

房产估价报告

估价项目名称：苏州乐园发展有限公司所有的位于苏州乐园及苏州乐园水上世界的房产价值评估

委托方：苏州高新区“退二进三”工作领导小组办公室

估价方：苏州市中安房地产评估有限公司

估价人员：袁峰、陈曙

估价作业日期：二〇一四年十一月十九日至二〇一四年十一月二十九日

估价报告编号：苏中安评(2014)字第11009号

目 录

一、致委托方函	3
二、估价师声明	5
三、估价的假设和限制条件	6
四、估价结果报告	7
(一) 委托方	
(二) 估价方	
(三) 估价对象	
(四) 估价目的	
(五) 估价时点	
(六) 价值定义	
(七) 估价依据	
(八) 估价原则	
(九) 估价方法	
(十) 估价结果	
(十一) 估价人员	
(十二) 估价作业时间	
(十三) 估价报告应用的有效期	
(十四) 估价对象变现能力分析与其他有关说明	
(十五) 房地产估价报告使用提示	
五、估价技术报告	15
六、附件(均为复印件)	27
(一) 《房屋所有权证》	
(二) 《国有土地使用证》	
(四) 房地产实景照片	
(五) 位置示意图	
(六) 评估机构营业执照	
(七) 《评估机构资质证书》	
(八) 《评估人员资格证书》	

致委托方函

苏州高新区“退二进三”工作领导小组办公室：

承蒙贵方委托，我们根据国家有关规定，遵循估价原则，于二〇一四年十一月十九日对苏州乐园发展有限公司所有的位于苏州乐园及苏州乐园水上世界的房产进行了实地查勘，查阅了有关资料，完成了当时条件下可以从事的工作程序，在此基础上，收集有关市场调查资料，经过认真分析和筛选，采用成本法进行了评估。经评估确定委估的苏州乐园发展有限公司所有的位于苏州乐园及苏州乐园水上世界的房产，实际总建筑面积为 9699.34 m²，其中有证建筑面积为 1079.9 m²，有规划许可证面积 3741.74 m²，无证建筑面积为 4877.7 m²。土地使用权面积为 693987.4 m²（实际涉及面积以红线范围内测绘面积为准），为政府收购企业之房产提供市场价值参考依据为估价目的，在估价时点二〇一四年十月三十日的评估价值（不包含土地使用权及装修价值）取整为：¥9732604 元，大写金额：人民币玖佰柒拾叁万贰仟陆佰零肆元整。（详见下页评估明细表）

（本报告之估价结果受本报告中已设定的假设和限制条件的限制）

特此函告



苏州市中安房地产评估有限公司

二〇一四年十一月二十九日



房屋所有权人		苏州乐园发展有限公司					
有证建筑部分							
编号	建筑面积 (m ²)	结构等级	重置成本价 (元/m ²)	成新率	其它调整	房产评估单价 (元/m ²)	房产评估总价 (元)
6	1079.9	钢混三等	1953.12	90%		1757.81	1898259
合计	1079.90						1898259
有规划许可证建筑部份							
1	2550.88	钢混三等	2085.34	97%			
1	1190.86	钢混三等	1752.3	97%	80%	1618.22	4127885
合计	3741.74				80%	1359.78	1619308
							5747193
无证建筑部份							
2	104.00	简易一等	423.49	80%	60%	203.28	21141
3	226.96	简易一等	423.49	80%	60%	203.28	46136
5	411.40	混合二等	1011.89	96%	60%	582.85	239784
7	44.64	混合三等	822.54	88%	60%	434.30	19387
8	44.64	混合三等	822.54	88%	60%	434.30	19387
9	21.60	混合三等	822.54	88%	60%	434.30	9381
10	40.00	砖木三等	876.91	86%	60%	452.49	18100
11	160.20	混合三等	883.42	88%	60%	466.45	74725
12	59.43	混合三等	822.54	88%	60%	434.30	25810
13	123.04	砖木三等	876.91	86%	60%	452.49	55674
14	76.70	简易一等	423.49	50%	60%	127.05	9745
15	96.32	简易一等	423.49	50%	60%	127.05	12237
16	57.60	砖木三等	741.57	86%	60%	382.65	22041
17	10.24	砖木三等	876.91	86%	60%	452.49	4633
18	10.24	砖木三等	876.91	86%	60%	452.49	4633
19	59.50	砖木三等	876.91	86%	60%	452.49	26923
20	1086.63	混合三等	822.54	88%	60%	434.30	471923
21	28.80	砖木三等	876.91	86%	60%	452.49	13032
22	177.81	混合三等	822.54	88%	60%	434.30	77236
23	51.20	砖木三等	876.91	86%	60%	452.49	23167
24	25.60	砖木三等	876.91	86%	60%	452.49	11584
25	40.00	砖木三等	876.91	86%	60%	452.49	18100
26	25.60	砖木三等	876.91	86%	60%	452.49	11584
27	60.00	砖木三等	876.91	86%	60%	452.49	27149
28	14.00	砖木三等	730.92	86%	60%	377.15	5280
29	167.66	砖木三等	730.92	86%	60%	377.15	63233
30	353.40	砖木三等	730.92	81%	60%	355.23	125538
31	516.60	砖木三等	730.92	86%	60%	377.15	194836
32	200.00	简易二等	265.7	50%	60%	79.71	15942
33	414.00	钢混三等	1436.4	97%	60%	835.98	346096
34	60.00	混合三等	945.31	96%	60%	544.50	32670
35	32.00	混合三等	883.42	96%	60%	508.85	16283
36	22.40	简易一等	423.49	50%	60%	127.05	2846
37	39.06	砖木三等	730.92	86%	60%	377.15	14731
38	11.56	砖木三等	730.92	86%	60%	377.15	4359.85
39	4.84	砖木三等	730.92	86%	60%	377.15	1825.41
合计	4877.70						2087152
总计	9699.34						9732604

估价师声明

我们郑重声明:

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,但受到本报告中已说明的假设和限制条件的限制;
3. 我们与本报告中的估价对象没有利益关系,也与有关当事人没有利益关系或偏见;
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告;
5. 我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘,查勘人:袁峰、戴剑锋;
6. 本估价报告除部分设备设施得到了资产评估专业方面的帮助外,未得到其它专业方面的帮助;
7. 本公司对本报告书的公正性、客观性负责并对评估结果及评估中从委托方取得的有关资料履行保密承诺;
8. 我们在评估工作中参考了委托方提供的有关资料,如因为这些资料不完整、不真实或失效而影响到评估结果的本公司不承担责任;
9. 本评估报告所列附件为报告的组成部分,与正文同时使用,具有同等法律效力。
10. 若当事人对报告有异议,请在收到报告后五日内申请复议。如当事人未在约定日期内对本报告提出异议或申请复议视同认可本报告。

参加本次估价的注册房地产估价师签章:

中国注册房地产估价师 注册号 3219980074 号 袁 峰

中国注册房地产估价师 注册号 3220040256 号 陈 曙



估价的假设与限制条件

一、估价假设条件:

1. 在此期间, 房地产本身价值将保持稳定;
2. 不考虑特殊买家的额外出价;
3. 这里不考虑能影响房地产价值的债权限制和负有法定义务性质的开支;
4. 对于房地产的评估值, 我们是基于以下假设条件:
 - 4.1 自愿销售的卖主;
 - 4.2 有一段合理的洽谈交易时间, 能够通盘考虑房地产市场行情进行议价;
 - 4.3 该房地产能在公开市场上自由出让。

二、估价限制条件:

1. 本估价结论是根据委托方提供的资料和要求, 对标的物进行现有状况下的评估, 该结论仅限于本次估价目的提供价值参考依据, 不对其他用途负责;
2. 关于估价对象房地产之建筑面积和土地使用权面积, 以委托方提供的《房屋所有权证》《国有土地使用证》所载面积为准; 无证房产面积为估价人员现场测量所得, 仅供本次估价之目的使用, 实际面积以发证机关为准。
3. 我们未接受对于建筑物的质量检验要求, 因此评估人员对于建筑物内部质量不能完全确定;
 4. 评估价值中未考虑预计出让应缴纳的税费等款项, 估价结果不考虑预期的未来利益;
5. 报告中有关证明材料由委托方负责提供, 其真实性由委托方负责;
6. 本次评估的房地产以估价时点的实物状态为前提, 有关房地产的现行市价以估价时点的本市房地产市场价格水平为依据;
7. 本报告所称的评估价值是指估价对象房地产在现有用途不变, 以及在估价时点之状况和外部经济环境前提下, 为本报告书所列明的估价目的而提出的公允价值;
8. 鉴于估价对象的现有用途是合法的最佳最有效用途, 故本次评估根据实际用途设定为娱乐。
9. 估价对象的现有用途是合法的, 最佳、最有效用途。
10. 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时, 请通知我们进行更正。
11. 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。

房产估价结果报告

一、委托方:

名称: 苏州高新区“退二进三”工作领导小组办公室

二、估价方:

名称: 苏州市中安房地产评估有限公司

地址: 苏州市北许巷41号

资格等级: 贰级

证书编号: 苏州PG00179

三、估价对象概况:

1、估价对象房屋权属概况:

