

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：盛铁军名下的位于平望镇平运路 52-11、12 房地  
产市场价格评估

估 价 委 托 方：苏州市吴江区人民法院

房地产估价机构：苏州通宜房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：甘本军（注册号：3420040125）

杨真宁（注册号：3220160075）

估价报告出具日期：2022 年 12 月 02 日

估价报告编号：苏州通宜【2022】法评字第 0026 号

委 托 书 号：（2022）苏 0509 鉴委字第 315 号



## 致估价委托人函

苏州市吴江区人民法院：

我公司接受贵院的委托【委托书号：（2022）苏 0509 鉴委字第 315 号】，对登记在盛铁军名下的位于平望镇平运路 52-11、12 房地产（住宅建筑面积为 374.91m<sup>2</sup>及其所占土地使用权面积 560m<sup>2</sup>）以及不可移动装修、宗地上的附着物的市场价格进行了评估。

估价方法：比较法

价值时点为 2022 年 11 月 23 日。

估价目的是为贵院受理的盛铁军组织卖淫一案，在执行过程中，为涉案房地产市场价格提供参考依据，而评估估价对象房地产市场价格。

根据贵院提供的有关资料，本公司估价师依据国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》及国家相关法律、法规和政策规定，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，运用比较法、装饰装修采用成本法，在认真分析现有资料的基础上，经过认真仔细的测算，并结合注册房地产估价师的经验和对房地产价格影响因素的分析，最后确定估价对象在价值时点可能实现的 market 价格为 **¥474.06 万元**，大写人民币肆佰柒拾肆万零陆佰元整。

详见房地产市场价格估价结果一览表1：

表 1 估价对象房地产市场价格估价结果一览表

估价对象	所在层数 /总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产综合单价(元/ m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
平望镇平运路 52-11、12	1-2/2	374.91	12644.74	474.06
备注	该评估价格包含不可移动装修、宗地上的附着物价格（¥60.5 万元）			

特别提示：

1. 经估价师现场勘察，结合我公司测绘部门提供的图纸，发现估价对象的实际用地范围与产证发证范围略有不同，可能存在违规用地的行为。该可能存在的违规用地行为的合法性认定，超出了我公司的

能力范围，故本次评估按照法定的登记资料进行评估，对恢复原状需要花费的费用未予考虑。其可能存在违规用地行为的合法性以及该行为是否会对不动产转移登记造成影响的问题，请报告使用人向相关部门进行咨询

2. 本报告使用期限至 2023 年 12 月 01 日止。另请特别关注：报告全文(包括价值类型和估价假设限制条件)与本函是不可分割的整体，应完整阅读和理解、规范使用本评估报告。

苏州通宜房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：



二〇二二年十二月二日

# 目 录

致估价委托人函.....	2
估价假设和限制条件.....	6
一、估价委托人.....	11
二、房地产估价机构.....	11
三、估价目的.....	11
四、估价对象.....	11
五、价值时点.....	18
六、价值类型.....	18
七、估价原则.....	18
八、估价依据.....	19
九、估价方法.....	20
十、估价结果.....	23
十一、注册房地产估价师.....	23
十二、实地查勘期.....	24
十三、估价作业期.....	24
十四、估价报告使用期限.....	24
附    件.....	25
附件 1：苏州市吴江区人民法院司法评估委托书 .....	26
附件 2：估价对象位置示意图 .....	27
附件 3：估价对象实地查勘情况和相关照片 .....	28
附件 4：估价对象权属证明复印件 .....	32
附件 6：估价机构营业执照及资质证书复印件 .....	40
附件 7：估价人员注册资格证书复印件 .....	42

## 注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们在本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。

二、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，但受本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

三、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们是依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。



五、参与本次估价项目的注册房地产估价师甘本军、杨真宁已于2022年11月23日对本报告中的估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的实地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。

六、参与本次估价的注册房地产估价师具备相应的专业知识和经验，能够胜任所执行的评估业务，恪守估价职业道德，勤勉尽责地进行估价业务。

七、本估价报告依据了委托人提供的相关资料，委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担任何的责任。

九、没有人对本报告提供重要的专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
甘本军	3420040125		2022年12月02日
杨真宁	3220160075		2022年12月02日

## 估价假设和限制条件

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，但受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

### 一、估价的假设条件

#### (一) 一般假设

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- 3、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) 自愿销售的卖方及自愿购买的买方；(2) 交易双方无任何利害关系，交易目的是追求各自利益的最大化；(3) 交易双方了解交易对象、知晓市场行情；(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；(5) 不存在特殊买者的附加出价。
- 4、参加本次估价的注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，但未对估价对象建筑物基础、房屋结构以及被遮盖、未暴露和难以接触到的隐蔽工程等进行质量检测和实验，其内部是否存在质量缺陷或建筑、装修材料是否具有潜在危险性等影响房屋安全和环境安全的因素无法确认。本次评估估价机构也未接到对估价对象进行房屋安全、环境污染等因素的测试和检验的委托要求，如估价报告有关使用者认为有必要的，应另行委托相关专业机构进行专门鉴定、检测。由于估价对象房屋安全、环境污染等原因而影响估价对象价值或价格的，受托估价方不承担任何责任。在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价以假设估价对象无基础、结构等方面的质量问题，建筑物勘察、设计、施工、装修、验收等环节均符合国家有关技术标准和规程规范、工程及装修质量合格，可以安全、无害、持续使用为前提。

