

周朱良所有的位于湖州市吴兴区尚城90幢2604室（含固定装修）住宅房地产涉执房地产处置司法评估报告

天圣湖（2022）估字第 SF05007号

房地产估价报告

估价项目名称：周朱良所有的位于湖州市吴兴区尚城90幢2604室（含固定装修）住宅房地产涉执房地产处置司法评估报告

估价委托人：湖州市吴兴区人民法院

房地产估价机构：江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司湖州分公司

注册房地产估价师：赵会东（注册号4119970019）

李春梅（注册号1320000034）

估价报告出具日期：二〇二二年五月十三日

估价报告编号：天圣湖（2022）估字第 SF05007号

致估价委托人函

湖州市吴兴区人民法院：

受贵方的委托，我公司对位于湖州市吴兴区尚城90幢2604室（含固定装修）的住宅房地产进行了实地查勘，并对上述房地产的市场价值进行估价。

估价对象：房地产权利人为周朱良，估价对象范围为湖州市吴兴区尚城90幢2604室（含固定装修）房产及所占土地使用权，建筑面积为137.61平方米，土地使用权面积为5.11平方米，用途为住宅。

估价目的：为人民法院确定房地产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2022年5月9日（实地查勘之日）。

估价结果：本次估价根据估价目的，遵照国家有关法律法规和技术标准，遵循估价原则，严格按照估价工作程序，在市场调查、实地查勘的基础上，运用比较法，经过科学周密的测算，综合考虑影响房地产的各项因素确定：估价对象在价值时点（2022年5月9日）的市场价值为人民币**186.05万元，大写为壹佰捌拾陆万零伍佰元整，均价为13520元/平方米。**

本估价结果受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

本估价报告的使用期限为自二〇二二年五月十三日起壹年。

特此函告

江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司湖州分公司

法定代表人：赵会东

二〇二二年五月十三日



附表：

房地产市场价值评估结果一览表

币种：人民币

项目及结果		估价对象	湖州市吴兴区尚城 90 幢 2604 室（含固定装修）
评估价值	房屋价值（万元）		177.79
	房屋单价(元/m ²)		12920
	装修价值（万元）		8.26
	总价值（万元）		186.05

目 录

第一部分 注册房地产估价师声明.....	1
第二部分 估价假设和限制条件.....	2
一、估价假设.....	2
二、限制条件.....	4
第三部分 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.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
第四部分 附件.....	13
附件一、估价对象实景图片及位置示意图.....	13
附件二、《评估委托书》、《湖州市不动产登记信息查询证明》（复印件）.....	13
附件三、房地产估价机构营业执照、估价资质证书（副本复印件）.....	13
附件四、注册房地产估价师估价资格证书（复印件）.....	13

第一部分 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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、意见和结论是我们自己独立、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、注册房地产估价师与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、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告。
- 5、注册房地产估价师赵会东、李春梅于2022年5月9日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 6、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：赵会东 注册号4119970019

注册房地产估价师：李春梅 注册号1320000034

第二部分 估价假设和限制条件

一、估价假设

1、一般假设

(1) 本次估价中估价对象权属状况依据了委托方提供的《评估委托书》、《湖州市不动产登记信息查询证明》复印件，我们对本次估价所依据的估价委托人提供的估价对象权益状况等资料进行了审慎检查，现场查勘进行了估价对象产权状况与现场状况一致性的核查。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予核实的情况下，假设估价委托人提供的估价对象权益状况资料及其它有关资料均合法、真实、准确和完整。

(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) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与不动产登记查档证明记载建筑面积相当。

(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，即能满足以下条件：

1. 交易双方自愿地进行交易；
2. 交易双方处于利己动机进行交易；
3. 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、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) 估价对象享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

(6) 产权人拥有估价对象的合法产权和绝对处置权。

(7) 我公司已对估价对象进行了实地查勘，将估价对象现状与相关权属证明文件上记载的内容进行了逐一对照，全面、仔细地了解了估价对象相关情况，并做好了实地查勘记录，拍摄了能够反映估价对象外观、内部状况及周边环境、景观的照片及影像资料。我们对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但对估价对象的现实勘察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产权人提供的资料进行评估，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也未考虑产权人资料中未提及的结构质量异常对房地产价值造成的影响。本次评估以

