

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：江阴市临港街道英伦尚郡 193 号等 17 套江阴广昊置

业发展有限公司所属住宅用途房地产市场价格价值评估

估价委托人：江阴广昊置业发展有限公司管理人

房地产估价机构：江苏铭诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司

注册房地产估价师：王 菲 3220090051

成 勤 3220070086

估价报告出具日期：2020 年 7 月 4 日

估价报告编号：铭诚评报 [2020]（锡）（房）字第 2837 号



房地产市场价值评估报告

铭诚评报[2020](锡)(房)字第2837号

致估价委托人函

江阴广昊置业发展有限公司管理人：

承蒙所托，我公司秉着独立、客观、公正的原则，对位于江阴市临港街道英伦尚郡193号等17套（总建筑面积4415.62m²）江阴广昊置业发展有限公司所属住宅用途房地产的市场价值进行评估，为江阴广昊置业发展有限公司重整清算一案提供市场价值参考。

本公司经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，按照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及相关法律、法规和规定，结合估价师经验对影响房地产市场价值因素进行分析和测算，本次评估采用比较法对估价对象进行测算后确定估价对象于价值时点2019年7月12日可能实现的市场价值为人民币肆仟玖佰壹拾壹万贰仟贰佰元整（¥4911.22万元），折合平均单价为11122元/m²，详见估价结果一览表。

特别提示：欲了解本评估项目的全面情况，请详细阅读“估价结果报告”全文。

江苏铭诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司

法定代表人： 

证书编号：苏建房估备（壹）无锡00028 

致函日期：2020年7月4日



估价结果一览表

序号	房屋代码	坐落	建筑面积 (m ²)	楼层	别墅类 型	单价(元 /m ²)	总价(万元)
1	JYS005552001	英伦尚郡 193 号	543.51	-1-3/4	独栋	15112	821.35
2	JYS005578006	英伦尚郡 7 号	242.29	-1-3/4	联排	10798	261.62
3	JYS005577001	英伦尚郡 8 号	242.84	-1-3/4	联排	10586	257.07
4	JYS005577004	英伦尚郡 11 号	254.17	-1-3/4	联排	10798	274.45
5	JYS005575001	英伦尚郡 20 号	241.90	-1-3/4	联排	10586	256.08
6	JYS005635006	英伦尚郡 32 号	242.29	-1-3/4	联排	10798	261.62
7	JYS005576001	英伦尚郡 33 号	242.29	-1-3/4	联排	10586	256.49
8	JYS005636001	英伦尚郡 50 号	253.18	-1-3/4	联排	10586	268.02
9	JYS005636006	英伦尚郡 56 号	241.90	-1-3/4	联排	10798	261.20
10	JYS005572001	英伦尚郡 197 号	253.56	-1-3/4	联排	10586	268.42
11	JYS005572002	英伦尚郡 198 号	242.26	-1-3/4	联排	10374	251.32
12	JYS005572003	英伦尚郡 199 号	242.26	-1-3/4	联排	10374	251.32
13	JYS005572004	英伦尚郡 200 号	242.26	-1-3/4	联排	10374	251.32
14	JYS005572006	英伦尚郡 202 号	253.56	-1-3/4	联排	10798	273.79
15	JYS005559003	英伦尚郡 208 号	242.37	-1-3/4	联排	10374	251.43
16	JYS005559004	英伦尚郡 209 号	253.68	-1-3/4	联排	10798	273.92
17	JYS005581003	英伦尚郡 332 号	181.30	-1-2/5	叠加	9476	171.80
	合计		4415.62			11122	4911.22



目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
一、估价的假设前提.....	5
二、估价报告使用的限制条件.....	7
房地产估价结果报告.....	9
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.....	10
五、价值时点.....	15
六、价值类型.....	15
七、估价依据.....	15
八、估价原则.....	17
九、估价方法.....	18
十、估价结果.....	19
十一、注册房地产估价师.....	20
十二、实地查勘期.....	20
十三、估价作业期.....	20
附 件.....	21
附件一、江阴广昊置业发展有限公司管理人委托评估函复印件.....	21
附件二、江阴市房屋登记簿复印件.....	21
附件三、估价对象位置图（详见报告内插图）.....	21
附件四、估价对象实地查勘情况和相关照片（详见报告内插图）.....	21
附件五、估价机构证书编号及营业执照副本复印件.....	21
附件六、估价人员注册资格证书复印件.....	21



估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师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、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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，也与估价对象、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按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

6、注册房地产估价师尽责搜集了本次估价所需的资料，且对所搜集的资料进行了审慎检查，并对估价对象进行了实地查勘。

7、撰写本估价报告的注册房地产估价师承诺和保证，我们均具有相应的专业胜任能力，在估价工作中做到勤勉尽责，同时严格遵守估价职业道德。



估价假设和限制条件

一、估价的假设前提

1、一般假设

1.1 本报告估价结果是估价对象在价值时点 2019 年 7 月 12 日的市场价值，即其在公开市场上于价值时点最可能形成或成立的价格，它依据如下假设：

1.1.1 自愿的交易双方；

1.1.2 在价值时点前，相对于估价对象的特殊性和房地产市场状态而言为使交易完成达至合理价格，估价对象在市场上经适度推广后，有一个合理的谈判周期；

1.1.3 在这个周期内，市场状态、价格水平保持稳定；

1.1.4 估价对象能在公开市场上自由转让；

1.1.5 不考虑特殊买家的额外加价。

1.2 本报告中所依据的有关估价对象建筑面积、用途和权属等资料均由估价委托人提供，注册房地产估价师并对其进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设其为合法的、真实的、准确的和完整的。

