

房产估价报告

估价报告编号：苏州天地（2016）房（估）字第 5002 号

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 2016 年度一期）的房
产重置成本价值评估

估价委托人：苏州高新区退二进三工作领导小组办公室

房地产估价机构：苏州天地房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：张剑峰（注册号 3220000204）

孙 健（注册号 3220080091）

估价作业期：2016 年 03 月 16 日至 2016 年 03 月 20 日

估价报告出具日期：2016 年 04 月 12 日

报告防伪查询电话：0512-68326301

联系人：张艳 罗勋荣



致估价委托人函

苏州高新区退二进三工作领导小组办公室：

贵方为收购企业之房产，委托本房地产估价机构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 2016 年度一期）的无证房产建筑面积 3013.08M²，包含装饰装修及附着物，不含其占有的面积为 46888.50M² 土地使用权价值，进行房产重置价值评估，估价目的是为确定价值时点为 2016 年 03 月 16 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，本公司房地产估价师依据国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）及其相关法律、法规和政策规定，经过详实的实地查勘和市场调研，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，采用成本法，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，最终确定估价对象在满足本次估价的定义及估价假设和限制条件的前提下，在价值时点为 2016 年 03 月 16 日的房产重置成本价值为人民币 10599793 元，即人民币壹仟零伍拾玖万玖仟柒佰玖拾叁元整。其估价结果明细见下表 1。

表 1 房产估价结果明细表

币种：人民币

房屋座落：	苏州高新区长江路 397 号（苏州乐园 2016 年度一期）		
房屋所有权人	苏州乐园发展有限公司		
无证房产部分			
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#	54.06	353.57	19114
2#	5.00	314.86	1574
3#	184.08	410.46	75557
4#	37.80	353.57	13365
5#	9.60	181.68	1744
6#	12.04	181.68	2187
7#	385.03	766.61	295168
8#	55.77	404.08	22536
9#	2257.40	1107.20	2499393
10#	12.30	353.57	4349
合计	3013.08		2934987
合计建筑物评估价值		¥ 2934987	
装饰装修及附着物部分			
装饰装修及附着物评估价值		¥ 7664806	
总计			
¥ 10599793			
大写（人民币）		壹仟零伍拾玖万玖仟柒佰玖拾叁元整	

注：1、本次的估价结果不包含估价对象占有土地使用权价值；

2、本估价报告使用期限自本估价报告出具之日起一年内有效。估价报告使用者在使用本报告时，提请注意的是应完整阅读和使用本报告，理解估价假设和限制条件，报告全文与本函是一个不可分割的整体，仅有部分内容则不能成为有效的评估报告。

苏州天地房地产土地评估有限公司

法定代表人：（签字）

2016 年 03 月 20 日

目 录

一、估价师声明	4
二、估价假设和限制条件	6
三、房产估价结果报告	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	9
(五)、价值时点	13
(六)、价值类型	13
(七)、估价原则	13
(八)、估价依据	14
(九)、估价方法	17
(十)、估价结果	17
(十一)、估价人员	18
(十二)、实地查勘期	19
(十三)、估价作业期	19
五、附件	20
(一)、国有土地使用证(复印件)	
(二)、建设工程规划许可证(复印件)	
(三)、建筑工程施工许可证(复印件)	
(四)、苏州高新区拨地成果报告(复印件)	
(五)、区域位置图及现状照片	
(六)、估价委托人企业法人营业执照(复印件)	
(七)、房地产估价机构营业执照(复印件)	
(八)、房地产估价机构资质证书(复印件)	
(九)、本次估价注册房地产估价师资格证书(复印件)	
(十)、估价结果明细表	
(十一)、房产评估委托书	

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假设和限制条件的限制。
3. 我们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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《国有土地上房屋征收评估办法》、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
6. 估价委托人对其提供资料的真实性、合法性和完整性负责。因资料失实造成估价结果有误的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。估价人员只对估价信息和结论合乎估价技术和职业规范负责。
7. 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，征得本房地产估价机构书面同意及国家法律有规定的除外。本房地产估价机构和注册房地产估价师承诺，对估价结果和估价委托人提供的资料负有保密的义务，估价报告不向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供。当估价委托人不履行约定义务时，房地产估价机构有权注销估价委托人对估价报告的使用权，估价责任期自始至终结。