5、估价委托人提供了估价对象的《不动产登记簿查询记录》的复印件，但未能提供权属证书原件。本公司对估价委托人提供的房地产权属资料进行了审慎的检查和尽职调查，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。若上述情况发生变化，需调整估价结果乃至重新估价。

## （二）未定事项假设

本报告出具的房地产价格，如至价值时点止，产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值或价格中相应扣减。

## （三）背离事实假设

在价值时点，估价对象存在权利限制情况；依据委托方要求及本次评估目的的特殊性，本次估价未考虑权利限制情况存在可能对评估价值或价格产生的影响。

## （四）不相一致假设

1. 经查阅我公司测绘部门提供的编号为 TYPG-22-114 的《测绘成果报告》中的宗地示意图，发现估价对象的实际用地范围与产证发证范围略有不同，可能存在违规用地的行为。该可能存在的违规用地行为的合法性认定，超出了我公司的能力范围，故本次评估按照法定的登记资料进行评估，对恢复原状需要花费的费用未予考虑。其可能存在违规用地行为的合法性以及该行为是否会对不动产转移登记造成影响的问题，请报告使用人向相关部门进行咨询。

2. 依据我公司测绘部门提供的编号为 TYPG-22-114 的《测绘成果报告》中的宗地示意图，估价对象的部分围墙、场地、绿化及门楼等附着物位于宗地发证范围之外，应委托方要求，该部分附着物包含在本次估价范围内，宗地发证范围之外的附着物存在被无偿拆除的风险，提请报告使用人及利益相关方注意。

3. 根据估价委托人提供的《不动产登记簿查询记录》的复印件显示估价对象坐落为平望镇平运路 52-11、12。根据估价师现场查勘确

认因公安门牌号的调整目前估价对象的坐落地址为平望镇南新西弄41号，提请报告使用人及利益相关方注意。

### （五）依据不足假设

1. 估价对象建筑物法定登记为1-2层的建筑物。估价人员查勘现场时发现估价对象的阁楼部分存在有层高高于2.2m的部分（按价值时点时的测绘规定，该部分面积应计入建筑面积）。但估价人员将估价对象建筑物的外围形状与房屋分户图进行了核对，结合现场的建筑物外观情况，未发现有明显改动的痕迹，故不能排除该部分建筑是符合当时建造规定的可能。且因违规改扩建行为的认定属于行政部门的职责，超出了我公司的能力范围。故本次评估过程中按照建筑物为合法建筑物进行评估，对可能会发生的恢复原状需要花费的费用未予考虑。其可能存在违规改扩建行为以及该行为是否会对不动产转移登记造成影响的问题，请报告使用人向相关部门进行咨询。

2. 委托人提供的资料中没有估价对象建成年代的信息，房地产估价师通过现场调查确定估价对象约建成于2000年，本次估价过程中假设估价对象的建成年代为2000年，此假设仅用于本次估价测算、不作事实认定。

## 二、估价报告使用限制

1、本次估价仅供委托人受理的盛铁军组织卖淫一案，在执行过程中，为涉案房地产市场价格提供参考依据，而评估估价对象房地产市场价格，不作它用。

2、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，并对估价对象价值或价格产生明显影响时不能直接使用本估价结论。

3、本报告自提交之日起一年内有效，若过期使用，必须进行重新评估，超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担，在估价报告应用有效期内使用本估价报告的，相关责任由出具估价报告估价机构承担，但使用者不当使用的除外。

4、本报告仅限于中华人民共和国境内使用，用除中文以外的其



他文字制作本报告，须经受托房地产估价机构和制作本报告的房地产估价师认可。

5、本估价报告是为估价委托人提供的专业性估价意见，这个意见无强制执行的效力，注册房地产估价师仅对估价结果本身符合规范要求负责，而不对房地产确定处置价格决策负责。

6、报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

7、如果使用者发现本报告有文字或数字的校对、印刷和装订错误，请及时与我公司联系更正；本估价机构对本报告负责解释。

8、本报告专为委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其它任何方式公开发表。

9、本报告必须经估价机构加盖公章、法定代表人和注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构对报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

10、本报告全文（包括价值内涵和估价假设）与本函是不可分割的整体，应完整阅读和理解、规范使用本评估报告。

### 三、估价中未考虑的因素及其他特别说明

1、本次估价结果是反映估价对象在本报告估价目的下的市场价格参考，未考虑规划条件变化对房地产价格的影响，未考虑随着时间及市场行情特别是政府房地产政策的变化对评估结论的影响。未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。本次估价设定规划条件、房地产政策及国家宏观经济政策是稳定的。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

