

房地产估价报告

估价项目名称：浙江省绍兴市华舍街道自在城1幢902室房地
产市场价值司法鉴定估价

估价委托方：苏州市吴江区人民法院

房地产估价机构：江苏万隆永鼎房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：陈继美 注册号 3220180051
吉春风 注册号 1220020067

估价报告出具日：2022年08月16日

估价报告编号：苏万隆永鼎房（估）字2022第F017号

致估价委托人函

苏州市吴江区人民法院:

受贵院委托(《苏州市吴江区人民法院司法鉴定委托书》((2022)苏0509鉴委字第223号),我对孙海波与赵江、林桂如买卖合同纠纷一案中涉及的位于浙江省绍兴市华舍街道自在城1幢902室的房地产在价值时点的市场价值进行了评估。本次估价项目的基本事项如下所述:

估价对象:浙江省绍兴市华舍街道自在城1幢902室房地产,建筑面积登记为283.07 m²,分摊占用的土地使用权面积为85.60 m²。本次估价包含估价对象房屋所有权和分摊占用的国有土地使用权,亦包含估价对象室内不可移动的装饰装修,以及可享用的公共配套设施和与建筑物不可分离的供水、排水、电力、通讯等基础设施。

权利人:林桂如。

价值时点:2022年07月29日。

估价目的:为估价委托人审理孙海波与赵江、林桂如买卖合同纠纷一案提供房地产市场价值参考。

价值类型:市场价值。

本公司根据估价目的,经过市场调查和实地查勘,依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《中华人民共和国资产评估法》及其他相关法律法规,遵循独立、客观、公正、合法的原则,运用比较法对估价对象进行了测算,确定在满足所有估价的假设和限制条件下,估价对象于价值时点2022年07月29日的市场价值为人民币1310.61万元,大写人民币壹仟叁佰壹拾万陆仟壹佰元整(取整至百元),折建筑面积单价46300元/m²。估价结果明细详见表

1-估价结果汇总表:

表 1 估价结果汇总表

估价对象	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
浙江省绍兴市华舍街道自在城 1 幢 902 室	283.07	46300	1310.61

本函摘自附后的房地产估价报告, 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读, 正确地运用本估价结果。

江苏万隆永鼎房地产土地资产评估有限公司

法定代表人: 丁勇

二〇二二年八月十六日



目 录

致估价委托人函	1
估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5
房地产估价结果报告	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	8
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	14
十、估价结果	15
十一、注册房地产估价师	16
十二、实地查勘期	16
十三、估价作业日期	16
附件	17

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、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。

2、本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。

3、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害关系，与估价委托人和估价利害关系人没有利害关系，对该估价对象相关的利害关系人没有任何偏见。

4、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、参与本项目的注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行了记录。但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，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。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、整个估价过程由专业人员完成，无人对本估价报告提供帮助。

7、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性、合法性、完整性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8、未经我公司书面同意，本报告不得向委托方、相关当事人和房地产登记机关以外的人员或单位提供，也不得以任何形式公开发表、复制。报告解释权为本评估机构所有。

估价的假设和限制条件

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、估价报告结论成立的假设前提

（一）一般假设

1、本报告提出的估价结果，是假设估价对象按照委托方提供的房地产合法用途持续使用、产权完整合法为前提。

2、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）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价；（6）买卖双方各自负担交易过程中应承担的税费，未考虑税收的转嫁。

3、本估价报告依据委托方提供的相关资料，评估设定委托方提供的情况和资料是真实、合法、完整的，估价对象权属无纠纷。估价人员对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查和尽职调查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本报告以估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提。若上述情况发生变化，需调整估价结果乃至重新估价。

4、价值时点假设，即要求估价结果是估价对象于价值时点当时的房地产市场状况、建筑材料、人工、机械费用下形成的客观合理价值，从价值时点起至估价结果有效期结束时止，设定估价对象房屋状况和房地产市场情形是基本稳定的。

