

# 房地产估价报告

估价项目名称：位于苏州市吴江区松陵镇长安路 2888 号星宝花园 43 幢  
1701 室、43 幢 1702 室、43 幢 1703 室共 3 套住宅用房  
地产价值评估

估价委托人：苏州金球地产有限公司管理人

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：季 锋（注册号：3220180064）

朱 斌（注册号：3220110045）

估价报告出具日期：2022 年 08 月 31 日

估价报告编号：苏明（苏州）房地估字（2022）第 0829-01 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、  
法定代表人签章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。

明诚房地  
评估报告

## 致估价委托人函

苏州金球地产有限公司管理人：

根据贵方委托，我公司对贵方所指定的位于苏州市吴江区松陵镇长安路 2888 号星宝花园 43 幢 1701 室、43 幢 1702 室、43 幢 1703 室（房屋总建筑面积 777.76 平方米及应分摊土地使用权面积）住宅用房地产价值进行了评估。

估价目的：破产清算，为估价委托人进行资产处置提供价格参考。

价值类型：为估价对象在价值时点设定条件下的市场价值及快速变现价值。

评估人员按照国家 and 省市关于房地产评估的有关法律、法规和政策要求，遵循独立、客观、公正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 2022 年 08 月 26 日的房地产（毛坯状态）市场价值取整为 1,351.88 万元，大写人民币为壹仟叁佰伍拾壹万捌仟捌佰元整。

经测算，估价对象快速变现价值估价总值取整为 RMB1,081.50 万元，大写为人民币壹仟零捌拾壹万伍仟元整。估价结果见下表《房地产估价结果汇总表》。

特此函告！

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

2022 年 08 月 31 日

## 房地产估价结果汇总表

估价委托人：苏州金球地产有限公司管理人

价值时点：2022 年 08 月 26 日

估价对象	建筑面积 (平方米)	市场价值		评估快速变现 价值(万元)
		评估单价 (元/平方米)	评估总价 (万元)	
位于苏州市吴江区松陵镇 长安路 2888 号星宝花园 43 幢 1701 室住宅用房地产	257.46	17,727.20	456.40	365.12
位于苏州市吴江区松陵镇 长安路 2888 号星宝花园 43 幢 1702 室住宅用房地产	260.15	17,210.90	447.74	358.19
位于苏州市吴江区松陵镇 长安路 2888 号星宝花园 43 幢 1703 室住宅用房地产	260.15	17,210.90	447.74	358.19
合计	777.76		<b>1,351.88</b>	<b>1,081.50</b>

### 特别提示：

1、以上内容摘自【苏明（苏州）房地估字（2022）第 0829-01 号】估价结果报告，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及使用评估结论，应当阅读估价报告正文。

2、本次评估以设定估价对象后期能够按照规划及设计方案进行持续建设、通过竣工验收，办理不动产登记以及正常使用为前提。本次估价结果为设定估价对象在办理不动产初始登记后、具有完整产权状态下的房地产市场价格。

3、估价对象室内为毛坯状态。

4、本估价报告不可作为任何形式的产权证明文件。

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。

## 目 录

估价师声明 .....	5
估价假设和限制条件 .....	6
一、估价委托人 .....	9
二、房地产估价机构 .....	9
三、估价目的 .....	9
四、估价对象 .....	9
五、价值时点 .....	12
六、价值类型 .....	13
七、估价原则 .....	13
八、估价依据 .....	14
九、估价方法 .....	15
十、估价结果 .....	16
十一、注册房地产估价师 .....	17
十二、实地查勘期 .....	17
十三、估价作业期 .....	17
附 件 .....	18



## 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、估价对象市场价值是，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、估价结果不考虑可能存在的租约或租赁限制影响。

3、估价对象已领有《国有土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建筑工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》，工程建设已完工备案，本次评估设定在建工程后期能够按照规划及设计方案进行持续建设、通过竣工验收，办理不动产登记以及正常使用。本次估价结果为设定估价对象在办理不动产初始登记后、具有完整产权状态下的房地产市场价格。

### （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、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

估价对象中未办理产权登记房地产建筑面积为估价委托人提供的面积，根据吴江市建设房产测量有限公司出具的《房屋建筑面积测量报告[竣工]》确定。最终应以产权登记面积为准，如估价对象建筑面积与产权登记面积有出入，估价结果需作相应的调整。

## 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 2022 年 08 月 31 日至 2023 年 08 月 30 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与房地产不可分割的满足其使用功能的水、

