

房地产估价报告

估价报告编号： 苏佳房司估字（2024）TZ 第 005 号

估价项目名称： 泰州市姜堰区人民法院委托对位于常州市西城 7 幢 514
室房地产司法评估

估价委托人： 泰州市姜堰区人民法院

房地产估价机构： 江苏佳事得房地产土地资产评估测绘造价咨询有限
公司

注册房地产估价师： 罗福姬（房地产估价师注册号 3220060144）
周 伟（房地产估价师注册号 3220170320）

估价报告出具日期： 2024 年 06 月 27 日

致估价委托人函

泰州市姜堰区人民法院：

本公司接受贵院的委托，对贵院（2024）苏1204法鉴委字第169号司法鉴定委托书所涉及的位于常州市西城7幢514室房地产的公开市场价格进行了评估。

估价对象房屋规划用途为住宅，建筑面积为55.8m²及相应的土地使用权面积为16.8m²。

根据估价委托书，本次估价目的设定为：为泰州市姜堰区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

评估价值时点：2024年06月21日。

价值类型：市场价格。

估价方法：比较法。

1、根据估价委托人提供的有关资料，我公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策及标准，在合理的假设下，采用比较法，对估价对象在价值时点的市场价格进行了专业分析、测算和判断，最终完成的估价结果如下：

估价对象在价值时点的市场价格总价为人民币**66.96万元**（大写为人民币**陆拾陆万玖仟陆佰元整**）（四舍五入，取整至佰元）。其中房地产价值为64.92万元，可移动物品价值为2.04万元。

2、估价对象估价结果如下：

房屋坐落	不动产权证号	房屋所有权人	建筑面积 (m ²)	房屋用途	评估单价 (元/m ²)	总价 (万元)	备注
西城7幢514室	苏(2020)常州市不动产权第0053808号	刘红兰、付家兵	55.8	住宅	11635	64.92	--

***注：**根据估价委托人要求，需将估价对象可移动物品进行评估并单独列表，其价格包含在本次评估房地产价格里面。

根据目前市场价格行情并结合成新率，对估价对象室内可移动物品价格进行测算，如下表：

序号	项目名称	单位	数量	单价	成新率	总价(元)	备注
1	皮床(含2个床头柜)	套	1	5000	0.7	3500	1.8米
2	空调(挂)	台	1	2500	0.7	1750	格力
3	洗衣机	台	1	1300	0.7	910	松下
4	空调(柜)	台	1	5000	0.7	3500	格力
5	电视机	台	1	900	0.7	630	海信
6	电视柜	个	1	1000	0.7	700	/
7	布沙发	套	1	2000	0.7	1400	/
8	鞋柜	个	1	500	0.7	350	/
9	茶几	个	1	800	0.7	560	/
10	餐桌	套	1	1500	0.7	1050	/
11	油烟机	台	1	2000	0.7	1400	老板
12	灶具	台	1	700	0.7	490	樱花
13	微波炉	台	1	300	0.7	210	美的
14	热水器	台	1	1000	0.7	700	海尔
15	冰箱	台	1	2000	0.7	1400	三星
16	席梦思	张	1	1000	0.7	700	/
17	床头柜	个	2	200	0.7	280	/
18	取暖器	台	1	150	0.7	105	长虹
19	挂烫机	台	1	100	0.7	70	/
20	杂物	批	1	1000	0.7	700	/
合计	/	/	/	/	/	20405	/
四舍五入，取整至百元						2.04万元	

特别提示:

1、在本次价值时点，根据估价委托人提供的资料发现估价对象有未注销的抵押权。(1)抵押权人为江苏姜堰农村商业银行股份有限公司，不动产证明号为苏(2020)常州市不动产证明第0035867号，抵押期限：2020年08月14日至2026年08月15日，被担保主债权金额/最高债权额为79万元。本报告中未考虑未注销的抵押权对估价结果的影响。

