

房地产估价报告

估价报告编号：天地恒安（2023）估字第 15012 号

估价项目名称：苏州新港建设集团有限公司所属的位于苏州高新区金山路 66-1 号 101 室的房地产市场价格价值评估

估价委托人：苏州高新区狮山商务创新区管理办公室

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）

杨 焘（注册号 3220190048）

估价作业期：2023 年 04 月 07 日至 2023 年 07 月 10 日

估价报告出具日期：2023 年 07 月 10 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

苏州高新区狮山商务创新区管理办公室：

贵方为收购企业之房地产，委托本房地产估价机构对苏州新港建设集团有限公司所有的位于苏州高新区金山路 66-1 号 101 室的非居住房地产进行房地产价值评估，估价对象的《房屋所有权证》证号为苏房权证新区字第 00167646 号，登记房屋建筑面积合计为 5077.26M²，《国有土地使用权证》证号为苏新国用（2011）第 010825 号，登记土地面积为 2297.50M²，土地使用权为出让商务金融用地。本次估价范围为房屋建筑面积总计 6166.98M²，包含建筑面积为 5077.26M² 的有证房屋，包含其所占有的 2297.50M² 土地使用权价值，包含一体建造的建筑面积为 1089.72M² 的人防地下室，包含房屋装修及附着物，进行了房地产市场价格评估，为确定价值时点为 2023 年 04 月 07 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格。

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，采用成本法和收益法，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 2023 年 04 月 07 日的房地产市场价值为人民币 53190953 元，即人民币伍仟叁佰壹拾玖万零玖佰伍拾叁元整。其评估结果明细见下表

表1 房地产评估结果明细表

币种：人民币

坐落：		苏州高新区金山路 66-1 号 101 室	
权利人：		苏州新港建设集团有限公司	
房屋所有权证	苏房权证新区字第 00167646 号	有证房屋建筑面积 (m ²)	5077.26
土地使用权证	苏新国用 (2011) 第 010825 号	土地使用权面积 (m ²)	2297.50
权利性质	出让	用途	商务金融用地
地下室建筑面积 (m ²)		1089.72	
序号	项目名称	金额 (元)	
1	房地产部分 (①+②)	47816610	
①	有证房地产评估价值	43565242	
②	地下室评估价值	4251368	
2	装修及附着物评估价值	5374343	
总计 (元)		53190953	
大写：	伍仟叁佰壹拾玖万零玖佰伍拾叁元整		

注：1、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。

2、根据项目编号为苏新房实测 (2011) 第 036 号房产测绘成果报告，确定估价对象一体建造的人防地下室建筑面积为 1089.72m²。

3、根据评估委托书，本次估价范围为房屋建筑面积合计 5077.26M²，包含建筑面积为 5077.26M² 的有证房屋，包含其所占有的 2297.50M² 土地使用权，包含一体建造的建筑面积为 1089.72M² 的人防地下室，包含房屋装修及附着物价值。

江苏天地恒安房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：(签章)

2023 年 07 月 10 日

目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
(一)、估价委托人	8
(二)、房地产估价机构	8
(三)、估价目的	8
(四)、估价对象	8
(五)、价值时点	11
(六)、价值类型	11
(七)、估价原则	12
(八)、估价依据	13
(九)、估价方法	15
(十)、估价结果	17
(十一)、注册房地产估价师	19
(十二)、实地查勘期	19
(十三)、估价作业期	19
(十四)、估价报告使用期限	19
附 件	20
(一)、房屋所有权证 (复印件)	
(二)、土地使用权证 (复印件)	
(三)、房产测绘成果报告	
(四)、区域位置图	
(五)、现状照片	
(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、杨焘**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2023年04月07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金山路 66-1 号 101 室的建筑面积与《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. 经房地产估价师实地查勘，估价对象地下一层建有与地上建筑一

体的人防地下室，根据苏新房实测(2011)第036号的房产测绘成果报告，该地下室建筑面积为1089.72m²。设定其一体建筑的地下一层人防地下室相关批建手续齐全，本次评估参照有证建筑进行评估，若上述情况发生变化，需调整估价结果乃至重新估价。

3. 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房地产转让价格提供参考依据而评估房地产市场价值，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、根据评估委托书，本次评估估价范围包含面积为 2297.50M² 土地使用权价值，包含建筑面积合计为 5077.26M² 的有证房产，包含一体建造的建筑面积为 1089.72M² 的人防地下室，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,而不对房地产确定转让价格决策负责。

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。

房地产估价结果报告

天地恒安（2023）估字第 15012 号

（一）、估价委托人

估价委托人名称：苏州高新区狮山商务创新区管理办公室

估价委托人地址：苏州高新区金山东路 10 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 2024 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

根据房地产评估委托书，本次的估价对象为苏州新港建设集团有限公司所属的位于苏州高新区金山路 66-1 号 101 室的房屋建筑面积总计 6166.98M²，包含建筑面积为 5077.26M² 的有证房屋，包含其所占有的 2297.50M² 土地使用权价值，包含一体建造的建筑面积为 1089.72M² 的人

