

房地产估价报告

估价报告编号：苏地仁合无锡房估（法）字第 2022-002 号

估价项目名称：江苏省无锡市梁溪区人民法院委托案件涉及的陶
晓英位于无锡市中山路 662-2214 住宅房地产市场价
值评估

估价委托人：江苏省无锡市梁溪区人民法院

房地产估价机构：江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询
有限公司

注册房地产估价师：宗楚楠 注册号：3220210335

严 军 注册号：3220160156

估价报告出具日期：二〇二二年二月七日

委托书号：（2021）苏 0213 法鉴委字第 1624 号



致估价委托人函

江苏省无锡市梁溪区人民法院：

受贵院委托【委托书号：（2021）苏 0213 法鉴委字第 1624 号】，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、公正、客观、合法的原则，按照科学、公允的方法，对陶晓英所拥有的位于无锡市中山路 662-2214 住宅房地产（建筑面积为 63.2m² 的房屋所有权和相应分摊的 1.9m² 国有土地使用权以及与整体物业不可分割的室内固定装饰装修价值）市场价值进行了评估，估价目的是为江苏省无锡市梁溪区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，价值时点为 2021 年 12 月 22 日。

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，在认真分析现有资料的基础上，选用了比较法作为评估的基本方法，经过详细测算，并结合估价经验和对影响估价对象价值的因素的分析，确定：

估价对象于价值时点的市场价值（包含土地使用权及室内固定装饰装修价值）为：

房地产总价：109.96 万元，大写人民币壹佰零玖万玖仟陆佰元整。
折合房地产单价：17399 元/m²。货币种类：人民币。

表1 估价对象评估结果一览表

不动产坐落	权利人	不动产单元号	建筑面积(m ²)	所在层/总层数	结构	用途	建筑年代	发证日期	设定毛坯总价(万元)
中山路 662-2214	陶晓英 20200081 938	32020400201 5GB00067F0 0000552	63.2	20/33	钢混	成套住宅	2007 年	2020年 04月23 日	106.63
室内固定装饰装修总价(万元)									3.33
房地产总价(包含室内固定装饰装修价值)(万元)									109.96

特别提示：

(1) 本次评估价值为估价对象在正常状态下的市场价值，未考虑估价对象原有的担保物权、租赁权和其他优先受偿权等的影响。



(2) 本报告必须完整使用（尤其是估价对象价值）方为有效，对单独使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，受托房地产估价机构不承担责任。

江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司



法定代表人：



二〇二二年二月七日



目 录

注册房地产估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
一、估价的假设条件.....	5
二、估价报告使用限制.....	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.....	13
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	16
十一、注册房地产估价师.....	17
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业期.....	17
附 件.....	18



注册房地产估价师声明

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，但受到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、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师宗楚楠、严军于2022年01月07日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但对估价对象的现场勘察仅限于其外观和正常使用状况，对被遮盖未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除另有协议外，我们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。

6、我们承诺遵守道德规范和行为准则，具备专业胜任能力，勤勉尽责地完成估价任务。

7、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

姓名	注册号	签字
注册房地产估价师 宗楚楠	3220210335	宗楚楠
注册房地产估价师 严军	3220160156	严军

二〇二二年二月七日



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、估价的假设条件

（一）一般假设

1、权益方面假设

1.1 在估价期日，估价委托人未提供《房屋所有权证》和《国有土地使用证》，本次评估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》复印件资料，本次估价假设其合法、真实、准确和完整。

