

致估价委托人函

常州市武进区人民法院：

受贵院的委托，本公司对位于常州市武进区湖塘镇新城公馆86幢甲单元901室住宅不动产进行了评估。现将估价报告摘要如下：

1、估价目的：为估价委托人进行司法鉴定提供客观、公正的房不动产市场价值参考依据。

2、估价对象：常州市武进区湖塘镇新城公馆86幢甲单元901室住宅不动产，根据《不动产登记簿查询结果》，基本情况如下：

坐落	常州市武进区湖塘镇新城公馆86幢甲单元901室
权利人	华立
共有情况	无
建筑面积（m ² ）	88.44
所在层/总层数	9/18
房屋所有权证号	常房权证武字第01078400号
规划用途	住宅
土地使用权面积m ² （共摊）	8484.5
权属性质	出让
使用权类型	国有建设用地使用权
土地使用权期限	2068-12-2
土地使用权证号	武国用（2010）第1210173-189号

他项权证信息

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
	苏（2019）常州市不动产证明第2014693号	江苏江南农村商业银行股份有限公司	2019/06/26 至 2022/06/25		140	

限制权利信息

查封信息	查封机构	查封文号	查封期限
	常州市武进区人民法院	（2019）苏0412执保428号	2021/02/09至2024/02/08

本报告估价对象的财产范围包括估价对象的房屋所有权、国有建设用地使用权、估价对象可享有的公共配套设施及基础设施，包括室

内装饰装修。

3、价值时点： 2022 年 10 月 25 日。

4、价值类型： 市场价值。

5、估价方法： 比较法。

6、估价结果： 在本报告的价值类型与假设限制条件下，确定估价对象在价值时点2022年10月25日的不动产市场价值为人民币155.97万元，大写：人民币壹佰伍拾伍万玖仟柒佰元整，建筑面积单价为17636元/m²。

7、特别提示：

7.1本函为估价报告的摘要，与估价报告全文是一个有机整体，报告使用方应完整阅读、正确理解、规范使用本报告。

7.2本函及本报告的专业意见受本报告载明的估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件的制约。当估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、假设与限制条件与本报告载明的不一致，不能使用本报告的专业意见，否则法律后果自负。

7.3本估价报告应用有效期自报告出具之日起壹年内有效。

7.4自价值时点后，估价报告有效期内，如估价对象状况发生变化，估价对象类似房地产的市场状况发生较大幅度变化，不能直接使用本报告专业意见，应提请估价机构对本报告做相应调整或重新出具报告。

常州建苑房地产评估有限公司

法定代表人：

2022年11月2日



目 录

一、注册房地产估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
三、估价结果报告	5
(一)、估价委托人	5
(二)、房地产估价机构	5
(三)、估价目的	5
(四)、估价对象	5
(五)、价值时点	7
(六)、价值类型	7
(七)、估价原则	7
(八)、估价依据	8
(九)、估价方法	9
(十)、估价结果	11
(十一)、注册房地产估价师	11
(十二)、实地查勘期	11
(十三)、估价作业期	11
四、附件	
(一)、司法鉴定委托书	13
(二)、估价对象权属证明 (复印件)	14
(三)、估价对象位置示意图	15
(四)、估价对象实地查勘情况和现状照片	16
(五)、可比实例位置示意图和外观照片	17
(六)、专业帮助情况和相关专业意见	18
(七)、房地产估价机构营业执照 (复印件)	19
(八)、房地产估价机构资质证书 (复印件)	20
(九)、注册房地产估价师注册证书 (复印件)	21
(十)、鉴定人承诺书	22

注册房地产估价师声明

本报告注册房地产估价师对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价特做如下承诺和保证：

1. 我们在本估价报告中陈述的内容是真实、准确、完整的，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，是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3. 我们与本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. 我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 注册房地产估价师黄芳、何敏从业多年，具有丰富的房地产评估经验，并已于 2022 年 10 月 25 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，调查记录和摄影。

