

房地产估价报告

估价项目名称:位于苏州市吴江区七都镇南太湖大道 1056 号福港花园 6 幢 102 室、10 幢 602 室、11 幢 306 室共 3 套住宅用房地价值评估

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 12 月 06 日

估价报告编号:苏明(苏州)房地估字(2022)第 1125-08 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

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七都镇南太湖大道 1056 号福港花园 6 幢 102 室、10 幢 602 室、11 幢 306 室（房屋总建筑面积 605.19 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 11 月 24 日的房地产（毛坯状态）市场价值取整为 516.60 万元，大写人民币为伍佰壹拾陆万陆仟元整。

经测算，估价对象快速变现价值估价总值取整为 RMB395.61 万元，大写为人民币叁佰玖拾伍万陆仟壹佰元整。

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 12 月 06 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 11 月 24 日

估价对象	建筑面积(平方米)	所在楼次/ 总层数	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)	
位于苏州市吴江区七都镇南太湖大道 1056 号福港花园 6 幢 102 室住宅用房地产	405.54	-1-3/4	8,715.50	353.45	265.09
位于苏州市吴江区七都镇南太湖大道 1056 号福港花园 10 幢 602 室住宅用房地产	99.77	6/8	8,232.30	82.13	65.70
位于苏州市吴江区七都镇南太湖大道 1056 号福港花园 11 幢 306 室住宅用房地产	99.88	3/7	8,111.80	81.02	64.82
合计	605.19			516.60	395.61

特别提示：

1、以上内容摘自【苏明（苏州）房地估字（2022）第 1125-08 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释及使用评估结论，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值。

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	13
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	18
十三、估价作业期	18
附 件	19

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》，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价值。

（三）背离事实假设

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

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

估价对象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《房产测绘成果[商品房预测]》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 12 月 06 日至 2023 年 12 月 05 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

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：位于苏州市吴江区七都镇南太湖大道 1056 号福港花园

6 幢 102 室、10 幢 602 室、11 幢 306 室住宅用房地产。

(2) 坐落：估价对象位于苏州市吴江区七都镇南太湖大道 1056 号福港花园。

(3) 规模：估价对象总建筑面积为 605.19 平方米（其中 6 幢 102 室 405.54 平方米、10 幢 602 室 99.77 平方米、11 幢 306 室 99.88 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 6 幢 102 室所在建筑总层数为地上 3 层、地下 1 层，估价对象位于 -1-3 层；估价对象 10 幢 602 室所在建筑总层数为地上 8 层、估价对象位于地上 6 层；估价对象 11 幢 306 室所在建筑总层数为地上 7 层，估价对象位于地上 3 层。

(8) 建成年代：2016 年左右。

(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巷道，南临南太湖大道，西临河道，北临太湖。

(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“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯），宗地红线内达到“五通一平”（通路、

通上水、通下水、通电、通讯，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“五通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯）。

（2）距市级商业中心距离：距吴江区商业中心距离约 25.0 公里。

（3）四周文体设施：位于吴江区七都镇，邻近庙港实验小学等文体设施。

（4）道路通达度：区域内有南太湖大道、浦江源大道等交通主次干道。

（5）附近小区名称：南港悦府小区等。

（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的复印件，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	七都镇庙港社区加油站北侧	吴国用 (2011) 第 1900099 号	10112.5	住宅、商 服用地	出让	住宅： 2081 年 4 月 7 日
苏州金球地产有限公司	七都镇庙港社区加油站北侧	吴国用 (2011) 第 1900100 号	10144.3	住宅、商 服用地	出让	住宅： 2081 年 4 月 7 日

2、《建设用地规划许可证》信息

用地单位	编号	用地项目名称	用地位置	用地规模
苏州金球地产有限公司	地字第 320584201109107	金球福港商住楼	七都镇庙港社区加油站北侧	20256.7 平方米

3、《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 320584201209063	金球福港商住楼	七都镇庙震路、环湖路交叉口西侧	48246.3 平方米

4、《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	FJ201201343 20584201204 260101	金球福港 2-3#、5-9# 等	七都	11834.34 平 方米	1656.81 万元	2012 年 2 月 18 日至合 同约定
苏州金球地产有限公司	FJ201304343 20584201308 280101	金球福港 10-13#等	七都	30927.54 平 方米	4916.14 万元	2013 年 8 月 1 日至合 同约定

5、《商品房预售许可证》信息

建设单位	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	(2012) 032 号	金球福港 1-3#， 5-9#	七都镇庙港沿 湖东路 128 号	14514.7	24
苏州金球地产有限公司	(2013) 068 号	金球福港 10-13#	七都镇庙港沿 湖东路 128 号	28635.42	200

6、其他权益状况

根据委托人提供的资料，房地产权属明确，产权人为苏州金球地产有限公司。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七都镇南太湖大道 1056 号福港花园 6 幢 102 室、10 幢 602 室、11 幢 306 室住宅用房地产（毛坯状态），房屋总建筑面积 605.19 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 11 月 24 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 11 月 24 日的房地产（毛坯状态）市场价值取整为 516.60 万元，大写为人民币伍佰壹拾陆万陆仟元整。