8. 除本房地产估价机构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。

9. 本报告由苏州天地房地产土地评估有限公司负责解释。

估价假设和限制条件

本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、本次估价的假设条件

(一) 一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的占有土地的《国有土地使用权证》复印件及 9#房产的《建设工程规划许可证》(复印件)、《建筑工程施工许可证》(复印件)，但未能提供其他房产的合法规划建设手续。我们对提供的资料进行了审慎检查，估价对象 9#房产建设规模、用途等数据与实地查勘情况相符，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本报告以估价委托人提供资料是合法、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。

2. 估价对象由估价委托人及使用者现场指认，估价对象的产权人明确。

3. 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。

4. 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。

5. 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，交易的目的是追求各自利益的最大化；(3) 交易双方了解对象、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。

(二) 未定事项假设

1. 在估价报告使用期限内，设定估价对象房地产的房屋状况和房地产市场是基本稳定的，评估结果仅适用于本次估价所确定的特定的估价目的和价值时点，一旦估价目的和价值时点发生变化，估价结果将发生变化。本评估结果对用于其它方面的客观性未作探讨。

2. 经与估价委托人确认本次估价对象房产均无合法房屋权属登记，在未取得对应房产的合法房屋权属登记的情况下，本报告以估价对象房产均是无证房产的状态为假设前提。若上述情况发生变化，需调整估价结果乃至重新估价。

3. 关于估价对象房产之建筑面积，无证房产建筑面积由我们实地查勘丈量所得，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。

4. 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，依据估价委托人提供的资料进行评估，设定估价对象不存在建筑物隐蔽工程质量问题和基础质量问题，设定建筑物质量达到合格。

（三）背离事实假设

本次估价结果是为确定协议收购企业之房产价值提供参考依据，估价没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

（四）不一致假设

本次估价对象不存在不相一致的假设。

（五）依据不足假设

本次估价对象不存在依据不足的假设。

二、估价限制条件：

1. 本次估价结果仅为估价委托人确定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，不得用于其他目的和用途。如果改变估价目的或用于其他用途对使用者造成损失，我房地产评估机构不承担任何责任。

2. 本次评估估价范围中包含无证房屋建筑面积 3013.08M²，包含装饰装修及附着物，不包含估价对象占有土地使用权价值，装修和附着物由评估人员进行实地查勘丈量清点。

3. 本估价结果的有效性和使用须受到本报告规定的价值时点、使用期限、假设和限制条件等估价因素的约束和限制。

4. 估价报告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果的准确性。

5. 本估价报告需经注册房地产估价师签名并加盖房地产估价机构公章，并作为一个整体时有效，复印件无效。未经本房地产估价机构书面同意，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

6. 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、价值标准以及房地产市场行情等影响评估价值的因素发生重大变化，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。

7. 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，而不对估价委托人确定收购企业之房产价值决策负责。

8. 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，用除中文以外的其他文字制作本报告的以中文文本为准，并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认可。

9. 本估价报告货币单位为人民币元。

房产估价结果报告

苏州天地（2016）房（估）字第 5002 号

（一）、估价委托人

估价委托人名称：苏州高新区退二进三工作领导小组办公室

估价委托人地址：苏州高新区科普路 58 号科技大厦 9 楼

（二）、房地产估价机构

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

资质证书编号：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）、估价目的

为确定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。

（四）、估价对象

1. 估价对象范围

根据房产估价委托书，本次的估价对象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 2016 年度一期）的无证房产建筑面积为 3013.08M²，包含装饰装修及附着物价值，不包含其占有土地使用权价值。

2. 估价对象房产状况:

2.1 无证房产权属状况:

2.1.1 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 2016 年度一期）1#-10#共 10 幢无证房产;

2.1.2 房屋所有权人: 苏州乐园发展有限公司

2.1.3 房屋坐落: 估价对象位于苏州高新区长江路 397 号（苏州乐园 2016 年度一期);

