

房产估价报告

估价报告编号：苏州天地(2017)估字第 15014 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 2017 年度三期）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：2017 年 07 月 14 日至 2017 年 07 月 18 日

估价报告出具日期：2017 年 07 月 18 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2017年度三期）的房产进行房产重置价值评估，估价对象的无证房产建筑面积为1122.42M²，本次评估包含房屋装修及附着物价值，不含其占有的面积为33337.10M²土地使用权价值，估价目的是为确定价值时点为2017年07月14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2017年07月14日的房产重置成本价值为人民币7788193元（其中苏州乐园7551158元；苏州乐园商户237035元），即人民币柒佰柒拾捌万捌仟壹佰玖拾叁元整。其评估结果明细见下表1。

表1 房产评估结果明细表

币种：人民币

房屋座落：		苏州高新区长江路397号(苏州乐园2017年度三期)	
房屋所有权人		苏州乐园发展有限公司	
无证房屋部分(无规划手续)			
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	12.56	468.95	5890
2 (商户)	54.72	317.29	17362
3	25.08	356.62	8944
4	16.61	468.93	7789
5	4.41	114.97	507
6	32.15	468.96	15077
7 (商户)	5.94	307.74	1828
8	9.07	468.91	4253
9	77.80	114.88	8938
10	16.61	468.93	7789
11	16.61	468.93	7789
12	20.35	445.50	9066
13	9.07	468.91	4253
14	9.07	468.91	4253
15	9.07	468.91	4253
16	9.07	468.91	4253
17	9.07	468.91	4253
18	9.07	468.91	4253
19	9.07	468.91	4253
20	9.07	468.91	4253
21	9.07	468.91	4253
22	43.20	404.77	17486
23	669.41	655.18	438584
24	15.30	307.78	4709
25	15.21	356.61	5424
26	5.76	114.93	662
合计	1122.42		¥600374
合计建筑物评估价值		¥600374, (其中苏州乐园¥581184; 苏州乐园商户¥19190)	
装修附着物部分			
装修附着物评估价值		¥7187819, (其中苏州乐园¥6969974; 苏州乐园商户¥217845)	
总计	¥7788193, (其中苏州乐园¥7551158; 苏州乐园商户¥237035)		
大写(人民币)	柒佰柒拾捌万捌仟壹佰玖拾叁元整		

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)

2017年07月18日



目 录

一、估价师声明	5
二、估价假设和限制条件	7
三、房产估价结果报告	11
(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	16
(六)、价值类型	17
(七)、估价原则	18
(八)、估价依据	19
(九)、估价方法	21
(十)、估价结果	21
(十一)、估价人员	22
(十二)、实地查勘期	23
(十三)、估价作业期	23
四、附件	24
(一)、国有土地使用证 (复印件)	
(二)、苏州高新区拨地成果报告 (复印件)	
(三)、区域位置图及现状照片	
(四)、估价委托人企业法人营业执照 (复印件)	
(五)、房地产估价机构营业执照 (复印件)	
(六)、房地产估价机构资质证书 (复印件)	
(七)、本次估价注册房地产估价师资格证书 (复印件)	
(八)、估价结果明细表	
(九)、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。

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占有土地的《国有土地使用权证》(复印件)，但未能提供但权属证书原件及其他房产的合法规划建设手续。我们对提供的资料上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，估价对象面积、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1#-26#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1#-26#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：经与估价委托人确认本次估价对象1#-26#均为无证房产，经估价人员实地查勘丈量建筑面积合计为1122.42M²，本次评估1#-26#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。

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建筑面积为 1122.42M² 无证房产,包含房屋装修及附着物,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。

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. 本估价报告苏州乐园商户所列项目均由苏州乐园发展有限公司委派工作人员指认,注册房地产估价师仅对估价结果本身符合规范要求负

责，而不对所列项目权属负责。

9. 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。

10. 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(2017)估字第 15014 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

统一社会信用代码: 913205057682718365

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 2017 年度三期）的建筑面积为 1122.42M² 无证房产，包含房屋装修及附着物价值，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 2017 年度三期）1#-26#共 26 幢房产；