经测算，估价对象快速变现价值估价总值取整为 RMB395.61 万元，大写为人民币叁佰玖拾伍万陆仟壹佰元整。

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)	所在楼次/总层数	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)	
位于苏州市吴江区七都镇南太湖大道 1056 号福港花园 6 幢 102 室住宅用房地产	405.54	-1-3/4	8,715.50	353.45	265.09
位于苏州市吴江区七都镇南太湖大道 1056 号福港花园 10 幢 602 室住宅用房地产	99.77	6/8	8,232.30	82.13	65.70
位于苏州市吴江区七都镇南太湖大道 1056 号福港花园 11 幢 306 室住宅用房地产	99.88	3/7	8,111.80	81.02	64.82
合计	605.19			516.60	395.61

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 12 月 06 日
朱 斌	3220110045		2022 年 12 月 06 日

十二、实地查勘期

2022 年 11 月 25 日

十三、估价作业期

2022 年 11 月 24 日至 2022 年 12 月 06 日

附 件

- 一、 《房地产估价委托书》复印件
- 二、 估价对象复印件《国有土地使用证》、《宗地图》复印件
- 三、 估价对象《建设用地规划许可证》、《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
- 四、 估价对象《房产测绘报告》复印件
- 五、 估价机构《营业执照》、《资质证书》复印件
- 六、 估价人员注册证书复印件
- 七、 估价对象位置示意图
- 八、 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 等
- 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: _____
签订地点: _____ 苏州



委托人签署: _____
委托日期: 2022 年 月 日

国用(苏)第000000号

土地使用权人	苏州全球地产有限公司		
座落	邵埭庙港社区加油站北侧		
地号	4-8	图号	
地类(用途)	住宅 商服	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	住宅: 2081年4月7日 商服: 2081年4月7日
使用权面积	10112.5 M ²	其中	10112.5 M ²
		独用面积	
		分摊面积	

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。



(章)

2011年9月30日

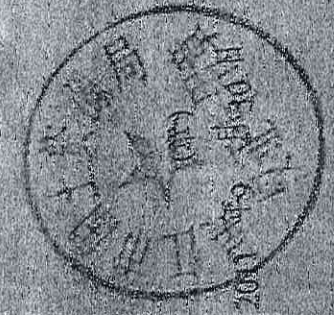
记事

苏州市国土资源局

附图和附图说明

绘图日期
审核日期

登记机关
证书监制机关



宗地 图

宗地编号: 418001035-2

地籍图号: 30.80-44.00

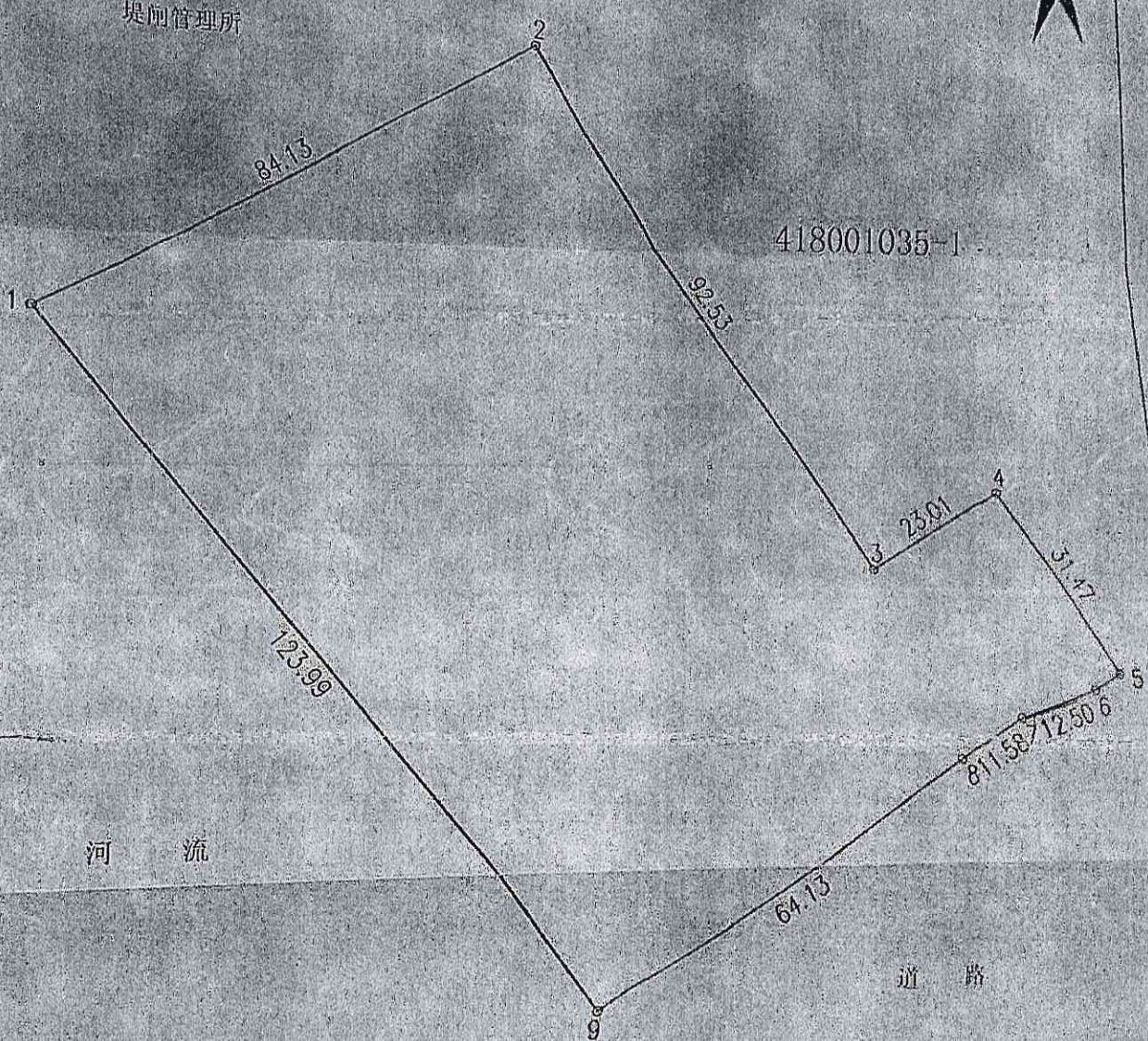
宗地位置: 庙港社区联港丝绸厂地块 (西侧)