2.1.4 建筑面积: 经估价人员实地查勘丈量无证房产总建筑面积合计为 3013.08M²，本次估价对象 1#-10#共 10 幢无证房产合计建筑面积为 3013.08M²;

2.1.5 层数: 见下表 3;

2.1.6 建筑结构: 见下表 3;

2.2 建筑物实物状况描述与分析

2.2.1 建筑物基本状况: 估价对象位于苏州高新区长江路 397 号（苏州乐园 2016 年度一期），临长江路，本次估价对象共有 10 幢建筑物，建筑物基本实物状况见表 2。

表 2 建筑物实物状况表

无证房产部分					
1#	经营	1	混合三等	54.06	该建筑物混合结构三等，总层数 1 层，平均层高 3.5 米，建筑面积为 54.06M 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，室内地面为大理石铺地，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#	附房	1	砖木三等	5.00	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 5.00M ² ，约建造于 1996 年。建筑物外墙为条砖粘贴，内墙面为混合砂浆抹面刷涂料，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,作为附房正常使用;
3#	厕所	1	混合三等	184.08	该建筑物混合结构三等,总层数1层,平均层高3.6米,建筑面积为184.08M ² ,约建造于2006年。建筑物外墙卵石贴面局部仿石材贴面,内墙面为墙砖贴面,铝合金门窗,室内地面为地砖铺地,目前为基本完好房,作为厕所正常使用;
4#	配电间	1	混合三等	37.80	该建筑物混合结构三等,总层数1层,平均层高3.3米,建筑面积为37.80M ² ,约建造于1996年。建筑物外墙塑石包墙,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,作为配电间正常使用;
5#	附房	1	简易一等	9.60	该建筑物简易结构一等,总层数1层,平均层高2.8米,建筑面积为9.60M ² ,约建造于2013年。建筑物墙体围护为木板隔墙,铝合金门,室内地面为地砖铺地,目前为基本完好房,作为附房正常使用;
6#	经营	1	简易一等	12.04	该建筑物简易结构一等,总层数1层,平均层高2.8米,建筑面积为12.04M ² ,约建造于2013年。建筑物墙体围护为木板隔墙,铝合金门,室内地面为环氧树脂地坪,目前为基本完好房,作为经营用房正常使用;
7#	经营	1	钢混三等	385.03	该建筑物钢混结构三等,总层数1层,平均层高3.8米,建筑面积为385.03M ² ,约建造于2006年。建筑物外墙仿石材造型墙面,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,目前为基本完好房,作为经营用房正常使用;
8#	经营	1	混合三等	55.77	该建筑物混合结构三等,总层数1层,平均层高3.00米,建筑面积为55.77M ² ,约建造于2006年。建筑物外墙仿石材造型墙面,卷帘门,铝合金窗,室内地面为地砖铺地,目前为基本完好房,作为经营用房正常使用;
9#	综合用房	1	钢混三等	2257.40	该建筑物钢混结构三等,总层数1层,平均层高4.2米,该建筑物有建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证,未办理房屋所有权证。经估价人员实地查勘丈量核实,该建筑物严格按照建施图纸施工,至今未发生翻建或改建,总建筑面积为2257.40M ² ,约建造于2007年。建筑物外墙仿花岗石喷浆,内墙面为混合砂浆抹面刷涂料,室内地面为地砖铺地局部混凝土砂浆地坪,目前为基本完好房,作为综合用房正常使用;
10#	泵房	1	混合三等	12.30	该建筑物混合结构三等,总层数1层,平均层高3.0米,建筑面积为12.30M 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,木门,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,作为泵房正常使用;

合计建筑面积		3013.08	
--------	--	---------	--

估价对象 1#-10#房产现均为苏州乐园发展有限公司自用，房屋整体使用良好，维护保养情况较好，空间布局较合理，建筑功能为文体娱乐，面积适中。

2.2.2 建筑物实物分析：建筑物根据文体娱乐需要进行布置，完全符合文体娱乐使用的要求。

3. 估价对象占有土地使用权状况

3.1 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 2016 年度一期）面积为 46888.50M² 的出让土地使用权（详见编号为 B2016-068 苏州高新区拨地成果报告）；