5、本报告估价对象的公共配套设施、水、电及内部交通均与整体物业为不可分割的一体，因此本次估价是以估价对象享有合理的公共配套设施、水、电及内部交通的使用权益为前提。估价结果包含与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、气、配套相关辅助设

施等。

（二）未定事项假设

本次估价时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等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结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般也会发生变化。

（三）背离事实假设

无。

（四）不相一致假设

根据估价委托人提供的估价对象《不动产登记簿查询记录》（查询时间：2022年06月30日）复印件记载，估价对象存在抵押权和查封，根据本次估价目的，不考虑抵押、查封对估价对象房地产市场价值的影响。

（五）依据不足假设

本次估价目的是为贵院审理孙海波与赵江、林桂如买卖合同纠纷一案提供价值参考而评估房地产市场价格，鉴于本报告之特定估价目的，做如下假设：

1、未考虑原产权人任何与估价对象有关的在价值时点应缴未缴税费、物业费、水费、电费、煤气费、数字电视费等相关使用费用。

2、未考虑估价对象及其所有人的或有债务、经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

3、未考虑未来处置风险。

4、未考虑房地产交易税费非正常负担对房地产价值的影响。

二、限制条件

1、本次估价报告评估结果仅限于本次估价目的使用，若改变估价结论的应用范围或使用条件，须向本估价机构咨询后作必要修正乃至重新估价。

2、本估价报告自估价报告出具之日起一年内有效。但价值时点

后，在报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3、本报告估价结果须与报告全文同时完整使用方为有效，对片面引用报告中部分内容所导致的客观事实偏离，本公司不承担责任。

4、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用。

5、如发现本报告内的文字或数字因校印或其它类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。否则，报告误差部分无效。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：苏州市吴江区人民法院
地址：苏州市吴江区松陵镇高新路 788 号
联系人：张坤元、胡健
电话：0512-63493844

二、房地产估价机构

机构名称：江苏万隆永鼎房地产土地资产评估有限公司
统一社会信用代码：91320508783356731P
机构地址：苏州阊胥路 450 号 605 室
法定代表人：丁 勇
房地产评估资质等级：贰级
证书编号：苏建房估备（贰）苏州 00407
土地评估资质备案编号：苏土估备字（2020）0243 号

三、估价目的

本次估价目的是为估价委托人审理孙海波与赵江、林桂如买卖合同纠纷一案提供房地产市场价值参考。

四、估价对象

（一）估价对象界定

本次估价对象为浙江省绍兴市华舍街道自在城 1 幢 902 室房地产，建筑面积登记为 283.07 m²，分摊占用的土地使用权面积为 85.60 m²。本次估价包含估价对象房屋所有权和分摊占用的国有土地使用权，亦包含估价对象室内不可移动的装饰装修，以及可享用的公共配套设施和与建筑物不可分离的供水、排水、电力、通讯等基础设施。

（二）估价对象概况

1、估价对象权属登记状况

1.1 估价对象不动产权属登记状况

根据估价委托人提供的估价对象《不动产登记簿查询记录》（查询时间：2022年06月30日）、《不动产权证书》复印件记载，估价对象不动产权属登记状况如下表：

表2 估价对象不动产权属登记状况

权证号	浙(2019)绍兴市柯桥区不动产权第0039079号
权利人	林桂如
坐落	华舍街道自在城1幢902室
不动产单元号	330621003012GB00002F00010056
登记日期	2019-11-26
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/商品房
用途	住宅用地/住宅
面积	土地使用权面积85.60m ² /房屋建筑面积283.07m ²
土地使用期限	国有建设用地使用权2079年12月28日止
权利其他状况	宗地面积:22795.60m ² 土地使用权面积:85.60m ² ,其中独用土地面积0m ² ,分摊土地面积85.60m ²

