

房地产估价报告

估价报告编号： 宁凯房估报字（2019）第 010 号

项目名称： 镇江凤凰文化地产有限公司位于镇江凤凰文化广场9号楼一
层房地产转让价值评估

估价委托人： 镇江凤凰文化地产有限公司

房地产估价机构： 南京凯彼利土地房地产资产评估造价咨询有限公司

注册房地产估价师： 孙冬明（注册房地产估价师：3120040176）
朱 倩（注册房地产估价师：3220090065）

估价报告出具日期： 2019年07月20日

南京凯彼利土地房地产资产评估造价咨询有限公司

2019年07月20日



目 录

致估价委托人函	2
注册房地产估价师声明	3
估价假设和限制条件	4
一、本次估价的假设前提	4
二、估价限制条件	5
房地产估价结果报告	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
1. 估价对象财产范围	7
2. 估价对象基本状况	7
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价依据	9
1. 法律、法规和政策文件	9
2. 技术规程	10
3. 估价委托人提供的有关资料	10
4. 估价机构掌握的有关资料	10
八、估价原则	10
九、估价方法	11
1. 估价方法适用性分析	11
2. 估价方法定义与公式	11
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地勘查期	13
十三、估价作业日期	13
附 件	14
一、委托人及产权人营业执照复印件	14
二、估价对象《不动产权证》复印件	14
三、估价对象位置示意图	14
四、估价对象照片	14
五、估价机构企业法人营业执照(副本)	14
六、估价机构资质证书	14
七、估价师注册证书	14

致估价委托人函

镇江凤凰文化地产有限公司：

受您委托，我公司依据国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》以及南京市有关法律法规政策规定，对镇江凤凰文化广场9号楼一层房地产市场价格价值进行了评估，估价目的是为委托人了解房地产市场价格价值提供参考依据；估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法和收益法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价格影响因素的基础上，经过综合测算，最终确定估价对象于价值时点2019年06月26日的房地产市场价格价值为1,434.88万元，大写人民币壹仟肆佰叁拾肆万捌仟捌佰元整（取整至百位），单价为15,640.00元/平方米。

表1 估价对象评估结果一览表

房屋所有人	结构	所在层数/总层数	用途	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)
镇江凤凰文化地产有限公司	钢混	1/3	商业	917.52	15,640.00	1,434.88

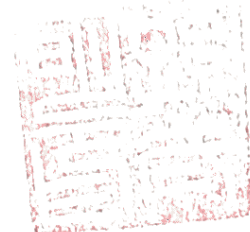
特别提示：估价委托人在使用本报告时，请注意本报告中的估价假设和限制条件，并且报告的全文作为一个不可分割的整体，仅有部分内容则不能成为有效的评估报告。

特此函告！



南京凯彼利土地房地产资产评估造价咨询有限公司

法定代表人(章)：



2019年07月20日

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本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. 本报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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。
3. 我们与本报告中的估价对象没有现实和潜在的利益关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 2019年06月26日，评估人员在相关人员陪同下于价值时点对估价对象周边进行了实地查勘。估价人员对估价对象的勘查限于估价对象外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。
5. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
6. 没有人对本报告提供重要的专业帮助。
7. 我们在作业过程中严格遵守职业道德。

估价师姓名	估价资格	注册号	签字
孙冬明	注册房地产估价师	3120040176	孙冬明
朱倩	注册房地产估价师	3220090065	朱倩

2019年07月20日

估价假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

(一) 一般假设

1. 权益方面假设条件

1.1 本次评估所依据的估价对象的权属资料为委托方提供的《不动产权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》，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 估价对象所在宗地证载土地使用权性质为出让，用途为批发零售用地，本次评估估价对象为地块所建项目中的商业用房，根据委托方提供的不动产权证，设定估价对象在价值时点的土地用途为公寓及商业用房，剩余使用年限为 34.22 年。

2. 评估价值假设

2.1 本报告的评估结果首先是反映估价对象的土地使用权为国有出让土地使用权和房屋的实际建设进度状态下，估价对象在现行公开市场的公允价值，得出估价对象的市场价值。

2.2 本报告出具的评估结果是基于房地产开发公司按项目原规划设计要求正常施工且正常拨付工程建设款项，未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇到自然力和其他不可抗力时可能对估价对象价格产生的影响；未考虑估价对象因特殊原因进行拍卖或调整规划等特殊情况；也未考虑可能影响房地产价值的法律义务性开支等约束，并设定估价对象在建房地产本身价值将保持稳定。

