

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：博文房估字（2022）第 03598 号

（2022）苏 0481 法司鉴委字第 118 号

估价项目名称：溧阳市人民法院委托的溧阳市万达房地产开发有限公司位于溧阳市燕岭茗苑 5 幢二单元 1803 住宅房地产市场价值评估

估价委托人：溧阳市人民法院

房地产估价机构：博文房地产评估造价集团有限公司

注册房地产估价师：蒋文娟 注册号：3220050057

王亚柚 注册号：3220190138

估价报告出具日期：二〇二二年四月十八日



## 致估价委托人函

溧阳市人民法院：

受贵方委托，我公司依据国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），《中华人民共和国民事诉讼法》、《中华人民共和国拍卖法》、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》等有关法律法规政策规定，对溧阳市万达房地产开发有限公司位于燕岭茗苑5幢二单元1803住宅房地产市场价格进行了评估。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**位于燕岭茗苑5幢二单元1803，房地产权利人为溧阳市万达房地产开发有限公司，房屋建筑面积122.6 m<sup>2</sup>，土地使用权面积7.26m<sup>2</sup>，包括房屋价值、房屋固定装饰、装修价值、中央空调价值、阁楼无证阳光房搭建附属设施价值及房屋占有范围内的土地使用权价值，不含可移动的家具、家电等其他动产类价值，不包含债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

**价值时点：**2022年04月13日

**价值类型：**市场价格，不考虑租赁、抵押、查封等因素的影响。

**估价方法：**比较法

**估价结果：**总价151.02万元，大写人民币壹佰伍拾壹万零贰佰元整，单价12318元/平方米。（其中包含固定装饰装修价值、中央空调价值、阁楼无证阳光房搭建附属设施价值共19.56万元，不含可移动的家具、家电等其他动产类价值，不包含债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。）详见下表：



表1 估价对象评估结果状况一览表

权利人	不动产权证书号	坐落	规划用途	所在层数/ 总层数	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
溧阳市 万达房 地产开 发有限 公司	苏(2018) 溧阳市首次 登记证第 0008416号	燕岭茗苑 5幢二单 元1803	住宅	18/18	钢混	122.6	12318	151.02
			土地用途		土地权 利性质	土地面积 (m <sup>2</sup> )	终止日期	
			城镇住宅用地		出让	7.26	2084年12月30日	

**特别提示:**

1、涉执房地产处置司法评估的价值时点一般以人民法院明确的时点为准，人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点。本次估价报告价值时点为完成实地查勘之日 2022 年 04 月 13 日。

2、估价对象交易过程中产生的税费（包括但不限于所得税、增值税、契税等），按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

3、本次评估未考虑涉执房地产处置司法评估应当关注的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

4、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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。

5、根据本次估价目的及委托方要求，本次评估未考虑抵押、担保、租赁等他项权利以及查封对房地产价值的影响。

6、本估价报告使用期限为一年，自估价报告出具之日 2022 年 04 月 18 日至 2023 年 04 月 17 日止。

7、估价结果报告随函发送，如有异议，请委托方于报告送达之日起 5 日内向我公司提出。逾期即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

法定代表人:

二〇二二年四月十八日



## 目录

<b>估价师声明</b> .....	4
<b>估价假设和限制条件</b> .....	6
<b>估价结果报告</b> .....	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 .....	9
五、价值时点 .....	10
六、价值类型 .....	10
七、估价原则 .....	11
八、估价依据 .....	11
九、估价方法 .....	13
十、估价结果 .....	15
十一、注册房地产估价师 .....	15
十二、实地查勘期 .....	15
十三、估价作业期 .....	15
<b>附件</b> .....	16
1. 司法鉴定委托书 2. 估价对象位置图 3. 估价对象相关照片 4. 估价对象权属证明复印件 5. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件 6. 注册房地产估价师估价资格证书复印件	



## 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、我们是按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我们估价师已于价值时点 2022 年 04 月 13 日对估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性、相应权益进行检视的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、本报告须由本公司及注册房地产估价师签字或盖章后方为有效，除本公司出具的估价报告正本外，其他任何复印件、影印件均无法律效力。

8、本报告的使用权由估价委托人所有。我们承诺，未经估价委托人同意，不以任何方式向与本次估价目的无关的第三方提供报告全文或者内容，国家法律法规及相关部门有规定的除外。

9、我们必须声明，本估价报告及估价结论仅供估价委托人在本次估价目的下使用，不做其他用途，本公司对其他任何第三方使用本报告或



仅使用报告中部分内容所导致的可能后果，均不承担任何法律或经济责任。

10、参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职尽责。

11、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
蒋文娟	3220050057		年 月 日
王亚柚	3220190138		年 月 日