电、相关附属设施设备价值。

4、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。

5、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。

6、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。

7、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

估价委托人：苏州金球地产有限公司管理人

地址：苏州市吴江区开平路 500 号国贸大厦 A 座 12 楼

联系人：何恺 18362700064

### 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

地址：苏州市姑苏区干将东路 666 号和基广场四楼

法定代表人：季锋

房地产评估资质等级：壹级

房地产评估资质证书编号：苏建房估备（壹）苏州 00511

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

网址：[www.wwwcn.cn](http://www.wwwcn.cn)

### 三、估价目的

破产清算，为估价委托人进行资产处置提供价格参考。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象实物状况

#### 1、估价对象基本状况

（1）名称：位于苏州市吴江区松陵镇长安路 2888 号星宝花园 43

幢 1701 室、43 幢 1702 室、43 幢 1703 室住宅用房地产。

(2) 坐落：估价对象位于苏州市吴江区松陵镇长安路 2888 号星宝花园。

(3) 规模：估价对象总建筑面积为 777.76 平方米（其中 43 幢 1701 室 257.46 平方米、43 幢 1702 室 260.15 平方米、43 幢 1703 室 260.15 平方米）及应分摊土地使用权面积。

## 2、估价对象建筑物查勘情况

(1) 现状用途：估价对象工程建设已完工，作住宅使用。

(2) 使用状况：估价对象目前空置。

(3) 采光、通风情况：估价对象南北通透，通风、采光条件较好。

(4) 装饰装修：估价对象室内为毛坯状态。

(5) 设施设备：水、电、通信等设施已入户。

(6) 层高：估价对象层高约 3.0 米。

(7) 层次：估价对象 43 幢所在建筑总层数为地上 18 层、地下 1 层，估价对象位于地上 17-18 层。

(8) 建成年代：2016 年。

(9) 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。整体维护保养良好。

(10) 建筑结构：钢混结构。

## 3、估价对象土地状况

(1) 宗地四至：估价对象所在小区东临道路，南临长板路，西临长安路，北临河道。

(2) 土地面积、地类（用途）、土地使用权类型：估价对象应分摊土地使用权面积，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，所在小区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：估价对象所在宗地为已建成住宅小区。

## (二) 估价对象区位状况

### 1、小区状况

(1) 小区品质：估价对象所在小区品质较好。

(2) 小区绿化、景观：所在小区绿化较好，景观较好。

(3) 小区车库（车位、车棚）情况：估价对象小区配有地上及地下停车位，停车较方便。

(4) 小区封闭性：估价对象所在小区为封闭式小区。

(5) 交通组织方式：小区内人车合流。

(6) 小区配套设施：小区周边配套有便利店、餐饮店、美容美发店等，配套较齐全。

(7) 物业管理：小区有物业管理，物业管理较好。

### 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：距吴江区商业中心距离约 5.0 公里。

(3) 四周文体设施：位于吴江区松陵镇，邻近长安实验小学、震泽中学等文体设施。

(4) 道路通达度：区域内有长安路、长板路等交通主次干道。

(5) 附近小区名称：万科四季风景花园小区等。

## (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及项目前期报建资料复印件，情况如下：

### 1、《国有土地使用证》（分割前）登记信息

土地使用权人	土地坐落	产证号	土地使用权面积 (平方米)	登记用途	土地使用权类型	终止日期
苏州金球地产有限公司	吴江经济技术开发区长安路东侧、长板路北侧	吴国用(2013)第2600059号	48260.7	商服、住宅用地	出让	住宅: 2081年08月04日

## 2、《建设工程规划许可证》信息

建设单位	编号	建设项目名称	建设位置	建设规模
苏州金球地产有限公司	建字第320584201203038	星宝花园商住项目	长板路北、长安路东	175533 平方米

## 3、《建筑工程施工许可证》信息

建设单位	编号	工程名称	建设地址	建设规模	合同价格	合同开工-竣工日期
苏州金球地产有限公司	FJ201205463 20584201306 080301	星宝花园 37#-39#、 41#-43#等	开发区	68351.10 平方米	9181.96 万元	2012年10月18日至合同约定

## 4、《商品房预售许可证》信息

售房单位	编号	项目名称	项目地址	建筑面积 (平方米)	套数
苏州金球地产有限公司	(2013) 053 号	星宝花园 37#-39#、 41#-43#、45#	吴江区学院路 南侧、长安路 北侧	64433.06	408

## 5、其他权益状况

根据委托人提供的资料，房地产权属明确，产权人为苏州全球地产有限公司。本次估价不考虑估价对象他项权利状况及限制权利状况对价值的影响。

### （四）估价对象范围

估价对象为位于苏州市吴江区松陵镇长安路2888号星宝花园43幢1701室、43幢1702室、43幢1703室住宅用房地产（毛坯状态），房屋总建筑面积777.76平方米及应分摊土地使用权。

