

浙江和诚房地产估价有限公司

Zhejiang Hochan Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

报告书

中国·浙江 CHINA·ZHEJIANG



嘉兴市三水湾银柳坊8幢 107-607' 108-608' 109-609-610-611-612-613-614-615-616-617-618-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-631-632-633-634-635-636-637-638-639-640-641-642-643-644-645-646-647-648-649-650-651-652-653-654-655-656-657-658-659-660-661-662-663-664-665-666-667-668-669-670-671-672-673-674-675-676-677-678-679-680-681-682-683-684-685-686-687-688-689-690-691-692-693-694-695-696-697-698-699-700-701-702-703-704-705-706-707-708-709-710-711-712-713-714-715-716-717-718-719-720-721-722-723-724-725-726-727-728-729-730-731-732-733-734-735-736-737-738-739-740-741-742-743-744-745-746-747-748-749-750-751-752-753-754-755-756-757-758-759-760-761-762-763-764-765-766-767-768-769-770-771-772-773-774-775-776-777-778-779-780-781-782-783-784-785-786-787-788-789-790-791-792-793-794-795-796-797-798-799-800-801-802-803-804-805-806-807-808-809-810-811-812-813-814-815-816-817-818-819-820-821-822-823-824-825-826-827-828-829-830-831-832-833-834-835-836-837-838-839-840-841-842-843-844-845-846-847-848-849-850-851-852-853-854-855-856-857-858-859-860-861-862-863-864-865-866-867-868-869-870-871-872-873-874-875-876-877-878-879-880-881-882-883-884-885-886-887-888-889-890-891-892-893-894-895-896-897-898-899-900-901-902-903-904-905-906-907-908-909-910-911-912-913-914-915-916-917-918-919-920-921-922-923-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936-937-938-939-940-941-942-943-944-945-946-947-948-949-950-951-952-953-954-955-956-957-958-959-960-961-962-963-964-965-966-967-968-969-970-971-972-973-974-975-976-977-978-979-980-981-982-983-984-985-986-987-988-989-990-991-992-993-994-995-996-997-998-999-1000-1001-1002-1003-1004-1005-1006-1007-1008-1009-1010-1011-1012-1013-1014-1015-1016-1017-1018-1019-1020-1021-1022-1023-1024-1025-1026-1027-1028-1029-1030-1031-1032-1033-1034-1035-1036-1037-1038-1039-1040-1041-1042-1043-1044-1045-1046-1047-1048-1049-1050-1051-1052-1053-1054-1055-1056-1057-1058-1059-1060-1061-1062-1063-1064-1065-1066-1067-1068-1069-1070-1071-1072-1073-1074-1075-1076-1077-1078-1079-1080-1081-1082-1083-1084-1085-1086-1087-1088-1089-1090-1091-1092-1093-1094-1095-1096-1097-1098-1099-1100-1101-1102-1103-1104-1105-1106-1107-1108-1109-1110-1111-1112-1113-1114-1115-1116-1117-1118-1119-1120-1121-1122-1123-1124-1125-1126-1127-1128-1129-1130-1131-1132-1133-1134-1135-1136-1137-1138-1139-1140-1141-1142-1143-1144-1145-1146-1147-1148-1149-1150-1151-1152-1153-1154-1155-1156-1157-1158-1159-1160-1161-1162-1163-1164-1165-1166-1167-1168-1169-1170-1171-1172-1173-1174-1175-1176-1177-1178-1179-1180-1181-1182-1183-1184-1185-1186-1187-1188-1189-1190-1191-1192-1193-1194-1195-1196-1197-1198-1199-1200-1201-1202-1203-1204-1205-1206-1207-1208-1209-1210-1211-1212-1213-1214-1215-1216-1217-1218-1219-1220-1221-1222-1223-1224-1225-1226-1227-1228-1229-1230-1231-1232-1233-1234-1235-1236-1237-1238-1239-1240-1241-1242-1243-1244-1245-1246-1247-1248-1249-1250-1251-1252-1253-1254-1255-1256-1257-1258-1259-1260-1261-1262-1263-1264-1265-1266-1267-1268-1269