房屋所有权证						
房屋所有权人			苏州乐园发展有限公司			
房屋坐落			玉山路160号、苏州乐园及苏州乐园水上世界内			
房屋状况						
幢号	序号	间数	结构	房屋	建筑面积 (平方米)	备注
				总层数		
1	-	-	钢混三等	3	2550.88	办公楼
4	-	-	钢混三等	3	1190.86	宿舍楼
6	-	-	钢混三等	2	1079.9	办公楼
合计建筑面积					4821.64	
无证建筑部分						
2	-	-	简易一等	1	104.00	花房
3	-	-	简易一等	1	226.96	花房
5	-	-	混合二等	2	411.40	机房
7	-	-	混合三等	1	44.64	厕所
8	-	-	混合三等	1	44.64	厕所
9	-	-	混合三等	1	21.60	配电间
10	-	-	砖木三等	1	40.00	小卖部
11	-	-	混合三等	1	160.20	小卖部
12	-	-	混合三等	1	59.43	厕所
13	-	-	砖木三等	1	123.04	餐厅
14	-	-	简易一等	1	76.70	餐厅
15	-	-	简易一等	1	96.32	餐厅
16	-	-	砖木三等	1	57.60	机房
17	-	-	砖木三等	1	10.24	厕所
18	-	-	砖木三等	1	10.24	厕所
19	-	-	砖木三等	1	59.50	小卖部
20	-	-	混合三等	1	1086.63	更衣室
21	-	-	砖木三等	1	28.80	小卖部
22	-	-	混合三等	1	177.84	更衣室
23	-	-	砖木三等	1	51.20	管理用房
24	-	-	砖木三等	1	25.60	管理用房
25	-	-	砖木三等	1	40.00	小卖部
26	-	-	砖木三等	1	25.60	门卫室
27	-	-	砖木三等	1	60.00	仓库
28	-	-	砖木三等	1	14.00	门卫室
29	-	-	砖木三等	1	167.66	更衣室
30	-	-	砖木三等	1	353.40	维修车间
31	-	-	砖木三等	1	516.60	仓库
32	-	-	简易二等	1	200.00	维修车间
33	-	-	钢混三等	2	414.00	仓库
34	-	-	混合三等	1	60.00	门卫室
35	-	-	混合三等	1	32.00	配电间
36	-	-	简易一等	1	22.40	配电间
37	-	-	砖木三等	1	39.06	药库
38	-	-	砖木三等	1	11.56	传达室
39	-	-	砖木三等	1	4.84	门卫室
合计建筑面积					4877.70	
总建筑面积					9699.34	

详见苏房权证新区字第 00137253 号《房屋所有权证》，建字第 320505201100323、

320505201200035号规划许可证,无证房产面积为估价人员现场测量所得,仅供本次估价之目的使用,实际面积以发证机关登记为准。

2、估价对象土地权属概况:

土地使用权证			
土地使用权人	苏州乐园发展有限公司		
坐落	苏州高新区玉山路158号、160号、162号、166号、168号		
地号	3205120070014148	图号	——
地类(用途)	文体用地	取得价格	——
使用权类型	出让	终止日期	2033年11月30日
使用权面积	78439 M ²	其 独用面积	78439 M ²
		中 分摊面积	M ²
土地使用权人	苏州乐园发展有限公司		
坐落	苏州新区长江路西,金山路南		
地号	007-0014-002	图号	——
地类(用途)	娱乐	取得价格	——
使用权类型		终止日期	2045年8月24日
使用权面积	617549.22M ²	其 独用面积	M ²
		中 分摊面积	M ²

详见苏新国用(2009)第001344号《国有土地使用证》,第二张土地证因轨交一号线苏州乐园站用地,土地面积变更为615548.4 m²。土地证所体现的面积不完全在此次评估的范围以内,实际涉及面积以红线范围内测绘面积为准。

3. 建筑物描述:

第1幢:钢混三等,总层数为3层,平均层高4.1米,建造于2012年。建筑物外墙涂料,室内地面为地砖铺地,石膏板吊顶,内墙面为混合砂浆抹面刷白色涂料。建筑物门窗为铝合金门窗,有消防设施。建筑物内水电设施齐全,目前正常使用。用途:办公楼。

第2幢:简易一等,总层数为1层,建造于2012年。建筑物外墙刷涂料,室内水泥地坪,内墙面为混合砂浆抹面刷白色涂料。建筑物门窗为铝合金门窗,有消防设施。建筑物内水电设施齐全,目前正常使用。用途:花房。

第3幢:简易一等,总层数为1层,建造于2012年。建筑物外墙刷涂料,室内水泥地坪,内墙面为混合砂浆抹面刷白色涂料。建筑物门窗为铝合金门窗,有消防设施。建筑物内水电设施齐全,目前正常使用。用途:花房。

第4幢:钢混三等,总层数为3层,平均层高3.4米,建造于2012年。建筑物外墙涂料,室内地砖铺地,内墙面为混合砂浆抹面刷白色涂料,部分瓷砖墙面,石膏板吊顶。建筑物门窗为铝合金门窗,有消防设施。建筑物内水电设施齐全,目前正常使用。用途:宿舍楼。

第5幢:混合二等,总层数为2层,平均层高3.5米,建造于2012年。建筑物外墙涂料,室内地砖铺地,内墙面为混合砂浆抹面刷白色涂料。建筑物门窗为铝合金门窗,有消防设施。建筑物内水电设施齐全,目前正常使用。用途:机房。

第6幢:钢混三等,总层数2层,层高4.3米,建筑物建造于2008年。建筑物外墙涂料,室内地砖铺地,内墙面为混合砂浆抹面刷白色涂料。建筑物门窗为铝合金门窗,有消防设施。

建筑物内水电设施齐全,目前正常使用。用途:办公楼。

第7幢:混合三等,总层数为1层,层高3.4米,建造于2008年。建筑物外墙涂料,室内地砖铺地,瓷砖墙面,塑扣板吊顶。建筑物门窗为铝合金门窗,有消防设施。建筑物内水电设施齐全,目前正常使用。用途:厕所。

第8幢:混合三等,总层数为1层,层高3.4米,建造于2008年。建筑物外墙涂料,室内地砖铺地,瓷砖墙面,塑扣板吊顶。建筑物门窗为铝合金门窗,有消防设施。建筑物内水电设施齐全,目前正常使用。用途:厕所。

第9幢:混合三等,总层数为1层,层高3.4米,建造于2008年。建筑物外墙涂料,室内水泥地坪,内墙面为混合砂浆抹面刷白色涂料。建筑物门窗为铝合金门窗,有消防设施。建筑物内水电设施齐全,目前正常使用。用途:配电间。

第10幢:砖木三等,总层数为1层,层高3米,建造于2008年。建筑物木屋架、木桁条,用料较好,外墙木头装饰,室内地砖铺地,内墙面为混合砂浆抹面刷白色涂料。建筑物门窗为铝合金门窗,有消防设施。建筑物内水电设施齐全,目前正常使用。用途:小卖部。

第11幢:混合三等,总层数为1层,层高4米,建造于2008年。建筑物外墙涂料,室内地砖铺地,内墙面为混合砂浆抹面刷白色涂料。建筑物门窗为铝合金门窗,有消防设施。建筑物内水电设施齐全,目前正常使用。用途:小卖部。

第12幢:混合三等,总层数为1层,层高3.4米,建造于2008年。建筑物外墙涂料,室内地砖铺地,瓷砖墙面,塑扣板吊顶。建筑物门窗为铝合金门窗,有消防设施。建筑物内水电设施齐全,目前正常使用。用途:厕所。

第13幢:砖木三等,总层数为1层,层高3.2米,建造于2008年。建筑物木屋架、木桁条,用料较好,外墙木头装饰,室内地砖铺地,内墙面为混合砂浆抹面刷白色涂料。建筑物门窗为铝合金门窗,有消防设施。建筑物内水电设施齐全,目前正常使用。用途:餐厅。

第14幢:简易一等,总层数为1层,建造于2008年。建筑物钢架承重,彩钢板墙、屋面,室内地坪为水泥地面。用途:餐厅。

第15幢:简易一等,总层数为1层,建造于2008年。建筑物钢架承重,彩钢板墙、屋面,室内地坪为水泥地面。用途:餐厅。

第16幢:砖木三等,总层数为1层,层高3.6米,建造于2008年。建筑物外墙涂料,室内水泥地坪,内墙面为混合砂浆抹面刷白色涂料。建筑物门窗为铝合金门窗,有消防设施。建筑物内水电设施齐全,目前正常使用。用途:机房。

第17幢:砖木三等,总层数为1层,层高3.2米,建造于2008年。建筑物木屋架、木桁条,用料较好,外墙木头装饰,室内地砖铺地,瓷砖墙面,塑扣板吊顶。建筑物门窗为铝合金门窗,有消防设施。建筑物内水电设施齐全,目前正常使用。用途:厕所。

第18幢:砖木三等,总层数为1层,层高3.2米,建造于2008年。建筑物木屋架、木桁条,用料较好,外墙木头装饰,室内地砖铺地,瓷砖墙面,塑扣板吊顶。建筑物门窗为铝合金门窗,有消防设施。建筑物内水电设施齐全,目前正常使用。用途:厕所。

第19幢:砖木三等,总层数为1层,层高3.2米,建造于2008年。建筑物木屋架、木桁条,用料较好,外墙木头装饰,室内地砖铺地,瓷砖墙面,塑扣板吊顶。建筑物门窗为铝

