

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西环路499号金色摩纺丝绸广场5幢303室成套住宅用
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：郭军（注册号：3220070191）

季锋（注册号：3220180064）

估价报告出具日期：2022年10月18日

估价报告编号：苏明（苏州）房地估字（2022）第1012-15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。

致估价委托人函

以下内容摘自【苏明（苏州）房地估字（2022）第 1012-15 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。

苏州市吴江区人民法院：

根据贵方委托，我对贵方所指定的位于苏州市吴江区盛泽镇西环路 499 号金色摩纺丝绸广场 5 幢 303 室成套住宅用房地产（房屋建筑面积为 54.24 平方米及合理分摊的土地使用权面积）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：为估价对象房地产在价值时点的市场价值。

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，细致地进行现场的查勘鉴定工作，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。

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，确定在估价对象于市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于价值时点 2022 年 10 月 11 日的住宅用房地产（含室内二次装修）评估单价为 11,723.69 元/平方米，大写人民币为每平方米壹万壹仟柒佰贰拾叁元陆角玖分；房地产评估结果为 63.59 万元，大写金额为人民币陆拾叁万伍仟玖佰元整。详见下表：

估价对象	建筑面积 (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西环路 499 号金色摩纺丝绸广场 5 幢 303 室住宅用房地产	54.24	11,723.69	63.59	含室内二次装修

特别提示：

1. 本估价报告应用有效期自 2022 年 10 月 18 日至 2023 年 10 月 17 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，但不包含家具、家电等可移动资产；
3. 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。

法定代表人：（签章）

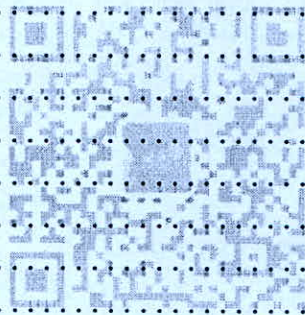
江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司

2022 年 10 月 18 日



目 录

目录.....	2
估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	4
一、一般假设.....	4
二、未定事项假设.....	5
三、背离实际情况假设.....	5
四、不相一致假设.....	5
五、依据不足假设.....	5
估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	14
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
十二、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。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的产权登记资料，但未能提供权属证书原件，本公司对委托人提供的权属资料进行了审慎的检查和尽职调查，估价对象面积及数据与现场查勘基本相符，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本报告中所依据的权属及建筑面积等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、合法性和完整性负责。若上述情况发生变化，应调整评估结果或重新评估。

2. 对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被掩盖、未暴露及难以接触到的内部结构部分，并未进行测量，而是依据委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

3. 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，不属于行政法规规定不得转让的房地产。

4. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足下列条件下进行交易最可能的价格：

- 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。

5. 估价对象能享用公共部位的通行权及水电等公用设施的使用权。

6. 本次评估是以估价对象能够合法、继续使用为前提。

二、未定事项假设

1. 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 2010 年左右，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。

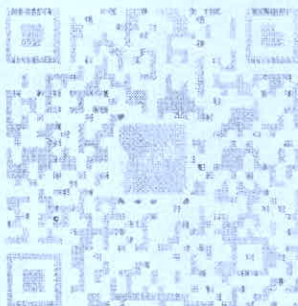
2. 本报告估价结果仅指估价对象在价值时点的价值，并未考虑估价对象房地产所涉及的债权债务关系。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

无依据不足假设。



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、合法性和完整性负责。

2. 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。

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。

4. 本估价报告应用有效期自 2022 年 10 月 18 日至 2023 年 10 月 17 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除外，评估结

果失效。

5. 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值，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值的影响。当前述条件在评估报告应用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。评估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。

6. 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。价值时点后，估价报告应用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。

7. 本报告估价结果未考虑估价对象房地产预计转让的税费负担。

8. 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。

9. 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；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

