

房地产司法鉴定估价报告



江苏君盛

估价项目名称：王敏峰、王艳名下位于苏州市吴江区盛泽镇东
方大街鹰翔庄园 40 号住宅房地产市场价值评估

估价委托人：苏州市吴江区人民法院

房地产估价机构：江苏君盛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：韩鹤云 3220110050

夏斯高 3220180084

戴 丹 3220190061

估价报告出具日期：2022 年 11 月 01 日

估价报告编号：江苏君盛房评（2022）第 1028004 号

致估价委托人函

苏州市吴江区人民法院：

受贵方委托，本公司根据委托的内容和估价目的，按照《房地产估价规范》以及《房地产估价基本术语标准》等有关规定，遵循独立客观公正等原则，对估价对象进行了科学、客观、公正的评估，结果如下：

1、估价目的：为估价委托人处理中国邮政储蓄银行股份有限公司苏州市吴江区支行与王敏峰、王艳、吴江市铭顺纺织品有限公司借款合同纠纷一案提供估价对象市场价值参考依据。

2、估价对象

(1) 财产范围：本次评估包含房屋价值、相应分摊的土地使用权价值、房屋不可移动装修及附着物价值。

(2) 坐落：估价对象位于苏州市吴江区盛泽镇东方大街鹰翔庄园 40 号。

(3) 名称：苏州市吴江区盛泽镇东方大街鹰翔庄园 40 号住宅房地产。

(4) 权属：权利人为王敏峰、王艳，权证号：02026450/吴国用(2010)第 02036034 号。

(5) 规模：房屋实测建筑面积 316.79 平方米（证载建筑面积 170.40 平方米、超出证载建筑面积 146.39 平方米），实测土地面积 192.70 平方米（证载土地面积 168.70 平方米、超出证载土地面积 24.00 平方米）。

(6) 用途：房屋用途为成套住宅，土地用途为住宅，土地性质为出让，终止日期为 2063 年 06 月 30 日。

3、价值时点：2022 年 10 月 27 日。

4、价值类型：市场价值。

5、估价方法：比较法。

6、估价结果：房地产市场价值 ¥252.84 万元，人民币大写贰佰伍拾贰万捌仟肆佰元整，评估明细详见下表 1。



表 1 估价结果一览表

序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	证载土地面积 (m ²)	评估总价(万元)	备注
1	盛泽镇东方大街鹰翔庄园 40 号 (证载建筑面积)	170.40	168.70	211.22	
2	超出证载建筑面积建筑物	146.39		16.69	
3	房屋不可移动装修及附着物			24.93	
合计		316.79		252.84	

7、特别提示

(1) 估价对象实测建筑面积大于证载建筑面积，实测土地面积大于证载土地面积，过户前请详细咨询当地有关部门；

(2) 上述估价结果受报告中已说明的假设和限制条件的制约；

(3) 本函仅为估价报告的内容摘要，请估价委托人和估价报告使用人全面仔细地阅读估价报告全文。

江苏君盛土地房地产资产评估造价咨询有限公司

法定代表人：



2022年11月01日

目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
一、一般假设.....	2
二、未定事项假设.....	3
三、背离事实假设.....	3
四、不相一致假设.....	3
五、依据不足假设.....	3
六、估价限制条件.....	3
房地产估价结果报告	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、估价依据.....	10
八、估价原则.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地勘查日期.....	14
十三、估价作业日期.....	14
十四、估价报告应用的有效期.....	14
附 件	15

估价师声明

我们根据自己的估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价，在此承诺和保证：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

2、本估价报告中的分析、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、我们与本次估价的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们注册房地产估价师（韩鹤云、夏斯高、戴丹）已于 2022 年 10 月 27 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料和常规设计进行评估。

6、本估价报告所依据的有关资料均由估价委托人提供，其真实性、合法性和完整性由估价委托人负责。如资料失实，则本估价报告无效，由此导致的后果由估价委托人承担。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	日期
韩鹤云	3220110050		2022.11.01
夏斯高	3220180084		2022.11.01
戴丹	3220190061		2022.11.01

2022年11月01日

估价的假设和限制条件

本次估价针对估价对象状况等估价前提做了必要、合理且有依据的假定，报告中的分析、测算、判断和结论是注册房地产估价师遵循独立、客观、公正、合法的原则下的专业分析、测算、判断和结论，受以下估价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的《不动产登记簿查询记录》复印件，我们未向政府有关登记部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、估价对象应享有公共部位的通行权及水、电、设施设备等共用设施的使用权。

