

房产估价报告

估价项目名称：苏州乐园发展有限公司所属的位于苏州高新区
长江路 397 号（苏州乐园三期新增）的房屋重
置价值评估

委 托 方：苏州高新区退二进三工作领导小组办公室

估 价 方：苏州天地房地产土地评估有限公司

估 价 人 员：张剑峰、姜玲、张文奎

估价作业日期：2015 年 11 月 08 日至 2015 年 11 月 12 日

价 值 时 点：2015 年 11 月 08 日

估价报告编号：苏州天地（2015）房(估)字第 5014 号

报告防伪查询电话：0512-68326301

联系人：张艳 罗勋荣

目 录

致委托方函	1
估价师声明	3
估价的假设和限制条件	5
房地产估价结果报告	7
(一)、委托方	7
(二)、估价方	7
(三)、估价对象概况	7
(四)、估价目的	11
(五)、价值时点	11
(六)、价值定义	12
(七)、估价依据	12
(八)、估价原则	13
(九)、估计方法选用和估价思路	14
(十)、估价结果	14
(十一)、估价人员	15
(十二)、估价作业日期	16
(十三)、估价报告应用的有效期	16
(十四)、房产估价报告使用提示	16
附件	17
(一)、国有土地使用证(复印件)	17
(二)、苏州高新区拨地成果报告(复印件)	17
(三)、房产实景照片	17
(四)、区域位置图	17
(五)、估价对象企业法人营业执照(复印件)	17
(六)、受托估价机构营业执照及资质证书(复印件)	17
(七)、本次估价房地产估价师资格证书(复印件)	17
(八)、评估结果明细表	17
(九)、房产评估委托书	17

致委托方函

苏州高新区退二进三工作领导小组办公室：

受贵方委托，我们根据国家有关规定，遵循估价原则，对苏州乐园发展有限公司所有的位于苏州高新区长江路397号（苏州乐园三期新增）的无证房屋建筑面积4668.36M²，包含室内装修及附着物，不含其占有的面积为54382.30M²土地使用权价值，进行房屋重置价值评估，估价目的是为委托方确定价值时点为2015年8月11日的协议收购企业之房产价值提供参考依据而评估房产重置成本价值。

根据贵方所提供的有关资料，本公司估价师依据国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）及其相关法律、法规和政策规定，经过详实的现场查勘和市场调研，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照必要的估价程序，选择合适的估价方法，结合估价师的经验和对市场的分析，对估价对象的实际情况和价格影响因素进行了认真细致的分析和测算，最终确定估价对象在价值时点为2015年11月08日的房屋重置价值为人民币9570200元，即人民币玖佰伍拾柒万零贰佰元整。其评估结果明细表见下页表格：

苏州天地房地产土地评估有限公司

法定代表人：（盖章）

2015年11月12日

房产评估结果明细表

房屋座落:		苏州高新区长江路 397 号 (苏州乐园三期新增)	
房屋所有权人		苏州乐园发展有限公司	
无证房屋部分			
幢号	建筑面积 (m ²)	房产评估单价 (元/m ²)	房产评估总价(元)
1	52.53	329.03	17284
2	1236.56	976.36	1207332
3	5.20	314.86	1637
4	215.85	556.72	120168
5	20.46	314.86	6442
6	12.71	314.86	4002
7	14.88	314.86	4685
8	366.27	481.35	176302
9	26.23	314.86	8259
10	36.00	314.86	11335
11	669.48	445.18	298039
12	533.47	445.18	237490
13	534.30	445.18	237860
14	122.46	445.18	54517
15	243.20	445.18	108268
16	375.51	445.18	167170
17	102.87	375.03	38579
18	93.73	445.18	41727
19	6.65	181.68	1208
合计	4668.36		2742304
合计建筑物评估价值		¥ 2742304	
装修附着物部分			
装修附着物评估价值		¥ 6827896	
总计			
		¥ 9570200	
大写 (人民币)		玖佰伍拾柒万零贰佰元整	

备注: (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)