1.3 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，但因估价委托人提供的相应资料有限，在无理由怀疑其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，假设其是安全的、无污染的。

2、未定事项假设

估价对象所依据的用途、面积等信息无未定事项，所以本次评估无未定事项



假设。

3、背离事实假设

本次评估目的是为江阴广昊置业发展有限公司重整清算一案提供市场价值参考。在价值时点，估价对象登记有抵押权，抵押权人为国联信托股份有限公司，抵押期限 2014 年 1 月 10 日至 2014 年 7 月 10 日。在价值时点，估价对象登记有效限制状况。本次评估假设其原有的担保物权及其他优先受偿权会因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除，所以本次未考虑抵押权、查封对估价对象的市场价值影响。

4、不相一致的假设

根据估价委托人的委托评估《函》要求价值时点为 2019 年 7 月 12 日。本次评估估价对象实物状况可依据原报告价值时点的实物状况进行评估，本次评估假设在两个时点估价对象的实物状况相一致。另估价对象所依据的设计用途、实际用途之间，权利人、名称、地址等信息无不一致情况。

5、依据不足假设

5.1 本次评估所依据的《江阴市房屋登记簿》复印件是由估价委托人提供的，注册房地产估价师已进行了尽职调查，但也难以取得估价对象的权属资料原件，所以本次评估做出依据不足的假设，假设本次评估所依据的权属资料复印件与权属管理部门登记的内容一致。

5.2 因估价委托人未提供土地信息资料，故本次本评设定地类（用途）为城镇住宅用地，权属性质为国有土地使用权，使用权类型为出让。

6、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依



据，估价对象权属界定以权属管理部门认定为准。

7、本估价报告未考虑国家宏观经济政策显著变化、重要自然灾害以及其他不可预见因素对估价对象房地产价格可能产生的影响。

8、本报告估价结果是指在满足价值定义下的房地产价格。若估价对象面积、利用方式、使用年期等基础性因素发生变化，其估价结果应作相应调整。

9、任何有关估价对象产权的运作方式、程序被认为符合国家、地方的有关法律、法规。

二、估价报告使用的限制条件

1、本估价报告仅为估价委托人及本次估价目的服务。如用于其它目的，本估价报告结果无效。

2、估价委托人必须依据本估价报告所载事项恰当使用本估价报告，超出本估价报告限定的使用条件而使用本估价报告的，本估价机构及本报告估价师不承担任何法律或经济责任。

3、估价委托人在使用本估价报告时必须保证本估价报告的完整性，不得化整为零，分割使用，或使用其中的部分分析或结论。不得以任何方式向第三方提供本估价报告的全部或部分内容，国家法律规定的除外。本公司承诺未经估价委托人书面同意，不得以任何方式向第三方提供报告全文或其中的内容，国家法律有规定的除外。

4、本估价报告自完成之日起，有效期为一年。若在此期间内，因不可预见的因素使估价对象质量和价值产生明显变化的，应对评估结果进行调整或重新评估。当房地产市场与价格变化较快时，本估价报告的有效期限应视实际而相应缩短。若超过有效期使用本估价报告的，相关责任由使用者承担。



5、本估价结果为专业性咨询意见，无强制执行效力，短期强制处分该房地产，应根据实际情况综合考虑其处分价格。

6、本估价报告仅限于中华人民共和国境内使用，用除中文以外的其它文字制作本报告，须经本估价机构和制作本报告的房地产估价师书面同意，盖章签字认可。

7、本估价报告的使用权归估价委托人所有，本估价机构对本估价报告及其结果拥有解释权。



房地产估价结果报告

受江阴广昊置业发展有限公司管理人的委托，我公司根据提供的《江阴市房屋登记簿》和国家有关法律、法规及技术规范，经过实地查勘和评估测算，现提交本报告。

一、估价委托人

单位名称：江阴广昊置业发展有限公司管理人

单位地址：宜兴市宜城街道东山西路 88-2 号新港湾商务楼西幢 5 楼 507 室

联系人：吴华

联系电话：13812200200

二、房地产估价机构

单位名称：江苏铭诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司

证书编号：苏建房估备（壹）无锡 00028

法定代表人：王立平

资质等级：壹级

单位地址：无锡市鸿桥路 801 号现代国际工业设计大厦 1612 室

统一社会信用代码：913202117140899243

联系人：王菲

联系电话：0510-85012346

三、估价目的

为江阴广昊置业发展有限公司重整清算一案提供市场价值参考。



四、估价对象

1、估价范围

本次估价对象范围为江阴市临港街道英伦尚郡 193 号等 17 套的房地产价值。

2、估价对象基本状况

根据估价委托人提供的《江阴市房屋登记簿》复印件，所有权人为江阴广昊置业发展有限公司，房屋座落于江阴市临港街道英伦尚郡 193 号等 17 套，总建筑面积 4415.62m²，规划用途为住宅，详见房屋状况一览表。