## 估价假设和限制条件

### 1、一般假设：

(1) 本次估价委托人提供了估价对象《不动产登记簿查询结果》复印件等资料，注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查但未予以核实，本次估价假定估价对象的权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的，以估价对象无司法机关、行政机关查封等禁止转让、抵押情形，房地产权属无纠纷，土地使用权符合法定的转让条件，产权人拥有估价对象合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让、抵押等处分为假设前提。

(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，注册房地产估价师无理由怀疑本次估价对象存在安全隐患且没有经相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假定估价对象房屋安全性、环境污染等指标在合理范围内。

(3) 本次评估关注了评估对象是否存在欠缴税费及相关费用，包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金。委托方未明确存在欠缴税金及相关费用，本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。如实际情况与本次假设不符，根据法拍网规定欠缴税金及相关费用以及未明确缴费义务人的费用由买受人承担。

2、未定事项假设：本估价项目不存在尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项，故本估价报告无未定事项假设。

3、背离事实假设：背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。根据本次估价目的及委托方要求，本次评估未考虑抵押、担保、租赁等他项权利以及查封对房地产价值的影响。

4、不相一致假设：本估价项目估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途，不同权属证明上的使用权人，估价对象的名称或地址之间无不一致，故本估价报告无不相一致假设。



5、依据不足假设：依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。报告中所提及估价对象的权属、建筑面积等内容均根据委托方所提供的《不动产登记簿查询结果》复印件所确定。本次评估假设以上内容无误，除前款本估价报告无其他依据不足假设。

6、估价报告使用限制：

(1) 本次估价报告和估价结果仅为估价委托人在上述已有假设条件下，核定估价对象市场价值提供价值参考，不得用做其它用途。

(2) 本次估价报告仅为估价委托人在特定估价目的下使用，其他任何人影印或复印全部或部分估价报告使用的，均无法律效力。

(3) 本次估价报告和估价结果的应用必须在报告所确定的使用期限内，估价报告的使用期限自估价报告出具之日起一年。

(4) 本次评估未考虑未来可能发生的强制处分、快速变现等因素。本次评估关注并恰当考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。





## 估价结果报告

博文房估字（2022）第 03598 号

### 一、估价委托人

溧阳市人民法院

### 二、房地产估价机构

机构名称：博文房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：徐文井

住所：北京市西城区宣武门外大街 20 号 6 层办公 0713

联系电话：010-83482911

邮编：100054

网址：<http://www.bwjtcn.cn>

备案等级：一级

证书编号：建房估备字[2015]025 号

有效期限：2021 年 10 月 8 日至 2024 年 10 月 7 日

统一社会信用代码：911100007394033502

经营范围：房地产评估；土地评估；资产评估；房地产咨询；工程监理；工程造价咨询；工程招标代理；地理信息系统工程设计；工程测量；不动产测绘；不动产权属登记代理；工程咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

分公司名称：博文房地产评估造价集团有限公司常州市分公司

营业场所：常州市新北区府翰苑 6 幢 817 室

负责人：蒋文娟

联系电话：13601501555

### 三、估价目的

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、估价对象范围

本次估价对象为溧阳市万达房地产开发有限公司位于燕岭茗苑5幢二单元1803住宅房地产的房屋所有权及其土地使用权，其中房屋建筑面积122.6平方米，土地使用权面积7.26平方米。本评估报告价值包括房屋价值、房屋固定装饰、装修价值、中央空调价值、阁楼无证阳光房搭建附属设施价值及房屋占有范围内的土地使用权价值，不含可移动的家具、家电等其他动产类价值，不包含债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

### 2、估价对象土地状况

估价对象所处宗地位于燕岭茗苑5幢二单元1803，所在住宅小区四至为东至天目湖大道、南至支路、西至支路、北至支路。土地使用权面积7.26平方米，土地用途为城镇住宅用地，土地权利性质为出让，使用期限为2084年12月30日。宗地地势平坦，形状较规则，实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），宗地内“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气）及场地平整。

### 3. 估价对象建筑物状况

估价对象位于燕岭茗苑5幢二单元1803，建筑面积122.6平方米。估价对象总楼层为18层，估价对象位于第18层，顶楼；估价对象钢混结构。估价对象外墙面粉刷，内部装修情况如下：客厅：地砖地面，乳胶漆墙面，石膏吊顶，电视背景墙等；卧室：地板地面，墙纸墙面，石膏吊顶，固定木柜等；厨房：地砖地面，瓷砖墙面，集成吊顶，整体橱柜齐全，不锈钢水池等；卫生间：地砖地面，瓷砖墙面，集成吊顶，卫生洁具齐全等，阁楼：防腐地板地面，扣板墙面，木楼梯，木框玻璃门，不锈钢玻璃搭建等。估价对象采光较好。根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象维护状况较优，成新度较优。

