

致委托方函

苏州市吴江区人民法院：

我公司接受贵院委托[委托书鉴定号：（2022）苏0509鉴委字第275号]，对位于苏州市吴江区盛泽镇镇东新村二区11幢403室（含配套地下室、装修）的房地产市场价格进行了评估。

本次评估之特定估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。价值时点：二〇二二年十月十八日。估价对象：苏州市吴江区盛泽镇镇东新村二区11幢403室，建筑面积为111.83M²，附记的配套地下室，建筑面积38.01M²，土地使用权面积431.48M²，本次评估价值为上述房地产的房屋所有权价值、占用土地使用权价值、固定装修物价值以及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施设备价值。

本着独立、客观、公正、科学的原则，我们根据国家有关规定，遵循估价原则，依照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》，对估价对象进行了实地勘察，并查阅了有关文件和资料，完成了必要的估价程序。在此基础上，收集了有关市场调查资料，经过认真分析和测算，采用比较法、成本法，在设定的价值定义与假设限制条件下，确定估价对象于价值时点的市场价格为¥1089333.00元，大写人民币壹佰零捌万玖仟叁佰叁拾叁元整。（详见附表《房地产估价结果汇总表》）

本估价报告应用有效期自报告出具日起为一年，报告全文与本函为一个整体，应完整阅读、理解和使用。

特此函告

苏州公正建设咨询房地产评估有限公司

法人代表：陈勃

二〇二二年十月十八日



目 录

一、估价师声明	2
二、估价的假设和限制条件	4
三、房地产估价结果报告	
(一) 委托方	6
(二) 评估机构	6
(三) 估价目的	6
(四) 估价对象	6
(五) 价值时点	11
(六) 价值类型	11
(七) 估价依据	11
(八) 估价原则	12
(九) 估价方法	12
(十) 估价结果	13
(十一) 注册房地产估价师	13
(十二) 实地查勘日期	14
(十三) 估价作业日期	14
四、附件	
(一) 估价对象区域示意图	
(二) 估价对象实物影像资料	
(三) 苏州市吴江区人民法院司法鉴定委托书(复印件)	
(四) 估价对象不动产登记簿查询记录(复印件)	
(五) 现场勘验短信通知记录	
(六) 室内固定装修物评估计量表	
(七) 估价机构营业执照、资质证书(复印件)	
(八) 估价人员注册证书(复印件)	
(九) 估价人员承诺书	

估 价 师 声 明

我们郑重声明:

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实、准确、完整的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、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。

三、我们承诺所有参与的估价师遵守估价职业道德、勤勉尽责并胜任本次估价工作；也与本估价报告中的估价对象没有利害关系，与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

四、我们依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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师陆永良、马晓峰于 2022 年 10 月 18 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘、调查记录及摄影，因提供资料有限，我们不承担对建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。

六、本估价报告依据了委托方提供的房地产估价所必需的情况与相关资料，委托方对所提供的情况和资料的真实性、合法性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

七、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

八、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

九、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等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。

十、我们郑重承诺对估价结果和委托方提供的资料负有保密义务，估价报告不向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供。

十一、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

注册房地产估价师  (注册号: 3220120045)
(签章)

注册房地产估价师  (注册号: 3220020260)
(签章)

估价的假设和限制条件

本报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受以下及本报告中已说明的假设和限制条件的限制。

一、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象《不动产登记簿查询记录》等资料，并对资料于价值时点合法性、真实性、准确性、完整性负责，注册房地产估价师对这些资料进行了审慎检查和细致分析，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性情况下，本报告以委托人提供的资料作为估价依据。

2、我们对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因数给予了必要关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患，对估价对象价值有重大影响的环境污染且无相应的检测机构进行鉴定、检测的情况下，假设房屋质量合格无安全隐患，不存在对估价对象价值有重大影响的环境污染。

3、本报告设定估价对象于价值时点权利状态完整，未附带任何可能影响其市场价格的租赁权、用益物权及占有使用情况。

4、本估价报告提供的市场价格是估价对象在全部假设和限制条件下于价值时点可在市场上出售并按以下条件可以取得的合理价值：

①买卖双方不因任何特殊利益抬高或降低房地产真实价值；

②有一段合理的交易时间；

5、价值时点到估价目的实现期间房地产市场保持稳定，不发生自然力和其他不可抗力对估价对象的破坏性损坏。

二、未定事项假设

1、注册房地产估价师对估价对象的尽责调查，仅限于估价师专业胜任能力内的估价对象外观和使用状况的常规性检查，并在可能条件下对其内部结构进行了视察，未使用专业检测仪器对其结构进行测量及有关设备进行测试，未对其他被遮盖、未暴露及难以接触到部分进行检视，假设估价对象无基础、结构、设备等方面影响正常使用的质量问

