价格往往明显低于正常市场价格，且租金差异大，难以确定估价对象客观收益，故不宜采用收益法。

3、技术路线

比较法，是指选取一定数量的可比实例，将他们与估价对象进行比较，根据其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。计算公式为：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数 ×市场状况调



整系数×房地产状况调整系数

比较法测算步骤:

- ①选取可比实例;
- ②建立比较基础;
- ③进行交易情况修正;
- ④进行市场状况调整;
- ⑤进行房地产状况调整;
- ⑥计算比准价值;
- ⑦对比准价格进行分析, 确定比较法测算结果。

十、估价结果

本估价机构根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价程序, 在认真分析现有资料的基础上, 采用比较法进行测算, 结合估价经验与影响房地产市场价值因素的分析, 确定估价对象在价值时点 2022 年 01 月 12 日的市场价值为人民币 312794420 元, 人民币大写叁亿壹仟贰佰柒拾玖万肆仟肆佰贰拾圆整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
葛莎菲	3220120097		2022.2.8
徐娇娇	3220190051		2022.2.8

十二、实地查勘期

自 2022 年 1 月 12 日起至 2022 年 1 月 12 日止。

十三、估价作业期

自 2021 年 10 月 29 日起至 2022 年 02 月 08 日止。

附 件

- 1、《江苏省泰州市中级人民法院司法鉴定委托书》复印件
- 2、《上海市不动产登记簿》复印件
- 3、估价对象位置图
- 4、估价对象现状照片
- 5、房地产估价机构营业执照及备案证书复印件
- 6、注册房地产估价师注册证书复印件

江苏省泰州市中级人民法院

司法鉴定委托书

(2021)苏12法鉴委字第12号

江苏中诚土地房地产评估规划咨询有限公司泰州分公司:

我院执行局移送的有关被执行人:虞凌云,张嘉琦,陈刚,庄铭,赵健,林明亮,邱鹏追缴违法所得一案,需要对被执行人虞凌云所有的现登记在华侨城(上海)置地有限公司名下的位于上海市山西北路28弄7号房地产【产权证号:沪(2019)静字不动产第013460号】予以评估。进行鉴定。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。

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》



督办人:江苏省泰州市中级人民法院审判管理办公室王德宇

电话: 0523-86391835

传真: 0523-86391947

上海市不动产登记簿

特别告知:

1. 申请人本次申请查阅房屋、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权8类登记簿信息,经登记信息系统查阅共有房屋、权利限制2类登记簿信息。

2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议,可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

房屋状况及产权人信息

No:202100364615

房屋坐落	山西北路28弄1-3号、5-11号;北苏州路482、486、490、492、496、498、512、518、522、526、530、536、546、550、558、562号		
幢号	28弄7号	部位	1_4层
建筑面积	1236.41	其中地下建筑面积	675.99
房屋类型	联列住宅	房屋结构	钢混
所有权来源	新建	竣工日期	2014年
房屋用途	居住	总层数	4
权利人	华侨城(上海)置地有限公司		
共有人及共有情况			
房地产权证号	沪(2019)静字不动产权第013460号		
受理日期	2019-7-17	核准日期	2019-7-30
备注	新建商品房 商业:40年,办公、文化娱乐:50年,住宅:70年 北苏州路482号另有门牌号:河南北路5、7、9号		

经办人: 范茂群 查阅专用章

打印日期: 2021年1月13日 14点59分36秒

上海市不动产登记簿

特别告知:

1. 申请人本次申请查阅房屋、异议、房地产抵押、预购房屋及抵押、建设工程抵押、房屋租赁、权利限制、地役权8类登记簿信息, 经登记信息系统查阅共有房屋、权利限制2类登记簿信息。

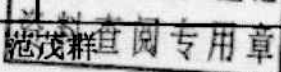
2. 不动产权利的利害关系人如对不动产登记簿记载的登记事项有异议, 可自查阅登记簿之日起六个月内向人民法院提起行政诉讼或于60日内提起行政复议。

