房地产估价报告

估价报告编号： 天地恒安（2019）估字第 15067 号

估价项目名称： 苏州高新污水处理有限公司所属的位于苏州高新区运河路 2 号的房地产市场价值评估

估价委托人： 苏州高新区（虎丘区）狮山街道办事处

房地产估价机构： 江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师： 张文奎（注册号 3220180058）

季建国（注册号 3220030051）

估价作业期： 2019 年 02 月 28 日至 2019 年 10 月 18 日

估价报告出具日期： 2019 年 10 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（虎丘区）狮山街道办事处:

贵方为收购企业之房地产，委托本房地产估价机构对苏州高新污水处理有限公司所有的位于苏州高新区运河路2号的房地产进行市场价值评估，估价对象的《房屋所有权证》证号为苏房权证新区字第00243783号，登记建筑面积合计为3831.89M^2，《国有土地证》证号为苏新国用（2012）第002079号，登记土地面积为62792.30M^2，登记土地使用权用途为公共设施用地。本次估价对象范围为1#-6#、9#、12#-14#合计建筑面积3831.89M^{2}的有证房屋，包含面积为62792.30M^{2}出让公共设施用地土地使用权，包含W1#-W8#建筑面积为573.38M^{2}的无证房屋，包含房屋装修及附着物，进行了房地产市场价值评估，为确定价值时点为2019年02月28日的协议收购企业之房地产价值提供参考依据而评估房地产市场价值。

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价值定义及估价假设和限制条件的前提下，在价值时点为2019年02月28日的房地产市场价值为**人民币100581932元，即人民币壹亿零伍拾捌万壹仟玖佰叁拾贰元整**。其评估结果明细见下表1。

表 1 房地产评估结果明细表 币种：人民币

房屋座落：				苏州高新区运河路 2 号	
房屋所有权人				苏州高新污水处理有限公司	
房地产部分					
房屋所有权证证号		苏房权证新区字第 00243783 号		有证房屋建筑面积	3831.89
土地使用权证证号		苏新国用（2012）第 002079 号		土地使用权面积	62792.30
房地产评估价值				**¥96620254**	
①	**其中容积率为 1.0 部分房地产价值**	房屋建筑面积	3831.89	¥10087994	
		土地使用权面积	3831.89		
②	**其中土地使用面积大于房屋建筑面积部分的土地使用权价值**	土地使用权面积	58960.41	¥86532260	
无证房屋部分					
无证房屋建筑面积				573.38	
无证房屋评估价值				**¥204370**	
装修附着物部分					
装修附着物评估价值				**¥3757308**	
总计					
¥100581932					
大写（人民币）				**壹亿零伍拾捌万壹仟玖佰叁拾贰元整**	

注：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。

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：（签字）

2019 年 10 月 18 日

目 录

估价师声明 4
估价假设和限制条件 5
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 15
（六）、价值类型 16
（七）、估价原则 16
（八）、估价依据 17
（九）、估价方法 19
（十）、估价结果 21
（十一）、注册房地产估价师 22
（十二）、实地查勘期 22
（十三）、估价作业期 23
（十四）、估价报告使用期限 23
附 件 24
（一）、房屋所有权证（复印件）
（二）、土地使用权证（复印件）
（三）、区域位置图
（四）、现状照片
（五）、估价对象企业营业执照（复印件）
（六）、房地产估价机构营业执照（复印件）
（七）、房地产估价机构备案证书（复印件）
（八）、本次估价注册房地产估价师资格证书（复印件）
（九）、评估结果明细表
（十）、房地产评估委托书

估价师声明

参加本次估价的注册房地产估价师**张文奎、季建国**对估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价作出如下承诺和保证，**特郑重声明**:

1. 注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师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. 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行估价工作，撰写估价报告。

5. 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。

6. 注册房地产估价师在本估价报告中已勤勉尽责，尽力收集合法、真实、准确、完整的估价所需资料，且对收集的估价所需资料进行了检查，并对估价对象于 2019 年 02 月 28 日完成了实地查勘。

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房地产所属的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》（复印件），但未能提供权属证书原件。我们对权属证书上记载的权属、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. 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。

4. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积及土地使用权面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋苏州高新区运河路2号1#-6#、9#、12#-14#建筑面积与《房屋所有权证书》记载建筑面积大体相当。