-1270-1271-1272-1273-1274-1275-1276-1277-1278-1279-1280-1281-1282-1283-1284-1285-1286-1287-1288-1289-1290-1291-1292-1293-1294-1295-1296-1297-1298-1299-1300-1301-1302-1303-1304-1305-1306-1307-1308-1309-1310-1311-1312-1313-1314-1315-1316-1317-1318-1319-1320-1321-1322-1323-1324-1325-1326-1327-1328-1329-1330-1331-1332-1333-1334-1335-1336-1337-1338-1339-1340-1341-1342-1343-1344-1345-1346-1347-1348-1349-1350-1351-1352-1353-1354-1355-1356-1357-1358-1359-1360-1361-1362-1363-1364-1365-1366-1367-1368-1369-1370-1371-1372-1373-1374-1375-1376-1377-1378-1379-1380-1381-1382-1383-1384-1385-1386-1387-1388-1389-1390-1391-1392-1393-1394-1395-1396-1397-1398-1399-1400-1401-1402-1403-1404-1405-1406-1407-1408-1409-1410-1411-1412-1413-1414-1415-1416-1417-1418-1419-1420-1421-1422-1423-1424-1425-1426-1427-1428-1429-1430-1431-1432-1433-1434-1435-1436-1437-1438-1439-1440-1441-1442-1443-1444-1445-1446-1447-1448-1449-1450-1451-1452-1453-1454-1455-1456-1457-1458-1459-1460-1461-1462-1463-1464-1465-1466-1467-1468-1469-1470-1471-1472-1473-1474-1475-1476-1477-1478-1479-1480-1481-1482-1483-1484-1485-1486-1487-1488-1489-1490-1491-1492-1493-1494-1495-1496-1497-1498-1499-1500-1501-1502-1503-1504-1505-1506-1507-1508-1509-1510-1511-1512-1513-1514-1515-1516-1517-1518-1519-1520-1521-1522-1523-1524-1525-1526-1527-1528-1529-1530-1531-1532-1533-1534-1535-1536-1537-1538-1539-1540-1541-1542-1543-1544-1545-1546-1547-1548-1549-1550-1551-1552-1553-1554-1555-1556-1557-1558-1559-1560-1561-1562-1563-1564-1565-1566-1567-1568-1569-1570-1571-1572-1573-1574-1575-1576-1577-1578-1579-1580-1581-1582-1583-1584-1585-1586-1587-1588-1589-1590-1591-1592-1593-1594-1595-1596-1597-1598-1599-1600-1601-1602-1603-1604-1605-1606-1607-1608-1609-1610-1611-1612-1613-1614-1615-1616-1617-1618-1619-1620-1621-1622-1623-1624-1625-1626-1627-1628-1629-1630-1631-1632-1633-1634-1635-1636-1637-1638-1639-1640-1641-1642-1643-1644-1645-1646-1647-1648-1649-1650-1651-1652-1653-1654-1655-1656-1657-1658-1659-1660-1661-1662-1663-1664-1665-1666-1667-1668-1669-1670-1671-1672-1673-1674-1675-1676-1677-1678-1679-1680-1681-1682-1683-1684-1685-1686-1687-1688-1689-1690-1691-1692-1693-1694-1695-1696-1697-1698-1699-1700-1701-1702-1703-1704-1705-1706-1707-1708-1709-1710-1711-1712-1713-1714-1715-1716-1717-1718-1719-1720-1721-1722-1723-1724-1725-1726-1727-1728-1729-1730-1731-1732-1733-1734-1735-1736-1737-1738-1739-1740-1741-1742-1743-1744-1745-1746-1747-1748-1749-1750-1751-1752-1753-1754-1755-1756-1757-1758-1759-1760-1761-1762-1763-1764-1765-1766-1767-1768-1769-1770-1771-1772-1773-1774-1775-1776-1777-1778-1779-1780-1781-1782-1783-1784-1785-1786-1787-1788-1789-1790-1791-1792-1793-1794-1795-1796-1797-1798-1799-1800-1801-1802-1803-1804-1805-1806-1807-1808-1809-1810-1811-1812-1813-1814-1815-1816-1817-1818-1819-1820-1821-1822-1823-1824-1825-1826-1827-1828-1829-1830-1831-1832-1833-1834-1835-1836-1837-1838-1839-1840-1841-1842-1843-1844-1845-1846-1847-1848-1849-1850-1851-1852-1853-1854-1855-1856-1857-1858-1859-1860-1861-1862-1863-1864-1865-1866-1867-1868-1869-1870-1871-1872-1873-1874-1875-1876-1877-1878-1879-1880-1881-1882-1883-1884