2.3 对估价对象未设立法定优先受偿款下的市场价值的评估，基于以下假设条件：

- (1) 具有一个公开、活跃、发达的房地产市场；
- (2) 估价对象能够自由地在市场上进行交易活动；
- (3) 为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况、物理状态等是相对静止不变的；
- (4) 委托方及相关各方撤销在价值时点以前设立于委托估价项目之上的抵押权和其他权利限制；

(5) 委托方提供的情况是真实的，有关资料都是合法、有效的；

(6) 委托方合法取得估价对象《建设用地规划许可证》、《不动产权证》、《建设

工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》。

2.4 本评估报告结果包含与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、气以及配套的所有相关不可移动的辅助设施价格。

3.价值内涵假设前提

3.1 估价对象建筑面积及土地面积来源为委托方提供的《不动产权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》和《房屋测绘报告》，均认为数据合法、真实、准确和完整。

3.2 本次房地产价值时点为估价对象实地查勘之日。

4.本报告的房地产价格，是指在价值时点 2019 年 06 月 26 日的现状利用条件下，用途为商业用房，反映估价对象的土地使用权为国有出让土地使用权，估价对象在现行公开市场的公允价值。

5.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

本报告提出的评估结果，建筑面积以委托方提供的房屋测绘报告为依据，用途为商业用房的正常市场价值。

（三）不相一致假设

本估价项目估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途，不同权属证明上的权利人，估价对象的名称或地址之间无不一致，故本估价报告无不相一致假设。

（四）依据不足假设

注册房地产估价师对估价对象实地查勘时，未进行建筑物基础、房屋结构的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

二、估价限制条件

1. 本报告仅供估价委托人了解房地产市场价值提供参考依据，用作其他用途本报告无效。

2. 本估价报告中的全部内容必须完整使用方为有效，因单独使用本报告部分内容引起的不良后果，估价人员及房地产估价机构不承担任何责任。

3. 除获得我公司书面允许外，本报告全文或其中的部分内容均不得载于任何文件、公开声明或公告，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。我们承

诺未经估价委托人允许，不会以任何形式向主管部门及估价行业管理组织以外的第三方提供报告全文或其中的部分内容（法律法规另有规定的除外）。

4. 本估价报告在宏观房地产市场情况无较大波动时，估价报告自出具之日 2019 年 07 月 20 日起一年内有效。

5. 本次估价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，也没有考虑特殊的交易情况，使交易方追加或减少付出而对房地产价格所产生的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化，估价结果应作相应调整或重新估价。

6. 本评估结果包括房地产价值、不可分离的设施设备及固定装修价值，而估价对象内部可移动财产不在本次评估范围内，请估价报告使用者予以关注。

7. 我公司不承担因估价委托人报告使用不当而引起的任何法律后果，我公司拥有对本估价报告的最终解释权。

8. 本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖房地产估价机构公章，复印件无效。

9. 未经特殊说明，本报告中所使用的货币单位均为人民币。

房地产估价结果报告

宁凯房估评字（2019）第 010 号

一、估价委托人

委托人：镇江凤凰文化地产有限公司

二、房地产估价机构

估价机构：南京凯彼利土地房地产资产评估造价咨询有限公司

地址：南京市清江南路 7 号越洋国际大厦 409 室

法定代表人：孙冬明

资质等级：贰级

证书编号：苏建房估备（贰）南京 00037

统一社会信用代码：91320106555504122M

网址：<http://www.njkbl.com>

联系电话：025-84707395

三、估价目的

为委托人了解房地产市场价值提供参考依据。

四、估价对象

1. 估价对象财产范围

本次估价对象为位于镇江凤凰文化广场 9 号楼一层房地产，其中建筑面积为 917.52 平方米，详见估价明细表。

2. 估价对象基本状况

2.1 估价对象名称及坐落：位于镇江凤凰文化广场 9 号楼一层房地产，四至：第一楼街以东，梦溪路以西，东吴路以南，中山东路以北。

2.2 估价对象规模：估价对象包括位于镇江凤凰文化广场 9 号楼一层房地产，其中建筑面积共计为 917.52 平方米。

2.3 估价对象用途：现状为商业。

2.4 估价对象权属：根据委托人提供的“中华人民共和国建设用地规划许可证地字第 321100201400018 号”、“中华人民共和国建筑工程施工许可证编号 3211002015043000002A”及“中华人民共和国建设工程规划许可证建字第