### 4、估价对象权益状况



根据委托方所提供的《不动产登记簿查询结果》，估价对象房屋坐落为燕岭茗苑5幢二单元1803，权利人为溧阳市万达房地产开发有限公司，共有情况为单独所有，不动产权证号为苏（2018）溧阳市首次登记证第0008416号，总层数为18层，所在楼层为18层，房屋结构为钢混结构，建筑面积122.6 m<sup>2</sup>，规划用途为住宅，不动产单元号为320481007039GB00045F00010126，登记时间为2018年09月05日，土地面积为7.26 m<sup>2</sup>，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权期限为2084年12月30日，土地权利性质为出让。

在价值时点2022年04月13日，根据委托方所提供的《不动产登记簿查询结果》，估价对象已被查封，根据本次估价目的及委托方要求，本次评估未考虑在估价对象上设定抵押、担保、租赁等他项权利和查封情况对房地产价值的影响。

## 五、价值时点

确定本次评估的价值时点为现场查勘日，即2022年04月13日。

## 六、价值类型

1、价值名称：本次估价结果是指估价对象在价值时点2022年04月13日现状利用条件下房地产市场价值，该评估价值中已包含土地使用权价值。通常不评估变现价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

市场价值是指估价对象在进行适当营销后，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。

市场价值过去称为公开市场价值，是估价中最基本、最重要、最常用的一种价值类型，其主要假设条件有五个：一是适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；二是熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情；三是谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感



情用事；四是不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的；五是公平交易，买卖双方都是出于自己的利益的需要进行估价对象交易的，没有特殊或特别的关系，不是关联交易。

2、价值内涵：本报告估价结果所涉估价对象土地，根据委托方提供的《不动产登记簿查询结果》上估价对象权利性质为出让，土地用途为城镇住宅用地。开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气），宗地内“六通”（通路、通电、供水、排水、通讯、通气）及场地平整；所涉估价对象建筑物，用途为住宅，建筑结构、设施设备、新旧程度等状况均为现状条件。

## 七、估价原则

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利害关系人均是公平合理的价值或价格。

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；

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；

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。

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。

## 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. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，自2021年1月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共



和国主席令第 32 号，2020 年 1 月 1 日起施行）；

4. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日中华人民共和国主席令第 29 号，2019 年 4 月 23 日起施行）；

5. 《中华人民共和国拍卖法》（第八届全国人民代表大会常务委员第二十次会议审议于 1996 年 7 月 5 日审议通过，自 1997 年 1 月 1 日起施行。2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正）；

6. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号，2016 年 12 月 1 日起实施）；

7. 《人民法院司法鉴定工作暂行规定》（法发〔2001〕23 号）

8. 《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》（法释〔2004〕16 号）；

9. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21 号）；

10. 《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）。

#### （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表》和《江苏省建设工程工程量清单计价项目指引》（2009 年 4 月 1 日起实行）；

2、《江苏省建筑工程预算定额文件汇编》；

3、常州市工程造价管理处主办的《常州工程造价信息》；

#### （三）本次估价依据的技术标准

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

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）委托人提供的有关资料





- 1、《溧阳市人民法院司法鉴定委托书》；
- 2、《不动产登记簿查询结果》复印件；
- 3、估价委托人提供的基本情况资料。

(五) 房地产估价机构掌握的有关资料

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；

(六) 注册房地产估价师实际勘察、调查所获取的资料

1、注册房地产估价师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、注册房地产估价师实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料；

- 3、注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

## 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估价对象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，需根据本次评估估价目的、估价对象实际情况等选择合适的估价方法。注册房地产估价师对估价对象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：

与估价对象位于同一供求范围内，并与其相类似的房地产交易案例较多，根据替代原则可选用比较法进行评估；

与其同一供求范围内多为自用型住宅房地产，周边出租案例极少且



租金偏低，测算出的收益价值严重偏离市场价格，故不适宜选用收益法评估其价值；

估价对象区域内房地产建设项目均是在多年前取得，目前相关政策变化较大，不同项目的取得成本差异较大，且成本法计算的过程中过多的考虑项目投入成本，而对市场变化的反映较为落后，故不适宜选用成本法评估其价值；

估价对象为已建成的房地产，并将维持现状以持续利用，不具有投资开发或再开发潜力，故不适宜选用假设开发法评估其价值。

## （二）估价方法定义与技术路线

比较法定义：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处理后得到估价对象价值或价格的方法。基本公式如下：

可比实例经修正和调整后的价格=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

比较法技术路线如下：

1、在同一供需圈内的类似地区，广泛搜集用途相似、结构相近等类似房地产交易实例。

2、从房地产买卖实例中选取符合条件的可比实例作为参照标的。

3、建立比较基础，将估价对象与可比实例进行比较，对影响房地产市场价值的交易情况、市场状况、房地产状况三个方面进行修正和调整，求取可比实例经修正和调整后的价格。

4、将上述求得的各价格求取简单算术平均数，得出估价对象比较价值。



## 十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价格影响因素的基础上，经过综合测算，最终确定估价对象燕岭茗苑5幢二单元1803住宅房地产（建筑面积122.6 m<sup>2</sup>，土地使用权面积7.26m<sup>2</sup>）于价值时点2022年04月13日的市场价值总价151.02万元，大写人民币壹佰伍拾壹万零贰佰元整，单价12318元/平方米。。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
蒋文娟	3220050057		年 月 日
王亚柚	3220190138		年 月 日