防地下室，包含房屋装修及附着物价值。

2. 估价对象权属登记

2.1.1 名称: 苏州新港建设集团有限公司所有的苏州高新区金山路 66-1 号的面积为 2297.50M² 的出让土地使用权;

2.1.2 座落: 苏州高新区金山路 66-1 号 101 室;

2.1.3 土地使用权证: 苏新国用(2011)第 010825 号;

2.1.4 土地使用权面积: 登记土地总面积为 2297.50M², 本次评估土地面积为 2297.50M²;

2.1.5 土地使用者: 苏州新港建设集团有限公司;

2.1.6 使用权类型: 出让;

2.1.7 土地使用权用途: 商务金融用地;

2.1.8 形状: 形状规则;

2.1.9 四至: 东至苏州国发资产管理有限公司, 南至金山路, 西至苏州市桃园度假村, 北至苏州国发资产管理有限公司;

2.1.10 地号: 3205120070050024;

2.1.11 图号: 43.00-47.75;

2.1.12 土地使用权终止日期: 2043 年 07 月 27 日;

2.1.13 土地他项权利状况: 未见登记。

2.1.14 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: 苏州新港建设集团有限公司所有的苏州高新区金山路 66-1 号 101 室有证房产;

2.2.1.2 房屋坐落: 金山路 66-1 号 101 室;

2.2.1.3 房屋所有权证：苏房权证新区字第 00167646 号；

2.2.1.4 建筑面积：5077.26M²；

2.2.1.5 规划用途：非住宅；

2.2.1.6 层数：7；

2.2.1.7 房产他项权利登记：未见登记。

2.2.2 一体建造地下室

2.2.2.1 房屋坐落：估价对象位于苏州高新区金山路 66-1 号；

2.2.2.2 建筑面积：经房地产估价师实地查勘，估价对象地下一层建有与地上建筑一体的人防地下室，根据苏新房实测（2011）第 036 号的房产测绘成果报告，该地下室建筑面积为 1089.72m²。

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金山路 66-1 号 101 室，土地所有权属国家所有，使用权人为苏州新港建设集团有限公司，土地使用权面积 2297.50M²，土地登记用途为商务金融用地，土地使用权类型为出让，批准使用年限为 40 年，终止日期为 2043 年 07 月 27 日，至价值时点 2023 年 04 月 07 日土地剩余使用年限为 20.31 年。宗地四至：东至苏州国发资产管理有限公司，南至金山路，西至苏州市桃园度假村，北至苏州国发资产管理有限公司。（见附件区域位置图）

宗地地势平坦，形状规则，土地平整程度为场地平整，实际开发程度为宗地内外通路、供电、供水、排水、通讯、通有线电视、通燃气“七通”及宗地红线内达到场地平整，基础设施完善度符合非居住利用需求。

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非居住平面布置，较有利于非居住用地土地开发利用。周围属办公区，办公区的各类配套齐全，市政设施较

完善，周边以办公为主，企业规模一般，交通便捷度较好，办公集聚度较优。宗地已完成开发建设，内部建有建筑物，主要为办公用房，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金山路 66-1 号 101 室，临金山东路，所在建筑物总层数为 7 层，估价对象所在层数为第 1-7 层，地下一层建有一体人防地下室，建筑结构为钢混结构，外墙铝单板贴面，有电梯，估价对象登记法定用途为非住宅，实际用途为办公用房，房屋建造年代约为 2008 年，据勘察人员现场观察，参照《房屋完损等级评定准则》，综合判断其房屋主体的成新率约为 80%。有证房产建筑面积为 5077.26M²，土地使用权面积为 2297.50M²，一体建造地下室建筑面积为 1089.72m²。房屋朝向为南，室内装修为普通装修，内墙为混合砂浆抹面涂料刷白及部分墙砖贴面，地砖及木地板铺地，钢化玻璃门，铝合金窗。据房地产估价师实地查勘，估价对象现为办公用房，整体使用良好，维护保养情况较好。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，建筑功能为非居住，面积适中，其作为非居住用途使用，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 2023 年 04 月 07 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、租赁权等其他项权利。

本报告估价对象的房地产市场价格价值定义为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 2023 年 04 月 07 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 《中华人民共和国民法典》（2020年05月28日中华人民共和国主席令第45号公布，2021年01月01日起施行）；

1.2 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年07月05日中华人民共和国主席令第29号公布，1995年01月01日起施行，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

1.3 《中华人民共和国土地管理法》（1986年06月25日中华人民共和国主席令第41号公布，1987年01月01日起施行，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

1.4 《中华人民共和国资产评估法》（2016年07月02日中华人民共和国主席令第46号公布，2016年12月01日起施行）；

1.5 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日中华人民共和国主席令第74号公布，2008年01月01日起施行，根据2019年4月

23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正)；

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号发布,1999年01月01日起施行,2021年07月02日国务院令 第743号第三次修订)；

1.7《不动产登记暂行条例》(2014年11月24日国务院令 第656号公布,自2015年03月01日起施行,根据2019年03月24日国务院令 第710号第一次修订)；

