

# 房地产估价报告

估价项目名称：吴江市盛泽盛利织物整理厂所属位于苏州市吴江区盛泽镇西环路西侧（林桑场）工业用房地产清算价值评估

估价委托人：吴江市盛泽盛利织物整理厂管理人

估价机构：江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司

注册房地产估价师：孙家兵（注册号：3219980069）

李大伟（注册号：3220140067）

估价作业期：2017 年 08 月 21 日至 2017 年 11 月 28 日

估价报告出具日期：2017 年 11 月 28 日

估价报告编号：苏明（吴江）房地估字（2017）第 1128-01 号



致电 0512-65511699 或发信息至 13390899089 查询本报告真伪！

特别提示：本报告需加盖“江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司”公章、法定代表人及估价师亲笔签名方为有效报告。

请向姑苏明诚工作人员索取正式发票，我们拒绝提供收据和虚假证明。

## 致估价委托人函

**以下内容摘自【苏明（吴江）房地估字（2017）第 1128-01 号】评估结果报告，本结果基于本次估价目的作出的价值判断和专业意见，对其他目的并不适用，欲了解本估价项目的详细情况和合理解释及使用评估结论，应当阅读估价报告正文。**

吴江市盛泽盛利织物整理厂管理人：

根据贵方委托，我公司对贵方所指定的吴江市盛泽盛利织物整理厂所属位于苏州市吴江区盛泽镇西环路西侧（林桑场）（无证房屋总建筑面积为 30,632.73 平方米，土地使用权面积为 10,544.65 平方米）工业用房地产清算价值进行了评估。

估价目的：破产清算，为估价委托人进行资产处置提供价值参考。

价值类型：为估价对象在价值时点的强制清算价值。

评估人员按照国家 and 省市关于房地产评估的有关法律、法规和政策要求，遵循科学、客观、公正、实事求是的原则开展本次委托的评估工作。评估人员查验了贵方提交的估价对象的相关资料，细致地进行现场的勘察鉴定工作，考虑并分析了影响本估价对象各项资产价值的诸多因素，合理运用房地产评估的方法，按照房地产评估程序认真完成评估工作。

经采用成本法、比较法进行评估，确定估价对象在满足全部假设及限制条件下于价值时点 2017 年 07 月 10 日的工业用房地产（不含室内二次装修）客观市场价值取整为 3,739.73 万元，大写人民币为叁仟柒佰叁拾玖万柒仟叁佰元整；强制清算价值取整为 3,178.78 万元，大写为人民币叁仟壹佰柒拾捌万柒仟捌佰元整。

估价结果详见《房地产估价结果汇总表》。

特此函告！

法定代表人：（签章）

江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司

2017 年 11 月 28 日

## 房地产评估结果汇总表

估价委托人：吴江市盛泽盛利织物整理厂管理人

价值时点：2017 年 07 月 10 日

一、无证房产价值						
现测绘编号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	市场价值		强制清算价值		备注
		评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)	
W17	653.28	896.74	58.58	762.15	49.79	
W18	691.94	896.74	62.05	762.20	52.74	
W19	380.94	896.74	34.16	762.32	29.04	
W20	96.15	717.43	6.90	610.50	5.87	
W21	77.01	717.43	5.52	609.01	4.69	
W22	419.27	818.50	34.32	695.73	29.17	
W23	28,314.14	1,091.22	3,089.70	927.54	2,626.25	部分超出宗地红线，具体见《测绘成果》。
小计	30,632.73	-	3,291.23	-	2,797.55	-
二、土地使用权价值						
估价对象	土地面积 (m <sup>2</sup> )	市场价值		强制清算价值		备注
		评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)	
位于盛泽镇西环路西侧（林桑场）工业用地	10,544.65	425.33	448.50	361.54	381.23	土地证号：吴国用（2002）字第 2044003 号，原产证登记面积为 12,839.80 m <sup>2</sup>
<b>合计（一+二）</b>		<b>市场价值（万元）</b>			<b>强制清算价值（万元）</b>	
		<b>3,739.73</b>			<b>3,178.78</b>	