估价对象权益、实物状况无缺陷、估价对象在价值时点不存在房屋结构问题与安全隐患为假设前提。

2、未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的事项所作出的合理的、最可能的假定。

(1) 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。

(2) 本次估价对象所处小区有物业管理公司，估价对象是否存在未缴纳的水电费，请至相关单位自行查询；本次评估价值未扣除可能存在的未缴纳的水电费，提请报告使用方注意。

(3) 本次估价中房屋建筑面积以委托人提供的《湖州市不动产登记信息查询证明》为准，若与相关权属部门确认不符，应以相关权属部门确认为准，提请报告使用人注意。

3、背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需求、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际情况不一致的合理假定。

本次估价设定估价对象无司法机关、行政机关查封等禁止转让、抵押情形，房地产权属无纠纷、出让土地使用权符合法定的转让条件(划拨土地使用权转让、抵押能获得有批准权的人民政府或政府有关部门的批准)等为假设前提，即以估价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让等处分为假设前提。假设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。

4、不相一致假设

不相一致假设是指估价对象的用途、权利人、名称、地址等存在不一致情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

估价对象在用途、权利人、名称、地址等事项上未出现不一致，本次估价无不相一致假设。

5、依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

因估价委托人仅提供估价对象《湖州市不动产登记信息查询证明》复印件，本次估价以估价委托人提供的上述复印件与原件一致为假设前提，如有不符，本报告结论无效。

二、限制条件

(1) 本报告估价结论仅为委托方在上述已有假设条件下用于确定委估对象市场价值提供参考依据，不得做其他用途。

(2) 本报告结果的有效性受到本报告规定的价值时点、估价目的、价值定义、估价结果有效期、估价对象的权利状态和实物状态以及估价假设限制条件等估价要素的约束和限制，本评估结果的使用也受到本报告及附件中的相关解释、说明的约束和限制。估价对象如存在价值时点、估价目的、价值定义、估价结果有效期、估价对象的权利状态和实物状态与本报告不一致，应当调整估价报告。

(3) **本报告有效期自报告出具之日起壹年内有效。**在有效期限内，如果估价对象状况、价值定义、价值时点以及房地产市场行情等影响房地产价值的因素发生重大的变化，并且对房地产价值产生明显影响时，应对评估价值进行调整或重新评估。

(4) 本次受托估价方仅对评估技术应用的正确性负责，本评估报告结论系为委托方提供的专业性估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，估价师只对结论本身符合规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

(5) 本报告的解释权为本机构所有。本估价报告的规范文本为中文文本，用除中文以外的其它文字制作本报告的以中文文本为准。

本次估价专业意见是交易税费按照国家有关规定正常负担状况下的价格，假定不存在交易过程中税费转嫁的影响。

第三部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：湖州市吴兴区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

公司地址：南京市秦淮区洪武路359号409、410室

房地产估价资质：壹级

房地产估价资质证书号：苏建房估备（壹）南京00028

有效期限：2015年10月21日至2024年11月15日

统一社会信用代码：91320000745580556M

法定代表人：张琪

分支机构名称：江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司湖州分公司

联系人：赵会东

联系电话：0572-2033088

三、估价目的

为人民法院确定房地产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围

本次估价对象范围为周朱良所有的位于湖州市吴兴区尚城90幢2604室（含固定装修）房产及所占土地使用权的住宅房地产，房屋建筑面积为137.61平方米，土地使用权面积为5.11平方米，用途为住宅。

2、估价对象区位状况

（1）、位置状况

位置 状况	坐落	湖州市吴兴区尚城90幢2604室（含固定装修）。
	临路状况	东面临升山路，南面临西湖漾路，西面临河流，北面临河流。
	朝向	房屋主体南北朝向，估价对象南北朝向。
	楼层	总层数34层，估价对象位于第26层。

交通状况	道路	估价对象500米范围内有1-3条公交线路，临吴兴大道主干道，所在区域内交通路网发达，道路体系为网格状，主次干道道路较通畅、状况较好，道路通达度较好。
	公共交通	距离“多媒体产业园”公交站点约100米，周边有54、55路等公交线路，公共交通便捷度较优。
	交通管制	无交通管制。
	停车便利度	停车便捷度较好。
环境状况	自然环境	区域污染情况一般，自然环境状况较优
	人文环境	区域居住小区居民素质一般，人文环境一般。
公共配套状况	基础设施	区域已达市政“六通”配套，保证率高。
	公共服务设施	周边有银行、菜市场、幼儿园、中小学校等公共服务设施齐全。
区位状况综合分析		综上所述，估价对象位于湖州市吴兴区尚城90幢2604室（含固定装修），区域公共配套设施齐全，交通便利度较优，周边自然人文环境较好。经综合分析估价对象区位状况较优，对估价对象价值产生有利影响，并且未来有较好的发展潜力。