估价对象设定为干净的房屋所有权及出让土地使用权。

## 五、价值时点

2022年08月26日。



根据估价目的，并经与估价委托人沟通，确定本次评估的价值时点为估价人员实地查勘之日。

## 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及快速变现价值。

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。

快速变现价值是估价对象在没有充足的时间进行营销情况下的价值。

## 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，公平合理地进行估价。

## 八、估价依据

### （一）有关法律、法规和政策

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021年1月1日施行）。

2、《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）。

3、《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）。

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、《中华人民共和国企业破产法》（2006年8月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过，2007年6月1日起施行）。

## （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、城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准》（试行）。
- 4、苏州市住房和城乡建设局《关于公布 2020 年度苏州市房屋基本重置价格的通知》（苏住建房[2020]9 号）。

## （三）估价委托人及相关单位提供的资料

估价委托人提供的不动产登记信息及其它资料。

（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（设定估价对象开发建设完成办理不动产初始登记后、具有完整产权状态下），根据估价对象特点及区域房地产市场状况分析，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，故采用比较法对象进行估价。

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。

比较法是选取一定的可比实例、将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法适用的条件，是在同一供求范围内存在着较多的类似房地产的交易。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。

本次评估综合考虑估价对象特点及市场环境因素，在进行估价对象变现能力分析后确定估价对象快速变现系数。

估价对象快速变现价值=客观市场价值×快速变现系数。

## 十、估价结果

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，遵循独立、客观、公正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，细致地进行现场查勘工作，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 2022 年 08 月 26 日的房地产(毛坯状态)市场价值取整为 1,351.88 万元，大写为人民币壹仟叁佰伍拾壹万捌仟捌佰元整。

经测算，估价对象快速变现价值估价总值取整为 RMB1,081.50 万元，大写为人民币壹仟零捌拾壹万伍仟元整。

估价结果详见下表。







## 房地产评估结果汇总表

估价对象	建筑面积 (平方米)	市场价值		评估快速变现 价值(万元)
		评估单价 (元/平方米)	评估总价 (万元)	
位于苏州市吴江区松陵镇 长安路 2888 号星宝花园 43 幢 1701 室住宅用房地产	257.46	17,727.20	456.40	365.12
位于苏州市吴江区松陵镇 长安路 2888 号星宝花园 43 幢 1702 室住宅用房地产	260.15	17,210.90	447.74	358.19
位于苏州市吴江区松陵镇 长安路 2888 号星宝花园 43 幢 1703 室住宅用房地产	260.15	17,210.90	447.74	358.19
合计	777.76		1,351.88	1,081.50

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
季 锋	3220180064		2022 年 08 月 31 日
朱 斌	3220110045		2022 年 08 月 31 日

## 十二、实地查勘期

2022 年 08 月 26 日

## 十三、估价作业期

2022 年 08 月 26 日至 2022 年 08 月 31 日

## 附 件

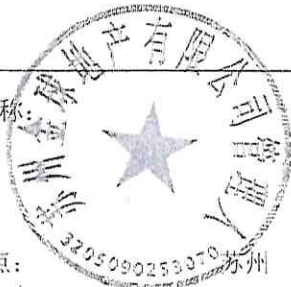
- 一、 《房地产估价委托书》复印件
- 二、 《民事裁定书》复印件
- 三、 估价对象复印件《国有土地使用证》、《宗地图》复印件
- 四、 估价对象《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》复印件
- 五、 估价对象《竣工验收备案表》复印件
- 六、 估价对象《房屋分户平面图》复印件
- 七、 估价机构《营业执照》、《资质证书》复印件
- 八、 估价人员注册证书复印件
- 九、 估价对象位置示意图
- 十、 估价对象实地查勘照片

# 估价委托书

- 1、委托人名称：苏州金球地产有限公司管理人
- 2、联系人资料  
联系人姓名：何恺 电话：                     传真：                     手机：18362700064  
地址：吴江区开平路500号国贸大厦A座12楼 邮箱：
- 3、项目名称及地址  
项目名称：苏州金球地产有限公司破产清算一案涉及房地产价值评估  
(市场价及快速变现价，本次评估设定为估价对象开发建设完成办理不动产初始登记后、具有完整产权状态下的价值)  
项目地址：苏州市吴江区松陵镇长安路2888号星宝花园
- 4、估价目的：破产清算，为估价委托人资产处置提供参考
- 5、价值时点：现场勘验日(  年  月  日)
- 6、估价范围  
1) 房 地 产：  √    
2) 土 地：                      
3) 其 他：