特别提示：（1）强制清算价值的内涵是指委估资产在假设快速变现的前提下的可回收净额，即为预计可变现金额扣除相关税金、交易费用后的净额，根据委托人要求，本次估价结果未扣除相关税金、交易费用，提请报告使用人予以重点关注。

（2）估价对象的无证建筑面积及幢号以苏州明正测绘有限公司出具的《房产测绘成果》为准，仅供本次估价测算参考，不可作为确权依据；

（3）本次评估土地使用权面积（地号：044003）为宗地分割后面积，依据苏州明正测绘有限公司出具的《房产测绘成果》确定；

（4）本评估报告结果包含国有土地使用权价值，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、消防以及厂区道路附着物等，但不包含估价对象室内二次装修、可移动资产、通讯设备、生产设备等资产；

（5）本估价报告不可作为任何形式的产权证明文件。

## 目 录

估价师声明.....	5
我们郑重声明: .....	5
估价假设和限制条件.....	6
一、本次估价的一般假设.....	6
二、不确定事项假设.....	7
三、背离实际情况假设.....	7
四、估价报告使用限制.....	8
一、估价委托人.....	10
二、估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	13
六、价值类型与定义.....	13
七、估价原则.....	13
八、估价依据.....	14
九、估价方法.....	15
十、估价对象变现分析.....	17
十一、估价结果.....	18
十二、估价人员.....	19
十三、估价作业期.....	20
十四、估价报告使用期限.....	20



### 附件

1. 《房地产估价委托书》复印件
2. 《房屋权属登记查询结果证明》复印件
3. 《土地登记信息》复印件
4. 《测绘成果》复印件
5. 估价机构营业执照复印件
6. 估价机构资质证书复印件
7. 估价人员注册证书复印件
8. 估价对象位置图
9. 估价对象实地查勘照片

## 估价师声明

### 我们郑重声明：

- 1、我们在此次报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本评估报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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和偏见。
- 4、我们按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、房地产估价遵守独立、客观、公正、合法的原则。
- 6、注册房地产估价师李大伟等于 2017 年 08 月 21 日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，对被掩盖、未暴露及难以接触到的内部结构部分，并未进行测量，而是依据委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 7、本估价报告依据了委托人提供的相关资料，委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 8、需要声明的是，本报告确认的评估结果反映估价对象在本次评估目的下，根据国家、地方现行政策规定，按房地产评估程序和公认的评估方法确定的现行价格。我方对本报告所选用的估价方法及其应用负责，对贵方所提供的基础资料下计算推断的评估结果在其有效期内的合理性和保密性承担义务。本报告书供贵方按报告确定的评估目的正常使用。并报送上级主管部门和评估行业管理机构审查，未经本评估机构允许，不得将本报告的全部和部分内容提供给除上述部门以外的其它单位和个人，也不得见诸于公开媒体。
- 9、没有人对本评估结果提供重要的专业帮助。

## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设

1.估价对象的运作方法、程序符合国家、地方的法律法规，产权明晰、手续齐全、可在公开市场上自由转让。

2.估价对象市场价值为，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交易双方是自愿地进行交易的；
- ②交易双方是出于利己动机进行交易的；
- ③交易双方是精明、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；
- ④交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

估价对象清算价值为，在价值时点的评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。强制清算价值指资产所有者在短期内失去对资产的控制和支配权，按快速迫售变现的办法清偿债务。这种强制既有来自法律和合同的强制约束力要求变现清偿的压力，又有快速变现的时间压力。在快速变现条件下，资产公平市场是不存在的，因而，强制清算价格与现行市价有一定的数量差距。

3.本报告中所依据的估价对象权属、面积、用途等有关数据以委托人提供的产权资料中登记的数据为准，本公司对估价委托人提供的房地产权属资料进行了检查和尽职调查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本报告以估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提。

4.本公司对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给与了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全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。

5.房地产市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

## 二、不确定事项假设

1.估价对象提供的资料中未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，大部分房屋建成年份为 2002 年左右，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

