

房地产司法鉴定估价报告



江苏君盛

估价项目名称：汤彬名下位于张家港市乐余镇镇北路 44 号 201

室住宅、101 室商业、102 室商业、103 室商业、

Z1 室车库及 Z2 室车库房地产市场价格价值评估

估价委托人：张家港市人民法院

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

赵 秋 3220140095

估价报告出具日期：2021 年 05 月 06 日

估价报告编号：江苏君盛房评（2021）第 0427007 号

致估价委托人函

张家港市人民法院：

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：为估价委托人处理有关申请人执行人：袁冰湘；被执行人：瞿伟，钱琼芬，汤彬，李秀华，汤云杰民间借贷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、房屋不可移动装修价值及附着物价值；

(2) 坐落：估价对象位于张家港市乐余镇镇北路 44 号 201 室、101 室、102 室、103 室、Z1 室及 Z2 室；

(3) 名称：张家港市乐余镇镇北路 44 号 201 室住宅、101 室商业、102 室商业、103 室商业、Z1 室车库及 Z2 室车库房地产；

(4) 权属：权利人为汤彬，201 室权证号：张房权证乐字第 00050897 号/张国用（2001）2400142；101 室权证号：张房权证乐字第 00050897 号/张国用（2001）2400129；102 室权证号：张房权证乐字第 00050897 号/张国用（2001）2400130；103 室权证号：张房权证乐字第 00050897 号/张国用（2001）2400131；Z1 室权证号：张房权证乐字第 00050897 号/张国用（2001）2400129；Z2 室权证号：张房权证乐字第 00050897 号/张国用（2001）2400142；

(5) 规模：房屋建筑面积合计为 265.40 平方米(其中 201 室为 152.52 平方米、101 为 28.83 平方米、102 室为 28.83 平方米、103 室为 28.83 平方米、Z1 室为 10.03 平方米、Z2 室为 16.36 平方米)，201 室、101 室、102 室、103 室、Z1 室及 Z2 室土地面积均为 845.00 平方米；

(6) 用途：201 室房屋设计用途为成套住宅；101 室、102 室及 103 室房屋设计用途均为商业服务；Z1 室及 Z2 室房屋设计用途均为车库，土地用途为城镇住宅用地，土地性质为出让，终止日期至 2071 年 06 月

22日。

3、价值时点：2021年04月23日。

4、价值类型：市场价值。

5、估价方法：估价对象乐余镇镇北路44号201室、Z1室及Z2室采用比较法评估；估价对象乐余镇镇北路44号101室、102室及103室采用收益法评估。

6、估价结果：房地产市场价值¥1811187元，人民币大写壹佰捌拾壹万壹仟壹佰捌拾柒元整，评估明细详见下表1。

表1 估价对象估价结果一览表

序号	估价对象	房屋建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)	房地产价值 (元)	装修价值 (元)	合计 (元)
1	市乐余镇镇北路44号201室	152.52	845.00	932260	328418	1811187
2	乐余镇镇北路44号101室	28.83	845.00	170308		
3	乐余镇镇北路44号102室	28.83	845.00	170308		
4	乐余镇镇北路44号103室	28.83	845.00	170308		
5	乐余镇镇北路44号Z1室	10.03	845.00	15045		
6	乐余镇镇北路44号Z2室	16.36	845.00	24540		
合计		265.40		1482769	328418	1811187

7、特别提示

(1)上述估价结果受报告中已说明的假设和限制条件的制约；

(2)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。

(3)估价对象乐余镇镇北路44号201室、101室、102室、103室、Z1室及Z2室共6处房产打通使用中，过户前请详细咨询当地有关部门。

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：

2021年05月06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.....	14
六、价值类型.....	14
七、估价依据.....	14
八、估价原则.....	16
九、估价方法.....	17
十、估价结果.....	19
十一、注册房地产估价师.....	20

十二、实地勘查日期.....	20
十三、估价作业日期.....	20
十四、估价报告应用的有效期.....	20
附 件	21

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、赵秋）已于 2021 年 04 月 23 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		2021.05.06
赵秋	3220140095		2021.5.6