委托人同意委托江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司评估事宜。  
委托人已明白估价要求及内容，并确认估价过程中所提供的权证资料及数据正确无误。如由资料不实而引起的一切法律责任，概由委托人负责。  
本次估价仅需估价机构向委托人提供房地产估价结果报告一式四份。

委托人名称：



委托人签署：

签订地点：

委托日期：

2022年 月 日

# 苏州市吴江区人民法院

## 民事裁定书

(2020)苏0509破68号

申请人：张翠兰，女，1973年7月5日生，汉族，住内蒙古武川县西乌兰不浪镇四大永村13号。

被申请人：苏州金球地产有限公司，住所地江苏省苏州市吴江区松陵镇交通北路香江花园18幢110、210、310号。

法定代表人：沈建祥，该公司总经理。

张翠兰申请对苏州金球地产有限公司（以下简称金球地产公司）进行破产清算一案，本院于2020年6月3日立案登记，并依法组成合议庭进行审查。2020年6月3日，本院向金球地产公司邮寄送达申请书、通知书，后于6月8日被退回。2020年6月12日，本院在金球地产公司住所地及本院公告栏张贴通知公告。自公告公布之日起七日内金球地产公司未向本院提出异议。本案现已审理终结。

张翠兰申请称：张翠兰与金球地产公司因商品房销售合同纠纷达成的调解协议经本院司法确认，作出(2017)苏0509民特17号民事裁定书，确认金球地产公司应于2017年2月28日前给付张翠兰逾期交房违约金、车位违约补偿共计71792元。履行期限届满后，金球地产公司未履行相应付款义务，张翠兰向本院申请执行，案号(2017)苏0509执3264



号。现金球地产公司已不能清偿到期债务且资产已不足以清偿全部债务，特请求对金球地产公司进行破产清算。

本院查明：金球地产公司成立于2011年3月18日，企业类型为有限责任公司（自然人独资），住所地苏州市吴江区松陵镇。2017年2月16日，本院作出（2017）苏0509民特17号民事裁定书，确认金球地产公司应于2017年2月28日前给付张翠兰逾期交房违约金、车位违约补偿款共计71792元。履行期限届满后，金球地产公司未履行相应付款义务。2017年3月23日，张翠兰向本院申请执行，案号（2017）苏0509执3264号。2017年9月19日，本院作出（2016）苏0509执3264号执行裁定，裁定终结本次执行程序。截至2020年6月29日，金球地产公司作为被执行人在本院尚有以未执结或以终结本次执行程序结案的执行案件150件，执行标的额合计约44948万元。

本院认为：《中华人民共和国企业破产法》第二条第一款规定，企业法人不能清偿到期债务，并且资产不足以清偿全部债务或者明显缺乏清偿能力的，依照本法规定清理债务；第三条规定，破产案件由债务人住所地人民法院管辖；第七条第二款规定，债务人不能清偿到期债务，债权人可以向人民法院提出对债务人进行重整或者破产清算的申请。《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定（一）》第七条第二款规定，人民法院收到破产申请后应当及时对申请人的主体资格、债务人的主体资格和破产原因，以及有关材料和证据等进行审查，并依据企业破产法第十条

的规定作出是否受理的裁定。关于破产清算申请是否符合受理条件，人民法院主要应从申请人主体资格、债务人主体资格和债务人是否具有破产原因三方面进行审查。

具体到本案中，首先，关于金球地产公司的债务人主体资格的问题。金球地产公司系企业法人，属破产适格主体，其住所地在苏州市吴江区，本院对此具有管辖权。其次，关于张翠兰破产申请主体资格是否适格的问题。张翠兰提交的民事裁定书、执行裁定书可证明其对金球地产公司享有具备金钱给付内容的到期债权，且金球地产公司未予清偿，应认定为金球地产公司不能清偿到期债务，故张翠兰有权向人民法院提出对金球地产公司进行破产清算的申请。最后，关于金球地产公司是否具有破产原因的问题。根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定（一）》第四条第三项的规定，经人民法院强制执行，无法清偿到期债务的，应当认定债务人明显缺乏清偿能力。金球地产公司在本院的多起执行案件经强制执行而无法清偿，应认定其明显缺乏清偿能力。综上，金球地产公司不能清偿到期债务，并且明显缺乏清偿能力。另外，根据《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定（一）》第六条第一款的规定，债务人对债权人的申请未在法定期限内向人民法院提出异议的，人民法院应当依法裁定受理破产申请。依照《中华人民共和国企业破产法》第二条第一款、第三条、第七条第二款，《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国企业破产法〉若干问题的规定（一）》第四条