2.对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被掩盖、未暴露及难以接触到的内部结构部分，并未进行测量，而是依据委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

3.估价对象在价值时点的状况与实际查勘日的状况一致。

4.根据估价人员实地查勘，估价对象 W23#有部分位于宗地红线外，本次评估不考虑该因素对估价结果的影响。

## 三、背离实际情况假设

1.本评估报告反映估价对象在本次评估目的下，根据国家、地方现行政策规定，按资产评估程序和公认的评估方法确定的现行价格，不考虑假定该批资产到市场变现时因特殊的变现方式和价格折扣而引起导致的价格变化；也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件在评估结果有效期内发生明显变动时，上述结果在未作相应修正的情况下不再生效。

2.本报告估价结果仅指估价对象在价值时点的价值，并未考虑估价对象房地产所涉及的债权债务关系。

3.据现场查勘，目前该厂房实际使用人为承租人，由于委托人未提供相应的租赁合同，经与委托人沟通，本次评估不考虑可能存在的租赁租约限制对估价结果的影响。

4.据现场查勘，目前估价对象室内有装修，经与委托人沟通，本次

评估设定为毛坯状态。

#### 四、不相一致假设

1.估价对象厂区北侧有部分土地（地号：044003）被公路占用，根据《测绘成果》中《房产总平面图》显示，本次评估面积为分割后面积 10,544.65 平方米。

2.据现场实地查勘，估价对象证载建筑面积与实测建筑面积存在差异，本次评估的建筑面积以实测建筑面积为准。

#### 五、依据不足假设

据苏州明正测绘有限公司出具的《测绘成果》，结合原产权证登记信息，原产权登记面积合计为 8,899.38 平方米的建筑物与《测绘成果》中《房产总平面图》图示不相一致，由于委托人未能提供可能存在的相应的改建、扩建等审批报建证明资料，本次估价对象按未登记建筑物设定评估。

#### 六、估价报告使用限制

1.本报告中所依据的有关数据以委托人提供的产权资料中登记的数据为准，委托人应对其提供的房地产估价所必需的情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。

2.本次评估报告中的前提为估价对象已领有土地登记信息，地上无证房产。本评估报告结果包含国有土地使用权价值，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电以及厂区道路附着物等，但不包含估价对象厂区内室内二次装修、可移动资产、通讯设备、生产设备等资产。

3.本评估报告估价结果自 2017 年 11 月 28 日至 2018 年 11 月 27 日一年内有效，超出上述期限，除另行声明或另有政策规定的外，估价结果失效。



4.本评估报告反映评估对象在本次评估目的下，根据国家、地方现行政策规定，按资产评估程序和公认的评估方法确定的现行价格，不考虑假定该批资产到市场变现时因特殊的变现方式和价格折扣而引起导致的价格变化；也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件在估价结果有效期内发生明显变动时，上述结果在未作相应修正的情况下不再生效。

5.关于估价对象的无证建筑面积和土地使用权面积，土地面积以委托人提供的《土地登记信息》上载明的面积为准，其真实性由委托人负责；关于估价对象的无证建筑面积以《房产测绘成果》中载明的数据为准，仅作为价格测算之用，不作为确定权属之依据。

6.价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时不能直接使用本估价结论。

7.本报告估价结果仅指估价对象在价值时点的价值，并未考虑估价对象房地产所涉及的债权债务关系。

8.本评估报告或评估结论不可作为任何形式的产权证明文件。

9.本报告由江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司负责解释。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

委托人：吴江市盛泽盛利织物整理厂管理人

### 二、估价机构

估价单位：江苏姑苏明诚房地产土地资产评估事务所有限公司

统一社会信用代码：91320508724447254J

地址：苏州市姑苏区干将东路 666 号和基广场四楼

法定代表人：孙家兵

房地产评估资质等级：壹级

房地产资质证书编号：苏建房估备（壹）苏州 00409

电话：0512-65511699 65511077 65511125-116（FAX）

网址：www.wwwcn.cn



### 三、估价目的

破产清算，为估价委托人进行资产处置提供价值参考。

### 四、估价对象

#### （一）现场查勘情况

##### 1. 估价对象基本情况：

（1）名称：位于吴江市盛泽盛利织物整理厂厂区内工业用房地产。

（2）坐落：估价对象位于苏州市吴江区盛泽镇西环路西侧（林桑场），周边以工业企业为主，产业聚集度较高，工业较发达，估价对象东临西环路，南临厂房，西临厂房，北面临厂房，交通方便程度较好。

