

房地产估价报告

估价项目名称：江苏省常熟经济开发区海城花苑 10 幢 702、1303、1601、1702、11 幢 1707、1708、11 幢车库 01、12 幢车库 01、13 幢车库 01 房地产市场价值及常熟经济开发区沿江工业园 3205810200170031000、3205810200170005000 号宗地（部分）国有土地使用权市场价值司法鉴定估价

估价委托人：苏州市中级人民法院

估 价 机 构：苏州永联行土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师： 单永林 注册号 3220060052
 殷国平 注册号 3220150076

注册土地估价师： 沈敏珠 注册号 2008320300
 殷国平 注册号 2016320215

估价报告出具日期： 2016 年 11 月 09 日

估价报告编号：（苏）永联行（2016）房估字第 L09155 号

目 录

致估价委托人函.....	1
注册房地产估价师声明.....	3
估 价 假 设 和 限 制 条 件	4
房 地 产 估 价 结 果 报 告	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	14
七、估价依据.....	14
八、估价原则.....	16
九、估价方法.....	16
十、估价结果.....	16
十一、注册房地产估价师.....	21
十二、实地查勘期.....	21
十三、估价作业日期.....	21
十四、估价报告使用期限.....	21
附 件.....	22
房 地 产 估 价 技 术 报 告	略
1、司法鉴定委托书	
2、估价对象国有建设用地使用权出让合同复印件	
3、估价对象常熟市房屋权属登记查询记录复印件	
4、估价对象土地登记结果查询表复印件	
5、估价对象常熟市国有土地使用权出让合同复印件	
6、估价对象土地规划材料复印件	
7、估价机构营业执照及资格证书复印件	
8、注册房地产估价师证书复印件	
9、估价对象区域位置图	
10、估价对象照片	

致估价委托人函

苏州市中级人民法院：

受贵院的委托，我公司对常熟市海城置业有限公司位于江苏省常熟经济开发区海城花苑 10 幢 702、1303、1601、1702、11 幢 1707、1708、11 幢车库 01、12 幢车库 01、13 幢车库 01 的房地产市场价值及常熟经济开发区沿江工业园 3205810200170031000、3205810200170005000 号宗地（部分）的国有土地使用权市场价值进行了估价，本次估价目的是为司法拍卖房地产提供市场价值参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值，本次估价的类型类型为市场价值，价值时点为 2016 年 08 月 11 日。

我们根据估价目的，遵循估价原则，按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）的要求，对本次估价对象①江苏省常熟经济开发区海城花苑 10 幢 702、1303、1601、1702、11 幢 1707、1708 住宅房地产采用比较法进行估价工作；②江苏省常熟经济开发区海城花苑 11 幢车库 01、12 幢车库 01、13 幢车库 01 非居住房地产采用成本法进行估价工作；③常熟经济开发区沿江工业园 3205810200170031000、3205810200170005000 号宗地（部分）国有土地使用权市场价值采用市场比较法和假设开发法进行估价工作。具体估价结果如下：

①江苏省常熟经济开发区海城花苑 10 幢 702、1303、1601、1702、11 幢 1707、1708 住宅房地产

本次估价对象为常熟市海城置业有限公司所属位于江苏省常熟经济开发区海城花苑 10 幢 702、1303、1601、1702、11 幢 1707、1708 住宅房地产，本次估价对象房屋建筑面积合计 395.30 平方米，规划用途为成套住宅；本次的估价范围包含了房屋及其分摊的土地、房屋内部装饰装修部分。

经过分析、测算和判断，在满足全部假设和限制条件的情况下，本次估价对象房地产在价值时点 2016 年 08 月 11 日的市场价值为 **151.59 万元**，大写人民币壹佰伍拾壹万伍仟玖佰元整。快速变现价值为 **121.28 万元**，大写人民币壹佰贰拾壹万贰仟捌佰元整。

表 1-1:《房地产市场价格估价结果》

价值时点：2016 年 08 月 11 日

序号	估价对象坐落	建筑面积 (M ²)	房地产单价 (元/M ²)	房地产总价 (万元)	快速变现价 值(万元)
1	海城花苑 10 幢 702	63.54	3780	24.02	19.22
2	海城花苑 10 幢 1303	70.86	3897	27.61	22.09
3	海城花苑 10 幢 1601	66.90	3977	26.61	21.29
4	海城花苑 10 幢 1702	63.54	3818	24.26	19.41
5	海城花苑 11 幢 1707	63.55	3744	23.79	19.03
6	海城花苑 11 幢 1708	66.91	3781	25.30	20.24
合计	——	395.30	——	151.59	121.28

②江苏省常熟经济开发区海城花苑 11 幢车库 01、12 幢车库 01、13 幢车库 01 非居住房地产

本次估价对象为常熟市海城置业有限公司所属位于江苏省常熟经济开发区海城花苑 11 幢车库 01、12 幢车库 01、13 幢车库 01 非居住房地产，本次估价对象房屋建筑面积合计 1799.09 平方米，规划用途为车库；本次的估价范围包含了房屋及其分摊的土地、房屋内部装饰装修部分。