（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W1#-W8#房屋均无房屋权属登记，根据估价委托书本次评估W1#-W8#房屋共计573.38m²按无证建筑进行评估，若上述情况发生变化，需调整估价结果乃至重新估价。

3. 经估价人员实地查勘丈量W1#建筑面积为81.59M²，W2#建筑面积为5.29M²，W3#建筑面积为70.98M²，W4#建筑面积为47.50M²，W5#建筑面积为27.09M²，W6#建筑面积为188.33M²，W7#建筑面积为20.16M²，W8#建筑面积为132.44M²，本次评估W1#-W8#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地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地产价值提

供参考依据而评估房地产市场价值，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、本次评估估价范围包含 1#-6#、9#、12#-14#建筑面积合计为 3831.89M^2 的有证房产，包含面积为 62792.30M^2 出让公共设施用地土地使用权价值，包含 W1#-W8#建筑面积为 573.38M^2 的无证房屋价值，包含房屋装修及附着物价值，不包含可移动的家具、装饰品、机器设施设备及绿化苗木等价值。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地产价值决策负责。

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。

估价结果报告

天地恒安（2019）估字第 15067 号

（一）、估价委托人

估价委托人名称：苏州高新区（虎丘区）狮山街道办事处

估价委托人地址：苏州高新区邓尉路 109 号

（二）、房地产估价机构

机构名称：江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司

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

机构备案等级：壹级

机构证书编号：苏建房估备（壹）苏州 00440

有效期限：2015 年 03 月 16 日至 2021 年 03 月 15 日

法定代表人：季建国

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地产价值提供参考依据而评估房地产市场价值。

（四）、估价对象

1. 估价对象范围

根据房地产估价委托书，本次的估价对象为苏州高新污水处理有限公司所属的位于苏州高新区运河路 2 号的 1#-6#、9#、12#-14#合计建筑面积 3831.89M^2 的有证房产，包含面积为 62792.30M^2 出让公共设施用地

土地使用权价值，包含 W1#-W8#建筑面积为 573.38M^2 的无证房屋价值，包含房屋装修及附着物价值。

2. 估价对象权属登记

2.1 土地使用权状况

2.1.1 名称：苏州高新污水处理有限公司所有的苏州高新区运河路 2 号的面积为 62792.30M^2 的出让土地使用权；

2.1.2 坐落：运河路东、京杭运河西、索山桥北；

2.1.3 土地使用权证：苏新国用（2012）第 002079 号；

2.1.4 土地使用权面积：登记土地总面积为 62792.30M^2，本次评估土地面积为 62792.30M^2；

2.1.5 土地所有权：国家所有；

2.1.6 土地使用者：苏州高新污水处理有限公司；

2.1.7 使用权类型：出让；

2.1.8 登记土地使用权用途：公共设施用地（086）；

2.1.9 形状：形状较规则，近似梯形；

2.1.10 四至：东至京杭运河，南至竹园路，西至运河路，北至河道；

2.1.11 地号：3205120070240003；

2.1.12 图号：42.00-49.50,42.00-49.75；

2.1.13 土地使用权终止日期：2056 年 12 月 12 日；

2.1.14 土地他项权利状况：未见登记。

2.1.15 土地权属变更状况：至价值时点，估价对象土地未发生权属变更。

2.2 房产状况

2.2.1 有证房产状况：

2.2.1.1 名称：苏州高新污水处理有限公司所有的苏州高新区运河路 2

号 1#-6#、9#、12#-14#有证房产；

2.2.1.2 房屋坐落：苏州高新区运河路 2 号；

2.2.1.3 房屋所有权证：苏房权证新区字第 00243783 号；

2.2.1.4 建筑面积：登记 1#-6#、9#、12#-14#合计建筑面积为 3831.89 M^2，本次评估估价对象 1#-6#、9#、12#-14#房产合计建筑面积为 3831.89M^2；

2.2.1.5 层数：见下表 2；

2.2.1.6 结构：见下表 2；

表 2 房屋权属登记表

产权证编号	幢号	房号	总层数	建筑面积（M^2）	规划用途
苏房权证新区字第 00243783 号	1	-	1	61.50	非住宅
	2	-	3	1735.59	非住宅
	3	-	1	174.15	非住宅
	4	-	1	113.97	非住宅
	5	-	1	325.79	非住宅
	6	-	1	46.51	非住宅
	9	-	1	129.66	非住宅
	12	-	4	658.09	非住宅
	13	-	2	121.95	非住宅
	14	-	2	464.68	非住宅
建筑面积合计：				3831.89	