4、本报告估价结果为估价对象在价值时点 2022 年 10 月 27 日的市场价值。所谓的市场价值是指在价值时点对估价对象进行销售的正常合理价格，它根据以下假设：

4.1 买卖双方处于公平交易状态，无任何利害关系，对估价对象成交有充分讨价还价的权利。

4.2 买卖双方都有一段充分了解估价对象现状及所处市场行情的时间，对交易对象具有必要的专业知识，并且有一段合理的洽谈交易时间，且洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。

4.3 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

4.4 估价对象产权清晰，手续齐全，可以在公开市场上自由转让，估价对象价值不受任何附带债权债务关系带来的影响。

4.5 市场供求关系和结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4.6 不考虑特殊买家的额外加价。

5、本次估价的时点设定为实地查勘之日。

6、本次估价未考虑估价对象可能存在的拖欠物业费、水电费等费用对其价值的影响。

二、未定事项假设

本次估价对象不存在未定事项的假设。

三、背离事实假设

1、估价结果是为估价委托人受理的中国邮政储蓄银行股份有限公司苏州市吴江区支行与王敏峰、王艳、吴江市铭顺纺织品有限公司借款合同纠纷一案提供估价对象市场价值参考依据，估价时没有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，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般也会发生变化。

2、本次估价不考虑估价对象存在任何查封限制、担保物权、其他优先受偿权及租约限制等因素的影响，即假定其为完整权利状态下的房地产价值。

四、不相一致假设

本次估价对象不存在不相一致的假设。

五、依据不足假设

本次估价对象不存在依据不足的假设。

六、估价限制条件

1、本报告估价结论仅为估价委托人在上述已有假设条件下用于估价委托人处理中国邮政储蓄银行股份有限公司苏州市吴江区支行与王敏峰、王艳、吴江市铭顺纺织品有限公司借款合同纠纷一案提供估价对象

市场价值参考依据，不得用作其他用途。

2、本报告中所展示的位置图等图件仅作为测算估价对象市场价值的参考依据，不得作为法定测量成果挪作他用，也不可以与本估价报告分开来单独使用。

3、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，注册房地产估价师及房地产估价机构不承担任何责任。

4、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）。

5、本估价报告使用期限为自估价报告出具之日起一年，但市场状况变化很大时，估价报告使用期限不超过六个月。在使用期限内，如果房屋数量、维护程度、价值标准及房地产市场行情等影响评估价值的因素发生重大的变化，并且对评估结果产生明显影响时，应对评估结果进行调整或重新评估。

6、本估价报告仅限于中华人民共和国境内使用，规范文本为中文，用除中文以外的其它文字制作本报告的以中文文本为准，须经本房地产估价机构和制作本报告的注册房地产估价师签章认可。

7、除本公司出具估价报告正本外，其它任何复印件、影印件均无法律效力。

8、本估价报告由江苏君盛土地房地产资产评估造价咨询有限公司负责解释。

房地产估价结果报告

江苏君盛房评（2022）第1028004号

一、估价委托人

名称：苏州市吴江区人民法院

地址：苏州市吴江区松陵镇高新路 788 号

联系人：张坤元、胡健

联系电话：0512-63493828

二、房地产估价机构

名称：江苏君盛土地房地产资产评估造价咨询有限公司

地址：常熟市开元东路6号三楼

统一社会信用代码：9132058109145009X1

资质证书：苏建房估备（壹）苏州 00497

资格等级：壹 级

有效期限：2020年08月17日至2023年08月16日

发证时间：2020年08月17日

法定代表人：王建中

联系电话：0512-52870210

三、估价目的

为估价委托人处理中国邮政储蓄银行股份有限公司苏州市吴江区支行与王敏峰、王艳、吴江市铭顺纺织品有限公司借款合同纠纷一案提供估价对象市场价值参考依据。

四、估价对象

1、估价对象财产范围

本次估价对象范围为权利人名下位于苏州市吴江区盛泽镇东方大街鹰翔庄园 40 号住宅房地产，证载房屋建筑面积为 170.40 平方米，证载土地面积为 168.70 平方米，根据我公司出具的不动产测绘成果报告（编号 JS20220032），房屋实测建筑面积 316.79 平方米，超出证载面积 146.39 平方米，实测土地面积 192.70 平方米，超出证载 24.00 平方米，土地本次评估包含房屋价值、相应分摊的土地使用权价值、房屋不可移动装修及附着物价值。