2021年05月06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（查询编号：公开 20218200349853、公开 20218200349854、公开 20218200349855、公开 20218200349856、公开 20218200349857、公开 20218200349858）。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 2021 年 04 月 23 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、价值时点与实地查勘之日一致。

二、未定事项假设

本估价项目不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

本估价项目不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实假设。

四、不相一致假设

本次估价对象房屋登记坐落为张家港市乐余镇镇北路 44 号 201 室、101 室、102 室、103 室、Z1 室及 Z2 室，现场勘查门牌编号为张家港市乐余镇镇北路 89-11、89-12、89-13，房屋登记坐落与实际门牌编号不一致，本次估价假定房屋登记坐落与实际门牌编号为同一处房产。

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有关申请人执行人：袁冰湘；被执行人：瞿伟，钱琼芬，汤彬，李秀华，汤云杰民间借贷合同纠纷一案提供市场价值参考依据，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（2021）第0427007号

一、估价委托人

名称：张家港市人民法院

地址：张家港市人民东路 100 号

联系人：刘莉、赵秋华

联系电话：0512-56967369

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

为估价委托人处理有关申请人执行人：袁冰湘；被执行人：瞿伟，钱琼芬，汤彬，李秀华，汤云杰民间借贷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张家港市乐余镇镇北路 44 号

201 室住宅、101 室商业、102 室商业、103 室商业、Z1 室车库及 Z2 室车库房地产，评估房屋建筑面积合计为 265.40 m²（其中 201 室为 152.52 m²、101 为 28.83 m²、102 室为 28.83 m²、103 室为 28.83 m²、Z1 室为 10.03 m²、Z2 室为 16.36 m²），201 室、101 室、102 室、103 室、Z1 室及 Z2 室土地面积均为 845.00 m²，本次评估包含房屋价值、相应分摊的土地使用权价值、房屋不可移动装修价值及附着物价值。

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房屋价值、相应分摊的土地使用权价值及房屋不可移动装修价值及附着物价值。

（2）坐落：估价对象位于镇北路南侧，其位置图详见附件。

（3）范围：估价对象所在建筑物共 4 层，估价对象 201 室位于地上第 2 层；101 室、102 室、103 室、Z1 室及 Z2 室均位于地上第 1 层。

（4）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，估价对象房屋建筑面积合计为 265.40 m²（其中 201 室为 152.52 m²、101 为 28.83 m²、102 室为 28.83 m²、103 室为 28.83 m²、Z1 室为 10.03 m²、Z2 室为 16.36 m²），201 室、101 室、102 室、103 室、Z1 室及 Z2 室土地面积均为 845.00 m²，共计 6 套。

（5）用途：估价对象 201 室房屋设计用途为成套住宅；101 室、102 室及 103 室房屋设计用途均为商业服务；Z1 室及 Z2 室房屋设计用途均为车库，201 室、101 室、102 室、103 室、Z1 室及 Z2 室土地登记用途均为城镇住宅用地。

(6) 利用现状：估价对象 6 处房产现打通作为住宅使用中。

(7) 权属：估价委托人提供了《不动产登记簿查询记录》复印件，权利人为汤彬，明细见表 2：

表 2 估价对象登记状况一览表

乐余镇镇北路 44 号 201 室：

权证号信息						
权证号	张房权证乐字第 00050897 号/张国用 (2001) 2400142					
不动产单元号	320582003019GB00022F00010030					
权利人	汤彬					
权利人证件号	320521196903142618					
登记日期						
查询信息用途						
证书状态	现势					
附记						
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	152.52	成套住宅		4	2	乐余镇镇北路 44 号 201 室
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	
乐余镇镇北路 44 号 201 室		845	2071-06-22 止	出让	城镇住宅用地	
共有权人						
权证号			共有权人	共有方式	共有比例	
张房权证乐字第 00050897 号			汤彬			
他项权利信息						
他项权证号	他项权利人	担保范围	抵押方式	债权数额 (万元)	债务履行期限 (债权确定期间)	设定日期
苏 (2016) 张家港市不动产证明第 0009218 号	苏州港口张家港保税区科技小额贷款有限公司	见抵押合同第三条。	最高额抵押	120	2016-11-28 起 2019-11-27 止	2016-11-28
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