估价师声明

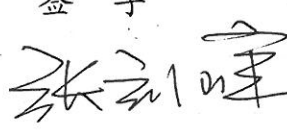


我们郑重声明:

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》进行分析，形成意见和结论，并撰写本估价报告。
5. 我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘查，并对勘查的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察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，依据委托方提供的资料和常规设计进行评估。
6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
7. 本估价报告的数据采用了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价师不承担相应的责任。
8. 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其它用途。凡因使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价师不承担相应责任。
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. 本估价报告的全文或部分内容，均不得向使用目的以外的第三者提供或载于任何文件、公告、公开媒体等，征得本公司书面同意及国家法律有规定的除外。本公司承诺未经委托方同意，不以任何方式向第三者提供报告全文或其中的内容，国家法律有规定的除外。
11. 除本公司出具估价报告正本外，其他任何复印件、影印件均无

法律效力。

12. 本报告由苏州天地房地产土地评估有限公司负责解释。

13. 参加本次估价的主要估价人员：

姓名	注册号	签字	备注
张剑峰	3220000204		
姜玲	3220050069		
张文奎			参与估价 人员

2015年11月12日

估价的假设和限制条件

一、估价假设条件:

- 1、估价对象地上建筑物及装修和附着物本身价值将保持稳定;
- 2、不考虑可能影响房产价值的债权限制和不受负有法律义务性质开支的约束;
- 3、假设评估对象的现有用途是合法的、最佳最有效的;
- 4、本次评估的房产以评估时点的实物状态为前提,有关房产的现行市价以评估时点的本市价格水平为依据;
- 5、本报告所称的评估价值是指评估对象房产在现有用途不变,以及在评估时点之状况和外部经济环境前提下,为本报告书所列的评估目的而提出的公允价值。

二、估价限制条件:

- 1、本估价结果是根据委托方提供的资料和目的,对标的物进行现有状况下的评估结果,委估建筑物范围由委托方及使用者现场指认,该估价结果为委托方确定协议收购企业之房产价值而评估其不包含土地价值的房产重置成本价值提供参考依据,仅限于本次估价目的提供重置价值参考依据,不对其他用途负责;
- 2、关于估价对象房产之建筑面积,估价对象房屋 1#-19#无证房屋均无相关合法批建手续,经估价人员现场勘察丈量建筑面积合计为 4668.36M²,本次评估 1#-19#无证房屋建筑面积以实际丈量面积为准。丈量数据可能存有一定误差,如误差导致建筑面积发生变化,估价结果随之有所变动;
- 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、本次评估估价范围中包含无证房屋建筑面积 4668.36M²,包含房屋装修及附着物,不包含估价对象所对应的土地使用权价值,装修和附着物由评估人员进行现场勘察丈量清点;

- 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、本报告确定的评估价值仅为委托方确定协议收购企业之房产价值提供参考依据而评估其不包含土地价值的房产重置成本价值,对估价对象的处置额度和方式由委托方自行决定,本估价机构及本报告估价师对估价对象的处置结果不承担任何法律或经济责任;
- 7、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文体娱乐;
- 8、根据估价要求本次评估为不考虑被收购房屋在价值时点所受抵押、租赁等权利限制情形下的房产重置成本价值,故不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封及对应土地抵押等因素的影响;
- 9、本次评估价值时点为实地查勘之日,即2015年11月08日;
- 10、估价报告应用的有效期自完成估价报告之日起原则上为十二个月;
- 11、估价对象的现有用途是合法的,最佳、最有效用途;
- 12、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。

房地产估价结果报告

苏州天地(2015)房(估)字第5014号

(一)、委托方

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

机构名称: 苏州天地房地产土地评估有限公司

机构地址: 苏州高新区珠江路117号5幢201室

营业执照注册号: 320500000033507

证书编号: 苏建房估(壹)苏州00399

资质等级: 壹级

有效期限: 2018年03月15日

法定代表人: 张剑峰

联系人: 张艳 罗勋荣

联系电话: 0512-68326301

传真电话: 0512-68326200

邮箱地址: sztdpg@163.com

(三)、估价对象概况

1. 估价范围

本次的估价对象范围为苏州乐园发展有限公司所属的位于苏州高新区长江路397号(苏州乐园三期新增)的无证房屋建筑面积4668.36M², 包含房屋装修及附着物, 不含其占有土地使用权价值。