1.2 本报告以估价对象在价值时点不存在拖欠款项或法律纠纷等可能影响其评估价值的任何限制为假设前提。

1.3 本次评估价值为估价对象在正常状态下的市场价值，未考虑估价对象原有的担保物权、租赁权和其他优先受偿权的影响。

2、评估价值假设

2.1 本估价报告中，估价结果为估价对象于价值时点的市场价值。

2.2 市场价值是指在设定交易条件下最可能实现的价格，它依据了如下假设：

交易双方是自愿地进行交易的——一个自愿出售卖者和一个自愿购买者；

交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；

交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；

交易双方掌握必要的市场信息；

交易双方有较充裕的时间进行交易；

不存在买者因特殊兴趣而给予追加出价。

2.3 本评估报告结果包含与房屋不可分割的满足其使用功能的水、电等相关配套设施的价值，以及与整体物业不可分割的室内固定装饰装修的价值。

3、评估方法假设



技术报告中选用了比较法作为评估测算方法，运用该方法是基于以下假设：

比较法中所采用可比实例的数据均为在公开市场上所收集的正常交易价格，无特殊交易限制和影响。

4、价值内涵假设前提

4.1 估价对象建筑面积及估价对象用途来源为委托方提供的《无锡市不动产（房屋）登记簿证明》等复印件资料，均认为数据合法、真实、准确和完整。

5、本次房地产评估价值时点为委托人确定的价值时点即 2021 年 12 月 22 日。

6、我公司估价师对估价对象进行了实地查勘，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值因素给予了关注，但未进行专业性检测，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，本次评估假设其无房屋质量及环境污染问题。

（二）未定事项假设

1、报告未考虑估价对象可能存在的拖欠物业费、水电费等税费对其价值的影响。

2、本报告的估价结果中房地产市场价值未考虑法院拍卖时产生的拍卖费、评估费、诉讼费等相关费用对其价值的影响。

3、本次估价假设估价对象不存在可能影响其价值的债权限制和负有法律义务性质的开支及他项权利约束。

4、本次估价假设估价对象在批准使用期限内，能保持现状用途及功能，且合法、持续使用。

（三）背离事实假设

估价对象房地产已办理了查封限制，鉴于本次评估目的是为江苏省无锡市梁溪区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，价值标准为市场价值，在房地产司法拍卖中，原有的担保物权因拍卖而消灭，查封等限制权利因拍卖而解除，故本次估价未考虑估价对象上限制权利的影响。

（四）依据不足假设

本次估价无依据不足假设。



（五）不相一致假设

本次评估价值时点根据估价委托人要求设定为 2021 年 12 月 22 日，注册房地产估价师实地查勘时间为 2022 年 01 月 07 日，考虑到估价对象在短时间内房屋状况不会发生明显变动，故本次评估假设估价对象在价值时点时的状况与完成实地查勘时的状况一致。

二、估价报告使用限制

（一）本评估报告中所依据的有关资料系由委托方提供，并对其真实性负责。因委托方提供的资料失真造成评估结果有误，估价方不承担责任。

（二）本估价报告应用范围为江苏省无锡市梁溪区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

（三）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。

（四）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。

（五）按有关规定，在房地产市场保持平稳的前提下，本估价报告自出具日起一年内有效（自 2022 年 02 月 07 日至 2023 年 02 月 06 日止），若过期使用，必须进行期日修正或重新评估。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。在估价报告应用有效期内使用估价报告的，相关责任由出具估价报告的估价机构承担，但使用者不当使用的除外。

（六）必须在本报告有效期内，按“估价假设和限制条件”正确地运用本报告估价结果，否则本报告无效。

（七）其他需要说明的问题

1. 本报告必须完整使用（尤其是估价对象价值）方为有效，对单独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。

2. 本报告解释权为本评估机构所有，使用报告者如有任何疑问，须向本公司提出咨询，其他任何单位和个人所发表意见均不代表本公



司对该房地产价值的意见。

3. 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后生效，复印件无效。

4. 本估价报告书一式捌份，委托方柒份，本机构存档壹份。

5. 报告中所使用的货币为人民币。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托估价人：江苏省无锡市梁溪区人民法院

督办人：陈青、顾铭敏

联系电话：0510-81110306

地址：无锡市梁溪区民和路1号（二号楼）418办公室

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司

估价机构住所：南京市鼓楼区中山路55号A19、A20

法定代表人：肖阳

房地产估价资质等级：壹级

资格证书编号：苏建房估备（壹）南京00014

土地资质执业范围：全国

备案编号：2020320234

无锡联系人：吉俊良

联系电话：0510-66050116

传 真：0510-66050116

邮政编码：214000

网 址：<http://www.jssdrh.com>

电子信箱：info@jssdrh.com

三、估价目的

为江苏省无锡市梁溪区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）估价范围

本次评估列入估价范围的为陶晓英所拥有的坐落于无锡市中山



路 662-2214 住宅房地产，包括建筑面积为 63.2m² 的房屋所有权和相应分摊的 1.9m² 国有土地使用权以及与整体物业不可分割的室内固定装饰装修价值。