（3）规模：估价对象所在厂区内无证建筑面积合计为 30,632.73 平方米。土地使用权面积为 10,544.65 平方米。

无证建筑具体情况见下表：

幢号	现状用途	建筑年代	建筑结构	层次	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	现场查勘情况
W17	门市店	2002 年左右	混合二等	1-2/2	653.28	建筑物平均层高约 4.5 米，部分地砖地面，内墙涂料、外墙喷砂；水电设施设备齐全，保养情况一般。
W18	门市店	2002 年左右	混合二等	1-2/2	691.94	建筑物平均层高约 4.5 米，部分地砖地面，内墙涂料、外墙喷砂；水电设施设备齐全，保养情况一般。
W19	门市店	2002 年左右	混合二等	1-2/2	380.94	建筑物平均层高约 4.5 米，地砖地面，内墙涂料、外墙喷砂；水电设施设备齐全，保养情况一般。
W20	门市店	2002 年左右	混合三等	1/1	96.15	建筑物层高约 4.4 米，地砖地面，内墙涂料、外墙喷砂，玻璃门；水电设施设备齐全，保养情况一般。
W21	门市店	2002 年左右	混合三等	1/1	77.01	建筑物层高约 4.4 米，地砖地面，内墙涂料、外墙喷砂，卷帘门；水电设施设备齐全，保养情况一般。
W22	门市店	2002 年左右	混合二等	1-2/2	419.27	建筑物平均层高约 3.8 米，部分地砖地面，内墙涂料、外墙喷砂，卷帘门；水电设施设备齐全，保养情况一般。
W23	门市店、车间	2002 年左右	钢混三等	1-3/3	28,314.14	建筑物平均层高约 4.5 米，部分地砖地面，内墙涂料、外墙喷砂，卷帘门；水电设施设备齐全，保养情况一般。部分超出宗地红线，具体见《测绘成果》。
合计	-	-	-	-	30,632.73	-

(4) 用途：土地登记用途为工业用地，现状用途为工业用地，房屋设计用途为工业用房。

(5) 目前使用情况：目前大部分已出租。

## 2. 区域状况

(1) 产业聚集度：估价对象位于苏州市吴江区盛泽镇西环路西侧（林桑场），该区内有苏州多诺纺织科技有限公司、吴江市恒翔纺织整理厂、天旭纺织有限公司等中小型企业，产业聚集程度较高。

(2) 基础设施状况：红线外达到“五通”（即通上水、通下水、通路、通电、通讯）。

(3) 道路通达度：估价对象所在区域有西环路等主干道。

## (二) 房地产权属登记状况

委托人提供了估价对象产权资料的复印件，情况如下表：

### (1) 《房屋权属登记查询结果证明》登记状况

所有权人		吴江市盛泽盛利 织物整理厂		规划用途	工业	房屋坐落	盛泽镇西环路西侧 (林桑场)
序号	幢号	总层数	结构		建筑面积 (M <sup>2</sup> )	所有权证号	
1		1	混合结构		66.25	盛泽 02007880	
2		1	混合结构		111.70		
3		1	混合结构		88.51		
4		1	混合结构		1,149.07		
5		2	混合结构		3,665.60		
6		2	混合结构		3,818.25		
合计	-	-	-		8,899.38	-	