合金门窗，有消防设施。建筑物内水电设施齐全，目前正常使用。用途：小卖部。

第20幢：混合三等，总层数为1层，层高3.4米，建造于2008年。建筑物外墙涂料，室内地砖铺地，瓷砖墙面，塑扣板吊顶。建筑物门窗为铝合金门窗，有消防设施。建筑物内水电设施齐全，目前正常使用。用途：更衣室。

第21幢：砖木三等，总层数为1层，层高3.2米，建造于2008年。建筑物木屋架、木桁条，用料较好，外墙木头装饰，室内地砖铺地，瓷砖墙面，塑扣板吊顶。建筑物门窗为铝合金门窗，有消防设施。建筑物内水电设施齐全，目前正常使用。用途：小卖部。

第22幢：混合三等，总层数为1层，层高3.4米，建造于2008年。建筑物外墙涂料，室内地砖铺地，瓷砖墙面，塑扣板吊顶。建筑物门窗为铝合金门窗，有消防设施。建筑物内水电设施齐全，目前正常使用。用途：更衣室。

第23幢：砖木三等，总层数为1层，层高3.2米，建造于2008年。建筑物木屋架、木桁条，用料较好，外墙木头装饰，室内地砖铺地，瓷砖墙面，塑扣板吊顶。建筑物门窗为铝合金门窗，有消防设施。建筑物内水电设施齐全，目前正常使用。用途：管理用房。

第24幢：砖木三等，总层数为1层，层高3.2米，建造于2008年。建筑物木屋架、木桁条，用料较好，外墙木头装饰，室内地砖铺地，瓷砖墙面，塑扣板吊顶。建筑物门窗为铝合金门窗，有消防设施。建筑物内水电设施齐全，目前正常使用。用途：管理用房。

第25幢：砖木三等，总层数为1层，层高3.2米，建造于2008年。建筑物木屋架、木桁条，用料较好，外墙木头装饰，室内地砖铺地，瓷砖墙面，塑扣板吊顶。建筑物门窗为铝合金门窗，有消防设施。建筑物内水电设施齐全，目前正常使用。用途：小卖部。

第26幢：砖木三等，总层数为1层，层高3.2米，建造于2008年。建筑物木屋架、木桁条，用料较好，外墙木头装饰，室内地砖铺地，瓷砖墙面，塑扣板吊顶。建筑物门窗为铝合金门窗，有消防设施。建筑物内水电设施齐全，目前正常使用。用途：门卫室。

第27幢：砖木三等，总层数为1层，层高3.2米，建造于2008年。建筑物木屋架、木桁条，用料较好，外墙木头装饰，室内地砖铺地，瓷砖墙面，塑扣板吊顶。建筑物门窗为铝合金门窗，有消防设施。建筑物内水电设施齐全，目前正常使用。用途：仓库。

第28幢：砖木三等，总层数为1层，层高3.2米，建造于2008年。建筑物外墙涂料，室内地砖铺地，瓷砖墙面，塑扣板吊顶。建筑物门窗为铝合金门窗，有消防设施。建筑物内水电设施齐全，目前正常使用。用途：门卫室。

第29幢：砖木三等，总层数为1层，层高3.2米，建造于2008年。建筑物外墙涂料，室内地砖铺地，瓷砖墙面，塑扣板吊顶。建筑物门窗为铝合金门窗，有消防设施。建筑物内水电设施齐全，目前正常使用。用途：更衣室。

第30幢：砖木三等，总层数为1层，层高3.2米，建造于2008年。建筑物外墙涂料，室内水泥地坪，内墙面为混合砂浆抹面刷白色涂料。建筑物门窗为铝合金门窗，有消防设施。建筑物内水电设施齐全，目前正常使用。用途：维修车间。

第31幢：砖木三等，总层数为1层，层高3.2米，建造于2008年。建筑物外墙涂料，室内水泥地坪，内墙面为混合砂浆抹面刷白色涂料。建筑物门窗为铝合金门窗，有消防设施。建筑物内水电设施齐全，目前正常使用。用途：仓库。

第 32 幢：简易二等，总层数 1 层，建筑物建造于 2008 年。建筑物钢架承重，彩钢板墙、屋面，室内地坪为水泥地面。建筑物内水电设施齐全，目前正常使用。用途：维修车间。

第 33 幢：钢混三等，总层数为局部 2 层，主体一楼层高 6 米，二层部分标准层高，建造于 2012 年。建筑物外墙涂料，室内地面为水泥地坪，内墙面为混合砂浆抹面刷白色涂料。建筑物门窗为铝合金门窗，有消防设施。建筑物内水电设施齐全，目前正常使用。用途：仓库。

第 34 幢：混合三等，总层数为 1 层，层高 4.5 米，建造于 2012 年。建筑物外墙涂料，室内地砖铺地，内墙面为混合砂浆抹面刷白色涂料。建筑物门窗为铝合金门窗，有消防设施。建筑物内水电设施齐全，目前正常使用。用途：门卫室。

第 35 幢：混合三等，总层数为 1 层，层高 4 米，建造于 2012 年。建筑物外墙涂料，室内地砖铺地，内墙面为混合砂浆抹面刷白色涂料。建筑物门窗为铝合金门窗，有消防设施。建筑物内水电设施齐全，目前正常使用。用途：配电间。

第 36 幢：简易一等，总层数 1 层，建筑物建造于 2012 年。建筑物钢架承重，彩钢板墙、屋面，室内地坪为水泥地面。建筑物内水电设施齐全，目前正常使用。用途：配电间。

第 37 幢：砖木三等，总层数为 1 层，层高 3.2 米，建造于 2008 年。建筑物外墙涂料，室内水泥地坪，内墙面为混合砂浆抹面刷白色涂料。建筑物门窗为铝合金门窗，有消防设施。建筑物内水电设施齐全，目前正常使用。用途：药库。

第 38 幢：砖木三等，总层数为 1 层，层高 3.2 米，建造于 2008 年。建筑物外墙木板，室内水泥地坪，内墙面为混合砂浆抹面刷白色涂料。建筑物门窗为铝合金门窗，有消防设施。建筑物内水电设施齐全，目前正常使用。用途：传达室。

第 39 幢：砖木三等，总层数为 1 层，层高 3.2 米，建造于 2008 年。建筑物外墙木板，室内水泥地坪，内墙面为混合砂浆抹面刷白色涂料。建筑物门窗为铝合金门窗，有消防设施。建筑物内水电设施齐全，目前正常使用。用途：门卫室。

1. 宗地状况：

估价对象位于苏州高新区，东至长江路，南至玉山路，西至狮山基督教堂，北至金山路，区内产业集聚度较高，估价对象道路通达状况良好，交通状况良好。

本次评估对象基础设施较完备，宗地实际开发程度为宗地红线内外达到通路、通电、供水、排水、通讯“五通”及宗地红线内场地平整“一平”，共有建筑 39 幢。

四、估价目的：

为政府收购企业之房产提供市场价值参考依据。

五、估价时点：

二〇一四年十月三十日。

六、价值定义：

本次评估价值定义为：不考虑被收购房屋在估价时点所受抵押、租赁等权利限制情形下最可能达成的公开市场价值。

七、估价依据：

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》等国家颁布的有关法律、法规；

2. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291--1999 《房地产估价规范》；

3. 江苏省人民政府、苏州市人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；

4. 苏州市城市房屋征收评估技术规范（试行）、2014年度苏州市房屋基本重置价格；

5. 《房屋所有权证》、《建筑工程规划验收合格证》、《国有土地使用证》；

6. 本公司掌握的信息资料及估价人员现场查勘所获得的资料；

7. 委托方提供的资料。

八、估价原则：

本次估价遵循房地产估价的一般原则，包括：

1. 合法原则：估价对象是合法使用，可合法处分；

2. 最高最佳使用原则：估价对象的现状用途是得到最有效的利用；

3. 替代原则：在同一供需圈内与估价对象相同或相类似的房地产的价格或价值不会产生明显偏差；

4. 估价时点原则：估价结果为估价时点上客观合理的市场价格或价值。

九、估价方法选用和估价思路：

评估人员经过深入细致地分析、研究，根据本次估价项目的特点和实际情况，研究了委托方提供的及本公司所掌握的资料，结合本次评估的特定目的，在实地查勘、走访询问和市场调查的基础上，鉴于估价对象为综合房产，如果采用收益法，则评估结果不能体现对象房地产的价值，如果采用市场比较法，则近期没有相似的案例可以采取，为使评估结果更客观、合理，所以我们对估价对象房产采用重置成本法进行评估。

十、估价结果：

经评估确定委估的苏州乐园发展有限公司位于苏州高新区苏州乐园及苏州乐园水上世界的房产，实际总建筑面积为9699.34 m²，其中有证建筑面积为1079.9 m²，有规划许可证面积3741.74 m²，无证建筑面积为4877.7 m²。宗地总面积693987.4 m²（实际涉及面积以红线范围内测绘面积为准），为政府收购企业之房产提供市场价值参考依据为估价目的，在估价时点二〇一四年十一月三十日的市场价值（不包含土地使用权及装修价值）取整为：¥9732604元，大写金额：人民币玖佰柒拾叁万贰仟陆佰零肆元整。

十一、估价人员：

中国注册房地产估价师 注册号 3219980074 号 袁 峰
中国注册房地产估价师 注册号 3220040256 号 陈 曙

十二、估价作业时间：

二〇一四年十一月十九日至二〇一四年十一月二十九日。

十三、估价报告应用的有效期

估价报告自二〇一四年十一月二十九日起壹年内有效。

十四、房地产估价报告使用提示:

- 1、本报告严格按照房地产估价的原则和程序进行,所评估出的房产价值为估价时点二〇一四年十月三十日的重置成本价值。
- 2、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生影响,在估价对象实物及区域因素不受意外损害,能正常维护使用,且未增加法定优先受偿款,房地产市场没有大的波动的情况下,预计估价报告使用有效期内,房地产价值基本保持稳定。
- 3、随着时间的推移和房地产市场情况的变化,该价值亦需作相应调整或复估。在有效期限内,如果房地产数量和价值标准发生变化,并且对房地产评估价值产生明显影响时,委托方应聘请房地产评估机构进行调整或重新确定其评估价值。
- 4、未经本公司书面同意,不得将本报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体。



房产估价技术报告

一、估价对象概况

1、估价对象房屋权属概况：

房屋所有权证						
房屋所有权人			苏州乐园发展有限公司			
房屋坐落			玉山路160号、苏州乐园及苏州乐园水上世界内			
房屋状况						
幢号	序号	间数	结构	房屋	建筑面积	备注
				总层数	(平方米)	
1	-	-	钢混三等	3	2550.88	办公楼
4	-	-	钢混三等	3	1190.86	宿舍楼
6	-	-	钢混三等	2	1079.9	办公楼
合计建筑面积					4821.64	
无证建筑部分						
2	-	-	简易一等	1	104.00	花房
3	-	-	简易一等	1	226.96	花房
5	-	-	混合二等	2	411.40	机房
7	-	-	混合三等	1	44.64	厕所
8	-	-	混合三等	1	44.64	厕所
9	-	-	混合三等	1	21.60	配电间
10	-	-	砖木三等	1	40.00	小卖部
11	-	-	混合三等	1	160.20	小卖部
12	-	-	混合三等	1	59.43	厕所
13	-	-	砖木三等	1	123.04	餐厅
14	-	-	简易一等	1	76.70	餐厅
15	-	-	简易一等	1	96.32	餐厅
16	-	-	砖木三等	1	57.60	机房
17	-	-	砖木三等	1	10.24	厕所
18	-	-	砖木三等	1	10.24	厕所
19	-	-	砖木三等	1	59.50	小卖部
20	-	-	混合三等	1	1086.63	更衣室
21	-	-	砖木三等	1	28.80	小卖部
22	-	-	混合三等	1	177.84	更衣室
23	-	-	砖木三等	1	51.20	管理用房
24	-	-	砖木三等	1	25.60	管理用房
25	-	-	砖木三等	1	40.00	小卖部
26	-	-	砖木三等	1	25.60	门卫室
27	-	-	砖木三等	1	60.00	仓库
28	-	-	砖木三等	1	14.00	门卫室
29	-	-	砖木三等	1	167.66	更衣室
30	-	-	砖木三等	1	353.40	维修车间
31	-	-	砖木三等	1	516.60	仓库
32	-	-	简易二等	1	200.00	维修车间
33	-	-	钢混三等	2	414.00	仓库
34	-	-	混合三等	1	60.00	门卫室
35	-	-	混合三等	1	32.00	配电间
36	-	-	简易一等	1	22.40	配电间
37	-	-	砖木三等	1	39.06	药库
38	-	-	砖木三等	1	11.56	传达室
39	-	-	砖木三等	1	4.84	门卫室
合计建筑面积					4877.70	
总建筑面积					9699.34	

详见苏房权证新区字第 00137253 号《房屋所有权证》，建字第 320505201100323、

320505201200035号规划许可证, 无证房产面积为估价人员现场测量所得, 仅供本次估价之目的使用, 实际面积以发证机关登记为准。

2、估价对象土地权属概况:

土地使用权证			
土地使用权人	苏州乐园发展有限公司		
坐落	苏州高新区玉山路158号、160号、162号、166号、168号		
地号	3205120070014148	图号	——
地类(用途)	文体用地	取得价格	——
使用权类型	出让	终止日期	2033年11月30日
使用权面积	78439 M ²	其 独用面积	78439 M ²
		中 分摊面积	M ²
土地使用权人	苏州乐园发展有限公司		
坐落	苏州新区长江路西, 金山路南		
地号	007-0014-002	图号	——
地类(用途)	娱乐	取得价格	——
使用权类型		终止日期	2045年8月24日
使用权面积	617549.22M ²	其 独用面积	M ²
		中 分摊面积	M ²

详见苏新国用(2009)第001344号《国有土地使用证》, 第二张土地证因轨交一号线苏州乐园站用地, 土地面积变更为615548.4 m²。土地证所体现的面积不完全在此次评估的范围以内, 实际涉及面积以红线范围内测绘面积为准。

3. 建筑物描述:

第1幢: 钢混三等, 总层数为3层, 平均层高4.1米, 建造于2012年。建筑物外墙涂料, 室内地面为地砖铺地, 石膏板吊顶, 内墙面为混合砂浆抹面刷白色涂料。建筑物门窗为铝合金门窗, 有消防设施。建筑物内水电设施齐全, 目前正常使用。用途: 办公楼。

第2幢: 简易一等, 总层数为1层, 建造于2012年。建筑物外墙刷涂料, 室内水泥地坪, 内墙面为混合砂浆抹面刷白色涂料。建筑物门窗为铝合金门窗, 有消防设施。建筑物内水电设施齐全, 目前正常使用。用途: 花房。

第3幢: 简易一等, 总层数为1层, 建造于2012年。建筑物外墙刷涂料, 室内水泥地坪, 内墙面为混合砂浆抹面刷白色涂料。建筑物门窗为铝合金门窗, 有消防设施。建筑物内水电设施齐全, 目前正常使用。用途: 花房。

第4幢: 钢混三等, 总层数为3层, 平均层高3.4米, 建造于2012年。建筑物外墙涂料, 室内地砖铺地, 内墙面为混合砂浆抹面刷白色涂料, 部分瓷砖墙面, 石膏板吊顶。建筑物门窗为铝合金门窗, 有消防设施。建筑物内水电设施齐全, 目前正常使用。用途: 宿舍楼。

第5幢: 混合二等, 总层数为2层, 平均层高3.5米, 建造于2012年。建筑物外墙涂料, 室内地砖铺地, 内墙面为混合砂浆抹面刷白色涂料。建筑物门窗为铝合金门窗, 有消防设施。建筑物内水电设施齐全, 目前正常使用。用途: 机房。

第6幢: 钢混三等, 总层数2层, 层高4.3米, 建筑物建造于2008年。建筑物外墙

涂料,室内地砖铺地,内墙面为混合砂浆抹面刷白色涂料。建筑物门窗为铝合金门窗,有消防设施。建筑物内水电设施齐全,目前正常使用。用途:办公楼。

第7幢:混合三等,总层数为1层,层高3.4米,建造于2008年。建筑物外墙涂料,室内地砖铺地,瓷砖墙面,塑扣板吊顶。建筑物门窗为铝合金门窗,有消防设施。建筑物内水电设施齐全,目前正常使用。用途:厕所。

第8幢:混合三等,总层数为1层,层高3.4米,建造于2008年。建筑物外墙涂料,室内地砖铺地,瓷砖墙面,塑扣板吊顶。建筑物门窗为铝合金门窗,有消防设施。建筑物内水电设施齐全,目前正常使用。用途:厕所。

第9幢:混合三等,总层数为1层,层高3.4米,建造于2008年。建筑物外墙涂料,室内水泥地坪,内墙面为混合砂浆抹面刷白色涂料。建筑物门窗为铝合金门窗,有消防设施。建筑物内水电设施齐全,目前正常使用。用途:配电间。

第10幢:砖木三等,总层数为1层,层高3米,建造于2008年。建筑物外墙木头装饰,室内地砖铺地,内墙面为混合砂浆抹面刷白色涂料。建筑物门窗为铝合金门窗,有消防设施。建筑物内水电设施齐全,目前正常使用。用途:小卖部。

第11幢:混合三等,总层数为1层,层高4米,建造于2008年。建筑物外墙涂料,室内地砖铺地,内墙面为混合砂浆抹面刷白色涂料。建筑物门窗为铝合金门窗,有消防设施。建筑物内水电设施齐全,目前正常使用。用途:小卖部。

第12幢:混合三等,总层数为1层,层高3.4米,建造于2008年。建筑物外墙涂料,室内地砖铺地,瓷砖墙面,塑扣板吊顶。建筑物门窗为铝合金门窗,有消防设施。建筑物内水电设施齐全,目前正常使用。用途:厕所。

第13幢:砖木三等,总层数为1层,层高3.4米,建造于2008年。建筑物外墙木头装饰,室内地砖铺地,内墙面为混合砂浆抹面刷白色涂料。建筑物门窗为铝合金门窗,有消防设施。建筑物内水电设施齐全,目前正常使用。用途:餐厅。

第14幢:简易一等,总层数为1层,建造于2008年。建筑物钢架承重,彩钢板墙、屋面,室内地坪为水泥地面。用途:餐厅。

第15幢:简易一等,总层数为1层,建造于2008年。建筑物钢架承重,彩钢板墙、屋面,室内地坪为水泥地面。用途:餐厅。

第16幢:砖木三等,总层数为1层,层高3.6米,建造于2008年。建筑物外墙涂料,室内水泥地坪,内墙面为混合砂浆抹面刷白色涂料。建筑物门窗为铝合金门窗,有消防设施。建筑物内水电设施齐全,目前正常使用。用途:机房。