根据估价委托人提供的关于估价对象相关资料，结合估价人员实地勘查及尽职调查，确定估价对象权属来源合法、产权清晰，根据有关法律法规的规定，估价委托人委托标的物可以作为本项目估价目的下的估价对象。

2、估价对象基本状况

（1）名称：估价对象为权利人名下位于苏州市吴江区盛泽镇东方大街鹰翔庄园 40 号住宅房地产。

（2）坐落：估价对象位于东方中路北侧，其位置图详见附件。

（3）规模：根据估价委托人提供的《不动产登记簿查询记录》复印件，估价对象证载房屋建筑面积为 170.40 平方米，证载土地面积为 168.70 平方米，根据我公司出具的不动产测绘成果报告（编号 JS20220032），房屋实测建筑面积 316.79 平方米，超出证载面积 146.39 平方米，实测土地面积 192.70 平方米，超出证载 24.00 平方米。

（4）用途：建筑物房屋用途为成套住宅，土地用途为住宅，实际用途为成套住宅，本次评估其用途为成套住宅。

（5）利用现状：估价对象现作为住宅房地产使用，符合最高最佳利用原则。

（6）权属：估价委托人提供了《不动产登记簿查询记录》复印件，权利人为王敏峰、王艳，明细见表 2:

表 2 估价对象登记状况一览表

不动产登记簿查询记录						
权证号信息						
权证号	02026450/吴国用(2010)第02036034号					
不动产单元号	320509105121GB00059F00010001					
权利人	王敏峰					
权利人证件号	320525197309280516					
登记日期	2010-05-06					
查询信息用途						
证书状态	现势					
附记	夫妻共有人:王艳					
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	170.4	成套住宅		2	1-2	盛泽镇东方大街鹰翔庄园40号
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
盛泽镇东方大街鹰翔庄园40号		168.7	2063年6月30日止		出让	住宅
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(最高债权数额)	债务履行期限(债权确定期间)	设定日期
苏(2017)吴江区不动产证明第9007938号	中国邮政储蓄银行股份有限公司苏州市吴江区支行		最高额抵押	120	2017-03-28起 2022-03-28止	2017-03-31
限制权利信息						

限制权利人	查封类型	查封文号	设定日期	结束日期	注销日期	备注
苏州市吴江区人民法院	查封	(2022)苏 0509 执 6573 号	2022-08-23	2025-08-22		
苏州市吴江区人民法院	查封	(2022)苏 0509 执保 2690 号	2022-07-05	2025-07-04		
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					

3、土地基本状况

(1) 土地四至：估价对象所在小区东至河道，南至河道，西至如意新村，北至道路。

(2) 土地形状：土地形状为较规则多边形。

(3) 土地开发程度：估价对象宗地内实际开发程度为六通一平，即“通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、场地平整”，宗地外达到六通，“通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气”的开发程度，基础设施完备程度较优。

4、建筑物基本状况

(1) 建筑结构：估价对象建筑物为混合结构。

(2) 设备设施：估价对象建筑物内装有宽带、给水、排水、通风、有线电视等设备设施。总体来说，设备设施较齐全，且均完好。

(3) 层高及装饰装修：经评估人员实地查勘，估价对象一楼室内净高 2.85 米左右、二楼室内净高 2.50 米左右，层高较适中，现作为独栋别墅使用。估价对象客厅地砖铺地，纸面板造型吊顶，墙面白色涂料粉刷；卧室部分免漆地板铺地、部分地砖铺地，墙面部分白色涂料粉刷、部分

贴墙纸；厨房、卫生间均为地砖铺地，集成吊顶，墙面贴墙砖，厨卫设施齐全。

(4) 维护状况：估价对象所在建筑物工程质量较优，至价值时点，维护保养较好，使用状况较优，成新率较高。

(5) 空间布局：估价对象布局较合理。

(6) 朝向：坐北朝南。

(7) 楼幢位置：估价对象所处楼幢位置较好。

(8) 楼层：估价对象所在建筑物总层数为 2 层+阁楼，估价对象位于地上第 1-2 层+阁楼。

五、价值时点

本次评估价值时点为实地查勘之日，即 2022 年 10 月 27 日。

六、价值类型

1、价值类型

本报告估价结果为估价对象的房地产市场价格。

2、价值定义

本报告评估估价对象在价值时点、在满足“估价假设和限制条件”下，包括与房屋功能不可分割的基础设施现状条件下的公开市场价值，但不考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素的影响。

3、价值内涵

土地使用权内涵：本报告估价结果所涉估价对象土地，取得方式为出让，土地用途为住宅，开发程度为宗地内外达到基础设施达到“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气）及宗地内场地平整。