2.2 房屋所有权人：苏州乐园发展有限公司

2.3 房屋坐落：估价对象位于苏州高新区长江路 397 号（苏州乐园 2017 年度三期）；

2.4 房屋权属登记状况：无合法权属登记；

2.5 建筑面积：经估价人员实地查勘丈量 1#-26#房产合计建筑面积为 1122.42M²，本次评估估价对象 1#-26#共 26 幢无证房产合计建筑面积为 1122.42M²；

2.6 层数：见下表 2；

2.7 建筑结构：见下表 2；

2.8 建筑物实物状况描述与分析

2.8.1 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 2017 年度三期），临金山路，本次估价对象共有 26 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					
幢号	现状用途	总层数	建筑结构	建筑面积 (m ²)	建筑状况
1	附房	1	混合三等	12.56	该建筑物混合结构三等，总层数 1 层，平均层高 5.60 米，建筑面积为 12.56M 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，室内地面为混合砂浆地坪，目前为基本完好房，作为附房正常使用。

2	经营	1	砖木三等	54.72	该建筑物砖木结构三等,总层数1层,平均层高3.00米,建筑面积为54.72M ² ,约建造于1996年。建筑物内外墙木板护墙,木门,室内地面为混合砂浆地坪,目前为基本完好房,作为经营用房正常使用。
3	经营	1	混合三等	25.08	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25.08M 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,防盗门,室内地面为混合砂浆地坪,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	16.61	该建筑物混合结构三等,总层数1层,平均层高5.60米,建筑面积为16.61M 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,防盗门,室内地面为环氧地坪,目前为基本完好房,作为经营用房正常使用。
5	附房	1	简易二等	4.41	该建筑物简易结构二等,总层数1层,平均层高2.80米,建筑面积为4.41M ² ,约建造于2014年。建筑物外墙彩钢板墙面,室内地面为木地板铺地,目前为基本完好房,作为附房正常使用。
6	办公	1	混合三等	32.15	该建筑物混合结构三等,总层数1层,平均层高5.60米,建筑面积为32.15M 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,防盗门,室内地面为环氧地坪,目前为基本完好房,作为办公用房正常使用。
7	附房	1	砖木三等	5.94	该建筑物砖木结构三等,总层数1层,平均层高2.80米,建筑面积为5.94M ² ,约建造于1996年。建筑物内外墙木板护墙,木门,室内地面为混合砂浆地坪,目前为基本完好房,作为附房正常使用。
8	附房	1	混合三等	9.07	该建筑物混合结构三等,总层数1层,平均层高5.60米,建筑面积为9.07M 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,室内地面为混合砂浆地坪,目前为基本完好房,作为附房正常使用。
9	附房	1	简易二等	77.80	该建筑物简易结构二等,总层数1层,平均层高2.80米,建筑面积为77.80M ² ,约建造于2014年。建筑物外墙彩钢板墙面,室内地面为木地板铺地,目前为基本完好房,作为附房正常使用。
10	附房	1	混合三等	16.61	该建筑物混合结构三等,总层数1层,平均层高5.60米,建筑面积为16.61M 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,防盗门,