321100201400800 号”，得知房地产信息如下：

房屋所有权人	镇江凤凰文化地产有限公司	
房屋坐落	镇江凤凰文化广场 9 号楼一层房地产	
房屋性质	私有	
规划用途	商业	
房屋状况	总层数	3 层
	估价对象所在层数	第 1 层
	估价对象建筑面积	917.52m ²

土地使用权证信息

土地使用权人	镇江凤凰文化地产有限公司
座落	镇江凤凰文化广场 9 号楼一层
地号	321100201400018
地类（用途）	住宅用地（商品房）
使用权类型	出让
使用权面积	4,580.82 平方米
终止日期	2053 年 9 月 4 日

3. 土地基本状况

本次估价对象所占据的土地使用权面积为 4580.82 平方米，土地使用权人为镇江凤凰文化地产有限公司，用途为批发零售用地，使用权类型为出让。

估价对象所占宗地形状较规则，地势平坦，宗地达红线外五通”（通路、通水、通电、通讯、通气）、红线内“一平”（场地平整）的开发水平。

估价对象镇江凤凰文化广场 9 号楼一层房地产的建筑物四至：第一楼街以东，梦溪路以西，东吴路以南，中山东路以北。

估价对象附近有北固湾广场、古城公园、第一楼步行街等娱乐活动地点，周边有红旗小学、外国语学校、江滨医院等，相关配套设施完备；区域内有 104 路、109 路、133 路、204 路等公交经过，交通便捷。

4. 房屋基本状况

估价对象位于镇江市京口区东吴路 46 号凤凰广场，钢混结构，据现场了解，房屋建成于 2017 年，建筑物外立面整体维护较好，目前处于自用状态。至价值时点，估价对象已全部建设完成，已领取了建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证，证载建设单位为镇江凤凰文化地产有限公司和江苏凤凰出版传媒股份有限公司。

估价对象具备供水、供电及卫生洁具设备，通电话、有线电视、管道煤气，排水通畅，设施设备能满足生活需要。估价对象装修描述：室内精装修，顶部：石膏板吊顶；内墙面：涂料；门窗：玻璃门及玻璃幕墙；电气：齐全。

5. 他项权利状况

在价值时点，估价对象未设定抵押权。

6. 委托人与产权人关系

同一主体。

五、价值时点

根据本项目的估价目的，并与估价委托人沟通，确定本次评估的价值时点为现场查勘日，即 2019 年 06 月 26 日。

六、价值类型

● 价值内涵：本报告估价结果界定为估价对象房地产所有权于价值时点满足全部假设及限制条件下的整体价值。

● 建筑物所有权内涵：本报告估价结果所涉估价对象房地产，用途、建筑结构、设施设备、新旧程度等状况均为现状条件。

七、估价依据

1. 法律、法规和政策文件

- 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 第四十六号）
- 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令[2007]第 62 号）
- 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[2004]第 28 号）
- 《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[2007]第 72 号）
- 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令[2007]第 74 号）
- 《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》（国务院令[1990]第 055 号）

- 《房屋登记办法》(建设部令[2008]第 168 号)
- 《土地登记办法》(国土资源部令[2007]第 40 号)
- 国务院、住房和城乡建设部、国土资源部、江苏省、泰州市等各级地方政府及有关部门颁布的其他有关法律、法规和政策性文件

2. 技术规程

- 国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)
- 《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014)
- 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)

3. 估价委托人提供的有关资料

- 《不动产权证书》
- 委托人提供的其他资料(包括现场解说)

4. 估价机构掌握的有关资料

- 中介机构、二手房交易网站搜集的资料
- 估价人员实地查看所获得的资料

八、估价原则

本估价报告主要遵循下述房地产估价原则：

1. 独立、客观、公正原则：要求房地产估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2. 合法原则：国家的土地制度、房地产法规、城市规划等法律和法规是影响房地产价格的重要因素，房地产只有在法律法规赋予的权益范围内才具有经济上的价格。因此，房地产价格评估必须以估价对象的合法使用、合法处分为前提。

3. 最高最佳使用原则：房地产价格评估必须以估价对象的在法律上允许、技术上可能、财务上可行，能给该估价对象带来最大经济收益的使用方式估价。

4. 价值时点原则：房地产市场是一个动态市场，同一宗房地产在不同时点往往具有不同的价格。本次评估对估价对象的市场情况及自身状况的界定，均以价值时点为准，估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