经过分析、测算和判断，在满足全部假设和限制条件的情况下，本次估价对象房地产在价值时点 2016 年 08 月 11 日的市场价值为 **287.86 万元**，大写人民币贰佰捌拾柒万捌仟陆佰元整。快速变现价值为 **230.29 万元**，大写人民币贰佰叁拾万零贰仟玖佰元整。

表 1-2:《房地产市场价值估价结果》

价值时点：2016 年 08 月 11 日

序号	估价对象坐落	建筑面积 (M ²)	房地产单价 (元/M ²)	房地产总价 (万元)	快速变现价 值(万元)
1	海城花苑 11 幢车库 01	480.41	1600	76.87	61.50
2	海城花苑 12 幢车库 01	659.24	1600	105.48	84.38
3	海城花苑 13 幢车库 01	659.44	1600	105.51	84.41
合计	——	1799.09	——	287.86	230.29

③常熟经济开发区沿江工业园 3205810200170031000、3205810200170005000 号宗地（部分）国有土地使用权

本次估价对象为常熟市海城置业有限公司所属位于常熟经济开发区沿江工业园 3205810200170031000、3205810200170005000 号宗地城镇住宅用地，本次估价对象土地使用权登记面积 159436.00 平方米，本次估价的土地使用权面积为 23367.00 平方米；土地使用权类型为出让；土地用途为城镇住宅用地(071)；剩余使用年期 57.17 年；土地开发程度为宗地红线外达到通路、通电、供水、排水、通讯、通气、有线电视“七通”和宗地红线内场地平整“一平”。

经过分析、测算和判断，在满足全部假设和限制条件的情况下，本次估价对象土地使用权在价值时点 2016 年 08 月 11 日的市场价值为 **3355.50 万元**，大写人民币叁仟叁佰伍拾伍万伍仟元整。快速变现价值为 **2684.40 万元**，大写人民币贰仟陆佰捌拾肆万肆仟元整。

表 1-3:《国有土地使用权市场价值估价结果》

价值时点：2016 年 08 月 11 日

序号	地号	土地登记面积 (M ²)	本次估价面积 (M ²)	单价 (元/M ²)	总价 (万元)	快速变现价 值(万元)
1	3205810200170031000	138730.00	17540.00	1436	2518.74	2014.99
2	3205810200170005000	20706.00	5827.00	1436	836.76	669.41
合计	——	159436.00	23367.00	——	3355.50	2684.40

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果、过程及有关说明详见本估价报告。

苏州永联行土地房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇一六年十一月九日

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到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；
4. 我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及利害关系人没有偏见；
5. 我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》、GB/T 18508-2014《城镇土地估价规程》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；
6. 我们于 2016 年 08 月 11 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录；
7. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

表 1-2：注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
单永林	房地产估价师注册号 3220060052		
殷国平	房地产估价师注册号 3220150076 土地估价师注册号 2016320215		
沈敏珠	土地估价师注册号 2008320300		

估价假设和限制条件

一、一般性假设

1. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让；
2. 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；
3. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场，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）交易双方了解交易对象、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；
4. 估价委托人提供了估价对象《常熟市房屋权属登记查询结果》及《土地登记结果查询表》复印件，我们对上述权属《常熟市房屋权属登记查询结果》及《土地登记结果查询表》上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整；
5. 注册房地产估价师未对估价对象房屋建筑面积和土地使用权面积进行专业测量，本次估价过程中估价对象的建筑面积和土地使用权面积以估价委托人提供的《常熟市房屋权属登记查询结果》及《土地登记结果查询表》所载明面积为准；
6. 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、监测的情况下，假定估价对象能正常安全使用；
7. 注册房地产估价师对估价对象仅进行了外观和利用状况的现场查勘，对被遮盖、未暴露及隐蔽工程未能进行专业的测试和检验，在估价过程中参考了估价委托人提供的资料，本次估价对被遮盖、未暴露及隐蔽工程以其状况良好为假设前提；
8. 本次估价的范围包含了房屋内部装饰装修部分，即包含了地面、墙面、天棚、门及门套、室内水电等不可移动的装饰装修，但不包含空调、家具和其他可移动的设施设备部分。

二、未定事项假设

本次估价对象①江苏省常熟经济开发区海城花苑 10 幢 702、1303、1601、1702、11 幢 1707、1708 住宅房地产；②江苏省常熟经济开发区海城花苑 11 幢车库 01、12 幢车库 01、13 幢车库 01 的土地使用权尚未进行产权登记，本次估价假设估价对象土地符合登记要求，并在将来某一时点能进行合法的土地使用权分割。估价方在此特别提醒估价委托人、估价利害关系人，办理土地使用权分割需要一定的工作时间，交付一定的费用，同时也存在无法办理权属登记的可能性；

三、背离事实假设

1. 估价结果是为司法拍卖房地产提供市场价值参考依据，注册房地产估价师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等因素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，估价结果一般也会发生变化；