2、本报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，

未考虑司法拍卖、快速变现等处分方式带来的影响。

3、估价结果未考虑司法拍卖实现时的市场状况、房地产拍卖成交产生的相关费用、未来处置风险。

4、本次估价对象是以价值时点建筑物现状为依据，未考虑价值时点日后因业主或实际使用人、政府相关管理部门等行为而导致建筑物面积、结构等改变甚至灭失的风险。

5. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务（如拖欠水电费等）、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价格的影响。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：苏州市吴江区人民法院

地址：苏州市吴江区高新路 788 号

### 二、房地产估价机构

机构名称：苏州通宜房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：王 灿

住所：吴江区松陵镇鲈乡南路别墅区丙区 32#

统一社会信用代码：91320509757963052P

资质等级：壹级

资质证书编号：苏建房估备（壹）苏州 00469

有效期限：2019 年 02 月 26 日至 2025 年 02 月 25 日

邮政编码：215200

联系电话：63000883

### 三、估价目的

为苏州市吴江区人民法院受理的盛铁军组织卖淫一案，在执行过程中，为涉案房地产市场价格提供参考依据，而评估估价对象市场价格。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象范围

根据委托人提供的资料及估价目的，本次估价对象范围包括登记在盛铁军名下的位于平望镇平运路 52-11、12 房地产（住宅建筑面积为 374.91m<sup>2</sup>及其所占土地使用权面积 560m<sup>2</sup>）和不可移动装修、宗地上的附着物以及为满足房地产使用功能提供的水、电等配套服务的相关辅助设备和附带的各项权益。

#### （二）估价对象基本状况

- 1、名称：盛铁军名下的位于平望镇平运路 52-11、12 的房地产。
- 2、用途：城镇住宅用地/成套住宅。
- 3、坐落：估价对象位于平望镇平运路 52-11、12。

4、规模：估价对象住宅建筑面积为 374.91m<sup>2</sup>，其所占土地使用权面积为 560m<sup>2</sup>。

5、权属：根据委托人提供的《不动产登记簿查询记录》复印件记载如下：

表 2 不动产登记簿查询记录

查询时间：2022 年 12 月 02 日 10 时 45 分 44 秒

查询目的：

查询编号：公开 2022 区号 0900668152

权证号信息

权证号	04013012/吴国用(2004)字第 11043218 号/吴国用(2004)字第 11043217 号
不动产单元号	320509104109GB00119F00010001
权利人	盛铁军
权利人证件号	320525196812262513
登记日期	2012-05-28
查询信息用途	
证书状态	现势
附记	

房屋信息

房屋序号	主房建筑面积(平方米)	房屋用途	房屋性质	总层数	所在层	坐落
1	374.91	成套住宅		2	1-2	平望镇平运路 52-11、12

土地信息

坐落	面积(平方米)	土地起止期限	土地性质	土地用途
平望镇平运路 52 号 11 号地块、平望镇平运路 52 号 12 号地块	280	2069 年 12 月 9 日止	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

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	备注
苏州市吴江区人民法院	查封	(2022)苏 0509 执 3621 号	2022-06-22	2025-06-21	
苏州市吴江区人民法院	查封	(2022)苏 0509 执 3630 号	2022-06-16	2025-06-15	

其他

抵押登记	无
锁定情况	无
预告登记	无
异议登记	无
地役权登记	无
居住证登记	无

备注

备注	
----	--

经办时间：2022 年 12 月 02 日 10 时 45 分 44 秒 经办人：孙激 苏州市吴江区不动产登记中心

查询时间：2022 年 12 月 02 日 10 时 46 分 08 秒

查询目的：

查询编号：公开 2022 区号 0900668153

权证号信息

权证号	吴国用（2004）第 11043218 号
不动产单元号	320509104109GB00119F00010001
权利人	盛铁军
权利人证件号	
登记日期	
查询信息用途	
证书状态	现势
附记	

土地信息

坐落	面积（平方米）	土地起止期限	土地性质	土地用途
平望镇平运路 52 号 11 号地块	280	2069-12-9 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

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	备注
苏州市吴江区人民法院	查封	（2022）苏 0509 执 3621 号	2022-06-22	2025-06-21	
苏州市吴江区人民法院	查封	（2022）苏 0509 执 3630 号	2022-06-16	2025-06-15	

其他

抵押登记	无
锁定情况	无
预告登记	无
异议登记	无
地役权登记	无
居住证登记	无

备注

备注	
----	--

经办时间：2022年12月02日10时46分08秒 经办人：孙激 苏州市吴江区不动产登

查询时间：2022年12月02日10时46分30秒

查询目的：

查询编号：公开2022区号0900668154

权证号信息

权证号	吴国用(2004)第11043217号
不动产单元号	320509104109GB00119F00010001
权利人	盛铁军
权利人证件号	
登记日期	
查询信息用途	
证书状态	现势
附记	