房地产权利限制状况信息

No:202100364616

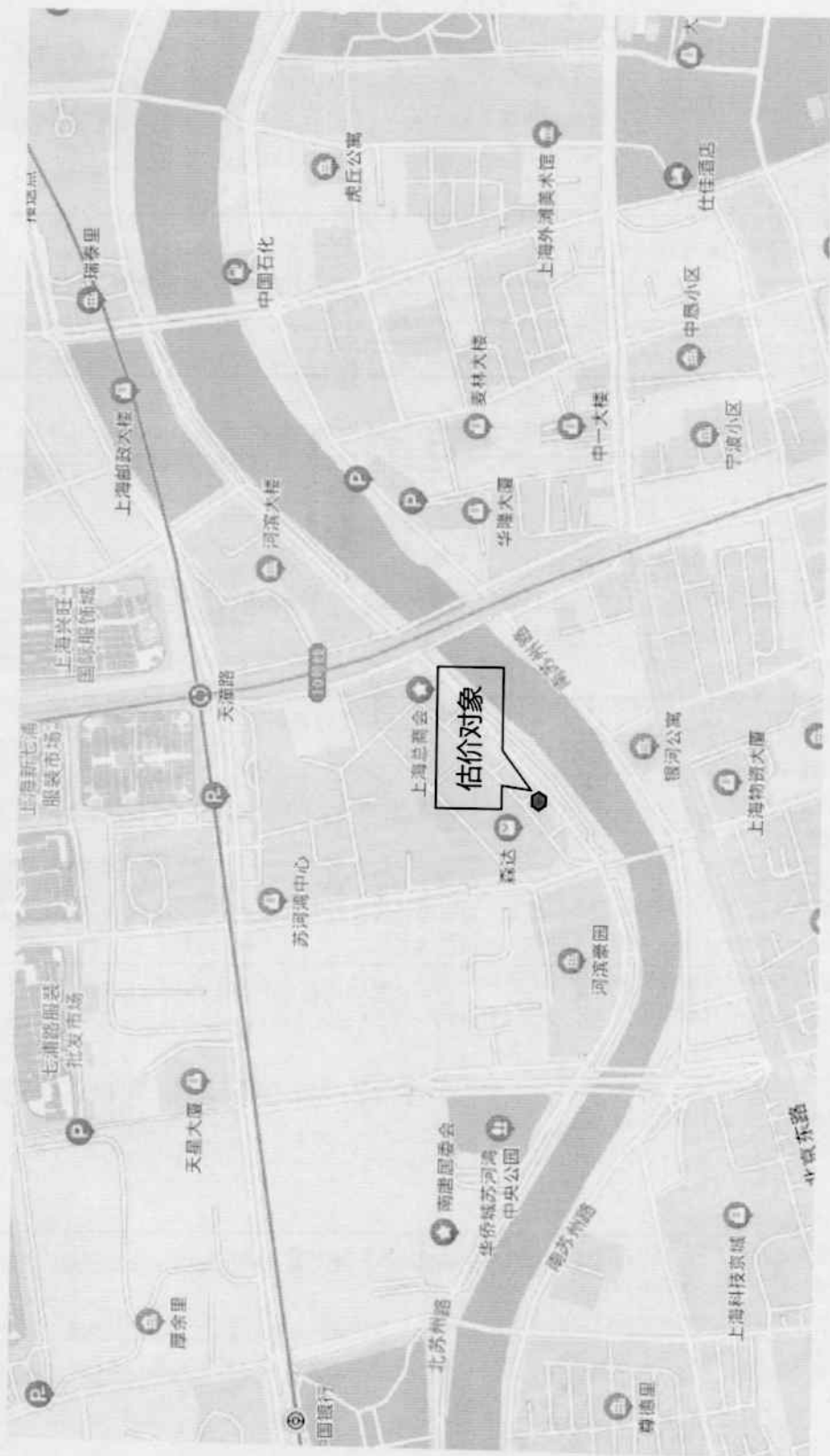
房地产坐落	山西北路28弄7号1_4层		
幢号	28弄7号	部位	1_4层
限制类型	司法限制	限制文件编号	泰姜公(刑)封通字[2020]0818号
限制方式	正式查封	登记证明号	沪(2020)静字不动产证明第06010150号
限制人	泰州市公安局姜堰分局		
限制原因			
限制起始日期	2020-8-17	预计结束日期	2022-8-17
受理日期	2020-8-18		
备注	上海市不动产登记		