## 十二、实地查勘期

2022年04月13日

## 十三、估价作业期

2022年03月09日至2022年04月18日





## 附件

1. 司法鉴定委托书
2. 估价对象位置图
3. 估价对象相关照片
4. 估价对象权属证明复印件
5. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
6. 注册房地产估价师估价资格证书复印件



# 溧阳市人民法院

## 司法鉴定委托书

(2022)苏0481法司鉴委字第118号

博文房地产评估造价集团有限公司常州市分公司:

我院执行局移送的有关申请执行人:朱良平;被执行人:周黎明民间借贷纠纷一案,需要对登记在溧阳市万达房地产开发有限公司名下燕岭茗苑5幢二单元1701室及1803室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。

2022年03月09日



督办人:溧阳市人民法院立案庭吴夕坤

电话:051987032185



## 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。

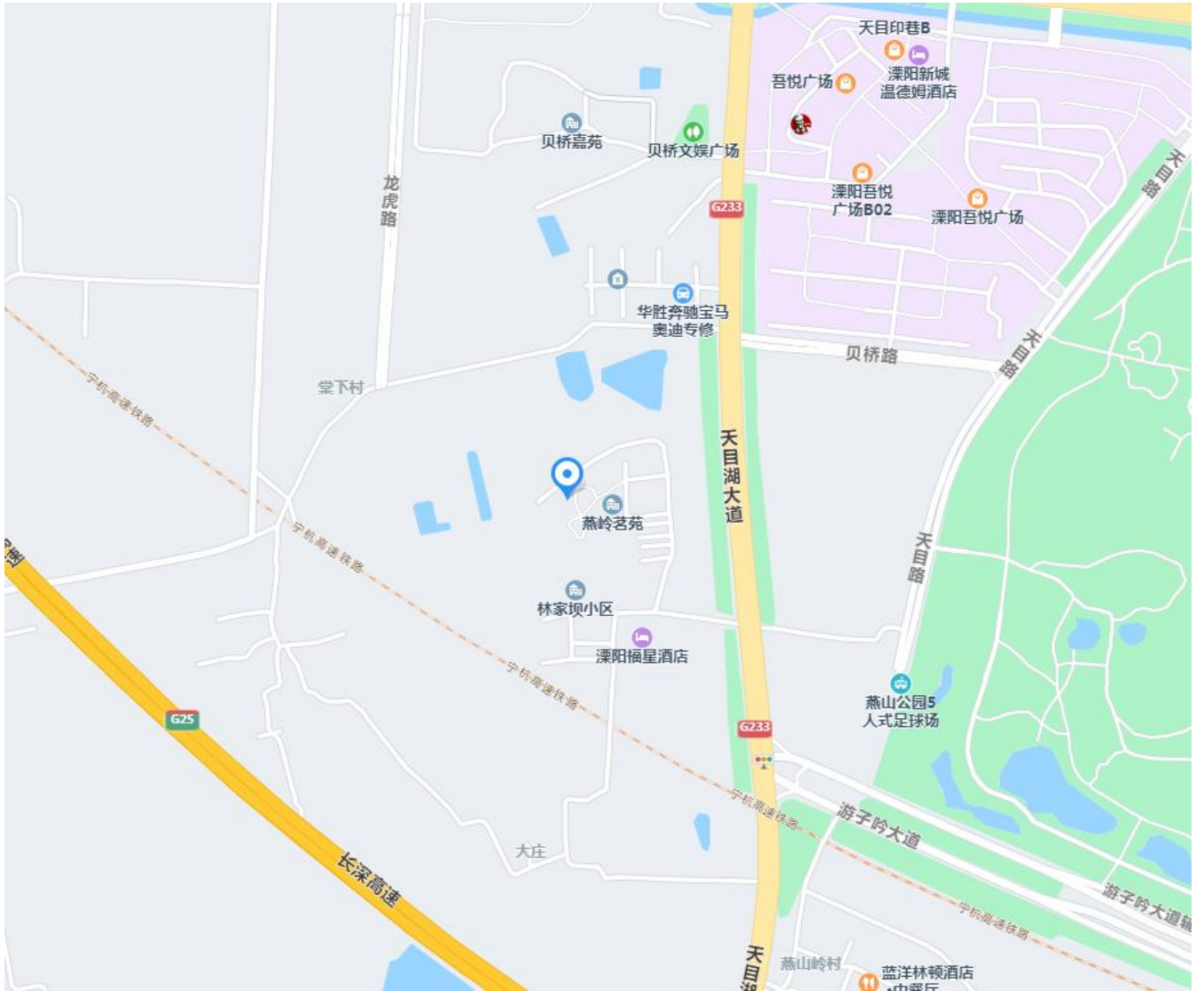
八、本人郑重承诺，已知悉作为诉讼参与者违反上述承诺将承担法律责任及行业主管部门、人民法院给予的相应处理。