姓名	注册号	签名	签名日期
黄芳	3220170270		2022 年 11 月 2 日
何敏	3220200353		2022 年 11 月 2 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估价假设和限制条件的限制：

一、估价假设

1. 一般假设

1.1 估价委托方提供了《不动产登记簿查询结果》，我们对估价委托人提供的权益状况等资料进行了审慎检查、现场查勘，进行了估价对象产权状况与现场状况一致性的检查。我们未向政府有关部门核实，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、准确和完整。

1.2 我们已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，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。

1.3 我们未对估价对象房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产登记簿查询结果》记载建筑面积大体相当。

1.4 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交易双方自愿地进行交易；
- 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。

1.5 本项目估价对象仅为整幢房地产之一部分，估价对象应享有公共部位的通行权及水、电等共用设施的使用权。

2. 依据不足假设

无依据不足假设。

3. 背离事实假设

根据委托人提供的《不动产登记簿查询结果》反映：估价对象已办理了抵押登记，抵押权人为江苏江南农村商业银行股份有限公司，抵押期限为2019年6月26日至2022年06月25日。抵押权属于处置估价对象时需要考虑的优先受偿权。另外还有一项查封的他项限制权利事项，由于本次估价目的为司法鉴定市场价值评估，因此不考虑抵押权、查封限制和法定优先受偿权对估价对象市场价值的影响。

4. 不相一致假设

无不相一致假设。

5. 未定事项假设

估价对象《不动产登记簿查询证明》未记载估价对象房屋的建成年份，经估价师实地调查，确定房屋建成年份为2010年，如实际建成年份与调查情况不同，评估结果须作相应调整。本次确定的建成年份仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

二、估价报告使用的限制条件

1. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，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。

2. 本次估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3. 本估价目的为委托人进行司法鉴定提供客观、公正的房地产市场价值参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4. 未经本评估机构书面同意，本估价报告的全部或部分内容不得在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

5. 本评估报告结论系为估价委托人提供的专业性估价意见，没有强制执行的效力，估价师只对结论本身符合规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起十日内通过常州市武进区人民法院向我公司书面提出。

6. 报告使用需要注意的其他事项：

①本次估价专业意见是交易税费按照国家有关规定正常负担状况下的价格，假定不存在交易过程中税费转嫁的影响。

②至估价时点止，产权人如有估价对象的相关应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣除，提醒委托人或报告使用人注意。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：常州市武进区人民法院

地址：常州市武进区湖塘镇长安路 12 号

二、房地产估价机构

估价机构名称：常州建苑房地产评估有限公司

机构地址：武进区湖塘镇丰乐公寓 3 幢乙单元 101 室

法定代表人：巢学勤

房地产估价资质：贰级

房地产估价资质证书号：苏建房估备（贰）常州 00021

资质证书有效期限：2018 年 8 月 8 日-2024 年 8 月 7 日

三、估价目的

本次估价目的是为估价委托人进行司法鉴定提供客观、公正的不动产市场价值参考依据。

四、估价对象

1. 估价对象财产范围

估价对象为常州市武进区湖塘镇新城公馆 86 幢甲单元 901 室住宅不动产，根据估价委托人提供的《不动产登记簿查询结果》等资料，本次估价对象为建筑面积分别为 88.44 m²的房屋所有权、相应共摊土地面积 8484.5m²的国有出让土地使用权及与估价对象不可分割的必须满足其使用功能的水、电等配套设施，包括室内装饰装修。