5. 替代原则：效用相近的商品具有可替代性，其价格也应当相近。遵循替代原则，要求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。

九、估价方法

1. 估价方法适用性分析

求取房地产市场价值时，主要的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等，比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产的评估，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行评估情况下的房地产评估，收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产评估，假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产评估。需根据特定的估价目的、估价对象状况、交易市场情况等选择适宜的估价方法。方法选择思路：

估价对象所在区域房地产交易比较活跃，交易案例资料较多且容易收集，比较法是比较合适的方法；

估价对象位于房地产市场较发达、开发程度较成熟的区域，若采用成本法测算，其结果会与市场价值相差较远，故不适合采用成本法进行评估；

估价对象为正在使用的房地产，根据房地产估价规范理论上不适合采用假设开发法，因为现状为正常使用且短期内重新开发或改扩建增加价值的可能性不大，故不适合采用假设开发法进行评估；

估价对象所在地区房地产出租交易比较活跃，交易案例资料较多且容易收集，因此可以采用收益法进行估计。

综上所述，估价人员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看调查后，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和收益法进行评估。

2. 估价方法定义与公式

(1) 比较法

① 比较法定义

比较法是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。

② 比较法计算公式

估价对象价格=比较案例价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

(2) 收益法

① 收益法定义

收益法是求取估价对象未来正常净收益,选用适当报酬率将其折现到价值时点后累加,以此估算估价对象价值的方法。

② 收益法计算公式

$$V = a / (r - g) \times [1 - (1 + g)^n / (1 + r)^n]$$

其中: V ----- 房地产价值

a ----- 年纯收益

r ----- 资本化率

g ----- 年租金增长比率

n ----- 收益年限

十、估价结果

本公司根据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》及相关法律、法规和政策规定,遵循独立、客观、公正、合法的原则,于价值时点2019年06月26日对位于镇江凤凰文化广场9号楼一层房地产周边进行了实地踏勘,查阅了有关文件和资料,完成了在当时条件下可以从事的工作程序。在此基础上,收集了有关市场调查资料,经过认真分析和筛选,采用比较法和收益法进行了评估,确定本次估价对象镇江凤凰文化广场9号楼一层房地产,于价值时点2019年06月26日的房地产市场价值为1,434.88万元,大写人民币壹仟肆佰叁拾肆万捌仟捌佰元整(取整至百位),单价为15,640.00元/平方米。

该房地产估价结果内涵与本估价报告假设与限制条件中设定的价值内涵一致。

十一、注册房地产估价师

估价师姓名	估价资格	注册号	签字
孙冬明	注册房地产估价师	3120040176	注册房地产 估价师 孙冬明
朱倩	注册房地产估价师	3220090065	注册房地产 估价师 朱倩

十二、实地勘察期

2019年06月26日。

十三、估价作业日期

2019年06月26日至2019年07月20日。

附 件

- 一、委托人及产权人营业执照复印件
- 二、估价对象《不动产权证》复印件
- 三、估价对象《房屋面积测绘成果报告书》复印件
- 四、估价对象位置示意图
- 五、估价对象照片
- 六、估价机构企业法人营业执照(副本)
- 七、估价机构资质证书
- 八、估价师注册证书

编号 32110000201609230001

营业执照

统一社会信用代码 913211000799022928

名称	镇江凤凰文化地产有限公司
类型	有限责任公司
住所	镇江京口区东吴路46号
法定代表人	王烈
注册资本	32000万元整
成立日期	2013年10月11日
营业期限	2013年10月11日至2023年10月10日
经营范围	房地产开发经营及商品房销售；实业投资；房屋租赁；物业管理；建筑材料和装潢材料（许可项目除外）。（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

2016 年 09 月 23 日



苏 (2019) 镇江市 不动产权第 0050397 号

权利人	江苏凤凰出版传媒股份有限公司 镇江凤凰文化地产有限公司
共有情况	其他共有
坐落	东吴路46号
不动产单元号	321102012001GB02413W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	批发零售用地
面积	共有宗地面积4580.82m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2053年09月04日止
权利其他状况	



宗地图

单位: m

土地权利人: 江苏凤凰出版传媒股份有限公司
 江苏凤凰文化地产有限公司
 宗地代码: 3211020120010202413
 所在图幅号: 65.89-88.75
 宗地面积: 4580.82



