

# 评估报告书

(正本)



江苏象仁土地房地产资产评估有限公司

## 房地产司法估价报告

估价项目名称：湖州市南浔区旧馆镇潘家庄路 168 号天星苑 1  
幢 2 单元 502 室住宅房地产司法鉴定市场价值评  
估

估价委托人：湖州南太湖新区人民法院

房地产估价机构：江苏象仁土地房地产资产评估有限公司  
江苏象仁土地房地产资产评估有限公司湖州  
分公司

注册房地产估价师：龚坚强（注册号：3620160007）  
陈志勇（注册号：3320160182）

估价报告出具日期：二〇二二年四月十九日

房地产估价报告编号：苏象仁房地估（2022）湖司字第 002 号

## 致估价委托方函

湖州南太湖新区人民法院：

我公司接受贵院【（2022）浙湖太法委评字第17号】评估鉴定委托书的委托，对张波所有的位于湖州市南浔区旧馆镇潘家庄路168号天星苑1幢2单元502室（房屋建筑面积为81.4m<sup>2</sup>，国有土地使用权面积为10.51m<sup>2</sup>）的住宅房地产市场价格价值进行评估。估价目的是为贵院办理案件提供市场价格价值参考。

注册房地产估价师本着独立、客观、公正、合法的原则，根据我国有关房地产估价的法律、法规、制度规定和《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），根据本次特定的估价目的，遵循公正的估价原则，按照科学的估价程序、估价经验及贵院提供的有关资料，经现场踏勘，采用市场比较法，对上述房地产进行了估价。估价对象在价值时点2022年4月15日的住宅房地产市场价值为人民币658661元（大写金额：陆拾伍万捌仟陆佰陆拾壹元整），其中：房屋价值为653805元，按房屋面积折算单价为8032元/m<sup>2</sup>，装修价值为人民币4856元。

特别提示：欲知本估价报告详细内容，请阅读本报告全文。估价报告使用者应充分关注本报告中“估价的假设和限制条件”以及估价报告应用有效期等，以免使用不当，造成损失。

法定代表人：



江苏象仁土地房地产资产评估有限公司

江苏象仁土地房地产资产评估有限公司湖州分公司

二〇二二年四月十九日

## 目 录

一、估价师声明.....	-4-
二、估价的假设和限制条件.....	-5-
三、估价结果报告.....	-7-
(一) 估价委托人.....	-7-
(二) 房地产估价机构.....	-7-
(三) 估价目的.....	-7-
(四) 估价对象.....	-7-
(五) 价值时点.....	-9-
(六) 价值类型.....	-9-
(七) 估价原则.....	-9-
(八) 估价依据.....	-10-
(九) 估价方法.....	-11-
(十) 估价结果.....	-14-
(十一) 注册房地产估价师.....	-14-
(十二) 实地查勘期.....	-14-
(十三) 估价作业期及使用期限.....	-14-
四、附件.....	-15-

## 估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但估价结果受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系或偏见。

四、我们严格依照中华人民共和国国家标准《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）进行分析，形成结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师龚坚强与陈志勇已于2022年4月15日对估价对象所在区域进行了实地查勘，并对实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，依据估价委托人提供的资料进行估价。除非另有资料证明，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

六、注册房地产估价师及所在的估价机构具备本估价业务所需的执业资格和相关估价经验，没有其他人对本估价报告提供了重要专业帮助。

七、本估价报告是本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格的因素进行分析，为估价对象基于特定估价目的而出具的，但受本估价机构注册房地产估价师职业水平和能力的影响。

姓名	注册号	签名	签名日期
龚坚强	3620160007		2022年4月19日
陈志勇	3320160182		2021年4月19日

## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

(一) 本次估价所依据的估价对象的权属资料为估价委托人提供的权属证明复印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定本次估价于价值时点以其合法、真实、准确和完整的合理假设为前提。

(二) 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) 注册房地产估价师龚坚强与陈志勇于 2022 年 4 月 15 日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，本次估价于价值时点以其房屋安全、无环境污染的合理假设为前提。

### 二、未定事项假设

(一) 本报告出具的价值包含了国有土地使用权价值。若至价值时点止，原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。

(二) 委托方提供的权属证明复印件未记载房屋总层数及所在层，经注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，估价对象房屋总层数为 11 层，所在层为第 5 层。

(三) 委托方提供的权属证明复印件未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查，估价对象建成于 2016 年左右，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