10. 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。

11. 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：苏州市吴江区人民法院
住所：苏州市吴江区松陵镇高新路 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：91320508724447254J
法定代表人：季锋
联系地址：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
资质备案证书编号：苏建房估备（壹）苏州 00511
资质备案证书有效期：2023 年 08 月 12 日
电话：0512-65511699 67238237（FAX）

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

估价对象为苏州市吴江区人民法院受理的中国农业银行股份有限公司苏州长三角一体化示范区分行与杨标、李玲借款合同纠纷一案涉及的位于

苏州市吴江区盛泽镇西环路 499 号金色摩纺丝绸广场 5 幢 303 室住宅用房地产。

（一）估价对象财产范围

估价对象为苏州市吴江区盛泽镇西环路 499 号金色摩纺丝绸广场 5 幢 303 室住宅用房地产（含室内二次装修），建筑面积为 54.24 平方米及合理分摊的土地使用权面积。包含合理分摊的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，但不包含室内家具、家电等可移动资产。

（二）估价对象实物状况

1. 估价对象基本状况：

（1）名称：苏州市吴江区盛泽镇西环路 499 号金色摩纺丝绸广场 5 幢 303 室成套住宅用房地产。

（2）坐落：估价对象位于苏州市吴江区盛泽镇西环路 499 号金色摩纺丝绸广场 5 幢 303 室。估价对象所在小区东临西环路，南临金色摩纺广场，西临住宅，北临市场东路。

（3）规模

估价对象位于苏州市吴江区盛泽镇西环路 499 号金色摩纺丝绸广场内，小区由高层建筑物构成，规模较大。估价对象建筑面积为 54.24 平方米及合理分摊的土地使用权面积。

（4）用途：估价对象规划用途为成套住宅，现状用途为住宅用房，设定用途为住宅用房地产。

2. 估价对象建筑物查勘情况

（1）现状用途：估价对象作为住宅用房使用。

（2）建筑结构：钢混结构。

（3）使用状况：估价对象目前空置。

（4）采光、通风情况

估价对象为单元式住宅，明厅明厨，采光较好，南北通透。

(5) 平面布局：估价对象为成套住宅，室内现分为上下两层，平面布局较好。

(6) 临街状况：估价对象临西环路，噪音影响较大。

(7) 装饰装修

估价对象室内装修情况为：客厅为复合地板地面，石膏板平顶；厨房为地砖铺地，瓷砖贴墙面，塑扣板顶、安装大理石面操作台、吊柜、不锈钢水槽、煤气灶、油烟机等；卧室为复合地板铺地，乳胶漆刷顶棚，安装固定组合柜；卫生间为地砖铺地，瓷砖贴墙面，塑扣板顶，安装淋浴房、抽水马桶、台盆组合柜等；阳台为地砖铺地，安装不锈钢晾衣架等。

(8) 设施设备：水、电、通信、天然气等设施已入户。

(9) 层高：层高约为 5.2 米。

(10) 层次：估价对象所在建筑总楼层为 13 层，估价对象住宅位于第 3 层。

(11) 建成年代：为 2010 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西环路 499 号金色摩纺丝绸广场 5 幢 303 室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，所在小区东临西环路，南临金色摩纺广场，西临住宅，北临市场东路。

