

房地产估价报告

估价报告编号：苏天房估字（2019）昆第 JZ001 号

估价项目名称：昆山市花桥镇三新路 91 号楼 1 室商业房地产市场

价值评估

估价委托人：哈森贸易（中国）股份有限公司

房地产估价机构：江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：陶伟萍（注册证号 3220110042）

张生文（注册证号 3220120023）

估价报告出具日期：2019 年 12 月 10 日

致估价委托人函

哈森贸易（中国）股份有限公司：

我公司于 2019 年 12 月 9 日接受贵方委托，对贵方位于昆山市花桥镇三新路 91 号楼 1 室的房地产价值进行评估，估价目的是为估价委托人了解估价对象市场价值提供参考依据。

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》及其他相关资料，房屋所有权人为哈森贸易（中国）股份有限公司，房屋登记建筑面积为 840.06 m²，估价对象所在层为 1-3 层，规划用途为商业服务房；分摊的土地使用权面积为 175.3 m²，用途为商业服务业，使用权类型为出让，使用权终止日期为 2043 年 01 月 07 日。

我公司严格按照国家有关法律法规和中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291—2015 的要求，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据贵方提供的相关资料，综合分析估价对象所处的区域商业环境及目前的市场行情，选用收益法作为估价方法，通过严谨测算，最终确定估价对象在价值时点 2019 年 12 月 9 日满足各项假设限制条件下的市场价值为人民币 9912708 元(大写为人民币玖佰玖拾壹万贰仟柒佰零捌元整)，评估单价为人民币 11800 元/m²，财产范围包含房屋及与房屋不可分割的满足其使用功能的水、电等配套设施，及房屋占用范围内的土地使用权价值，不包含内部二次装修及可移动家具、家电等设施设备价值。本次评估的价值类型为市场价值。

特别提示：估价报告使用人在使用本报告时，务请注意本评估结果报告中的估价的假设和限制条件，并且报告的全文作为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。

江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

二〇一九年十二月十日



房地产估价结果明细表

房屋所有权人：哈森贸易（中国）股份有限公司

估价对象：昆山市花桥镇三新路 91 号楼 1 室

估价目的：为估价委托人了解估价对象市场价值提供参考依据

价值时点：2019 年 12 月 9 日

序号	房屋所有权证 证号	房屋 坐落	规划 用途	所在层数 /总层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	昆房权证花桥字第 131051220 号	昆山市花 桥镇三新 路 91 号楼 1 室	商业服 务房	1-3/13	840.06	11800	9912708
合计					840.06		9912708

评估总价（人民币大写）：玖佰玖拾壹万贰仟柒佰零捌元整

备注：本次评估价值包含房屋及与房屋不可分割的满足其使用功能的水、电等配套设施，及房屋占用范围内的土地使用权价值，不包含内部二次装修及可移动家具、家电等设施设备价值。

江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

二〇一九年十二月十日



目录

致估价委托人函.....	2
房地产估价结果明细表.....	3
注册房地产估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	7
房地产估价结果报告.....	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.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业日期.....	15
十四、其他需要说明的事项.....	15
附 件.....	16

注册房地产估价师声明

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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
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）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 注册房地产估价师陶伟萍、张生文已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场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，除非另有约定，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
6. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
7. 本估价报告依据估价委托人提供的相关资料，估价委托人须对资料的真实性负责。因资料失实造成的后果，由估价委托人承担相应的责任。
8. 本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和注册房地产估价师同意，估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供。估价委托人或第三人因估价报告使用不当而引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。
9. 本报告仅对估价对象价格作出合理估测，不作为其权益确认依据。
10. 本估价报告供估价委托人按报告确定的估价目的正常使用，未经估价机构许可，不得将本报告的全部或部分内容提供给其他单位和个人或发表于任何公开媒体

上，本评估机构保留报告解释权。

姓名	注册证号	签字	签名日期
陶伟萍	3220110042	陶伟萍	年 月 日
张生文	3220120023	张生文	年 月 日

估价假设和限制条件

一、估价假设

（一）一般假设

（1）本次估价所依据的权属信息等资料由估价委托人提供，注册房地产估价师对权属证书复印件与原件进行了审慎的检查与核对，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