(四) 本估价结果是在公开市场价值前提下求取的房地产市场价格，未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估价价值的影响。

### 三、背离事实假设

（一）估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

（二）不考虑估价对象被查封、原有的担保物权以及其他法定优先受偿权对估价结果的影响。

### 四、其他假设说明

本次估价无不相一致、依据不足假设。

### 五、报告使用的限制条件

（一）价值时点为现场勘查当日，即 2022 年 4 月 15 日。

（二）合理使用评估价格：本报告是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的价值时点的市场价格，仅为贵院办理案件提供市场价值参考，不得用于其他目的和用途。

（三）估价报告应用的有效期：估价报告应用有效期从估价报告出具之日起计，不得超过一年（即 2022 年 4 月 19 日起至 2023 年 4 月 18 日止）。估价报告应在有效期内使用，且估价结果应与估价报告同时完整使用。超出估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。

（四）估价委托人在使用本报告时，务请注意本估价结果报告中的估价的假设和限制条件。并且本估价报告的全文为一个不可分割的整体，若仅有部分内容，则不能成为有效的估价报告。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：湖州南太湖新区人民法院

联系电话：（0572）2210182

### 二、房地产估价机构

机构名称：江苏象仁土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：王明甫

住所：南京市秦淮区太平南路 389 号 801 室

资质等级：壹级

资质证书编号：苏建房估备（壹）南京 00075

受托机构：江苏象仁土地房地产资产评估有限公司湖州分公司

负责人：龚坚强

住所：湖州市吴兴区白鱼潭路 788 号米兰商务楼 A 座 1101 室

联系电话：（0572）2212560

### 三、估价目的

本次估价目的是对湖州市南浔区旧馆镇潘家庄路 168 号天星苑 1 幢 2 单元 502 室住宅房地产进行市场价值评估，为湖州南太湖新区人民法院办理案件涉及的张波所属的房地产提供市场价值参考。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象财产范围

估价对象为张波所属的湖州市南浔区旧馆镇潘家庄路 168 号天星苑 1 幢 2 单元 502 室住宅房地产，房屋建筑面积为 81.4 m<sup>2</sup>及其相对应的土地面积为 10.51 m<sup>2</sup>的国有土地使用权。

#### （二）估价对象权益基本状况

估价对象坐落于湖州市南浔区旧馆镇潘家庄路 168 号天星苑 1 幢 2 单元 502 室，详见下表：



权利人	张波			
房地坐落	湖州市南浔区旧馆镇潘家庄路 168 号天星苑 1 幢 2 单元 502 室			
房屋所有权证号	浙(2017)湖州市(南浔)不动产权第 0034159 号	国有土地使用证号	浙(2017)湖州市(南浔)不动产权第 0034159 号	
土地状况	使用权类型	出让	地类(用途)	城镇住宅用地
	终止日期	2083 年 12 月 02 日	使用权面积	10.51 平方米
房屋状况	设计用途	住宅	建筑面积	81.4 平方米
	实际所在层数	第 5 层	建筑结构	钢筋混凝土
	总层数	11 层	开发程度	已开发完成且使用状况良好
他项权利		有查封、有抵押		

## (三) 土地基本状况

估价对象名称	湖州市南浔区旧馆镇潘家庄路 168 号天星苑 1 幢 2 单元 502 室所占有土地
四至范围	东面为潘家庄路, 南至空地, 西面为空地, 北临旧馆大道
土地使用权面积	10.51 平方米
地类(用途)	城镇住宅用地
权利类型	国有建设用地使用权
使用权类型	出让
形状	形状较规则
地形地势	丘陵地区, 地势较为平缓
土壤地基	未见土壤受过污染, 酸碱性适合植物生长; 地基使用状况良好, 承载力大
基础设施完备度	通水(给水、排水)、通电、通路、通讯、通气
土地平整程度	平整

## (四) 建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

估价对象名称	湖州市南浔区旧馆镇潘家庄路 168 号天星苑 1 幢 2 单元 502 室
建筑面积	81.4 平方米
设计用途	住宅
权利类型	房屋(构筑物)所有权
权利性质	商品房
总层数	11 层

实际所在层数	第5层
建筑结构	钢混结构
设施设备	待估对象所在楼栋设施设备齐全，待估房屋为简装，通水、通电、通气，设施齐全。
空间布局	估价对象室内标准层高，空间布局合理，两室两厅一卫。房屋主体朝南，南北通透。
建成时间	2016年左右
完损状况	完好
利用现状	自用
室内装修	简装