2、本次估价结果包括估价对象房屋、分摊的国有土地使用权、室内装饰装修及可移动物品的价格，也包含了与估价对象房地产不可分割的满足其使用功能的水、电等配套的辅助设施的价格。依据估价委托人的要求，对估价对象室内可移动物品进行评估并单独列表，其价格包含在本次评估房地产价格里面，估价对象室内可移动物品的价格仅供参考，特此提请报告使用人注意。

3、本估价报告的全文为一个不可分割的整体，报告使用者请详细查阅本报告的估价师声明、估价的假设与限制条件、房地产估价结果报告，以对本报告有

一个全面正确的了解。

4、估价委托人或报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

5、评估结果仅为泰州市姜堰区人民法院确定财产处置参考价服务，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。

6、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致时，可能导致评估结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

7、本估价报告使用期限自2024年06月27日起为壹年。

以上内容摘自苏佳房司估字（2024）TZ第005号房地产估价结果报告书，欲了解本项目的全面情况，请认真阅读附后的报告书全文。

特此函告

江苏佳事得房地产土地资产评估测绘造价咨询有限公司

二〇二四年六月二十七日



目 录

➤ 估价师声明.....	5
➤ 估价假设和限制条件.....	6
➤ 房地产估价结果报告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、房地产估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	13
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.....	15
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业期.....	16
➤ 附件.....	17
一、《泰州市姜堰区人民法院司法鉴定委托书》复印件.....	18
二、《不动产登记簿查询结果》复印件.....	19
三、估价对象区位示意图.....	20
四、估价对象室内、外部实景照片.....	21
五、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件.....	22
六、注册房地产估价师估价资格证书复印件.....	24

估价师声明

我们郑重声明:

1.注册房地产估价师在本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.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.注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析,形成意见和结论,撰写估价报告;

5.注册房地产估价师已在价值时点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看并进行记录,但仅限于对估价对象外观和使用状况。注册房地产估价师不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难以接触到部分进行检视的责任;

6.没有人对本估价报告提供重要专业帮助;

7.本估价报告所列附件为报告的组成部分,与正文同时使用具有同等法律效力;

8.本估价报告所依据的有关资料由估价委托人提供,估价委托人对资料的真实性负责,因资料失实造成估价结果有误差的,房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任;

9.本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用,不得做其他用途;未经本估价机构和估价人员同意,估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供;估价委托人或第三人因估价报告使用不当而引起的后果,估价机构和估价人员不承担相应的责任;

10.本报告仅对估价对象价格作出合理估测,不作为其权属确认依据。

估价假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

(一) 一般性假设

1、估价委托人提供了《不动产登记簿查询结果》复印件，估价机构未向相关登记部门进行查证，根据评估委托约定，估价委托人对所提供资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责，故估价人员未予以再核实，本次估价时假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、在本次价值时点，经实地查勘估价对象房地产可安全使用，未见房屋有重大质量缺陷和安全隐患，也未见受明显环境污染，因此假定估价对象能正常安全使用。否则，房地产价值将受到贬损，如有必要，请聘请相关专业机构进行鉴定、检测。

3、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) 交易双方处于利己动机、自愿地进行交易；
- (2) 交易双方精明、谨慎行事，了解交易对象、知晓市场行情；
- (3) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (4) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

4、本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

5、报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

6、在本次价值时点，假设估价对象能够自由的在市场上交易，没有司法机关、行政机关禁止其交易的情形。

7、估价委托人未书面明确估价对象交易税费负担方式，估价对象市场价格交易税费处理方式按照法律法规规定，由转让人和买受人各自负担，并以此为假设前提进行评估。

8、估价委托人未提供估价对象的应缴未缴税费及相关费用等信息，在无理由怀疑估价对象存在应缴未缴税费及相关费用情况下，本次评估假设估价对象不存在任何应缴税费及相关费用。