（2）本次估价采用市场价值标准，并基于下列假设：

- ①不考虑特殊买家的额外出价；
- ②交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益；
- ③交易双方掌握必要的市场信息，在充裕的时间内进行交易；
- ④交易双方具有一定的房地产交易知识，交易条件公开且不具有排他性；
- ⑤该房地产能在公开市场上自由转让。

（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鉴定、监测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

（4）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。

（二）未定事项假设：无未定事项假设。

（三）背离事实假设：无背离事实假设。

（四）不相一致假设：无不相一致假设。

（五）依据不足假设：无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

（一）本次估价所确定的房地产价值是在本次估价目的的特定条件下形成的市场客观合理价值，若改变估价目的则使用本报告无效。

（二）本次估价结果包括房屋及与房屋不可分割的满足其使用功能的水、电等配

套设施，及分摊的土地使用权价值。

（三）本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变动及遇到自然力或其他不可抗力时可能对房地产价格产生的影响。

（四）在房地产市场价格平稳时期，本估价报告使用期限为一年，从 2019 年 12 月 10 日起至 2020 年 12 月 9 日止，估价报告使用人应在本报告使用期限内使用；在房地产市场价格有较大波动时或超过使用期限，应对估价对象的价值进行重新评估。

（五）我们执行房地产估价业务的目的是对估价对象的价值或价格进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任，估价结果不应当认为是对估价对象可实现价格的保证。

（六）本估价结果专为此次评估目的所作，未经本公司和估价人员同意，本报告的全部或其部分内容不得提供给除估价委托人、估价估价报告使用人及报告审查部门之外的单位和个人，也不得发表在任何公开媒体上。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，本公司和估价人员不承担相应责任。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人姓名：哈森贸易（中国）股份有限公司

委托人住址：曹安经济开发区花桥镇花安路 1088 号

二、房地产估价机构

机构名称：江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

机构住所：南京市洪武路 359 号 409、410 室

法定代表人：张琪

统一社会信用代码：91320000745580556M

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南京 00028

有效期限：2015 年 10 月 21 日至 2021 年 11 月 15 日

三、估价目的

为估价委托人了解估价对象市场价值提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

估价对象为哈森贸易（中国）股份有限公司所属的位于昆山市花桥镇三新路 91 号楼 1 室商业房地产，财产范围包含房屋及与房屋不可分割的满足其使用功能的水、电等配套设施，及房屋占用范围内的土地使用权。

（二）估价对象基本状况

- （1）名称：昆山市花桥镇三新路 91 号楼 1 室商业房地产。
- （2）坐落：昆山市花桥镇三新路 91 号楼 1 室。
- （3）规模：建筑面积 840.06 m²，土地使用权面积 175.3 m²。
- （4）用途：商业服务房。
- （5）权属人：哈森贸易（中国）股份有限公司。
- （6）权属登记状况：

《房屋所有权证》

房屋所有权人	房屋所有权证证号	房屋坐落	规划用途	所在层数/总层数	建筑面积 (m ²)
哈森贸易(中国)股份有限公司	昆房权证花桥字第 131051220 号	昆山市花桥镇三新路 91 号楼 1 室	商业服务房	1-3/13	840.06

《国有土地使用证》

土地使用权人	国有土地使用证证号	坐落	地号	使用权类型	终止日期	地类用途	使用权面积 (m ²)
哈森贸易(中国)股份有限公司	昆国用(2012)第 Z06658 号	昆山市花桥镇三新路 91 号楼 1 室	1110157039	出让	2043 年 01 月 07 日	商业服务业	175.3

(三) 土地基本状况

- (1) 四至：东临秦安路，西临曹新路，南临曹安东路，北临三新路。
- (2) 形状：所占宗地形状较规则。
- (3) 开发程度：已达到红线内外六通一平。
- (4) 土地使用期限：2043 年 01 月 07 日。