2.2.1.7 房产他项权利登记：未见登记。

2.2.2 无证房产状况

2.2.2.1 名称：苏州高新污水处理有限公司所有的苏州高新区运河路 2 号 W1#-W8#共 8 幢无证房产；

2.2.2.2 房屋所有权人：苏州高新污水处理有限公司；

2.2.2.3 房屋坐落：估价对象位于苏州高新区运河路 2 号；

2.2.2.4 房屋权属登记：无合法房屋权属登记；

2.2.2.5 建筑面积：经注册房地产估价师实地查勘丈量，W1#建筑面积为 81.59M^2，W2#建筑面积为 5.29M^2，W3#建筑面积为 70.98M^2，W4#建筑面积为 47.50M^2，W5#建筑面积为 27.09M^2，W6#建筑面积为 188.33M^2，W7#建筑面积为 20.16M^2，W8#建筑面积为 132.44M^2，

2.2.2.6 层数：见下表 3；

3. 估价对象房地产实际状况

3.1 土地实物状况描述与分析

估价对象所处宗地位于苏州高新区运河路 2 号，土地所有权属国家所有，使用权人为苏州高新污水处理有限公司，土地使用权面积 62792.30M^2，土地登记用途为公共设施用地，土地使用权类型为出让，批准使用年限为 50 年，终止日期为 2056 年 12 月 12 日，至价值时点 2019 年 02 月 28 日土地剩余使用年限为 37.79 年。宗地四至：东至京杭运河，南至竹园路，西至运河路，北至河道。（见附件区域位置图）

宗地地势平坦，形状较规则，土地平整程度为场地平整，实际开发程度为宗地内外通路、通电、供水、排污、雨水、通讯、通气“七通”及宗地红线内达到场地平整，基础设施完善度符合公共设施用地利用需求。

估价对象所在宗地，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，地表排雨水状况良好，一般无地表积水现象。宗地内部绿化一般，无明显污染源，环境一般。

分析：估价对象所在宗地适合公共设施平面布置，较有利于公共设施用地土地开发利用。估价对象为高新区内第一座污水处理厂，其服务区域约 30km^2，包括狮山街道，枫桥和横塘的一部分，该片区域内交通便捷度较好，各类配套较齐全，市政设施较完善，生产生活产生的污水处理需求较高。宗地已完成开发建设，内部建有建筑物，主要为污水处理辅助用房及辅助办公用房，土地利用强度一般。

3.2 建筑物实物状况描述与分析

估价对象位于苏州高新区运河路 2 号，临运河路，本次估价对象共有 18 幢建筑物，建筑物基本实物状况见表 3。

表 3 建筑物实物状况表

幢号	现状用途	总层数	建筑结构	建筑面积（m^2）	建筑状况
有证房产					
1	水泵房	1	混合二等	61.50	该房产建筑面积为 61.50M^2（依据产证面积），为一层混合结构二等建筑，无地下室，层高 4.2M。建筑物外墙涂料粉刷，室内墙面为混合砂浆抹面，铝合金门窗，室内地面为地砖铺地，建成年代为 1998 年，目前为基本完好房，作为水泵房正常使用。
2	办公用房	3	混合一等	1735.59	该房产建筑面积为 1735.59M^2（依据产证面积），为 3 层混合结构一等建筑，无地下室，层高 3.5M。建筑物外墙涂料粉刷，室内墙面为混合砂浆抹面，铝合金门窗，室内地面为地砖铺地，建成年代为 1998 年，目前为基本完好房，作为办公用房正常使用。
3	配电房	1	混合三等	174.15	该房产建筑面积为 174.15M^2（依据产证面积），为一层混合结构三等建筑，无地下室，层高 5.0M。建筑物外墙涂料粉刷，室内墙面为混合砂浆抹面，铝合金门窗，室内地面为地砖铺地，建成年代为 1998 年，目前为基本完好房，作为配电房正常使用。
4	附房	1	混合三等	113.97	该房产建筑面积为 113.97M^2（依据产证面积），为一层混合结构三等建筑，无地下室，层高 4.2M。建筑物外墙涂料粉刷，室内墙面为混合砂浆抹面，铝合金门窗，室内地面为地砖铺地，建成年代为 1998 年，目前为基本完好房，作为附房正常使用。
5	食堂	1	混合三等	325.79	该房产建筑面积为 325.79M^2（依据产证面积），为一层混合结构三等建筑，无地下室，层高 4.2M。建筑物外墙涂料粉刷，室内墙面为混合砂浆抹面，铝合金门窗，室内地面为地砖铺地，建成年代为 1998 年，目前为基本完好房，作为食堂正常使用。
6	门卫室	1	混合三等	46.51	该房产建筑面积为 46.51M^2（依据产证面积），为一层混合结构三等建筑，无地下室，层高 3.6M。建筑物外墙涂料粉刷，室内墙面为混合砂浆抹面，铝合金门窗，室内地面为地砖铺地，建成年代为 1998 年，目前为基本完好房，作为门卫室正常使用。