(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)。

(5) 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。

(6) 地基、水文状况

估价对象所在宗地地基承载力一般，地表排雨水状况良好，一般无地表积水现象。

(7) 土地利用现状

估价对象所在小区建有高层住宅，小区已完成开发建设并已交户使用。

(三) 估价对象区位状况

1. 估价对象位置与所处楼栋

估价对象所在楼幢为苏州市吴江区盛泽镇西环路 499 号金色摩纺丝绸广场 5 幢，所在楼幢位于小区东侧。

2. 建筑物总层数、朝向、通风与采光

估价对象所在建筑物地上 13 层，主朝向朝东，通风采光条件较好。

3. 小区状况

(1) 小区车库（车位、车棚）情况

估价对象小区配有地上停车位和地下车库，停车较方便。

(2) 小区封闭性

估价对象所在小区为开放式小区。

(3) 交通组织方式

小区内人车合流。

(4) 小区配套设施

小区内配有商业服务用房等，配套设施一般。

(5) 物业管理状况

小区有物业管理，管理状况一般。

4. 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、通气、通讯）。

(2) 距镇级商业中心距离

临近吴江区盛泽镇商业中心。

(3) 四周文体设施

位于苏州市吴江区，周边有盛泽东方纺织城、吴江区盛泽第二中学等文体设施。

(4) 道路通达度

区域内有市场中路、西环路等交通主次干道。

(5) 附近小区名称

估价对象附近有桑湖新村、天鸿国际花园等。

(6) 公共交通服务设施

估价对象所在小区附近设有多条公交线路，有 752 路、761 路北环线、769 路等公交线路经过，距离站点约为 50 米内，公共交通条件较好。

(7) 环境质量：估价对象所在区域为成片新开发区域，区域内自然环境较优；所在区域周边无明显污染，景观环境较优；区域内人文环境较优。

(8) 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		
李玲、杨标	苏（2018）苏州市 吴江区不动产权第 9037607 号	320509105260 GB00237F00010030	2018-05-29	盛泽镇西环路 499 号金色摩 纺丝绸广场 5 幢 303 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
54.24 m ²	13	3	成套住宅	城镇住宅用地	出让	2076-05-16 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》,估价对象未设立居住权。

3. 租赁或占用情况等其他权利限制状况

至现场查勘日止,估价对象现产权人为李玲、杨标,房屋处于空置状态,租赁或占用情况不详。

五、价值时点

2022年10月11日,价值时点为估价人员现场查勘之日。

六、价值类型

本报告估价结果为估价对象房地产在价值时点的房地产公开市场价值。

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）

7. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》

8. 《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》（于2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）

（二）采用的技术规程

1. 国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）

2. 国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）

3. 国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

4. 《土地利用现状分类标准》（GB/T 21010-2017）

（三）委托人及相关单位提供的资料

估价委托人提供的房地产产权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。估价对象可作为收益性物业，区域内有与其规模和类型相同的类似物业出租，因此可选用收益法进行估价。依据两种估价方法所得结果，并对两种估算结果进行差异分析，结合估价规范并参考当地房地产的特点综合得出估价结果。

（一）比较法

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。在比较法估价中需要进行交易情况、市场状况、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。

（三）房地产价值的确定

上述两种估价方法所得结果相差较大，依据资料加以检查并充分考虑估价对象的情况，经过因素分析、数理分析，比较法是基于经过挑选条件可比的实际市场交易案例，根据替代原则为市场供给影响需求的动态平衡原理，对估价对象与比较案例的差异进行修正而得到的比准价格，其市场时效性更强；对于收益法，考虑到目前苏州市吴江区住宅用房租市场的租售比不太合理，不能真实反映估价对象房地产市场价值。因此，为保证本次评估结果与当地房地产市场水平的一致性，最终确定以比较法评估结果为最终估价结果。

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，确定在估价对象于市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于价值时点 2022 年 10 月 11 日的住宅用房地产（含室内二次装修）评估单价为 11,723.69 元/平方米，大写人民币为每平方米壹万壹仟柒佰贰拾叁元陆角玖分；房地产评估结果为 63.59 万元，大写金额为人民币陆拾叁万伍仟玖佰元整。详见下表：

估价对象	建筑面积 (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西环路 499 号金色摩纺丝绸广场 5 幢 303 室住宅用房地产	54.24	11,723.69	63.59	含室内二次装修

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
郭 军	3220070191		2022 年 10 月 18 日
季 锋	3220180064		2022 年 10 月 18 日