(二) 估价对象登记状况

表 2 估价对象登记情况

不动产坐落	权利人	不动产单元号	建筑面积 (m ²)	所在层/总层数	结构	用途	建筑年代	权利性质	分摊土地面积 (m ²)	权利类型	土地使用期限
中山路 662-2214	陶晓英 202000 81938	3202040020 15GB00067 F00000552	63.2	20/33	钢混	城镇住宅用地/成套住宅	2007 年	出让	1.9	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	至 2051-08-15 止

(三) 估价对象权益状况

1. 房屋权利状况

根据委托方提供的《无锡市不动产(房屋)登记簿证明》，权利人为陶晓英。

2. 土地使用权状况

根据估价委托人提供的《无锡市不动产(房屋)登记簿证明》，土地使用权权利性质为出让，权利类型为国有建设用地使用权，土地用途为城镇住宅用地，分摊土地面积为 1.9 平方米，土地使用期限至 2051-08-15 止。

3. 他项权利状况

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		

4. 限制状况

来文单位	来文编号	收文日期	限制内容
1 无锡市梁溪区人民法院	2020 苏 0213 民初 3765 号	2020-07-03	查封
2		以下空白	

(四) 估价对象实物状况

估价对象位于无锡市中山路662，其所在小区整宗地块东至茂业百货、西至中山路、南至中山路、北至河道。估价对象所在宗地地势

平坦，形状较规则，实际开发程度为宗地红线外“六通”（通电、通上水、通下水、通讯、通路、通气）和红线内“五通一平”（通电、通上水、通下水、通讯、通路及场地平整）。

估价对象位于中山路662-2214，所在楼栋建成于2007年，钢混结构，总层数33层，估价对象位于第20层，建筑面积为63.2m²，朝向东，现状户型为一室一厅一卫。估价对象室内地面铺设复合地板，墙面铺贴墙纸，顶面粉刷乳胶漆；卫生间地面铺设地砖，墙面铺贴墙砖，集成吊顶。估价对象整体采光、通风条件一般，登记为成套住宅，实际用途为住宅，至价值时点，室内有人居住。



据注册房地产估价师实地查勘，估价对象维护状况较优，成新度较高。

(五)估价对象区位状况

估价对象位于中山路662号，所处区域位于无锡市梁溪区。估价对象距无锡市市中心直线距离约1km。区域周边物业类型以住宅房地产为主，有荷花里社区、莲蓉公寓、颐和湾公寓、横街小区、嘉德花园等住宅小区。区域商业设施规模以中小型为主，分布有超市、零售百货、餐饮等生活配套服务设施，总体区域繁华程度较优。

估价对象所处区域周边有中山路、解放北路、北塘大街等城市主次干道，道路质量较好，路网较密集，通达性较高。估价对象所在区域内公交线路多，有1路、2路、5路、31路、57路等公交





线路停靠，且临近地铁1号线胜利门站，综合评价，交通便利度优。

估价对象所处区域周边绿化一般，人流车流量较大，略有噪声、粉尘污染，综合评定其环境状况一般。估价对象所在区域已达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气的开发水平，供水、供电保证率高，基础设施总体条件较优。

估价对象位于中山路662号，其所在建筑物共33层，估价对象位于第20层，房屋整体东西朝向，物业管理一般。

表3 估价对象区域公共配套设施一览表

学校	无锡市积余实验学校、江苏省无锡连元街小学、江苏省无锡市五爱小学、无锡金桥双语实验学校等
超市	华润万家、优家生活超市、华联超市等
医院	无锡市康复医院、中国人民解放军联勤保障部队第九〇四医院、无锡市第二人民医院等
银行	宁波银行、平安银行、交通银行等

五、价值时点

本次评估价值时点根据估价委托人要求确定为2021年12月22日。

六、价值类型

1、价值类型：本次评估的价值是估价对象在价值时点的市场价值。市场价值是指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。

2、本次估价目的是为江苏省无锡市梁溪区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产于价值时点的市场价值，市场价值评估采用公开市场价值标准。

七、估价原则

本评估报告在遵循公正、公平、公开、客观、科学原则的前提下，具体依据如下原则：

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.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。

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.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。

八、估价依据

(一) 国家及地方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，2021年1月1日起实施）

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据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，中华人民共和国主席令第32号颁布，自2020年1月1日起施行）

