

# 房地产估价报告

（司法鉴定类）

估价项目名称：位于张家港市杨舍镇锦绣花苑 71 幢 106 室及 56#

车库房地产市场价值评估

估价委托人：张家港市人民法院

估价机构：江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司

注册房地产估价师：孙家兵（注册号：3219980069）

朱 斌（注册号：3220110045）

估价报告出具日期：2020 年 05 月 26 日

估价报告编号：苏明（张家港）房地估字（2020）第 0506-01 号



致电 0512-65511699 或发信息至 13390899089 查询本报告真伪！

特别提示：本报告需加盖“江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司”公章、法定代表人及估价师亲笔签名方为有效报告。

请向姑苏明诚工作人员索取正式发票，我们拒绝提供收据和虚假证明。

## 致估价委托人函

张家港市人民法院：

根据贵方委托，我对贵方所指定的位于张家港市杨舍镇锦绣花苑 71 幢 106 室及 56#车库房地产（建筑面积为 106.04 平方米，其中 106 室 98.28 平方米、车库 7.76 平方米，及应分摊土地使用权面积）市场价值进行了评估。

估价目的：司法鉴定，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值类型：本评估价值为估价对象在价值时点现状条件下包括估价对象所分摊的土地使用权价值在内的房地产市场价格。

评估人员按照国家和省市关于房地产评估的有关法律、法规和政策要求，遵循科学、客观、公正、实事求是的原则开展本次委托的评估工作。评估人员查验了贵方提交的估价对象的相关资料，细致地进行现场的勘察鉴定工作，考虑并分析了影响本估价对象各项资产价值的诸多因素，合理运用房地产评估的方法，按照房地产评估程序认真完成评估工作。

经采用比较法进行评估，确定估价对象在满足全部假设及限制条件下于价值时点 2020 年 04 月 21 日的住宅（含室内固定二次装修）及车库房地产市场价值估价总值取整为 RMB138.60 万元，大写为人民币壹佰叁拾捌万陆仟元整。

详细的估价结果见下页《房地产估价结果汇总表》。

法定代表人：（签名/盖章）

江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司

2020 年 05 月 26 日

## 房地产估价结果汇总表

估价委托人：张家港市人民法院

价值时点：2020 年 04 月 21 日

估价对象	建筑面积 (平方米)	房地产评估单价 (元/平方米)	房地产评估总价 (万元)
位于张家港市杨舍镇锦绣花苑 71 幢 106 室住宅用房地产 (含室内固定二次装修)	98.28	13,070.54	138.60
位于张家港市杨舍镇锦绣花苑 71 幢 56#车库房地产	7.76		
合计	<b>106.04</b>	<b>13,070.54</b>	<b>138.60</b>

### 特别提示：

1、以上内容摘自【苏明（张家港）房地估字（2020）第 0506-01 号】评估结果报告，本结果基于本次估价目的作出的价值判断和专业意见，对其他目的并不适用，欲了解本估价项目的详细情况和合理解释及使用评估结论，应当阅读估价报告正文。

2、估价结果含室内不可移动二次装修（地面、墙面、吊顶、门窗、橱柜、卫浴等）价值，但不含可移动家具、家电等资产价值。

3、本估价报告及估价结论不可作为任何形式的产权证明文件。

4、本报告由江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司负责解释。

## 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
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 .....	9
六、价值类型 .....	9
七、估价原则 .....	9
八、估价依据 .....	10
九、估价方法 .....	12
十、估价结果 .....	12
十一、注册房地产估价师 .....	13
十二、实地查勘期 .....	13
十三、估价作业期 .....	13
附 件 .....	14

## 估价师声明

### 我们郑重声明：

1、我们在此次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、本评估报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价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、我们按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)的规定进行估价工作，撰写本估价报告；

5、没有人对本评估结果提供重要的专业帮助。



## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### （一）一般假设

1、估价对象的运作方法、程序符合国家、地方的法律法规，产权明晰、手续齐全、可在公开市场上自由转让。

2、估价对象市场价值为，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交易双方是自愿地进行交易的；②交易双方是出于利己动机进行交易的；③交易双方是精明、谨慎行事的，并且了解交易对象、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。

3、本报告中所依据的估价对象权属、面积、用途等有关数据以委托人提供的产权资料中登记的数据为准，本公司对估价委托人提供的房地产权属资料进行了检查和尽职调查，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。