#### （五）估价对象区位状况

估价对象为湖州市南浔区的高层住宅。天星苑为成熟住宅社区，小区东面为潘家庄路，南至空地，西面为空地，北临旧馆大道，交通便捷程度较高。估价对象所在区域基础配套设施齐全，生活配套设施有附近有浙北大厦、南浔区人民医院合作医院、时代幼儿园等，区域位置环境理想。

#### 五、价值时点

本次估价时点与完成估价对象实地查勘之日一致，为2022年4月15日。

#### 六、价值类型

（一）价值内涵：本次估价的值是估价对象于价值时点在满足估价的假设和限制条件的公开市场情况下所获得的公允市场价值；

（二）本次估价的时点为2022年4月15日；

（三）估价对象实际用途为住宅，登记用途为住宅，依据合法原则，本次估价设定估价对象用途为住宅。

（四）本次估价目的是为委托方办理案件涉及的张波所属的房地产提供市场价值参考。市场价值评估采用公开市场价值标准，但报告使用者需考虑将来市场变化和短期强制处置等因素的影响。

#### 七、估价原则

本次估价主要遵循独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则等经济性原则进行估价：

(一) 独立、客观、公正原则：独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。遵循独立、客观、公正原则的核心，是指估价机构和注册房地产估价师应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人都公平合理的价值。本次估价，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，也不存在偏见，本着独立客观公正的原则进行估价。

(二) 合法原则：遵循合法原则，应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价，本次按证载用途估价是遵循合法原则的具体体现。

(三) 最高最佳利用原则：最高最佳使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，并能使估价对象产生最高价值的使用。它的一种具体表现，是以使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量的。我们认为保持现状用途和开发强度最为有利，并以此为前提估价。

(四) 价值时点原则：遵循价值时点原则，要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价值。估价结论具有很强的时间相关性和时效性。

(五) 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格偏差在合理范围内的原则。

## 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. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45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》（中华人民共和国主席令第29号，自1995年1月1日起施行，2009年8月27日第二次修正）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，自1999年1月1日起施行；2004年8月28日第二次修正）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；
5. 《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》（

6. 中华人民共和国国务院令 第 55 号,自 1990 年 5 月 19 日起施行);
7. 《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第 132 号,自 2016 年 5 月 1 日起施行);
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》(中华人民共和国最高人民法院法释〔2004〕16 号,自 2005 年 1 月 1 日起施行);
9. 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(中华人民共和国最高人民法院于 2007 年 8 月 23 日发布,自 2007 年 9 月 1 日起施行);
10. 《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》(中华人民共和国最高人民法院法释〔2009〕16 号,自 2009 年 11 月 20 日起施行);
11. 《浙江省城乡规划条例》(浙江省人民代表大会常务委员会公告第 51 号,自 2010 年 10 月 1 日起施行)。

(二) 本次估价采用或借鉴的技术规程及标准

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
2. 《房屋完损等级评定标准》(试行)(1984 年 11 月 8 日);
3. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

(三) 委托方提供的有关资料

1. 《湖州南太湖新区人民法院评估鉴定委托书》(2022)浙湖太法委评字第 17 号;
2. 评估对象权属证明复印件;

(四) 估价机构和注册房地产估价师搜集掌握的有关资料

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、现状利用等方面的资料;
2. 注册房地产估价师实地勘察资料以及现状照片。

## 九、估价方法

房地产估价方法主要有市场比较法、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估价对象房地产在一定权利状态及时间点的价值水平，只是各种方法的适用条件、方法特点有所不同，需根据估价对象房地产的估价目的选择合适的估价方法。

(一) 由于成本法只考虑了土地取得成本和房屋的建造成本，过少地考虑市场区位、环境状况和市场供求关系等因素的影响，故不适宜选用成本法进行估价。

(二) 假设开发法适用于“待开发房地产”即具有投资开发或再开发潜力的房地产，具体指在建工程或可装修改造或可改用途的旧房。估价对象住宅已开发完成且使用状况良好，已近似达到房地产边际效用。若进行改造或再开发，财务上、技术上等不可行，故不适宜采用假设开发法。