9	车库及办公室	1	混合三等	129.66	该房产建筑面积为129.66M²（依据产证面积），为一层混合结构三等建筑，无地下室，层高4.2M。建筑物外墙涂料粉刷，室内墙面为混合砂浆抹面，铝合金门窗，室内地面为地砖铺地，建成年代为1998年，目前为基本完好房，作为办公用房正常使用。
12	办公用房	4	混合一等	658.09	该房产建筑面积为658.09M²（依据产证面积），为四层混合结构一等建筑，无地下室，层高3.5M。建筑物外墙涂料粉刷，室内墙面为混合砂浆抹面，铝合金门窗，室内地面为地砖铺地，建成年代为2002年，目前为基本完好房，作为办公用房正常使用。
13	水泵房	2	混合三等	121.95	该房产建筑面积为121.95M²（依据产证面积），为二层混合结构三等建筑，无地下室，层高5.1M。建筑物外墙涂料粉刷，室内墙面为混合砂浆抹面，铝合金门窗，室内地面为地砖铺地，建成年代为2002年，目前为基本完好房，作为水泵房正常使用。
14	配电房	2	混合二等	464.68	该房产建筑面积为464.68M²（依据产证面积），为二层混合结构三等建筑，无地下室，层高4.1M。建筑物外墙涂料粉刷，室内墙面为混合砂浆抹面，铝合金门窗，室内地面为地砖铺地，建成年代为2002年，目前为基本完好房，作为配电房正常使用。
无证房产					
W1#	过道	1	混合三等	81.59	该建筑物混合结构三等，总层数1层，建筑面积为81.59M²（依据实际丈量面积），约建造于2004年层高3.50M。建筑物外墙涂料粉刷，室内墙面为混合砂浆抹面，铝合金门窗，室内地面为混合砂浆地坪，目前为基本完好房，作为过道正常使用。
W2#	燃气房	1	混合三等	5.29	该建筑物混合结构三等，总层数1层，建筑面积为5.29M²（依据实际丈量面积），约建造于2004年层高2.6M。建筑物外墙涂料粉刷，室内墙面为混合砂浆抹面，铝合金门窗，室内地面为混合砂浆地坪，目前为基本完好房，作为燃气房正常使用。
W3#	油品仓库	1	混合三等	70.98	该建筑物混合结构三等，总层数1层，建筑面积为70.98M²（依据实际丈量面积），约建造于2004年层高3.00M。建筑物外墙涂料粉刷，室内墙面为混合砂浆抹面，铝合金门窗，室内地面为混合砂浆地坪，目前为基本完好房，作为油品仓库正常使用。
W4#	配电间	1	混合三等	47.50	该建筑物混合结构三等，总层数1层，建筑面积为47.50M²（依据实际丈量面积），约建造于2004年层高5.00M。建筑物外墙涂料粉刷，室内墙面为混合砂浆抹面，铝合金门窗，室内地面为混合砂浆地坪，目前为基本完好房，作为配电间正常使用。