2. 估价结果未考虑估价对象所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响；

3. 估价委托人提供的估价对象权属证书复印件中有限制权利状况记载，鉴于估价目的，本次估价不考虑估价对象已经存在及可能存在的他项权利、担保物权、法律限制权利、法定优先受偿款等因素影响；

四、不相一致假设

本次估价不存在不相一致假设；

五、依据不足假设

本次估价不存在依据不足假设；

六、估价报告使用限制

1. 本次估价报告仅用于为估价委托人苏州市中级人民法院执行的南昌银行股份有限公司金融借款合同纠纷一案，为司法拍卖房地产提供市场价值参考依据而评估常熟市海城置业有限责任公司名下位于常熟市经济开发区海城花苑 10 幢 702、1303、1601、1702；11 幢 1707、1708；11 幢车库 01、13 幢车库 01 的房地产市场价值及位于常熟经济开发区沿江工业区证号为常国用（2006）字第 000691 号、（2007）字第 238 号的土地使用权市场价值，不得用于其他用途；

2. 本估价报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价；

3. 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人、估价利害关系人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表；

4. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任；

5. 本报告由苏州永联行土地房地产评估有限公司负责解释。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：苏州市中级人民法院
联系人：陆巍、郑四龙
联系电话：0512-68552641、68553692

二、房地产估价机构

机构名称：苏州永联行土地房地产评估有限公司
住所：苏州工业园区星海国际商务广场 1 幢 605 室
营业执照注册号：320594000213829
资质证书号：苏建房估（壹）苏州 00426
房地产估价机构资质等级：壹级
证书有效期限：2016 年 04 月 28 日至 2019 年 04 月 27 日
证书编号：苏土估介字第 2016154 号
土地评估机构资信等级：一级
证书有效期：至 2017 年 06 月 30 日止
法定代表人：沈敏珠
联系地址：苏州工业园区星海国际商务广场 1 幢 605-606 室
联系电话：0512-62569281、62569286
传 真：0512-62569281
邮 箱：yonglianhang@vip.163.com

三、估价目的

本次估价目的是为司法拍卖房地产提供市场价值参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

四、估价对象

①江苏省常熟经济开发区海城花苑 10 幢 702、1303、1601、1702、11 幢 1707、1708 住宅房地产

（一）估价对象范围

本次估价对象为坐落于江苏省常熟经济开发区海城花苑 10 幢 702、1303、1601、1702、11 幢 1707、1708 的住宅房地产，本次估价的房屋建筑面积合计 395.30 平方米，本次的估价范围包含了房屋及其分摊的土地、房屋内部装饰装修部分。

（二）估价对象基本状况

1. 名称：本次估价对象为位于江苏省常熟经济开发区海城花苑 10 幢 702、

1303、1601、1702、11 幢 1707、1708 的住宅房地产；

2. 坐落：江苏省常熟经济开发区海城花苑 10 幢、11 幢；

3. 规模：本次估价对象房屋建筑面积合计 395.30 平方米；

4. 用途：估价对象土地规划用途为城镇住宅用地（071），登记用途为城镇住宅用地（071），实际用途为城镇住宅用地（071）；估价对象房屋规划用途为成套住宅，设计用途为成套住宅，登记用途为成套住宅，实际用途为成套住宅。

5. 权属登记状况

根据估价委托人提供的《常熟市房屋权属登记查询结果》，估价对象权属登记状况见下表：

所有权证信息				查询日期	2016/3/3	
所有权证号	00099878	00099931	00099870	00099855	00100044	00100012
所有权人	常熟市海城置业有限责任公司					
登记日期	2009/11/30					
房屋坐落	江苏省常熟经济开发区海城花苑					
	10 幢 702	10 幢 1303	10 幢 1601	10 幢 1702	11 幢 1707	11 幢 1708
丘（地）号	80100008-50	80100008-99	80100008-121	80100008-130	80100008-135	80100008-136
土地使用年限（起）						
土地使用年限（止）						
附记	待售商品房					
查询信息用途	诉讼					
房屋信息						
房号	登记面积（平方米）	总层数	建成年份	建筑结构	规划用途	房屋性质
10 幢 702	63.54	18	2008	钢混	成套住宅	
10 幢 1303	70.86	18	2008	钢混	成套住宅	
10 幢 1601	66.90	18	2008	钢混	成套住宅	
11 幢 1702	63.54	18	2008	钢混	成套住宅	
11 幢 1707	63.55	18	2008	钢混	成套住宅	
11 幢 1708	66.91	18	2008	钢混	成套住宅	
共有人信息：无						
他项权利信息：无						
限制权利信息						
限制种类	限制人	案号		设定日期	注销日期	备注
查封	苏州市中级人民法院	(2015)苏中商初字第00069号		2015.04.16		

（三）土地基本状况

1. 宗地四至：估价对象所在的海城花苑小区东至道路、南至 S238、西至空地、近电厂路、北至兴港路；

2. 土地开发程度：估价对象所在宗地土地实际开发程度为宗地内外达到通路、供电、供水、排水、通讯、通气、通有线电视“七通”及场地平整，

宗地内建有多栋住宅楼，地面道路水泥硬化，余地绿化。

（四）建筑物基本状况

估价对象位于江苏省常熟经济开发区海城花苑 10 幢 702、1303、1601、1702、11 幢 1707、1708 的住宅房地产，估价对象建筑物基本状况如下表述：