(三) 估价对象虽然可出租产生收益，但是租金收益价值与估价对象的实际价值差别较大，难以反映该估价对象真实市场价值，因此不适用于收益法。

(四) 由于估价对象所在区域具有较为活跃和成熟的类似房地产市场，容易收集到较为丰富的类似房地产交易资料，故适宜采用市场比较法。

因此，根据估价对象的使用特点和估价目的，并遵循房地产价值评估方法的确定原则，选取市场比较法为本次估价的基本方法。

技术路线如下：

市场比较法是遵循替代原理，将估价对象房地产与近期已经发生了交易的类似房地产加以比较，从已经发生了交易的类似房地产的价值，修正得出估价对象客观、合理价值的一种估价方法。

市场比较法估价的步骤

1. 收集交易实例。资料收集范围包括：估价对象与交易实例位置、面积、用途、成交时间、双方当事人、地块条件、使用年期、交易条件、影响房地产价值的自身因素，包括区位因素、实物因素、权益因素、房地产成交价值等。应与估价对象处于相同特征的另一区域或邻近地区，或处于同一供需圈内或同一等级土地内。

2. 选取可比实例。应从房地产买卖成交实例中选取符合条件的交易实例作为参照标的，具体要求如下：

- (1) 可比实例与估价对象房地产的用途相同的交易案例；
- (2) 可比实例的价值类型与估价对象房地产的估价目的相同；
- (3) 可比实例必须是正常交易，或者可修正为正常交易；
- (4) 可比实例与估价对象房地产的建筑结构相同；
- (5) 可比实例的交易日期与价值时点较接近。

3. 建立价值可比基础。各可比实例应在以下方面统一：财产范围、付款方式、融资条件、税费负担、计价单位等。

4. 将估价对象房地产与交易实例进行比较，对影响房地产市场价值的交易情况、成交日期（市场状况调整）、区位状况、实物状况、权益状况等五个方面进行修正，求取估价对象房地产的比准价值。

5. 计算公式为：

$$V=V_b \times A \times B \times D \times E \times F$$

V—进行因素修正后的可比实例价值

$V_b$ —可比实例价值

A—估价对象交易情况指数/可比实例交易情况指数

B—价值时点房地产价值指数/可比实例交易日期价值指数

D—估价对象区位条件指数/可比实例区域因素条件指数

E—估价对象实物条件指数/可比实例实物因素条件指数

F—估价对象权益条件指数/可比实例权益因素条件指数

6. 比准价值的确定

所选取三个可比实例价值经过上述各项比较修正后，可选用下列方法之一计算综合结果，作为比准价值：

- (1) 简单算术平均法；
- (2) 加权平均法；
- (3) 中位数法；
- (4) 众数法；

7. 综合确定估价对象的房地产价值。

## 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，采用市场比较法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算并结合估价经验，在满足估价假设和限制条件下，估价对象在价值时点为2022年4月15日的住宅房地产市场价值为人民币658661元（大写金额：陆拾伍万捌仟陆佰陆拾壹元整），其中：房屋价值为653805元，按房屋面积折算单价为8032元/m<sup>2</sup>，装修价值为人民币4856元。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
龚坚强	362016000	 龚坚强	2022年4月19日
陈志勇	3320160182	 陈志勇	2021年4月19日

## 十二、实地查勘期

2022年4月15日。

## 十三、估价作业期及使用期限

估价作业期：2022年4月15日至2022年4月19日。

估价报告使用期限：2022年4月19日至2023年4月18日。

## 附 件

- 一、估价对象现场勘察照片及位置图
- 二、装修评估明细表
- 三、湖州南太湖新区人民法院司法评估鉴定委托书复印件
- 四、权属证明复印件
- 五、受托估价方营业执照及资质证书复印件
- 六、房地产估价师注册证书复印件



