

房地产估价报告

(司法鉴定类)

估价项目名称：关于苏州市吴江区人民法院委托位于苏州市吴江区盛泽镇舜新南路118号（现公安编号：舜新南路2076号，新世纪公寓东村）6幢403室成套住宅用房地产及附属自行车库
市场价值评估

估价委托人：苏州市吴江区人民法院

房地产估价机构：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：李大伟（注册号：3220140067）

季 锋（注册号：3220180064）

估价报告出具日期：2022年05月30日

估价报告编号：苏明（吴江）房地估字（2022）第0523-01号



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

房地产评估结果汇总表

委托人：苏州市吴江区人民法院

价值时点：2022 年 05 月 24 日

估价对象	建筑/使用面积 (M ²)	房地产评估单价 (元/M ²)	房地产评估总价 (万元)	备注
苏州市吴江区盛泽镇舜新南路 118 号（新世纪公寓东村）6 幢 403 室成套住宅用房地产	116.87	10,834.26	126.62	含室内二次装修
附属自行车库	9.32	2,800	2.61	毛坯状态
合计			129.23	

特别提示：

1. 本估价报告应用有效期自 2022 年 05 月 30 日至 2023 年 05 月 29 日一年内有效；
2. 本评估报告结果包含国有土地使用权与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电，以及室内二次装修（室内顶棚、地面、墙面等），但不包含家具、家电等可移动资产；
3. 估价范围中的自行车库的面积根据现场实地勘察测量，仅作为测算之用，不可作为确权之依据；
4. 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；
5. 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）、《房地产估价术语标准》（GB/T 50899-2013）等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。

二、未定事项假设

1. 本次估价是以估价对象不存在抵押权、典权等其他项权利，亦无其他法定优先受偿款为假设前提。

2. 估价对象权属证明材料未载明房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地查勘，房屋建成年份为 2002 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

三、背离实际情况假设

1. 本估价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，不考虑假定该批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。

四、不相一致假设

估价对象产权登记地址为盛泽镇舜新南路 118 号，经现场实地勘察，现公安编号为舜新南路 2076 号，实为同一处房产。

五、依据不足假设

估价范围中的自行车库的面积（使用面积 932 平方米）系根据现场实地勘察测量得出，仅作为测算之用，不可作为确权之依据。

六、估价报告使用限制

1. 本报告中所依据的有关数据以委托人提供的产权资料中登记的数据为准，委托人应对其提供的房地产估价所必需的情况和资料的真实性、

估价结果报告

一、估价委托人

委托人：苏州市吴江区人民法院

住所：苏州市吴江区盛泽镇高新路 788 号

联系人：费翠翠

电话：0512-63493833

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：91320503724447254J

法定代表人：季锋

住所：苏州市干将东路 666 号和基广场四楼

房地产评估资质备案等级：壹级

资质证书编号：苏建房估备（壹）苏州 00511

资质证书有效期：2023 年 08 月 12 日

电话：0512-65511699 67238237（FAX）

三、估价目的

为法院解决诉讼纠纷提供价值参考而评估估价对象房地产市场价值。

四、估价对象

估价对象为苏州市吴江区人民法院受理的中国民生银行股份有限公司苏州分行与钱云峰、蒋利红、赵紫阳、钱云萍金融借款合同纠纷一案涉及

(5) 平面布局：估价对象为成套住宅，平面布局较为合理。

(6) 临街状况：估价对象所在建筑物位于盛泽镇舜新南路东侧。

(7) 装饰装修

估价对象室内客厅为地砖地面、墙面白色涂料、凹凸吊顶、木门（木门套）、大理石踢脚线等；卧室为地砖地面，部分房间为木地板地面、凹凸吊顶、木踢脚线、木制固定组合柜、木窗套、木阴角线等，厨房为地砖地面、白色瓷砖墙面、塑扣板吊顶等；卫生间为地砖地面、有色瓷砖墙面、塑扣板吊顶、卫生洁具基本齐全。附属自行车库室内为毛坯状态。