1.2 估价对象他项权利状况

根据估价委托人提供的估价对象《不动产登记簿查询记录》（查询时间：2022年06月30日）复印件记载，估价对象他项权利状况如下表：

表3 估价对象他项权利状况

申请执行人	抵押义务人	查封文号	起始日期	终止日期	抵押金额	抵押方式
浙江绍兴恒信农村商业银行股份有限公司后墅支行	林桂如	浙(2021)绍兴市柯桥区不动产证明第0036260号	2021-09-07	2024-09-06	1444	最高额抵押

1.3 估价对象限制权利状况

根据估价委托人提供的估价对象《不动产登记簿查询记录》（查询时间：2022年06月30日）复印件记载，估价对象限制权利状况

如下表:

表 4 估价对象限制权利状况

申请执行人	查封文号	发文日期	起始日期	终止日期
江苏省苏州市吴江区人民法院	(2021)苏0509民初13894号	2021-11-19	2021-11-19	2024-11-18
	(2022)苏0509执2265号	2022-04-14	2022-04-14	2025-04-13

1.4 其他权利状况

根据估价委托人提供的估价对象《不动产登记簿查询记录》(查询时间:2022年06月30日)复印件,未见其他权利状况记载。

2、估价对象所在土地基本状况

经现场查勘,估价对象位于浙江省绍兴市华舍街道自在城(金地天玺)小区内,地理位置较为优越,整个小区东临板湖公园、西临金地自在城、南临群贤路、北临板湖公园。小区土地形状总体呈较规则的四边形,地形为平地,地势平坦,基本无淹水现象,地质承载力较强,土壤无污染。估价对象宗地内外达到七通一平的开发水平,即“通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、通数字电视及土地平整”。

3、估价对象建筑物状况

估价对象位于浙江省绍兴市华舍街道自在城(金地天玺)小区内。自在城(金地天玺)小区约建成于2013年前后,小区内共4幢建筑物,均为高层建筑。估价对象所在建筑物为一幢总层数为30层(其中地上29层,地下1层)钢混结构住宅楼。建筑物外墙面为条形转贴面,平屋顶,有电梯,有地下停车场,楼梯面层为水泥地,木扶手,铝合金玻璃窗。

自在城(金地天玺)1幢902室位于第9层,建筑面积283.07平方米,南北朝向,室内净高约2.9米,户型为三室两厅一厨四卫一书房两阳台。室内装修状态为精装修(室内固定装修大部分为开发商统一装修),具体装修情况为:客厅为地砖、艺术造型吊顶、背景墙;卧室为木地板、凹凸顶、墙纸、衣帽间两个;书房为木地板、凹凸顶、组合柜;卫生间为地砖、墙砖、板平顶、淋浴房、马桶、整体洗漱柜,公共卫生间用来作洗衣房;餐厅为地砖、墙砖、凹凸顶、吧台;厨房

为地砖、墙砖、吊柜、矮柜，厨房后面有一个小门，出门即为保姆电梯。

4、估价对象利用状况

估价对象合法用途为住宅，目前空置，室内维护保养状况较好。

5、估价对象区位状况

◆区域概况

估价对象所在区域属于浙江省绍兴市柯桥区，柯桥区是绍兴大城市建设的重要组成部分，素有“东方威尼斯”之美称，是全国著名的水乡、桥乡、酒乡、书法之乡、戏曲之乡和名士之乡。全区面积 1040 平方公里，下辖 7 个镇、9 个街道，1 个国家级经济技术开发区，2 个省级开发区，户籍人口 65.36 万，暂住人口 62.5 万。西距杭州萧山国际机场 20 分钟车程，东距宁波 1 小时车程，北距上海 2 小时车程。境内交通发达，杭甬铁路、杭甬客运专线（高铁）、杭甬高速、杭金衢高速、绍诸高速、104 国道、329 省道以及杭甬运河等过境而过。