承诺人：

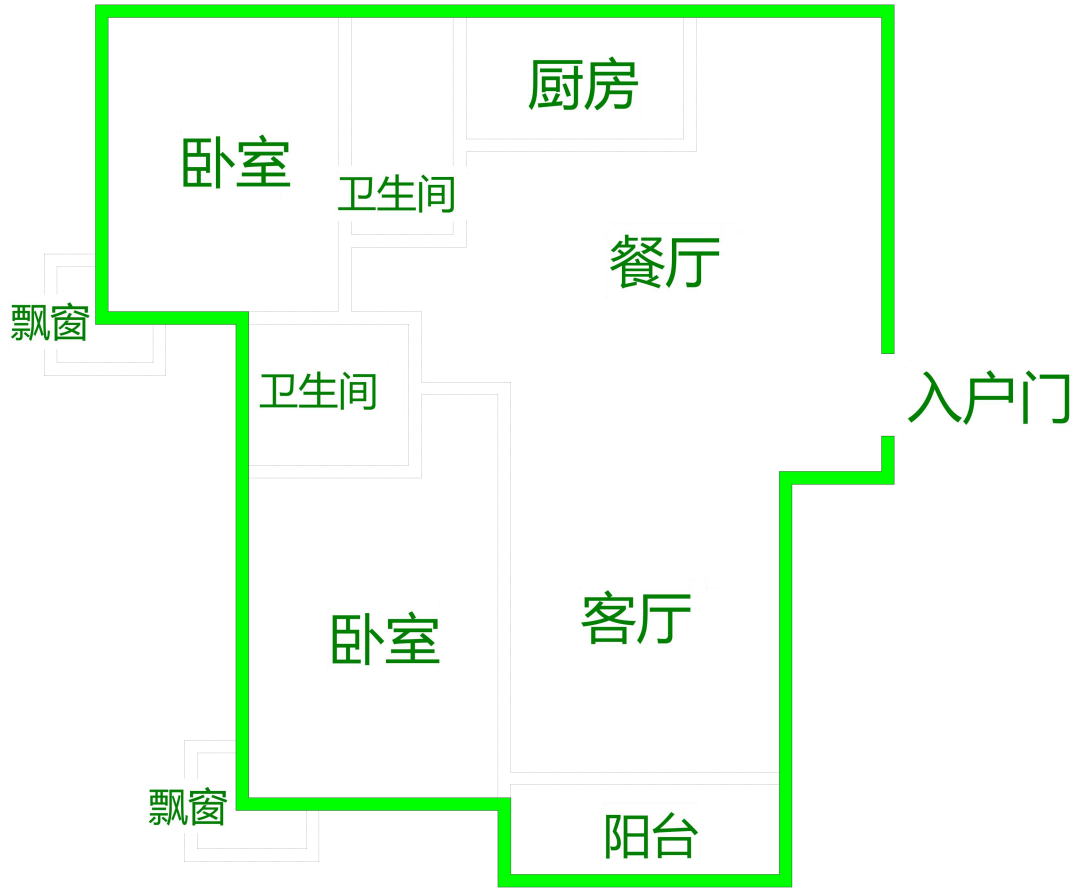
鉴定机构：

2022 年 4 月 18 日

# 估价对象位置图



# 估价对象示意图





# 估价对象照片



小区大门



小区大门



外立面



幢号



单元门



单元门



入户门



厅



厅

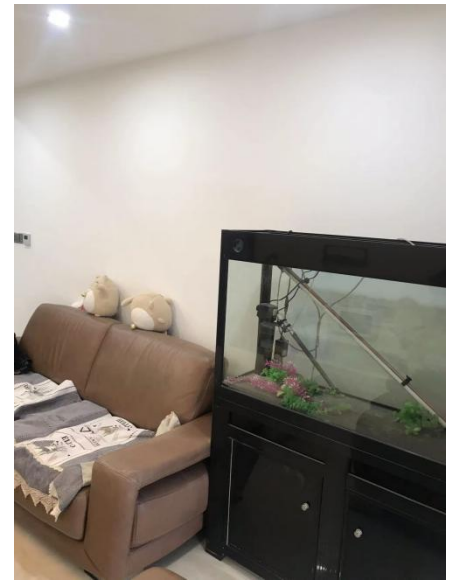




厅



厅



厅



厅



卧室



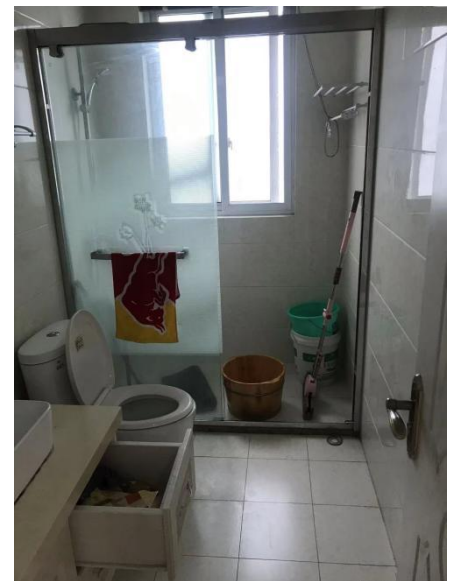
卧室



厨房



卫生间



卫生间



阁楼楼梯



阁楼



阁楼露台



阁楼无证阳光房搭建



阁楼无证阳光房搭建



# 估价对象权属证明

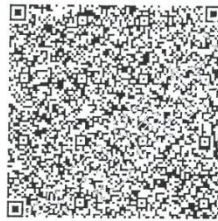
## 不动产登记簿查询结果

查询来源:窗口

行政区	溧阳市				坐落	燕岭茗苑5幢二单元1803		
自然状况	幢号	房号	所在层	总层数	房屋结构	建筑面积(m <sup>2</sup> )	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	规划用途
				18	钢筋混凝土结构	122.6	100.62	住宅
	土地面积(m <sup>2</sup> )		7.26			土地用途	城镇住宅用地	
权属状况	权利人		共有情况		房屋所有权证号/不动产权证号		土地使用权证号	
	溧阳市万达房地产开发有限公司		单独所有		苏(2018)溧阳市首次登记证第0008416号			
	不动产单元号		320481007039GB00045F00010126					
	登记时间		2018/09/05		房屋性质			
	土地使用权期限		2084/12/30		土地权利性质		出让	
抵押权信息	不动产证明号	抵押权人	抵押期限	担保范围	被担保主债权金额/最高债权额(万元)	是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定		
居住权信息	不动产证明号		居住权人		居住权期限			
限制权利信息	查封机构及文号		查封期限					
	溧阳市人民法院/(2018)溧复执字第573号		2019/02/12至2022/02/11					
	溧阳市人民法院/2021苏0481执2244号		2021/08/30至					