-1885-1886-1887-1888-1889-1890-1891-1892-1893-1894-1895-1896-1897-1898-1899-1900-1901-1902-1903-1904-1905-1906-1907-1908-1909-1910-1911-1912-1913-1914-1915-1916-1917-1918-1919-1920-1921-1922-1923-1924-1925-1926-1927-1928-1929-1930-1931-1932-1933-1934-1935-1936-1937-1938-1939-1940-1941-1942-1943-1944-1945-1946-1947-1948-1949-1950-1951-1952-1953-1954-1955-1956-1957-1958-1959-1960-1961-1962-1963-1964-1965-1966-1967-1968-1969-1970-1971-1972-1973-1974-1975-1976-1977-1978-1979-1980-1981-1982-1983-1984-1985-1986-1987-1988-1989-1990-1991-1992-1993-1994-1995-1996-1997-1998-1999-2000-2001-2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008-2009-2010-2011-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023-2024-2025-2026-2027-2028-2029-2030-2031-2032-2033-2034-2035-2036-2037-2038-2039-2040-2041-2042-2043-2044-2045-2046-2047-2048-2049-2050-2051-2052-2053-2054-2055-2056-2057-2058-2059-2060-2061-2062-2063-2064-2065-2066-2067-2068-2069-2070-2071-2072-2073-2074-2075-2076-2077-2078-2079-2080-2081-2082-2083-2084-2085-2086-2087-2088-2089-2090-2091-2092-2093-2094-2095-2096-2097-2098-2099-2100-2101-2102-2103-2104-2105-2106-2107-2108-2109-2110-2111-2112-2113-2114-2115-2116-2117-2118-2119-2120-2121-2122-2123-2124-2125-2126-2127-2128-2129-2130-2131-2132-2133-2134-2135-2136-2137-2138-2139-2140-2141-2142-2143-2144-2145-2146-2147-2148-2149-2150-2151-2152-2153-2154-2155-2156-2157-2158-2159-2160-2161-2162-2163-2164-2165-2166-2167-2168-2169-2170-2171-2172-2173-2174-2175-2176-2177-2178-2179-2180-2181-2182-2183-2184-2185-2186-2187-2188-2189-2190-2191-2192-2193-2194-2195-2196-2197-2198-2199-2200-2201-2202-2203-2204-2205-2206-2207-2208-2209-2210-2211-2212-2213-2214-2215-2216-2217-2218-2219-2220-2221-2222-2223-2224-2225-2226-2227-2228-2229-2230-2231-2232-2233-2234-2235-2236-2237-2238-2239-2240-2241-2242-2243-2244-2245-2246-2247-2248-2249-2250-2251-2252-2253-2254-2255-2256-2257-2258-2259-2260-2261-2262-2263-2264-2265-2266-2267-2268-2269-2270-2271-2272-2273-2274-2275-2276-2277-2278-2279-2280-2281-2282-2283-2284-2285-2286-2287-2288-2289-2290-2291-2292-2293-2294-2295-2296-2297-2298-2299-2300-2301-2302-2303-2304-2305-2306-2307-2308-2309-2310-2311-2312-2313-2314-2315-2316-2317-2318-2319-2320-2321-2322-2323-2324-2325-2326-2327-2328-2329-2330-2331-2332-2333-2334-2335-2336-2337-2338-2339-2340-2341-2342-2343-2344-2345-2346-2347-2348-2349-2350-2351-2352-2353-2354-2355-2356-2357-2358-2359-2360-2361-2362-2363-2364-2365-2366-2367-2368-2369-2370-2371-2372-2373-2374-2375-2376-2377-2378-2379-2380-2381-2382-2383-2384-2385-2386-2387-2388-2389-2390-2391-2392-2393-2394-2395-2396-2397-2398-2399-2400-2401-2402-2403-2404-2405-2406-2407-2408-2409-2410-2411-2412-2413-2414-2415-2416-2417-2418-2419-2420-2421-2422-2423-2424-2425-2426-2427-2428-2429-2430-2431-2432-2433-2434-2435-2436-2437-2438-2439-2440-2441-2442-2443-2444-2445-2446-2447-2448-2449-2450-2451-2452-2453-2454-2455-2456-2457-2458-2459-2460-2461-2462-2463-2464-2465-2466-2467-2468-2469-2470-2471-2472-2473-2474-2475-2476-2477-2478-2479-2480-2481-2482-2483-2484-2485-2486-2487-2488-2489-2490-2491-2492-2493-2494-