◆地理位置：

估价对象位于浙江省绍兴市华舍街道自在城(金地天玺)小区内，小区东临板湖公园、西临金地自在城、南临群贤路、北临板湖公园，湖景房，地理位置较为优越。

◆交通情况：

估价对象所在小区附近有 867 路、869 路、863 路等公交线路经过，距离越州大道地铁站约 1.2 公里，居民出行较为方便，公共交通状况较优。

◆基础及公共配套设施：

估价对象所在区域供水、供电、供气、电讯等基础配套设施完善，距蓝天市心广场约 2.2 公里，附近有柯桥中心幼儿园、柯桥实验小学、柯桥实验中学、柯桥区中医医院、裕民农贸市场、各家银行网点等公共配套设施，服务设施较为齐全，居民生活较为便利。

◆周围景观环境：

估价对象周边区域大气环境、水环境、声环境质量较好，周边有

坂湖公园、东方山水乐园，自然环境较优，小区无特殊景观，绿化率较高，道路较宽敞，小区周边住宅、商贸密集，整体居住环境较优。

五、价值时点

根据《苏州市吴江区人民法院司法鉴定委托书》并结合本次估价目的以现场查勘完成之日 2022 年 07 月 29 日作为本次估价的价值时点。

六、价值类型

价值类型：市场价值。

价值定义：市场价值是指估价对象房地产在进行了适当营销后，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估计金额。

价值内涵：在价值时点 2022 年 07 月 29 日估价对象现状利用条件下，不考虑估价对象被查封以及其上原有的担保物权和其他法定优先受偿权的影响，最可能达成的市场价值。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是

某一时点上的价格。在不同时点,同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格,所以在估价一宗房地产的价格时,必须假定市场停止在价值时点上,同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

(四) 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,其价格会相互牵掣而趋于一致。

(五) 最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下,房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、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使用方式。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和政策性文件

- 1、《中华人民共和国民法典》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 3、《中华人民共和国土地管理法》
- 4、《中华人民共和国资产评估法》
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- 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》
- 7、全国人大常委会关于司法鉴定管理问题的决定
- 8、人民法院对外委托司法鉴定管理规定
- 9、最高人民法院关于印发《人民法院司法鉴定工作暂行规定》的通知
- 10、《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》
- 11、江苏省高级人民法院《关于人民法院执行程序中司法评估、

拍卖有关问题的规定》（试行）

（二）本次估价采用的技术标准、规程、规范

1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》

2、中华人民共和国国家标准(GB/T50899—2013)《房地产估价基本术语标准》

（三）委托方提供的有关资料

1、《苏州市吴江区人民法院司法鉴定委托书》（(2022)苏 0509 鉴委字第 223 号）复印件

2、《不动产登记簿查询记录》复印件

3、《不动产权证书》复印件

4、委托方提供的其他有关资料

（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

1、估价人员现场查勘记录

2、本公司向有关部门查询和作市场调查的估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料

九、估价方法

1、估价方法的选择

根据《房地产估价规范》，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估价对象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、估价对象情况、方法特点、资料要求有所不同，需根据估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。

2、选用估价方法的理由

本项目估价对象为浙江省绍兴市华舍街道自在城（金地天玺）小区的一套住宅，估价人员对估价对象进行了实地查勘，在认真分析所掌握的资料并对邻近类似房地产进行实地查勘调查后，根据估价对象

的特点及本次估价目的,遵照国家有关法律、法规、估价技术标准,对估价对象采用比较法进行评估。

3、未选用估价方法的理由

①估价对象为住宅用途房地产,为整个小区的一部分,其土地成本不易分摊,且用成本法测算不能真实反映其市场价值,因此不适合使用成本法进行评估;

②估价对象现状为已建成且正常使用的房地产,结合区域规划建设状况,估价对象不具有投资开发或再开发潜力,因此不适合采用假设开发法进行评估;

③估价对象作为住宅房地产,虽然可通过出租获得一定收益,但在目前市场状况下,租售比不甚合理,采用收益法测算的估价对象房地产价值不能反映客观价值,因此,不适宜采用收益法对估价对象进行估价。