房屋坐落	幢号	实物状况	室号	建筑面积 (m ²)	户型	室内实物状况	价值时点状况
江苏省常熟经济开发区海城花苑	10 幢	该幢房屋结构为钢混；共 2 个单元；1 梯 4 户；外立面刷防水涂料、底层部分贴锦砖；铝合金窗、单元门为铝合金推拉门；建成年代为 2008 年；目前正常使用。	702	63.54	一室一厅	水泥地面、墙面及天棚刷白色涂料；卫生间有简单卫浴；室内通水、电、讯	有人居住
			1303	70.86	一室一厅	室内毛坯	空置
			1601	66.90	一室一厅	室内毛坯	空置
			1702	63.54	一室一厅	室内毛坯	空置
	11 幢	该幢房屋结构为钢混；共 2 个单元；1 梯 4 户；外立面刷防水涂料、底层部分贴锦砖；铝合金窗、单元门为铝合金推拉门；建成年代为 2008 年；目前全部空置。	1707	63.55	一室一厅	室内毛坯	空置
			1708	66.91	一室一厅	室内毛坯	空置

至价值时点，室内空间布局合理，采光、通风较好。室内通水、电、讯，维护保养状况较好。

（五）区位状况

1. 位置状况：估价对象位于估价对象所在的海城花苑小区，位于常熟沿江开发区。

2. 交通状况：估价对象所在区域内有兴港路、S238、电厂路等城市主次干道，道路通达程度较好，对外交通条件较好。估价对象房屋所在小区距“邻里中心”较近，有常熟 201 路等公交车通向常熟市区等地，公共便利程度一般。

3. 外部配套设施：估价对象所在区域道路、供水、排水、供电、通讯、燃气和有线电视等基础设施完备程度一般。估价对象所在区域为工业聚集区，公共服务设施一般。

4. 周围环境：估价对象所在区域基本无污染，绿化覆盖率较好，自然环境质量一般；所在区域居民文化程度一般，治安状况较好，人文环境一般；所在区域景观环境一般。

②江苏省常熟经济开发区海城花苑 11 幢车库 01、12 幢车库 01、13 幢车库 01 非居住房地产

（一）估价对象范围

本次估价对象为坐落于江苏省常熟经济开发区海城花苑 11 幢车库 01、12 幢车库 01、13 幢车库 01 的非居住房地产，本次估价的房屋建筑面积合计 1799.09 平方米，本次的估价范围包含了房屋及其分摊的土地、房屋内部装饰装修部分。

（二）估价对象基本状况

1. 名称：本次估价对象为位于江苏省常熟经济开发区海城花苑 11 幢车库 01、12 幢车库 01、13 幢车库 01 的非居住房地产；

2. 坐落：江苏省常熟经济开发区海城花苑 11 幢、12 幢、13 幢；

3. 规模：本次估价对象房屋建筑面积合计 1799.09 平方米；

4. 用途：估价对象土地规划用途为城镇住宅用地（071），登记用途为城镇住宅用地（071），实际用途为城镇住宅用地（071）；估价对象房屋规划用途为车库，设计用途为车库，登记用途为车库，实际用途为车库。

5. 权属登记状况

根据估价委托人提供的《常熟市房屋权属登记查询结果》，估价对象权属登记状况见下表：

所有权证信息			查询日期	2016/3/3		
所有权证号	00100061	00100215	00100240			
所有权人	常熟市海城置业有限责任公司					
登记日期	2009/11/30					
房屋坐落	江苏省常熟经济开发区海城花苑					
	11 幢车库 01	12 幢车库 01		13 幢车库 01		
丘（地）号	80100009-137	80100008-20		80100008-19		
土地使用年限（起）						
土地使用年限（止）						
附记	待售商品房					
查询信息用途	诉讼					
房屋信息						
房号	登记面积（平方米）	总层数	建成年份	建筑结构	规划用途	房屋性质
11 幢车库 01	480.41	18	2008	钢混	车库	
12 幢车库 01	659.24	18	2009	钢混	车库	
13 幢车库 01	659.44	18	2009	钢混	车库	
共有人信息：无						
他项权利信息：无						
限制权利信息						
限制种类	限制人	案号		设定日期	注销日期	备注
查封	苏州市中级人民法院	（2015）苏中商初字第 00069 号		2015.04.16		

（三）土地基本状况

1. 宗地四至：估价对象所在的海城花苑小区东至道路、南至 S238、西至空地、近电厂路、北至兴港路；

2. 土地开发程度：估价对象所在宗地土地实际开发程度为宗地内外达到通路、供电、供水、排水、通讯、通气、通有线电视“七通”及场地平整，宗地内建有多栋住宅楼，地面道路水泥硬化，余地绿化。