第三项、第六条第一款、第七条第二款之规定，裁定如下：  
受理张翠兰对苏州金球地产有限公司的破产清算申请。  
本裁定自即日起生效。

审 判 长 郝 振  
审 判 员 吴龙章  
审 判 员 徐 倩



二〇二〇年六月二十九日

本件与原本核对无异

法官 助理 李 艳  
书 记 员 沈 芳

吴国用(2013)第 2600059 号

土地使用权人	苏州金球地产有限公司		
座落	吴江经济技术开发区长安路东侧、长板路北側		
地号	284-17	图号	
地类(用途)	商服(批发零售) 住宅	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	住宅: 2081年8月4日 商服: 2051年8月4日
使用权面积	48260.7 M <sup>2</sup>	其中	
		独用面积	48260.7 M <sup>2</sup>
		分摊面积	M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

吴江区人民政府 (章)  
苏州市吴江区人民政府 (章)

2013年 04 月 25 日



No. 026381805





# 中华人民共和国

## 建设工程规划许可证

建字第 320584201203038 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。



发证机关

日期

二〇一二年二月二十九日

- 附注:
1. 建筑基础至 ± 0.00 时，通知验线；
  2. 竣工半月内报我局进行规划核实，取得竣工规划核实表作为本证附件。

建设单位(个人)	苏州金球地产有限公司
建设项目名称	星宝花园商住项目
建设位置	长板路以北，长安路以东
建设规模	建筑面积: 175533m <sup>2</sup> (其中: 计容建筑面积: 130422m <sup>2</sup> , 不计容建筑面积: 45111m <sup>2</sup> )
附图及附件名称	1、吴发改行核发[2012]8号 2、建设用地规划许可证 3、总平面图(1-45号住宅楼, 配电房等, A-J车库)

### 遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划建设要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

# 建筑工程施工许可证

编号 FJ20120546

320584201306080301

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本  
建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证

发证机关

苏州市吴江区住房和城乡建设局

日期 2013-6-8

320584201306080301

建设单位	苏州金球地产有限公司		
工程名称	星宝花园37#-39#、41#-43#、45#、11车库		
建设地址	开发区	合同价格	9181.96 万元
建设规模	68351.10		
设计单位	苏州市新宇建筑设计有限责任公司		
施工单位	浙江万峰建设工程有限公司		
监理单位	苏州易中建设咨询监理有限公司		
合同开工日期	2012-10-18	合同竣工日期	以竣工合同约定为准
备注	建字第320584201203038 吴发改行核发(2012)8号 地字第320584201203032 江国用(2012)第2600079;江国用(2012)第2600080 土地证分列施,集(国用(2013)第2600079号,集国用(2013)第2600080号		

注意事项:

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。



# 商品房预售许可证

编号:

(2013)0534  
根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第四十四条规定、《城市房地产开发经营管理条例》第二十条规定和《城市商品房预售管理办法》第五条规定,经审定,本建设工程符合商品房预售条件,准予预售。

特发此证

发证机关: 吴江市住房和城乡建设局

日期: 2013年 7月 29日

建设单位	苏州金球地产有限公司	工程名称	星宝花园 37-39# 41-43# 45#		
工程地点	吴江区学院路南侧、长安路东侧	开工日期			
工程规模	建筑面积 (平方米) 64433.06	其中:住宅建筑面积 (平方米)	60306.46	套数	408
备注	其他: 4126.6 平方米, 本证须在醒目位置张贴公示。该地块土地已抵押给建行吴江分行, 并 发企业应当将土地抵押情况告知买受人并在合同中明确。				

遵守事项:

- 一、本证是本市政府区域内, 经建设行政主管部门审定, 许可商品房预售的法律凭证。
- 二、在进行商品房预售时应当向承购人出示本证, 制作商品房广告和说明书, 必须向广告经营单位出示本证, 并在广告和说明书中载明许可证编号。

# 房屋建筑工程和市政基础设施工程

# 竣工验收备案表

中华人民共和国建设部制

备案机关处理意见:

根据《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理暂行

办法》的规定, 建设单位于 2016 年 06 月 02 日

报送——苏州金地地产有限公司星壹花园 37-39、41-43、45#、11车库、地下人防

工程竣工验收备案文件, 经审查符合要求, 同意备案。

(备案专用章)