土地信息

坐落	面积(平方米)	土地起止期限	土地性质	土地用途
平望镇平运路52号12号地块	280	2069-12-9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

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	备注
苏州市吴江区人民法院	查封	(2022)苏0509执3621号	2022-06-22	2025-06-21	
苏州市吴江区人民法院	查封	(2022)苏0509执3630号	2022-06-16	2025-06-15	

其他

抵押登记	无
锁定情况	无
预告登记	无
异议登记	无
地役权登记	无
居住证登记	无

备注

备注	
----	--

经办时间：2022年12月02日10时46分30秒 经办人：孙激 苏州市吴江区不动产登记中心

## 6、估价对象欠费情况

经估价师实地查勘，无法判断估价对象是否存在拖欠电费、水费

等情况，请报告使用人、利益相关方自行向有关单位或部门咨询、核实。

### （三）土地基本状况

- 1、名称：盛铁军名下的位于平望镇平运路 52-11、12 的土地。
- 2、四至：估价对象所在小区东至住宅用地，南至住宅用地，西至行政单位用地，北至住宅用地，估价对象位于小区西部，不临主路。
- 3、使用权面积：土地使用权面积 560m<sup>2</sup>。
- 4、土地使用期限：估价对象土地使用权期限至 2069 年 12 月 9 日止。
- 5、形状：较规则。
- 6、地形及土地平整程度：地势总体平坦，人工造景后，略有坡度，宗地内场地平整。
- 7、地势：与相邻土地、道路高低一致，被洪水淹没可能性较少。
- 8、地质：承载力较好，无不良地质现象，施工建设时做简单地基处理即可。
- 9、开发程度：宗地外开发程度达到通路、通电、通上水、通下水、通燃气、通讯“六通”的开发水平。
- 10、周边建筑风格及土地利用状况：周边建筑以现代风格为主，土地利用以住宅、商业用地为主。

### （四）建筑物基本状况

- 1、建筑结构：混合结构。
- 2、设施设备：估价对象所在楼幢为 1 至 2 层的混合结构住宅。建筑物内部设有楼梯，在院门处安装有金属防盗门，照明、给排水、通信等设施设备齐全。
- 3、装饰装修：估价对象内部进行了装修，内部功能齐全，满足居住需求。一层区域地面铺贴地砖，墙面为乳胶漆或瓷砖，顶棚为凹凸吊顶；卫生间地面为地砖，墙面贴墙砖，集成吊顶。窗户材料为铝合金玻璃，二层及阁楼区域地面铺贴地砖，墙面为乳胶漆或瓷砖，顶棚为凹凸吊顶；卫生间地面为地砖，墙面贴墙砖，集成吊顶。院子地

面补贴户外砖，局部铺设鹅卵石。设置太湖石和园林水系造景区。

4、维护保养状况：估价对象整体成新度一般，维修养护情况一般。

5、朝向：估价对象坐北朝南。

6、外观：外观风格较现代。

7、建成年代：约为 2000 年。

8、层数和层高：估价对象所在建筑总层数为 2 层，估价对象位于 1-2 层，平均层高约为 2.9m。

9、空间布局及使用现状：估价对象内部呈垂直立体布局。估价对象为独栋别墅。估价对象在查勘日，处于有人使用状态。

10、建筑功能及工程质量：估价对象建筑功能完备合理，工程质量较优。

11、物业管理：半封闭式物业管理。

## （五）区位状况

### 1、位置状况

1.1 坐落：平望镇平运路 52-11、12。

1.2 方位：位于平望镇通运西路，区域位置较好。

1.3 与重要场所的距离：距平望镇镇政府约 1.2 公里。

1.4 临路状况：所在楼幢位于小区西部第一列，不直接临主路。

1.5 朝向：坐北朝南。

1.6 楼层：估价对象所在建筑总层数为 2 层，估价对象位于 1-2 层。

### 2、交通状况

#### 2.1 道路状况

估价对象区域内有 524 国道、江城大道快速路等主次干道等。估价对象所在住宅区域整体临通运西路，道路宽约 15 米，水泥路面，路面质量较优。

#### 2.2 出入可利用交通工具

2.2.1 公路：524 国道、江城大道快速路等，距平望客运站约 3.7



公里车程；

2.2.2 铁路：沪宁铁路，距苏州火车站约 48 公里车程；

2.2.3 航空：距上海虹桥国际机场约 96 公里；

2.2.4 公交：估价对象所在区域内有 746 路；7210 路；苏州 755 路等公交线路从附近经过，距离平望幼儿园公交站步行距离约 290 米。

### 2.3 交通管制情况

估价对象所在区域无交通管制。

### 2.4 停车方便程度

周边有专用停车场或停车位，且数量充足，能满足停车需要，停车便捷度优。

## 3、周围环境状况

3.1 自然环境：估价对象所在区域属于城市城区地带，现已大部分开发为商业、住宅，原始地貌及自然环境已城市化，自然环境一般。

3.2 人文环境：估价对象所在吴江区平望镇，是吴江区近年来发展较快的区域，有多处风景名胜、园林公园等景观，城市、建筑和公共艺术等景观优美，休闲娱乐设施较齐全，该地区治安状况良好，相邻地产以住宅用途为主，人文环境较好。