(四) 建筑物基本状况

- (1) 建筑结构：估价对象所处建筑物为一幢 13 层钢混结构商业楼，估价对象位于大楼的第 1-3 层，建筑面积为 840.06 m²，套型布局合理，通风采光较好。
- (2) 设施设备：配备消防系统、安全楼梯等，设备设施较完善。
- (3) 建成时间：2007 年建成。
- (4) 维护状况：根据估价人员实地查勘，估价对象维护保养较好，使用正常，属基本完好房，成新度约八五成新。
- (5) 装饰装修、使用状况：估价对象外墙为墙砖墙面，1 层部分为地弹簧玻璃门，地砖地面，墙面涂料，简单装修，产权人自用；2-3 层内部为毛坯，现处于空关状况。

五、价值时点

估价委托人未对价值时点做特别约定，注册房地产估价师根据《房地产估价规范》的要求，以注册房地产估价师完成估价对象现场查勘之日作为本次估价的时点，即价值时点为 2019 年 12 月 9 日。

六、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值，市场价值是估价对象经适当营销后，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、估价原则

本次估价遵循独立客观公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

（一）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。

（二）合法原则

要求评价价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

（三）价值时点原则

要求评价价值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。

（四）替代原则

要求评价价值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。

（五）最高最佳利用原则

要求评价价值是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、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。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策文件

（1）《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2016年12月1日起施行）；

（2）《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）；

（3）《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）；

（4）《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）；

（5）《中华人民共和国担保法》（1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过，自1995年10月1日起施行）；

（6）《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）；

（7）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年7月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；

（8）《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》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号，1990年5月19日施行）。

（二）技术依据

（1）《房地产估价规范》（GB/T 50291—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）；

（4）城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准》；

（5）建设部 CJ13-86《危险房屋鉴定标准》；

（6）苏住建房[2015]6号《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》；

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

（三）估价委托人提供的资料

（1）估价对象《房屋所有权证》复印件；

（2）估价对象《国有土地使用证》复印件。

（四）估价机构掌握的有关资料

（1）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）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；

（3）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；

（4）估价人员实地拍摄的有关估价对象及现状的照片；

（5）估价人员实地查勘和调查可比实例相关状况的资料。

九、估价方法

（一）估价方法的种类：

估价方法是测算估价对象价值或价格所采用的方法，常用的基本估价方法有三种比较法、收益法、成本法，每种估价方法都有其适用的估价对象和估价需要具备的条件。

若估价对象所在区域类似房地产市场交易比较活跃，可比案例较多，且较易获取，可选择比较法；若估价对象有客观或潜在租金等经济收益，租金水平、相关费用、税费等较易测算，可选择收益法；新近开发建设完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发建设的房地产、计划开发建设的房地产以及很少进行交易又没有经济收益或没有潜在经济收益的房地产，可选择成本法。

根据估价对象的具体特点及所在区域房地产市场的发展状况，经综合考虑，本次估价采用收益法进行评估。

(二)选用的估价方法的定义和理论依据：

收益法

1、定义：收益法是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法，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成价值得到估价对象价值或价格的方法。

2、理论依据：根据估价师调查估价对象所在区域近几年类似规模、经营类型的物业较多，该类物业租赁市场活跃，租金交易实例较易收集，租金收益较为稳定，且租金数据易于获得，故可采用收益法进行评估。本项目具体采用报酬资本化法测算估价对象的收益价格。报酬资本化法是预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。

(三) 估价技术路线：

$$\text{计算公式： } V = \frac{A}{(Y - g)} \times \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

V——估价对象价值

A——房地产年纯收益

Y——房地产报酬率

g——房地产年纯收益年递增率

n——房地产收益年期

十、估价结果

我公司严格按照国家有关法律法规和《房地产估价规范》的要求，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据估价委托人提供的相关资料，选用适宜的估价方法，通过综合分析影响房地产价格因素，进行认真测算，最终确定估价对象在价值时点 2019 年 12 月 9 日满足各项假设限制条件下的市场价值为人民币 9912708 元（大写