					室内地面为混合砂浆地坪, 目前为基本完好房, 作为附房正常使用。
11	附房	1	混合三等	16.61	该建筑物混合结构三等, 总层数 1 层, 平均层高 5.60 米, 建筑面积为 16.61M 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, 防盗门, 室内地面为混合砂浆地坪, 目前为基本完好房, 作为附房正常使用。
12	附房	1	混合三等	20.35	该建筑物混合结构三等, 总层数 1 层, 平均层高 5.60 米, 建筑面积为 20.35M 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, 室内地面为混合砂浆地坪, 目前为基本完好房, 作为附房正常使用。
13	附房	1	混合三等	9.07	该建筑物混合结构三等, 总层数 1 层, 平均层高 5.60 米, 建筑面积为 9.07M 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, 室内地面为混合砂浆地坪, 目前为基本完好房, 作为附房正常使用。
14	附房	1	混合三等	9.07	该建筑物混合结构三等, 总层数 1 层, 平均层高 5.60 米, 建筑面积为 9.07M 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, 室内地面为混合砂浆地坪, 目前为基本完好房, 作为附房正常使用。
15	附房	1	混合三等	9.07	该建筑物混合结构三等, 总层数 1 层, 平均层高 5.60 米, 建筑面积为 9.07M 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, 室内地面为混合砂浆地坪, 目前为基本完好房, 作为附房正常使用。
16	附房	1	混合三等	9.07	该建筑物混合结构三等, 总层数 1 层, 平均层高 5.60 米, 建筑面积为 9.07M 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, 室内地面为混合砂浆地坪, 目前为基本完好房, 作为附房正常使用。
17	附房	1	混合三等	9.07	该建筑物混合结构三等, 总层数 1 层, 平均层高 5.60 米, 建筑面积为 9.07M 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, 室内地面为混合砂浆地坪, 目前为基本完好房, 作为附房正常使用。
18	附房	1	混合三等	9.07	该建筑物混合结构三等, 总层数 1 层, 平均层高 5.60 米, 建筑面积为 9.07M 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, 室内地面为混合砂浆地坪, 目前为基本完好房, 作为附房正常使用。

19	经营	1	混合三等	9.07	该建筑物混合结构三等,总层数1层,平均层高5.60米,建筑面积为9.07M 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,防盗门,室内地面为混合砂浆地坪,目前为基本完好房,作为经营用房正常使用。
20	经营	1	混合三等	9.07	该建筑物混合结构三等,总层数1层,平均层高5.60米,建筑面积为9.07M 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,防盗门,室内地面为混合砂浆地坪,目前为基本完好房,作为经营用房正常使用。
21	附房	1	混合三等	9.07	该建筑物混合结构三等,总层数1层,平均层高5.60米,建筑面积为9.07M 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,防盗门,室内地面为混合砂浆地坪,目前为基本完好房,作为附房正常使用。
22	附房	1	混合三等	43.20	该建筑物混合结构三等,总层数1层,平均层高4.40米,建筑面积为43.20M 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,室内地面为混合砂浆地坪,目前为基本完好房,作为附房正常使用。
23	经营	1	钢混三等	669.41	该建筑物钢混结构三等,总层数1层,平均层高3.50米,建筑面积为669.41M ² ,约建造于1996年。建筑物外墙铝塑板贴面,内墙面为混合砂浆抹面刷涂料,室内地面为地砖铺地,优质凹凸板吊顶,内部厨房及卫生间墙面贴砖,服务区及餐厅墙面有部分彩绘墙面及铝塑板贴面,餐厅周边钢化玻璃窗,防火门及铝合金地弹门,墙面设有广告招牌,卫生间内有装配抽水马桶、蹲式马桶及电子感应立式便池。目前为基本完好房,作为经营用房正常使用。
24	经营	1	砖木三等	15.30	该建筑物砖木结构三等,总层数1层,平均层高2.80米,建筑面积为15.30M ² ,约建造于1996年。建筑物外墙木板护墙,内墙面为混合砂浆抹面刷涂料,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。
25	附房	1	混合三等	15.21	该建筑物混合结构三等,总层数1层,平均层高3.20米,建筑面积为15.21M 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,目前为基本完好房,作为附房正常使用。
26	经营	1	简易二等	5.76	该建筑物简易结构二等,总层数1层,平均层高2.80米,建筑面积为5.76M ² ,约建造于2014年。建筑物外墙木板护墙,室内地面为混合砂浆地坪,目前为基本完好房,作为经营用房正常使用。

估价对象 23#、25#、26#房产现为苏州乐园发展有限公司自用，1#-7#、18#、19#、22#房产现为苏州乐园商户（欢乐“恶魔岛逃脱”）使用，8#-17#、20#、21#房产现为苏州乐园商户（“真人 CS”（拼搏彩弹））使用，24#房产现为苏州乐园商户（欢乐烧烤）使用，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。