4、本公司对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给与了关注，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、监测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

5、房地产市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

#### （二）未定事项假设

1、本评估报告反映估价对象在本次评估目的下，根据国家、地方现行政策规定，按资产评估程序和公认的评估方法确定的现行价格，不考虑假定该资产到市场变现时因特殊的变现方式和价格折扣而引起导致的价格变化；也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件在评估结果有效期内发生明显变动

时，上述结果在未作相应修正的情况下不再生效。

2、本次估价不考虑可能存在的租约或租赁限制对估价结果的影响。

### （三）背离事实假设

1、本报告估价结果仅指估价对象在价值时点的价值，并未考虑估价对象房地产所涉及的债权债务关系。

2、在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

### （四）不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

### （五）依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

## 二、估价报告使用限制

1、本评估报告仅供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。

2、本评估报告评估结果自 2020 年 05 月 26 日至 2021 年 05 月 25 日一年内有效，超出上述期限，除另行声明或另有政策规定的外，评估结果失效。

3、本评估报告结果包含国有土地使用权价值，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电以及配套的所有相关辅助设施等的价值。估价结果含室内不可移动二次装修（地面、墙面、吊顶、门窗、橱柜、卫浴等）价值，但不含可移动家具、家电等资产价值。

4、根据估价目的，本次评估价值时点为《评估委托书》载明日期，如价值时点有变化，应调整估价结果或重新估价。

5、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时不能直接使用本估价结论。

6、本报告书供委托人按报告确定的估价目的正常使用及报送上级主管部门和评估行业管理机构审查，未经本评估机构允许，不得将本报告的全部和部分内容提供给除上述部门以外的其它单位和个人，也不得见诸于

公开媒体。

7、本评估报告或评估结论不可作为任何形式的产权证明文件。

8、当事人如对本报告有异议，请在报告出具后五日内向法院申请复议。如当事人在约定日期内未对本报告提出异议或申请复议，则视同认可本估价报告。

9、本报告由江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司负责解释。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

委托人：张家港市人民法院

联系电话：0512-56967369

### 二、房地产估价机构

估价单位：江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司

统一社会信用代码：91320508724447254J

法定代表人：孙家兵

住所：苏州市姑苏区干将东路 666 号和基广场四楼

房地产资质等级：一级

房地产资质证书编号：苏建房估备（壹）苏州 00409

土地执业范围：全国范围从事土地评估业务

土地资质证书注册号：苏土估备字[2018]0193 号

电话：0512-65511699 65511077 65511125-116（FAX）

网址：www.wwwcn.cn

### 三、估价目的

司法鉴定，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

本次评估背景为，张家港市人民法院执行的招商银行股份有限公司张家港支行申请执行徐浩、张维娜一案，需要对位于张家港市杨舍镇锦绣花

苑 71 幢 106 室及 56# 车库房地产市场价值进行评估。

### （一）估价对象实物状况

#### 1、估价对象基本状况

（1）名称：张家港市杨舍镇锦绣花苑 71 幢 106 室及 56# 车库房地产。

（2）坐落：估价对象位于张家港市杨舍镇锦绣花苑小区，估价对象所在小区东临一千河西路、南临张杨公路、西临海关路、北临振兴中路。

（3）规模：估价对象所在小区地处张家港市杨舍镇，占地面积约 15.0 万平方米，规模适中。

估价对象建筑面积为 106.04 平方米（其中 106 室 98.28 平方米，车库 7.76 平方米），宗地土地使用权总面积为 1110.2 平方米。

#### 2、估价对象建筑物查勘情况

（1）现状用途：估价对象实际用途为成套住宅及车库用房地产。

（2）使用状况：估价对象目前正常使用。

（3）采光、通风情况：估价对象住宅为单元式住宅，明厅明厨，采光较好、南北通透。

（4）景观：估价对象不属于景观房。

（5）临街状况：估价对象位于小区内部，不临街。

（6）装饰装修：估价对象住宅室内为精装修，客厅及餐厅瓷砖地面、卧室地板地面，乳胶漆墙面、石膏板吊顶；厨房及卫生间为瓷砖地面、墙面，铝扣板吊顶，橱柜、卫浴设施齐全。维护保养状况较好。车库为毛坯。