3、《中华人民共和国土地管理法》（根据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，中华人民共和国主席令第32号颁布，自2020年1月1日起施行）

4、《中华人民共和国城乡规划法》（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）



5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第743号，2021年9月1日起实施）

6、《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日中华人民共和国国务院令第55号发布。根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）

7、《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号，2007年10月1日施行）

8、全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（法发[2005]12号，2005年2月28日，第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）

9、《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》（2009年8月24日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过，自2009年11月20日起施行）

10、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（2016年5月30日由最高人民法院审判委员会第1685次会议通过，自2017年1月1日起施行）

11、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日由中华人民共和国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）

12、无锡市政府和部门颁布的其他相关政策法规

（二）本次估价依据的技术规程及有关技术文件

1.《房地产估价规范》（国标 GB/T 50291-2015，2015年12月1日起施行）

2.《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013，自2014年2月1日起施行）

3.《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》

4.《江苏省建筑工程预算定额文件汇编》

（三）委托方提供的有关资料



1. 司法评估委托书
2. 无锡市不动产（房屋）登记簿证明复印件

（四）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
5. 建设部《房屋完损等级评定标准》

（五）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. 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
4. 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）房地产估价方法

注册房地产估价师根据实地查勘情况，按照《房地产估价规范》的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地房地产市场状况，选择估价方法。

估价对象作为住宅性质的房地产，根据估价师调查，同一供求范围内，市场发育较为成熟，有类似的房地产交易案例，根据替代原则本次评估使用比较法评估估价对象房地产价值。

考虑到住宅租赁市场受市场交易的影响而不断发生变化，长期、稳定的收益流难以形成。在当前市场条件下，区域住宅整体租金水平低，主要以满足使用为目的或等待升值抛售，在房地产市场变幻莫测的情况下，未来房价走势较难判断。故本次评估不选用收益法作为评



估的基本方法。估价对象属于已建成并已投入使用的物业，非待开发房地产，不产生后续开发成本，故不适宜选用假设开发法进行评估。估价对象属于已建成并已投入使用的物业，其客观市场价值与开发成本关联性较弱，故成本法也不适宜。

本报告采用比较法为估价方法，经综合测算得出估价对象的市场价值。

（二）房地产估价技术路线

根据估价委托人的委托，本次估价需将估价对象的室内固定装饰装修价值单独列出，故本次估价先采用比较法评估其设定为毛坯状态下的房地产价值；再采用成本法评估确定其室内固定装饰装修价值。

1、设定为毛坯状态下的房地产价值测算

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处理后得到估价对象价值或价格的方法。

计算公式如下：

估价对象比较价值=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

2、室内固定装饰装修价值测算

室内固定装饰装修采用成本法测算，成本法是利用室内固定装饰装修重置价格或重建价格，以重新取得或重新开发、重新建造全新状态的估价对象室内固定装饰装修所需的总费用结合装饰装修成新率来测算室内固定装饰装修成本价格的一种方法。

室内固定装饰装修价值=室内固定装饰装修重置价格×装饰装修成新率

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的市场价值（包含土地使用权及室内固定装饰装修



价值)为:

房地产总价: 109.96 万元, 大写人民币壹佰零玖万玖仟陆佰元整。
折合房地产单价: 17399 元/m²。货币种类: 人民币。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
宗楚楠	3220210335	宗楚楠	2022年02月07日
严军	3220160156	严军	2022年02月07日

十二、实地查勘期

我公司估价师于 2022 年 01 月 07 日对估价对象进行并完成了实地查勘。

十三、估价作业期

2022 年 01 月 07 日至 2022 年 02 月 07 日



附 件

- 1.江苏省无锡市梁溪区人民法院司法评估委托书复印件
- 2.无锡市不动产（房屋）登记簿证明复印件
- 3.估价对象位置图
- 4.估价对象现场照片
- 5.专业帮助说明
- 6.受托估价方营业执照及资格证书复印件
- 7.估价师资格证书复印件

江苏省无锡市梁溪区人民法院

司法鉴定委托书

(2021)苏 0213 法鉴委字第 1624 号
江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司
无锡分公司：