2. 估价对象房产状况:

2.1 名称: 苏州乐园发展有限公司所有的苏州高新区长江路397号(苏州乐园三期新增)1#-19#共19幢无证房产;

2.2 坐落: 估价对象位于苏州高新区长江路397号(苏州乐园三期新

增);

2.3 面积: 1#-19#无证房屋无相关合法批建手续, 经估价人员现场勘察丈量建筑面积合计为 4668.36M²。

故本次评估 1#-19#共 19 幢无证房产合计建筑面积为 4668.36M²;

2.4 层数: 见下表;

2.5 建筑结构: 见下表;

2.6 建筑实际状况

无证房产部分					
幢号	现状用途	总层数	建筑结构	建筑面积(m ²)	建筑状况
1#	经营	1	砖木三等	52.53	该建筑物砖木结构三等, 总层数 1 层, 平均层高 3.8 米, 建筑面积为 52.53M ² , 约建造于 1996 年。建筑物外墙为涂料粉刷, 内墙面为混合砂浆抹面刷涂料, 钢化玻璃门, 铝合金窗, 室内地面为地砖铺地, 建筑物内水电设施齐全, 目前为基本完好房, 作为经营用房正常使用;
2#	瀑布泵站	3	钢混二等	1236.56	该建筑物钢混结构二等, 总层数 3 层, 主体-1-2 层, 层高 6.4 米; 局部 1 层, 层高 12.6 米。建筑面积为 1236.56M ² , 约建造于 1996 年。建筑物外墙为涂料粉刷, 内墙面为混合砂浆抹面刷涂料, 铝合金窗, 防火门, 室内地面为地砖及混合砂浆地坪, 建筑物内水电设施齐全, 目前为基本完好房, 作为泵房正常使用;
3#	经营	1	砖木三等	5.20	该建筑物砖木结构三等, 总层数 1 层, 平均层高 3.0 米, 建筑面积为 5.20M ² , 约建造于 1996 年。建筑物外墙为涂料粉刷, 内墙面为混合砂浆抹面刷涂料, 木门, 铝合金窗, 室内地面为混合砂浆地坪, 建筑物内水电设施齐全, 目前为基本完好房, 作为经营用房正常使用;
4#	经营	1	混合三等	215.85	该建筑物混合结构三等, 总层数 1 层, 平均层高 6.5 米, 建筑面积为 215.85M ² , 约建造于 2003 年。建筑物外墙为涂料粉刷, 内墙面为混合砂浆抹面刷涂料, 木门, 铝合金窗, 室内地面为板铺地, 建筑物内水电设施齐全, 目前为基本完好房, 作为经营用房正常使用;
5#	经营	1	砖木三等	20.46	该建筑物砖木结构三等, 总层数 1 层, 平均层高 3.0 米, 建筑面积为 20.46M ² , 约建造于 2003 年。建筑物外墙为涂料粉刷, 内墙面为混合砂浆抹面刷涂料, 木门, 铝合金窗, 室内地面为地砖铺地, 建筑物内水电设施齐全, 目前为基本完好房, 作为经营用房正常使用;
6#	经营	1	砖木三等	12.71	该建筑物砖木结构三等, 总层数 1 层, 平均层高 3.0 米, 建筑面积为 12.71M ² , 约建造于 2003 年。建筑物外