北



堤闸管理所

418001035-1



河 流

道 路

面积: 10112.5M

1:1000

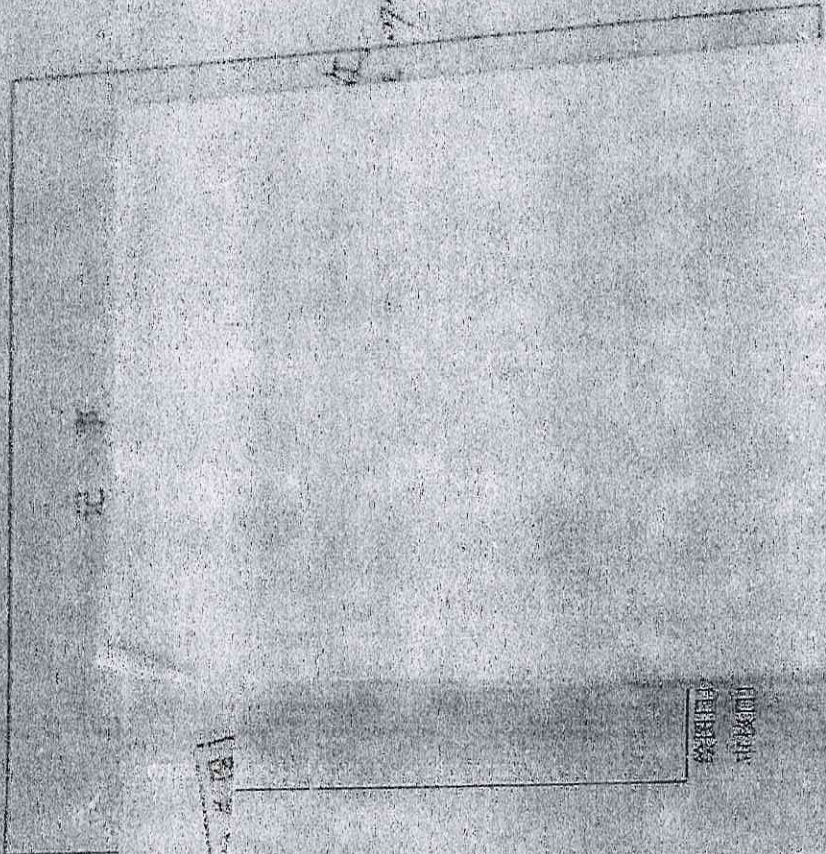
绘图日期: 2011年09月29日

审核日期:

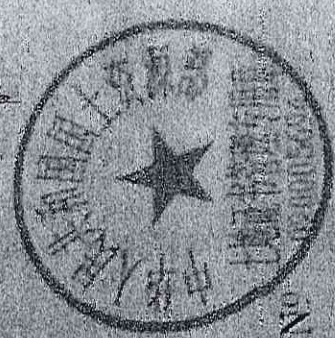
吴国用(2011)第1901000号

土地使用权人	苏州全球地产有限公司		
座落	七都镇庙港社区加油站北侧		
地号	4-9	图号	
地类(用途)	住宅 商服	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	住宅: 2081年0月7日 商服: 2081年4月7日
使用权面积	10144.3 M ²	其中	
		独用面积	10144.3 M ²
		分摊面积	M ²