3.2 坐落：苏州高新区长江路 397 号；

3.3 土地使用权证：苏新国用（2015）第 1206799 号；

3.4 土地使用权面积：登记土地总面积为 577622.70M²，本次评估估价对象所占有的退地土地使用权面积为 46888.50M²；

3.5 土地所有权：国家所有；

3.6 土地使用者：苏州乐园发展有限公司；

3.7 使用权类型：出让；

3.8 土地使用权用途：文体娱乐用地；

3.9 形状：较不规则（详见拨地成果报告界桩示意图）；

3.10 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；

3.11 土地登记时间：2015 年 1 月 28 日；

3.12 土地使用权终止日期：2045 年 08 月 24 日；

3.13 土地他项权利登记：未见登记；

3.14 估价对象占有土地实际状况描述与分析

估价对象占有土地位于苏州高新区长江路 397 号（苏州乐园 2016 年度一期），土地使用权为苏州乐园发展有限公司所有，登记土地使用权总

面积为 577622.70M²，本次评估估价对象所占有的退地土地使用权面积为 46888.50M²，土地登记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。占有土地地势平坦，现状较不规则，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，地势平坦，土地平整程度为场地平整，土地地质状况良好，为壤质黄泥土类型，地耐力约在每平方米 12 吨左右。实际开发程度为宗地内外通路、通上水、通下水、通电、通讯“五通”及宗地红线内土地平整“一平”的设施程度。

占有土地实物分析：根据土地的现状，是符合文体娱乐的规划要求的。

（五）、价值时点

本次评估价值时点为完成估价对象实地查勘之日，即 2016 年 03 月 16 日。

（六）、价值类型

房产重置成本价值为是估价对象房产采用成本法测算出的估价对象重置价值。

本报告估价对象的房产重置价值定义为假设估价对象在价值时点 2016 年 03 月 16 日没有抵押、租赁、查封等权利限制情形下，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 2016 年度一期）的无证房产建筑面积为 3013.08M²的房产重置成本价值，包含装饰装修及附着物价值，不含其占有土地使用权价值。

（七）、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，同时估价对象房地产的状况也是以其在该价值时点的情况为准。

(八)、估价依据

1.法律、法规和政策文件

1.1 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布,2007年8月30日起施行,2009年8月修正);

1.2 《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第28号公布,2004年8月28日起施行);

1.3 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布,2007年10月1日起施行);

1.4 《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日第八届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过,2008年1月1日起施行);

1.5 《国有土地上城市房屋与征收条例》(2011年1月19日国务院第141次常务会议通过,2011年1月21日起施行);

1.6 《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,2011年1月修正);

1.7 《不动产登记暂行条例》(2014年11月12日国务院令第656号,2015年3月1日起施行);

1.8 《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕77号);

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

1.10 《市区房屋征收计户规则、房屋分类、面积认定规定》(苏住建规[2011]4号);

1.11 《苏州市城市房屋征收评估技术规范(试行)》(苏住建房[2011]8号);

1.12《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》(苏住建房[2015]6号);

1.13《市住房城乡建设局关于公布2015年度苏州市装修及附着物参考价格的通知》(苏住建房[2015]7号);

1.14 其他有关法律、法规、司法解释和政策。

2. 技术规程

2.1 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

2.2 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);

2.3 中华人民共和国国家标准《房产测量规范》(GB/T17986-2000);

2.4 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);

3. 其他

3.1 估价委托人提供的有关资料;

3.1.1 《国有土地使用证》复印件;

3.1.2 《苏州高新区拨地成果报告》复印件;

3.1.3 《建设工程规划许可证》复印件;

3.1.4 《建筑工程施工许可证》复印件;

3.2 房地产估价机构掌握的有关资料

3.2.1 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;

3.2.2 估价对象所在地统计资料;

3.2.3 估价对象所在地城市规划资料;