建筑物所有权内涵：本报告估价结果所涉估价对象建筑物，用途为规划用途，建筑结构、设施设备、新旧程度等状况均为价值时点的现状条件。

七、估价依据

（一）法律、法规和政策文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正）

2、《中华人民共和国土地管理法》（第三次修正，2018年8月26日中华人民共和国主席令第32号公布，自2020年1月1日起施行）

3、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人民代表大会第三次会议表决通过，自2020年1月1日起施行）

4、《中华人民共和国城乡规划法》（根据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《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）

5、《不动产登记暂行条例实施细则》（2015年6月29日国土资源部第三次部务会议通过，2016年1月1日施行）

6、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）

7、《中华人民共和国契税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2021年9月1日施行）

8、国务院及有关部委颁发的其他相关法规、文件

（二）技术依据

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语规范》（GB/T50899-2013）

3、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）

4、《土地利用现状分类》（GB/T21010—2017）

（三）估价委托人提供资料

- 1、估价对象《不动产登记簿查询记录》复印件
- 2、苏州市吴江区人民法院司法鉴定委托书

（四）估价机构和估价人员搜集掌握的有关资料

1、估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料

2、估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、现状利用等方面的资料

- 3、《土地利用现状分类》
- 4、《房屋完损等级评定标准》
- 5、估价对象现状照片
- 6、江苏省、苏州市有关房地产估价的相关资料

八、估价原则

本估价报告在遵守独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价，具体遵循如下估价原则：合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则。

1、独立客观公正原则

要求估价机构有完全独立性，房地产估价机构和注册房地产估价师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数影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2、合法原则

以估价对象的合法使用、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。

3、价值时点原则

估价结果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。

4、替代原则

估价结果不明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。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价值的。

5、最高最佳使用原则

估价对象的最高最佳使用为前提估价。认为保持现状最有利时应以保持现状继续使用为前提。最高最佳使用原则受到合法原则的约束，房地产的最高最佳使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使用。

九、估价方法

1、估价方法的选择

根据中华人民共和国住房和城乡建设部发布的《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）房地产估价的基本方法有：比较法、收益法、成本法和假设开发法。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；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，宜选用成本法，当估价对象的同类房地产没有交易或者交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；估价对象具有开发或者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，应选用假设开发法。

本公司估价人员根据估价对象的具体情况，在对其进行实地勘察和类似物业调查后，按照评估程序，认真分析了影响估价对象价值的相关因素，根据估价对象的利用类型、价值时点与所在区域房地产市场情况，考虑到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，故选用市场法对估价对象进行评估。

2、估价方法的定义与公式

所谓比较法，是指选取一定数量的可比实例，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。其估价技术路线为：选择类似区域、用途相似、结构相近等类似房地产交易实例，通过对交易实例与估价对象房地产的分析、比较，在对交易实例进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整后，确定估价对象房地产的比较价值。

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

十、估价结果

王敏峰、王艳名下位于苏州市吴江区盛泽镇东方大街鹰翔庄园 40 号住宅房地产，在满足本次估价假设和限制条件的前提下，在价值时点 2022 年 10 月 27 日的房地产市场价格 ¥252.84 万元，人民币大写贰佰伍拾贰万捌仟肆佰元整，评估明细详见下表 3。

表 3 估价对象估价结果一览表

序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	证载土地面积 (m ²)	评估总价(万元)	备注
1	盛泽镇东方大街鹰翔庄园 40 号 (证载建筑面积)	170.40	168.70	211.22	
2	超出证载建筑面积建筑物	146.39		16.69	
3	房屋不可移动装修及附着物			24.93	
合计		316.79		252.84	

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	日期
韩鹤云	3220110050		2022.11.01
夏斯高	3220180084		2022.11.01
戴丹	3220190061		2022.11.01

十二、实地勘查日期

2022年10月27日

十三、估价作业日期

2022年10月19日至2022年11月01日

十四、估价报告应用的有效期

估价报告应用的有效期自估价报告出具之日起一年。

江苏君盛土地房地产资产评估估价咨询有限公司

2022年11月01日



附 件

- 一、 苏州市吴江区人民法院司法鉴定委托书（复印件）
- 二、 《不动产登记簿查询记录》（复印件）
- 三、 估价对象区域位置图
- 四、 估价对象现状照片
- 五、 鉴定人承诺书
- 六、 估价师及相关当事人现场照片
- 七、 受托估价机构营业执照及资质证书（复印件）
- 八、 本次估价房地产估价师资格证书（复印件）