注：原产证登记建筑面积与实测建筑面积有较大差异，具体见苏州明正测绘有限公司出具的《房产测绘成果》。

### (2) 《土地登记信息》登记状况

序号	土地 使用权人	座落	土地权证号	地号	图号	土地使用权 面积 (M <sup>2</sup> )	登记 用途	土地使 用权性 质	出让终 止日期
1	吴江市盛泽 盛利织物整 理厂	苏州市吴江 区盛泽镇西 环路西侧(林 桑场)	吴国用 (2002)字 第 2044003 号	044003	-	12,839.80	工业 用地	出让	2052年 03月27 日
合计	-	-	-	-	-	12,839.80	-	-	-

注：估价对象厂区北侧有部分土地（地号：044003）被公路占用，根据估价委托人提供的：《宗地图》，本次评估该地块使用权面积为分割后面积 10,544.65 平方米。

### (三) 估价对象的权益状况

根据委托方提供的资料，房地产权属明确，共同使用情况、其他权属纠纷不详，估价对象于估价时点设立抵押权、其他他项权利以及限制权利信息见委托人提供的《房屋权属登记查询结果证明》、《土地登记信息》复印件。

### (四) 估价对象范围

估价对象为苏州市吴江区盛泽镇西环路西侧（林桑场）工业用房地

产（设定为毛坯状态）以及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电以及厂区道路附着物等，无证房屋总建筑面积合计为 30,632.73 平方米，土地使用权面积 10,544.65 平方米。

## 五、价值时点

2017 年 07 月 10 日。

价值时点为《房地产估价委托书》载明日期。

## 六、价值类型与定义

价值类型为估价对象在价值时点的市场价值及强制清算价值。

市场价值是指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。

强制清算价值是指资产所有者在短期内就会失去对资产的控制和支配权，按快速迫售变现的办法清偿债务等非正常市场条件下在价值时点所具有的价值。

1、现状用途：门市店、车间；

2、评估范围：本次评估对估价对象现状房地产价格评估，其中包括：

（1）无证房屋所有权；

（2）所占用地块国有土地使用权：估价对象登记用途为国有工业用地，评估用途设定为工业，剩余使用年期为 34.72 年，评估设定的开发程度为宗地红线外达到“五通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯），红线内达到“五通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯）；

（3）其他地面附着物及附属设施设备：道路、室外铺地，室外给排水、消防系统等；

（4）币种：人民币(RMB)。

## 七、估价原则

### （一）合法原则

以估价对象的合法使用、合法交易、合法处分为前提估价。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权。二是要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的。三是要求如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

### （二）最高最佳利用原则

估价对象的最高最佳利用为前提估价，认为保持现状最有利时应以保持现状继续使用为前提。最高最佳利用原则受到合法原则的约束，房地产的最高最佳利用还必须得到技术上的支持，不能通过不经济的方式来实现房地产的最高最佳利用。

### （三）替代原则

估价对象不得明显偏离类似房地产在同等条件和状态下的正常价格。房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于房地产交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或成立的价格，房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

### （四）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价值。估价结论具有很强的时间相关性和实效性。主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

### （五）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部环境干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

## 八、估价依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2008 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）。
2. 《中华人民共和国土地管理法》（第二次修正，2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号公布）。
3. 《城市房地产转让管理规定》（1995 年 7 月 28 日经第十次建设部常务会议通过自 1995 年 9 月 1 日起施行）。
4. 《中华人民共和国物权法》（2008 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自 2008 年 10 月 1 日起施行）。
5. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007 年 10 月 28 日第十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）。
6. 《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）。
7. 建设部颁发《房屋完损等级评定标准》。
8. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。
9. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。
10. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）。
11. 《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007）。
12. 《江苏省土地管理条例》。
13. 苏州市建设工程造价管理处《苏州工程造价信息》。
14. 苏州市住房和城乡建设局《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）。
15. 委托人提供的估价对象的产权等资料。
16. 实地查勘鉴定记录资料和评估人员走访咨询收集掌握的相关案例数据与资料。

## 九、估价方法

### （一）房产客观市场价格评估

本次估价对象为工业用房地产，根据估价对象的特点和本次评估目

的，选用成本法进行评估。成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。先按成本法公式测算有关系数，再综合计算。