房屋状况一览表

序号	房屋代码	坐落	建筑面积 (m ²)	楼层	别墅类型
1	JYS005552001	英伦尚郡 193 号	543.51	-1-3/4	独栋
2	JYS005578006	英伦尚郡 7 号	242.29	-1-3/4	联排
3	JYS005577001	英伦尚郡 8 号	242.84	-1-3/4	联排
4	JYS005577004	英伦尚郡 11 号	254.17	-1-3/4	联排
5	JYS005575001	英伦尚郡 20 号	241.90	-1-3/4	联排
6	JYS005635006	英伦尚郡 32 号	242.29	-1-3/4	联排
7	JYS005576001	英伦尚郡 33 号	242.29	-1-3/4	联排
8	JYS005636001	英伦尚郡 50 号	253.18	-1-3/4	联排
9	JYS005636006	英伦尚郡 56 号	241.90	-1-3/4	联排
10	JYS005572001	英伦尚郡 197 号	253.56	-1-3/4	联排
11	JYS005572002	英伦尚郡 198 号	242.26	-1-3/4	联排
12	JYS005572003	英伦尚郡 199 号	242.26	-1-3/4	联排
13	JYS005572004	英伦尚郡 200 号	242.26	-1-3/4	联排
14	JYS005572006	英伦尚郡 202 号	253.56	-1-3/4	联排
15	JYS005559003	英伦尚郡 208 号	242.37	-1-3/4	联排
16	JYS005559004	英伦尚郡 209 号	253.68	-1-3/4	联排
17	JYS005581003	英伦尚郡 332 号	181.30	-1-2/5	叠加
	合计		4415.62		

3、土地基本状况

所在宗地四至：东至苏港路、南至镇澄路、西至新沟路、北至浦江路，宗地形状较规则；宗地红线外已达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气“六



通”和宗地内达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气及场地平整“六通一平”的开发水平。

因估价委托人未提供的土地信息资料，本次评估设定地类（用途）为城镇住宅用地，权属性质为国有土地使用权，使用权类型为出让。

4、建筑物基本状况

估价对象英伦尚郡 193 号（独栋别墅）位于一幢 4 层钢筋混凝土结构建筑物的第 1-3 层（另有地下室）；英伦尚郡 7 号等（联排别墅）位于一幢 4 层钢筋混凝土结构建筑物的第 1-3 层（另有地下室）；英伦尚郡 332 号（叠加别墅）位于一幢 5 层钢筋混凝土结构建筑物的第 1-2 层（另有地下室）。估价对象地基有足够承载力，主体结构牢固，防水防腐措施符合国家质量标准，给水、排水、供电、通讯等基本设施齐备，现状用途为住宅，建筑年代 2012 年。本次评估未考虑室内装修情况。户型方正，通透性较好。

英伦尚郡 193 号户型如下：

第-1 层：为大空间，层高约 3.6m。

第 1 层：2 室 2 厅 2 厨 2 卫，1 室 2 厅朝南，1 室 2 厨朝北，1 卫朝东，1 卫朝西，其中客厅局部挑高约 6.9m，其余层高约 3.6m，四面有花园。

第 2 层：3 室 3 卫，2 室 1 卫朝南，2 室朝北，1 卫朝东，1 卫朝西，层高约 3.4m。

第 3 层：3 室 1 卫，2 室 1 卫朝南，1 室朝北，有尖顶，南北面有露台，层高约 3.9m。

英伦尚郡 7 号等户型如下：

第-1 层：为大空间，层高约 3.1m。



第1层：2厅1厨1卫，1厅朝南，1厨1卫朝北，层高约3.2m，南北面有花园。

第2层：3室2卫，2室朝南，1室2卫朝北，层高约3.2m。

第3层：2室1卫，2室朝南，1卫朝北，北面有露台，层高约4.8m。

英伦尚郡332号户型如下：

第-1层：为大空间，层高约3.3m。

第1层：2厅1厨1卫，1厅朝南，1厨1卫朝北，层高约3.3m。

第2层：3室2卫，2室朝南，1室2卫朝北，层高约3.0m。

在价值时点，估价对象登记有抵押权，本次评估未考虑抵押权对估价对象的市场价值影响。

估价对象所在小区位置图、照片如下：





英伦尚郡小区大门



英伦尚郡 193 号外景



英伦尚郡 193 号内景



英伦尚郡 7 号外景



英伦尚郡 8 号外景



英伦尚郡 11 号外景



英伦尚郡20号外景



英伦尚郡33号外景



英伦尚郡50号外景



英伦尚郡56号外景



英伦尚郡197、198号外景



英伦尚郡199、200号外景



五、价值时点

根据估价委托人要求价值时点为 2019 年 7 月 12 日。

六、价值类型

价值类型主要有市场价值、投资价值、现状价值、抵押价值、快速变现价值、残余价值等类型，本次评估估价对象的市场价值。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价格。本次评估的价值内涵是基于价值时点 2019 年 7 月 12 日的建筑物及相对应的国有土地使用权在正常交易情况下所能实现的市场价值。

七、估价依据

● 国家有关法律法规政策文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》中华人民共和国主席令(第二十九号)(根据 1994 年 7 月 5 日 第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过 1994 年 7 月 5 日中华人民共和国主席令第二十九号公布，自 1995 年 1 月 1 日起施行 根据 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正， 2007



年 8 月 30 日施行) 根据 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城市房地产管理法的决定, 自 2020 年 1 月 1 日起施行);