1.8《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕77号)；

1.9《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)；

1.10 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/T18508-2014)；

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 《房产测绘成果报告》复印件；

3.1.4 房地产评估委托书；

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《关于印发苏州市房屋重置价格评估办法(2010年修订)的通知》(苏住建【2010】142号);

3.2.6《苏州市住房和城乡建设局关于确定2020年度苏州市房屋基本重置价格的通知》(苏住建房【2020】9号)。

3.2.7《苏州市住房和城乡建设局关于调整2020年度苏州市房屋重置价格评估中结构等级参考标准说明、层高增减率、耐用年限及残值率的通知》(苏住建房【2020】10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。估价对象为办公类房地产，所在同一供求圈内，虽有较多办公房地产市场交易案例，但因估价对象体量较大，类似体量办公房地产市场交易实例较少，且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。

2. 选用估价方法

估价对象用途为办公类房地产，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商务金融用地，类似用地可比实例较多，故采用市场比较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；又因估价对象房地产属于办公用途，属于收益性物业，且估价对象所在区域的类似物业出租成交较活跃，可以获取市场出租交易案例，具备采用收益法进行估价测算的条件。故

本次估价适宜采用成本法与收益法。

2.1 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。

2.2 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。

其估价技术路线为：首先估算每年的总收益，然后扣减运营费用，包括管理费用、维修费用、保险费以及税费等，得到年净收益。通过确定报酬率，利用收益价值计算公式求得估价对象的价值。由于估价对象所在区域产业聚集程度、商业档次等因素的逐渐改善，预计年租金逐步增长，本次评估假定净收益按一定比率递增。其计算公式为：

$$v = \frac{a}{r-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^n \right]$$

V ----- 房地产价值

a ----- 净收益

r ----- 收益率

g ----- 年增长率

n ----- 收益期

(十)、估价结果

1. 估价结果的确理理由

本次估价根据估价对象为非居住房地产，依据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用成本法和收益法开展评估工作，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金山路 66-1 号 101 室的建筑面积总计为 6166.98M²，包含建筑面积为 5077.26M² 的有证房屋，包含面积为 2297.50M² 出让商务金融用地土地使用权价值，包含一体建造的建筑面积为 1089.72M² 的人防地下室，包含房屋装修及附着物价值，在价值时点 2023 年 04 月 07 日的房地产市场价值为人民币 53190953 元，即人民币伍仟叁佰壹拾玖万零玖佰伍拾叁元整，明细详见下表 2。

表 2 房地产评估结果明细表

币种:人民币

坐落:		苏州高新区金山路 66-1 号 101 室	
权利人:		苏州新港建设集团有限公司	
房屋所有权证	苏房权证新区字第 00167646 号	有证房屋建筑面积 (m ²)	5077.26
土地使用权证	苏新国用 (2011) 第 010825 号	土地使用权面积 (m ²)	2297.50
权利性质	出让	用途	商务金融用地
地下室建筑面积 (m ²)		1089.72	
序号	项目名称	金额 (元)	
1	房地产部分 (①+②)	47816610	
③	有证房地产评估价值	43565242	
④	地下室评估价值	4251368	
2	装修及附着物评估价值	5374343	
总计 (元)		53190953	
大写:	伍仟叁佰壹拾玖万零玖佰伍拾叁元整		

(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		2023 年 7 月 10 日
杨焘	3220190048		2023 年 7 月 10 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 2023 年 04 月 07 日至 2023 年 04 月 07 日。

(十三)、估价作业期

2023 年 04 月 07 日至 2023 年 07 月 10 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 2023 年 07 月 10 日起至 2024 年 07 月 09 日止。

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: 季建国
(执行事务合伙人)

住所: 苏州高新区珠江路117号5幢201室

统一社会信用代码: 913205057682718365

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 2024年03月15日

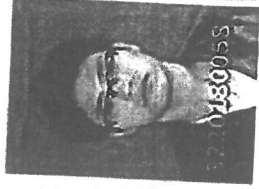


发证机关(公章)
2021 02

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
本证书合法持有者有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产权估价业务，有权在房地产权估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



姓名 / Full name

张 Wenjun
性别 / Sex

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

2024-05-07

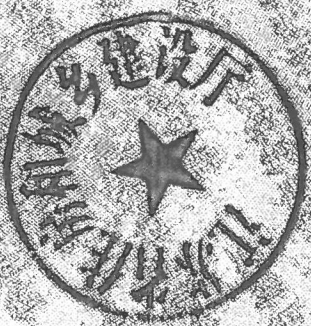
持证人签名 / Bearer's signature



No. 00241807

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。
 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，就
 行房地产估价业务，有权在房地产估价
 报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



发证机关
 No. 00221526



姓名 / Full name
 杨原

性别 / Sex
 男

身份证件号码 / ID No.
 320525198708251530

注册号 / Registration No.
 3220190048

执业机构 / Employer
 江苏大地恒安房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
 2025-01-26

持证人签名 / Bearer's signature