为人民币玖佰玖拾壹万贰仟柒佰零捌元整），评估单价为人民币 11800 元/m²。

评估价值包含房屋及与房屋不可分割的满足其使用功能的水、电等配套设施，及房屋占用范围内的土地使用权价值，不包含内部二次装修及可移动家具、家电等设施设备价值。本次评估的价值类型为市场价值。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册证号	签字	签名日期
陶伟萍	3220110042	陶伟萍	年 月 日
张生文	3220120023	张生文	年 月 日

十二、实地查勘期

2019 年 12 月 9 日至 2019 年 12 月 9 日（自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止）。

十三、估价作业日期

2019 年 12 月 9 日至 2019 年 12 月 10 日（自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止）。

十四、其他需要说明的事项

1. 估价结果是注册房地产估价师模拟市场形成价格的机制和过程，将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显现出来。估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

2. 关于估价对象权益证件的合法性、有效性，登记机关将在办理转让或抵押登记时予以确认，权益有瑕疵的依法不能办理相关手续，我们提醒估价报告使用人关注这一点。

3. 本估价报告正本一式三份，除此之外的任何形式的非正本均无使用效力。

附 件

- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象实地查勘情况和现场相关照片
- 三、估价对象《房屋所有权证》复印件
- 四、估价对象《国有土地使用证》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、注册房地产估价师《注册证书》复印件

说明：本估价报告没有人提供专业帮助，也未依据相关专业意见。





昆 房权证 花桥 字第 131051220号

房屋所有权人	哈森商贸(中国)股份有限公司		
共有情况			
房屋坐落	昆山市花桥镇三新路91号楼1室		
登记时间	2012-05-28		
房屋性质			
规划用途	商业服务房		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	13	840.06	805.67
	以下空白		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