2. 估价对象基本状况

2.1 名称：估价对象为常州市武进区湖塘镇新城公馆 86 幢甲单元 901 室住宅不动产。

2.2 坐落：估价对象位于常州市武进区湖塘镇新城公馆 86 幢甲单元 901 室，其位置图见附件。

2.3 规模：根据估价委托人提供的《不动产登记簿查询结果》，估价对象建筑面积为 88.44 m²，土地使用权共摊面积为 8484.5m²，建筑规模一般。

2.4 用途：规划用途为住宅，登记用途为城镇住宅用地，实际用途为住宅，根据估价目的及最高最佳利用原则，本次评估其用途为住宅。

2.5 权属状况：根据委托人提供的《不动产登记簿查询结果》，估价对象权属如下表所示。

2.5.1 登记状况

坐落	常州市武进区湖塘镇新城公馆 86 幢甲单元 901 室
权利人	华立
共有情况	无
建筑面积 (m ²)	88.44
所在层/总层数	9/18
不动产权证号	常房权证武字第 01078400 号
规划用途	住宅
土地使用权面积 m ² (共摊)	8484.5
权属性质	出让
使用权类型	国有建设用地使用权
土地使用权期限	2068-12-2
土地使用权证号	武国用 (2010) 第 1210173-189 号

2.5.2 其他权属状况, 根据委托人提供的估价对象常州市武进区湖塘镇新城公馆 86 幢甲单元 901 室《不动产登记簿查询结果》如下表所示:

①抵押权。

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
	苏 (2019) 常州市不动产证明第 2014693 号	江苏江南农村商业银行股份有限公司	2019/06/26 至 2022/06/25		140	

②限制权利信息

查封信息	查封机构	查封文号	查封期限
	常州市武进区人民法院	(2019) 苏 0412 执保 428 号	2021/02/09 至 2024/02/08

③根据委托人提供的资料和评估师尽职调查未发现设立地役权、租赁权等其他他项权利。

3. 估价对象土地基本状况

3.1 四至: 估价对象所在地块东临花园街, 南临府东路, 西临外环府路, 北临马元路。

3.2 形状: 估价对象所在宗地为较规则。

3.3 开发程度: 估价对象宗地内达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通天然气及场地平整, 基础设施状况较好。

3.4 土地使用权类型与使用年期: 根据估价对象《不动产登记簿

查询结果》估价对象土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为2068年12月2日。

4 估价对象建筑物基本状况

4.1 建筑结构：钢筋混凝土结构。

4.2 设施设备：估价对象建筑物内配备电梯两部、消防楼梯一部、宽带、有线电视、消防系统、闭路电视监控、智能化车辆出入系统等设施设备。总体来说，设施设备较齐全，且均完好。

4.3 装修装饰：估价对象所在建筑物外墙为落地窗及真石漆，过道地砖地面及石膏吊顶；估价对象室内大厅为地砖地面、护墙板及墙纸墙面、石膏板吊顶；房间内实木地板，墙纸墙面，石膏板吊顶，衣柜、书柜齐全；厨房间内地砖地面、墙砖墙面、集成吊顶、品牌橱柜、灶具；卫生间内地砖地面、墙砖墙面、集成吊顶、品牌洁具；本次评估设定为精装修。

4.4 新旧程度：估价对象建成于2010年。

4.5 维护保养使用情况：估价对象维护正常、使用状况良好。

五、价值时点

本次评估价值时点设定为2022年10月25日，即实地查勘之日。

六、价值类型

根据《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》和本次估价的具体要求，本次评估是在满足本次估价报告假设和限制条件的前提下估价对象于价值时点2022年10月25日的市场价值。

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額。

七、估价原则

房地产的市场价值评估，应遵循下列原则：

1. 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。

2. 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。

3. 价值时点原则

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。

4. 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。

5. 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。在合法使用前提下，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。

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日起施行）；

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

1.3 《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修订通过，2020年1月1日起施行）；

1.4 《中华人民共和国土地管理法》（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修订通过，2020年1月1日起施行）；

1.5 《中华人民共和国城乡规划法》（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通过，2019年4月23日施行）；