2、《中华人民共和国土地管理法》(1986 年 10 月 29 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过 根据 1988 年 12 月 29 日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正 1998 年 8 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订 根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正, 1999 年 1 月 1 日施行) 根据 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的决定, 自 2020 年 1 月 1 日起施行);

3、《中华人民共和国物权法》; (中华人民共和国主席令第 62 号, 2007 年 10 月 1 日施行);

4、《中华人民共和国拍卖法》(第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过修订, 2004 年 8 月 28 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 日起施行);

6、《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 5 月 19 日国务院令第 55 号, 1990 年 5 月 19 日施行);

7、《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, 1999 年 1 月 1 日施行);

8、《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);



9、其他有关法律、法规、司法解释和政策。

● 技术规程

10、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

11、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

12、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

● 估价委托人提供的有关资料

13、江阴广昊置业发展有限公司管理人的《函》；

14、《江阴市房屋登记簿》复印件；

15、估价委托人提供的其他相关资料；

● 估价师依据的有关资料

16、估价人员实地查勘和核实的结果；

17、估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料；

18、江阴市近期房地产市场交易价格信息资料。

八、估价原则

本估价报告在遵循独立、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。具体依据如下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

房地产估价的最高行为准则。

2、合法原则

房地产估价必须以房地产合法使用为前提。本次评估以估价委托人提供的权属资料所明事项体现合法原则。

3、最高最佳利用原则



能给估价对象带来最高收益的利用状况，这种利用是在法律上允许、技术上可能、财务上可行。本次估价中以其按现状使用为最高最佳利用。

4、替代原则

房地产价格遵循替代规律，某宗房地产的价格，受同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。有相同使用价值、有替代可能的房地产之间会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

5、价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，在不同价值时点，同一房地产往往具有不同的价格水平，对估价对象市场行情及其自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为准。

九、估价方法

1、估价方法的选择

一般而言，房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法和假设开发法。

根据《房地产估价规范》和估价人员现场查勘，依据评估对象的具体条件、用途及估价目的，结合估价师收集的有关估价对象所在区域同类用途房地产市场的资料，最终确定选择比较法评估其价值，其理由：

1.1 该区域内同类房地产租赁市场租售比倒挂，估价人员可获取的租赁价格水平，不能真实反映估价对象的市场价值，故本次估价不采用收益法进行评估。

1.2 由于不同房地产项目的取得成本差异较大，且成本法计算的过程中过多的考虑项目投入成本，而对市场变化的反映较为落后，故不适宜选用成本法进行计算。

1.3 假设开发法适用于“待开发房地产”是指具有投资开发或再开发潜力的房地产，具体指待开发的土地；在建工程；可装修改造或可改用途的旧房。依据估



价对象的特点、具体条件，本次评估不适宜选用此方法进行评估。

1.4 估价对象所在区域内有一定的住宅房地产买卖成交案例，故可以选用比较法进行评估。

2、估价技术路线

估价人员深入仔细地分析了本估价项目的特点和实际状况，研究了估价委托人提供的及本公司掌握的资料，在实地查勘、市场调查的基础上认为：估价对象属住宅用房，区域内相同类型的房地产近期有实际交易案例，故采用比较法进行评估较为客观、合理。

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，根据期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。其估价公式为：

$$V=V_c \cdot \alpha \cdot \beta \cdot \gamma$$

式中， V —估价对象房地产价格；

V_c —所选的比较案例价格；

α —交易情况修正系数；

β —市场状况调整系数；

γ —房地产状况调整系数；

房地产状况调整中，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

十、估价结果

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，经过周密测算并结合估价经验，确定估价对象于价值时点可能实现的市场价值为人民币肆仟玖佰壹拾壹万贰仟贰佰元整（¥4911.22万元），折合平均单价为11122元/m²。



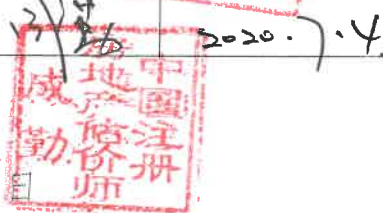
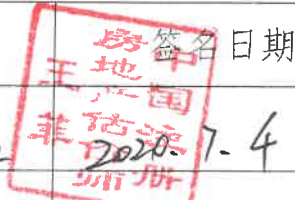


估价结果汇总表

相关结果		估价方法	比较法
		测算结果	
测算结果	总价 (万元)	4911.22	
	单价 (元/m ²)	11122	
评估价值	总价 (万元)	4911.22	
	单价 (元/m ²)	11122	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王菲	3220090051		2020.7.4
成勤	3220070086		2020.7.4



十二、估价作业期

2020年6月30日至2020年7月4日



附 件

附件一、江阴广昊置业发展有限公司管理人委托评估函复印件

附件二、江阴市房屋登记簿复印件

附件三、估价对象位置图（详见报告内插图）

附件四、估价对象实地查勘情况和相关照片（详见报告内插图）

附件五、估价机构证书编号及营业执照副本复印件

附件六、估价人员注册资格证书复印件

函

江苏铭诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司：

贵单位受江苏省无锡市中级人民法院受托，于2018年5月30日至2018年6月26日对江苏省无锡市中级人民法院司法评估委托书所涉及的位于江阴市临港街道英伦尚郡1号、7号、8号、11号等23套住宅用途房地产市场价格价值进行评估。估价报告编号：铭诚评报[2018]（锡）（房）字第1933号。