9、依据中房学〔2021〕37号关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知第十六条，人民法院书面明确财产处置费用（评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等）从财产处置价款中扣除的，评估结果不应当扣除上述费用，否则评估结果应当扣除预估的上述费用。本次评估通过与估价委托人沟通确认，估价委托人明确评估总价中不扣除估价对象在司法处置过程涉及的财产处置费用，因此估价对象评估结果总价未考虑此项费用。

10、泰州市姜堰区人民法院提供的《司法鉴定委托书》（2024）苏1204法鉴委字第169号中未明确价值时点，依据中房学〔2021〕37号关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知第十条：人民法院明确价值时点的，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。估价对象实地查勘完成之日为2024年06月21日，因此估价对象价值时点确定为估价对象实地查勘完成之日即2024年06月21日。

11、估价对象房屋所占用的土地是一整宗地中的局部，假设估价对象可享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

12、本次评估以估价对象维持现状规模和用途继续利用为前提。

（二）未定事项假设

本次估价无未定事项，故无未定事项假设。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的资料发现估价对象有未注销的抵押权。（1）抵押权人为江苏姜堰农村商业银行股份有限公司，不动产证明号为苏（2020）常州市不动产证明第0035867号，抵押期限：2020年08月14日至2026年08月15日，被担保主债权金额/最高债权额为79万元。依据估价委托人要求及本次评估目的的特殊性，本次估价未考虑抵押权等他项权利对评估价格产生的影响。

（四）不相一致假设

本次估价中无不相一致事项，故无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1、根据估价委托人提供的资料，未记载估价对象的建成年代，根据注册房

地产估价师现场调查，估价对象的建成年份约为 2008 年，本次评估估价对象建成年份以注册房地产估价师调查为准。

二、估价报告使用的限制条件

(一) 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。

(二) 本次估价对象的范围由估价委托人指定，相关资料由估价委托人提供，若上述指定的状态或提供的资料发生更改，本报告随之失效，应重新估价。

(三) 估价结果为房地产市场价格，未考虑估价对象可能担负的债务或欠缴的税费。

(四) 本估价报告和估价结果仅按报告中已说明的估价目的提供给估价委托人使用。若改变估价目的及使用条件使用，需向估价机构书面咨询且由估价机构作出相应调整甚至重新估价后方可使用。

(五) 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”由估价机构存档，或在案件执行时根据需要提供给法院。

(六) 未经估价机构书面同意，本估价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。

(七) 本次估价结果包括估价对象房屋、分摊的国有土地使用权、室内装饰装修及可移动物品的价格，也包含了与估价对象房地产不可分割的满足其使用功能的水、电等配套的辅助设施的价格。

三、需要说明的其他事项

(一) 估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显现出来。估价结果是一种专业意见，而不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。估价机构和估价人员不承担交易各方最终决策定价的责任。

(二) 估价人员对估价委托人提供的关于估价对象的权属证件的审查仅限于

形式上的审查，相关证件的合法性、真实性、准确性等实质性审查，将由产权登记机关予以确认，权属有瑕疵的依法不能办理相关手续，我们提请报告使用人关注这一点。

(三) 估价报告须成套完整使用，拆分使用是无效的。

(四) 本报告正本一式六份，交估价委托人五份，存档一份，无副本。

(五) 如发现本报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，敬请通知本公司进行更正。因电算化数值取整引起的误差不在更正范围。

(六) 除另有指明外，本报告呈列的所有款额均以人民币为单位。

(本页下方无正文内容)

泰州市姜堰区人民法院

房地产估价结果报告

苏佳房司估字(2024)TZ第005号

一、估价委托人

名称：泰州市姜堰区人民法院

委托事由：泰州市姜堰区人民法院委托的关于申请执行人江苏姜堰农村商业银行股份有限公司与被执行人刘红兰、付家兵金融借款合同纠纷一案，需要对被执行人刘红兰、付家兵所有的常州市西城7幢514室不动产进行评估。