1.6 《不动产登记暂行条例》由国务院于2014年11月24日发布，自2015年3月1日起施行；

1.7 《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）

2. 国家标准、技术规范

2.1 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）；

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

2.3《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部（84）城字第678号，1985年1月1日起在房地产管理所试行）；

3. 估价委托人提供的估价所需资料

3.1常州市武进区人民法院《司法鉴定委托书》（2022）苏0412法鉴委字第366号；

3.2《不动产登记簿查询结果》；

3.3委托人提供的与本次估价相关材料。

4. 房地产估价机构、估价人员掌握和搜集的估价所需资料

4.1估价对象区位状况、权属状况、实物状况等方面的资料；

4.2估价对象同一供需圈内的房地产市场信息和交易行情；

4.3估价人员实地拍摄的估价对象现状照片；

4.4估价对象现场查勘记录；

4.5注册房地产估价师掌握的其他有关资料。

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，需根据委估房地产的估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。

我们对委估房地产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：

由于估价对象为住宅用房，所在区域具有较为活跃和成熟的交易市场，能够收集到较为丰富的房地产交易资料，故可采用比较法评估其价值。

估价对象为住宅用房，所在区域此类型房屋存在一定租赁案例，但客观收益的确定存在一定难度，估价对象所在区域住宅价格增长幅度远高于其租金增长幅度，租售比率极低。此外，资本化率的取值尚无可靠的数据来源，其取值的弹性对评估结果影响极大。再者，收益法是预测房地产在收益年限内的未来收益折算成估价时点的价值，而

根据《民法典》物权编规定“住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期”，故收益法的测算忽视了土地期满后的土地使用权价格，从而使测算结果低于房地产正常市场价值，故不宜采用收益法评估其市场价格。

由于该区域内房地产建设项目均是在几年前取得，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，而对市场变化的反应较为落后，故不宜选用成本法进行计算。

假设开发法适用于“待开发房地产”是指具有投资开发或再开发潜力的房地产，估价对象为已建成房产，并将维持现状以持续利用，不以假设开发为前提，故也不适用假设开发法。

（二）估价方法定义与技术路线

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的估价对象价值或价格的方法。

比较法技术路线如下：

1. 在同一供需圈内的类似地区，广泛搜集房地产买卖的实例。
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，

具体条件如下：

- ①可比实例的价格类型与估价对象的估价目的相同；
- ②可比实例必须是正常交易，或可修正为正常交易；
- ③可比实例的建筑结构与估价对象的建筑结构相同；
- ④可比实例的交易日期与估价对象的价值时点较接近。

3. 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、交易日期、区位状况、实物状况和权益状况等五个方面进行修正，求取估价对象比准价格。

①交易情况修正：

$\alpha = \text{估价对象正常交易情况条件指数} / \text{可比实例房地产交易情况条件指数}$

②交易日期修正：

$\beta = \text{估价对象价值时点条件指数} / \text{可比实例交易日期条件指数}$

③区位状况修正：

$\gamma = \text{估价对象区位状况指数} / \text{可比实例区位状况条件指数}$

④实物状况修正:

 $\lambda = \text{估价对象实物状况条件指数} / \text{可比实例实物状况条件指数}$

⑤权益状况修正:

 $\delta = \text{估价对象权益状况条件指数} / \text{可比实例权益状况条件指数}$

⑥得到比准价格:

 $V_i = V \text{ 比较案例成交价} \times \alpha \times \beta \times \gamma \times \lambda \times \delta$

4. 将上述求得的各比准价格采取简单算术平均法, 求取估价对象市场价格。

$$V = \sum_{i=1}^m V_i \times \omega_i \quad (\omega_i = \text{各比准价格对应的权重})$$

十、估价结果

估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 采用科学的估价方法, 在认真分析所掌握资料与影响估价对象诸因素的基础上, 估价对象采用比较法计算结果为估价结果, 最后经过评定估算, 确定估价对象在价值时点2022年10月25日的房地产市场价值为人民币155.97万元, 大写: 人民币壹佰伍拾伍万玖仟柒佰元整, 建筑面积单价为17636元/m²。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
黄芳	3220170270		2022年11月2日
何敏	3220200353		2022年11月2日