3、估价对象权益状况

根据委托人提供的《湖州市不动产登记信息查询证明》（复印件）记载，估价对象房产登记结构如下：

序号	权利人	权证号	坐落	用途	面积	登记时间	附记	抵押查封登记情况
1	周朱良	浙（2019）湖州市不动产权第0057897号	湖州市吴兴区尚城90幢2604室	城镇住宅用地/城镇住宅用地/住宅	土地使用权面积5.11m ² /房屋建筑面积137.61m ²	2019-09-29		该不动产有查封，有抵押

4、估价对象实物状况

（1）、土地实物状况

土地使用权面积（m ² ）	5.11	用途	住宅
地形、地势	平坦	整宗地块的形状	规则
水文、地质	较好	红线内开发程度	红线内“六通一平”

（2）、建筑物实物状况

总楼层	34层	所在层	第26层
层高	标准层高	楼层形式	标准层
内部配套设施情况	有线电视、宽带线路、管道煤气	外墙面装饰	面砖
维护保养情况	较好	成新状况	九五成新
建筑面积（m ² ）	137.61	户型	/
结构	钢混	所在楼层位置	西边套
使用情况	正常使用	采光、通风情况	采光及通风较好
室内情况	室内中档装修，南北通透		

五、价值时点

估价人员于2022年5月9日对估价对象进行了实地查勘，并确定该查勘日期为价值时点。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为房地产市场价格。

（二）价值定义

房地产市场价格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。

（三）价值内涵

价值内涵是根据委托方的委托要求，本次估价的价值时点为2022年5月9日，注册房地产估价师根据委托人安排于2022年5月9日对估价对象进行了现场勘察，本次估价假定估价对象权益状况、实物状况在价值时点日状况与完成查勘日状况一致。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则、一致性原则、一惯性原则。

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则，要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。所谓独立，一是要求估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；二是要求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；三是要求估价机构人员在估价中不应受外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓客观，是要求估价机构和注册房地产估价师不带自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和注册房地产估价师在估价中应公平正直，不偏袒任何一方。在坚持独立、客观、公正的原则的同时，在具体估价作业中应遵循的技术性原则如下：

1、遵循合法原则，要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

2、遵循价值时点原则，要求估价结果是在估价目的确定的某一特定的时间的价值或价格的原则。

3、遵循替代原则。要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价格偏差在合理范围内的原则。房地产价格水平由具有相同性质的替代房地产的价格所决定，其价格水平是由最了解市场行情的买者、卖者按照市场类似房地产的可比实例相互比较后决定的。

4、最高最佳利用原则 要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用为房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模和档次等。

5、一致性原则，是指为同一估价目的，对同一或相关估价项目涉及的各宗同类房地产，应采用相同的估价方法或对待方式进行估价。

6、一惯性原则，是指为同一估价目的，在不同时间对同一房地产再次或多次估价时，应采用相同的估价方法或对待方式进行估价。

八、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》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行）

（2）《中华人民共和国土地管理法》（根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）

（3）《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，2021年1月1日起施行）

（4）《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，2016年12月1日起施行）

（5）《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》（1990年6月15日国务院令第55号，1990年6月15日施行）

（6）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日国务院令第248号发布，根据2011年1月8日国务院令第588号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修正，1999年1月1日施行）