第17幢:砖木三等,总层数为1层,层高3.2米,建造于2008年。建筑物外墙涂料,室内地砖铺地,瓷砖墙面,塑扣板吊顶。建筑物门窗为铝合金门窗,有消防设施。建筑物内水电设施齐全,目前正常使用。用途:厕所。

第18幢:砖木三等,总层数为1层,层高3.2米,建造于2008年。建筑物外墙涂料,室内地砖铺地,瓷砖墙面,塑扣板吊顶。建筑物门窗为铝合金门窗,有消防设施。建筑物内水电设施齐全,目前正常使用。用途:厕所。

第19幢:砖木三等,总层数为1层,层高3.4米,建造于2008年。建筑物外墙涂料,

室内地砖铺地, 瓷砖墙面, 塑扣板吊顶。建筑物门窗为铝合金门窗, 有消防设施。建筑物内水电设施齐全, 目前正常使用。用途: 小卖部。

第20幢: 混合三等, 总层数为1层, 层高3.4米, 建造于2008年。建筑物外墙涂料, 室内地砖铺地, 瓷砖墙面, 塑扣板吊顶。建筑物门窗为铝合金门窗, 有消防设施。建筑物内水电设施齐全, 目前正常使用。用途: 更衣室。

第21幢: 砖木三等, 总层数为1层, 层高3.4米, 建造于2008年。建筑物外墙涂料, 室内地砖铺地, 瓷砖墙面, 塑扣板吊顶。建筑物门窗为铝合金门窗, 有消防设施。建筑物内水电设施齐全, 目前正常使用。用途: 小卖部。

第22幢: 混合三等, 总层数为1层, 层高3.4米, 建造于2008年。建筑物外墙涂料, 室内地砖铺地, 瓷砖墙面, 塑扣板吊顶。建筑物门窗为铝合金门窗, 有消防设施。建筑物内水电设施齐全, 目前正常使用。用途: 更衣室。

第23幢: 砖木三等, 总层数为1层, 层高3.4米, 建造于2008年。建筑物外墙涂料, 室内地砖铺地, 瓷砖墙面, 塑扣板吊顶。建筑物门窗为铝合金门窗, 有消防设施。建筑物内水电设施齐全, 目前正常使用。用途: 管理用房。

第24幢: 砖木三等, 总层数为1层, 层高3.4米, 建造于2008年。建筑物外墙涂料, 室内地砖铺地, 瓷砖墙面, 塑扣板吊顶。建筑物门窗为铝合金门窗, 有消防设施。建筑物内水电设施齐全, 目前正常使用。用途: 管理用房。

第25幢: 砖木三等, 总层数为1层, 层高3.4米, 建造于2008年。建筑物外墙涂料, 室内地砖铺地, 瓷砖墙面, 塑扣板吊顶。建筑物门窗为铝合金门窗, 有消防设施。建筑物内水电设施齐全, 目前正常使用。用途: 小卖部。

第26幢: 砖木三等, 总层数为1层, 层高3.4米, 建造于2008年。建筑物外墙涂料, 室内地砖铺地, 瓷砖墙面, 塑扣板吊顶。建筑物门窗为铝合金门窗, 有消防设施。建筑物内水电设施齐全, 目前正常使用。用途: 门卫室。

第27幢: 砖木三等, 总层数为1层, 层高3.4米, 建造于2008年。建筑物外墙涂料, 室内地砖铺地, 瓷砖墙面, 塑扣板吊顶。建筑物门窗为铝合金门窗, 有消防设施。建筑物内水电设施齐全, 目前正常使用。用途: 仓库。

第28幢: 砖木三等, 总层数为1层, 层高3.2米, 建造于2008年。建筑物外墙涂料, 室内地砖铺地, 瓷砖墙面, 塑扣板吊顶。建筑物门窗为铝合金门窗, 有消防设施。建筑物内水电设施齐全, 目前正常使用。用途: 门卫室。

第29幢: 砖木三等, 总层数为1层, 层高3.2米, 建造于2008年。建筑物外墙涂料, 室内地砖铺地, 瓷砖墙面, 塑扣板吊顶。建筑物门窗为铝合金门窗, 有消防设施。建筑物内水电设施齐全, 目前正常使用。用途: 更衣室。

第30幢: 砖木三等, 总层数为1层, 层高3.2米, 建造于2008年。建筑物外墙涂料, 室内水泥地坪, 内墙面为混合砂浆抹面刷白色涂料。建筑物门窗为铝合金门窗, 有消防设施。建筑物内水电设施齐全, 目前正常使用。用途: 维修车间。

第31幢: 砖木三等, 总层数为1层, 层高3.2米, 建造于2008年。建筑物外墙涂料, 室内水泥地坪, 内墙面为混合砂浆抹面刷白色涂料。建筑物门窗为铝合金门窗, 有消防设

施。建筑物内水电设施齐全，目前正常使用。用途：仓库。

第32幢：简易二等，总层数1层，建筑物建造于2008年。建筑物钢架承重，彩钢板墙、屋面，室内地坪为水泥地面。建筑物内水电设施齐全，目前正常使用。用途：维修车间。

第33幢：钢混三等，总层数为局部2层，主体一层层高6米，二层部分标准层高，建造于2012年。建筑物外墙涂料，室内地面为水泥地坪，内墙面为混合砂浆抹面刷白色涂料。建筑物门窗为铝合金门窗，有消防设施。建筑物内水电设施齐全，目前正常使用。用途：仓库。

第34幢：混合三等，总层数为1层，层高4.5米，建造于2012年。建筑物外墙涂料，室内地砖铺地，内墙面为混合砂浆抹面刷白色涂料。建筑物门窗为铝合金门窗，有消防设施。建筑物内水电设施齐全，目前正常使用。用途：门卫室。

第35幢：混合三等，总层数为1层，层高4米，建造于2012年。建筑物外墙涂料，室内地砖铺地，内墙面为混合砂浆抹面刷白色涂料。建筑物门窗为铝合金门窗，有消防设施。建筑物内水电设施齐全，目前正常使用。用途：配电间。

第36幢：简易一等，总层数1层，建筑物建造于2012年。建筑物钢架承重，彩钢板墙、屋面，室内地坪为水泥地面。建筑物内水电设施齐全，目前正常使用。用途：配电间。

第37幢：砖木三等，总层数为1层，层高3.2米，建造于2008年。建筑物外墙涂料，室内水泥地坪，内墙面为混合砂浆抹面刷白色涂料。建筑物门窗为铝合金门窗，有消防设施。建筑物内水电设施齐全，目前正常使用。用途：药库。

第38幢：砖木三等，总层数为1层，层高3.2米，建造于2008年。建筑物外墙木板，室内水泥地坪，内墙面为混合砂浆抹面刷白色涂料。建筑物门窗为铝合金门窗，有消防设施。建筑物内水电设施齐全，目前正常使用。用途：传达室。

第39幢：砖木三等，总层数为1层，层高3.2米，建造于2008年。建筑物外墙木板，室内水泥地坪，内墙面为混合砂浆抹面刷白色涂料。建筑物门窗为铝合金门窗，有消防设施。建筑物内水电设施齐全，目前正常使用。用途：门卫室。

4. 宗地状况：

估价对象位于苏州高新区，东至长江路，南至玉山路，西至狮山基督教堂，北至金山路，区内产业集聚度较高，估价对象道路通达状况良好，交通状况良好。

本次评估对象基础设施较完备，宗地实际开发程度为宗地红线内外达到通路、通电、供水、排水、通讯“五通”及宗地红线内场地平整“一平”，共有建筑39幢。

二、区域因素分析：

1 自然条件

苏州，位于长江三角洲中部，江苏省南部，太湖之滨，东连上海，西接无锡，南邻浙江，北依长江。东经120°37'，北纬31°19'，面积8,488.42平方公里，其中市区1650平方公里。平均海拔4M左右，地势低平。境内河流纵横，湖泊众多。这里四季分明，气候温和，雨量充沛，年平均气温15.7℃，土地肥沃，是江南有名的鱼米之乡。

2 城市规划

苏州共辖 5 个市辖区：姑苏区、虎丘区（高新区）、吴中区、相城区、吴江区。代管 4 个县级市（昆山市（2012 年 10 月 1 日起转为江苏省直管县）、常熟市、张家港市、太仓市。2011 年初，苏州宣布实有人口超过 1000 万，成为“超大型”城市。而 2012 年 12 月根据公安部门最新数据统计，这个数字更是迅速增至 1300 万，其中常住外来人口超过本地户籍人口。庞大的外来人口选择在苏州工作、安家，也必将推动苏州房地产市场可持续发展的步伐。

苏州是长江三角洲经济发达地区，京沪铁路、沪宁高速公路、苏嘉杭高速公路、京杭运河、已及 312、204、318 国道贯穿苏州全境，国民生产总值在国内名列前茅，丝绸、纺织、轻工、机械、电子、工艺品、化工、食品是苏州传统的支柱产业。2012 年 4 月 28 日，苏州轨道交通一号线开通试运营仪式举行。这标志着古城苏州正式迈入轨道交通时代，成为国内首个拥有轨道交通的地级市。轨道交通一号线是苏州市轨道交通线网中的骨干线路，于 2007 年 12 月 26 日破土动工，西起苏州吴中区木渎古镇，东至苏州工业园区钟南街，穿越了高新区，金阊区，平江区和沧浪区，横贯整个中心城区，使千年古城和现代新城融为一体，为广大市民出行提供更加便捷安全舒适的绿色交通出行选择，为苏州加快建设现代化、国际化、人文宜居创新名城提供更加有力的支撑和保障。