W5#	开闭所	1	混合三等	27.09	该建筑物混合结构三等，总层数1层，建筑面积为27.09M²（依据实际丈量面积），约建造于2004年层高3.20M。建筑物外墙涂料粉刷，室内墙面为混合砂浆抹面，铝合金门窗，室内地面为混合砂浆地坪，目前为基本完好房，作为开闭所正常使用。
W6#	附房	1	混合三等	188.33	该建筑物混合结构三等，总层数1层，建筑面积为188.33M²（依据实际丈量面积），约建造于2004年层高3.80M。建筑物外墙涂料粉刷，室内墙面为混合砂浆抹面，铝合金门窗，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。
W7#	附房	1	简易二等	20.16	该建筑物简易结构二等，总层数1层，建筑面积为20.16M²（依据实际丈量面积），约建造于2016年。建筑物彩钢夹芯板外墙，卷帘门，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。
W8#	配电房	1	混合三等	132.44	该建筑物混合结构三等，总层数1层，建筑面积为132.44M²（依据实际丈量面积），约建造于2004年层高3.00M。建筑物外墙涂料粉刷，室内墙面为混合砂浆抹面，铝合金门窗，室内地面为混合砂浆地坪，目前为基本完好房，作为配电房正常使用。

设施设备：估价对象范围内照明、给排水、通信、卫生、消防等设施设备齐全；

平面布置：适合公共设施平面布置；

工程质量：合格；

建筑物维护状况：良好；

分析：据房地产估价师实地查勘，估价对象现为服务于狮山街道，枫桥和横塘的一部分片区的污水处理厂，整体使用良好，维护保养情况较好。估价对象厂区有围墙围护，室外地面水泥硬化，估价对象范围内采光、通风较好，照明、给排水、通信、卫生、消防等基础设施较齐备，空间布局较合理，建筑功能为污水处理辅助用房及辅助办公用房，面积适中，其作为公共设施用途使用，为其最佳使用。

（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2019年02月28日。

（六）、价值类型

市场价值是为估价对象经适当经营后，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。

房地产估价师未取得有关估价对象已设定抵押权、租赁权等他项权利的资料，也无其他权利限制，故本次估价设定估价对象于价值时点未设定抵押权、租赁权等他项权利。

本报告估价对象的房地产市场价值价值定义为①估价对象土地使用权与证载建筑物所有权及房屋装修附着物于价值时点2019年02月28日、权利状态完整且满足估价的全部假设与限制条件下的市场价值及②未登记建筑物所有权于价值时点、且满足估价的全部假设与限制条件下的重置成本价值。

（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《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和

国主席令第46号， 2016年12月1日起施行）；

1.6《中华人民共和国民法总则》（2017年3月15日中华人民共和国主席令第66号， 2017年10月1日起施行）；

1.7《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）；

1.8《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）；

1.9《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）；

1.10《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）；

1.11《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）；

1.12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《房屋所有权证书》复印件;

3.1.2《土地使用权证书》复印件;

3.1.3估价对象企业营业执照复印件;

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。

3.2.5《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）;

3.2.6《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）;

3.2.7《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）;

3.2.8《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）;

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》（GB/T50291-2015），房地产估价方法通行

的有比较法、成本法、收益法、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。

1. 未选用估价方法

比较法，是指将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象为公共设施类房地产，所在同一供求圈内，类似房地产市场交易案例较少，其成交价格为非充分竞争市场条件下的价格，不具备普通代表性，使得比较法有一定困难，故不宜选用比较法；

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，将开发完成后价值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。估价对象房地产已开发完毕，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，故不宜选用假设开发法；

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得到估价对象价值或价格的方法。估价对象为公共设施类房地产，虽可出租，但周边没有类似公共设施用房房地产出租，租金案例无法取得，故不宜采用收益法对估价对象进行估价。

2. 选用估价方法

估价对象用途为公共设施类房地产，为已建成使用的旧的房地产，估价对象所占有的土地使用权为公共设施用地，苏州市国土资源局公布

的基准地价类型中不包括公共设施用地，考虑估价对象实际用途为污水处理厂，与工业用途相类似，故参考工业用地基准地价，利用基准地价修正法测算重置成本中土地取得成本，其建筑成本以及各项税费资料较齐全，适宜采用成本法评估。

综上所述，对估价对象采用成本法进行评估。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。根据估价对象状况和土地市场状况，本次估价选择房地合估路径来评估房地产价格。其估价公式为：