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。



登记机关



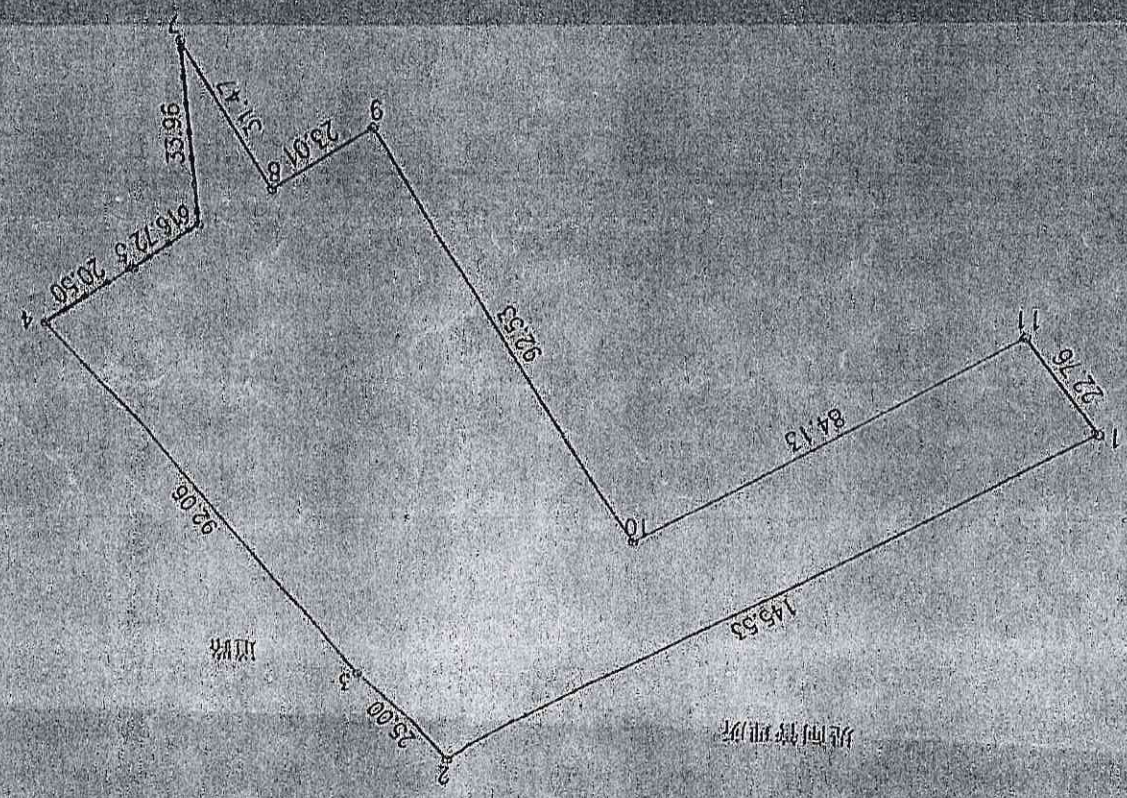
土地用途

宗地编号: 418001035-1

地籍图号: 30.80-44.00

宗地附图

宗地位置: 庙港社区联港丝绸厂地块(东侧)



1:1500

面积: 10144.3M²

宗地附图: 2011年09月29日

审核日期:

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 320584201109107 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关 吴江市规划局

日期 2011年08月16日

13
用地单位 苏州金地地产有限公司

用地项目名称 金球·福港商住楼

用地位置 七都镇庙港社区加油站北侧

用地性质 商业住宅

用地面积 20256.7 平方米

建设规模 32758 平方米 (地上 30588 平方米其中住宅 25016 平方米, 商业 5542 平方米, 地下 2200 平方米)

附图及附件名称

- 1、批文 吴发改行核发[2011]37号
- 2、用地规划申请表
- 3、红线图

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、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

建设工程规划许可证

建字第 320584201209063 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 吴江市规划局
日期 2012年4月9日



建设单位(个人)	苏州金球地产有限公司
建设项目名称	金球·福港商住楼
建设位置	七都镇庙震路，环湖路交叉口北侧
建设规模	48246.3平方米
附图及附件名称	1、批文 吴发改行核发[2011]37号 吴发改行核发[2012]13号 2、工程规划申请表 3、总平面图、施工图

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)有责任提交查验。
- 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 0050720120134

320584201204260101

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



日期

建设单位	苏州金球地产有限公司		
工程名称	全球福地二期5-5#楼、4#楼		
建设地址	七都		
建设规模	11834.34	合同价格	1656.81 万元
设计单位	吴江经纬建筑设计有限公司		
施工单位	江苏华新建设工程有限公司		
监理单位	苏州易中建设咨询有限公司		
合同开工日期	2012-2-18	合同竣工日期	按施工合同约定为准
备注	建字第320584201209063号 吴发改行核发[2012]13号 吴国用(2011)第190099号、吴国用(2011)第190104号、吴国用(2011)第190105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。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 FJ20130434

320584201308280101

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

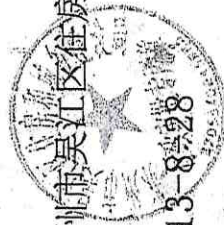
2013-8-28

№ 0113H05

建设单位	苏州全球地产有限公司		
工程名称	金球。福港10-13#、配电房2及人防		
建设地址	七都		
建设规模	30927.54	合同价格	4916.14 万元
设计单位	吴江经纬建筑设计有限公司/苏州市天垣民动建筑设计研究院有限公司		
施工单位	扬州市天成建筑安装工程公司		
监理单位	苏州易中建设咨询监理有限公司		
合同开工日期	2013-8-1	合同竣工日期	以施工合同约定为准
备注	建字第320584201209063号 吴发改行核发(2011)37号、吴发改行核发(2012)13号 地字第320584201109107号;地字第320584201209030号 吴国用(2012)第1900019号;(2011)第1900099号;(2011)第1900103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以施工，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: (2012)032号

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》第二十条三项规定和《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: 莫江市住房和城乡建设局

日期: 2012年6月25日



建设单位	苏州金球地产有限公司		工程名称	金球*福港 1-3# 5-9#	
工程地点	七都镇庙港沿湖东路128号		开工日期	2012.2.18-2013.4.11	
工程规模	建筑面积 (平方米)	14514.7	其中:住宅建筑 面积(平方米)	套数	24
备注	商业用房 4628.57 m ² 本证须在醒目位置张贴公示 该地块土地已抵押给工行吴江支行, 开发企业应当将土地抵押情况告知买受人并在合同中明				