征收冻结信息	征收冻结单位				征收冻结时间			
附记								

说明:

- 1、本查询结果仅证明该查询时点本中心《不动产登记簿》记载内容;
- 2、涉及到商品房预售等相关信息,请向市住建部门查询;
- 3、被查询人姓名应准确无误,否则会导致错误的查询结果;
- 4、以上查询结果仅供参考;
- 5、扫描下方二维码关注“常州不动产登记交易”微信公众号,选择“自助查档核验”,扫码核验本查询结果。



# 估价机构营业执照复印件



## 营业执照

(副本) (16-1)

统一社会信用代码

911100007394033502



名称 博文房地产评估造价集团有限公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 法定代表人 徐文井  
 经营范围 房地产评估; 土地评估; 资产评估; 房产评估; 房地产咨询; 工程监理; 工程造价咨询; 工程招标代理; 地理信息系统工程; 工程设计; 工程测量; 不动产测绘; 不动产经纪代理; 工程咨询。(市场主体依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 7000万元  
 成立日期 2002年05月27日  
 营业期限 2002年05月27日至 长期  
 住所 北京市西城区宣武门外大街20号6层办公-0713



登记机关

2020年 05月 13日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



统一社会信用代码  
91320411MA1MNR0592 (1/1)

编号 320407666202001060327



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。

# 营业执照

(副本)

名称 博文房地产评估造价集团有限公司常州市分公司

成立日期 2016年06月28日

类型 有限责任公司分公司

营业期限

负责人 蒋文娟

营业场所 常州市新北区府翰苑6幢817室

经营范围

房地产评估；土地评估；资产评估；工程造价咨询；工程监  
理；工程造价咨询；工程招标代理；地理信息系统工程改  
计；工程测量；不动产测绘；不动产权属登记代理。（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