					墙为涂料粉刷, 内墙面为混合砂浆抹面刷涂料, 木门, 铝合金窗, 室内地面为混合砂浆地坪, 建筑物内水电设施齐全, 目前为基本完好房, 作为经营用房正常使用;
7#	经营	1	砖木三等	14.88	该建筑物砖木结构三等, 总层数 1 层, 平均层高 3.0 米, 建筑面积为 14.88M ² , 约建造于 1996 年。建筑物外墙涂料粉刷, 内墙面为混合砂浆抹面刷涂料, 铝合金门窗, 室内地面为地砖铺地, 建筑物内水电设施齐全, 目前为基本完好房, 作为经营用房正常使用;
8#	经营	2	混合二等	366.27	该建筑物混合结构二等, 总层数 2 层, 局部 1 层, 平均层高 4.2 米, 建筑面积为 366.27M ² , 约建造于 1996 年。建筑物外墙为涂料粉刷, 内墙面为混合砂浆抹面刷涂料, 铝合金门窗, 室内地面为地砖及地板铺地, 建筑物内水电设施齐全, 目前为基本完好房, 作为经营用房正常使用;
9#	经营	1	砖木三等	26.23	该建筑物砖木结构三等, 总层数 1 层, 平均层高 3.0 米, 建筑面积为 26.23M ² , 约建造于 1996 年。建筑物外墙涂料粉刷, 内墙面为混合砂浆抹面刷涂料, 铝合金门窗, 室内地面为地砖铺地, 建筑物内水电设施齐全, 目前为基本完好房, 作为经营用房正常使用;
10#	附房	1	砖木三等	36.00	该建筑物砖木结构三等, 总层数 1 层, 平均层高 3.0 米, 建筑面积为 36.00M ² , 约建造于 1996 年。建筑物外墙涂料粉刷, 内墙面为混合砂浆抹面刷涂料, 铝合金门窗, 室内地面为混合砂浆地坪, 建筑物内水电设施齐全, 目前为基本完好房, 作为附房正常使用;
11#	经营	2	混合二等	669.48	该建筑物混合结构二等, 总层数 2 层, 平均层高 3.5 米, 建筑面积为 669.48M ² , 约建造于 1996 年。建筑物外墙为涂料粉刷, 内墙面为混合砂浆抹面刷涂料, 铝合金门窗, 室内地面为地砖铺地, 建筑物内水电设施齐全, 目前为基本完好房, 作为经营用房正常使用;
12#	经营	2	混合二等	533.47	该建筑物混合结构二等, 总层数 2 层, 平均层高 3.5 米, 建筑面积为 533.47M ² , 约建造于 1996 年。建筑物外墙为涂料粉刷, 内墙面为混合砂浆抹面刷涂料, 铝合金门窗, 室内地面为地砖铺地, 建筑物内水电设施齐全, 目前为基本完好房, 作为经营用房正常使用;
13#	经营	2	混合二等	534.30	该建筑物混合结构二等, 总层数 2 层, 平均层高 3.5 米, 建筑面积为 534.30M ² , 约建造于 1996 年。建筑物外墙为涂料粉刷, 内墙面为混合砂浆抹面刷涂料, 铝合金门窗, 室内地面为地砖铺地, 建筑物内水电设施齐全, 目前为基本完好房, 作为经营用房正常使用;
14#	经营	2	混合二等	122.46	该建筑物混合结构二等, 总层数 2 层, 平均层高 3.5 米, 建筑面积为 122.46M ² , 约建造于 1996 年。建筑物外墙为涂料粉刷, 内墙面为混合砂浆抹面刷涂料, 铝合金门窗, 室内地面为木地板铺地, 建筑物内水电设施齐