于2018年5月30日至2018年6月26日对江苏省无锡市中级人民法院司法评估委托书所涉及的位于江阴市临港街道英伦尚郡193号住宅用途房地产市场价格价值进行评估。估价报告编号：铭诚评报[2018]（锡）（房）字第1931号。

于2018年5月30日至2018年6月26日对江苏省无锡市中级人民法院司法评估委托书所涉及的位于江阴市临港街道英伦尚郡332号、333号等9套住宅用途房地产市场价格价值进行评估。估价报告编号：铭诚评报[2018]（锡）（房）字第1934号。

上述三个评估价值时点设定均为2018年5月30日，估价报告有效期均为自估价报告完成之日起壹年（2018年6月26日至2019年6月25日），现已过期，江阴广昊置业发展有限公司已被人民法院受理破产，无锡衡鑫清算事务所有限公司为其管理人，管理人联系方式（江苏无锡宜兴宜城街道东山西路88-2号新港湾商务楼西幢5楼507，电话：13812200200），故需贵单位对上述三个评估报告中尚未处置的房产（详见附件1）进行补充评估，评估价值时点为2019年7月12日，并出具补充评估报告。

江阴广昊置业发展有限公司管理人

2020年6月30日

附件 1：

还需评估的剩余尚未处置房产清单

序号	房屋代码	坐落	抵押面积
1	JYS005577004	临港街道英伦尚郡 11 号	254.17
2	JYS005577001	临港街道英伦尚郡 8 号	242.84
3	JYS005578006	临港街道英伦尚郡 7 号	242.29
4	JYS005575001	临港街道英伦尚郡 20 号	241.9
5	JYS005576001	临港街道英伦尚郡 33 号	242.29
6	JYS005635006	临港街道英伦尚郡 32 号	242.29
7	JYS005552001	临港街道英伦尚郡 193 号	543.51
8	JYS005636006	临港街道英伦尚郡 56 号	241.9
9	JYS005636001	临港街道英伦尚郡 50 号	253.18
10	JYS005572006	临港街道英伦尚郡 202 号	253.56
11	JYS005572004	临港街道英伦尚郡 200 号	242.26
12	JYS005572003	临港街道英伦尚郡 199 号	242.26
13	JYS005572002	临港街道英伦尚郡 198 号	242.26
14	JYS005572001	临港街道英伦尚郡 197 号	253.56
15	JYS005581003	临港街道英伦尚郡 332 号	181.3
16	JYS005559004	临港街道英伦尚郡 209 号	253.68
17	JYS005559003	临港街道英伦尚郡 208 号	242.37
合计			4415.62

江阴市房屋登记簿

所有权人	江阴广吴置业发展有限公司	状态	抵押 限制
房屋座落	临港街道英伦尚都193号	登簿日期	
共有人	无共有人		
房屋代码	JYS005552001	所有权证号	预20110560000044
产价	0.0	产别	有限公司

房屋状况

幢号	单元/ 门牌号	室号	结构	房屋 总层数	所在 层数	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)	建筑 年代	规划 用途
	193		钢筋混 凝土	4	1~3	543.51	0.0	0.0	2012	住宅

其它有效权利状况

序号	权利人	权利种类	债权金额/ 最高担保金额 (元)	设定 日期	债务履行期限
1	国联信托股份有限公司	抵押	4100000	2014年 3月27 日 9:27:1	2014.1.10-2014.7.10

房屋有效限制情况

序号	来文单位	来文编号	收文日期	限制内容
1	无锡市中级人民法院	(2015)锡商 初字第0123号	2015年5月5日	查封

附记

打印房屋登记簿证明

返

回

无锡市房屋登记簿

所有权人	江阴广吴管业发展有限公司	状态	抵押 限制
房屋座落	临港街道英伦尚郡7号	登簿日期	
共有人	无共有人		
房屋代码	JYS005578006	所有权证号	预20110560000006
产价	0.0	产别	有限公司

房屋状况

幢号	单元/ 门牌号	室号	结构	房屋 总层数	所在 层数	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)	建筑 年代	规划 用途
	7		钢筋混 凝土	4	1~3	242.29	233.4	8.89	2012	住宅

其它有效权利状况

序号	权利人	权利种类	债权金额/ 最高担保金额 (元)	设定日 期	债务履行期限
1	国联信托股份有限公司	抵押	1400000	2014年3 月27日 9:19:12	2014.1.10-2014.7.10

房屋有效限制情况

序号	来文单位	来文编号	收文日期	限制内容
1	无锡市中级人民法院	(2015)锡商 初字第0123号	2015年5月5日	查封

附记

打印房屋登记簿证明 返 回

无锡市房屋登记簿

所有权人	江阴广昊置业发展有限公司	状态	抵押 限制
房屋座落	临港街道英伦尚郡8号	登簿日期	
共有人	无共有人	所有权证号	预2011056000007
房屋代码	JYS005577001	产别	有限公司
产价	0.0		

房屋状况

幢号	单元/ 门牌号	室号	结构	房屋 总层数	所在 层数	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)	建筑 年代	规划 用途
	8		钢筋混 凝土	4	1~3	242.84	233.4	9.44	2012	住宅

其它有效权利状况

序号	权利人	权利种类	债权金额/ 最高担保金额 (元)	设定日 期	债务履行期限
1	国联信托股份有限公司	抵押	1400000	2014年3 月27日 9:17:28	2014.1.10-2014.7.10