（7）设施设备：水、电、通信等设施已入户。

（8）层高：住宅层高约 3.0 米，车库层高约 2.5 米。

（9）层次：估价对象所在建筑共 12 层，估价对象 106 室位于地上 1 层，车库位于地下 1 层。

（10）建成年代：2015 年左右。

（11）建筑结构：钢混结构。

#### 3、估价对象土地状况

(1) 宗地四至：估价对象所在小区四至为东临一千河西路、南临张杨公路、西临海关路、北临振兴中路。

(2) 土地面积、地类（用途）、土地使用权类型：土地使用权面积为 1110.2 平方米、城镇住宅用地、出让。

(3) 土地开发程度：估价对象所在宗地红线外达到“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气），宗地红线内达到“六通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气，场地平整）。

(4) 地势、地质与形状：估价对象所在宗地地势较为平整，有利于土地开发利用，所在宗地形状近似于矩形。

(5) 地基、水文状况：估价对象所在宗地地基承载力一般，地表排水状况良好，一般无地表积水现象。

(6) 土地利用现状：估价对象所在小区为已建成住宅小区。

## (二) 估价对象区位状况

### 1、小区状况

(1) 小区车库（车位、车棚）情况：估价对象配套地上停车位，停车较方便。

(2) 小区封闭性：估价对象所在小区为封闭式小区。

(3) 交通组织方式：小区内人车合流。

(4) 小区配套设施：小区周边配套有便利店、餐饮店等，配套较齐全。

(5) 物业管理：小区物业管理状况较好。

### 2、区域状况

(1) 基础设施配套情况：红线外达到“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气）。

(2) 距市级商业中心距离：距张家港市商业中心沙洲路约 4.0 公里。

(3) 四周文体设施：邻近张家港市城北小学等文体设施。

(4) 道路通达度：区域内有张杨公路、振兴中路等交通主次干道。

(5) 附近小区名称：城北新村小区等。

### （三）估价对象权益状况

估价委托人提供了估价对象《不动产登记簿查询记录》复印件，情况如下：

#### 1、房产登记状况

房屋所有权人			房屋所有权证号		共有情况	房屋坐落
徐浩、张维娜			张房权证杨字第 0000257586 号		共同共有	杨舍镇锦绣花苑 71 幢 106 室、56#车库
序号	幢号	房号	总层数	所在层数	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	规划用途
1	71	106	12	1	98.28	成套住宅
2	71	车库	12	-1	7.76	非成套住宅（车库）
合计					<b>106.04</b>	

#### 2、土地登记信息

土地 使用权人	土地坐落	土地证号	土地使用 权面积 (M <sup>2</sup> )	登记 用途	土地使用 权性质	终止日期
徐浩、张 维娜	张家港市杨舍镇 锦绣花苑 71 幢 106 室，56#车库	张国用 (2013) 第 0040272 号	1110.2	城镇住宅 用地	出让	2080 年 09 月 27 日

#### 3、其他权益状况

根据估价委托人提供的资料，房屋产权人为徐浩、张维娜，共同共有。估价对象设定有他项权利（抵押权），本次评估不考虑估价对象他项权利状况和限制权利状况对价值的影响。

估价对象权利登记状况详见附件《不动产登记簿查询记录》。

### （四）估价对象范围

估价对象为张家港市杨舍镇锦绣花苑 71 幢 106 室及 56#车库房地产（含室内固定二次装修），房屋建筑面积为 106.04 平方米（其中 106 室 98.28 平方米，车库 7.76 平方米），以及应分摊土地使用权面积。

估价对象房屋登记用途为成套住宅及车库，实际用途为成套住宅及车库，评估设定用途为成套住宅及车库。

估价对象土地登记用途为城镇住宅用地、评估设定用途为城镇住宅用地，土地使用剩余年期 60.40 年，评估设定的开发程度为宗地红线外达到



“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），红线内达到“六通一平”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气及场地平整）。

估价对象为干净的房屋所有权和出让土地使用权。

## 五、价值时点

2020 年 04 月 21 日。

根据估价目的，本次评估价值时点为《评估委托书》载明日期。

## 六、价值类型

本评估价值为估价对象在价值时点满足全部假设及限制条件下的市场价值。

市场价值是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额。

## 七、估价原则

### （一）合法原则

以估价对象的合法使用、合法交易、合法处分为前提估价。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。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权。二是要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的。三是要求如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