					全, 目前为基本完好房, 作为经营用房正常使用;
15#	经营	2	混合二等	243.20	该建筑物混合结构二等, 总层数 2 层, 平均层高 3.5 米, 建筑面积为 243.20M ² , 约建造于 1996 年。建筑物外墙为涂料粉刷, 内墙面为混合砂浆抹面刷涂料, 铝合金门窗, 室内地面为地砖铺地, 建筑物内水电设施齐全, 目前为基本完好房, 作为经营用房正常使用;
16#	经营	2	混合二等	375.51	该建筑物混合结构二等, 总层数 2 层, 局部 1 层, 平均层高 3.5 米, 建筑面积为 375.51M ² , 约建造于 1996 年。建筑物外墙为涂料粉刷, 内墙面为混合砂浆抹面刷涂料, 铝合金门窗, 室内地面为地砖及缸砖铺地, 建筑物内水电设施齐全, 目前为基本完好房, 作为经营用房正常使用;
17#	配电房	1	混合三等	102.87	该建筑物混合结构三等, 总层数 1 层, 平均层高 3.9 米, 建筑面积为 102.87M ² , 约建造于 1996 年。建筑物外墙为涂料粉刷, 内墙面为混合砂浆抹面刷涂料, 铝合金门窗, 室内地面为环氧树脂地坪, 建筑物内水电设施齐全, 目前为基本完好房, 作为配电房正常使用;
18#	配电房	2	混合二等	93.73	该建筑物混合结构二等, 总层数 2 层, 平均层高 3.2 米, 建筑面积为 93.73M ² , 约建造于 1996 年。建筑物外墙为涂料粉刷, 内墙面为混合砂浆抹面刷涂料, 铝合金门窗, 室内地面为地砖铺地, 建筑物内水电设施齐全, 目前为基本完好房, 作为配电房正常使用;
19#	附房	1	简易一等	6.65	该建筑物简易结构一等, 总层数 1 层, 建筑面积为 6.65M ² , 约建造于 2012 年。建筑物外墙为涂料粉刷, 内墙面为混合砂浆抹面刷涂料, 铝合金门窗, 室内地面为地砖铺地, 建筑物内水电设施齐全, 目前为基本完好房, 作为配电房正常使用;
合计建筑面积				4668.36	

2.7 室外附着物状况描述

经估价人员现场勘察, 估价对象范围内通路、通上水、通下水、通电、通讯“五通”及场地平整, 园内主干道为混凝土道路(约厚 15cm), 零星场地及支路为石板、卵石及水泥铺地, 道路两侧设有各式栏杆, 有面积约为 56090M²的机械开挖池塘, 池塘平均深度约 3.5m, 池塘边筑有深约 3m 混凝土石砌驳岸, 湖面架有混凝土制拱桥、平桥及铁制浮桥共 7 座, 有混凝土制花架、竖石制花架及各式花台等。

3. 估价对象占有土地状况:

3.1. 估价对象占有土地使用权状况

3.1.1 名称: 苏州乐园发展有限公司所属的位于苏州高新区长江路 397 号 (苏州乐园三期新增) 面积为 54382.30M^2 的出让土地使用权 (详见编号为 B2015-269 苏州高新区拨地成果报告);

3.1.2 坐落: 苏州高新区长江路 397 号;

3.1.3 土地使用权证: 苏新国用 (2015) 第 1206799 号;

3.1.4 土地使用权面积: 登记土地总面积为 577622.70M^2 , 本次评估估价对象所占有的退地土地使用权面积为 54382.30M^2 ;

3.1.5 土地所有权: 国家所有;

3.1.6 土地使用者: 苏州乐园发展有限公司;

3.1.7 使用权类型: 出让;

3.1.8 土地使用权用途: 文体娱乐用地;

3.1.9 形状: 较不规则 (详见拨地成果报告界桩示意图);

3.1.10 四至: 东至苏州乐园发展有限公司, 南至空地, 西至苏州乐园发展有限公司, 北至苏州乐园发展有限公司;

3.1.11 土地登记时间: 2015 年 1 月 28 日;

3.1.12 土地使用权终止日期: 2045 年 08 月 24 日;

3.2. 估价对象占有土地实际状况描述与分析

在价值时点, 估价对象占有宗地位于苏州高新区长江路 397 号 (苏州乐园三期新增), 土地使用权为苏州乐园发展有限公司所有, 实际用途为文体娱乐用地, 土地使用权类型为出让, 终止日期为 2045 年 08 月 24 日。宗地地势平坦, 现状较规则, 实际开发程度为宗地红线内外通路、通上水、通下水、通电、通讯“五通”及宗地红线内达到场地平整。

(四)、估价目的

为委托方确定协议收购企业之房产价值提供参考依据而评估其不包含土地价值的房产重置成本价值。

(五)、价值时点

2015年11月08日

(六)、价值定义

本次评估价值定义为：不考虑被收购房屋在价值时点所受抵押、租赁等权利限制情形下，估价对象在价值时点2015年11月08日最可能达成的苏州乐园发展有限公司所属的位于苏州高新区长江路397号（苏州乐园三期新增）的无证房屋建筑面积4668.36M²（包含房屋装修及附着物）的房产重置价值。