4、本次采用的估价方法定义与公式

4.1 比较法定义

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。

4.2 比较法基本公式

估价对象价值=可比实例价格×交易情况修正×市场状况调整×房地产状况调整

其中:房地产状况调整包括区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整

十、估价结果

估价人员根据评估目的,遵循评估原则,按照评估程序,采用科学的评估方法,在认真分析现有资料的基础上,经过周密、细致的测算,并结合估价经验,最后确定估价对象于价值时点2022年07月

29日的市场价值为人民币1310.61万元,大写人民币壹仟叁佰壹拾万陆仟壹佰元整(取整至佰元),折建筑面积单价46300元/m²。估价结果明细详见表5-估价结果汇总表:

表5 估价结果汇总表

估价对象	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
浙江省绍兴市华舍街道自在城1幢902室	283.07	46300	1310.61

十一、注册房地产估价师

姓名	证书号	签名	签名日期
陈继美	3220180051	陈继美	2022.8.16
吉春风	1220020067	吉春风	2022.8.16

十二、实地查勘期

二〇二二年七月二十九日

十三、估价作业日期

二〇二二年七月二十七日~二〇二二年八月十六日

附件

- 一、苏州市吴江区人民法院司法鉴定委托书复印件
- 二、估价对象《不动产登记簿查询记录》《不动产权证书》复印件
- 三、估价对象位置示意图
- 四、估价对象内外部状况、周围环境照片
- 五、评估机构营业执照复印件
- 六、评估机构资格证书复印件
- 七、注册房地产估价师资格证书复印件

苏州市吴江区人民法院

司法鉴定委托书

(2022)苏0509鉴委字第223号

江苏万隆永鼎房地产土地资产评估有限公司：

本院执行的孙海波与赵江、林桂如买卖合同纠纷一案，在执行中，需对林桂如名下位于浙江省绍兴市华舍街道自在城1幢902室（含室内装修）进行房地产评估。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第76条、《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》的规定，特委托你单位予以评估。现将有关材料送去，请指派你单位有专门资质的人员进行评估，请在一个月内完成。

我院送去的有关材料，评估后请一并退还我院。

缴费方：吴晓明（孙海波代理人）13912711184

法院勘验联系电话：0512-63493811

附：相关复印件。

苏州市吴江区人民法院

2022年7月27日

联系人：张坤元、胡健

地 址：苏州市吴江区松陵镇高新路788号

电 话：0512-63493844

房屋自然状况

房屋坐落	华舍街道自在城1幢902室			不动产单元号	330621003012GB00002F00010056
幢号	所在层	层号	建筑面积	房屋用途	单元状态
1			283.07	住宅用地/住宅	不动产:有查封,有抵押,

房屋权利信息

所有权人	林桂如		产权证号	浙(2019)绍兴市柯桥区不动产权第0039079号	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权		权利性质	出让/商品房	
登记时间	2019-11-26		注销时间		

所有权人	证件类别		证件号			
林桂如	身份证		352224198112245425			
申请执行人	查封文号		发文日期	起始日期	终止日期	
江苏省苏州市吴江区人民法院	(2021)苏0509民初13894号		2021-11-19	2021-11-19	2024-11-18	
	(2022)苏0509执2265号		2022-04-14	2022-04-14	2025-04-13	
抵押权人	抵押义务人	不动产登记证明号	起始日期	终止日期	抵押金额	抵押方式
浙江绍兴恒信农村商业银行股份有限公司后墅支行	林桂如	浙(2021)绍兴市柯桥区不动产证明第0036260号	2021-09-07	2024-09-06	1444	最高额抵押
居住权状况		无				
原购房价格	399.3834					

第2页/共3页

备注	以上查询结果仅供查询人在使用作参考,查询人对查询结果中涉及国家机密、个人隐私、商业秘密的信息负有保密义务,不得泄露给他人,不得用于非法用途。
----	------------------------------------------------------------------------