### （二）最高最佳利用原则

估价对象的最高最佳利用为前提估价，认为保持现状最有利时应以保持现状继续使用为前提。最高最佳利用原则受到合法原则的约束，房地产的最高最佳利用还必须得到技术上的支持，不能通过不经济的方式来实现房地产的最高最佳利用。

### （三）替代原则

估价对象不得明显偏离类似房地产在同等条件和状态下的正常价格。房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于房地产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

#### （四）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值。估价结论具有很强的时间相关性和实效性。主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

#### （五）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，不受外部环境干扰因素影响，从实际出发，公平合理地估价。

## 八、估价依据

### （一）有关法律、法规和政策

1、《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正，2020年1月1日施行）。

2、《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正，2020年1月1日施行）。

3、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2007年10月1日施行）。

4、《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修正，2019年4月23日施行）。

5、《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，自2016年12月1日起实施）。

6、《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]16号，2005年1月1日起施行）。

7、《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》（法释[2009]16号，2009年11月20日起施行）。

8、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号，2017年1月1日起施行）。

9、《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，2018年6月4日最高人民法院审判委员会1741次会议通过）。

10、《最高人民法院办公厅等六部门关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办[2018]273号，2018年12月10日起实施）。

11、《江苏省高级人民法院关于确定委托鉴定机构的意见》（2014年2月17日江苏省高级人民法院审判委员会第2次全体委员会讨论通过，2014年3月28日印发）。

12、《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）》（[2015]4号，2015年9月21日江苏省高级人民法院审判委员会第17次全体委员会讨论通过）。

13、《江苏省高级人民法院关于人民法院关于规范委托鉴定工作的意见》（[2015]5号，2015年10月12日江苏省高级人民法院审判委员会第18次全体委员会讨论通过）。

## （二）有关估价标准

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）。

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

3、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。

4、《土地利用现状分类标准》（GB/T 21010-2017）。

5、城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准》（试行）。

6、苏州市住房和城乡建设局《关于确定2015年度苏州市房屋基本重置价格的通知》【苏住建房（2015）6号】。

## （三）估价委托人及相关单位提供的资料

估价委托人提供的房地产权属登记信息及其它相关资料。

（四）估价机构及估价人员现场查勘资料、市场调查资料及其他有关资料。

## 九、估价方法

本次估价对象为住宅用房地产，区域内近期房地产市场交易比较活跃，与估价对象处在同一供需圈内类似房地产近期市场交易案例较多，且类似交易案例的可比性较强，故比较法是最佳的评估方法。由于估价对象为已建成房地产，不具有再投资开发潜力，故不适用于假设开发法；估价对象为住宅用房地产，运用成本法测算的结果不能准确反映出估价对象市场价值，因此不宜采用成本法；考虑目前住宅用房地产市场的租售比不太合理，租金收益价值不能客观的反映房地产的市场价值，不宜采用收益法。

比较法是将估价对象与在价值时点的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成交价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。比较法适用的条件，是在同一供求范围内存在较多的类似房地产的交易。在比较法估价中需要进行交易情况、交易日期、房地产状况的修正。运用比较法估价一般分为下列七个步骤进行：

- 1.搜集交易实例；
- 2.选取可比实例；
- 3.建立比较基础；
- 4.进行交易情况修正；
- 5.进行市场状况调整；
- 6.进行房地产状况调整；
- 7.求取比较价值。

比准价格计算公式：比准价格=可比实例成交价格×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。

## 十、估价结果



本公司专业估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与对影响房地产价格因素进行分析和测算，确定在估价对象在满足全部假设及限制条件下，于价值时点 2020 年 04 月 21 日的住宅（含室内固定二次装修）及车库房地产估价总值取整为 RMB138.60 万元，大写为人民币壹佰叁拾捌万陆仟元整。

房地产估价结果汇总表

估价对象	建筑面积 (平方米)	房地产评估单价 (元/平方米)	房地产评估总价 (万元)
位于张家港市杨舍镇锦绣花苑 71 幢 106 室住宅用房地产 (含室内固定二次装修)	98.28	13,070.54	138.60
位于张家港市杨舍镇锦绣花苑 71 幢 56#车库房地产	7.76		
合计	106.04	13,070.54	138.60

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册 房地产估价师 孙家兵 3219980069	签名日期
孙家兵	3219980069		2020 年 05 月 26 日
朱 斌	3220110045		2020 年 05 月 26 日