(七)、估价依据

1. 国务院令第590号《国有土地上城市房屋与征收条例》;
2. 住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》;
3. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产评估规范》;
4. 计价格[2002]10号《工程勘察设计收费管理规定》
5. 《中华人民共和国营业税暂行条例》（国务院令[1993]第136号）
6. 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]19号）
7. 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令2005年第448号）
8. 《江苏省教育费附加地方教育附加和地方教育基金征收使用管理办法》（苏政办发[2003]130号）
9. 《江苏省人民政府苏政发（2011）3号文件》
10. 苏住建规[2011]4号《市区房屋征收计户规则、房屋分类、面积认定规定》;
11. 苏住建房[2011]8号《苏州市城市房屋征收评估技术规范(试行)》;
12. 苏住建房[2015]6号《市住房城乡建设局关于确定2015年度苏州市房屋基本重置价格的通知》;
13. 苏住建[2015]7号《市住房城乡建设局关于公布2015年度苏州市房屋装修及附着物参考价格的通知》;

14. 苏高新办[2012]111号《苏州高新区（虎丘区）实施协议搬迁管理暂行办法》；

15. 《国有土地使用证》复印件；

16. 《苏州高新区拨地成果报告》复印件；

17. 本公司掌握的信息资料及估价人员现场查看所获得的资料；

18. 委托方提供的资料。

（八）、估价原则

本估价在遵循独立、客观、公正、合法的基本原则前提下，结合估价目的和估价对象，具体遵循以下估价原则：

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。房地产估价机构和注册房地产估价师与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，不受任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价，不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

2. 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。应以估价对象的合法权益包括合法产权、合法使用、合法交易、合法处分等方面为前提估价。

3. 最高最佳使用原则

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。最高最佳使用是指估价对象在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。本次估价中以估价对象按现状使用为最高最佳使用。

4. 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。即在评估一宗房地产价格时，在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格存在，可依据替代原则推断出估价对象房地产的价格。

5. 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。同一估价对象在不同价值时点往往会有不同的价格，所以必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房产的状况也是以其在该价值时点的情况为准。

(九)、估计方法选用和估价思路

评估人员经过深入细致的分析、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，是要评估估价对象的重置成本价格，为使评估结果更客观、合理，所以我们对估价对象房产采用成本法进行评估。

成本法是以开发或建设估价对象房产或类似房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的税金得出估价对象房产价格的一种估价方法。所谓类似房产是指在用途、建筑结构、所处地区等方面与估价对象相同或相类似的房产。

(十)、估价结果

估价人员遵循估价原则，按照估价程序，根据估价目的，选择合适的估价方法，对估价对象的实际情况和价格影响因素进行了认真细致的分析和测算，最终确定估价对象的无证房屋建筑面积 4668.36M²，包含室内装修及室外附着物，不含其占有土地使用权价值，在价值时点 2015 年 11 月 08 日的房屋重置价值为人民币 9570200 元，即人民币玖佰伍拾柒万零贰佰元整。

房产评估结果明细表

房屋座落:	苏州高新区长江路 397 号 (苏州乐园三期新增)
-------	---------------------------

房屋所有权人		苏州乐园发展有限公司	
无证房屋部分			
幢号	建筑面积 (m ²)	房产评估单价 (元/m ²)	房产评估总价(元)
1	52.53	329.03	17284
2	1236.56	976.36	1207332
3	5.20	314.86	1637
4	215.85	556.72	120168
5	20.46	314.86	6442
6	12.71	314.86	4002
7	14.88	314.86	4685
8	366.27	481.35	176302
9	26.23	314.86	8259
10	36.00	314.86	11335
11	669.48	445.18	298039
12	533.47	445.18	237490
13	534.30	445.18	237860
14	122.46	445.18	54517
15	243.20	445.18	108268
16	375.51	445.18	167170
17	102.87	375.03	38579
18	93.73	445.18	41727
19	6.65	181.68	1208
合计	4668.36		2742304
合计建筑物评估价值		¥ 2742304	
装修附着物部分			
装修附着物评估价值		¥ 6827896	
总计			
		¥ 9570200	
大写 (人民币)		玖佰伍拾柒万零贰佰元整	