（四）建筑物基本状况

估价对象位于江苏省常熟经济开发区海城花苑 11 幢车库 01、12 幢车库 01、13 幢车库 01 的非居住房地产，估价对象建筑物基本状况如下表述：

房屋坐落	所在楼幢	实物状况	室号	建筑面积 (M ²)	室内实物状况	价值时点状况
江苏省常熟经济开发区海城花苑	11 幢	该幢房屋结构为钢混；共 2 个单元；1 梯 4 户；外立面刷防水涂料、底层部分贴锦砖；铝合金窗、单元门为铝合金推拉门；建成年代为 2008 年；目前全部空置。	车库 01	480.41	水泥地面、墙面及天棚刷白色涂料；出入口设置东西两侧	空置
	12 幢	该幢房屋结构为钢混；为集宿楼；2 部电梯；每层 17 房间；外立面刷防水涂料、底层部分贴锦砖；铝合金窗、单元门为铝合金推拉门；建成年代为 2009 年；目前正常使用。	车库 01	659.24	水泥地面、墙面及天棚刷白色涂料；出入口设置东西两侧	正常使用
	13 幢	该幢房屋结构为钢混；为集宿楼；2 部电梯；每层 17 房间；外立面刷防水涂料、底层部分贴锦砖；铝合金窗、单元门为铝合金推拉门；建成年代为 2009 年；目前正常使用。	车库 01	659.44	水泥地面、墙面及天棚刷白色涂料；出入口设置东西两侧	正常使用

至价值时点，室内空间布局合理，采光、通风较好。维护保养状况较好。

（五）区位状况

1. 位置状况：估价对象位于估价对象所在的海城花苑小区，位于常熟沿江开发区。

2. 交通状况：估价对象所在区域内有兴港路、S238、电厂路等城市主次干道，道路通达程度较好，对外交通条件较好。估价对象房屋所在小区距“邻里中心”较近，有常熟 201 路等公交车通向常熟市区等地，公共便利程度一般。

3. 外部配套设施：估价对象所在区域道路、供水、排水、供电、通讯、燃气和有线电视等基础设施完备程度一般。估价对象所在区域为工业聚集区，公共服务设施一般。

4. 周围环境：估价对象所在区域基本无污染，绿化覆盖率较好，自然

环境质量一般；所在区域居民文化程度一般，治安状况较好，人文环境一般；所在区域景观环境一般。

③常熟经济开发区沿江工业园 3205810200170031000、3205810200170005000 号宗地（部分）国有土地使用权

（一）估价对象范围及权属状况

1. 江苏省常熟市经济开发区沿江工业 3205810200170031000 号宗地（部分）国有土地使用权

1.1 估价对象范围

本次估价对象为坐落于江苏省常熟市经济开发区沿江工业 3205810200170031000 号宗地，本次估价开发程度设定为宗地内外道路、供水、排水、供电、通讯、燃气和有线电视“七通”和宗地内场地平整“一平”的开发水平下，土地登记用途为城镇住宅用地（071），本次估价设定土地用途为城镇住宅用地（071），土地使用权终止日期为 2073 年 10 月 12 日，设定使用年期为土地剩余使用年期 57.17 年，土地使用权登记面积为 138730.00 平方米，本次估价土地使用权面积为 17540.00 平方米。

1.2 估价对象基本状况

1.2.1 名称：江苏省常熟市经济开发区沿江工业 3205810200170031000 号宗地；

1.2.2 坐落：江苏省常熟市经济开发区沿江工业 3205810200170031000 号宗地；

1.2.3 规模：本次估价对象土地使用权登记面积为 138730.00 平方米，本次估价土地使用权面积为 17540.00 平方米；

1.2.4 用途：估价对象土地规划用途为城镇住宅用地（071），登记用途为城镇住宅用地（071），实际用途为城镇住宅用地（071）。

1.2.5 权属登记状况

根据估价委托人提供的《土地登记结果查询表》，估价对象权属登记状况见下表：

证号	常国用（2006）字第 000691 号	发证日期	2006/5/15
地籍号	3205810200170030000	图号	200600691
土地使用者	常熟市海城置业有限责任公司		
土地座落	江苏省常熟市经济开发区沿江工业 3205810200170031000 号宗地		
土地用途	城镇住宅用地（071）	使用权类型	出让
终止日期	2073/10/12	权属性质	国有土地使用权
使用权面积	138730	独用面积	138730
建筑面积		共有权使用面积	

证书状态	完全抵押
其中	23615.00 平方米抵押给建行常熟分行
	45780.00 平方米抵押给建行常熟分行
	17540.00 平方米抵押给南昌银行苏州分行
	22972.00 平方米抵押给建行常熟分行
	28823.00 平方米抵押给建行常熟分行