3 人文环境

苏州是中国著名的历史文化名城，风景旅游城市，这里名胜古迹众多，园林星罗棋布，近年来随着旅游业的发展，苏州又开发了一批具有地方文化特色的旅游设施项目的大型旅游游乐场，还开发了一批具有地方文化特色的旅游设施。旧城改造成功地将改善居民生活条件与古城风貌保护结合，使苏州老城区面貌焕然一新。企业普遍感到苏州社会治安良好、政府官员法律意识强、人们生活富庶、社会劳动力素质高、人力资源充足、生活环境较好。

4 经济发展水平

经济总量持续攀升，产业结构稳步改善。2013 苏州地区实现地区生产总值 13015.7 亿元。人均 12.32 万，第一产业增加值 214.5 亿元 第二产业增加值 6849.6 亿元 第三产业增加值 5951.6 亿元。地方财力显著增强，财政支出结构不断优化，对科技、教育和社会保障等领域的资金保障力度加大。苏州位列 2013 中国十佳商业城市第六位，2012 年中国大陆地区城市经济综合竞争力 苏州位列第四位。

三、市场背景分析：

1、宏观因素分析

区域经济发展对类似于估价对象的房地产影响较大，纵观苏州市的经济发展，苏州市的房地产业呈现良好的发展态势。

2、市场供求分析

由于土地供给的相对稀缺性和规划的限制，导致了娱乐用地的紧张，从而使这类房地产产生紧急需求。

3、相关因素分析

产业集聚的规模以及劳动力、交通运输、原材料等因素，使得估价对象周围房地产前景看好，估价对象房地产的通用性也能满足需求者的特殊要求。

总之，我们分析了房地产的市场状况，本报告的使用者自己还需对估价对象的投资前景做出自己的价值判断。

四、最高最佳使用分析：

房地产估价应当以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价。

最高最佳是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

估价对象房地产实际使用用途：娱乐。

估价对象房地产最高最佳使用用途：娱乐。

本估价房地产位于苏州市新区，周边各类公共基础配套设施完备。根据城市总体规划及估价对象现时区位条件，我们认为估价对象规划、设计用途符合其最高最佳使用条件。

五、估价方法选用：

评估人员经过深入细致地分析、研究，根据本次估价项目的特点和实际情况，研究了委托方提供的及本公司所掌握的资料，结合本次评估的特定目的，在实地勘查、走访问询和市场调查的基础上，鉴于估价对象为综合房产，如果采用收益法，则评估结果不能体现对象房地产的价值，如果采用市场比较法，则近期没有相似的案例可以采取，为使评估结果更客观、合理，所以对估价对象房产采用重置成本法进行评估。

成本法是以开发或建设估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应缴纳税金得出估价对象房地产价格的一种估价方法。所谓类似房地产是指在用途、建筑结构、所处地区等方面与估价对象相同或相类似的房地产。

六、估价测算过程

1、房产价值评估

房产评估价值=[基本重置单价×(1+层高增减率)+房屋勘察设计费单价+附属公共配套设施费单价+公共基础设施费单价+管理费单价+财务费单价+销售费单价+税金单价+利润单价]×成新率×建筑面积

房产估价具体步骤：

1、房产价值评估

基本重置单价：参照市住房和城乡建设局关于确定2014年度苏州市房屋基本重置价格的通知的相关标准，其相关调整系数取值如下：

层高增减率：根据建筑物层高与标准层高之间的差，按每 10 厘米调整 1.5%；

结构系数调整：根据评估时所取结构等级与房屋实际结构强度、建造成本相比较，第 1 幢房屋依山而建，相比平地建筑物造价大，因此对第 1 幢房屋结构作 10%的调整。第 10、13、17、18、19、21、23、24、25、26、27 共计 11 幢房屋为全木结构房屋，建造成本相比较一般的砖木三等房屋要大，因此对该 11 幢房屋结构作 20%的调整。

房屋勘察设计费单价根据《工程勘察设计收费标准》，参照勘察设计单位的实际收费情况，本次评估按重置成本价的 6%计取；

配套设施建设费包含乐园内绿化、道路、供电、消防和给排水等，其中道路已由相关资产评估单位单独评估，这里不再重复考虑；

公共基础设施费单价中市政工程基础设施配套费已包含在土地费用中，本次评估不再评估。本次评估仅对公共基础设施费单价中的人防费、新型墙体基金、消防费等代收代缴费评估，根据各项费用征收管理规定，对于生产厂房、仓库等工业用房按 12.30 元/m²计，对于办公用房、综合楼等建筑按 68.3 元/m²计；

管理费用=(建安成本费单价+勘察设计等前期费用单价+公共基础设施费单价)×3%；

考虑到建筑物建造时，建造成本亦有财务费用，本次评估考虑财务费用：

财务费单价=(房屋基本重置价单价+勘察设计等前期费用单价+附属公共配套设施费单价+公共基础设施费单价+管理费用)×计息时间×30%×一年期贷款利率(估价时点)；

房产开发利润率按 8%考虑

利润单价=(房屋基本重置价单价+勘察设计等前期费用单价+附属公共配套设施费单价+管理费用+财务费用+销售费用)×利润率

因乐园内房屋为企业自建自用，不考虑销售费用及营业税。

另外，对于无证建筑，因为房屋未按相应建设程序办理开、竣工手续，本次评估仅考虑房屋建造时实际支出的管理费用和资金成本，未考虑其它重置成本。

2、估算该建筑物的成新率

成新率=[1-(1-残值率)×已经过年限/耐用年限]±成新调整率

按计算成新率的公式计算确定房屋的基本成新率，并根据房屋的建成时间、维修保养情况、使用情况以及地基的稳定性等，评出房屋的质量状况，结合估价人员实地勘察，确定房屋成新调整率。

各种房屋经济耐用年限、残值率参考值：

房屋结构	耐用年限/年			残值率/%
	生产用房		非生产用房	
	受腐蚀	非腐蚀		
钢结构	50	70	80	1
钢筋混凝土结构	35	50	60	0
混合结构	30	40	50	2
砖木结构	20	30	40	4
简易结构	10			2

鉴于本次委估房产为非生产用房，故在计算基本成新率时按上表各结构房屋的非生产用房使用年限折旧。结合实际使用维护状况，估价人员评定估价对象各房屋成新率确定如下：

成新率							
幢号	房屋结构	建成年月	已使用年限	耐用年限	基本成新率	成新调整	成新率
1、4、33	钢混结构	2012	2	60	97%		97%
6	钢混结构	2008	6	60	90%		90%
5、34、35	混合结构	2012	2	50	96%		96%
7、8、9、11、12、20、22	混合结构	2008	6	50	88%		88%
10、13、16、17、18、19、21、23-29、31、37、38、39	砖木结构	2008	6	40	86%		86%
30	砖木结构	2008	6	30	81%		81%
2、3	简易结构	2012	2	10	80%		80%
14、15、32、36	简易结构	2008	6	10	41%	9%	50%

3、根据委托方要求，对于高新区“退二进三”项目中企业的无证无规划建筑房屋重置价按60%调整，无房产证有规划许可证的建筑重置价按80%调整。

4、估价结果：

有证及无证有规划许可证房屋重置成本计算明细

率：% 长度：m 面积：m² 金额：元

房屋坐落		苏州乐园及苏州乐园水上乐园内			
建设期		二年	二年	二年	
幢号		1	4	6	
建筑结构		钢混三等	钢混三等	钢混三等	
1	建安成本费	基本重置价	1370.00	1370.00	1370.00
		层高增减率	9.00%	0.00%	12.00%
		结构调整系数	10.00%	0.00%	0.00%
		综合调整率	10.00%	0.00%	0.00%
		建安成本合计	1642.63	1370.00	1534.40
2	勘测设计费	98.56	82.20	92.06	
3	配套设施建设费	0.00	0.00	0.00	
4	公共基础设施费	68.30	68.30	68.30	
5	管理费用	54.28	45.62	50.84	
6	财务费用	67.10	56.38	62.84	
7	利润	154.47	129.80	144.68	
8	重置单价	2085.34	1752.30	1953.12	
9	成新率	97.00%	97.00%	90.00%	
10	其他调整	80.00%	80.00%		
11	评估单价	1618.22	1359.78	1757.81	
12	建筑面积	2550.88	1190.86	1079.90	
13	评估价值	4127885	1619308	1898259	
合计		7645452			

(2) 其他无证建筑物重置成本计算明细如下:

无证建筑评估表

率: % 长度: m 面积: m² 金额: 元

幢号	结构等级	基本重置单价	建筑面积	层高增减率	成新率	结构调整	管理费用	财务费用	重置单价	其他调整	评估单价	房屋评估价值
2	简易一等	404	104.00		80%		12	7.49	423.49	60%	203.28	21141
3	简易一等	404	226.96		80%		12	7.49	423.49	60%	203.28	46136
5	混合二等	965	411.40		96%		29	17.89	1011.89	60%	582.85	239784
7	混合三等	784	44.64		88%		24	14.54	822.54	60%	434.30	19387
8	混合三等	784	44.64		88%		24	14.54	822.54	60%	434.30	19387
9	混合三等	784	21.60		88%		24	14.54	822.54	60%	434.30	9381
10	砖木三等	697	40.00		86%	20%	25	15.51	876.91	60%	452.49	18100
11	混合三等	784	160.20	7.50%	88%		25	15.62	883.42	60%	466.45	74725
12	混合三等	784	59.43		88%		24	14.54	822.54	60%	434.30	25810
13	砖木三等	697	123.04		86%	20%	25	15.51	876.91	60%	452.49	55674
14	简易一等	404	76.70		50%		12	7.49	423.49	60%	127.05	9745
15	简易一等	404	96.32		50%		12	7.49	423.49	60%	127.05	12237
16	砖木三等	697	57.60	1.50%	86%		21	13.11	741.57	60%	382.65	22041
17	砖木三等	697	10.24		86%	20%	25	15.51	876.91	60%	452.49	4633
18	砖木三等	697	10.24		86%	20%	25	15.51	876.91	60%	452.49	4633
19	砖木三等	697	59.50		86%	20%	25	15.51	876.91	60%	452.49	26923
20	混合三等	784	1086.63		88%		24	14.54	822.54	60%	434.30	471923
21	砖木三等	697	28.80		86%	20%	25	15.51	876.91	60%	452.49	13032
22	混合三等	784	177.84		88%		24	14.54	822.54	60%	434.30	77236
23	砖木三等	697	51.20		86%	20%	25	15.51	876.91	60%	452.49	23167
24	砖木三等	697	25.60		86%	20%	25	15.51	876.91	60%	452.49	11584
25	砖木三等	697	40.00		86%	20%	25	15.51	876.91	60%	452.49	18.00
26	砖木三等	697	25.60		86%	20%	25	15.51	876.91	60%	452.49	11584
27	砖木三等	697	60.00		86%	20%	25	15.51	876.91	60%	452.49	27149
28	砖木三等	697	14.00		86%		21	12.92	730.92	60%	377.15	5280
29	砖木三等	697	167.66		86%		21	12.92	730.92	60%	377.15	63233
30	砖木三等	697	353.40		81%		21	12.92	730.92	60%	355.23	125538
31	砖木三等	697	516.60		86%		21	12.92	730.92	60%	377.15	194836
32	简易二等	253	200.00		50%		8	4.70	265.70	60%	79.71	15942
33	钢混三等	1370	414.00		97%		41	25.40	1436.40	60%	835.98	346096
34	混合三等	784	60.00	15.00%	96%		27	16.71	945.31	60%	544.50	32670
35	混合三等	784	32.00	7.50%	96%		25	15.62	883.42	60%	508.85	16283
36	简易一等	404	22.40		50%		12	7.49	423.49	60%	127.05	2846
37	砖木三等	697	39.06		86%		21	12.92	730.92	60%	377.15	14731
38	砖木三等	697	11.56		86%		21	12.92	730.92	60%	377.15	4360
39	砖木三等	697	4.84		86%		21	12.92	730.92	60%	377.15	1825
合计			4877.70									2087152

七、估价结果的确定:

根据成本法测算的估价结果,较能体现估价对象的房地产(不含土地使用权及装修价值)的评估价值为9732604元。

附件 (均为复印件)

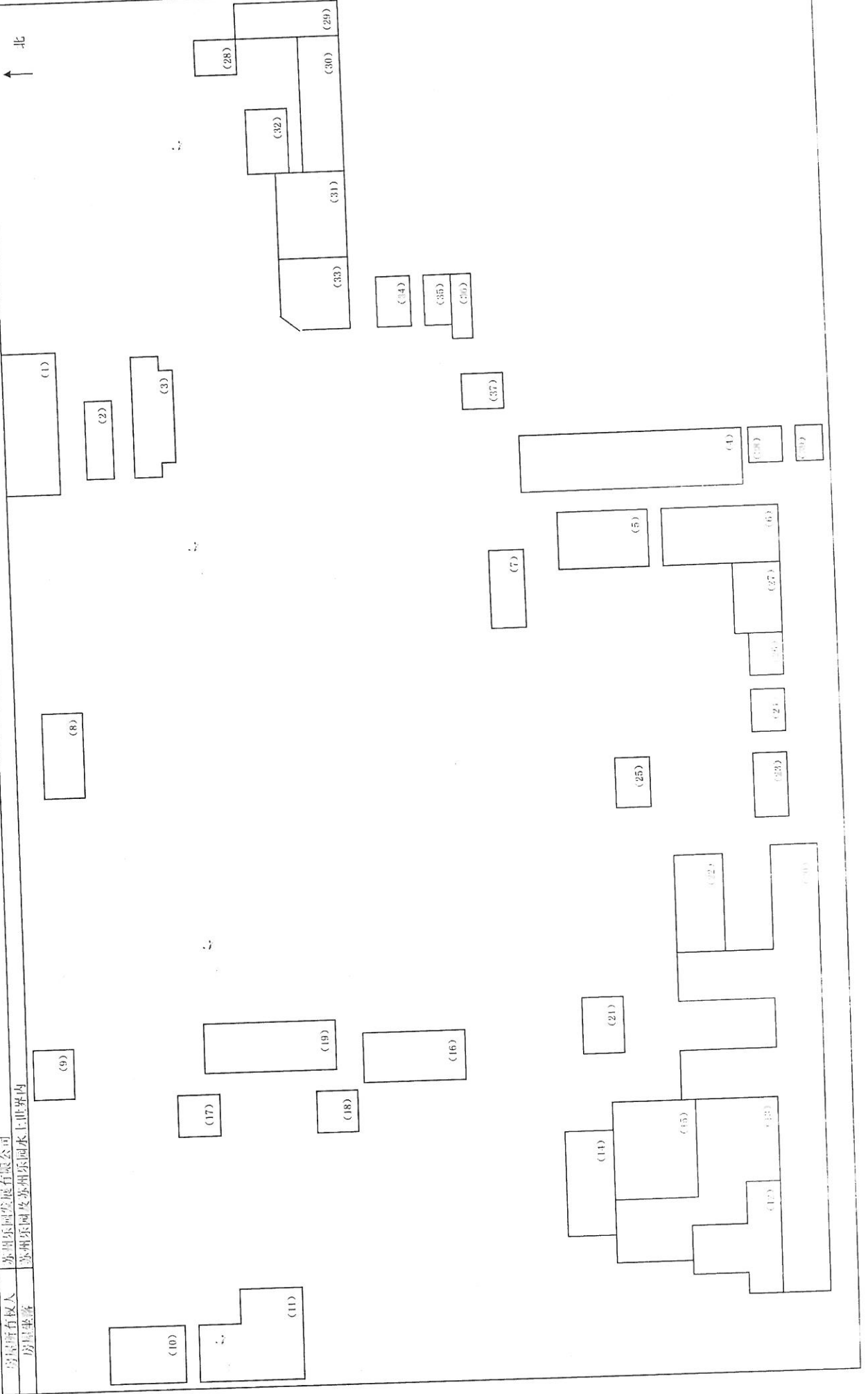
- (一) 《房屋所有权证》
- (二) 《国有土地使用证》
- (三) 房地产实景照片
- (四) 位置示意图
- (五) 评估机构营业执照
- (六) 《评估机构资质证书》
- (七) 《评估人员资格证书》

平面示意图

报告编号 苏中实评(2014)字第11009号

房屋所有人 苏州东园发展有限公司

房屋坐落 苏州东园及苏州东园水上世界内



算 式

幢号	结构	说明	有证面积	无证面积
1	钢筋混凝土	幢字第20505201100323号建设工程规划许可证, 房产证在办理过程中	2550.88	104.00
2	简易一等	20*5.2		226.96
3	简易一等	38.8*4.2*2*2	1190.86	411.40
4	钢筋混凝土	幢字第20505201200055号建设工程规划许可证, 房产证在办理过程中	1079.90	
5	混合三等	24.2*8.5		44.64
6	钢筋混凝土			44.64
7	混合三等	12.4*3.6		21.60
8	混合三等	12.4*3.6		40.00
9	混合三等	5.4*4		160.20
10	砖木三等	5*8		59.43
11	混合三等	6*5.5+15.9*8		123.04
12	混合三等	4.5*3.5+11.2*3.9		76.70
13	砖木三等	6.2*6.2+12*9.6*3.9		96.32
14	简易一等	11.8*6.5		57.60
15	简易一等	11.2*8.6		10.24
16	砖木三等	12*4.8		10.24
17	砖木三等	3.2*3.2		59.50
18	砖木三等	3.2*3.2		1086.63
19	砖木三等	17*3.5		28.80
20	混合三等	88.9*7.8+13.2*15.3+12.5*15.3		177.84
21	砖木三等	8*3.6		51.20
22	混合三等	22.8*7.8		25.60
23	砖木三等	16*1.2		40.00
24	砖木三等	8*3.2		25.60
25	砖木三等	8*5		60.00
26	砖木三等	8*3.2		14.00
27	砖木三等	12*5		167.66
28	砖木三等	4*3.5		353.40
29	砖木三等	20.2*8.3		516.60
30	砖木三等	57*3.2		200.00
31	砖木三等	42*12.3		414.00
32	简易三等	20*10		60.00
33	钢筋混凝土	28.8*10+5.10+2*8.4*2		32.00
34	混合三等	10*6		22.40
35	混合三等	4*8		33.66
36	简易一等	5.0*4		11.56
37	砖木三等	5.2*6.3		4.84
38	砖木三等	3.4*3.1		487.70
39	砖木三等	12.2*2.2	4821.64	9689.74
合 计				
合 计				