许广彬与陶晓英借款合同纠纷一案，需对陶晓英名下位于无锡市梁溪路 51-2116 室、无锡市梁溪路 51-2117 室、无锡市中山路 662-2214 室、无锡市太湖梅梁苑 76、无锡市银河湾花园 129 不动产（含室内装修、动产，装修单列、动产单列）进行评估（评估基准日为 2021-12-22）。根据《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》，特委托你单位进行评估。现将有关材料送去，请指派你单位有专门资质的人进行评估。评估结束后，应当出具《评估报告书》，并由评估人签名、盖章。

我院送去的有关材料，请一并退还我院。

附 1：执行裁定书、不动产登记证明等。

附 2：《委托评估要求》。

勘验时间：2022-1-7 10: 00



督办人陈青、顾铭敏电话：0510-81110306

案件承办法官诸庆文 0510-81110130

地址无锡市梁溪区民和路 1 号（二号楼）418 办公室

估价对象位置示意图



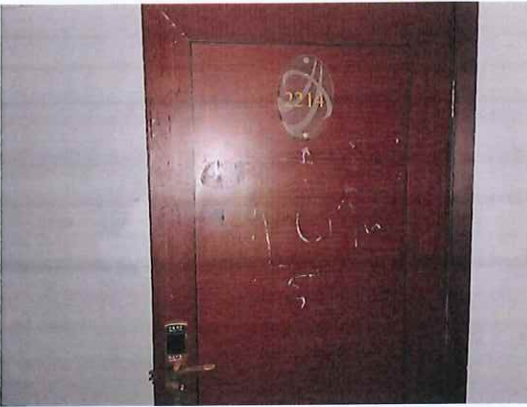
估价对象现场照片



建筑物外观



楼栋号



估价对象状况一



估价对象状况二



估价对象状况三



估价对象状况四



估价对象状况五



估价对象状况六

专业帮助说明

项目名称	江苏省无锡市梁溪区人民法院委托案件涉及的陶晓英位于无锡市中山路 662-2214 住宅房地产市场价格评估				
拟解决问题	/				
专家（专业人员）简况					
姓名		性别		出生年月	
学历		学位		技术职称	
地址					
电话/手机				电子邮件	
单位				单位电话	
专业或专长及 学术文献	/				
本次项目专业 意见	/				
备注	本次评估无专家提供专业帮助				

填表人： 严军

日期： 2022. 2. 7

编号 320106000201810220219



请于每年1月1日至6月30日上
网申报上一年度工商年报，逾期
未报将被标记为经营异常状态或
列入经营异常名录并向社会公
示，年报网址见营业执照左下方。

营 业 执 照

(副 本)

统一社会信用代码 913201066637888470 (6/6)

名 称 江苏苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司
类 型 有限责任公司
住 所 南京市鼓楼区中山路55号A19、A20
法定代表人 肖阳
注 册 资 本 300万元整
成 立 日 期 2007年09月07日
营 业 期 限 2007年09月07日至*****
经 营 范 围 房地产评估、土地评估、资产评估、社会稳定风险评估、地质灾害评
估；工程造价咨询；工程预算、决算、审计；工程项目咨询、投资项目
可行性研究；房地产经纪；土地登记代理；城市规划设计；土地利用规
划、编制、设计、咨询；土地复垦和整理工程；土地调查；工程测量；
地籍测绘；房产测绘；信息系统开发与集成。（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）



04121990

登 记 机 关



2018年 10月 22日

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：江苏地仁合土地房地产资产评估测绘造价咨询有限公司
法定代表人：肖阳
(执行事务合伙人)
住所：南京市中山路55号A19、A20
统一社会信用代码：913201066637888470
备案等级：壹级
证书编号：苏建房估备（壹）南京 00014
有效期限：2016年02月21日 至 2022年04月06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.



No. 00210215

姓名 / Full name

严军

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

320203197610181838

注册号 / Registration No.

3220160156

执业机构 / Employer
江苏德仁智地房地产资产评估

测绘造价咨询有限公司无锡分公司

有效期至 / Date of expiry

2022-08-01

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. 00210969

姓名 / Full name

宗楚楠

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

320981199308057218

注册号 / Registration No.

3220210335

执业机构 / Employer
江苏德仁智地房地产资产评估

测绘造价咨询有限公司无锡分公司

有效期至 / Date of expiry

2024-04-01

持证人签名 / Bearer's signature