2. 江苏省常熟经济开发区沿江工业园 3205810200170005000 号宗地（部分）国有土地使用权

2.1 估价对象范围

本次估价对象为坐落于江苏省常熟经济开发区沿江工业园，本次估价开发程度设定为宗地内外道路、供水、排水、供电、通讯、燃气和有线电视“七通”和宗地内场地平整“一平”的开发水平下，土地登记用途为城镇住宅用地（071），本次估价设定土地用途为城镇住宅用地（071），土地使用权终止日期为 2073 年 10 月 12 日，设定使用年期为土地剩余使用年期 57.17 年，土地使用权登记面积为 20706.00 平方米，本次估价土地使用权面积为 5827.00 平方米。

2.2 估价对象基本状况

2.2.1 名称：江苏省常熟经济开发区沿江工业园；

2.2.2 坐落：江苏省常熟经济开发区沿江工业园 3205810200170005000 号宗地；

2.2.3 规模：本次估价对象土地使用权登记面积为 20706.00 平方米，本次估价土地使用权面积为 5827.00 平方米；

2.2.4 用途：估价对象土地规划用途为城镇住宅用地（071），登记用途为城镇住宅用地（071），实际用途为城镇住宅用地（071）。

2.2.5 权属登记状况

根据估价委托人提供的《土地登记结果查询表》，估价对象权属登记状况见下表：

证号	常国用（2007）字第 238 号	发证日期	2007/12/29
地籍号	3205810200170005000	图号	
土地使用者	常熟市海城置业有限责任公司		
土地座落	江苏省常熟经济开发区沿江工业园		
土地用途	城镇住宅用地（071）	使用权类型	出让
终止日期	2073/10/12	权属性质	国有土地使用权
使用权面积	20706	独用面积	
建筑面积		共有权使用面积	
证书状态	部分抵押		
其中	5827 平方米抵押给南昌银行苏州分行		

（二）土地基本状况

1. 位置状况：估价对象为位于常熟经济开发区沿江工业园的 3205810200170031000、3205810200170005000 号宗地（部分）国有土地使用权，位于常熟沿江开发区。

2. 土地实际开发程度和用途及设定的开发程度：待估宗地登记用途为城镇住宅用地（071），现状用途为城镇住宅用地（071），本次评估设定用途为城镇住宅用地（071）。待估宗地实际开发程度为宗地内外达到道路、供水、排水、供电、通讯、燃气和有线电视“七通”和宗地内场地平整“一平”的开发水平。本次估价设定待估宗地开发程度为宗地内外达到道路、供水、排水、供电、通讯、燃气和有线电视“七通”和宗地内场地平整“一平”的开发水平。

3. 交通状况：估价对象所在区域内有兴港路、S238、电厂路等城市主干道，道路通达程度较好，对外交通条件较好。估价对象所在宗地距“邻里中心”较近，有常熟 201 路等公交车通向常熟市区等地，公共便利程度一般。

4. 外部配套设施：估价对象所在区域道路、供水、排水、供电、通讯、燃气和有线电视等基础设施完备程度一般。估价对象所在区域为工业聚集区，公共服务设施一般。

5. 周围环境：估价对象所在区域基本无污染，绿化覆盖率较好，自然环境质量一般；所在区域居民文化程度一般，治安状况较好，人文环境一般；所在区域景观环境一般。

（三）土地利于现状

根据估价人员现场查勘，待估宗地在估价期日实际开发水平为：宗地红线外达到道路、供水、排水、供电、通讯、燃气和有线电视“七通”和宗地内场地平整的“一平”。目前待估宗地待开发建设。

（四）区位状况

1. 位置状况：估价对象为位于常熟经济开发区沿江工业园的 3205810200170031000、3205810200170005000 号宗地（部分）国有土地使用权，位于常熟沿江开发区。

2. 交通状况：估价对象所在区域内有兴港路、S238、电厂路等城市主干道，道路通达程度较好，对外交通条件较好。估价对象房屋所在小区距“邻里中心”较近，有常熟 201 路等公交车通向常熟市区等地，公共便利程度一般。

3. 外部配套设施：估价对象所在区域道路、供水、排水、供电、通讯、

燃气和有线电视等基础设施完备程度一般。估价对象所在区域为工业聚集区，公共服务设施一般。

4. 周围环境：估价对象所在区域基本无污染，绿化覆盖率较好，自然环境质量一般；所在区域居民文化程度一般，治安状况较好，人文环境一般；所在区域景观环境一般。

五、价值时点

根据《房地产估价规范》并结合本次估价目的，确定实地查勘之日 2016 年 08 月 11 日作为本次估价的价值时点。

六、价值类型

根据本次估价目的，本次估价采用的价值类型为房地产市场价格。

房地产市场价格是估价对象于价值时点的市场价值，是估价对象经过适当营销后，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。

七、估价依据

（一）法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国物权法》
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
3. 《中华人民共和国土地管理法》
4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
5. 《中华人民共和国担保法》
6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》
7. 《中华人民共和国民事诉讼法》
8. 《中华人民共和国合同法》
9. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16 号）
10. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21 号）
11. 《最高人民法院关于对外委托司法鉴定管理规定》（法释[2002]8 号）
12. 《江苏省涉案财产价格鉴证条例》

13. 《关于印发苏州市房屋重置价格评估办法（2010年修订）的通知》
14. 《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》
15. 江苏省人民政府和江苏省国土资源厅、住建厅颁发的有关文件
16. 苏州市有关文件