（7）《城市房地产开发经营管理条例》（1998年7月20日国务院令第248号，1998年7月20日施行）

- (8) 最高人民法院《人民法院司法鉴定工作暂行规定》
 - (9) 《司法鉴定程序通则》(司法部令第132号, 2016年5月1日起施行)
 - (10) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)规定,自2016年5月1日起施行)
 - (11) 《关于发布<纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法>的公告》(国家税务总局2016年3月31日发布,自2016年5月1日起施行)
 - (12) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(1985年2月8日国务院发布,1985年起施行)
 - (13) 《浙江省城乡规划条例》(浙江省人民代表大会常务委员会公告第51号,自2010年10月1日施行)
 - (14) 最高人民法院《关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(2009年8月24日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过,2009年11月20日起施行)
- (二) 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质量监督检验检疫总局发布的国家标《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)
 - (3) 中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)
 - (4) 关于发布《浙江省房地产司法估价技术指引(试行)》的通知(浙估协[2020]22号)
- (三) 委托方提供资料
- (1) 《评估委托书》、《湖州市不动产登记信息查询证明》复印件;
 - (2) 估价委托方提供的其他资料。
- (四) 受托估价方掌握的有关资料
- (1) 估价对象所在区域房地产转让、供需状况等房地产市场方面的资料
 - (2) 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料
 - (3) 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料
 - (4) 注册房地产估价师实地拍摄的有关估价对象及现状的照片
 - (5) 注册房地产估价师实地查勘和调查相关房地产市场价格资料

九、估价方法

房地产估价应当采用科学的估价方法进行严谨的测算，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，对估价对象宜同时选用所有适用的估价方法进行估价。

估价对象同类房地产有较多交易的，应选用比较法为主要的估价方法；估价对象或其同类房地产通常有现实收益或潜在收益的，应选用收益法；估价对象具有投资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，应选用假设开发法；估价对象可假定未独立的开发建设项目进行重新开发建设的，可采用成本法。

1.比较法就是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的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2.收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值来求取估价对象价值或价格的方法。

3.成本法，是求取估价对象在估价时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧来求取估价对象价值或价格的方法。

4.假设开发法，是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

根据现行《房地产估价规范》，“有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要估价方法”，估价对象周边区域房地产市场发育成熟，类似房地产交易活跃，有充足的交易实例，可选用比较法。

估价人员认真分析所掌握的资料，根据估价对象的特点及估价目的，综合考虑，最后决定选用比较法作为本次评估的估价方法。

比较法是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。比较法是根据替代原则，将估价对象与可比实例进行比较，对可比实例的成交价格进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整（包括区位状况调整、权益状况调整、实物状况调整），以此得出估价对象的比较价值，其计算公式为：

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。

根据以上方法测算估价对象房地产假定未设立法定优先受偿权下的公开市场价值。

估价对象市场价值=假定未设立法定优先受偿权下的公开市场价值-估价师知悉的法定优先受偿款

设定估价师知悉的法定优先受偿款为0。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，依据估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了分析、测算和判断，确定估价对象房地产在价值时点（2022年5月9日）的市场价值为人民币**186.05万元**，大写为**壹佰捌拾陆万零伍佰元整**，均价为**13520元/平方米**（详见附件）。

附表：

房地产市场价格评估结果汇总表

币种：人民币

项目及结果		估价对象
		湖州市吴兴区尚城 90 幢 2604 室（含固定装修）
评估价值	房屋价值（万元）	177.79
	房屋单价(元/㎡)	12920
	装修价值（万元）	8.26
	总价值（万元）	186.05

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
赵会东	4119970019		2022年5月13日
李春梅	1320000034		2022年5月13日