二、房地产估价机构

名称：江苏佳事得房地产土地资产评估测绘造价咨询有限公司

法定代表人姓名：艾琦

住所：南京市鼓楼区中山路99号606室

执照号码：913201067162459516

资质等级：房地产估价国家一级（苏建房估备（壹）南京00026）

联系人：刘慧

联系电话：0523-82866711

邮政编码：225300

三、估价目的

根据估价委托书，本次估价目的设定为：为泰州市姜堰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）估价对象范围

泰州市姜堰区人民法院（2024）苏1204法鉴委字第169号司法鉴定委托书所涉及的刘红兰、付家兵名下的位于常州市西城7幢514室的不动产，建筑面积为55.8m²，土地使用权面积为16.8m²。本次估价对象范围包括房屋、分摊的国有土地使用权、室内装饰装修及可移动物品的价格，也包含了与估价对象房地产不可分割的满足其使用功能的水、电等配套的辅助设施的价格。

(二) 估价对象基本状况

1、权属状况

在本次委托估价时，根据估价委托人提供的《不动产登记簿查询结果》复印件的信息，估价对象权益状况如下表：

表 1 估价对象权属登记情况一览表

行政区	钟楼区				坐落	西城7幢514室		
自然状况	幢号	房号	所在层	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	规划用途
	7幢	514	5	6	钢筋混凝土 土结构	55.8	45.15	住宅
	土地面积 (m ²)		16.8		土地用途		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		
	付家兵	40%			苏(2020)常州市不动 产权第0053808号			
	刘红兰	60%			苏(2020)常州市不动 产权第0053808号			
	不动产单元号	320404001002GB04825F26050096						
	登记时间	2020/08/04			房屋性质	商品房		
	土地使用权期限	2076/09/29			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	
	苏(2020)常州市 不动产证明第 0035867号	江苏姜堰农村商业 银行股份有限公司	2020/08/14至 2026/08/15			79		
限制权利信 息	查封机构及文号				查封期限			
	江苏省泰州市姜堰区人民法院/2024苏1204执709号				2024/03/22至2027/03/21			

2、土地基本状况

2.1 估价对象四至：东至荆川北路，南至南运河，西至陈渡路，北至花园南村。

2.2 形状：估价对象所在宗地土地形状较规则。

2.3 地势：估价对象所在宗地地势较平坦。

2.4 开发程度:土地实际开发程度为宗地红线外达到通路、通电、通水、排水、通讯、通气“六通”和宗地红线内达到通路、通电、通水、排水、通讯、通气“六通”及场地平整的开发水平。

3、建筑物基本状况

表2 估价对象房屋状况一览表

房屋所有权人		刘红兰、付家兵					
序号	坐落	房屋结构	不动产权证号	房屋用途	所在层数/总层数	建筑面积(m ²)	房屋装修情况
1	西城7幢514室	钢筋混凝土结构	苏(2020)常州市不动产权第0053808号	住宅	5/6	55.8	客厅:木地板地面、墙面贴墙纸、石膏板吊顶、防盗门;卧室:木地板地面、墙面贴墙纸、石膏板吊顶、铝合金窗、木门;卫生间:地砖地面、瓷砖墙面、扣板顶、铝合金门窗;厨房:地砖地面、瓷砖墙面、扣板顶、铝合金窗;阳台:地砖地面、瓷砖墙面、铝合金窗。

估价对象使用及维护状况:建筑物整体维护保养状况较优,上下水管道畅通、电照设施较好。估价对象区位示意图及室内、外实景照片详见附件。

五、价值时点

根据与估价委托人工作人员沟通,并结合估价目的,本次评估的价值时点为实地查勘完成之日:2024年06月21日。

六、价值类型

(一) 价值定义

本次评估采用公开市场价格标准,估价结果是估价对象在价值时点于公开市场条件下最可能形成的房地产价格。

市场价格是指估价对象在市场上的平均交易价格。

(二) 价值内涵

本次估价结果包括估价对象房屋、分摊的国有土地使用权、室内装饰装修及可移动物品的价格,也包含了与估价对象房地产不可分割的满足其使用功能的水、电等配套的辅助设施的价格。