经办人: 范茂群

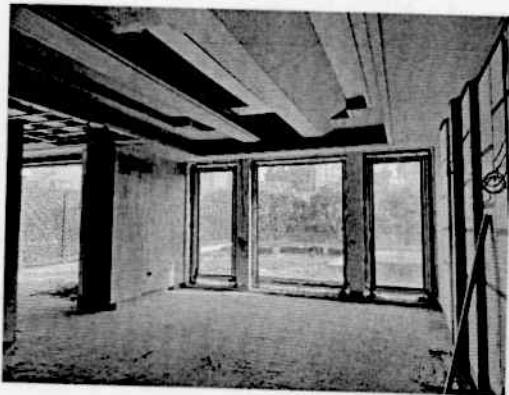
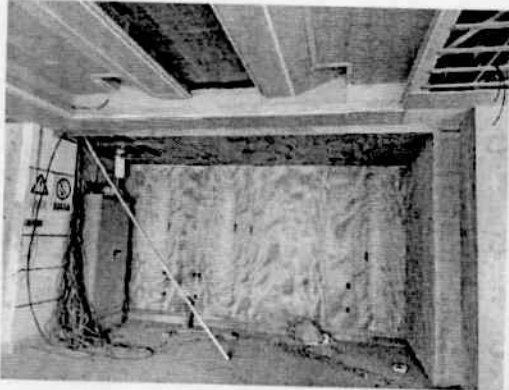


打印日期: 2021年1月13日 14点59分36秒

估价对象位置图



估价对象照片



编号 321027000201811080024



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91321091785990074M (1/1)

名称 江苏中诚土地房地产评估规划咨询有限公司
类型 有限责任公司
住所 扬州市邗江区翠柳苑(现代广场)25-603、605、607、609、611室
法定代表人 李金胜
注册资本 1000.5万元整
成立日期 2006年03月21日
营业期限 2006年03月21日至*****
经营范围 房地产、土地、资产评估、咨询；房地产经纪；土地利用规划编制、设计、评估、咨询；土地登记代理服务；工程测量、地籍测绘、房产测绘；审计服务；安全风险评估。(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



2018年 11月 08日

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTERED ESTIMATE AND APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：江苏中诚土地房地产评估规划咨询有限公司

法定代表人：李金胜
(执行事务合伙人)

住所：扬州市江都区柳苑(现代广场) 25-603、605、607、609、611室

统一社会信用代码：91321091785990074M

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备(壹)扬州 00015

有效期限：2014年12月26日 至 2023年12月25日



发证机关(公章)

2020 11 17

编号 321284000201901110020



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9132120408865477XE (1/1)

名称 江苏中诚土地房地产评估规划咨询有限公司泰州分公司

类型 有限责任公司分公司

经营场所 泰州市姜堰区罗塘街道陈庄路190、191号

负责人 杨信军

成立日期 2014年03月06日

营业期限

经营范围 房地产、土地、资产评估、咨询；房地产经纪；土地利
用规划编制、设计、评估、咨询；土地登记代理服务；
工程测量、地籍测绘、房产测绘；审计服务；安全风险
评估。（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



2019年01月10日

江苏省住房和城乡建设厅

一级房地产估价机构分支机构备案证明

编号：苏房估分备（2020）085号

江苏中诚土地房地产评估规划咨询有限公司泰州分公司：

你单位申请设立分支机构备案，符合《房地产估价机构管理办法》（住房和城乡建设部令第14号）相关规定，现予以备案。

备案有效期：2020年12月21日至2023年12月25日。

专职估价师：杨信军（注册号：3220150057 机构负责人）、贺玉芳（注册号：3220140139）、夏雨（注册号：3219980156）、周小江（注册号：3220080117）、徐娇娇（注册号：3220190051）、吴小龙（注册号：3220200319）、张伟（注册号：3220200410）、葛莎菲（注册号：3220120097）。

注册地址：泰州市姜堰区罗塘街道陈庄路190、191号

联系电话：赵素萍 15195224908

江苏省住房和城乡建设厅

2020年12月21日

抄送：住房和城乡建设部房地产市场监管司

抄报：泰州市房产管理局

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.



No. 00167561

姓名 / Full name

徐娇娇

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

321284198811260245

注册号 / Registration No.

3220190051

执业机构 / Employer

江苏中诚土地房地产评估规划咨询有限公司泰州分公司

有效期至 / Date of expiry

2022-06-19

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.



No. 00188100

姓名 / Full name

葛莎菲

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

612301198207032726

注册号 / Registration No.

3220120097

执业机构 / Employer

江苏中诚土地房地产评估规划咨询有限公司泰州分公司

有效期至 / Date of expiry

2021-07-04

持证人签名 / Bearer's signature