2.8.2 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。

2.8.3 室外附着物状况描述

经估价人员现场勘察，园内主干道为混凝土道路（约厚 20cm），部分场地、支路上铺设广场砖、道板砖及大理石，1#、4#、6#、8#、10#-21#外墙面为塑石造型，23#顶面铝塑板贴面。估价范围内有一处面积 51954 平方米开挖池塘，池塘平均深度约 3.5 米，周边筑有长约 3 米的混凝土石砌驳岸，岸上多处筑有砖砌花台。池塘上架有两座混凝土制桥梁，桥梁上设有不锈钢栏杆及塑石外包栏杆，桥面铺设大理石。池塘中心有一处人工岛，岛内为“欢乐恶魔岛逃脱”及“真人 CS 拼搏彩弹”项目游乐区，游乐区内有一处面积 1286.50 M²张拉膜结构，周边设有多处木制、铁木制栏杆及木铁围栏，另有部分钢架棚及简易棚。

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 2017 年度三期）面积为 33337.10M²的出让土地使用权（详见编号为 B2017-192 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 33337.10M²；

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2017年度三期），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33337.10M²，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，南至苏州乐园发展有限公司，西至苏州乐园发展有限公司，北至金山路，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2017年07月14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2017年07月14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2017年度三期）的建筑面积为1122.42M²无证房产重置成本价值，包含房屋装修及附着物价值，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 《苏州市国有土地上房屋征收估价技术规范》（苏住建房[2016]1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 《关于修改〈苏州高新区（虎丘区）国有土地上房屋征收与补偿若干问题处理意见〉的决定》（苏虎府规字[2013]1号）

1.15 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；

3.2 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。

估价对象用途为文体娱乐类房产，为已建成使用的旧的房产，运用成本法进行房产评估。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。其估价公式为：

房产评估值 = [建成成本单价 + 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 - 折旧单价] × 建筑面积 + 装修价格。

(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 2017 年度三期）的建筑面积为 1122.42M² 无证房屋，包含房屋装修及附着物价值，不含其占有土地使用权价值，在价值时点 2017 年 07 月 14 日的房产重置成本价值为人民币 7788193 元（其中苏州乐园 7551158 元；苏州乐园商户 237035 元），即人民币柒佰柒拾捌万捌仟壹佰玖拾叁元整，明细详见下表 3。

表 3 房产评估结果明细表

币种：人民币

房屋座落：	苏州高新区长江路 397 号(苏州乐园 2017 年度三期)		
房屋所有权人	苏州乐园发展有限公司		
无证房屋部分(无规划手续)			
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	12.56	468.95	5890
2 (商户)	54.72	317.29	17362
3	25.08	356.62	8944
4	16.61	468.93	7789
5	4.41	114.97	507
6	32.15	468.96	15077
7 (商户)	5.94	307.74	1828
8	9.07	468.91	4253
9	77.80	114.88	8938
10	16.61	468.93	7789
11	16.61	468.93	7789
12	20.35	445.50	9066
13	9.07	468.91	4253
14	9.07	468.91	4253
15	9.07	468.91	4253
16	9.07	468.91	4253
17	9.07	468.91	4253

18	9.07	468.91	4253
19	9.07	468.91	4253
20	9.07	468.91	4253
21	9.07	468.91	4253
22	43.20	404.77	17486
23	669.41	655.18	438584
24	15.30	307.78	4709
25	15.21	356.61	5424
26	5.76	114.93	662
合计	1122.42		¥600374
合计建筑物评估价值		¥600374, (其中苏州乐园¥581184; 苏州乐园商户¥19190)	
装修附着物部分			
装修附着物评估价值		¥7187819, (其中苏州乐园¥6969974; 苏州乐园商户¥217845)	
总计	¥7788193, (其中苏州乐园¥7551158; 苏州乐园商户¥237035)		
大写(人民币)	柒佰柒拾捌万捌仟壹佰玖拾叁元整		

(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		

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 2017 年 07 月 14 日。

(十三)、估价作业期

2017 年 07 月 14 日至 2017 年 07 月 18 日

区域位置图



房产实景照片