（二）技术标准、规程、规范

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）
3. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）

（三）估价委托人提供资料

1. 苏州市中级人民法院司法鉴定委托书
2. 估价对象国有建设用地使用权出让合同复印件
3. 估价对象常熟市房屋权属登记查询记录复印件
4. 估价对象土地登记结果查询表复印件
5. 估价对象常熟市国有土地使用权出让合同复印件
6. 估价对象土地规划材料复印件

（四）房地产估价机构掌握的有关资料

1. 估价对象所在地的房地产市场状况相关资料
 - 1.1 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
 - 1.2 估价对象所在地统计资料
 - 1.3 估价对象所在地城市规划资料
 - 1.4 估价对象所在地城市基础设施基本情况资料
2. 估价人员调查收集的相关资料
 - 2.1 估价人员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
 - 2.2 估价人员实地查勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料;
 - 2.3 估价对象所在区域房地产转让、供需状况等房地产市场方面的资料;

2.4 估价人员调查收集的苏州市建筑工程造价信息等方面的资料。

八、估价原则

本次估价遵循合法原则、最高最佳使用原则、价值时点原则、独立、客观、公正原则、替代原则等房地产估价原则。

1. 合法原则：合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同(如土地使用权出让合同)等允许的处分方式为依据；在其他方面，如估价出的价格必须符合国家的价格政策。

2. 最高最佳利用原则：所谓最高最佳使用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

3. 价值时点原则：房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

4. 独立、客观、公正原则：独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，估价出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

5. 替代原则：根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致

九、估价方法

①江苏省常熟经济开发区海城花苑 10 幢 702、1303、1601、1702、11 幢 1707、1708 住宅房地产

（一）估价方法的选用

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，不同

的估价方法从不同的角度反映估价对象房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、估价对象情况、方法特点、资料要求有所不同，需根据估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。

本次估价对象为位于江苏省常熟经济开发区海城花苑 10 幢 702、1303、1601、1702、11 幢 1707、1708 住宅房地产，通过实地查勘和对周边区域的市场调查，近期估价对象所在区域内类似二手房的交易情况较多，交易价格比较容易获取，因此可采用比较法进行估价；估价对象作为住宅房地产，虽然可通过出租获得一定收益，但在目前市场状况下，租售比不甚合理，采用收益法测算的估价对象房地产价值不能反映客观价值，因此不宜采用收益法进行估价；另外，现时住宅房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，因此不宜采用成本法来进行估价；此外，由于估价对象为已建成的房地产，结合区域规划建设状况，估价对象不具有投资开发或再开发潜力，因此也不宜采用假设开发法进行估价。

结合估价对象实际状况，考虑各种估价方法的适用性，本次估价采用比较法作为估价方法。

（二）估价方法定义和公式

1. 比较法定义

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2. 比较法计算公式

比较价值=可比实例价格×交易情况修正×市场状况调整×房地产状况调整

其中：房地产状况调整包括区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整

②江苏省常熟经济开发区海城花苑 11 幢车库 01、12 幢车库 01、13 幢车库 01 非居住房地产

（一）估价方法的选用

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，不同的估价方法从不同的角度反映估价对象房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、估价对象情况、方法特点、资料要求有所不同，需根据估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。

本次估价对象为位于江苏省常熟经济开发区海城花苑 11 幢车库 01、12 幢车库 01、13 幢车库 01 非居住房地产，通过实地查勘估价对象为位于地下 1 层的整层自行车库，近期估价对象所在区域内类似二手房的交易情况较少，交易价格比较较难获得，因此不宜采用比较法进行估价；估价对象作为自行

车库，虽然可通过出租获得一定收益，但在目前市场状况下，租售比不甚合理，采用收益法测算的估价对象房地产价值不能反映客观价值，因此不宜采用收益法进行估价；此外，由于估价对象为已建成的房地产，结合区域规划建设状况，估价对象不具有投资开发或再开发潜力，因此也不宜采用假设开发法进行估价。通过实地查勘和对周边区域的市场调查，该类房地产价格与成本关联性强，房地产的开发成本能准确反映房地产的实际市场价值，因此宜采用成本法来进行估价；

（二）估价方法定义和公式

1. 成本法定义

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建筑物价值的方法。

2. 成本法计算公式

建筑物价值=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

③常熟经济开发区沿江工业园 3205810200170031000、3205810200170005000 号宗地（部分）国有土地使用权

（一）估价方法的选择

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，不同的估价方法从不同的角度反映估价对象房地产在一定权利状态及一定时间点的价格水平，只是各种方法的适用条件、估价对象情况、方法特点、资料要求有所不同，需根据估价目的、实际情况等选择合适的估价方法。

根据估价对象的土地利用特点和估价目的以及各种估价方法的特点和适用范围等，待估宗地的土地估价可以采用假设开发法、市场比较法、收益还原法、基准地价系数修正法，但不适宜采用成本逼近法和路线价法等进行评估。待估宗地相同或相似供需圈内开发用地挂牌、拍卖案例较多，因此可以采用市场比较法来进行待估宗地地价。根据委托方提供和估价师收集的资料，待估宗地拟开发建设住宅项目，适合采用假设开发法估价。