题。

2、本次估价未考虑价值时点与估价目的实现日之间的国家宏观经济政策的变化、市场状况变化、未来处置风险、房地产损耗等因素对房地产价值的影响。

三、背离事实假设

估价对象已查封，设立了抵押权。假定估价对象为未被查封、未抵押、无其他优先受偿权的房地产市场价格。

四、不相一致假设

无不相一致假设

五、依据不足假设

没有进入配套地下室内部查勘，假定配套地下室没有装饰装修物。

六、估价报告使用限制

1、本报告结论按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等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。

2、本报告结果仅为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。

3、本报告应用有效期自报告出具日起为一年，即从2022年10月28日至2023年10月27日止，在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

4、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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。

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议。

6、本报告需经注册房地产估价师签名、加盖估价机构公章并整体使用方有效。

苏州公正建设咨询房地产评估有限公司

二〇二二年十月二十八日



房地产估价结果报告

苏州市吴江区人民法院：

我们苏州公正建设咨询房地产评估有限公司接受贵方委托，根据国家对房地产估价的有关规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的房地产估价方法，就贵方市场价格鉴定的房地产进行了估价工作。

本公司估价人员查阅了有关法律文件、工程技术资料及财务资料，并按必要的估价程序对估价对象实施了实地查勘、市场调查与询证，在此基础上，根据相关法律、法规及专业规范和技术标准，遵循评估基本原则和一般估价惯例，对估价对象在 2022 年 10 月 18 日所表现的价值作出了公允反映。评估工作业已完成，现将房地产估价情况及估价结果报告如下：

一、委托方：

单位名称：苏州市吴江区人民法院

案件审理法官：张松海

电话：63493828

二、评估机构：

单位名称：苏州公正建设咨询房地产评估有限公司

单位地址：昆山市玉山镇萧林路 189 号 401、501 室

备案等级：贰级

证书编号：苏建房估备（贰）苏州 00422

法人代表：陈勃

联系电话：0512-57361161、57361162

三、估价目的：

本次估价之特定目的：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：

（一）估价对象范围

本次估价对象为苏州市吴江区盛泽镇镇东新村二区 11 幢 403 室，建筑面积：111.83²，附记的配套地下室，建筑面积：38.01²。估价结果包括房屋所有权、土地使用权、固定装修物价值及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施设备价值构成。

(二) 估价对象权益状况

不动产登记簿查询记录

权证号信息

权证号	苏(2020)苏州市吴江区不动产权第 9042023 号
不动产单元号	320509105170GB00112F00110009
权利人	朱春芳
权利人证件号	32052519910206054X
登记日期	2020-09-18
证书状态	现势
附记	配套地下室面积为 38.01 平方米 购房人自取得不动产权证之日起，满 5 年后方可转让

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	111.83	成套住宅	市场化商品房	4	4	盛泽镇镇东新村二区 11 幢 403 室

土地信息

坐落	面积(平方米)	使用起始期限	土地性质	土地用途
盛泽镇镇东新村二区 11 幢 403 室	431.48		划拨	城镇住宅用地

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	被担保主债权数额(最高债权额)(万元)	债务履行期限(债权确定期间)	设定日期
苏(2020)苏州市吴江区不动产证明第 9117669 号	中国农业银行股份有限公司 吴江分行		一般抵押	75	2020-08-28 起 2050-08-27 止	2020-09-18
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定:						
苏(2021)苏州市吴江区不动产证明第 9050511 号	杨连红		一般抵押	20	2021-11-10 起 2022-11-09 止	2021-11-11

是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定:	是
----------------------	---

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
苏州市吴江人民法院	查封	(2022)苏 0509 执 5879 号	2022-08-09	2025-08-08		
苏州市吴江人民法院	查封	(2022)苏 0509 执保 1979 号	2022-05-20	2025-05-19		

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

(三) 估价对象实物状况

1) 建筑物状况

- (1) 名称: 苏州市吴江区盛泽镇镇东新村二区 11 幢 403 室房产;
- (2) 坐落: 苏州市吴江区盛泽镇镇东新村二区 11 幢 403 室;
- (3) 建筑物类别与功能: 估价对象建筑物类别属于住宅类低层建筑物;
- (4) 建筑面积: 根据估价委托人提供的《不动产登记簿查询记录》, 房屋建筑登记面积为: 111.83 M²; 附记配套地下室建筑面积: 38.01M², 土地使用权面积为: 431.48 M²。
- (5) 建筑外观、朝向、结构、层高与用途: 估价对象所在建筑物为低层建筑物, 朝向南北, 外墙涂料, 建筑结构为混合结构, 房屋层高为 2.8 米, 估价对象现状用途为住宅, 配套地下室层高 2.4 米。
- (6) 室内装饰装修: 该室内装饰装修状况详见《估价对象实物与区位状况表》
- (7) 户形与空间布局: 估价对象总层数 4 层 (地下室未计层数), 所在层数为 4 层, 室内为客厅、餐厅、厨房间、卧室、卫生间; 房型设计、布局合理。
- (8) 建筑物设施设备: 估价对象建筑物具备通电、通上水、通下水、通讯、消防等设施。
- (9) 建筑物建成年份、维护保养使用情况与新旧程度: 在现场查勘期日, 估价对象所在建筑物于 1999 年建成, 建筑物外部维护保养情况良好, 内部使用情况正常。