张家港市人 民法院	查封	(2019)苏0582民初 12734号	2019-11-08	2022-11-07		
张家港市人 民法院	轮候 查封	(2020)苏0582民初 3754号	2020-04-28	2023-04-27		

乐余镇镇北路44号101室:

权证号信息						
权证号	张房权证乐字第00050897号/张国用(2001)2400129					
不动产单元号	320582003019GB00022F00010001					
权利人	汤彬					
权利人证件号	320521196903142618					
登记日期						
查询信息用途						
证书状态	现势					
附记						
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	28.83	商业服务		4	1	乐余镇镇北路44号101室
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	
乐余镇镇北路44号101室		845	2071-06-22止	出让	城镇住宅用地	
共有权人						
权证号			共有权人	共有方式	共有比例	
张房权证乐字第00050897号			汤彬			
他项权利信息						
他项权证号	他项权利人	担保范围	抵押方式	债权数额(万元)	债务履行期限(债权确定期间)	设定日期
苏(2016)张家港市不动产证明第0009218号	苏州港口张家港保税区科技小额贷款有限公司	见抵押合同第三条。	最高额抵押	120	2016-11-28起 2019-11-27止	2016-11-28
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

张家港市人民法院	轮候查封	(2019)苏0582民初12734号	2019-11-08	2022-11-07		
张家港市人民法院	轮候查封	(2020)苏0582民初3754号	2020-04-28	2023-04-27		

乐余镇镇北路44号102室:

权证号信息						
权证号	张房权证乐字第00050897号/张国用(2001)2400130					
不动产单元号	320582003019GB00022F00010002					
权利人	汤彬					
权利人证件号	320521196903142618					
登记日期						
查询信息用途						
证书状态	现势					
附记						
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	28.83	商业服务		4	1	乐余镇镇北路44号102室
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	
乐余镇镇北路44号102室		845	2071-06-22止	出让	城镇住宅用地	
共有权人						
权证号			共有权人	共有方式	共有比例	
张房权证乐字第00050897号			汤彬			
他项权利信息						
他项权证号	他项权利人	担保范围	抵押方式	债权数额(万元)	债务履行期限(债权确定期间)	设定日期
苏(2016)张家港市不动产证明第0009218号	苏州港口张家港保税区科技小额贷款有限公司	见抵押合同第三条。	最高额抵押	120	2016-11-28起 2019-11-27止	2016-11-28
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

张家港市人 民法院	轮候 查封	(2019)苏 0582 民初 12734 号	2019-11-08	2022-11-07		
张家港市人 民法院	轮候 查封	(2020)苏 0582 民初 3754 号	2020-04-28	2023-04-27		

乐余镇镇北路 44 号 103 室:

权证号信息						
权证号	张房权证乐字第 00050897 号/张国用 (2001) 2400131					
不动产单元号	320582003019GB00022F00010003					
权利人	汤彬					
权利人证件号	320521196903142618					
登记日期						
查询信息用途						
证书状态	现势					
附记						
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	28.83	商业服务		4	1	乐余镇镇北路 44 号 103 室
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	
乐余镇镇北路 44 号 103 室		845	2071-06-22 止	出让	城镇住宅用地	
共有权人						
权证号			共有权人	共有方式	共有比例	
张房权证乐字第 00050897 号			汤彬			
他项权利信息						
他项权证号	他项权利人	担保范 围	抵押 方式	债权数额 (万元)	债务履行期限 (债 权确定期间)	设定日期
苏 (2016) 张家 港市不动产证明 第 0009218 号	苏州港口张家 港保税区科技 小额贷款有限 公司	见抵押 合同第 三条。	最高 额抵 押	120	2016-11-28 起 2019-11-27 止	2016-11-28
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

张家港市人 民法院	轮候 查封	(2019)苏0582民初 12734号	2019-11-08	2022-11-07		
张家港市人 民法院	轮候 查封	(2020)苏0582民初 3754号	2020-04-28	2023-04-27		

乐余镇镇北路 44 号 Z1 室:

权证号信息						
权证号	张房权证乐字第 00050897 号/张国用 (2001) 2400129					
不动产单元号	320582003019GB00022F00010027					
权利人	汤彬					
权利人证件号	320521196903142618					
登记日期						
查询信息用途						
证书状态	现势					
附记						
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	10.03	车库		1	1	乐余镇镇北路 44 号 Z1 室
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	
乐余镇镇北路 44 号 Z1 室		845	2071-06-22 止	出让	城镇住宅用地	
共有人						
权证号			共有人	共有方式	共有比例	
张房权证乐字第 00050897 号			汤彬			
他项权利信息						
他项权证号	他项权利人	担保范 围	抵押 方式	债权数额 (万元)	债务履行期限 (债 权确定期间)	设定日期
苏 (2016) 张家 港市不动产证明 第 0009218 号	苏州港口张家 港保税区科技 小额贷款有限 公司	见抵押 合同第 三条。	最高 额抵 押	120	2016-11-28 起 2019-11-27 止	2016-11-28
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

张家港市人 民法院	轮候 查封	(2019)苏0582民初 12734号	2019-11-08	2022-11-07		
张家港市人 民法院	轮候 查封	(2020)苏0582民初 3754号	2020-04-28	2023-04-27		

乐余镇镇北路44号Z2室:

权证号信息						
权证号	张房权证乐字第00050897号/张国用(2001)2400142					
不动产单元号	320582003019GB00022F00010028					
权利人	汤彬					
权利人证件号	320521196903142618					
登记日期						
查询信息用途						
证书状态	现势					
附记						
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	16.36	车库		1	1	乐余镇镇北路44号Z2室
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	
乐余镇镇北路44号Z2室		845	2071-06-22止	出让	城镇住宅用地	
共有权人						
权证号			共有权人	共有方式	共有比例	
张房权证乐字第00050897号			汤彬			
他项权利信息						
他项权证号	他项权利人	担保范围	抵押方式	债权数额(万元)	债务履行期限(债权确定期间)	设定日期
苏(2016)张家港市不动产证明第0009218号	苏州港口张家港保税区科技小额贷款有限公司	见抵押合同第三条。	最高额抵押	120	2016-11-28起 2019-11-27止	2016-11-28
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

张家港市人 民法院	轮候 查封	(2019)苏 0582 民初 12734 号	2019-11-08	2022-11-07		
张家港市人 民法院	轮候 查封	(2020)苏 0582 民初 3754 号	2020-04-28	2023-04-27		

3、土地基本状况

(1) 土地四至：估价对象所在楼幢东至道路，南至空地，西至道路，北至镇北路。

(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五通一平，即“通路、通上水、通下水、通电、通讯、场地平整”，宗地外达到五通，“通路、通上水、通下水、通电、通讯”的开发程度，基础设施完备程度较优。

(4) 土地使用期限：依据估价委托人提供的《不动产登记簿查询记录》复印件，估价对象所在宗地土地性质为出让，终止日期为 2071 年 06 月 22 日，至价值时点，土地剩余使用年限为 50.20 年。

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电信、联通、移动等宽带，有给水、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了解，估价对象一楼层高 3.3 米左右、二楼层高 2.7 米左右，层高较适中。估价对象客厅地砖铺地，纸面板吊顶，墙面贴墙砖；卧室免漆地板铺地、大理石地坪，纸面板吊顶，墙面贴墙纸、部分白色涂料粉刷；厨房、卫生间地砖铺地，集成吊顶，墙面贴墙砖，厨卫设施齐全。估价对象现打通使用中。

(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，维护保养较优，使用状况较优，成新率较优。

(5) 空间布局：估价对象布局较合理。

(6) 朝向：南北向。

(7) 楼幢位置：估价对象所在楼幢位置较优，出入较方便。

(8) 楼层：总层数 4 层，估价对象 201 室位于地上第 2 层；101 室、102 室、103 室、Z1 室及 Z2 室均位于地上第 1 层。

五、价值时点

本次评估价值时点为实地查勘之日，即 2021 年 04 月 23 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“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯）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、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2007年10月1日起施行）

2、《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）

3、《中华人民共和国土地管理法》（第三次修正，2019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）

4、《中华人民共和国担保法》（1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过，自1995年10月1日起施行）

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，2007年10月28日中华人民共和国主席令第74号公布）