遵守事项:

- 一、本证是本市行政区域内, 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。

商品房预售许可证

编号:

(2013)068号

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9月24日

建设单位	苏州金球地产有限公司	工程名称	金球福港 10-13#	
工程地点	吴江区七都镇庙港社区沿湖东路128号	开工日期		
工程规模	建筑面积 (平方米)	28635.42	其中:住宅建筑 面积(平方米)	25938.62
备注	其他: 2696.8 平方米, 本证须在醒目位置张贴公示。该地块土地已抵押给交通银行吴江分行和吴江农村商业银行, 开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、本证是本市行政区域内, 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。

房屋建筑面积计算成果表[预测]

丘号:

幢号: 6

测量编号: 018120145

房屋座落		七都镇庙震公路1号金球福港6幢					
产权人或委托人		苏州金球地产有限公司					
室号	层次	房屋用途	套内面积	分摊系数	分摊面积	建筑面积	房屋编码
101	-1, 1-3	墅、高档公	369.990	0.049118	18.173	388.16	0181201450001
102	-1, 1-3	墅、高档公	386.550	0.049118	18.987	405.54	0181201450002 ✓
103	-1, 1-3	墅、高档公	386.550	0.049118	18.987	405.54	0181201450003
104	-1, 1-3	墅、高档公	386.550	0.049118	18.987	405.54	0181201450004
105	-1, 1-3	墅、高档公	386.550	0.049118	18.987	405.54	0181201450005
106	-1, 1-3	墅、高档公	386.550	0.049118	18.987	405.54	0181201450006
合计	-	-	2302.740	-	113.108	2415.86	

测绘人: 沈金东

朱加网

计算人: 沈金东

审核人: 朱加网

日期: 2012-05-07

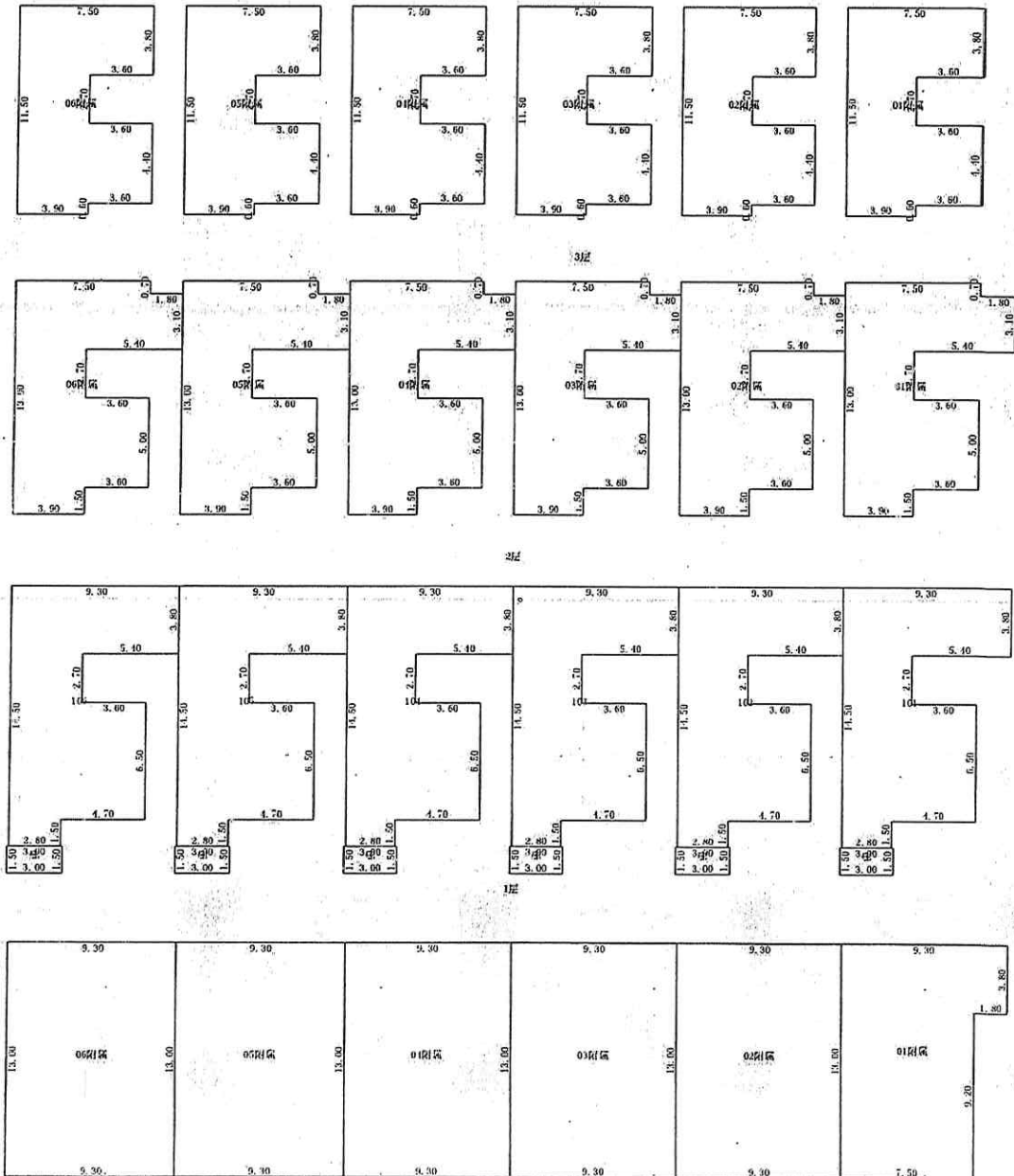
测绘单位: 吴江市建设房产测量有限公司



房产幢平面图



丘号		结构	钢筋混凝土	建成年份	
幢号	6	层数	4	建筑面积(m ²)	2415.86
座落	七都镇庙震公路1号金球福港6幢				



吴江市建设房产测量有限公司

2012年5月14日

测绘人:

计算人: 沈金东

1:400

审核人: 侯中卫

房屋座落		七都镇庙港沿湖东路128号10幢					
产权人或委托人		苏州金球地产有限公司					
室号	层次	房屋用途	套内面积	分摊系数	分摊面积	建筑面积	房屋编码
402	4	成套住宅	84.300	0.183469	15.466	99.77	0181302170020
403	4	成套住宅	84.300	0.183469	15.466	99.77	0181302170021
404	4	成套住宅	108.450	0.183469	19.897	128.35	0181302170022
405	4	成套住宅	108.450	0.183469	19.897	128.35	0181302170023
406	4	成套住宅	84.300	0.183469	15.466	99.77	0181302170024
501	5	成套住宅	108.450	0.183469	19.897	128.35	0181302170025
502	5	成套住宅	84.300	0.183469	15.466	99.77	0181302170026
503	5	成套住宅	84.300	0.183469	15.466	99.77	0181302170027
504	5	成套住宅	108.450	0.183469	19.897	128.35	0181302170028
505	5	成套住宅	108.450	0.183469	19.897	128.35	0181302170029
506	5	成套住宅	84.300	0.183469	15.466	99.77	0181302170030
601	6	成套住宅	108.450	0.183469	19.897	128.35	0181302170031
602	6	成套住宅	84.300	0.183469	15.466	99.77	0181302170032
603	6	成套住宅	84.300	0.183469	15.466	99.77	0181302170033
604	6	成套住宅	108.450	0.183469	19.897	128.35	0181302170034
605	6	成套住宅	108.450	0.183469	19.897	128.35	0181302170035
606	6	成套住宅	84.300	0.183469	15.466	99.77	0181302170036
701	7	成套住宅	108.331	0.183469	19.875	128.21	0181302170037
702	7	成套住宅	84.181	0.183469	15.445	99.63	0181302170038
703	7	成套住宅	84.181	0.183469	15.445	99.63	0181302170039
704	7	成套住宅	108.331	0.183469	19.875	128.21	0181302170040
705	7	成套住宅	108.331	0.183469	19.875	128.21	0181302170041
706	7	成套住宅	84.181	0.183469	15.445	99.63	0181302170042
801	8	成套住宅	108.331	0.183469	19.875	128.21	0181302170043
802	8	成套住宅	84.181	0.183469	15.445	99.63	0181302170044
803	8	成套住宅	84.181	0.183469	15.445	99.63	0181302170045
804	8	成套住宅	108.331	0.183469	19.875	128.21	0181302170046
805	8	成套住宅	108.331	0.183469	19.875	128.21	0181302170047
806	8	成套住宅	84.181	0.183469	15.445	99.63	0181302170048
合计	-	-	4981.561	-	1159.329	6141.09	