苏州市吴江区人民法院

司法鉴定委托书

(2022)苏0509鉴委字第301号

江苏君盛土地房地产资产评估造价咨询有限公司：

我院受理的中国邮政储蓄银行股份有限公司苏州市吴江区支行与王敏峰、王艳、吴江市铭顺纺织品有限公司借款合同纠纷一案，在执行中，需对苏州市吴江区盛泽镇东方大街鹰翔庄园40号进行评估、测绘。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、测绘。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。

勘察现场联系 汪磊 63493835。

缴费联系人电话 屈依婷 13584296553

苏州市吴江区人民法院



2022年10月19日

联系人：张松海

地址：吴江区松陵镇高新路788号

电话：63493828

传真：63493833

不动产登记簿查询记录



查询目的:

查询时间: 2022年09月13日13时43分25秒

查询编号: 公开2022区号0900656174

权证号信息

权证号	02026450/吴国用(2010)第02036034号
不动产单元号	320509105121GB00059F00010001
权利人	王敬峰
权利人证件号	320525197309280516
登记日期	2010-05-06
查询信息用途	
证书状态	现势
附记	夫妻共有人: 王艳

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	170.4	成套住宅		2	1-2	盛泽镇东方大街鹰翔庄园40号

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
盛泽镇东方大街鹰翔庄园40号	168.7	2063年6月30日止	出让	住宅

附属设施信息

用途	建筑面积(平方米)	套内建筑面积(平方米)	分摊建筑面积(平方米)	房屋坐落	土地使用期限

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(2017)吴江区不动产证明第9007938号	中国邮政储蓄银行股份有限公司苏州市吴江区支行		最高额抵押	120	2017-03-28起 2022-03-28止	2017-03-31
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定:						

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

经办时间: 2022年09月13日13时43分25秒 经办人: 王熙彤

苏州市吴江区不动产登记中心

苏州市吴江区人 民法院	查封	(2022)苏0509执 6573号	2022-08-23	2025-08-22		
苏州市吴江区人 民法院	查封	(2022)苏0509执 保2690号	2022-07-05	2025-07-04		

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	抵押	冷 2017.03.24
----	----	--------------

经办时间： 2022年09月13日13时43分25秒 经办人： 王熙彤

苏州市吴江区不动产登记中心

现场踏勘照片





鉴定人承诺书

本人接受人民法院委托，依照国家法律法规完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的左右；

二、廉洁自律，不接受当事人及其请托人提供的财物、有价证券和安排的宴请、旅游、娱乐等消费活动；

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形；

四、保守鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定意见；

五、妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失；

六、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假鉴定意见；

七、按照人民法院要求，保证依法履行鉴定人出庭作证义务，协助人民法院做好鉴定意见的解释及质证工作；

八、本人郑重承诺，已知悉作为诉讼参与者违反上述承诺将承担的法律后果及行业主管部门、人民法院给予的相应处理。

承诺人：（签名）

鉴定机构：（盖章）

2022年11月1日



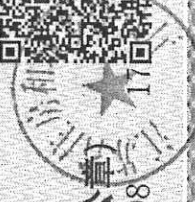
估价师及相关当事人现场照片



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：江苏君盛土地房地产资产评估造价咨询有限公司
法定代表人：王建中
(执行事务合伙人)
住所：常熟市开元东路6号三楼
统一社会信用代码：9132058109145009X1
备案等级：壹级
证书编号：苏建房估备(壹)苏州00497
有效期限：2020年08月17日至2023年08月16日



发证机关(公章)
2020 08 17

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.



No. 00193956

姓名 / Full name

韩鹤云

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

320520197501040326

注册号 / Registration No.

3220110050

江苏碧盛土地房地产资产评估造价

咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-12-01

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.



No. 00220871

姓名 / Full name

夏斯高

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

320925198707152030

注册号 / Registration No.

3220180084

执业机构 / Employer
江苏碧盛土地房地产资产评估造价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-05-07

持证人签名 / Bearer's signature

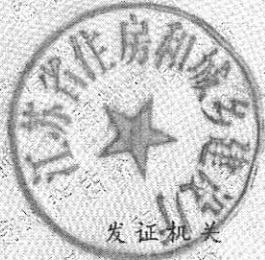


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

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.



发证机关

No. 00221324

姓名 / Full name
戴丹

性别 / Sex
男



身份证件号码 / ID No.

320581198808272313

注册号 / Registration No.

3220190061

执业机构 / Employer
江苏君峰土地房地产资产评估造
价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-04-12

持证人签名 / Bearer's signature