房地产价值=土地取得成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-建筑物折旧。

（十）、估价结果

1. 估价结果的确定理由

本次估价根据估价对象为公共设施类房地产，依据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用成本法开展评估工作，对房地产价值进行分析、测算和判断，各项估价依据充分，参数取值合理，估价结果客观可靠。经审议，估价对象的市场价值评估结果采用成本法评估的评估结果。

2. 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运河路2号的1#-6#、9#、12#-14#房地产建筑面积合计为3831.89M^2，包含面积为62792.30M^{2}出让公共设施用地土地使用权价值，包含W1#-W8#建筑面积为573.38M^{2}的无证房屋价值，包含房屋装修及附着物价值，在价值时点2019年02月28日的房地产市场价值为**人民币100581932元，即人民币壹亿零伍拾捌万壹仟玖佰叁拾贰元整**，明细详见下表4。

表 4 房地产评估结果明细表 币种：人民币

房屋座落：				苏州高新区运河路 2 号	
房屋所有权人				苏州高新污水处理有限公司	
房地产部分					
房屋所有权证证号		苏房权证新区字第 00243783 号		有证房屋建筑面积	3831.89
土地使用权证证号		苏新国用（2012）第 002079 号		土地使用权面积	62792.30
房地产评估价值				**¥96620254**	
②	**其中容积率为 1.0 部分房地产价值**	房屋建筑面积	3831.89	¥10087994	
		土地使用权面积	3831.89		
②	**其中土地使用面积大于房屋建筑面积部分的土地使用权价值**	土地使用权面积	58960.41	¥86532260	
无证房屋部分					
无证房屋建筑面积				573.38	
无证房屋评估价值				**¥204370**	
装修附着物部分					
装修附着物评估价值				**¥3757308**	
总计					
¥100581932					
大写（人民币）				**壹亿零伍拾捌万壹仟玖佰叁拾贰元整**	

（十一）、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
张文奎	3220180058		2019 年 10 月 18 日
季建国	3220030051		2019 年 10 月 18 日

（十二）、实地查勘期

注册房地产估价师完成实地查勘期为自2019年02月28日至2019年03月05日。

（十三）、估价作业期

2019年02月28日至2019年10月18日

（十四）、估价报告使用期限

估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年，即自2019年10月18日起至2020年10月17日止。

编号 320512000201705170144

营业执照

统一社会信用代码 91320505746235949J

名　　称	苏州高新污水处理有限公司
类　　型	有限责任公司
住　　所	苏州高新区浒关工业园
法定代表人	楼铭育
注册资本	30000万元整
成立日期	2003年01月22日
营业期限	2003年01月22日至2033年01月16日
经营范围	生活、工业污水的处理；污水厂、泵站的建设和管理；污水水质检测；环境污染治理设施运行，污泥接种技术服务；承接市政工程的施工、维修、养护；污水管网、污水泵站等排水设施的运营管理；河道、泵闸等水利设施运营管理；承建河湖水系工程、生态建设工程；物业管理。（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　苏州市吴江区市场监督管理局

请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2017 年 05 月 17 日

企业信用信息公示系统网址：www.jsgsj.gov.cn:58888/province

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

编 号 320512000201805240172

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91320505768271836 5 (1/1)

名　　称	江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司
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	季建国
注册资本	1000万元整
成立日期	2004年11月16日
营业期限	2004年11月16日至******
经营范围	房地产评估、土地评估、各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估；价格评估、房地产租赁价格评估；测绘服务、土地登记代办手续服务、中介服务、房地产信息咨询、企业管理及信息咨询、营销策划；投资管理信息咨询、工程造价审计咨询。（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　苏州市虎丘区市场监督管理局

请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2018 年 05 月 24 日

企业信用信息公示系统网址：www.jsgsj.gov.cn:58888/province

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

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：江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司

法定代表人（执行事务合伙人）：季建国

住所：苏州高新区珠江路117号5幢201室

统一社会信用代码：91320505768271836S

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）苏州 00440

有效期限：2015年03月16日 至 2021年03月15日

发证机关（公章）

2018 06

22

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.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No.00156457



姓　名 / Full name

张文奎

性　别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

320911198910164338

注 册 号 / Registration No.

3220180058

执业机构 / Employer

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-6-25

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.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No.00455565



姓　名 / Full name

李建国

性　别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370902196804291214

注 册 号 / Registration No.

3220030051

执业机构 / Employer

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of Expiry

2021-2-23

持证人签名 / Bearer's signature