3.3 景观：区域内有莺湖公园、新世纪广场、小九华寺等多处人工和自然景观，景观较好。

3.4 绿化环境：估价对象所在区域绿化环境良好。

## 4、外部配套设施状况

### 4.1 外部基础设施：

估价对象外围达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气“六通”的开发程度。

### 4.2 外部公共服务设施：

估价对象周边公共服务设施主要有农业银行、工商银行、建设银行、苏州农商行、华润超市、平望农贸市场、平望幼儿园、平望小学、平望中学等，配套设施较为齐全。

## 五、价值时点

根据《苏州市吴江区人民法院司法鉴定委托书》，经与委托人协商，确定第一次实地查勘之日 2022 年 11 月 23 日作为本次估价的价值时点。

## 六、价值类型

根据《房地产估价规范》和本次估价的具体要求，本评估报告中的房地产价格是指估价对象于价值时点 2022 年 11 月 23 日外部经济环境前提和假设限制条件下，用途为成套住宅的房产（平望镇平运路 52-11、12）及相应的国有土地使用权，不考虑房屋在价值时点可能存在法定优先受偿权利限制情形下最可能达成的市场价格。

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。

## 七、估价原则

本估价报告所要遵循的估价原则主要有：独立、客观、公正原则，合法原则，最高最佳利用原则，替代原则，价值时点原则。

### 1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是，公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

### 2、合法原则

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。本次评估以委托人提供的相关权属资料所明事项体现合法原则。

### 3、最高最佳利用原则

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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值或价格最大的合理、可能的利用、包括最佳的用途、规模、档次等。本次估价中以其现状使用为最高最佳利用。

#### 4、替代原则

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值或价格偏差在合理范围内的原则。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

价值时点原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。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，对估价对象房地产市场情况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。

### 八、估价依据

#### （一）国家有关法律、法规和政策文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）。

2、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令[2004]第 28 号公布，2019 年 8 月 26 日第三次修正并于 2020 年 1 月 1 日实施）

3、《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，自 2021 年 1 月 1 日起施行）。

4、《中华人民共和国资产评估法》（2015 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号公布，2015 年 12 月 1 日起施行）。

5、《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 日起施行，2021 年 4 月 21 日国务院第 132 次会议修订通过《中华人民共和国土地管理法实施条例》，自 2021 年 9 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》

（中华人民共和国国务院令第 055 号，自 1990 年 5 月 19 日起施行）。

7、《司法鉴定程序通则》（司法部令第 132 号，2015 年 5 月 1 日施行）。

8、《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[2011]21 号）。

9、《江苏省高级人民法院关于人民法院执行程序中司法评估、拍卖有关问题的规定（试行）》（〔2015〕4 号）。

10、其他有关法律、法规、司法解释和政策。

## （二）技术规程

1、GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

2、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

3、苏住建房【2020】8 号《市住房城乡建设局关于公布 2020 年度苏州市房屋装修及附着物参考价格的通知》

## （三）委托人提供的有关资料

1、《苏州市吴江区人民法院司法鉴定委托书》；

2、《不动产登记簿查询记录》复印件；

3、委托人提供的其他相关资料。

## （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、估价人员实地查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、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产交易数据等相关资料。

4、估价人员实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

5、估价机构掌握的其他相关资料；

## 九、估价方法

求取估价对象市场价格时，主要的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等，比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足

的具有替代性交易案例的评估，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行评估情况下的房地产评估，收益法适用于有现实收益或潜在收益的估价对象的评估，假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产评估。需根据特定的估价目的、估价对象状况、交易市场情况等选择适宜的估价方法。

方法选择思路：

（一）理论上不适用的估价方法：

1. 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或价格，将开发完成后价值或价格和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值或价格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。

假设开发法适用于投资开发或再开发潜力的房地产估价，如待开发土地，在建工程等。估价对象为已建成房地产，短期内重新开发或改扩建的可能性不大，本次估价以维持估价对象现状使用为前提，不具备再开发利用价值或价格，故不宜选用假设开发法。

2. 成本法，是测算估价对象在价值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得到估价对象价值或价格的方法。

估价对象为位于住宅小区内的独栋别墅用房，在求取其成本价格时需要对整个小区内的房屋、公共设施、绿化、道路、地下空间、土地使用权进行分摊，且该方法测算的价格也无法体现一房一价的差异性，与当前市场交易惯例背离性较明显，利用重置成本价不能很好反应估价对象价值或价格，故估价对象毛坯状态下的价值或价格不宜选用成本法进行计算。