(8) 设施设备：水、电、通信等设施已入户。

(9) 层高：住宅层高约为 3.0 米，自行车库层高约为 2.3 米。

(10) 层次：估价对象所在建筑共 4 层，估价对象住宅位于第 4 层，附属自行车库位于底层车库层。

(11) 建成年代：为 2002 年左右。

(12) 维护状况

建筑物的结构、墙体、楼屋面整体坚固；无空鼓、损坏、腐蚀；门窗开关无明显破损。整体维护保养较好。

3. 估价对象所在土地状况

(1) 名称：苏州市吴江区盛泽镇舜新南路 118 号（新世纪公寓东村）6 幢 403 室成套住宅用房所对应分摊的国有土地使用权。

(2) 宗地四至

估价对象为住宅用房，所在小区四至为东临河道，南临住宅，西临舜新南路，北临住宅。

(3) 土地面积、地类（用途）、土地使用权类型
城镇住宅用地、出让。

(4) 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、通气、通讯）。

（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、通气、通讯）。

（2）距镇级商业中心距离

距吴江区盛泽镇商业中心约 3 公里。

（3）四周文体设施

位于苏州市吴江区盛泽镇，周边有城市广场、友谊中学等文体设施。

（4）道路通达度

区域内有舜新南路、市场东路等交通主次干道。

（5）附近小区名称

估价对象附近有新生桃园新村、绸都锦绣苑等。

（6）基础设施配套

外部市政已经达到“六通”，即通路、通上下水、通电、通气、通讯。

（7）公共交通服务设施

估价对象所在小区南侧设有多条公交线路，有 761 路北环线、765 路等公交线路经过，距离站点约为 200 米内，公共交通条件较好。

（8）环境质量：估价对象所在区域周边无明显污染，环境质量良好。

（9）危险设施状况：估价对象所在区域无危险设施分布。

（四）估价对象权益状况

1. 房屋所有权与共有状况

（1）《不动产登记簿查询记录》登记状况

权利人	权证号		不动产单元号		登记日期	房屋坐落
钱云萍	苏（2017）吴江区不动产权第 9077018 号		320509105153GB 00067F00010001		2017-10-12	盛泽镇舜新南路 118 号 6 幢 403 室
房屋建筑面积 (M ²)	总层数	所在层	房屋用途	土地用途	土地性质	使用起止期限
116.87 m ²	4	4	成套住宅	城镇住宅用地	出让	2070-06-15 止

2. 担保物权设立状况

根据委托人提供的资料，在价值时点估价对象存在设定的他项权利（抵押权）及限制权利（法院查封）详见后附《不动产登记簿查询记录》，

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，公平合理地进行估价。

八、估价依据

（一）有关的法律、法规和部门规章

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通过）
2. 《中华人民共和国土地管理法》（第三次修正，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通过）
3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院令 第256号公布，自1999年1月1日起施行）
4. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，2020年中华人民共和国主席令第四十五号公布，2021年1月1日起施行）
5. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，2008年1月1日起施行）
6. 《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）

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。

比较价值计算公式为：

估价对象比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

（二）收益法

收益法是预测估价对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。收益法的适用对象是收益性房地产。

运用收益法估价一般分为下列五个步骤进行：

1. 选择具体估价方法；
2. 测算收益期或持有期；
3. 测算未来收益；
4. 测算报酬率；
5. 计算收益价值。

收益价值计算公式为：

$$V = \frac{A}{(Y-g)} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]$$

式中：

- V—房地产在价值时点的收益价值；
A—房地产的未来第一年净运营收益；
Y—房地产报酬率；
g—净收益逐年递增的比例；
n—房地产的收益期。

十一、注册房地产估价师

姓名	房地产估价师注册号	签章	日期
李大伟	3220140067		2022年05月30日
季锋	3220180064		2022年05月30日

十二、实地查勘期

2022年05月24日。

十二、估价作业期

2022年05月24日至2022年05月30日。



苏州市吴江区人民法院

司法鉴定委托书

(2022)苏0509鉴委字第152号

江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司：

我院受理的中国民生银行股份有限公司苏州分行与钱云峰、蒋利红、赵紫阳、钱云萍金融借款合同纠纷一案，在执行中，需对钱云萍名下位于苏州市吴江区盛泽镇舜新南路118号6幢403室进行房地产评估（含装修）。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，请在三个月内完成。

我院送去的有关材料，评估后请一并退还我院。

评估费用联系：15895551557

苏州市吴江区人民法院



联系人：费翠翠

地址：吴江区松陵镇高新路788号

电话：63493833

传真：63493833

苏州工业园区人 民法院	查封	(2022)苏0591执 恢49号	2022-02-09	2025-02-08		
苏州市吴江区人 民法院	查封	(2022)苏0509执 1309号	2022-03-11	2025-03-10		

其他

锁定情况	无
预告登记	无
异议登记	无
地役权登记	无
居住权登记	无

备注

备注	2019.4.24改bdcdyid,3437e91c59f74697ba36e199d4d97177
----	--

经办时间： 2022年05月11日10时04分30秒 经办人： 王熙彤

苏州市吴江区不动产登记中心

估价对象现状照片



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 of appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00218114

姓名 / Full name

李锋

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

340683198712081211

3220180084

执业机构 / Employer

江苏娃苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-06-03

持证人签名 / Bearer's signature



此复印件仅供2022年评估报告使用



编号 30000000202110000413

统一社会信用代码

91320508734447264J (1/1)

营业执照

(副本)



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多企业、个人、行政许可等信息。

名称 江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司

注册资本 302万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年12月25日

法定代表人 季颖

营业期限 2000年12月25日至*****

经营范围 房地产经纪；土地价格评估、地价咨询、土地整理、土地规划、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）
许可项目：国土空间规划编制；工程造价咨询业务；建设工程勘察；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：不动产登记代理服务；土地调查评估服务；招投标代理服务；工程管理服务；社会经济咨询服务；规划设计管理；物业服务评估；财务咨询；税务服务；市场调查（不含涉外调查）；地理遥感信息服务（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）

住所 苏州市桃花坞龙兴桥33号

登记机关



2021年12月01日

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

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。

国家市场监督管理总局监制