6、《不动产登记暂行条例》（2014年11月24日中华人民共和国国务院令656号发布，自2015年3月1日起施行）

7、《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）

8、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》法释[2004]16号

9、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》法办发[2007]5号

10、《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》法释[2009]16号

11、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》法释[2011]21号

12、《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》法释[2018]15号

（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、张家港市人民法院司法评估委托书

(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、《市住房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)

6、《市住房城乡建设局关于公布苏州市房屋装修及附着物参考价格的通知》(苏住建房[2020]8号)

7、估价对象现状照片

8、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住宅及车库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201室住宅、Z1室车库及Z2室车库进行评估；另估价对象所在区域内商业租赁较为普遍，租赁市场交易较为活跃，类似商业房地产的租赁收益较易取得，因此其类似商业房地产的租金收益及资本化率等也容易确定，故选用收益法对估价对象101室商业、102室商业及103室商业进行评估。

2、估价方法的定义与公式

2.1 比较法

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

2.2 收益法

所谓收益法：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价值的方法。其本质是以房地产的未来收益为向导来求取房地产的价值。通常把收

益法求得的价值简称为收益价格。收益法适用的估价对象是有经济收益或有潜在经济收益房地产。其公式为：

$$V = \frac{a}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]$$

式中：V——房地产收益价值

a——房地产第一年净收益

Y——报酬率

g——净收益每年递增率

n——未来可获得收益的年限

具体估价步骤：(1) 收集有关收入和费用的资料→(2) 估算潜在毛收入→(3) 估算有效毛收入→(4) 估算运营费用→(5) 估算净收益→(6) 选用适当的报酬率→(7) 选用适宜的计算公式求出收益价格

十、估价结果

汤彬名下位于张家港市乐余镇镇北路 44 号 201 室房地产，在满足本次估价假设和限制条件的前提下，在价值时点 2021 年 04 月 23 日的房地产房地产市场价值 ¥1811187 元，人民币大写壹佰捌拾壹万壹仟壹佰捌拾柒元整，评估明细详见下表 1。

表 1 估价对象估价结果一览表

序号	估价对象	房屋建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)	房地产价值 (元)	装修价值 (元)	合计 (元)
1	市乐余镇镇北路 44 号 201 室	152.52	845.00	932260	328418	1811187
2	乐余镇镇北路 44 号 101 室	28.83	845.00	170308		
3	乐余镇镇北路 44 号 102 室	28.83	845.00	170308		
4	乐余镇镇北路 44 号 103 室	28.83	845.00	170308		
5	乐余镇镇北路 44 号 Z1 室	10.03	845.00	15045		
6	乐余镇镇北路 44 号 Z2 室	16.36	845.00	24540		
合计		265.40		1482769	328418	1811187

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		2021.05.06
赵秋	3220140095		2021.5.6

十二、实地勘查日期

2021年04月23日

十三、估价作业日期

2021年03月25日至2021年05月06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原则上为一年，但市场状况变化很大时，估价报告应用的有效期不超过半年。

江苏君盛土地房地产资产评估造价咨询有限公司

2021年05月06日



附 件

- 一、 张家港市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、 估价师、法院工作人员与被执行人现场照片
- 六、 受托估价机构营业执照及资质证书（复印件）
- 七、 本次估价房地产估价师资格证书（复印件）

张 家 港 市 人 民 法 院

司法鉴定委托书

(2021)苏 0582 法鉴委字第 100 号

江苏君盛土地房地产资产评估造价咨询有限公司:


我院执行局(执行指挥中心)移送的有关申请执行人:袁冰湘;被执行人:瞿伟,钱琼芬,汤彬,李秀华,汤云杰民间借贷合同纠纷一案,要求对乐余镇镇北路 44 号 201 室、101 室、102 室、103 室、Z1 室、Z2 室的不动产进行评估(张房权证乐字第 00050897 号)。(含固定装饰装修)(门牌为镇北路 89-13 号,实际居住)。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第 76 条的规定(或《中华人民共和国刑事诉讼法》的规定),特委托你单位予以鉴定。现将有关材料送去,请指派你单位有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后,应当出具鉴定报告书,并由鉴定人签名、盖章。