（二）理论上适用，但客观条件不具备的估价方法：

1. 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或价格得到估价对象价值或价格的

方法。

估价对象为住宅用房，所在区域此类型房屋存在一定租赁案例，但客观收益的确定存在一定难度，大部分房屋为含装修、家具、家电等整体出租，要从中剥离出单纯的房屋租金比较困难；另有些依附在住宅房地产上的特殊权益，如户口指标、入学指标等方面的间接利益在租赁市场无法通过有形收益（租金）体现，这些无形收益（间接利益）通常难以货币化，难以在计算净收益时予以考虑；同时，估价对象所在区域住宅价格增长幅度远高于其租金增长幅度，租售比比率极低；此外，资本化率的取值尚无可靠的数据来源，其取值的弹性对评估结果影响极大，故不宜采用收益法评估其市场价格。

### （三）适用的估价方法：

估价对象所在区域同类型房地产交易比较活跃，交易案例资料较多且容易收集，比较法是比较合适的方法。

### （四）选用的估价方法：

估价人员在认真分析所掌握的资料并对邻近类似房地产进行实地查看调查后，根据估价对象的特点及本次估价目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，对毛坯状态下的估价对象市场价格采用比较法进行评估。

比较法，是指选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行调整后得到估价对象价值或价格的方法。

比较法估价的步骤：

搜集交易案例；

选取可比案例；

建立比较基础；

进行交易情况修正；

进行市场状况调整；

进行房地产状况调整（包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整）；

计算比较价格。

技术路线：将估价对象与在价值时点的近期有过交易的类似房地产，在建立价格可比基础上，对可比案例价格进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整。其中房地产状况调整包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。以此估算估价对象的客观合理价格或价值，计算公式为：

比较价格=可比案例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

本次对估价对象的不可移动装修、宗地上的附着物价格采用成本法进行评估。

待估对象的不可移动装修、宗地上的附着物不能单独产生收益，故不适合采用收益法进行评估。由于装修与装修间差异性很大，很难收集到同质类案例，故也不适合采用比较法进行评估。考虑到估价师已较全面掌握了苏州市房地产装修成本构成，故采用成本法对估价对象的不可移动装修、宗地上的附着物进行评估。

成本法的概念：求取估价对象在价值时点的重新购建价格（重置价格或重建价格），扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

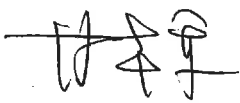
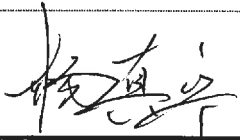
成本法基本的公式为：

不可移动装修、宗地上的附着物的价格=重新购建价格-折旧

## 十、估价结果

本估价机构根据估价目的，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市场价格因素的分析，经过测算确定估价对象于价值时点可能实现的市场价格为¥474.06万元，大写人民币肆佰柒拾肆万零陆佰元整。详见房地产估价结果一览表1。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
甘本军	3420040125		2022年12月02日
杨真宁	3220160075		2022年12月02日

## 十二、实地查勘期

于2022年11月23日完成实地查勘工作。

## 十三、估价作业期

本项目估价作业期为自接受估价委托之日起至估价报告出具之日止，即2022年11月16日至2022年12月02日

## 十四、估价报告使用期限

自估价报告出具之日起一年内有效，即2022年12月02日至2023年12月01日。

苏州通宜房地产土地评估咨询有限公司

二〇二二年十二月二日





## 附 件

- 一、 苏州市吴江区人民法院司法鉴定委托书
- 二、 估价对象位置示意图
- 三、 估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、 估价对象权属证明复印件
- 五、 测绘报告
- 六、 估价机构营业执照及资质证书复印件
- 七、 估价人员注册资格证书复印件

附件 1：苏州市吴江区人民法院司法评估委托书

苏州市吴江区人民法院  
司法鉴定委托书

(2022)苏 0509 鉴委字第 315 号

苏州通宜房地产土地评估咨询有限公司：

我院受理的我院受理的盛铁军组织卖淫罪一案，在执行中，需对盛铁军名下位于平望镇平运路 52-11、12 的房产进行评估、测绘。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。