2016年 06 月 02 日

备案机关负责人

周永峰

备案经办人

王亚非



房屋建筑工程和市政基础设施工程施工竣工验收备案表

建设单位名称	苏州全球地产有限公司		
工程名称	星宇花园1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、8#、9#、10#、11#、12#、13#、14#、15#、16#、17#、18#、19#、20#、21#、22#、23#、24#、25#、26#、27#、28#、29#、30#、31#、32#、33#、34#、35#、36#、37#、38#、39#、40#、41#、42#、43#、44#、45#、46#、47#、48#、49#、50#、51#、52#、53#、54#、55#、56#、57#、58#、59#、60#、61#、62#、63#、64#、65#、66#、67#、68#、69#、70#、71#、72#、73#、74#、75#、76#、77#、78#、79#、80#、81#、82#、83#、84#、85#、86#、87#、88#、89#、90#、91#、92#、93#、94#、95#、96#、97#、98#、99#、100#		
工程地点	苍安路以东、长板路以北		
建筑面积(m²)	75938.13 m²		
结构类型	砖混		
工程用途	住宅		
开工日期	2012.9		
竣工验收日期	2015.12		
施工许可证号	320584201301080501、320584201303210301、320584201301051219		
施工图审查意见	参考“审查合格书”和“审查证书”		
勘察单位名称	苏州大地勘察工程有限公司	资质等级	甲级
设计单位名称	苏州天和建筑设计咨询有限公司 苏州中新建筑设计咨询有限公司 江苏地皇工程咨询有限公司	资质等级	甲级 甲级 壹级
施工单位名称	浙江万峰建设集团有限公司	资质等级	壹级
监理单位名称	苏州易中建设咨询有限公司	资质等级	甲级
工程质量监督机构名称	苏州市吴江区建设工程质量监督站		

竣 工 验 收 意 见	勘察单位意见	单位(项目)负责人: 符合勘察  2016年4月20日 
	设计单位意见	单位(项目)负责人: 符合设计  2016年4月20日 
	施工单位意见	单位(填图)负责人: 符合施工  2016年4月20日 
	监理单位意见	总监理工程师:  2016年4月21日 
	建设单位意见	单位(项目)负责人:  2016年4月20日 



编号: JS01-16-0070

# 房产测绘成果

[商品房实测]

委托单位: 苏州金球地产有限公司

项目名称: 星宝花园 37幢~39幢, 41幢~43幢, 45幢  
H地库, 地下人防

房屋坐落: 松陵镇长安路2888号

吴江市建设房产测量有限公司

2016年4月7日



# 房屋建筑面积测量报告[竣工]

丘号:

幢号:43

测量编号: 019150418

房屋座落		松陵镇长安路2888号星宝花园43幢			
产权人或委托人		苏州金球地产有限公司			
项目编号		019130038		报告日期	
建筑结构		钢筋混凝土		2016年04月07日	
建筑用途		成套住宅		房屋总层数	
总建筑面积		15565.54		19	
功能区名称		套内面积		建成年份	
				2016	
				地上层数	18
				地下层数	1
分类 明细	住宅	11561.924	分摊面积		建筑面积
	车库	167.920	3455.486		15017.41
			380.214		548.13
面积合计		11729.844	3835.700		15565.54

测绘说明

- 1、计算依据: 《江苏省房屋面积测算技术规程》(DGJ32/TJ131-2011)
- 2、分摊系数计算方法:  

$$\text{分摊系数}(K) = (\text{总建筑面积} - \text{套内建筑面积总和}) \div \text{套内建筑面积总和}$$
- 3、各套建筑面积计算方法:  