3.2.4 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料。

3.3 注册房地产估价师实地查勘、调查所获取的资料

3.3.1 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料;

3.3.2 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料;

3.3.3 注册房地产估价师实地查勘进行拍摄的有关估价对象的建筑物状况、土地利用、周边环境的照片;

3.3.4 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的有关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。

3.3.5 注册房地产估价师实地查勘和调查收集的有关估价对象近期类似房地产价格水平、交易行情及其波动情况资料。

（九）、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法有比较法、成本法、收益还原法、假设开发法等基本估价方法，各估价方法有不同的估价思路、估价公式、方法特点与适用范围。根据估价对象及其所在区域基本情况，本估价机构对估价基础资料的掌握以及估价人员实地查勘情况，结合估价对象类型、估价目的及估价方法基本思路、特点与适用范围，选择估价方法。本次评估估价对象为无证房产，结合本次估价的目的，是要评估估价对象的房产重置成本价格，为使评估结果更客观、合理，所以注册房地产估价师对估价对象房产采用成本法进行评估。

所谓成本法是指求取估价对象在价值时点的重置价格，扣除折旧，以此估算估价对象客观合理价值的方法。其一般计算公式为：

房产评估值 = [基本重置单价 × (1 + 层高增减率) × (1 + 结构调整率) + 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 + 管理费用单价 + 投资利息单价 + 销售费用单价 + 开发利润单价 + 税金单价] × 成新率 × 折扣系数 (针对无证房产) × 建筑面积 + 装修设备价格。

（十）、估价结果

本房地产估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用成本法，结合估价师的经验和对价格影响因素的分析、测算和判断，最终确定估价对象苏州高新区长江路 397 号（苏州乐园 2016 年度一期）的无证房产建筑面积为 3013.08M²，包含装饰装修及附着物价值，不含

其占有土地使用权价值，在满足本次估价的价值定义及估价假设和限制条件的前提下，在价值时点为2016年03月16日的房产重置成本价值为人民币10599793元，即人民币壹仟零伍拾玖万玖仟柒佰玖拾叁元整，明细详见下表3。


表3 房产估价结果明细表

币种：人民币

房屋座落：	苏州高新区长江路397号（苏州乐园2016年度一期）		
房屋所有权人	苏州乐园发展有限公司		
无证房产部分			
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#	54.06	353.57	19114
2#	5.00	314.86	1574
3#	184.08	410.46	75557
4#	37.80	353.57	13365
5#	9.60	181.68	1744
6#	12.04	181.68	2187
7#	385.03	766.61	295168
8#	55.77	404.08	22536
9#	2257.40	1107.20	2499393
10#	12.30	353.57	4349
合计	3013.08		2934987
合计建筑物评估价值		¥ 2934987	
装饰装修及附着物部分			
装饰装修及附着物评估价值		¥ 7664806	
总计			
¥ 10599793			
大写（人民币）		壹仟零伍拾玖万玖仟柒佰玖拾叁元整	

(十一)、估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师及估价人员：

姓 名	注册号	签 字	备 注
张剑峰	3220000204		

孙 健

3220080091



(一) 张文奎

参与估价
人员

(十二)、实地查勘期

房地产估价师完成实地查勘期为 2016 年 03 月 16 日。

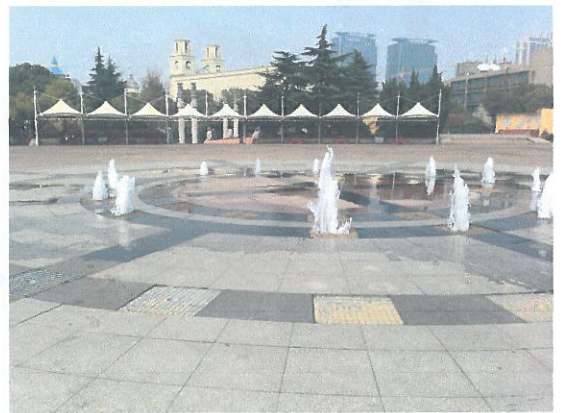
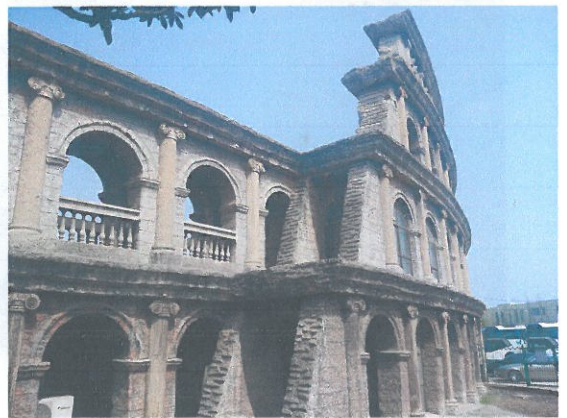
(十三)、估价作业期