房屋有效限制情况

序号	来文单位	来文编号	收文日期	限制内容
1	无锡市中级人民法院	(2015)锡商 初字第0123号	2015年5月5日	查封

附记

打印房屋登记簿证明

返回

无锡市房屋登记簿

所有权人	江阴广吴置业发展有限公司	状态	抵押 限制
房屋座落	临港街道英伦尚郡11号	登簿日期	
共有人	无共有人	所有权证号	预20110560000010
房屋代码	JYS005577004	产别	有限公司
产价	0.0		

房屋状况

幢号	单元/ 门牌号	室号	结构	房屋 总层数	所在 层数	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)	建筑 年代	规划 用途
	11		钢筋混 凝土	4	1~3	254.17	244.29	9.88	2012	住宅

其它有效权利状况

序号	权利人	权利种类	债权金额/ 最高担保金额 (元)	设定日 期	债务履行期限
1	国联信托股份有限公司	抵押	1500000	2014年3 月27日 9:11:33	2014.1.10-2014.7.10

房屋有效限制情况

序号	来文单位	来文编号	收文日期	限制内容
1	无锡市中级人民法院	(2015)锡商 初字第0123号	2015年5月5日	查封

附记

打印房屋登记簿证明

返回

无锡市房屋登记簿

所有权人	江阴广昊置业发展有限公司	状态	抵押 限制
房屋座落	临港街道英伦尚都20号	登簿日期	-
共有人	无共有人		
房屋代码	JYS005575001	所有权证号	预20110560000017
产价	0.0	产别	有限公司

房屋状况

幢号	单元/ 门牌号	室号	结构	房屋 总层数	所在 层数	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)	建筑 年代	规划 用途
	20		钢筋混 凝土	4	1~3	241.9	233.4	8.5	2012	住宅

其它有效权利状况

序号	权利人	权利种类	债权金额/ 最高担保金额 (元)	设定日 期	债务履行期限
1	国联信托股份有限公司	抵押	1440000	2014年3 月27日 9:10:31	2014.1.10-2014.7.10

房屋有效限制情况

序号	来文单位	来文编号	收文日期	限制内容
1	无锡市中级人民法院	(2015)锡尚 初字第0123号	2015年5月5日	查封

附记

打印房屋登记簿证明 返 回

无锡市房屋登记簿

所有权人	江阴广吴置业发展有限公司	状态	抵押 限制
房屋座落	临港街道英伦尚郡32号	登簿日期	
共有人	无共有人		
房屋代码	JYS005635006	所有权证号	预20110560000028
产价	0.0	产别	有限公司

房屋状况

幢号	单元/ 门牌号	室号	结构	房屋 总层数	所在 层数	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)	建筑 年代	规划 用途
	32		钢筋混 凝土	4	1~3	242.29	233.4	8.89	2012	住宅

其它有效权利状况

序号	权利人	权利种类	债权金额/ 最高担保金额 (元)	设定日 期	债务履行期限
1	国联信托股份有限公司	抵押	1440000	2014年3 月27日 9:16:38	2014.1.10-2014.7.10

房屋有效限制情况

序号	来文单位	来文编号	收文日期	限制内容
1	无锡市中级人民法院	(2015)锡商 初字第0123号	2015年5月5日	查封

附记

打印房屋登记簿证明

返回

江阴市房屋登记簿

所有权人	江阴广吴置业发展有限公司	状态	抵押 限制
房屋座落	临港街道英伦尚郡33号	登簿日期	-
共有人	无共有人		
房屋代码	JYS005576001	所有权证号	预20110560000029
产价	0.0	产别	有限公司

房屋状况

幢号	单元/门牌号	室号	结构	房屋总层数	所在层数	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)	建筑年代	规划用途
	33		钢筋混凝土	4	1~3	242.29	233.4	8.89	2012	住宅

其它有效权利状况

序号	权利人	权利种类	债权金额/最高担保金额(元)	设定日期	债务履行期限
1	国联信托股份有限公司	抵押	1440000	2014年3月27日 9:47:49	2014.1.10-2014.7.10

房屋有效限制情况

序号	来文单位	来文编号	收文日期	限制内容
1	无锡市中级人民法院	(2015)锡商初字第0123号	2015年5月5日	查封

附记

打印房屋登记簿证明 返回

江阴市房屋登记簿

所有权人	江阴广吴置业发展有限公司	状态	抵押 限制
房屋座落	临港街道英伦尚都50号	登簿日期	
共有人	无共有人		
房屋代码	JYS005636001	所有权证号	预20110560000035
产价	0.0	产别	有限公司

房屋状况

幢号	单元/ 门牌号	室号	结构	房屋 总层数	所在 层数	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)	建筑 年代	规划 用途
	50		钢筋混 凝土	4	1~3	253.18	244.29	8.89	2012	住宅

其它有效权利状况

序号	权利人	权利种类	债权金额/ 最高担保金额 (元)	设定 日期	债务履行期限
1	国联信托股份有限公司	抵押	1500000	2014年 3月27 日 9:25:1	2014.1.10-2014.7.10