2020年01月30日

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

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

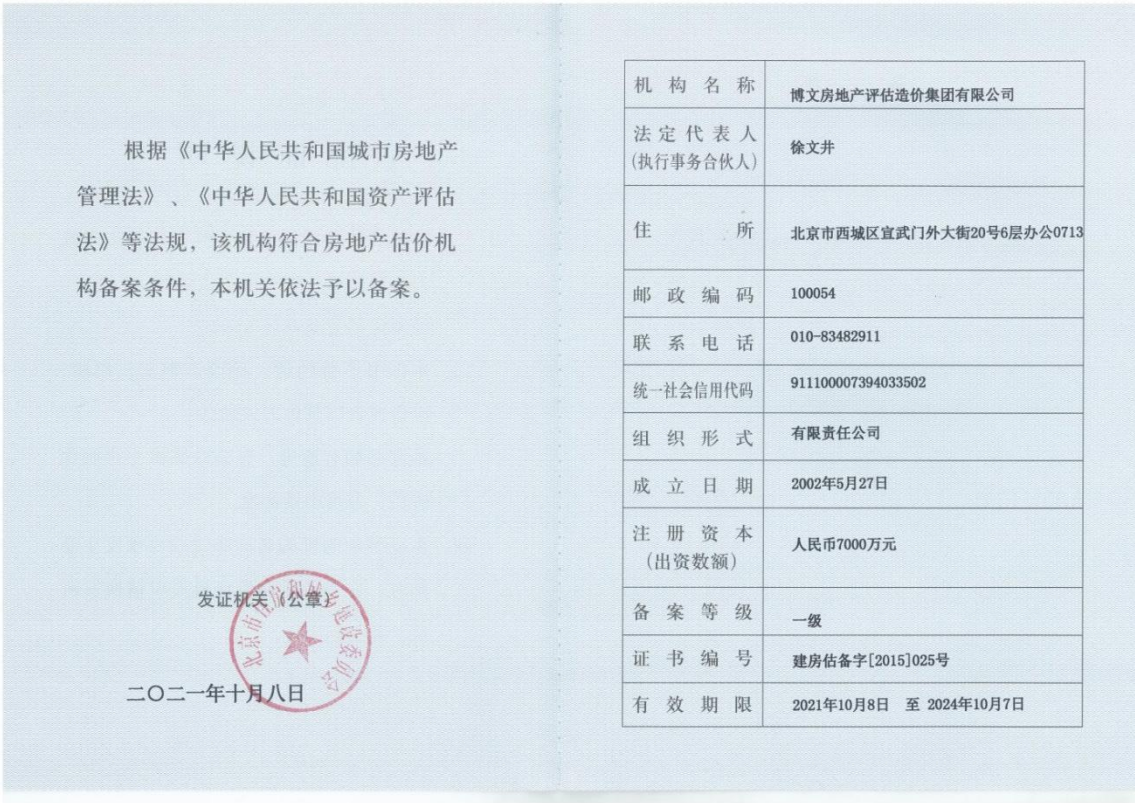
国家市场监督管理总局监制



# 估价机构资质证书复印件



中华人民共和国住房和城乡建设部制



# 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（2021）095号

博文房地产评估造价集团有限公司常州市分公司：

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：2021年10月22日至2024年10月7日。

专职估价师：蒋文娟（注册号：3220050057 机构负责人）、池勇（注册号：3520070028）、李晓玲（注册号：3220170216）、毛江辉（注册号：3620100024）、万胜（注册号：3620000025）、武守领（注册号：3720060077）、王亚柚（注册号：3220190138）、孔庆伍（注册号：3220040138）。

注册地址：常州市新北区府翰苑6幢817室

联系电话：蒋文娟 13601501555

江苏省住房和城乡建设厅

2021年10月22日

抄送：住房和城乡建设部房地产市场监管司

抄报：常州市房产管理局



# 北京市财政局

2019-0044 号

## 备案公告

博文房地产评估造价集团有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为博文房地产评估造价集团有限公司，组织形式为公司形式。

二、博文房地产评估造价集团有限公司法定代表人为徐文井。

博文房地产评估造价集团有限公司备案后应当加入北京资产评估协会，同时接受北京市财政局和北京资产评估协会的监督管理。博文房地产评估造价集团有限公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



# 北京市规划和自然资源委员会

京土估备字〔2020〕0087号

## 关于博文房地产评估造价集团有限公司 备案情况的函

博文房地产评估造价集团有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2020年10月27日完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