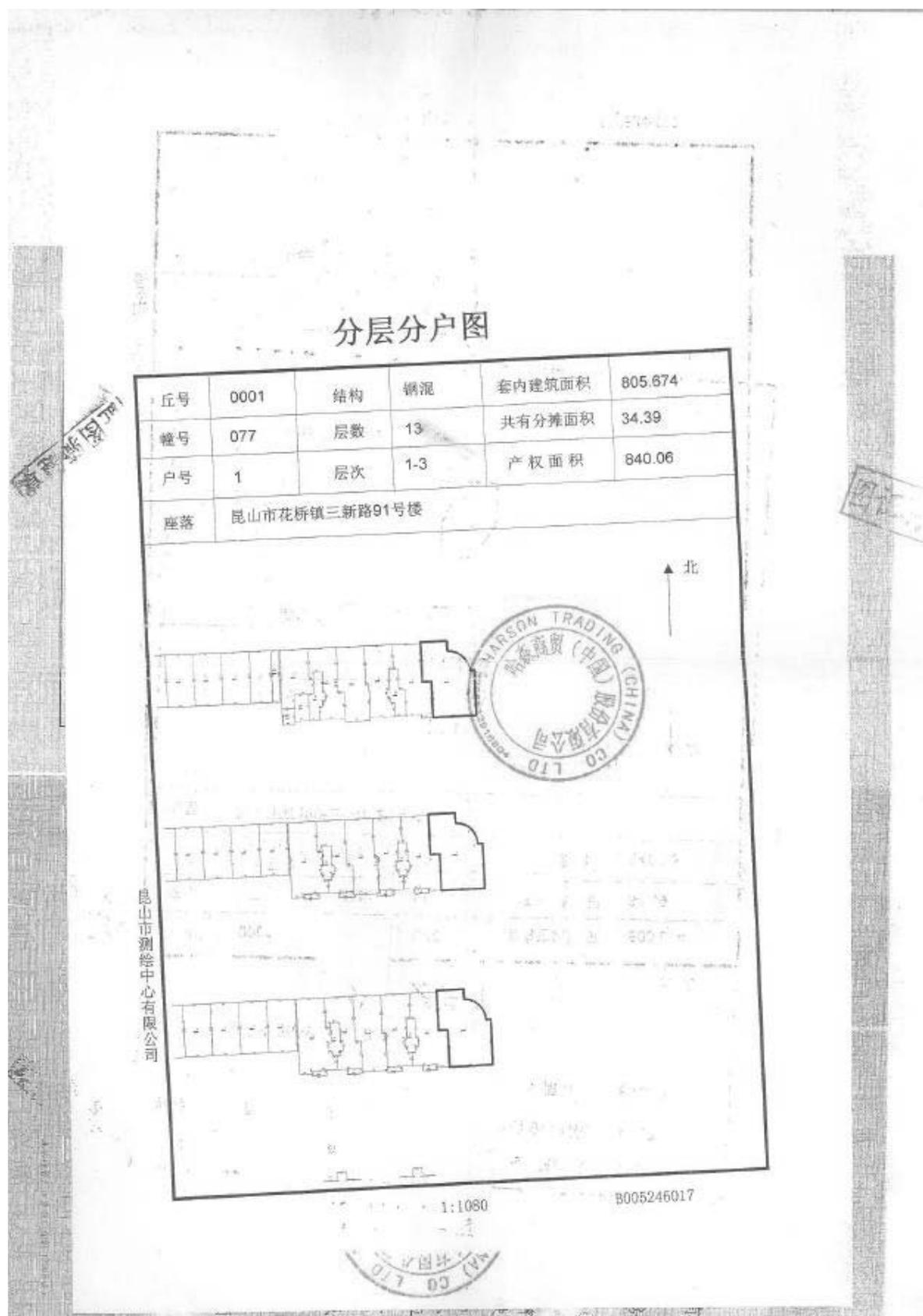
更名

该房屋已存在抵押，
他项权证号为：
131098091号。
(昆山市花桥镇三新路91号-
哈森商贸中心地
项权证注册专用章)

昆山市不动产登记中心
2019年08月07日
盖章

填发单位





昆 国 用 (2012) 第 206758 号

土地使用权人	哈森商贸(中国)股份有限公司		
座 落	昆山市花桥镇三新路91幢1室		
地 号	1110157039	图 号	
地类(用途)	商业服务业	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	至2043.01.07止
使用权面积	175.3 M ²	其中	
		独用面积	175.3 M ²
		分摊面积	

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

2012 年 07 月 10 日

人民政府 (章)

昆他项(2014)字第078号
已办理注销登记手续

本宗地2014.3.10已抵押给...
抵押期限:自 2014.3.10 起至 2016.3.10 止

附 图 粘 贴 线

登记机关
2012 年 07 月 10 日

证书监制机关
No: 024745420 S



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91320000745580556M (1/3)

名称 江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 张琪

经营范围 房地产评估、土地评估、资产评估、社会稳定性风险评估、咨询、土地、房屋征收咨询、不动产测绘、工程测量、工程项目咨询、投资可行性研究、土地规划、土地整理设计、招投标代理、土地登记代理、房地产经纪和营销策划(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)