## 估价对象现场勘察照片



图片一



图片二



图片三



图片四

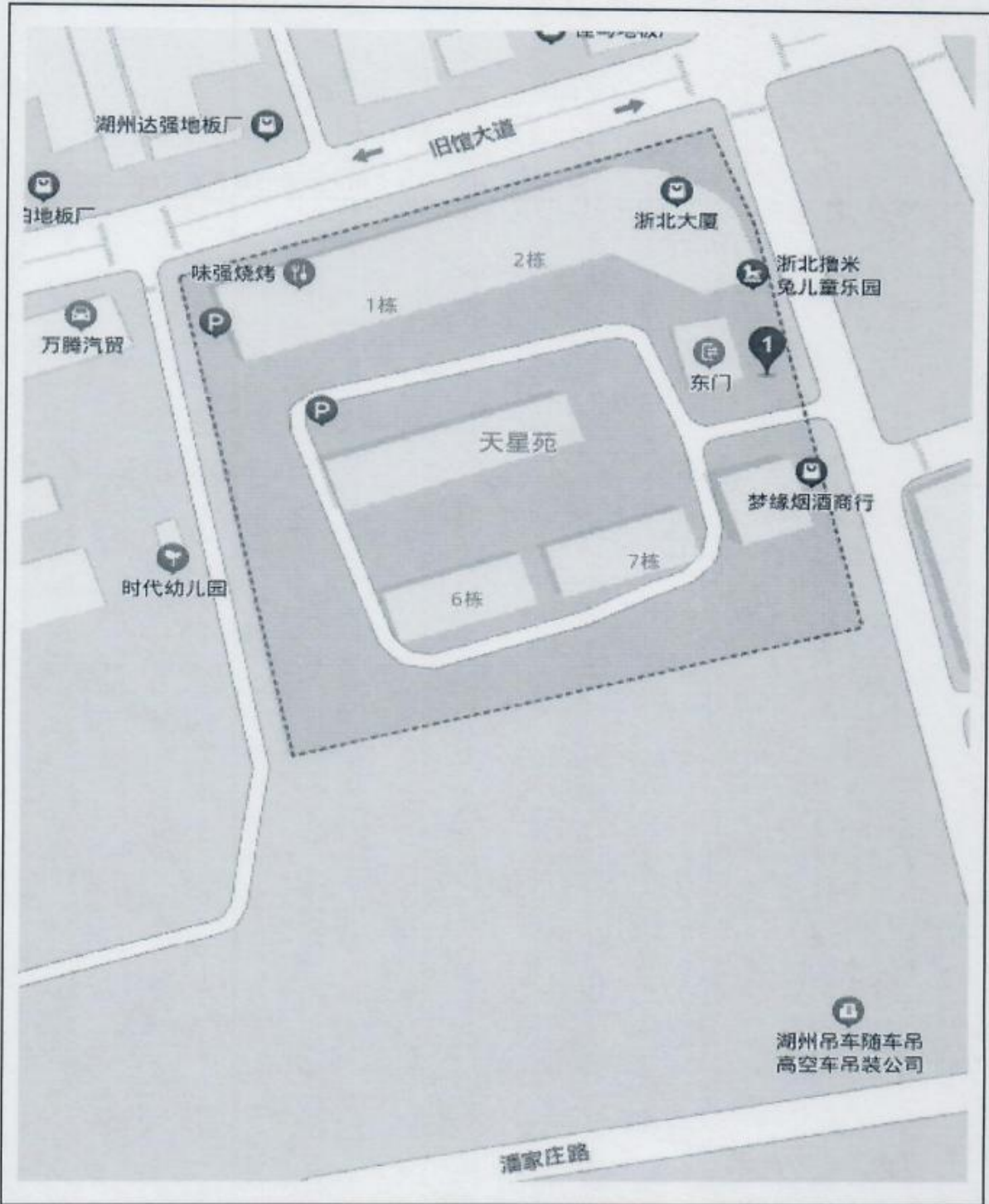


图片五



图片六

### 估价对象位置图



# 装修及设施评估明细表

评估基准日：2022年4月15日

资产占有方：张波

金额单位：人民币元

序号	项目	规格型号 (单位: m)	计量单位	数量	单价	重置价值	评估值
1	复合地板		m <sup>2</sup>	21.76	120	2611	1828
2	铝合金移门		m <sup>2</sup>	4.18	260	1087	761
3	木门		扇	4	500	2000	1400
4	不锈钢双眼水池		只	1	450	450	315
5	塑料地皮		m <sup>2</sup>	19.2	15	288	202
6	马桶		只	1	500	500	350
	合计						4856