十二、实地查勘期

2022年5月9日

十三、估价作业期

2022年5月9日至2022年5月13日

4

4

第四部分 附件

附件一、估价对象实景图片及位置示意图

附件二、《评估委托书》、《湖州市不动产登记信息查询证明》（复印件）

附件三、房地产估价机构营业执照、估价资质证书（副本复印件）

附件四、注册房地产估价师估价资格证书（复印件）

估价对象位置示意图



区域位置示意图



详细位置示意图

估价对象实地查勘照片



外部状况



外部状况



内部状况



内部现状



内部现状



内部现状

装饰装修价格清单

序号	项目名称	数量	单位	评估价格（元）
1	花岗岩台板	8.00	块	1600
2	花岗岩门窗台板	16.00	块	768
3	不锈钢双眼水池	1.00	只	360
4	贴面板橱（带门）	2.88	m ²	1336
5	防火板橱（带门）	9.50	m ²	5168
6	釉地砖（含踢脚线）	34.65	m ²	2495
7	抛光砖（含踢脚线）	29.61	m ²	2843
8	复合地板（含踢脚线）	52.84	m ²	5072
9	石膏板吊顶	108.31	m ²	11264
10	防盗门	1.00	扇	1200
11	贴面板玻璃门	1.00	扇	640
12	木艺门	7.00	扇	4480
13	铝合金移门	12.48	m ²	2596
14	纱窗、纱门	8.00	m ²	512
15	墙纸	268.38	m ²	12882
16	墙砖	134.67	m ²	16160
17	不锈钢晒衣管	12.80	m	819
18	门窗套	7.00	只	728
19	整体卫生橱柜	3.00	套	2400
20	淋浴房	3.00	套	3600
21	坐便器	2.00	只	960
22	洗脸盆	1.00	只	320
23	浴缸	1.00	只	800
24	镜面	6.00	m ²	480
25	罗马杆	3.10	m	372
26	铝合金	13.32	m ²	2771
总计：		¥82,626	元整	
总额（人民币大写）：		捌万贰仟陆佰贰拾陆	元整	

湖州市吴兴区人民法院

评估委托书

(2022)浙0502委评051号

江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司湖州分公司:

我院办理的申请人屠启芳与被执行人周朱良民间借贷纠纷一案,经本院执行局决定予以评估。经协商选定,委托贵机构予以评估。

评估(目的)要求:

对被执行人名下吴兴区尚城90幢2604室不动产(含固定装修)进行评估。

现将评估委托书和相关材料移交你单位,请根据《浙江省人民法院实施(人民法院对外委托司法鉴定管理规定)细则》的规定进行评估。请在受理后10日内完成评估,在规定的期限内无正当理由不能完成委托事项的,将解除委托,重新选择机构。请将评估文书每个案件一式八份与相关材料一并移交我院对外委托评估拍卖办公室。

评估费用请与申请人联系交付,若其在通知交费后5日内不配合交费,请直接将评估材料退回我院鉴评拍窗口;若评估费用未到账,而你公司出具评估报告及收款凭证,我院视为钱款已实际到账,本院不承担任何责任,请在接受本院委托之日后将评估人员名单、联系方式及预交的评估费用以书面形式通知本院,通知中应注明收费标准名称及简要计算过程、机构开户行及账号。最终评估费用按照湖州市中级人民法院关于印发《关于规范评估费用预交和结算的意见》结算。

2022年5月6日

评估督办人: 沈飞 电话: 0572-2582335 传真: 0572-2038998

附:《对外委托评估材料交接表》

评估机构签收: 年 月 日

湖州市不动产登记信息查询证明



编号: D20220420-0001756

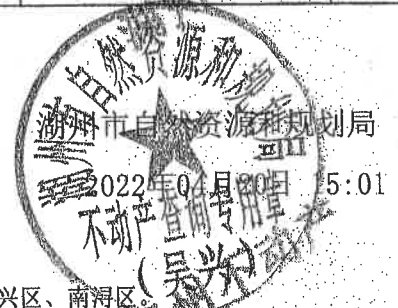
依 湖州市吴兴区人民法院 的申请, 经查询湖州市不动产登记统一登记信息管理系统, 结果如下:

序号	被查询人	证件类型	证件号码
1	周朱良		

房产登记结果如下:

序号	权利人	权证号	坐落	用途	面积	登记时间	附记
1	周朱良	浙(2019)湖州市不动产权第0057897号	湖州市吴兴区尚城90幢2604室	城镇住宅用地/城镇住宅用地/住宅	土地使用权面积5.11㎡/房屋建筑面积137.61㎡	2019-09-29	

该记录依申请用于调查取证。



说明:

1. 本查询记录范围涵盖湖州市本级, 包括中心城区、湖州开发区、太湖度假区、吴兴区、南浔区。
2. 申请人请当场核实以上身份信息 and 结果信息, 如信息有误请及时告知工作人员, 如隐瞒不报或提供虚假信息的, 需自行承担法律责任。
3. 申请人对以上查询中涉及国家秘密、个人隐私和商业秘密的信息负有保密义务, 不得泄漏给他人, 也不得不正当使用。

附件：

不动产信息：

不动产抵押情况：

(1) 产权人周朱良，权证号浙(2019)湖州市不动产权第0057897号，位于湖州市吴兴区尚城90幢2604室的不动产已抵押给浙商银行股份有限公司湖州分行，债权金额100万。登记证明号为浙(2019)湖州市不动产证明第0067464号，抵押登记时间2019年09月30日，履行期限2017年09月19日至2047年09月19日。