宗地代码	3211020120010202413	宗地面积	4580.82
宗地名称	江苏凤凰文化地产有限公司	宗地用途	商业用地
宗地坐落	南京市鼓楼区	宗地位置	鼓楼区
宗地权利人	江苏凤凰出版传媒股份有限公司	宗地取得方式	出让
宗地取得日期	2010年11月12日	宗地规划用途	商业用地
宗地规划用途	商业用地	宗地容积率	1.0
宗地建筑密度	1.0	宗地绿化率	10%
宗地建筑高度	24米	宗地建筑层数	8层
宗地建筑基底面积	4580.82	宗地建筑总建筑面积	4580.82
宗地建筑基底周长	100.00	宗地建筑总建筑面积	4580.82
宗地建筑基底面积	4580.82	宗地建筑总建筑面积	4580.82
宗地建筑基底周长	100.00	宗地建筑总建筑面积	4580.82
宗地建筑基底面积	4580.82	宗地建筑总建筑面积	4580.82
宗地建筑基底周长	100.00	宗地建筑总建筑面积	4580.82

2010年11月12日经南京市规划局核准
 制图日期: 2010年11月12日
 审核日期: 2010年11月12日
 制图者: 江苏
 审核者: 陆强

编号: S2019037

房屋面积测绘成果



报

告

书

镇江市房产交易中心

关于凤凰文化广场9至11幢房屋面积测算交付告知书

镇江凤凰文化地产有限公司、江苏凤凰出版传媒股份有限公司：

贵单位委托的凤凰文化广场9至11幢处房屋面积实测，经我中心测绘工作人员依据相关规范，已于2019年06月14日完成测绘。现向贵单位交付编号为S2019037的《房屋面积测绘成果报告书》。请贵单位及时对测绘成果报告进行验收，如对测绘成果有异议，请于交付之日起3个工作日内书面向我中心测绘管理科提出。

告知提醒：

根据《镇江市市区住宅专项维修资金管理办法》（镇政规发〔2018〕6号）及《关于调整市区首期住宅专项维修资金交存标准的通知》（镇政建〔2019〕25号）市区范围内维修资金首期交存由开发建设单位代交代收。

镇江市房产交易中心测绘管理科

2019年06月14日

房屋面积报告

一. 委托方

委托单位：镇江凤凰文化地产有限公司
江苏凤凰出版传媒股份有限公司

委托方已声明对所有提供的用于本项目测算的资料准确性和真实性负责。

二. 测绘方

测绘机构：镇江市房产交易中心

三. 测绘对象

凤凰文化广场 9 至 11 幢

四. 测量依据

中华人民共和国《房产测量规范》(GB/T17986.1-2000)、江苏省《房屋面积测算技术规程》(DGJ32/TJ131-2011)等相关房产测绘技术标准。

五. 测绘原则

实事求是，规范操作。

六. 测量结果

建筑面积为：32969.96 平方米

七. 报告附件

- 1、面积成果表
- 2、房屋平面图

八. 说明

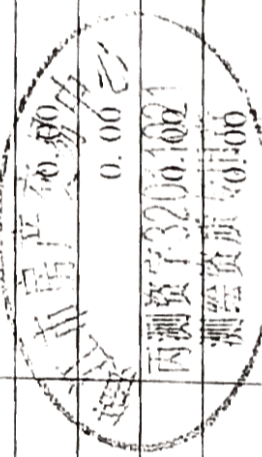
本报告为商品房实测报告。



镇江市房产交易中心
2019年06月14日

商品房实测成果表

施工幢号	9	公安幢号	结构		总层数	3		
总建筑面积	4841.91	总套内面积	总分摊面积		559.89			
座落								
凤凰文化广场9幢								
室号	所在层	用途	自有面积	附属面积	套内面积	分摊面积	分摊系数	建筑面积
1#开关站	1层	1#开关站	113.19	0.00	113.19	1.76	0.015519	114.95
2#开关站	1层	2#开关站	98.60	0.00	98.60	1.53	0.015519	100.13
公厕	1层	公厕	37.21	0.00	37.21	0.84	0.022656	38.05
103	1层	商业	897.19	0.00	897.19	20.33	0.022656	917.52
101	1-2层	社区综合性服务用房	392.62	0.00	392.62	62.13		454.75
102	1层	物业经营性用房	144.57	0.00	144.57	3.06	0.021153	147.63
201	2层	商业	764.06	0.00	764.06	245.36	0.321131	1009.42
202	2层	物业服务管理用房	303.27	0.00	303.27	97.39	0.321131	400.66
301	3层	商业	1531.31	0.00	1531.31	127.49	0.083256	1658.80
合计	-		4282.02	0.00	4282.02	559.89		4841.91