我院送去的有关材料,请一并退还我院。

附1:《委托鉴定要求》

附2:《委托鉴定材料清单》

2021年03月23日



督办人:张家港市人民法院立案庭(鉴定室)刘莉 赵秋华

电话: 0512-56967369

传真: 0512-56967385

1 住宅 + 5 门面

不动产登记簿查询记录



查询目的:

查询时间: 2021年01月06日09时09分17秒

查询编号: 公开20218200349853

权证号信息

权证号	张房权证乐字第00050897号/张国用(2001)2400142
不动产单元号	320582003019GB00022F00010030
权利人	汤彬
权利人证件号	320521196903142618
登记日期	
查询信息用途	
证书状态	现房
附记	

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	152.52	成套住宅		4	2	乐余镇镇北路44号201室

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
乐余镇镇北路44号201室	845	2071-06-22止	出让	城镇住宅用地

共有权人

权证号	共有权人	共有方式	共有比例
张房权证乐字第00050897号	汤彬		

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	债权数额(万元)	债务履行期限(债权确定期间)	登记日期
苏(2016)张家港市不动产权证明第0009218号	苏州港口张家港保税区科技小额贷款有限公司	见抵押合同第三条。	最高额抵押	120	2016-11-28起 2019-11-27止	2016-11-28

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
张家港市人民法院	查封	(2019)苏0582民初12734号	2019-11-08	2022-11-07	☆	
张家港市人民法院	轮候查封	(2020)苏0582民初3754号	2020-04-28	2023-04-27		

经办时间: 2021年01月06日09时09分17秒 经办人: 法院查询1

张家港市不动产登记中心

不动产登记簿查询记录



查询目的:

查询时间: 2021年01月06日09时09分17秒

查询编号: 公开20218200349854

权证号信息

权证号	张房权证乐字第00050897号/张国用(2001)2400129
不动产单元号	320582003019GB00022F00010001
权利人	汤彬
权利人证件号	320521196903142618
登记日期	
查询信息用途	
证书状态	现房
附记	

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	28.83	商业服务		4	1	乐余镇镇北路44号101室

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
乐余镇镇北路44号101室	845	2071-06-22止	出让	城镇住宅用地

共有权人

权证号	共有权人	共有方式	共有比例
张房权证乐字第00050897号	汤彬		

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	债权数额(万元)	债务履行期限(债权确定期间)	登记日期
苏(2016)张家港市不动产证明第0009218号	苏州港口张家港保税区科技小额贷款有限公司	见抵押合同第三条。	最高额抵押	120	2016-11-28起 2019-11-27止	2016-11-28

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
张家港市人民法院	轮候查封	(2019)苏0582民初12734号	2019-11-08	2022-11-07		★
张家港市人民法院	轮候查封	(2020)苏0582民初3754号	2020-04-28	2023-04-27		

经办时间: 2021年01月06日09时09分17秒 经办人: 法院查询1

张家港市不动产登记中心

不动产登记簿查询记录



查询目的:

查询时间: 2021年01月06日09时09分17秒

查询编号: 公开20218200349855

权证号信息

权证号	张房权证乐字第00050897号/张国用(2001)2400130
不动产单元号	320582003019GB00022F00010002
权利人	汤彬
权利人证件号	320521196903142618
登记日期	
查询信息用途	
证书状态	现势
附记	

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	28.83	商业服务		4	1	乐余镇镇北路44号102室

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
乐余镇镇北路44号102室	845	2071-06-22止	出让	城镇住宅用地

共有权人

权证号	共有权人	共有方式	共有比例
张房权证乐字第00050897号	汤彬		

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	债权数额(万元)	债务履行期限(债权确定期间)	登记日期
苏(2016)张家港市不动产证明第0009218号	苏州港口张家港保税区科技小额贷款有限公司	见抵押合同第三条。	最高额抵押	120	2016-11-28起 2019-11-27止	2016-11-28

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
张家港市人民法院	轮候查封	(2019)苏0582民初12734号	2019-11-08	2022-11-07	★	
张家港市人民法院	轮候查封	(2020)苏0582民初3754号	2020-04-28	2023-04-27		

经办时间: 2021年01月06日09时09分17秒 经办人: 法院查询1

张家港市不动产登记中心

不动产登记簿查询记录



查询目的:

查询时间: 2021年01月06日09时09分17秒

查询编号: 公开20218200349856

权证号信息

权证号	张房权证乐字第00050897号/张国用(2001)2400131
不动产单元号	320582003019GB00022F00010003
权利人	汤彬
权利人证件号	320521196903142618
登记日期	
查询信息用途	
证书状态	现房
附记	

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	28.83	商业服务		4	1	乐余镇镇北路44号103室

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
乐余镇镇北路44号103室	845	2071-06-22止	出让	城镇住宅用地

共有权人

权证号	共有权人	共有方式	共有比例
张房权证乐字第00050897号	汤彬		

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	债权数额(万元)	债务履行期限(债权确定期间)	登记日期
苏(2016)张家港市不动产证明第0009218号	苏州港口张家港保税区科技小额贷款有限公司	见抵押合同第三条	最高额抵押	120	2016-11-28起 2019-11-27止	2016-11-28

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
张家港市人民法院	轮候查封	(2019)苏0582民初12734号	2019-11-08	2022-11-07	★	
张家港市人民法院	轮候查封	(2020)苏0582民初3754号	2020-04-28	2023-04-27		

经办时间: 2021年01月06日09时09分17秒 经办人: 法院查询1

张家港市不动产登记中心

不动产登记簿查询记录



查询目的:

查询时间: 2021年01月06日09时09分17秒

查询编号: 公开20218200349857

权证号信息

权证号	张房权证乐字第00050897号/张国用(2001)2400129
不动产单元号	320582003019GB00022F00010027
权利人	汤彬
权利人证件号	320521196903142618
登记日期	
查询信息用途	
证书状态	现势
附记	

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	10.03	车库		1	1	乐余镇镇北路44号Z1室

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
乐余镇镇北路44号101室	845	2071-06-22止	出让	城镇住宅用地

共有权人

权证号	共有权人	共有方式	共有比例
张房权证乐字第00050897号	汤彬		

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	债权数额(万元)	债务履行期限(债权确定期间)	登记日期
苏(2016)张家港市不动产证明第0009218号	苏州港口张家港保税区科技小额贷款有限公司	见抵押合同第三条。	最高额抵押	120	2016-11-28起 2019-11-27止	2016-11-28

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
张家港市人民法院	轮候查封	(2019)苏0582民初12734号	2019-11-08	2022-11-07	★	
张家港市人民法院	轮候查封	(2020)苏0582民初3754号	2020-04-28	2023-04-27		

经办时间: 2021年01月06日09时09分17秒 经办人: 法院查询1

张家港市不动产登记中心

不动产登记簿查询记录



查询目的:

查询时间: 2021年01月06日09时09分17秒

查询编号: 公开20218200349858

权证号信息

权证号	张房权证乐字第00050897号/张国用(2001)2400142
不动产单元号	320582003019GB00022F00010028
权利人	汤彬
权利人证件号	320521196903142618
登记日期	
查询信息用途	
证书状态	现房
附记	

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	16.36	车库		1	1	乐余镇镇北路44号 Z2室

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
乐余镇镇北路44号201 室	845	2071-06-22止	出让	城镇住宅用地

共有权人

权证号	共有权人	共有方式	共有比例
张房权证乐字第00050897号	汤彬		

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	债权数额(万元)	债务履行期限(债权确定期间)	登记日期
苏(2016)张家港市不动 产证明第0009218号	苏州港口张 家港保税区 科技小额贷款有限公司	见抵押 合同第 三条。	最高额抵 押	120	2016-11-28起 2019-11-27止	2016-11-28