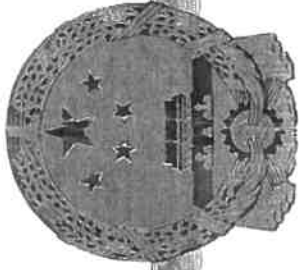
(2) 产权人周朱良，权证号浙(2019)湖州市不动产权第0057897号，位于湖州市吴兴区尚城90幢2604室的不动产已抵押给屠启芳，债权金额70万。登记证明号为浙(2019)湖州市不动产证明第0067587号，抵押登记时间2019年09月30日，履行期限2019年09月30日至2020年03月29日。

不动产查封情况：

(1) 产权人周朱良，权证号浙(2019)湖州市不动产权第0057897号，位于湖州市吴兴区尚城90幢2604室的不动产已于2021年03月17日被湖州市吴兴区人民法院查封，查封文号(2021)浙0502民初1830号，查封期限2021年03月16日至2024年03月15日。

(2) 产权人周朱良，权证号浙(2019)湖州市不动产权第0057897号，位于湖州市吴兴区尚城90幢2604室的不动产已于2021年12月03日被湖州市吴兴区人民法院轮候查封，查封文号(2021)浙0502执3213号，轮候查封期限2021年12月03日至2024年12月02日。

(3) 产权人周朱良，权证号浙(2019)湖州市不动产权第0057897号，位于湖州市吴兴区尚城90幢2604室的不动产已于2022年01月21日被湖州市吴兴区人民法院轮候查封，查封文号(2022)浙0502民初346号，轮候查封期限2022年01月20日至2025年01月19日。



编号 3201021602020062357001

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。



营业执照

统一社会信用代码

91320000745580556M

名称 江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 张琪

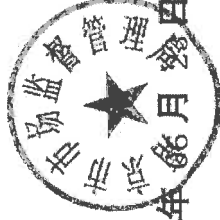
经营范围 房地产评估、土地评估、资产评估、社会稳定风险评估；土地、房屋征收、收购、不动产测绘、工程测量、工程项目咨询、土地投资可行性研究；土地规划、地籍管理设计；招投标代理；土地登记代理；房地产经纪和营销策划。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 2000万元整

成立日期 2003年01月22日

营业期限 2003年01月22日至2033年01月21日

住所 南京市秦淮区洪武路359号409、410室



登记机关

2020年06月08日



营业执照

统一社会信用代码
91330502MA2B3UC13F

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 江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司湖州

成立日期 2018年01月05日

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

营业期限 2018年01月05日至长期

负责人 赵会东

营业场所 浙江省湖州市吴兴区爱山街道新天地写字楼617室

经营范围 一般项目：房地产评估；土地调查评估服务；房地产经纪；房地产咨询；社会稳定风险评估；土地整治服务；不动产登记代理服务(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)。许可项目：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)。(在总公司经营范围內从事经营活动)



登记机关

2021

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：江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司
法定代表人：张琪
(执行事务合伙人)

住所：南京市洪武路359号409、410室

统一社会信用代码：91320000745580556M

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备(壹)南京 00028

有效期限：2015年10月21日 至 2024年11月15日



发证机关(公章) 2021 09

房地产估价机构备案证书

机构名称：江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司湖州分公司

法定代表人：赵会东
(执行合伙人)或负责人

住 所：浙江省湖州市吴兴区爱山街道新天地写字楼617室

联系电话：0572-2033088

统一社会信用代码：91330502MA2B3UC13F

组织形式：有限责任公司分公司

首次备案日期：2018-10-22

备案等级：分支机构

证书编号：浙房估备[2018]012号

有效期限：2021年12月08日至2024年11月15日



中国房地产估价
信用档案系统



二〇二一年十二月八日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.



No. 00226925

姓名 / Full name

赵会东

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

410311196803111011

注册号 / Registration No.

4119970019

执业机构 / Employer

江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司湖州分公司

有效期至 / Date of expiry

2023-5-7

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批准颁发。

本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.



No. 00256644

姓名 / Full name

李春梅

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130621197703157545

注册号 / Registration No.

1320000034

执业机构 / Employer

江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司湖州分公司

有效期至 / Date of expiry

2023-4-22

持证人签名 / Bearer's signature