办理人:茅为民

办理时间: 2022-06-30 10:58:25

第3页/共3页



浙江省住房和城乡建设厅

浙江省住房和城乡建设厅 2019年1月绍兴市柯桥区不动产统一登记簿

不动产单元号

浙A03001900100002F00010056

35062100301202300002F00010056

权利人

绍兴市柯桥区住房和城乡建设局

权利种类

出让/商品房

用途

住宅用地/住宅

面积

土地使用权面积85.60㎡，房屋建筑面积83.07㎡

权利期限

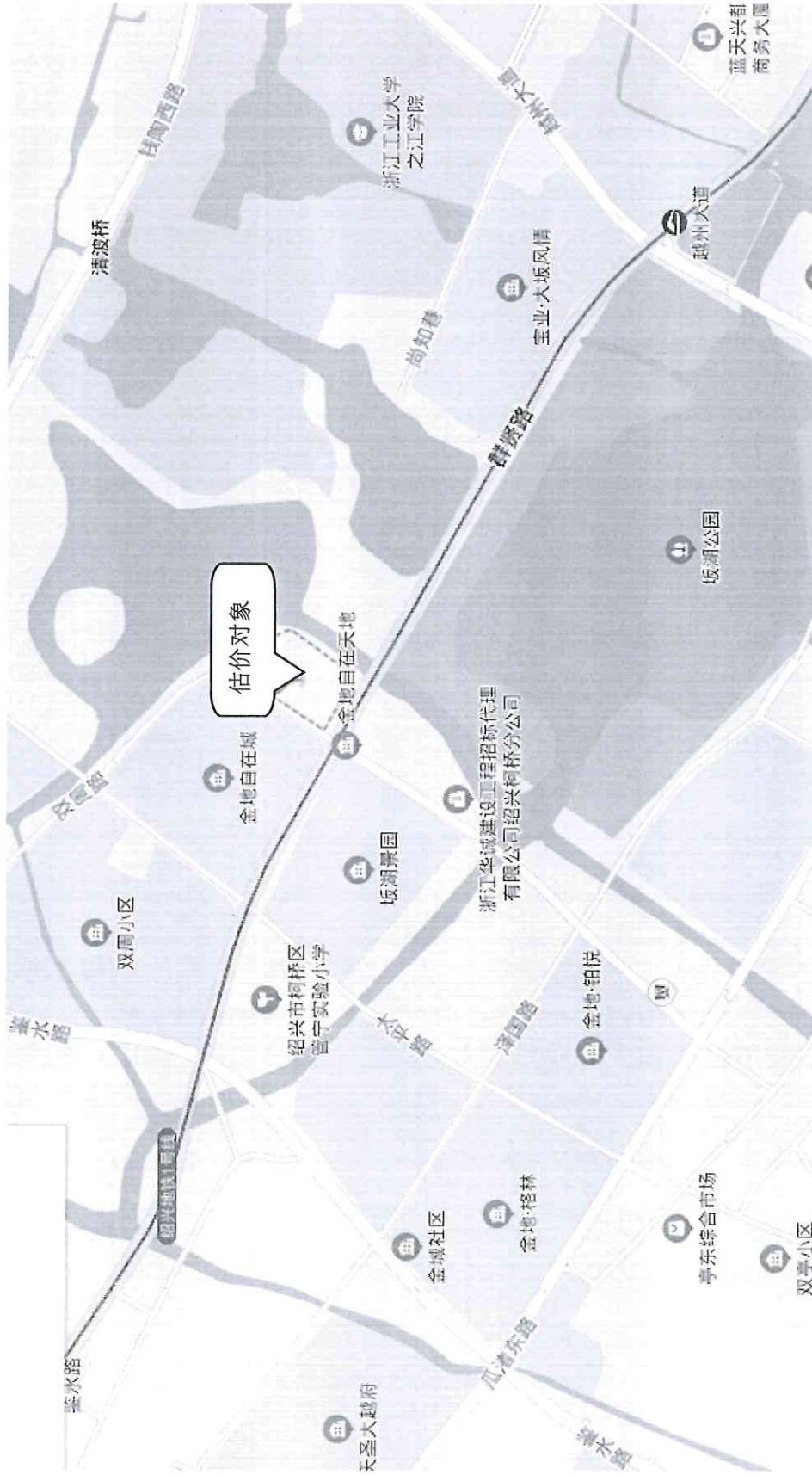
国有建设用地使用权2079年12月28日

宗地面积, 22795.60㎡

土地使用权面积, 85.60㎡, 其中抵押土地面积0㎡, 查封土地面积85.60㎡

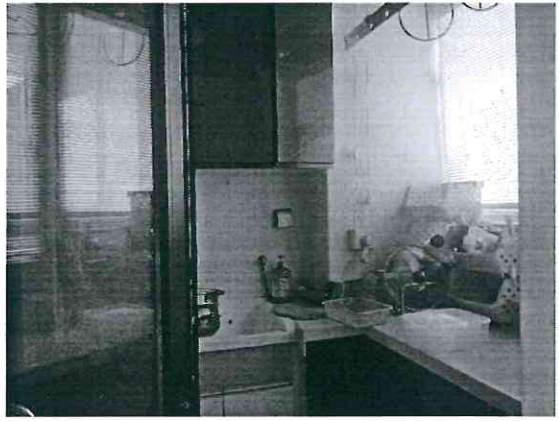
其他权利

估价对象区域位置示意图



估价对象现场照片







统一社会信用代码
91320508783356731P

营业执照

注册号 3205080002021061002238



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 江苏万隆永鼎房地产土地资产评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 法定代表人 丁勇

注册资本 200万元整
 成立日期 2005年12月22日
 营业期限 2005年12月22日至2025年12月21日
 住所 苏州市阊胥路450号605室

经营范围
 从事房地产、土地资产、土地资产的各项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估(以上经营范围涉及资质、许可的凭相关资质、许可证经营)。(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)
 许可项目:工程造价咨询业务;测绘服务(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,具体经营项目以审批结果为准)
 一般项目:工程管理服务;招投标代理服务;政府采购代理服务;社会稳定风险评估(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)



登记机关

2021年06月10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：江苏万隆永鼎房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 丁勇

住所：苏州市阊胥路450号605室

统一社会信用代码：91320508783356731P

备案等级：贰级

证书编号：苏建房估备(贰)苏州 00407

有效期限：2020年06月24日 至 2023年06月23日



发证机关(公章)
2020 06 24

江苏省自然资源厅

苏土估备字〔2020〕0243号

关于江苏万隆永鼎房地产土地资产评估有限公司备案情况的函

江苏万隆永鼎房地产土地资产评估有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2020年10月9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：江苏万隆永鼎房地产土地资产评估有限公司

备案编号：2020320243

统一社会信用代码：91320508783356731P

法定代表人（执行事务合伙人）：丁勇

估价师信息见附记页

原函（苏土估备字〔2020〕0170号）作废。



估价人员注册资格证书

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.



姓名 / Full name

吉春风

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

320522197903131610

注册号 / Registration No.

1220020067

执业机构 / Employer

江苏万隆永鼎房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-10-11

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.



姓名 / Full name

陈继美

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

322922198601200366

注册号 / Registration No.

3220180051

执业机构 / Employer

江苏万隆永鼎房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-05-20

持证人签名 / Bearer's signature



鉴定人承诺书（试行）

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与者参加诉讼活动，依照国家法律法规和人民法院相关规定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干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

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、保守在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、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、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；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、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成，应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律責任及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果。

承诺人：（签名）

鉴定机构：（盖章）

2022年08月06日



李志强
李志强