机构名称：博文房地产评估造价集团有限公司

备案编号：2020110087

统一社会信用代码：911100007394033502

法定代表人（执行事务合伙人）：徐文井

估价师信息见附记页

原函（京土估备字〔2020〕0014号）作废。



北京市规划和自然资源委员会

2021年4月30日



# 附记

## 估价师信息

备案日期：2021年12月23日

姓名	估价师类型	证书尾号	姓名	估价师类型	证书尾号
徐文井	土地估价师	0086	陈震宇	土地估价师	0001
刘贤祥	土地估价师	0009	江学来	房地产估价师	0116
李卫民	房地产估价师	0012	钟冠群	土地估价师	0020
万永芳	土地估价师	0083	李婷	土地估价师	0057
程承	土地估价师	0083	骆亮乐	土地估价师	0022
张日红	土地估价师	0008	高岚	土地估价师	0006
王依如	土地估价师	0259	刘明举	土地估价师	0195
张慧燕	土地估价师	0013	蒋文娟	土地估价师	0022
池勇	房地产估价师	0028	孔庆伍	房地产估价师	0138
李晓玲	房地产估价师	0216	毛江辉	房地产估价师	0024
武守领	房地产估价师	0077	成钰	土地估价师	0040
王俊	土地估价师	0050	李静娟	土地估价师	0062
王华磊	土地估价师	0032	陈磊	土地估价师	0472
曹伟	土地估价师	0075	廖运红	土地估价师	0032
李昌美	土地估价师	0107	徐桂娣	土地估价师	0081
刘林利	土地估价师	0017	冀拓	土地估价师	0032
王华	房地产估价师	0143	张为民	房地产估价师	0011
许成钢	土地估价师	0134	陈红光	土地估价师	0038
高坤军	土地估价师	0030	邵霞	土地估价师	0041
马康	土地估价师	0051	赵建英	土地估价师	0045
彭海明	土地估价师	0092	董宜波	土地估价师	0013
王龙夏	土地估价师	0209	史原轲	土地估价师	0026
王亚柚	土地估价师	0094	田春旭	土地估价师	0055
袁克瑾	土地估价师	0001	侯增辉	土地估价师	0105
李新明	土地估价师	0087	陈若夫	土地估价师	0036



## 附记

冯丹	土地估价师	0053	胡巍	土地估价师	0044
李文兵	土地估价师	0109	刘晓丹	土地估价师	0045
程慧静	土地估价师	0005	张公望	房地产估价师	0025
洪艳波	房地产估价师	0006	郝柏文	土地估价师	0037
白岳博	土地估价师	0110			

### 变更前信息

备案日期：2021年4月29日

姓名	估价师类型	证书尾号	姓名	估价师类型	证书尾号
徐文井	土地估价师	0086	陈震宇	土地估价师	0001
刘贤祥	土地估价师	0009	江学来	房地产估价师	0116
李卫民	房地产估价师	0012	钟冠群	土地估价师	0020
万永芳	土地估价师	0083	李婷	土地估价师	0057
程承	土地估价师	0083	骆亮乐	土地估价师	0022
张日红	土地估价师	0008	高岚	土地估价师	0006
王依如	土地估价师	0259	刘明举	土地估价师	0195
张慧燕	土地估价师	0013	蒋文娟	土地估价师	0022
池勇	房地产估价师	0028	孔庆伍	房地产估价师	0138
李晓玲	房地产估价师	0216	毛江辉	房地产估价师	0024
武守领	房地产估价师	0077	成钰	土地估价师	0040
王俊	土地估价师	0050	魏娜	土地估价师	0151
李静娟	土地估价师	0062	王华磊	土地估价师	0032
陈磊	土地估价师	0472	曹伟	土地估价师	0075
廖运红	土地估价师	0032	李昌美	土地估价师	0107
徐桂娣	土地估价师	0081	刘林利	土地估价师	0017
冀拓	土地估价师	0032	王华	房地产估价师	0143
张为民	房地产估价师	0011	许成钢	土地估价师	0134
陈红光	土地估价师	0038	高坤军	土地估价师	0030
邵霞	土地估价师	0041	马康	土地估价师	0051

## 附记

赵建英	土地估价师	0045	彭海明	土地估价师	0092
董宜波	土地估价师	0013	王龙夏	土地估价师	0209
史原轲	土地估价师	0026	余佩礼	土地估价师	0049
王亚袖	土地估价师	0094	田春旭	土地估价师	0055
袁克瑾	土地估价师	0001	侯增辉	土地估价师	0105
李新明	土地估价师	0087	陈若夫	土地估价师	0036
冯丹	土地估价师	0053	胡巍	土地估价师	0044
李文兵	土地估价师	0109	刘晓丹	土地估价师	0045
程慧静	土地估价师	0005	张公望	房地产估价师	0025
洪艳波	房地产估价师	0006	李强	土地估价师	0068
郝柏文	土地估价师	0037	白岳博	土地估价师	0110





# 房地产估价师注册证书复印件

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。</p> <p>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。</p> <p>This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.</p> <p>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.</p>	<p>姓名 / Full name</p> <p>蒋文娟</p> <p>性别 / Sex</p> <p>女</p> <p>身份证件号码 / ID No.</p> <p>320411197805151824</p> <p>注册号 / Registration No.</p> <p>3220050057</p> <p>执业机构 / Employer</p> <p>博文房地产评估造价集团有限公司</p> <p>常州市分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry</p> <p>2023-01-12</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p> <p>蒋文娟</p>
--	--

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。</p> <p>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。</p> <p>This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.</p> <p>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.</p>	<p>姓名 / Full name</p> <p>王亚楠</p> <p>性别 / Sex</p> <p>男</p> <p>身份证件号码 / ID No.</p> <p>320321198804214231</p> <p>注册号 / Registration No.</p> <p>3220190138</p> <p>执业机构 / Employer</p> <p>博文房地产评估造价集团有限公司</p> <p>常州市分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry</p> <p>2022-07-04</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p> <p>王亚楠</p>
--	--