备注: (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)

(十一)、估价人员

参加本次估价的人员:

姓 名	注册号	签 字	备 注
-----	-----	-----	-----

张剑峰 3220000204

姜玲 3220050069

张文奎

参与估价
人员

(十二)、估价作业日期

2015年11月08日至2015年11月12日

(十三)、估价报告应用的有效期

估价报告应用的有效期自完成估价报告之日起原则上为十二个月。

(十四)、房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价值时点2015年11月08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，且为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。

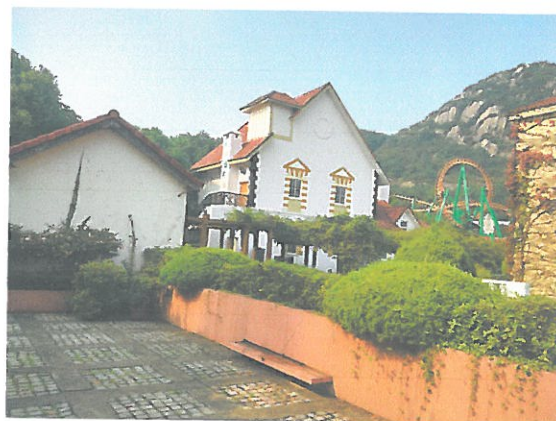
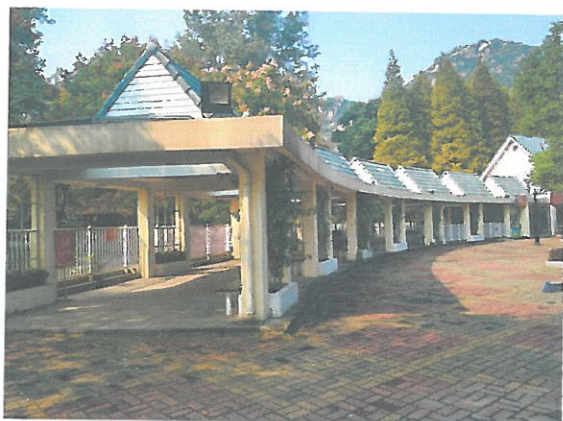
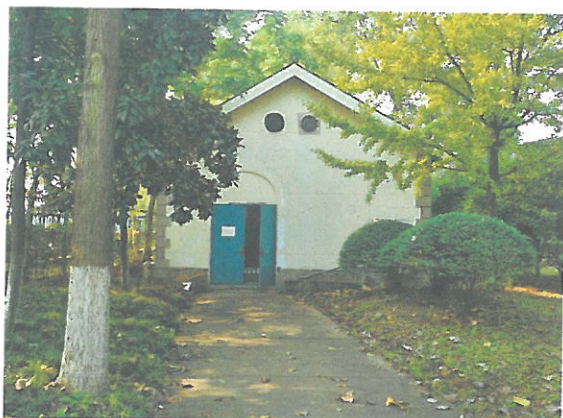
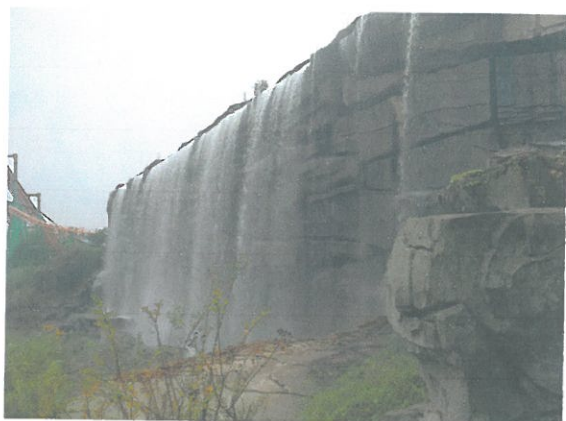
4、未经本公司书面同意，不得将本报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体。