2495-2496-2497-2498-2499-2500-2501-2502-2503-2504-2505-2506-2507-2508-2509-2510-2511-2512-2513-2514-2515-2516-2517-2518-2519-2520-2521-2522-2523-2524-2525-2526-2527-2528-2529-2530-2531-2532-2533-2534-2535-2536-2537-2538-2539-2540-2541-2542-2543-2544-2545-2546-2547-2548-2549-2550-2551-2552-2553-2554-2555-2556-2557-2558-2559-2560-2561-2562-2563-2564-2565-2566-2567-2568-2569-2570-2571-2572-2573-2574-2575-2576-2577-2578-2579-2580-2581-2582-2583-2584-2585-2586-2587-2588-2589-2590-2591-2592-2593-2594-2595-2596-2597-2598-2599-2600-2601-2602-2603-2604-2605-2606-2607-2608-2609-2610-2611-2612-2613-2614-2615-2616-2617-2618-2619-2620-2621-2622-2623-2624-2625-2626-2627-2628-2629-2630-2631-2632-2633-2634-2635-2636-2637-2638-2639-2640-2641-2642-2643-2644-2645-2646-2647-2648-2649-2650-2651-2652-2653-2654-2655-2656-2657-2658-2659-2660-2661-2662-2663-2664-2665-2666-2667-2668-2669-2670-2671-2672-2673-2674-2675-2676-2677-2678-2679-2680-2681-2682-2683-2684-2685-2686-2687-2688-2689-2690-2691-2692-2693-2694-2695-2696-2697-2698-2699-2700-2701-2702-2703-2704-2705-2706-2707-2708-2709-2710-2711-2712-2713-2714-2715-2716-2717-2718-2719-2720-2721-2722-2723-2724-2725-2726-2727-2728-2729-2730-2731-2732-2733-2734-2735-2736-2737-2738-2739-2740-2741-2742-2743-2744-2745-2746-2747-2748-2749-2750-2751-2752-2753-2754-2755-2756-2757-2758-2759-2760-2761-2762-2763-2764-2765-2766-2767-2768-2769-2770-2771-2772-2773-2774-2775-2776-2777-2778-2779-2780-2781-2782-2783-2784-2785-2786-2787-2788-2789-2790-2791-2792-2793-2794-2795-2796-2797-2798-2799-2800-2801-2802-2803-2804-2805-2806-2807-2808-2809-2810-2811-2812-2813-2814-2815-2816-2817-2818-2819-2820-2821-2822-2823-2824-2825-2826-2827-2828-2829-2830-2831-2832-2833-2834-2835-2836-2837-2838-2839-2840-2841-2842-2843-2844-2845-2846-2847-2848-2849-2850-2851-2852-2853-2854-2855-2856-2857-2858-2859-2860-2861-2862-2863-2864-2865-2866-2867-2868-2869-2870-2871-2872-2873-2874-2875-2876-2877-2878-2879-2880-2881-2882-2883-2884-2885-2886-2887-2888-2889-2890-2891-2892-2893-2894-2895-2896-2897-2898-2899-2900-2901-2902-2903-2904-2905-2906-2907-2908-2909-2910-2911-2912-2913-2914-2915-2916-2917-2918-2919-2920-2921-2922-2923-2924-2925-2926-2927-2928-2929-2930-2931-2932-2933-2934-2935-2936-2937-2938-2939-2940-2941-2942-2943-2944-2945-2946-2947-2948-2949-2950-2951-2952-2953-2954-2955-2956-2957-2958-2959-2960-2961-2962-2963-2964-2965-2966-2967-2968-2969-2970-2971-2972-2973-2974-2975-2976-2977-2978-2979-2980-2981-2982-2983-2984-2985-2986-2987-2988-2989-2990-2991-2992-2993-2994-2995-2996-2997-2998-2999-3000-3001-3002-3003-3004-3005-3006-3007-3008-3009-3010-3011-3012-3013-3014-3015-3016-3017-3018-3019-3020-3021-3022-3023-3024-3025-3026-3027-3028-3029-3030-3031-3032-3033-3034-3035-3036-3037-3038-3039-3040-3041-3042-3043-3044-3045-3046-3047-3048-3049-3050-3051-3052-3053-3054-3055-3056-3057-3058-3059-3060-3061-3062-3063-3064-3065-3066-3067-3068-3069-3070-3071-3072-3073-3074-3075-3076-3077-3078-3079-3080-3081-3082-3083-3084-3085-3086-3087-3088-3089-3090-3091-3092-3093-3094-3095-3096-3097-3098-3099-3100-3101-3102-3103-3104-3105-3106-3107-3108-