$$\text{套建筑面积} = \text{套内建筑面积} + \text{套内建筑面积} \times \text{分摊系数}$$

计算人: 朱加网

审核人: 侯中卫

测绘单位: 吴江市建设房产测量有限公司



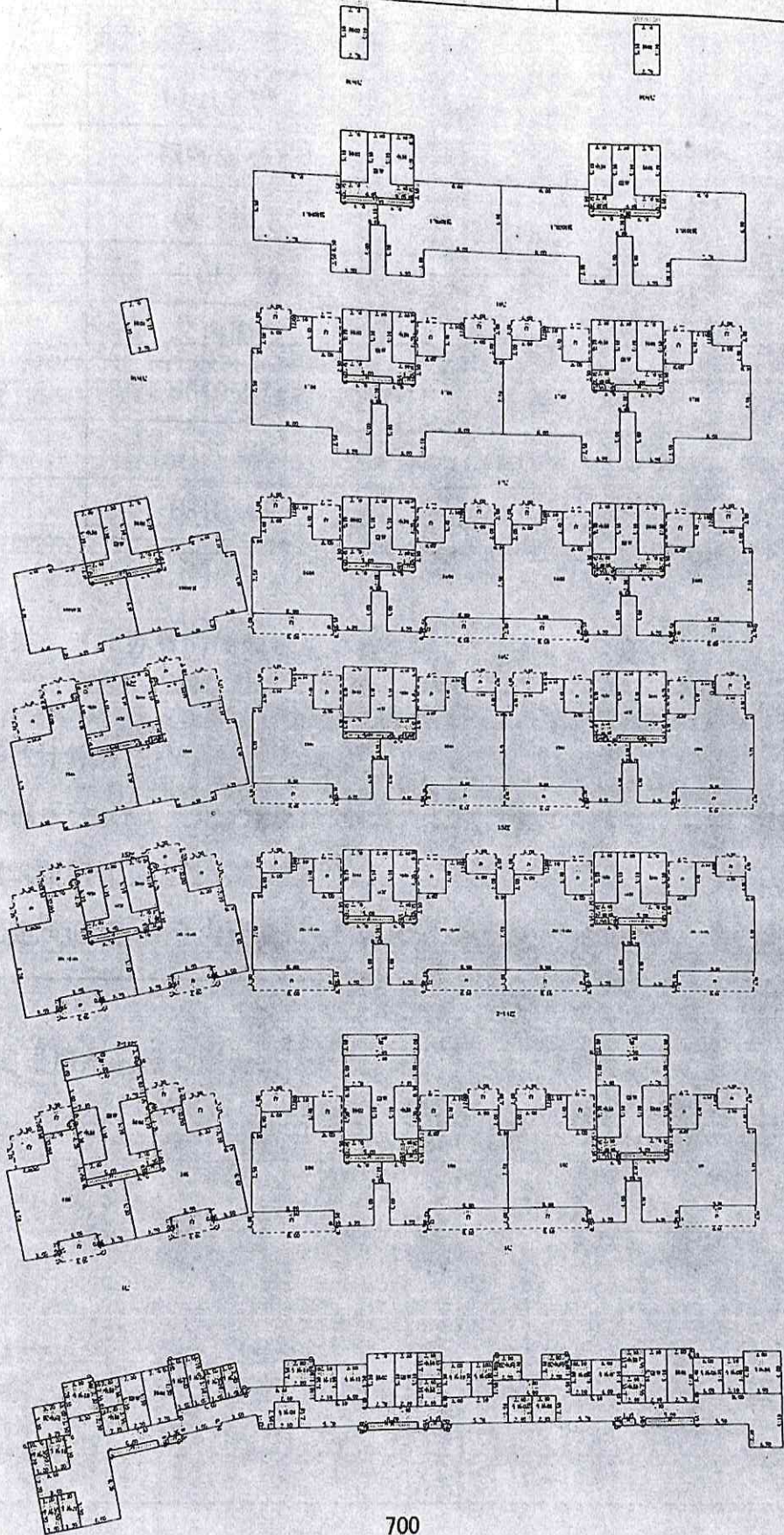
房屋座落		松陵镇长安路2888号星宝花园43幢				
产权人或委托人		苏州金球地产有限公司				
室号	所在层次	房屋用途	套内面积	分摊系数	分摊面积	建筑面积
1003	10层	成套住宅	117.158	0.298868	35.015	152.17
1004	10层	成套住宅	117.144	0.298868	35.011	152.16
1005	10层	成套住宅	101.661	0.298868	30.383	132.04
1006	10层	成套住宅	104.421	0.298868	31.208	135.63
1102	11层	成套住宅	117.158	0.298868	35.015	152.17
1103	11层	成套住宅	117.158	0.298868	35.015	152.17
1104	11层	成套住宅	117.144	0.298868	35.011	152.16
1105	11层	成套住宅	101.661	0.298868	30.383	132.04
1106	11层	成套住宅	104.421	0.298868	31.208	135.63
1202	12层	成套住宅	117.158	0.298868	35.015	152.17
1203	12层	成套住宅	117.158	0.298868	35.015	152.17
1204	12层	成套住宅	117.144	0.298868	35.011	152.16
1205	12层	成套住宅	101.661	0.298868	30.383	132.04
1206	12层	成套住宅	104.421	0.298868	31.208	135.63
1302	13层	成套住宅	117.158	0.298868	35.015	152.17
1303	13层	成套住宅	117.158	0.298868	35.015	152.17
1304	13层	成套住宅	117.144	0.298868	35.011	152.16
1305	13层	成套住宅	101.661	0.298868	30.383	132.04
1306	13层	成套住宅	104.421	0.298868	31.208	135.63
1402	14层	成套住宅	117.158	0.298868	35.015	152.17
1403	14层	成套住宅	117.158	0.298868	35.015	152.17
1404	14层	成套住宅	117.144	0.298868	35.011	152.16
1405	14层	成套住宅	101.661	0.298868	30.383	132.04
1406	14层	成套住宅	104.421	0.298868	31.208	135.63
1601	16层	成套住宅	117.144	0.298868	35.011	152.16
1602	16层	成套住宅	117.158	0.298868	35.015	152.17
1603	16层	成套住宅	117.158	0.298868	35.015	152.17
1604	16层	成套住宅	117.144	0.298868	35.011	152.16
1701	17-18层	成套住宅	198.219	0.298868	59.241	257.46
1702	17-18层	成套住宅	200.289	0.298868	59.860	260.15
1703	17-18层	成套住宅	200.289	0.298868	59.860	260.15
1704	17-18层	成套住宅	198.219	0.298868	59.241	257.46
101	1层	成套住宅	117.144	0.298868	35.011	152.16
201	2层	成套住宅	117.144	0.298868	35.011	152.16
301	3层	成套住宅	117.144	0.298868	35.011	152.16
401	4层	成套住宅	117.144	0.298868	35.011	152.16