估价对象房产总价值=无证房产价值。

无证房产价值=房屋基本重置价×结构调整系数×综合成新率。

## （二）土地客观市场价格评估

待估宗地为工业用地，根据《城镇土地估价规程》以及估价对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择市场比较法和成本逼近法进行评估。

### 1. 市场比较法

市场比较法的基本评估思路是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并根据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域及个别因素等差别，修正得出比准价格，最终以类似土地的比准价格估算待估土地的评估时地价。

其基本公式为：

$$\begin{aligned} \text{待估宗地价格} &= \text{比较案例宗地价格} \\ &\times \frac{\text{待估宗地情况指数}}{\text{比较实例情况指数}} \times \frac{\text{待估宗地期日修正指数}}{\text{比较实例期日修正指数}} \times \frac{\text{待估宗地区域因素条件指数}}{\text{比较实例区域因素条件指数}} \\ &\times \frac{\text{待估宗地个别因素条件指数}}{\text{比较实例个别因素条件指数}} \times \frac{\text{待估宗地土地使用年期修正系数}}{\text{比较实例土地使用年期修正系数}} \times \\ &\frac{\text{待估宗地容积率修正系数}}{\text{比较实例容积率修正系数}} \end{aligned}$$

### 2. 成本逼近法

根据替代原则和土优先原则，计算取得同等到效用之新开发土地的各项地价构成因素（征地费、地产开发费、拆迁安置费、各项税费、利息、地产开发正常利润土地所有权收益）之和并根据地块个别条件进行修正，待估地块得到积算价格。

## （三）强制清算价值评估

强制清算价值的内涵是指委估资产在假设快速变现的前提下的可回收净额，即为预计可变现金额扣除相关税金、交易费用后的净额，根



据委托人要求，本次估价结果未扣除相关税金、交易费用。

强制清算价值 = 客观市场价值 × 综合变现系数。

综合变现系数的确定应针对不同评估对象的实际情况选取不同的影响因素，确定每一因素确实存在的合理依据和理由。

影响因素包括：

(1) 有限市场因素：指地方经济的繁荣程度以及同类资产的市场需求程度。

(2) 处置时间因素：指加速变现对交易时间的特殊要求，或处置时间与一般交易时间的差异。

(3) 处置费用因素：指资产处置前可能发生的资产维护、存放保管以及补办手续方面的各项费用开支等。

(4) 使用状态因素：指资产的使用功能与市场同类资产比较。

(5) 资产质量因素：指待估资产与市场同类资产的品质比较。

(6) 处置方式因素：指批量处置相对于拆零处置的差异。

(7) 买方心理因素：指买方对不良资产的预期价格。

(8) 其他因素。

## 十、估价对象变现分析

变现能力是指假定在价值时点在没有过多损失的情况下，将房地产转换为现金的可能性。影响房地产变现能力的主要因素有：

1. 房地产的通用性：一般而言，越是常见和越是普遍适用的房地产，即通用性越强，市场流动性越强，一旦进行处置，受众面广（市场上可能的购买者多），易于处置和变现，变现能力也越强。用途差异性也在一定程度上影响房地产的变现能力，通常商业和居住用途的房地产比工业用房地产在拍卖时更易接近当时正常的市场价格水平。本次评估对象为工业房产及配套用房，适用性一般，通用性一般。

2. 房地产的独立使用性或者可分割转让性：是指房地产是否可以单独使用而不受限制，是否可以在实物形态上较经济地分离开来进行转

让。估价对象为工业厂房，基础设施配套齐全，各项设施完备，独立使用性较强；估价对象位于同一厂区，局部分割和整体处理必然互相制约，从而降低变现能力，故不宜分割使用、转让。

3.体量：一般而言，凡是体量较小、价值量也因而较小的房地产，市场流动性较强。估价对象价值量较大，短期内变现能力较差。

4.区位：一般而言，凡是区位条件较好的房地产，市场流动性较强。估价对象位于苏州市吴江区盛泽镇，为产业集中区，位置较为优越，交通通达状况较好，对其变现较为有利。

5.房地产政策：由于受到国家宏观政策调控和目前制造行业整体经济形势的影响，短期内不易变现。

6.处置房地产时，其变现的时间长短以及费用、税金种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。一般来说，以拍卖方式处置房地产时，变现时间较短，但变现价格较低，变现成本较高，要支付拍卖佣金、税费及部分手续费。