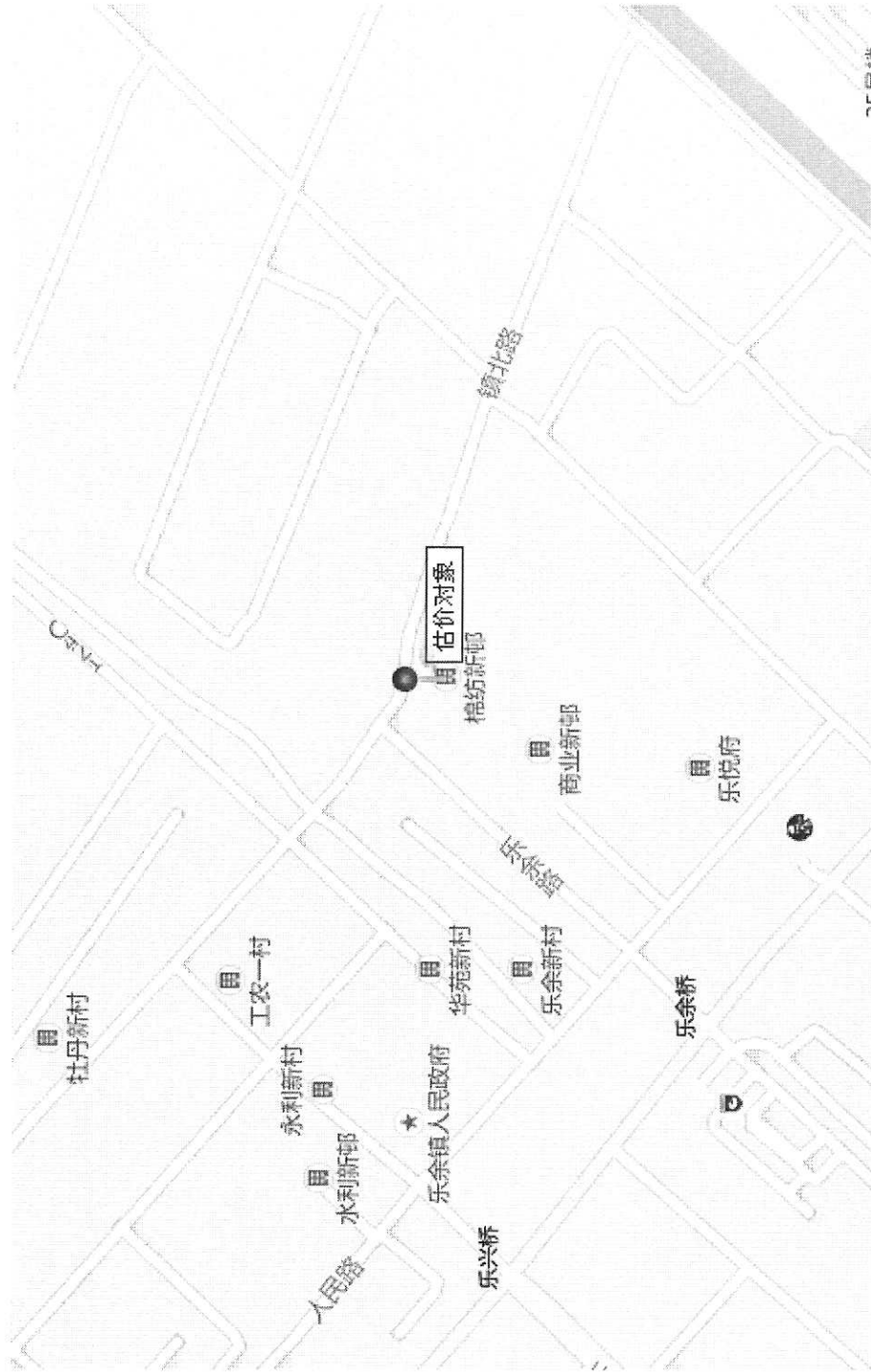
限制权利信息

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
张家港市人民法 院	轮候查封	(2019)苏0582 民初12734号	2019-11-08	2022-11-07	★	
张家港市人民法 院	轮候查封	(2020)苏0582民 初3754号	2020-04-28	2023-04-27		

经办时间: 2021年01月06日09时09分17秒 经办人: 法院查询1

张家港市不动产登记中心

估价对象坐落位置示意图



现场踏勘照片





估价师、法院工作人员与被执行人现场照片



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)

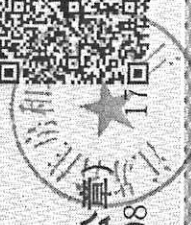
住所：常熟市开元东路6号三楼

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

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

江苏睿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. 00211008

姓名 / Full name

赵秋

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

320581198308094426

注册号 / Registration No.

3220140095

执业机构 / Employer
江苏睿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

2023-04-02

持证人签名 / Bearer's signature