房地产咨询估 价报告

房地产咨询估 价报告

房地产咨询估 价报告

房地产咨询估 价报告

房地产咨询估 价报告

房地产咨询估 价报告

房地产咨询估 价报告



致估价委托人函

Letter of Transmittal

民丰特种纸股份有限公司：

承蒙委托，我公司组织专业估价人员于二〇一九年五月三十一日至二〇一九年六月五日按规定的估价程序对估价对象进行了评估工作。特此函告如下：

一、估价对象(Subject Property) 嘉兴市三水湾银柳坊 8 幢 107-607、108-608、109-609、110-610、111-611、112-612 室 36 套住宅房地产，根据贵方提供的《楼盘变更确认单》、《房屋分户平面图》，估价对象的权利人为民丰造纸厂，房屋建筑面积为 2347.56 平方米（其中车库 325.8 平方米），实际用途为住宅、车库。

二、估价目的 (Appraisal Purpose)：为估价对象公开市场拍卖提供参考依据而评估房地产拍卖底价。

三、价值时点 (Date of Value)：二〇一九年五月三十一日。

四、价值类型 (Value Type)：快速变现价值。

五、估价方法 (Appraisal Approaches)：本次采用比较法进行估价。

六、估价结果 (Final Value Opinion)：估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点二〇一九年五月三十一日的估价结果如下：（币种：人民币）