苏 房权证 新 字第 号

房屋所有权人		苏州乐园发展有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		玉山路160号		
登记时间		2010年4月27日		
房屋性质				
规划用途		非住宅		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	2	1079.90		
	合计建筑面积		1079.90	
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 32060530140601 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

日期

2011年12月28日



建设单位(个人)	苏州市园林局
建设项目名称	苏州乐园游客中心
建设位置	苏州乐园内
建设规模	2550.80平方米(共三层)
附图及附件名称	建筑竣工图

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

建设工程规划许可证

建字第 3205052012001 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

日

期

2012年2月29日



建设单位(个人)	苏州康宁沙利有限公司
建设项目名称	沙利康沙利有限公司
建设位置	苏州康宁沙利有限公司
建设规模	1192.80平方米(新建)其中保温层14.03平方米
附图及附件名称	建筑平面图

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。

苏苏国用(2009)第 901314 号

土地使用权人	苏州乐圣发胶有限公司		
座落	苏州高新区玉山路158号、160号、162号、166号、168号		
地号	3205120076014148	图号	11.18-11.22 11.20-11.22
地类(用途)	文体用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2033年11月31日
使用权面积	73439.0 M ²	其中	
		独用面积	73439.0 M ²
		分摊面积	0 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。

人民政府 (章)

2009年 月 日

申请人	苏州乐园发展有限公司		
坐落	苏州新区长江路西，金山路南		
用途	娱乐	图号	
土地等级	新区一级		
终止日期	二〇四五年八月二十四日		
使用权面积	陆拾壹万柒仟伍佰肆拾玖点贰贰平方米		
出让年限			

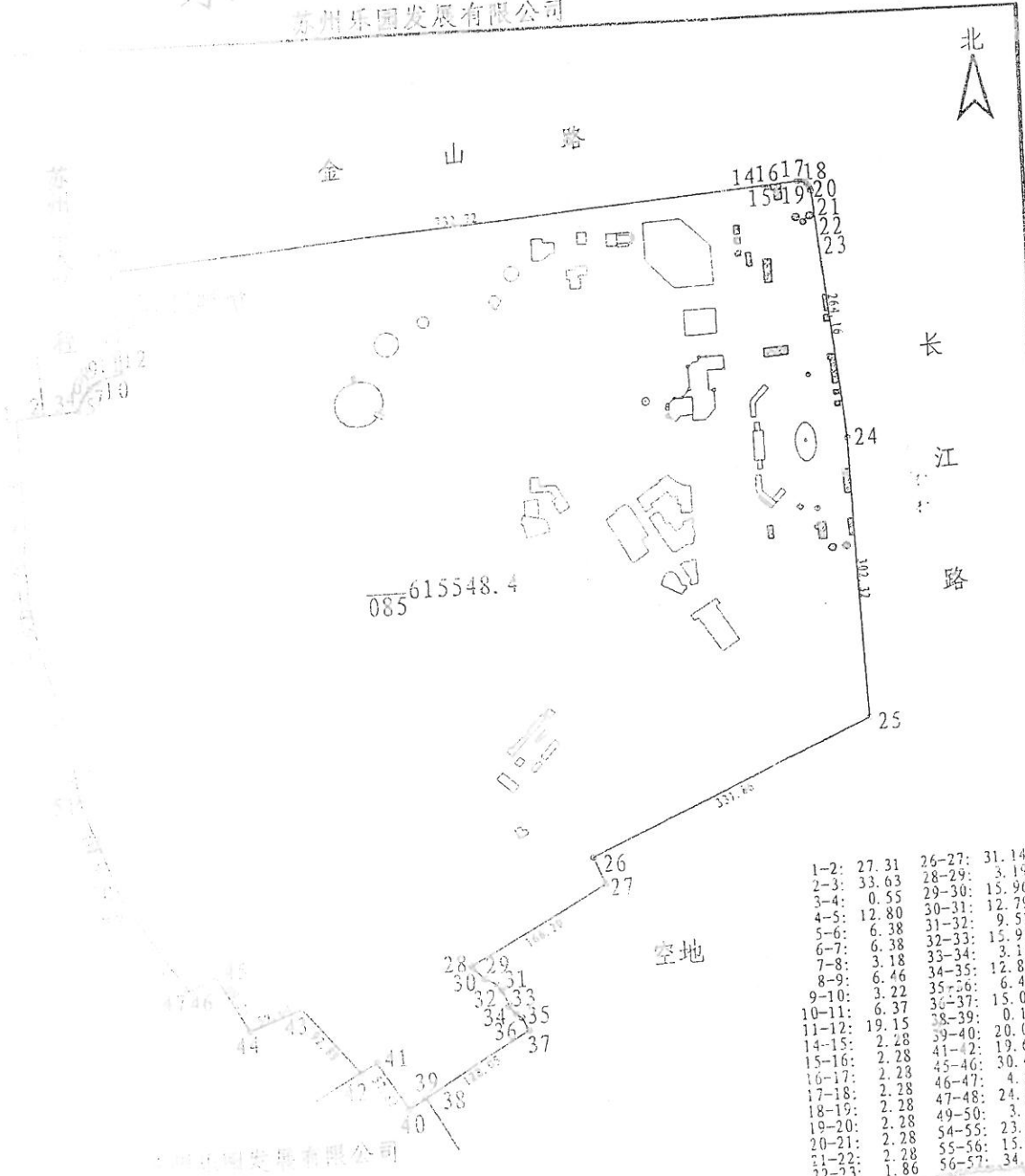
宗地编号: 苏地(2004)出字第001号

出让日期: 2004年9月25日

(印)
2004年9月25日

宗地 图

苏州乐园发展有限公司

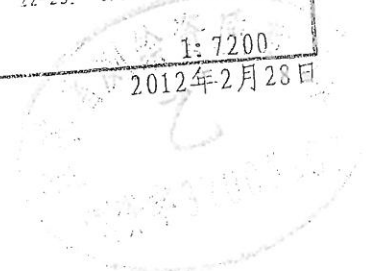


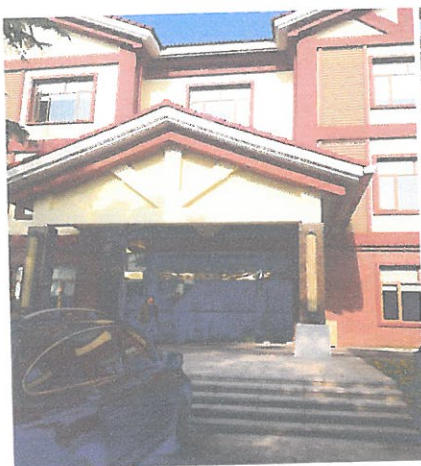
1-2:	27.31	26-27:	31.14
2-3:	33.63	28-29:	3.19
3-4:	0.55	29-30:	15.96
4-5:	12.80	30-31:	12.79
5-6:	6.38	31-32:	9.51
6-7:	6.38	32-33:	15.91
7-8:	3.18	33-34:	3.15
8-9:	6.46	34-35:	12.80
9-10:	3.22	35-36:	6.44
10-11:	6.37	36-37:	15.07
11-12:	19.15	38-39:	0.12
14-15:	2.28	39-40:	20.00
15-16:	2.28	41-42:	19.65
16-17:	2.28	45-46:	30.48
17-18:	2.28	46-47:	4.57
18-19:	2.28	47-48:	24.82
19-20:	2.28	49-50:	3.71
20-21:	2.28	54-55:	23.47
21-22:	2.28	55-56:	15.83
22-23:	1.86	56-57:	34.94

注：图中阴影部分为轨道交通一号线苏州乐园站用地

1:7200
2012年2月28日

检查 李靖 负责: [Signature]
[Signature]
[Signature]







企业法人营业执照

(副本) 编号: 320504000201204100009S
(1/1)

注册号 320500000043884

苏州市中安房地产评估有限公司

苏州市北许巷41号

袁峰

100万元人民币

100万元人民币

有限公司(自然人控股)

许可经营项目: 无。
一般经营项目: 提供房地产信息、咨询和项目
投资咨询服务, 从事房地产经纪、代理和评估
业务。

1997年11月28日

1997年11月28日至 2017年05月04日

成立日期

营业期限

须知

1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本, 正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变化, 应当向公司登记机关申请变更登记, 领取《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日起至六月三十日, 应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后, 不得开展经营活动。
8. 办理注销登记, 应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的, 应当在公司登记机关指定的报刊上声明作废, 申请补领。

年度检验情况

已参加 2011年度 年检			
---------------------	---	--	--



二零一一年 月 日

中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

苏州市中安房地产评估有限公司

机构名称:

袁峰

法定代表人:

(执行合伙人)

苏州市金门路北许巷41号

住所:

320500000043884

营业执照注册号:

贰级

资质等级:

行政许可决定书号:

苏州PG00179

证书编号:

2013年07月12日 至

有效期限:

2016年08月11日
发证时间: 2013年07月12日
行政许可机关(公章)

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. 00066188

姓名 / Full name

陈曦

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

320502196811010520

注册号 / Registration No.

3220040256

执业机构 / Employer

苏州市中安房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2016-10-20

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. 00068260

姓名 / Full name

袁峰

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

320502196509211014

注册号 / Registration No.

3219980074

执业机构 / Employer

苏州市中安房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2016-12-2

持证人签名 / Bearer's signature