十二、实地查勘期

2022年10月25日至2022年10月25日

十三、估价作业期

2022年10月25日至2022年11月2日

常州建苑房地产评估有限公司

2022.11.2

附 件

- 1、司法鉴定委托书（复印件）
- 2、估价对象《不动产登记簿查询结果》（复印件）
- 3、估价对象位置示意图
- 4、估价对象实地查勘情况和现状照片
- 5、可比实例位置示意图和外观照片
- 6、帮助情况和相关专业意见
- 7、房地产估价机构执照副本（复印件）
- 8、房地产估价机构资质证书（复印件）
- 9、注册房地产估价师估价注册证书（复印件）
- 10、鉴定人承诺书

常州市武进区人民法院 司法评估委托书

(2022)苏0412法鉴委字第366号

常州建苑房地产评估有限公司：

我院执行局移送的有关申请执行人：江苏江南农村商业银行股份有限公司；被执行人：常州东邦橡塑科技有限公司，华立，吕孝金金融借款合同纠纷一案，需要对常州市武进区湖塘镇新城公馆86幢甲单元901室不动产进行评估。根据《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》，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：《委托评估要求》

附2：《委托评估材料清单》



督办人：常州市武进区人民法院司法鉴定办公室邱晨阳

电话：0519-88311238

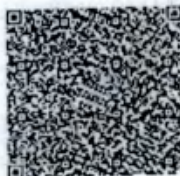
不动产登记簿查询结果

查询来源:窗口

行政区	武进区				坐落	湖塘镇新城公馆S6幢甲单元901室				
自然状况	幢号	房号	所在层	总层数	房屋结构	建筑面积(㎡)	套内建筑面积(㎡)	规划用途		
	86	甲901	9	18	钢筋混凝土结构	88.44		住宅		
	土地面积(㎡)				8484.50	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			
	华立				01078400		武进 用(2010)第1210173-189号			
	不动产单元号					320412003004GB00746P01600030				
	登记时间		2010/10/20		房屋性质					
抵押权信息	不动产证号		抵押权人		抵押期限		担保范围		是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定	
	苏(2019)常州市不动产证明第2014693号		江苏江南农村商业银行股份有限公司		2019/06/26至2022/06/25		140			
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					
	常州市武进区人民法院 (2021)苏0412执保428号 / (2021)苏0412执保428号				2021/02/09至2024/02/08					
征收冻结信息	征收冻结单位						征收冻结时间			
附记	房屋他项权利状况以房屋登记机构的房屋登记簿为准(商品房)									

说明:

1. 本查询结果仅证明查询时本中心《不动产登记簿》记载内容;
2. 涉及利害关系等特殊情况,请向不动产登记部门查询;
3. 如查询人认为信息有误,可向不动产登记机构申请更正;
4. 以上查询结果仅供参考;
5. 扫描下方二维码,通过“不动产登记交易”微信小程序,选择“自然查询核验”,扫码核验本查询结果。



查询时间: 2022/09/08



估价对象现状照片

<p>所在楼幢</p> 	<p>所在楼幢</p> 
<p>室内</p> 	<p>室内</p> 
<p>室内</p> 	<p>估价师在现场</p> 

可比实例位置示意图



可比实例外观照片



专业帮助情况和相关专业意见表

项目名称	常州市武进区湖塘镇新城公馆86幢甲单元901室不动产司法鉴定市场价值评估
价值时点	2022年10月25日
专业帮助	没有专业帮助
相关专业意见	无
如有相关专业意见而未采纳，请说明未采纳原因：	
项目负责人	何敏
填表日期	2022年11月2日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91320412727246642U (1/1)