# 厂房平面图



号	43	结构	钢筋混凝土	建成年份	2016
号		层数	19	建筑面积(m <sup>2</sup> )	15565.64
落	松陵镇长安路2888号星宝花园43幢				



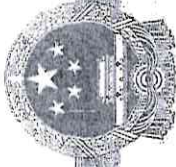
吴江中建设房产置业有限公司

测绘人: 徐明, 姚裘

计算人: 朱加网

审核人: 朱加网





# 营业执照

统一社会信用代码  
91320508724447254J (1/1)

编号 320508000202110210413

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

注册资本 302万元整

成立日期 2000年12月25日

法定代表人 此复印件仅供2022年评估报告使用

经营范围 苏州桃花坞龙兴桥33号

房地产评估、房地产经纪、房地产权属登记、土地价格评估、土地价格咨询、土地资产评估、土地用途规划、土地整理、单项资产评估、土地资产评估、无形资产评估、不动产租赁价格评估、土地资产评估、无形资产评估、(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)  
土地资产评估、房地产经纪、房地产权属登记、土地价格评估、土地价格咨询、土地资产评估、土地用途规划、土地整理、单项资产评估、土地资产评估、无形资产评估、不动产租赁价格评估、土地资产评估、无形资产评估、(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)  
土地资产评估、房地产经纪、房地产权属登记、土地价格评估、土地价格咨询、土地资产评估、土地用途规划、土地整理、单项资产评估、土地资产评估、无形资产评估、不动产租赁价格评估、土地资产评估、无形资产评估、(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)  
土地资产评估、房地产经纪、房地产权属登记、土地价格评估、土地价格咨询、土地资产评估、土地用途规划、土地整理、单项资产评估、土地资产评估、无形资产评估、不动产租赁价格评估、土地资产评估、无形资产评估、(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)  
土地资产评估、房地产经纪、房地产权属登记、土地价格评估、土地价格咨询、土地资产评估、土地用途规划、土地整理、单项资产评估、土地资产评估、无形资产评估、不动产租赁价格评估、土地资产评估、无形资产评估、(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)  
土地资产评估、房地产经纪、房地产权属登记、土地价格评估、土地价格咨询、土地资产评估、土地用途规划、土地整理、单项资产评估、土地资产评估、无形资产评估、不动产租赁价格评估、土地资产评估、无形资产评估、(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)



登记机关

2021年10月21日

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：江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司

法定代表人：季锋  
(执行事务合伙人)

住所：苏州市平江路内 兆和里 33 号

统一社会信用代码：91320508724447254J

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备(壹)苏州 00511

有效期限：2010年01月21日 至 2023年08月12日





本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有者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 services and to sign of real estate appraisal reports nationwide.

注册房地产估价师 2022 年继续教育学时证明



姓名 / Full name

性别 / Sex

身份证件号码 / ID No.

3720180034

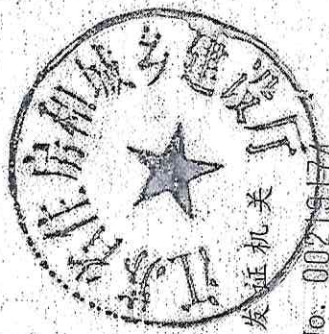
执业机构 / Employer

江苏经邦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



发证机关

No: 00219177



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.

# 此复印件仅供2022年评估报告使用



姓名 / Full name

朱焮

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

320322198210164413

注册号 / Registration No.

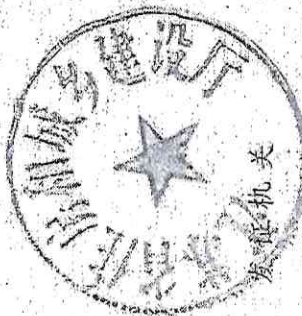
00134204

江苏瀚隼明骏房地产土地资产评估  
事务所有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-03-19

持证人签名 / Bearer's signature



No. 00134204

# 估价对象位置示意图



估价对象实地查勘照片