### 十二、实地查勘期

2020 年 05 月 08 日

### 十三、估价作业期

2020 年 04 月 27 日至 2020 年 05 月 26 日

## 附 件

- 一、 《司法评估委托书》复印件
- 二、 估价对象《不动产登记簿查询记录》复印件
- 三、 估价机构《营业执照》、《资质证书》复印件
- 四、 估价人员资质证书复印件
- 五、 估价对象位置示意图
- 六、 估价对象实地查勘照片

# 张家港市人民法院司法评估委托书

(2020)苏0582法鉴委字第138号

江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司:

我院执行局移送的招商银行股份有限公司张家港支行申请执行徐浩、张维娜一案,需要对1.杨舍镇公园新村68幢602室、阁楼及自行车库、5号车库(张房权证杨字第00083288号);2.杨舍镇锦绣花苑71幢106室及56#车库(张房权证杨字第0000257586号)的房地产进行评估。根据《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》,委托你公司指定具备相应评估能力,符合评估要求的专家中确定本案的评估人进行评估。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,接受委托后应及时沟通各方并附现场查勘(如承办法官暂无法组织现场勘验,贵单位应先自行勘验),如无法入室,必须书面告知我室并附现场照片。评估结束后,应当出具评估报告书(附收费发票复印件),并由评估人签名、盖章。(根据规定:1.经过质证的鉴定资料才可以作为鉴定依据;2.鉴定机构不得自行接受当事人鉴定资料,一经发现将严格按照有关规定处理)。

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》

评估基准日为:2020年4月21日

二〇二〇年四月二十七日

申请人(缴费方)及联系方式:唐翱翔 13962262777

被申请人及联系方式:13801565699 13913619911

承办法官及联系方式:李军 0512-56967182

司法鉴定室联系方式:0512-56967369、56967385(传真)



不动产登记簿查询记录



查询目的:

查询时间: 2020年01月06日10时02分43秒

查询编号: 公开20208200260230

权证号信息

权证号	张房权证杨字第0000257586号/张国用(2013)0040272
不动产单元号	320582006046GB00082F00010072,320582006046GB00082F00010072
权利人	张维娜/徐浩
权利人证件号	32021119751110196X/320521197403059134
登记日期	2013-01-24
查询信息用途	
证书状态	现势
附记	徐浩,张维娜 共同共有。

房屋信息

房屋户室序号	房屋建筑面积	房屋用途	房屋性质	总层数	所在层	坐落
1	98.28	成套住宅		12	1	杨舍镇锦绣花苑71幢106室
2	7.76	非成套住宅(车库)		12	-1	杨舍镇锦绣花苑71幢56#车库

土地信息

坐落	面积(平方米)	使用起止期限	土地性质	土地用途
杨舍镇锦绣花苑71幢106室, 56#车库	1110.2	2080-09-27止	出让	城镇住宅用地

共有权人

权证号	共有权人	共有方式	共有比例
张房权证杨字第0000257586号	张维娜,徐浩		

他项权利信息

他项权证号	他项权利人	担保范围	是否最高额抵押	债权数额(万元)	债务履行期限(债权确定期间)	登记日期
苏(2018)张家港市不动产证明第8204994号	周志峰	见合同	一般抵押	20	2018-10-30起 2019-04-29止	2018-10-30
张房他证杨字第0000223292号	招商银行股份有限公司张家港支行	见抵押合同第34条	最高额抵押	60	2016-03-28起 2028-03-28止	2016-03-29

限制权利信息

限制权人	查封类型	查封文号	设定日期	结束日期	注销日期	备注
苏州市张家港区人民法院	轮候查封	(2019)苏0582民初12822号	2019-10-14	2022-10-13		

经办时间: 2020年01月06日10时02分43秒 经办人: 法院查询1

张家港市不动产登记中心



苏州工业园区人 民法院	查封	(2019)苏0591执 保5454号	2019-12-18	2022-12-17	二封	平安银行
苏州工业园区人 民法院	查封	(2019)苏0591执 保5454号	2019-12-20	2022-12-19	三封	

预告信息

预告登记证明号	权利人	预告登记种类	权利期限	附记	登记时间

异议信息

异议证明号	权利人	异议事项	权利期限	附记	登记时间

地役信息

地役证明号	权利人	地役权内容	权利期限	附记	登记时间

锁定情况

锁定人	锁定原因	锁定时间

经办时间： 2020年01月06日10时02分43秒 经办人： 法院查询1

张家港市不动产登记中心

不动产登记簿查询记录



查询目的:

查询时间: 2020年01月06日10时02分43秒

查询编号: 公开20208200260235

权证号信息

权证号	张国用(2013)0040272 ✓
不动产单元号	320582006046GB00082F00010072
权利人	徐浩
权利人证件号	320521197403059134
登记日期	
查询信息用途	
证书状态	现势
附记	徐浩, 张维娜 共同共用

土地信息

坐落	面积(平方米)	使用起止期限	土地性质	土地用途
杨舍镇锦绣花苑71幢106室, 56#车库	1110.2	2080-09-27止	出让	城镇住宅用地

共有权人

权证号	共有权人	共有方式	共有比例
张国用(2013)0040272	徐浩		

他项权利信息

他项权证号	他项权利人	担保范围	是否最高额抵押	债权数额(万元)	债务履行期限(债权确定期间)	登记日期
苏(2018)张家港市不动产证明第8204994号	周志峰	见合同	一般抵押	20	2018-10-30起 2019-04-29止	2018-10-30

限制权利信息

限制权人	查封类型	查封文号	设定日期	结束日期	注销日期	备注
苏州市张家港市人民法院	轮候查封	(2019)苏0582民初12822号	2019-10-14	2022-10-13		
苏州工业园区人民法院	查封	(2019)苏0591执保5454号	2019-12-18	2022-12-17		
苏州工业园区人民法院	查封	(2019)苏0591执保5454号	2019-12-20	2022-12-19		

预告信息

预告登记证明号	权利人	预告登记种类	权利期限	附记	登记时间

异议信息

异议证明号	权利人	异议事项	权利期限	附记	登记时间

经办时间: 2020年01月06日10时02分43秒 经办人: 法院查询1

张家港市不动产登记中心

--	--	--	--	--	--

地役信息

地役证明号	权利人	地役权内容	权利期限	附记	登记时间

锁定情况

锁定人	锁定原因	锁定时间

经办时间： 2020年01月06日10时02分43秒 经办人： 法院查询1

张家港市不动产登记中心

编号 320508000201801240195



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91320508724447254J (1/1)

名称 江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司  
 类型 有限责任公司  
 住所 苏州市桃花坞龙兴桥33号  
 法定代表人 任俊  
 注册资本 302万元整  
 成立日期 2000年12月25日  
 营业期限 2000年12月25日至\*\*\*\*\*  
 经营范围 房地产价格评估、房地产咨询、房地产经纪、土地价格评估、地价咨询、土地登记代理、土地利用规划、土地整理、单项资产评估、整体资产评估、无形资产评估、不动产租赁价格评估、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)

仅供2020年评估报告使用



登记机关



2018年01月24日履行年报公示义务

2018年 01月 24日

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



中华人民共和国

房地产估价机构备案证书

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

机构名称: 江苏海源不动产评估有限公司  
法定代表人: 孙家琛  
住所: 南京市鼓楼区

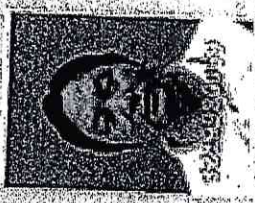
此证书仅供备案使用

签发日期: 2019年12月21日  
有效期至: 2023年12月21日  
证书编号: 苏A01000000000000000000



中华人民共和国住房和城乡建设部





姓名 / Full name

孙毅兵

性别 / Sex

男

身份证号码 / ID No.

320504197912153516

注册号 / Registration No.

3219990069

注册地 / 注册地

杭州 / 杭州

有效期至 / Date of expiry

2010-12-31

持证人签名 / Bearer's signature

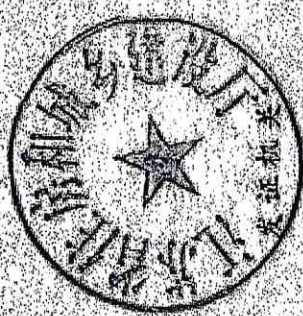
孙毅兵

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，执行房地产权估价业务，亦可在房地产权估价报告上签字。

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.



No. 00188128



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 provide real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



No. 00197204



姓名 / Full name

朱健

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

320322198210164413

注册号 / Registration No.

3220110045

注册类别 / Category of registration

注册房地产估价师

有效期至 / Date of expiry

2023-03-19

持证及签名 / Bearer's signature



# 估价对象位置示意图



估价对象实地查勘照片