编号 320406663022006210152



扫描二维码“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。

注册资本 100万元整

成立日期 2001年03月22日

住所 武进区嘉陵镇丰乐公寓3幢乙单元101室



登记机关
2022年06月21日

名称 常州建苑房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 康学勤

经营范围 一般项目：房地产评估，房地产经纪，房地产经纪咨询，土地调查评估服务，土地整治服务，资产评估，价格鉴证评估，工程造价咨询业务，社会鉴定风险评估（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）

国家市场监督管理总局监制

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。

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

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: 常州建苑房地产评估有限公司
法定代表人: 巢学勤
(执行事务合伙人)
住 所: 常州市武进区湖塘镇丰乐公寓3幢乙单元101室
统一社会信用代码: 91320412727246642U
备案等级: 贰级
证书编号: 苏建房估备(贰)常州 00021
有效期限: 2018年08月08日 至 2024年08月07日

发证机关(公章)
2021 07



中华人民共和国住房和城乡建设部制

<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> <div style="text-align: center;">  <p>发证机关 No. 00210287</p> </div>	<table border="0"> <tr> <td>姓名 / Full name</td> <td></td> </tr> <tr> <td>性别 / Sex</td> <td>女</td> </tr> <tr> <td>身份证件号码 / ID No.</td> <td>321321198109297849</td> </tr> <tr> <td>注册号 / Registration No.</td> <td>3220170270</td> </tr> <tr> <td>执业机构 / Employer</td> <td>常州建苑房地产评估有限公司</td> </tr> <tr> <td>有效期至 / Date of expiry</td> <td>2023-08-20</td> </tr> <tr> <td>持证人签名 / Bearer's signature</td> <td>黄芳</td> </tr> </table>	姓名 / Full name		性别 / Sex	女	身份证件号码 / ID No.	321321198109297849	注册号 / Registration No.	3220170270	执业机构 / Employer	常州建苑房地产评估有限公司	有效期至 / Date of expiry	2023-08-20	持证人签名 / Bearer's signature	黄芳
姓名 / Full name															
性别 / Sex	女														
身份证件号码 / ID No.	321321198109297849														
注册号 / Registration No.	3220170270														
执业机构 / Employer	常州建苑房地产评估有限公司														
有效期至 / Date of expiry	2023-08-20														
持证人签名 / Bearer's signature	黄芳														

<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> <div style="text-align: center;">  <p>发证机关 No. 00222277</p> </div>	<table border="0"> <tr> <td>姓名 / Full name</td> <td></td> </tr> <tr> <td>性别 / Sex</td> <td>男</td> </tr> <tr> <td>身份证件号码 / ID No.</td> <td>320423197511014616</td> </tr> <tr> <td>注册号 / Registration No.</td> <td>3220200353</td> </tr> <tr> <td>执业机构 / Employer</td> <td>常州建苑房地产评估有限公司</td> </tr> <tr> <td>有效期至 / Date of expiry</td> <td>2023-07-12</td> </tr> <tr> <td>持证人签名 / Bearer's signature</td> <td>何毅</td> </tr> </table>	姓名 / Full name		性别 / Sex	男	身份证件号码 / ID No.	320423197511014616	注册号 / Registration No.	3220200353	执业机构 / Employer	常州建苑房地产评估有限公司	有效期至 / Date of expiry	2023-07-12	持证人签名 / Bearer's signature	何毅
姓名 / Full name															
性别 / Sex	男														
身份证件号码 / ID No.	320423197511014616														
注册号 / Registration No.	3220200353														
执业机构 / Employer	常州建苑房地产评估有限公司														
有效期至 / Date of expiry	2023-07-12														
持证人签名 / Bearer's signature	何毅														

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人违反上述承诺将承担的法律后果及行业主管部门、人民法院给予的相应处理。

承诺人：(签名) 何敏 黄芳

鉴定机构：(盖章)

2024年11月7日