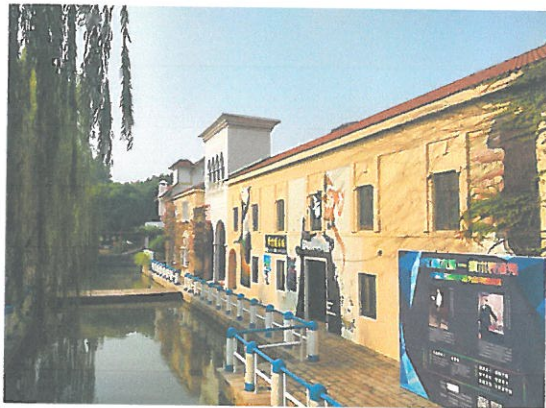
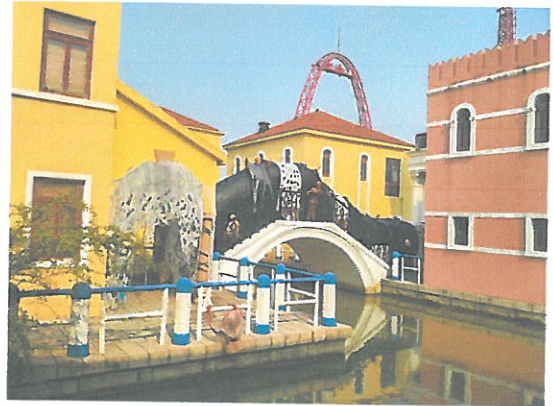
苏州天地房地产土地评估有限公司

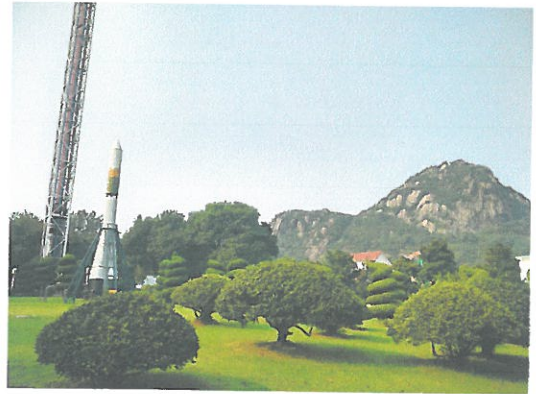


2015年11月12日

房产实景照片







区域位置图





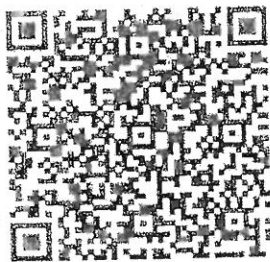
营业执照

(副本)

编号 320512000201406050031

注册号 320500000033507 (1/1)

名称 苏州天地房地产土地评估有限公司
类型 有限责任公司
住所 苏州高新区珠江路117号5幢201室
法定代表人 张剑峰
注册资本 320万元整
成立日期 2004年11月16日
营业期限 2004年11月16日至2034年11月15日
经营范围 房地产评估、土地评估、价格评估；房地产信息咨询、中介服务；土地登记代办手续服务；企业管理及信息咨询、营销策划；投资管理信息咨询。（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



2014年 06月 05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

苏州天地房地产土地评估有限公司

机构名称:

法定代表人: 张剑峰

(执行合伙人)

住所:

苏州高新区珠江路117号5幢201室

320500000033507

营业执照注册号:

资质等级:

壹级

行政许可决定书号:

苏建房估(壹)苏州 00399

证书编号:

2015年03月16日 至 2018年03月15日

有效期限:

行政许可机关(公章)

2015 03 16

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. 00083391

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. 00093393

姓名 / Full name

姜玲

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

320504197507110524

注册号 / Registration No.

3220050069

执业机构 / Employer

苏州天地房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2017-8-26

持证人签名 / Bearer's signature



姓名 / Full name

张剑峰

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

320525197012073516

注册号 / Registration No.

3220000204

执业机构 / Employer

苏州天地房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2017-8-26

持证人签名 / Bearer's signature