(10) 宗地开发程度：估价对象所在土壤情况良好，地上、地下均无污染物污染；

2) 估价对象所在土地状况：

(1) 名称：苏州市吴江区盛泽镇镇东新村二区 11 幢 403 室对应共用的划拨建设用地。

(2) 土地座落：苏州市吴江区盛泽镇镇东新村二区 11 幢 403 室。

(3) 估价对象所在小区宗地四至为：东至河道、南至幸福小区、西至东方南路、北至东港路。

(4) 土地面积、地类（用途）：根据估价师现场调查收集的材料，估价对象土地性质为划拨，土地登记用途为城镇住宅用地，土地使用权面积为 431.48 M²。

(5) 土地开发程度：根据现场查勘，估价对象所在小区宗地红线外达到通路、通电、通上水、排水、通讯、通气“六通”的开发水平；估价对象所在宗地红线内达到通路、通电、通上水、排水、通讯、通气及场地平整“六通一平”的开发水平。

(6) 地势、地质与形状：估价对象所在区域宗地地处平原地区，无影响工程建设的特殊地质状况，地势平整，对土地开发利用无影响。

(7) 地基、水文状况：估价对象所在区域宗地地基承载力一般，日常地表排雨水状况良好，一般无地表积水。

(8) 土地利用现状：估价对象所在宗地现状用途为城镇住宅用地，规划对估价对象利用强度有一定限制。

估价对象实物与区位状况表

房屋坐落	用途	建筑年代	结构	所在层/总层次	层高 (m)	建筑面积 (m ²)	房屋查勘状况
苏州市吴江区盛泽镇镇东新村二区 11 幢 403 室	低层层住宅	1999 年	混合	4/4	2.8	111.83	估价对象所在建筑为混合结构住宅建筑物；外墙涂料，南北朝向，建筑物总层数为 4 层，所在层数 4 层，室内为客厅、餐厅、厨房间、卧室、卫生间；餐/客厅地砖地面；卫生间地砖地面、瓷砖墙面、卫生洁具；卧室实木地面。估价对象达到了通路、通电、通上水、排水、通讯、通气等。详见现场查勘照片。
配套地下室	车库	1999 年	混合	0/4	2.4	38.01	无装饰装修物

(四) 估价对象区位状况

1、估价对象位置与所处楼幢

估价对象位于苏州市吴江区盛泽镇镇东新村二区 11 幢 403 室。估价对象所处楼幢位于小区西南部，楼幢位置较优。

2、建筑物总层数、所在层次、朝向、通风与采光

估价对象所在建筑物层数为 4 层，所在层次为 4 层，估价对象朝向南北。南北通透，采光和通风条件好。

3、区域概况

苏州市吴江区盛泽镇镇东新村二区 11 幢 403 室位于苏州市东港路南侧、东方南路东侧的镇东新村住宅小区内。建于 1999 年，有物业，小区配套设施齐全。该小区是个成熟小区，交通方便，附近配套设施齐全，生活便利，小区环境优美，适合居住。

4、物业管理状况

估价对象所在镇东新村住宅小区配设物业公司管理，物业管理状况一般。

5、估价对象区域位置

估价对象位于镇东新村住宅小区，东至河道、南至馨悦苑、幸福小区、西至东方南路、北至东港路。距苏州市中心约 58 公里，距苏州火车站约 58 公里。

1) 教育配套设施：估价对象所在区域有苏州市吴江区绸都小学（升明校区）、盛泽实验小学幼儿园镇东分校等，教育配套设施较好。

2) 公共交通服务设施：估价对象所在区域附近有公交 752、765、767、773 路等公交线路经过，公交便捷程度较好。

3) 医疗服务设施：估价对象所在区域的服务医院有盛泽镇蚕花社区卫生服务站、吴江盛泽人民门诊部，医疗服务设施输较好。

4) 道路状况

估价对象所在区域道路体系为城市主干道及次干道，道路类型以生活为主，估价对象所在区域主要道路有东港路、东方南路通达条件较好。

5) 环境质量

估价对象所在镇东新村小区内绿化条件较优，周边道路两侧种植有绿化树木，小区周边无明显污染源，污染主要来自周边道路上过往车辆产生的汽车尾气、灰尘及噪音，以及小区内日常生活中产生的少量生活垃圾。估价对象所在区域整体环境质量较优。