勘察现场联系 朱应明 63493811。

苏州市吴江区人民法院

2022 年 11 月 16 日

联系人：张松海

地 址：吴江区松陵镇高新路 788 号

电 话：63493828

传 真：63493833

## 附件2：估价对象位置示意图



附件 3：估价对象实地查勘情况和相关照片



估价师查勘现场照片



估价对象门牌号



估价对象入户门



估价对象所在建筑外立面



估价对象院落



估价对象院落





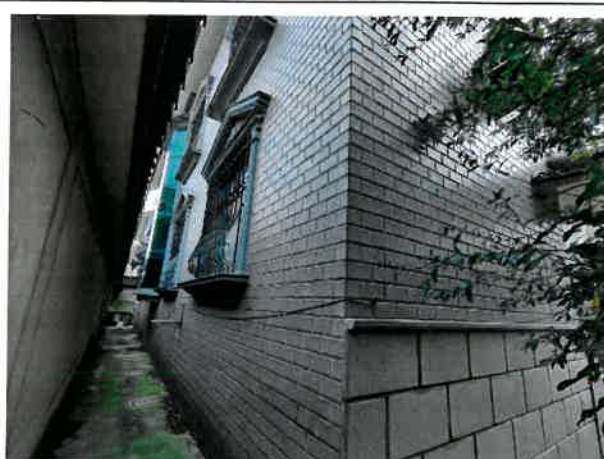
估价对象院落



估价对象院落



估价对象院落



估价对象院落



估价对象内部照片



估价对象内部照片



估价对象内部照片



估价对象内部照片



估价对象内部照片



估价对象内部照片



估价对象内部照片

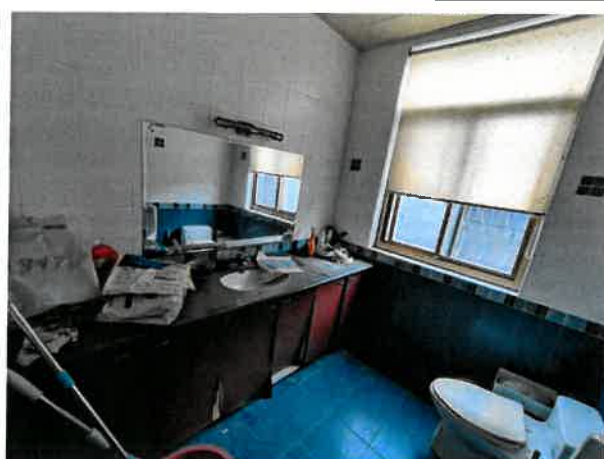


估价对象内部照片





估价对象内部照片



估价对象内部照片



估价对象内部照片



估价对象内部照片



估价对象内部照片



估价对象内部照片

## 附件 4: 估价对象权属证明复印件

## 不动产登记簿查询记录



查询时间: 2022年12月02日10时45分44秒

查询目的:

查询编号: 公开2022区号0900668152

## 权证号信息

权证号	04013012/吴国用(2004)字第11043218号/吴国用(2004)字第11043217号
不动产单元号	320509104109GB00119F00010001
权利人	盛铁军
权利人证件号	320525196812262513
登记日期	2012-05-28
查询信息用途	
证书状态	现状
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	374.91	成套住宅		2	1-2	平望镇平运路52-1 1、12

## 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
平望镇平运路52号11号 地块/平望镇平运路52号 12号地块	280	2069年12月9日止	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

## 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3621号	2022-06-22	2025-06-21		
苏州市吴江区人民法院	查封	(2022)苏0509执3630号	2022-06-16	2025-06-15		

## 其他

抵押登记	无
锁定情况	无
预告登记	无
异议登记	无
地役权登记	无

经办时间: 2022年12月02日10时45分44秒 经办人: 孙微

苏州市吴江区不动产登记中心



居住权登记

无

备注

备注

经办时间： 2022年12月02日10时45分44秒 经办人： 孙微

苏州市吴江区不动产登记中心



共 2 页, 第 2 页

## 不动产登记簿查询记录



查询时间: 2022年12月02日10时46分08秒

查询编号: 公开2022区号0900668153

查询目的:

## 权证号信息

权证号	吴国用(2004)字第11043218号
不动产单元号	320509104109GB00119F00010001
权利人	盛铁军
权利人证件号	
登记日期	
查询信息用途	
证书状态	现势
附记	

## 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
平望镇平运路52号11号地块	280	2069年12月9日止	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

## 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3621号	2022-06-22	2025-06-21		
苏州市吴江区人民法院	查封	(2022)苏0509执3630号	2022-06-16	2025-06-15		

## 其他

抵押登记	无
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12月02日10时46分08秒 经办人: 孙澈



## 不动产登记簿查询记录



查询时间: 2022年12月02日10时46分30秒

查询编号: 公开2022区号0900668154

查询目的:

## 权证号信息

权证号	吴国用(2004)字第11043217号
不动产单元号	320509104109GB00119F00010001
权利人	盛铁军
权利人证件号	
登记日期	
查询信息用途	
证书状态	现势
附记	

## 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
平望镇平运路52号12号地块	280	2069年12月9日止	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

## 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3621号	2022-06-22	2025-06-21		
苏州市吴江区人民法院	查封	(2022)苏0509执3630号	2022-06-16	2025-06-15		

## 其他

抵押登记	无
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12月02日10时46分30秒 经办人: 孙激