测绘人：徐明

朱加网

计算人：朱加网

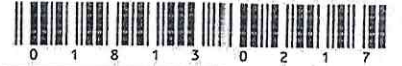
审核人：侯中卫

日期：2013-08-22

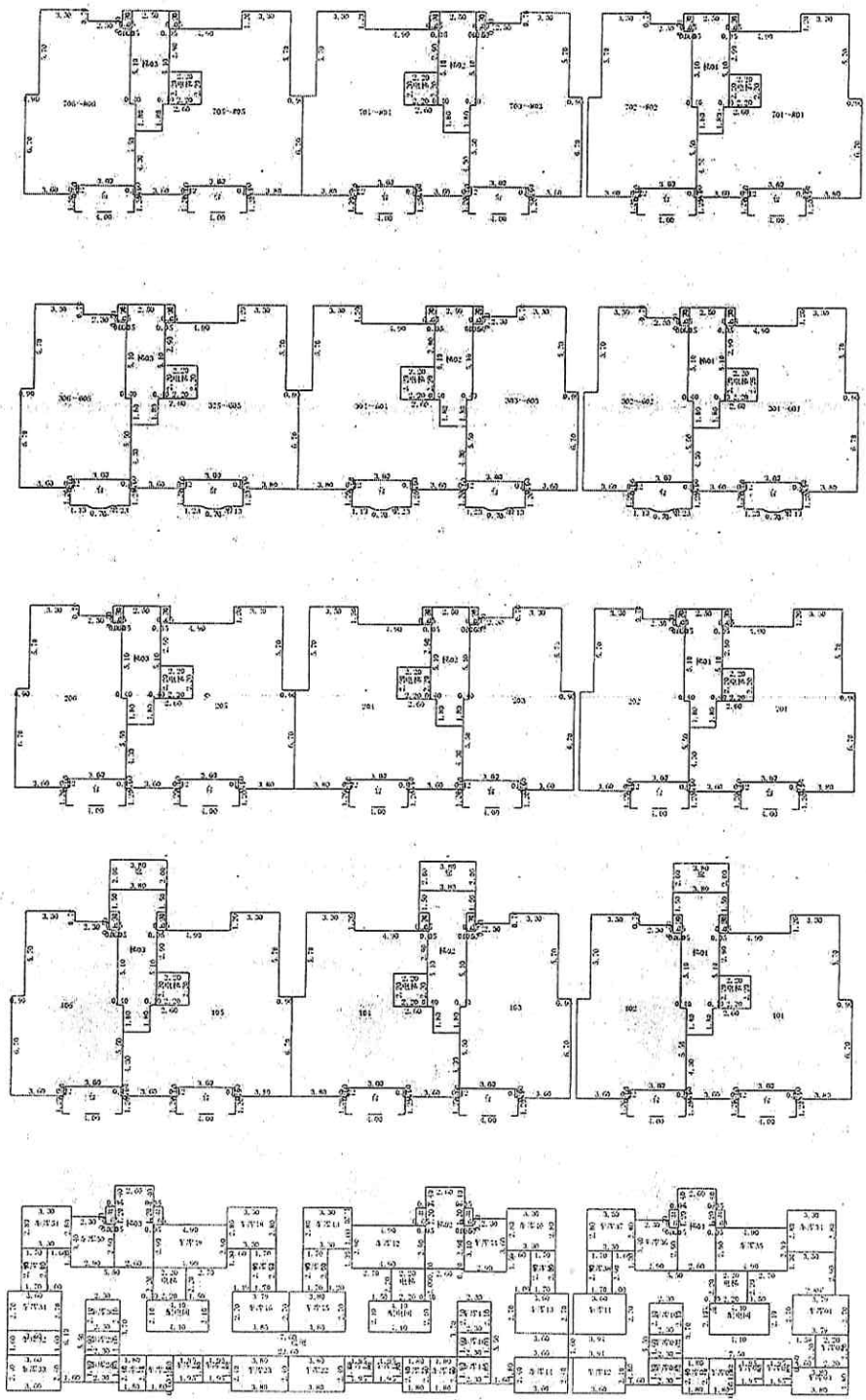
测绘单位：吴江市建设房产测量有限公司



房产幢平面图



丘号		结构	钢筋混凝土	建成年份	
幢号	10	层数	9	建筑面积(m ²)	6141.09
座落	七都镇庙港沿湖东路128号10幢				



吴江市建设房产测量有限公司

2013年8月28日

测绘人:

计算人: 沈金东

1:500

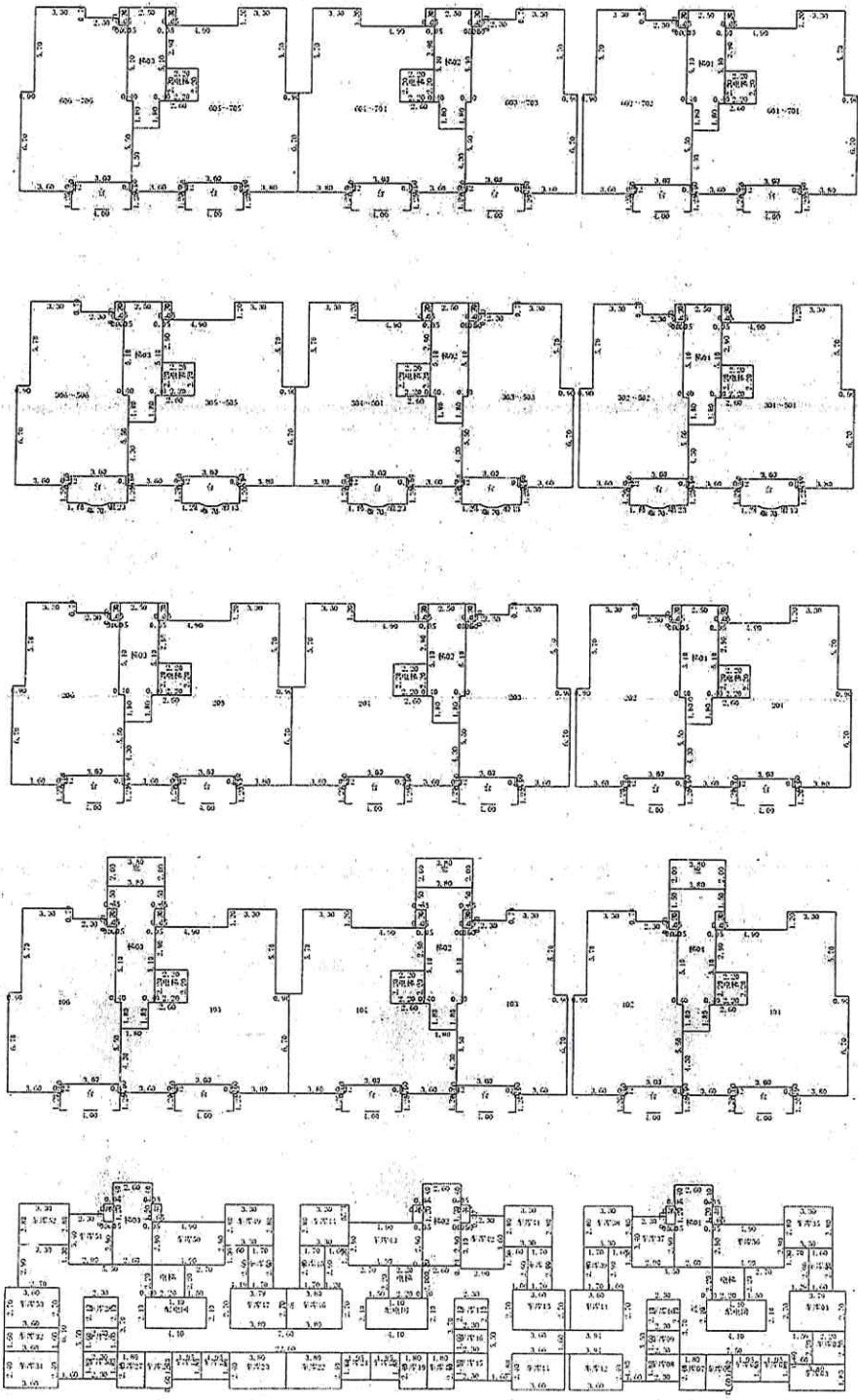
审核人: 侯中卫

房屋座落		七都镇庙港沿湖东路128号11幢					
产权人或委托人		苏州金球地产有限公司					
室号	层次	房屋用途	套内面积	分摊系数	分摊面积	建筑面积	房屋编码
车库35	-1	车库	9.240	0.869575	8.035	17.28	0181302180077
车库36	-1	车库	14.210	0.869575	12.357	26.57	0181302180078
车库37	-1	车库	9.560	0.869575	8.313	17.87	0181302180079
车库38	-1	车库	9.240	0.869575	8.035	17.28	0181302180080
车库39	-1	车库	4.930	0.869575	4.287	9.22	0181302180081
车库40	-1	车库	4.930	0.869575	4.287	9.22	0181302180082
车库41	-1	车库	9.240	0.869575	8.035	17.28	0181302180083
车库42	-1	车库	10.140	0.869575	8.817	18.96	0181302180084
车库43	-1	车库	14.210	0.869575	12.357	26.57	0181302180085
车库44	-1	车库	9.240	0.869575	8.035	17.28	0181302180086
车库45	-1	车库	4.930	0.869575	4.287	9.22	0181302180087
车库46	-1	车库	10.260	0.869575	8.922	19.18	0181302180088
车库47	-1	车库	10.249	0.869575	8.912	19.16	0181302180089
车库48	-1	车库	4.930	0.869575	4.287	9.22	0181302180090
车库49	-1	车库	9.240	0.869575	8.035	17.28	0181302180091
车库50	-1	车库	14.210	0.869575	12.357	26.57	0181302180092
车库51	-1	车库	9.560	0.869575	8.313	17.87	0181302180093
车库52	-1	车库	9.240	0.869575	8.035	17.28	0181302180094
101	1	成套住宅	108.331	0.184752	20.014	128.35	0181302180001
102	1	成套住宅	84.181	0.184752	15.553	99.73	0181302180002
201	2	成套住宅	108.331	0.184752	20.014	128.35	0181302180007
202	2	成套住宅	84.181	0.184752	15.553	99.73	0181302180008
203	2	成套住宅	84.181	0.184752	15.553	99.73	0181302180009
204	2	成套住宅	108.331	0.184752	20.014	128.35	0181302180010
205	2	成套住宅	108.331	0.184752	20.014	128.35	0181302180011
206	2	成套住宅	84.181	0.184752	15.553	99.73	0181302180012
301	3	成套住宅	108.450	0.184752	20.036	128.49	0181302180013
302	3	成套住宅	84.300	0.184752	15.575	99.88	0181302180014
303	3	成套住宅	84.300	0.184752	15.575	99.88	0181302180015
304	3	成套住宅	108.450	0.184752	20.036	128.49	0181302180016
305	3	成套住宅	108.450	0.184752	20.036	128.49	0181302180017
306	3	成套住宅	84.300	0.184752	15.575	99.88	0181302180018
401	4	成套住宅	108.450	0.184752	20.036	128.49	0181302180019
402	4	成套住宅	84.300	0.184752	15.575	99.88	0181302180020
403	4	成套住宅	84.300	0.184752	15.575	99.88	0181302180021
404	4	成套住宅	108.450	0.184752	20.036	128.49	0181302180022
405	4	成套住宅	108.450	0.184752	20.036	128.49	0181302180023

房产幢平面图



丘号		结构	钢筋混凝土	建成年份	
幢号	11	层数	8	建筑面积(m ²)	5461.88
座落	七都镇庙港沿湖东路128号11幢				



吴江市建设房产测量有限公司

2013年8月28日

测绘人:

计算人: 沈金东

1:500

审核人: 侯中卫

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333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

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 reports and documents on a nationwide scale.

此复印件仅供2022年评估报告使用



姓名 / Full name

性别 / Sex

身份证件号码 / ID No.

320683198712081211

3220180064

执业机构 / Employer
 江苏皓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



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.

注册房地产估价师执业证书使用



姓名 / Full name

朱健

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

320322198210164413

注册号 / Registration No.

20160606

江苏瀚海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
2023-03-19

持证人签名 / Bearer's signature



No. 00194204

估价对象位置示意图



估价对象实地查勘照片