房屋有效限制情况

序号	来文单位	来文编号	收文日期	限制内容
1	无锡市中级人民法院	(2015)锡商 初字第0123号	2015年5月5日	查封

附记

打印房屋登记簿证明 返 回

无锡市房屋登记簿

所有权人	江阴广吴置业发展有限公司	状态	抵押 限制
房屋座落	临港街道英伦尚郡56号	登簿日期	
共有人	无共有人		
房屋代码	JYS005636006	所有权证号	预20110560000040
产价	0.0	产别	有限公司

房屋状况

幢号	单元/ 门牌号	室号	结构	房屋 总层数	所在 层数	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)	建筑 年代	规划 用途
	56		钢筋混 凝土	4	1~3	241.9	233.4	8.5	2012	住宅

其它有效权利状况

序号	权利人	权利种类	债权金额/ 最高担保金额 (元)	设定日 期	债务履行期限
1	国联信托股份有限公司	抵押	1440000	2014年3 月27日 9:27:52	2014.1.10-2014.7.10

房屋有效限制情况

序号	来文单位	来文编号	收文日期	限制内容
1	无锡市中级人民法院	(2015)锡商 初字第0123号	2015年5月5日	查封

附记

打印房屋登记簿证明 返回

无锡市房屋登记簿

所有权人	江阴广吴置业发展有限公司	状态	抵押 限制
房屋座落	临港街道英伦尚都197号	登簿日期	
共有人	无共有人		
房屋代码	JYS005572001	所有权证号	预20110560000047
产价	0.0	产别	有限公司

房屋状况

幢号	单元/ 门牌号	室号	结构	房屋 总层数	所在 层数	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)	建筑 年代	规划 用途
	197		钢筋混 凝土	4	1~3	253.56	244.29	9.27	2012	住宅

其它有效权利状况

序号	权利人	权利种类	债权金额/ 最高担保金额 (元)	设定日 期	债务履行期限
1	国联信托股份有限公司	抵押	1510000	2014年3 月27日 9:47:18	2014.1.10-2014.7.10

房屋有效限制情况

序号	来文单位	来文编号	收文日期	限制内容
1	无锡市中级人民法院	(2015)锡商 初字第0123号	2015年5月5日	查封

附记

打印房屋登记簿证明

返回

江阴市房屋登记簿

所有权人	江阴广吴置业发展有限公司	状态	抵押 限制
房屋座落	临港街道英伦尚郡198号	登簿日期	-
共有人	无共有人		
房屋代码	JYS005572002	所有权证号	预20110560000048
产价	0.0	产别	有限公司

房屋状况

幢号	单元/ 门牌号	室号	结构	房屋 总层数	所在 层数	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)	建筑 年代	规划 用途
	198		钢筋混 凝土	4	1~3	242.26	233.4	8.86	2012	住宅

其他有效权利状况

序号	权利人	权利种类	债权金额/ 最高担保金额 (元)	设定 日期	债务履行期限
1	国联信托股份有限公司	抵押	1440000	2014年 3月27 日 9:0:14	2014.1.10-2014.7.10

房屋有效限制情况

序号	来文单位	来文编号	收文日期	限制内容
1	无锡市中级人民法院	(2015)锡商 初字第0123号	2015年5月5日	查封

附记

打印房屋登记簿证明

返回

无锡市房屋登记簿

所有权人	江阴广吴置业发展有限公司	状态	抵押 限制
房屋座落	临港街道英伦尚郡199号	登簿日期	-
共有人	无共有人		
房屋代码	JYS005572003	所有权证号	预20110560000049
产价	0.0	产别	有限公司

房屋状况

幢号	单元/ 门牌号	室号	结构	房屋 总层数	所在 层数	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)	建筑 年代	规划 用途
	199		钢筋混 凝土	4	1~3	242.26	233.4	8.86	2012	住宅

其它有效权利状况

序号	权利人	权利种类	债权金额/ 最高担保金额 (元)	设定日期	债务履行期限
1	国联信托股份有限公司	抵押	1440000	2014年3 月27日 8:58:52	2014.1.10-2014.7.10

房屋有效限制情况

序号	来文单位	来文编号	收文日期	限制内容
1	无锡市中级人民法院	(2015)锡商 初字第0123号	2015年5月5日	查封

附记

打印房屋登记簿证明

返回

无锡市房屋登记簿

所有权人	江阴广吴置业发展有限公司	状态	抵押 限制
房屋座落	临港街道英伦尚郡200号	登簿日期	-
共有人	无共有人		
房屋代码	JYS005572004	所有权证号	预20110560000050
产价	0.0	产别	有限公司

房屋状况

幢号	单元/ 门牌号	室号	结构	房屋 总层数	所在 层数	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)	建筑 年代	规划 用途
	200		钢筋混 凝土	4	1~3	242.26	233.4	8.86	2012	住宅

其它有效权利状况

序号	权利人	权利种类	债权金额/ 最高担保金额 (元)	设定日 期	债务履行期限
1	国联信托股份有限公司	抵押	1440000	2014年3 月27日 10:9:20	2014.1.10-2014.7.10

房屋有效限制情况

序号	来文单位	来文编号	收文日期	限制内容
1	无锡市中级人民法院	(2015)锡商 初字第0123号	2015年5月5日	查封

附记

打印房屋登记簿证明 返 回

所有权人	江阴广吴置业发展有限公司	状态	抵押 限制
房屋座落	临港街道英伦尚郡202号	登簿日期	-
共有人	无共有人		
房屋代码	JYS005572006	所有权证号	预20110560000052
产价	0.0	产别	有限公司