十二、实地查勘期

2022 年 10 月 11 日。

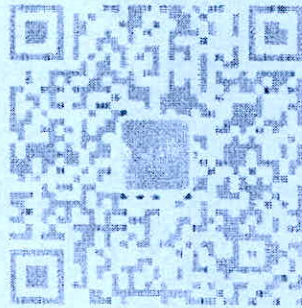
十二、估价作业期

2022 年 10 月 11 日至 2022 年 10 月 18 日。



附件

1. 司法鉴定委托书【(2022)苏 0509 鉴委字第 283 号】复印件
2. 《不动产登记簿查询记录》复印件
3. 房地产估价机构营业执照复印件
4. 房地产估价师注册证书复印件
5. 房地产估价机构资质备案证书复印件
6. 估价对象位置示意图
7. 估价对象现场查勘照片



苏州市吴江区人民法院

司法鉴定委托书

(2022)苏0509鉴委字第283号

江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司：

我院受理的中国农业银行股份有限公司苏州长三角一体化示范区分行与杨标、李玲借款合同纠纷一案，在执行中，需对位于苏州市吴江区盛泽镇西环路499号金色摩纺丝绸广场5幢-303的房屋（含装修）进行评估。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。

评估费联系人：15190585580

勘察现场时请同时通知18344683884、沈法官63493815到场。

苏州市吴江区人民法院



2022年9月28日

联系人：费翠翠

地址：苏州市吴江区松陵镇高新路788号

电话：63493833

传真：63493833

不动产登记簿查询记录



22 九 33 21

查询时间: 2022年09月22日14时13分58秒

查询编号: 公开2022区号0900657493

查询目的:

权证号信息

权证号	苏(2018)苏州市吴江区不动产权第9037607号
不动产单元号	320509105260GB00237F00010030
权利人	李玲/杨标
权利人证件号	511381199310035089/320923198408266617
登记日期	2018-05-29
查询信息用途	
证书状态	现势
附记	共同共有:李玲、杨标

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	54.24	成套住宅	市场化商品房	13	3	盛泽镇西环路499号金色摩纺丝绸广场5幢-303

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
盛泽镇西环路499号金色摩纺丝绸广场5幢-303	1275.4	2076-05-16止	出让	城镇住宅用地

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

共有权人

权证号	共有权人	共有方式	共有比例
苏(2018)苏州市吴江区不动产权第9037607号	李玲	共同共有	
苏(2018)苏州市吴江区不动产权第9037607号	杨标	共同共有	

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

经办时间: 2022年09月22日14时13分58秒 经办人: 王熙彤

苏州市吴江区不动产登记中心

苏(2018)苏州市吴江区 不动产证明第9014670 号	中国农业银 行股份有限 公司吴江分 行		一般抵押	37	2018-05-22起 2048-05-21止	2018-05-29
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定:						
苏(2019)苏州市吴江区 不动产证明第9054566 号	四川锦程消 费金融有限 责任公司		一般抵押	20	2019-12-06起 2027-12-06止	2019-12-13
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
苏州市吴江区人 民法院	查封	(2022)苏0509执 保818号	2022-02-22	2025-02-21		
苏州市吴江区人 民法院	查封	(2022)苏0509执 3328号	2022-05-16	2025-05-15		

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	
----	--

经办时间: 2022年09月22日14时13分58秒 经办人: 王熙彤

苏州市吴江区不动产登记中心



编号 320508000202110210413

统一社会信用代码
91320508724447254J (1/1)

营业执照



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。

(副本)

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 李峰

此复印件仅供2022年评估报告使用
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）
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10月09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

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: 苏州市平江区桃花坞元亨桥38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

发证机关(公章)
2021 11 16



中华人民共和国住房和城乡建设部制

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年评储备案使用



姓名 / Full name

郭军

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

321086197711265031

注册号 / Registration No.

3220070191

执业机构 / Employer

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. 00219174

姓名 / Full name

性别 / Sex

身份证件号码 / ID No.

320682198712081211

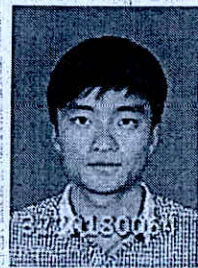
执业机构 / Employer

江苏姑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

估价对象现场照片