6) 危险设施状况

估价对象所在区域无危险设施分布。

五、价值时点:

2022年10月18日。

六、价值类型:

本报告确定的价值是估价对象在本次估价目的条件下,在公开市场于价值时点形成的客观合理的房地产市场价格。

市场价格: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交易的金额。

价值内涵:估价对象的房屋所有权及对应的土地使用权及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、排水等相关配套设施设备价值。

七、估价依据:

(一) 估价法律依据:

- 1、《中华人民共和国民法典》
- 2、《中华人民共和国资产评估法》
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 4、《中华人民共和国土地管理法》
- 5、《中华人民共和国民事诉讼法》
- 6、《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》
- 7、《司法鉴定程序通则》
- 8、《江苏省涉案财产价格鉴证条例》、《江苏省涉案财产价格鉴证操作规程》
- 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》
- 10、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》

(二) 估价技术依据

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013 《房地产估价基本术语标准》

(三) 委托方提供的有关资料:

- 1、苏州市吴江区人民法院司法鉴定委托书(2022)苏0509鉴委字第275号
- 2、苏州市吴江区人民法院供的估价对象《不动产登记簿查询记录》

(四) 其他相关资料

- 1、估价师实地查勘、收集、拍摄的关于估价对象的房屋状况、土地利用、配套设施、周边环境、权属权益等资料
- 2、估价机构掌握的估价对象所在区域的城市规划、自然条件、社会经济条件、行政区域人口、基础设施等基本情况资料
- 3、估价师掌握的截止至价值时点相关的房地产市场状况、同类房地产市场交易等资料
- 4、苏州市住房和城乡建设局公布 2020 年度《苏州市房屋基本重置价格》、《苏州市房屋装修及附着物参考价格》等（苏住建房【2020】8 号文、苏住建房【2020】9 号文、苏住建房【2020】10 号文）

八、估价原则：

本估价报告遵循独立客观公正、科学合理的基本原则，结合估价目的，依据合法原则；最高最佳使用原则；替代原则；价值时点原则。

1、独立客观公正原则：要求房地产估价师应站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

2、合法原则：是以估价对象具有合法产权、合法使用、合法交易、合法处分为前提估价。

3、最高最佳使用原则：是指应以估价对象的最高最佳使用为前提估价，当估价对象已做了某种使用，估价时应根据最高最佳使用原则对估价前提作出判断与选择，并应在估价报告中予以说明。

4、替代原则：是指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值。

5、价值时点原则：是指要求估价结果应是根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。具有很强时效性，时效性是指房地产市场价格的波动性。

九、估价方法：

选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。

(一) 估价方法的适用性分析

估价方法	适用条件	估价对象状况分析	估价方法适用性
------	------	----------	---------

比较法	估价对象同类房地产有较多成交案例，成交价格具有可比性的	住宅类房地产转让市场成交案例较多，成交价格较易	适用
收益法	估价对象或其同类房地产有租金等经济收益的	住宅类房地产的收益较难测算，成本较难核算	不适用
成本法	估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的；或当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收益的	住宅类房地产价值以成本积算法较易测算	适用
假设开发法	估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的	估价对象为已建成项目，不具有开发或再开发潜力	不适用

1、比较法，是将待估房地产与近期内发生交易的类似房地产进行对照比较，并根据已发生交易的房地产价格，经过各种因素修正后，求得待估房地产的价值。

比较法的技术思路：

- ①分析委估房地产的特点、属性；
- ②选择符合本次估价要求的交易房地产实例作为比较的参照物；
- ③进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整、个别因素修正；
- ④确定待估房地产价格。

2、成本法，是测算待估房地产在价值时点的重置价格或者重建价格和折旧，将重置价格或者重建价格减去折旧得到待估房地产的价格或价值的方法。

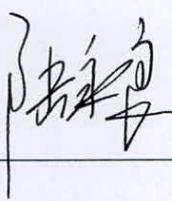
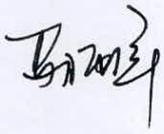
成本法计算公式：房地产价格=土地成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-建筑物折旧+固定装修物及设备设施价格调整。

十、估价结果：

经评定估算，本次估价的苏州市吴江区盛泽镇镇东新村二区 11 幢 403 室（含配套地下室、装修）房地产在价值时点的市场价格为¥1089333.00 元，大写人民币壹佰零捌万玖仟叁佰叁拾叁元整。

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册证号	签名	盖章	日期
----	------	----	----	----

陆永良	3220120045			2022.10.28
马晓峰	3220020260			2022.10.28

十二、实地查勘日期:

2022年10月18日并于当日完成。

十三、估价作业日期:

2022年09月28日至2022年10月28日。

苏州公正建设咨询房地产评估有限公司

中国 江苏 昆山

二〇二二年十月二十八日