七、估价原则

（一）此次估价遵循的行为原则

独立、客观、公正原则。该原则要求估价机构和估价师站在中立的立场上，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。

（二）此次估价遵循的技术原则

合法原则。该原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况特别是权益状况下的价值或价格。

价值时点原则。该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。

替代原则。该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。

最高最佳利用原则。该原则要求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。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，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》（自1995年1月1日起施行，中华人民共和国主席令第72号，2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。自2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（自1999年1月1日起施行，中华人民共和国主席令第28号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议于2019年8月26日通过修改并公布，自2020年01月01日起施行）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（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通过，2016年7月2日发布，自2016年12

月 1 日起施行)；

5、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]第 16 号)；

6、《司法评估程序通则》(司法部令第 107 号)；

7、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学〔2021〕37 号)。

(二) 本次估价采用的技术规程

1、国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；

2、国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》；

3、房屋完损等级评定标准(试行)。

(三) 估价委托人提供的资料

1、《泰州市姜堰区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、估价委托人提供的其他相关资料。

(四) 估价机构、估价人员掌握和搜集的其他估价所需资料

1、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；

2、估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料。

九、估价方法

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。不同的估价方法是从不同的角度反映了房地产在一定权利状态及一定时点的价格水平，只是各种方法的适用条件、特点、对资料的要求有所不同，需根据特定的估价目的、估价对象、市场情况选择适宜的估价方法。

我们在对估价对象物业类别及其市场情况进行了全面分析的基础上，考虑到在价值时点，估价对象所在区域内与其类似的房地产有一定买卖交易实例，故选择采用比较法进行估价。估价对象为自住的住宅房地产，无租金收入，且不具有较大的潜在收益特点，故不宜采用收益法进行估价。估价对象为住宅房地产，位于高港区，用成本法评估明显低于市场价格，故不宜选取成本法估价。估价对象

为建成并投入使用的房地产，非待开发建设房地产，不产生续开发成本，故不宜选取假设开发法估价。

所谓比较法，是指将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

1、技术路线：遵循比较法可比实例的选取原则，根据估价人员掌握的房地产交易市场资料，在估价对象同一供求圈内选择三个与估价对象用途、规模、档次、建筑结构相同或相近的近期交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格可比基础，并分别进行交易情况修正、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。

2、具体步骤：(1) 收集案例 → (2) 选取可比案例(三例) → (3) 建立价格可比基础 → (4) 修正交易情况 → (5) 市场状况调整 → (6) 房地产状况调整 → (7) 综合评定市场价格。

十、估价结果

本公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，依据国家标准《房地产估价规范》和有关法规、政策及标准，在合理的假设下，采用科学的估价方法，对估价对象在价值时点的市场价格进行了专业分析、测算和判断，最终完成的估价结果如下：

估价对象在价值时点的市场价格总价为人民币 **66.96 万元**（大写为人民币陆拾陆万玖仟陆佰元整）（四舍五入，取整至佰元）。其中房地产价值为 64.92 万元，可移动物品价值为 2.04 万元。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签字	签字日期
罗福姬	3220060144	罗福姬	2024.6.27
周伟	3220170320	周伟	2024.6.27

十二、实地查勘期

2024年06月21日。

十三、估价作业期

自2024年06月21日起至2024年06月27日止。

江苏佳事得房地产土地资产评估测绘造价咨询有限公司

二〇二四年六月二十七日

泰州市姜堰区人民法院

附 件

- 一、《泰州市姜堰区人民法院司法鉴定委托书》复印件；
- 二、《不动产登记簿查询结果》复印件；
- 三、估价对象区位示意图；
- 四、估价对象室内、外部实景照片；
- 五、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件；
- 六、注册房地产估价师估价资格证书复印件。