房地产处置时涉及的主要税费有增值税及附加、土地增值税、印花税、评估费、拍卖费等。

序号	项目	税费明细
1	增值税及附加	差额征收，税率为 5.6%
2	土地增值税	差额征收或计税依据的 5%（及其他方式）
3	印花税	买卖双方各按照成交价的万分之五
4	交易手续费	成交价的 0.5%
5	企业所得税	不考虑
6	评估、代理等费用	1%-2%

## 十一、估价结果

评估人员按照国家和省市关于房地产评估的有关法律、法规和政策要求，遵循科学、客观、公正、实事求是的原则开展本次委托的评估工作。评估人员查验了贵方提交的估价对象的相关资料，细致地进行现场查勘工作，考虑并分析了影响本估价对象各项资产价值的诸多因素，合

理运用房地产评估的方法，按照房地产评估程序认真完成评估工作。

经评估，确定估价对象在满足全部假设及限制条件、权益完整状况下于价值时点 2017 年 07 月 10 日的工业用房地产（不含室内二次装修）客观市场价值取整为 3,739.73 万元，大写人民币为叁仟柒佰叁拾玖万柒仟叁佰元整；强制清算价值取整为 3,178.78 万元，大写为人民币叁仟壹佰柒拾捌万柒仟捌佰元整。（详见下表）

### 房地产评估结果汇总表

估价委托人：吴江市盛泽盛利织物整理厂管理人

价值时点：2017 年 07 月 10 日

一、无证房产价值						
现测绘编号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	市场价值		强制清算价值		备注
		评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)	
W17	653.28	896.74	58.58	762.15	49.79	
W18	691.94	896.74	62.05	762.20	52.74	
W19	380.94	896.74	34.16	762.32	29.04	
W20	96.15	717.43	6.90	610.50	5.87	
W21	77.01	717.43	5.52	609.01	4.69	
W22	419.27	818.50	34.32	695.73	29.17	
W23	28,314.14	1,091.22	3,089.70	927.54	2,626.25	部分超出宗地红线，具体见《测绘成果》。
小计	30,632.73	-	3,291.23	-	2,797.55	-
二、土地使用权价值						
估价对象	土地面积 (m <sup>2</sup> )	市场价值		强制清算价值		备注
		评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)	
位于盛泽镇西环路西侧（林桑场）工业用地	10,544.65	425.33	448.50	361.54	381.23	土地证号：吴国用（2002）字第 2044003 号，原产证登记面积为 12,839.80 m <sup>2</sup>
合计（一+二）		市场价值（万元）		强制清算价值（万元）		
		3,739.73		3,178.78		

特别提示：（1）强制清算价值的内涵是指委估资产在假设快速变现的前提下的可回收净额，即为预计可变现金额扣除相关税金、交易费用后的净额，根据委托人要求，本次估价结果未扣除相关税金、交易费用，提请报告使用人予以重点关注。

（2）估价对象的无证建筑面积及幢号以苏州明正测绘有限公司出具的《房产测绘成果》为准，仅供本次估价测算参考，不可作为确权依据；

(3) 本次评估土地使用权面积（地号：044003）为宗地分割后面积，依据苏州明正测绘有限公司出具的《房产测绘成果》确定；

(4) 本评估报告结果包含国有土地使用权价值，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、消防以及厂区道路附着物等，但不包含估价对象室内二次装修、可移动资产、通讯设备、生产设备等资产；

(5) 本估价报告不可作为任何形式的产权证明文件。

## 十二、估价人员

姓名	房地产估价师注册号	签字	日期
孙家兵	3219980069		2017年11月28日
李大伟	3220140067		2017年11月28日

## 十三、估价作业期

2017年08月21日至2017年11月28日。

## 十四、估价报告使用期限

2017年11月28日至2018年11月27日。