# 湖州南太湖新区人民法院 评估鉴定委托书

(2022)浙湖太法委评字第17号

江苏象仁土地房地产资产评估有限公司湖州分公司：

我院办理的(2022)浙0591执54号申请执行人湖州盛宏典当有限责任公司与被执行人张波典当纠纷一案，决定对下列财产进行评估。现委托贵机构予以评估。

评估内容如下：

- 1、对被执行人张波名下坐落于浙江省湖州市南浔区旧馆镇天星苑1幢2单元502室房产进行价值评估。

现将评估鉴定委托书和相关材料移交你单位，请根据相关法律、法规、规定等进行评估。注意事项：1、请在收到委托书后三日内，书面通知我院具体评估人员名单；2、评估一般在十五个工作日内完成，需要延期的，应提前书面通知我院并附理由；无法完成的，应及时书面通知我院并退回委托和相关评估费用；3、评估鉴定完毕后，请将评估文书正本一份、副本四份与相关材料一并移交我院执行局



联系人：王辉                      固定电话：0572-2210182  
传 真：0572-2110017                      邮编：313000  
地 址：湖州市康山街道敬业路1255号

# 不动产信息查询记录



查档编号 1641993553917\_5036B66

依湖州南太湖新区的申请,经查询不动产登记信息平台,结果如下:

被查询人	姓名	张波	证件号	231027197512051537
本次不动产信息查询共 1 记录,详细记录如下表:				
不动 产 状 况	房1 坐落	湖州市南浔区旧馆镇潘家庄路168号天星苑1幢2单元502室		
	不动产单元号	330503104206GB00482F00010011		
	权利人	张波		
	证件号	231027197512051537		
	省编号	BDC3305031201719383564		
	产权证号	浙(2017)湖州市(南浔)不动产权第0034159号		
	用途	城镇住宅用地/住宅	面积	土地使用权面积10.51m <sup>2</sup> /房屋 所有权面积81.4m <sup>2</sup>
	共有情况	单独所有	登记时间	2017-04-20
	权利性质	出让/商品房		
	使用期限	-2083年12月02日		
抵押状况	1、抵押权人:湖州盛宏典当有限责任公司,抵押证明号:浙(2020)湖州市(南浔)不动产证明 第0077534号,债权数额:40,抵押方式:一般抵押,抵押登记时间:2020-09-28,抵押期限 :2020年09月28日至2021年03月26日止。			
查封状况				

查询结果仅供法院作为线索信息参考





# 营业执照

(副本)

编号 320104000202011250216

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。



统一社会信用代码  
91320104748217218W (1/1)

名称 江苏象仁土地房地产资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 王明甫

经营范围 房地产评估; 土地评估; 资产评估; 工程造价咨询; 工程咨询; 工程管理服务; 工程招标代理; 工程监理; 项目管理; 测绘服务; 社会稳定风险评估; (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)

注册资本 1000万元整

成立日期 2003年04月18日

营业期限 2003年04月18日至2033年04月16日

住所 南京市秦淮区太平南路389号801室



登记机关

2020



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330502MA28C7408X (1/2)



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

名称 江苏象仁土地房地产资产评估有限公司湖州分公司

成立日期 2016年04月01日

类型 有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

营业期限 2016年04月01日至长期

负责人 龚坚强

营业场所 浙江省湖州市泊月湾17幢A座-23

经营范围

房地产评估、土地评估、资产评估；工程造价咨询、工程咨询、工程管理服务；工程招标采购代理；工程监理；项目管理；测绘服务；社会稳定风险评估。（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08月26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：江苏象仁土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：  
(执行事务合伙人) 王明甫

住所：南京市秦淮区太平南路389号801室

统一社会信用代码：91320104748217218W

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00075

有效期限：2016年12月02日 至 2023年01月27日



发证机关(公章)  
2020 12



# 房地产估价机构分支机构

# 备案证书

浙江省住房和城乡建设厅监制

分支机构名称	江苏象仁土地房地产资产评估有限公司湖州分公司		
住所	浙江省湖州市泊月湾17幢A座-23		
分支机构负责人	董坚强	房地产估价师注册号	3620160007
统一社会信用代码	91330502MA28C7408X		
备案证书编号	浙房估备【2017】008号	有效期至	2023年01月27日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.



No. 00256885

姓名 / Full name

龚坚强

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

360621197612236152

注册号 / Registration No.

3620160007

执业机构 / Employer

江苏象仁土地房地产资产评估有限公司湖州分公司

有效期至 / Date of expiry

2024-11-29

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批准颁发。

本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.



No. 00199914

姓名 / Full name

陈志勇

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

350322198703090016

注册号 / Registration No.

3320160182

执业机构 / Employer

江苏象仁土地房地产资产评估有限公司湖州分公司

有效期至 / Date of expiry

2022-12-11

持证人签名 / Bearer's signature