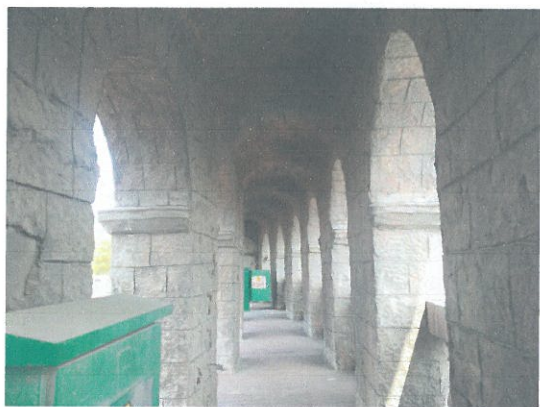
2016 年 03 月 16 日至 2016 年 03 月 20 日

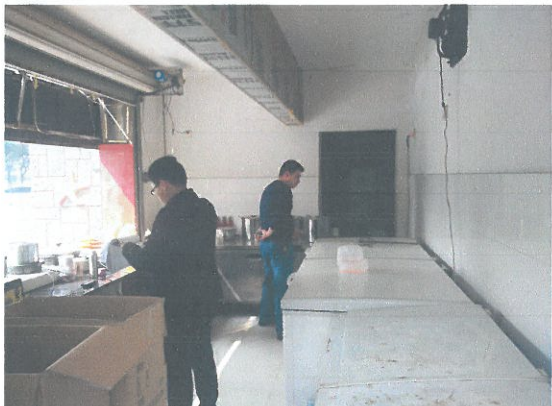
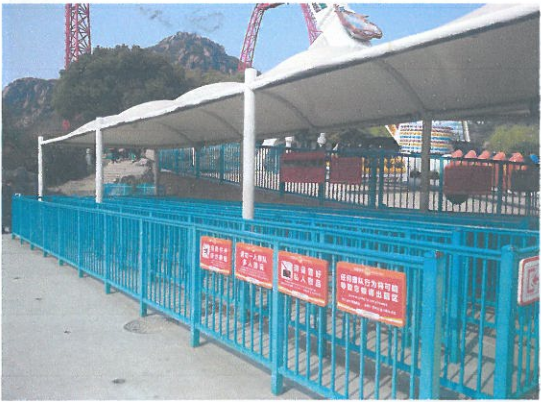
区域位置图



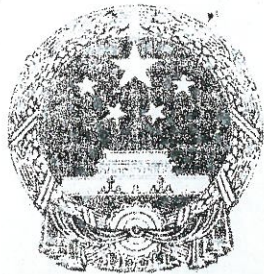
现状照片











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 COMPANYS
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

苏州天地房地产土地评估有限公司

张剑峰

苏州高新区珠江路117号5幢201室

3205000000033507

壹级

苏建房估(壹)苏州 00399

2015年03月16日 至 2018年03月15日

行政许可机关(公章)

2015 03 16

机构名称:

法定代表人:

(执行合伙人)

住所:

营业执照注册号:

资质等级:

行政许可决定书号:

证书编号:

有效期限:

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. 00080120

姓名 / Full name

孙健

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

320520197812230119

注册号 / Registration No.

3220080091

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

2017-6-29

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. 00093393

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