房屋状况

幢号	单元/ 门牌号	室号	结构	房屋 总层数	所在 层数	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)	建筑 年代	规划 用途
	202		钢筋混 凝土	4	1~3	253.56	244.29	9.27	2012	住宅

其它有效权利状况

序号	权利人	权利种类	债权金额/ 最高担保金额 (元)	设定日 期	债务履行期限
1	国联信托股份有限公司	抵押	1510000	2014年3 月27日 9:25:58	2014.1.10-2014.7.10

房屋有效限制情况

序号	来文单位	来文编号	收文日期	限制内容
1	无锡市中级人民法院	(2015)锡商 初字第0123号	2015年5月5日	查封

附记

打印房屋登记簿证明 返 回

无锡市房屋登记簿

所有权人	江阴广昊置业发展有限公司	状态	抵押 限制
房屋座落	临港街道英伦尚郡208号	登簿日期	-
共有人	无共有人		
房屋代码	JYS005559003	所有权证号	预20110560000057
产价	0.0	产别	有限公司

房屋状况

幢号	单元/ 门牌号	室号	结构	房屋 总层数	所在 层数	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)	建筑 年代	规划 用途
	208		钢筋混 凝土	4	1~3	242.37	233.4	8.97	2012	住宅

其它有效权利状况

序号	权利人	权利种类	债权金额/ 最高担保金额 (元)	设定日 期	债务履行期限
1	国联信托股份有限公司	抵押	1440000	2014年3 月27日 9:36:26	2014.1.10-2014.7.10

房屋有效限制情况

序号	来文单位	来文编号	收文日期	限制内容
1	无锡市中级人民法院	(2015)锡商 初字第0123号	2015年5月5日	查封

附记

打印房屋登记簿证明

返 回

江阴市房屋登记簿

所有权人	江阴广吴管业发展有限公司	状态	抵押 限制
房屋座落	临港街道英伦尚郡209号	登簿日期	-
共有人	无共有人		
房屋代码	JYS005559004	所有权证号	预20110560000058
产价	0.0	产别	有限公司

房屋状况

幢号	单元/ 门牌号	室号	结构	房屋 总层数	所在 层数	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)	建筑 年代	规划 用途
	209		钢筋混 凝土	4	1~3	253.68	244.29	9.39	2012	住宅

其它有效权利状况

序号	权利人	权利种类	债权金额/ 最高担保金额 (元)	设定日 期	债务履行期限
1	国联信托股份有限公司	抵押	1500000	2014年3 月27日 9:13:29	2014. 1. 10-2014. 7. 10

房屋有效限制情况

序号	来文单位	来文编号	收文日期	限制内容
1	无锡市中级人民法院	(2015)锡商 初字第0123号	2015年5月5日	查封

附记

打印房屋登记簿证明

返回

无锡市房屋登记簿

所有权人	江阴广吴置业发展有限公司	状态	抵押 限制
房屋座落	临港街道英伦尚郡332号	登簿日期	
共有人	无共有人		
房屋代码	JYS005581003	所有权证号	预20110560000061
产价	0.0	产别	有限公司

房屋状况

幢号	单元/ 门牌号	室号	结构	房屋 总层数	所在 层数	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)	建筑 年代	规划 用途
	332		钢筋混 凝土	5	1~2	181.3	167.45	13.85	2012	住宅

其它有效权利状况

序号	权利人	权利种类	债权金额/ 最高担保金额 (元)	设定日 期	债务履行期限
1	国联信托股份有限公司	抵押	990000	2014年3 月27日 9:12:43	2014.1.10-2014.7.10

房屋有效限制情况

序号	来文单位	来文编号	收文日期	限制内容
1	无锡市中级人民法院	(2015)锡商 初字第0123号	2015年5月5日	查封

附记

打印房屋登记簿证明 返 回



编号 320211000201712130212



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913202117140899243 (1/2)

名称 江苏铭诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司
类型 有限责任公司
住所 无锡市鸿桥路801-1612
法定代表人 王立平
注册资本 1000万元整
成立日期 1999年08月18日
营业期限 1999年08月18日至*****
经营范围 土地评估、房地产评估；资产评估；地籍测绘；房产测绘；工程测量服务；工程造价咨询；工程招标代理；项目建议书、可行性研究报告编制；土地利用规划、编制、设计、咨询；土地登记代理；房地产项目策划与可行性研究；房地产咨询、经纪服务；市场营销策划。（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）



登记机关



企业信用信息公示系统网址：www.jsgsj.gov.cn:58888/province

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



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：江苏铭诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 王立平

住所：无锡市鸿桥路801-1612

统一社会信用代码：913202117140899243

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备(壹)无锡 00028

有效期限：2016年09月18日 至 2022年10月09日



发证机关(公章)
2019 08

中华人民共和国住房和城乡建设部制



江苏铭诚土地房地产评估测绘工程咨询有限公司

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. 00150391

姓名 / Full name

王菲

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

320902197002140049

注册号 / Registration No.

3220090051

执业机构 / Employer

江苏铭诚土地房地产评估测绘工程
咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-3-13

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. 00187592

姓名 / Full name

成勤

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

320211197008261624

注册号 / Registration No.

3220070086

执业机构 / Employer

江苏铭诚土地房地产评估测绘工程
咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-06-19

持证人签名 / Bearer's signature