苏州市吴江区不动产登记中心

附件 5：测绘报告相关内容

typg-22-114

# 测 绘 成 果 报 告

委托单位：苏州市吴江区人民法院

项目名称：盛铁军不动产测绘

房屋坐落：平望镇平运路 52-11、12

苏州通宜房地产土地评估咨询有限公司

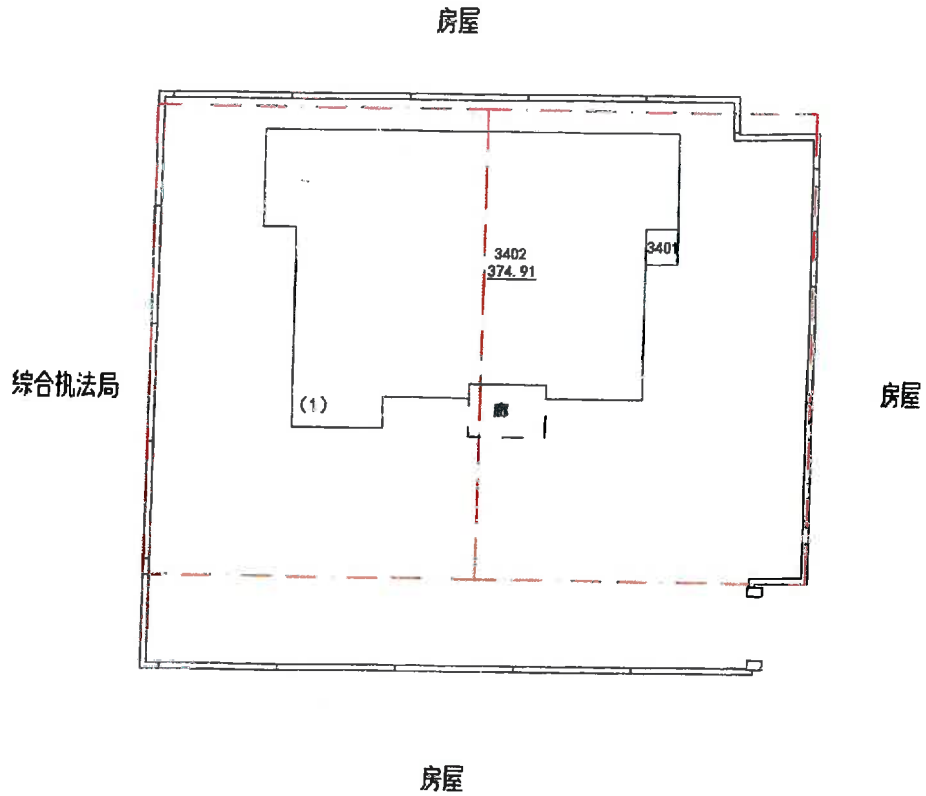
2022 年 11 月 23 日

房屋建筑面积计算报告

项目名称	盛铁军不动产测绘				项目编号: typg-22-114
座落	平望镇平运路52-11、12				
幢号	用途	结构	层数	备注	建筑面积 (m²)
1	成套住宅	混合	2	已办证房屋	374.91
合计	-	-	-	-	374.91

### 房产总平面图

项目名称	盛铁军不动产测绘	幢号	(1)
坐落	平望镇平运路52-11、12	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	374.91



苏州通宜房地产土地评估咨询有限公司

由 Autodesk 教育版产品制作

宗地示意图

单位: m

宗地代码: 411022120

土地权利人: 盛铁军

所在图幅号: 57.20-54.75

绿色为发证范围, 总面积: 560.00 m<sup>2</sup>

红色为实测范围, 面积: 671.81 m<sup>2</sup>

北

房屋

吴国用(2004)字第11043217号  
S=280.00 m<sup>2</sup>

吴国用(2004)字第11043218号  
S=280.00 m<sup>2</sup>

综合执法局

房屋

房屋

解析法勘界址点  
制图日期: 2022年11月23日  
审核日期: 2022年11月23日

1:250

制图人: 陈 芳  
审核人: 王月莉

由 Autodesk 教育版产品制作





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：苏州通宜房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：  
(执行事务合伙人)

王灿

住所：

吴江区松陵镇鲈乡南路别墅区丙区32#

统一社会信用代码：

91320509757963052P

备案等级：

壹级

证书编号：

苏建房估备（壹）苏州 00469

有效期：

2019年02月26日 至 2025年02月25日



中华人民共和国住房和城乡建设部制

附件 7: 估价人员注册资格证书复印件

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。</p> <p>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。</p> <p>This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.</p> <p>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.</p>  <p>发证机关</p> <p>No. 00222338</p>	<p>姓名 / Full name 甘本军</p> <p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证件号码 / ID No. 340521197012071332</p> <p>注册号 / Registration No. 3420040125</p> <p>执业机构 / Employer 苏州通宜房地产土地评估咨询有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2025-07-28</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p> 
<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。</p> <p>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。</p> <p>This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.</p> <p>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.</p>  <p>发证机关</p> <p>No. 002211</p>	<p>姓名 / Full name 杨真</p> <p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证件号码 / ID No. 320525198406090516</p> <p>注册号 / Registration No. 3220160075</p> <p>执业机构 / Employer 苏州通宜房地产土地评估咨询有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2025-03-11</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p> 