《泰州市姜堰区人民法院司法鉴定委托书》复印件

泰州市姜堰区人民法院 司法鉴定委托书

(2024)苏1204法鉴委字第169号

江苏佳事得房地产土地资产评估测绘造价咨询有限公司泰州分公司：

我院执行局移送的申请执行人江苏姜堰农村商业银行股份有限公司与被执行人刘红兰、付家兵金融借款合同纠纷一案，需要对被执行人刘红兰、付家兵所有的常州西城7幢514室不动产进行评估。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第79条的规定，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进行评估。评估人进行评估后，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：《委托鉴定要求》

附2：《委托鉴定材料清单》



2024年04月29日

督办人：泰州市姜堰区人民法院立案庭丁婕

电话：0523-88846893

《不动产登记簿查询结果》复印件

不动产登记簿查询结果

查询来源:窗口

行政区	钟楼区				坐落	西城7幢511室		
自然状况	幢号	房号	所在层	总层数	房屋结构	建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)	规划用途
	7幢	511	5	6	钢筋混凝土结构	55.8	45.15	住宅
	土地面积(m ²)		16.8m ²			土地用途	住宅用地	
权属状况	权利人		共有情况		房屋所有权证号/不动产权证书号		土地使用权证书号	
	付家兵		40%		苏(2020)常州市不动产权第0053808号			
	刘红兰		60%		苏(2020)常州市不动产权第0053808号			
	不动产单元号		320404001002GB04825F26050096					
	登记时间		2020/08/04		房屋性质			
	土地使用权期限		2076/09/29		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(2020)常州市不动产证明第0045867号	江苏姜堰农村商业银行股份有限公司		2020/08/14至2026/08/14				
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			
	江苏省泰州市姜堰区人民法院/法执(2024)苏1204执709号				2024/03/22至2027/03/24			
征收冻结信息	征收冻结单位					征收冻结时间		
附记								

说明:

1. 本查询结果仅证明查询时不动产登记簿上记载内容;
2. 涉及房屋买卖、抵押等相关信息, 需向不动产登记机构查询;
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, 在“不动产登记交易”微信公众号, 选择“不动产登记查询”即可查询本查询结果。

查询时间: 2024/03/22 14:59:18



估价对象区位示意图



估价对象室内、外部实景图



房地产估价机构营业执照复印件

编号 320106000201807270159

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 913201067162459516 (1/1)

名称 江苏佳事得房地产土地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99号606室
 法定代表人 艾琦
 注册资本 1000万元整
 成立日期 1999年09月14日
 营业期限 1999年09月14日至2039年09月13日
 经营范围 房产及土地评估；资产评估；社会稳定风险评估；房地产咨询；不动产测绘；物业管理的第三方评估；市场调研；房地产咨询；房地产经纪及营销策划；工程造价咨询及概预算编制；工程测量、测绘服务；拆迁跟踪审计；招投标代理，土地登记代理；土地规划、整理设计。（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 鼓楼区市场监督管理局
 2018年 07月 27日

04104528

企业信用信息公示系统网址: www.jsgsj.gov.cn:58888/province

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

估价资质证书复印件

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：江苏佳事得房地产土地资产评估测绘造价咨询有限公司

法定代表人：艾琦
(执行事务合伙人)

住所：南京市鼓楼区中山路99号606室

统一社会信用代码：913201067162459516

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00026

有效期限：2017年6月16日至 2026年6月30日

发证机关（公章）

2023年01月13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.



发证机关
 No. 00221358

姓名 / Full name
 周伟

性别 / Sex
 男

身份证件号码 / ID No.
 321283198706255034

注册号 / Registration No.
 3220170320

执业机构 / Employer
 江苏佳事得房地产土地资产评估测绘造价咨询有限公司泰州分公司

有效期至 / Date of expiry
 2026-12-19

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.



发证机关
 No. 00271891

姓名 / Full name
 周伟

性别 / Sex
 男

身份证件号码 / ID No.
 321283198706255034

注册号 / Registration No.
 3220170320

执业机构 / Employer
 江苏佳事得房地产土地资产评估测绘造价咨询有限公司泰州分公司

有效期至 / Date of expiry
 2026-12-19

持证人签名 / Bearer's signature