编号 320100000201904090147



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

注册资本 500万元整

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21日

住所 南京市秦淮区洪武路359号409、410室

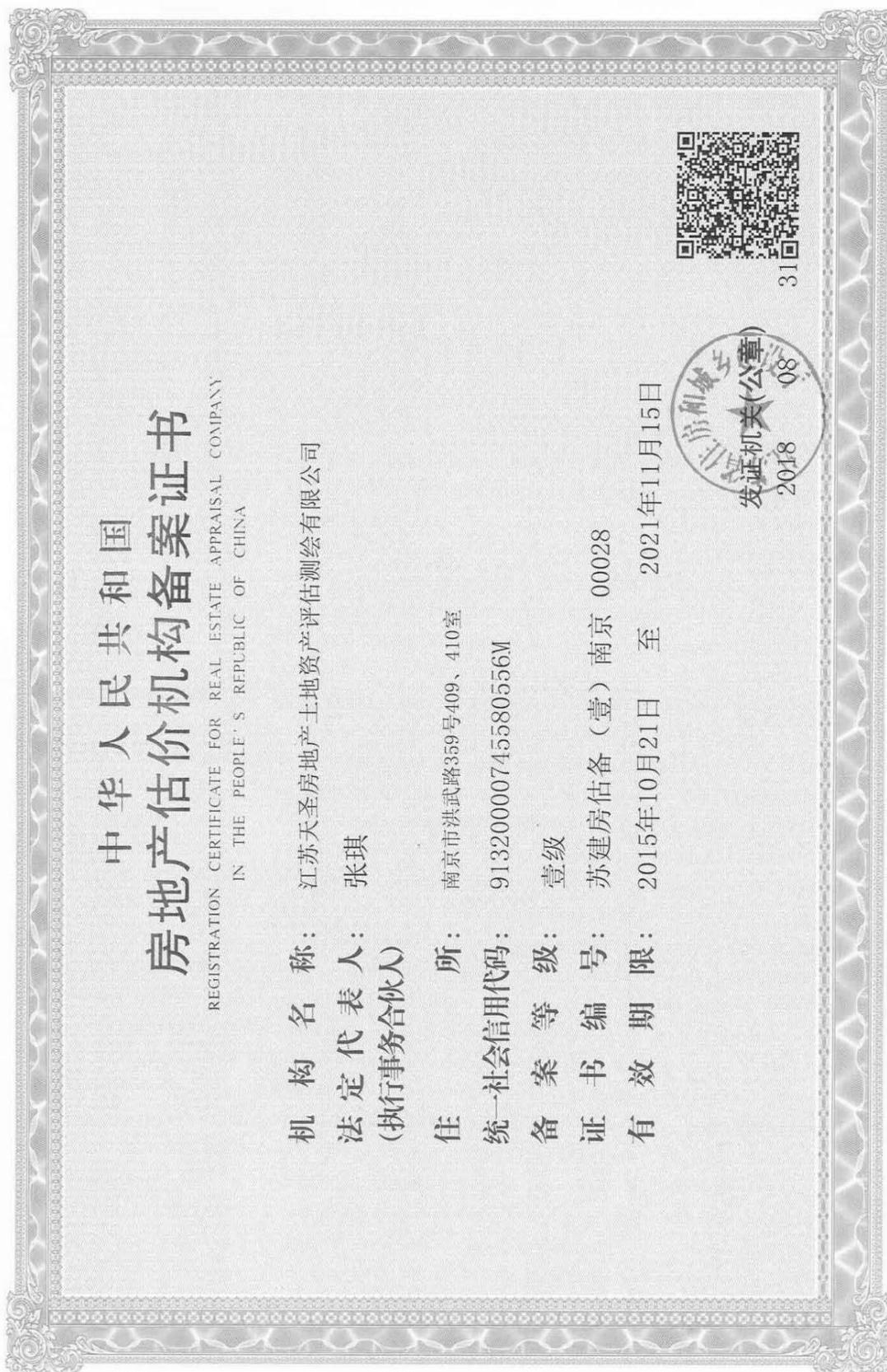


登记机关
2019年04月09日

国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>



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：江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司
 法定代表人：张琪
 (执行事务合伙人)
 住所：南京市洪武路359号409、410室
 统一社会信用代码：91320000745580556M
 备案等级：壹级
 证书编号：苏建房估备（壹）南京 00028
 有效期限：2015年10月21日 至 2021年11月15日



中华人民共和国住房和城乡建设部制

<p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00155544</p>	 <p>姓名 / Full name 陶伟萍</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 320523197011151065</p> <p>注册号 / Registration No. 3220110042</p> <p>执业机构 / Employer 江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司昆山分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2020-3-12</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>
--	---

<p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00155545</p>	 <p>姓名 / Full name 张生文</p> <p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证件号码 / ID No. 321002197610103016</p> <p>注册号 / Registration No. 3220120023</p> <p>执业机构 / Employer 江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司昆山分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2021-1-18</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>
--	--