综上所述，本次评估采用市场比较法和假设开发法估价。

（二）估价技术路线

1. 市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。

其基本计算公式为：

$$P = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：

P：待估宗地价格

P_B ：比较实例价格

A：待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B：待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C：待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D：待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E：待估宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数。

2. 假设开发法的基本思路是在估算未来不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用、开发过程中发生的税费以及与建筑物建造、买卖有关的专业费用、利息、利润、税收等费用后的价格余额，将地价和房价分离以计算土地价格的方法。

其基本公式为：

$$P = A - B - C$$

式中：P—待估宗地价格

A—不动产总价

B—开发项目整体的开发成本

C—客观开发利润

即：土地价格=不动产总价值-建安费-专业费-开发过程中发生的税费-公共配套设施建设费-投资利息-销售费用-销售税费-管理费用-不可预见费-投资利润

十、估价结果

估价人员通过实地查勘和市场调研，对估价对象①江苏省常熟经济开发区海城花苑 10 幢 702、1303、1601、1702、11 幢 1707、1708 住宅房地产采用比较法进行估价工作；②江苏省常熟经济开发区海城花苑 11 幢车库 01、12 幢车库 01、13 幢车库 01 非居住房地产采用成本法进行估价工作；③常熟经济开发区沿江工业园 3205810200170031000、3205810200170005000 号宗地（部分）国有土地使用权市场价值采用市场比较法和假设开发法进行估价工作。具体估价结果如下：

①江苏省常熟经济开发区海城花苑 10 幢 702、1303、1601、1702、11 幢 1707、1708 住宅房地产

本次估价对象为常熟市海城置业有限公司所属位于江苏省常熟经济开发区海城花苑 10 幢 702、1303、1601、1702、11 幢 1707、1708 住宅房地产，本次估价对象房屋建筑面积合计 395.30 平方米，规划用途为成套住宅；本次的估价范围包含了房屋及其分摊的土地、房屋内部装饰装修部分。

经过分析、测算和判断，在满足全部假设和限制条件的情况下，本次估价对象房地产在价值时点 2016 年 08 月 11 日的市场价值为 **151.59 万元**，大写人民币壹佰伍拾壹万伍仟玖佰元整。快速变现价值为 **121.28 万元**，大写人民币壹佰贰拾壹万贰仟捌佰元整。

②江苏省常熟经济开发区海城花苑 11 幢车库 01、12 幢车库 01、13 幢车库 01 非居住房地产

本次估价对象为常熟市海城置业有限公司所属位于江苏省常熟经济开发区海城花苑 11 幢车库 01、12 幢车库 01、13 幢车库 01 非居住房地产，本次估价对象房屋建筑面积合计 1799.09 平方米，规划用途为车库；本次的估价范围包含了房屋及其分摊的土地、房屋内部装饰装修部分。

经过分析、测算和判断，在满足全部假设和限制条件的情况下，本次估价对象房地产在价值时点 2016 年 08 月 11 日的市场价值为 **287.86 万元**，大写人民币贰佰捌拾柒万捌仟陆佰元整。快速变现价值为 **230.29 万元**，大写人民币贰佰叁拾万零贰仟玖佰元整。

③常熟经济开发区沿江工业园 3205810200170031000、3205810200170005000 号宗地（部分）国有土地使用权

本次估价对象为常熟市海城置业有限公司所属位于常熟经济开发区沿江工业园 3205810200170031000、3205810200170005000 号宗地城镇住宅用地，本次估价对象土地使用权登记面积 159436.00 平方米，本次估价的土地使用权面积为 23367.00 平方米；土地使用权类型为出让；土地用途为城镇住宅用地(071)；剩余使用年期 57.17 年；土地开发程度为宗地红线外达到通路、通电、供水、排水、通讯、通气、有线电视“七通”和宗地红线内场地平整“一平”。

经过分析、测算和判断，在满足全部假设和限制条件的情况下，本次估价对象土地使用权在价值时点 2016 年 08 月 11 日的市场价值为 **3355.50 万元**，大写人民币叁仟叁佰伍拾伍万伍仟元整。快速变现价值为 **2684.40 万元**，大写人民币贰仟陆佰捌拾肆万肆仟元整。

估价结果明细详见“表 1-1、1-2、1-3：《房地产市场价格估价结果》”



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
单永林	房地产估价师注册号 3220060052		
殷国平	房地产估价师注册号 3220150076 土地估价师注册号 2016320215		
沈敏珠	土地估价师注册号 2008320300		

十二、实地查勘期

2016年08月11日。

十三、估价作业日期

2016年07月14日至2016年11月09日。

十四、估价报告使用期限

估价报告使用期限自出具之日(2016年11月09日)起壹年内有效，但遇估价对象状况、市场状况与价值时点相关状况相比发生重大变化时需重新进行估价。