测绘



江苏大学

江苏大学附属医院

江苏大学附属医院

北园湾小区 三区

乐南小镇

政府广场

中国联通

江苏老年服务中心

永安酒店

中国石化

靖江新城

靖江中远船务有限公司

花山湾

东兴路

镇原楼

估价对象

东兴新村

校区车棚

甘露苑

镇原广场

大市口街道东岸社区
综合文化服务中心

14111纪念馆

华飞门业

东兴苑

城北宾馆

靖江花厂

绿竹苑

大福摩托
城服务中心

花山湾四区

18号院

同心蔬菜
分装超市

置业新村

中国银监会
镇江监管分局

靖江市实验小学

花山湾新村

古城公园

1楼

杏林街

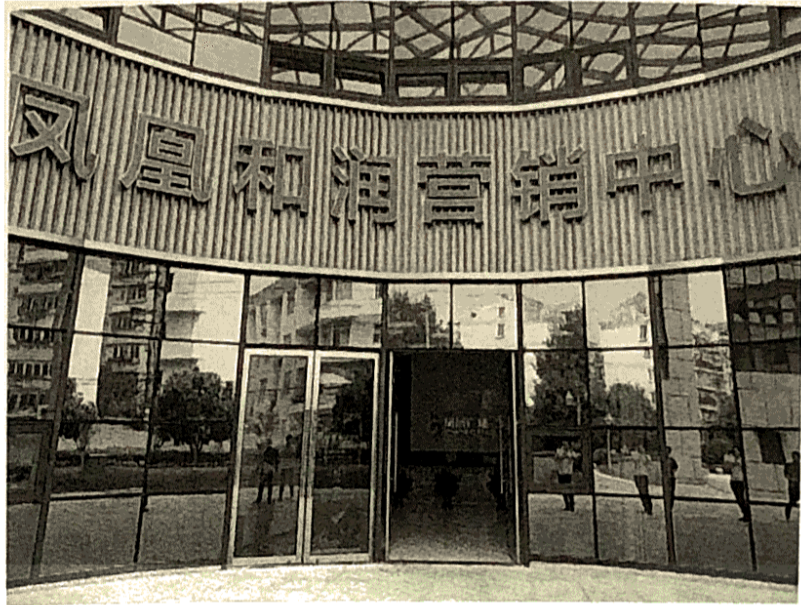
中国联通

花山湾

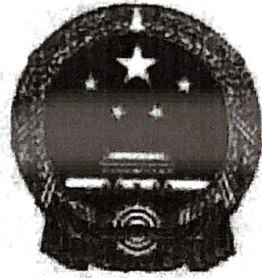
花山湾市场

小雅水街

金源酒店



编号 320106000201701240144



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320106555504122M (1/1)

名称 南京凯彼利土地房地产资产评估造价咨询有限公司
类型 有限责任公司
住所 南京市鼓楼区清江南路7号409室
法定代表人 孙冬明
注册资本 100万元整
成立日期 2010年05月14日
营业期限 2010年05月14日至2020年05月13日
经营范围 房地产估价(按资质经营); 土地房地产评估咨询、资产评估咨询、工程造价咨询; 测量技术服务; 建筑工程监理。(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



2017年 01月 24日

04065981

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：南京凯彼利土地房地产资产评估造价咨询有限公司
法定代表人：
(执行事务合伙人) 褚冬明
住 所：南京市江浦路7号越洋国际大厦409室
统一社会信用代码：91320406555104122M
备案等级：贰级
证书编号：苏建房估备(贰)南京 00037
有效期限：2018年11月29日至 2021年11月28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 Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to the designation of Registered Real Estate appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00113364

姓名 / Full name

孙冬明

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

320919197601228111

注册号 / Registration No.

3120040176

执业机构 / Employer

南京凯彼利土地房地产资产评估造
价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-1-19

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 Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to the designation of Registered Real Estate appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00158727

姓名 / Full name

朱倩

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

320106197605262821

注册号 / Registration No.

3220090065

执业机构 / Employer

南京凯彼利土地房地产资产评估造
价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-4

持证人签名 / Bearer's signature



由 扫描全能王 扫描创建