项目名称	规划用途	建成年份	结构	所在层/总层	建筑面积(m²)	单价 (元/m²)	评估价值(元 , 取整至千元)
嘉兴市三水湾银柳坊 8 幢 107-607、108-608、109-609、110-610、111-611、112-612 室等 36 套	住宅	1999 年	混合	1-6/6	2021.76	8585.24	17846000
	车库	1999 年	混合	车库	325.8	1500.00	
合计	含土地使用权价值				2347.56	17846000	

合计人民币大写：壹仟柒佰捌拾肆万陆仟元整

七、特别提示 (Special Notice)：

本报告书的应用有效期为壹年，自估价报告出具之日二〇一九年六月五日起壹年内有效，即从二〇一九年六月五日起至二〇二〇年六月四日止。

估价的详细结果和有关说明，请见以下《估价结果报告》。

此致！

浙江和诚房地产估价有限公司

法定代表人：高志霖

二〇一九年六月五日

估价师声明

Declaration of Appraisers

我们郑重声明：

一、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。

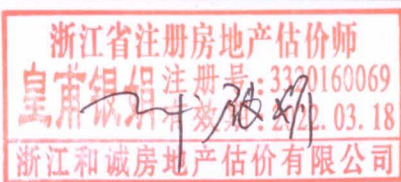
二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

五、本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

六、注册房地产估价师皇甫银娟和估价人员李阳已于二〇一九年五月三十一日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

姓名、注册号	签名	签名日期
皇甫银娟 (注册号: 3320160069)		2019 年 6 月 5 日
范建勇 (注册号: 3320090035)		2019 年 6 月 5 日

估价假设和限制条件

Appraisal Assumptions and Restrictions

一、一般假设

- (一) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (二) 估价对象产权明晰,手续齐全,可在公开市场上自由转让。
- (三) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- (四) 在估价过程中,我们假定该物业的所有权人在公开市场上出售该物业,且不包含所有权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况。
- (五) 我们假设在估价对象土地使用权法定年期内,该物业所有权人对该物业享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。
- (六) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- (七) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的,且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- (八) 本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件,估价委托人对其真实性负责,因其失实造成的后果,估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。
- (九) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
- (十) 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式,以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响,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值的影响。如上述条件发生变化,估价结果需作相应调整。
- (十一) 注册房地产估价师皇甫银娟已于二〇一九年五月三十一日对估价对象进行了实地查勘,并进行了现场拍照(实地查勘照片见附件)。根据估价委托人要求,本次估价以现场查勘之日二〇一九年五月三十一日作为价值时点。
- (十二) 报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。
- (十三) 估价人员曾于二〇一九年五月三十一日对估价对象进行了实地查勘,但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况,并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验,因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备,本报告假设其

无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题,符合国家有关技术、质量、验收规范,且符合国家有关安全使用标准。

(十四) 本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实,估价机构和估价人员不承担相应责任。

二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项,故本估价报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实假设未定事项,故本估价报告无背离事实事项假设。

四、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项,故本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

由于估价委托人未提供相关权属证件,本次评估仅根据《楼盘变更确认单》、《房屋分户平面图》及参考我司相关数据。根据委托方说明,产权证按套办理中。

本次估价假设估价对象权利人为民丰造纸厂,用途为住宅、车库,建成年份为1999年,土地用途为住宅,土地使用权类型为出让,可按套分别办理产证过户。

六、估价报告使用限制

(一) 估价报告的估价目的具有唯一性。本估价报告书仅为估价委托人公开市场拍卖提供拍卖底价参考,不作其他任何估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化,估价报告需作相应调整。

(二) 未经本估价机构书面同意,本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供,也不得以任何形式公开发表。

(三) 本报告必须完整使用方为有效,对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失,本估价机构不承担责任。

(四) 本次估价结果受价值时点的限制,且本估价报告使用期限自估价报告出具之日二〇一九年六月五日起为壹年。若报告使用期限内,房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化,估价结果也需作相应调整或委托估价机构重新估价。

(五) 本次估价以《楼盘变更确认单》、《房屋分户平面图》记载的全部房产为估价范围,并以此为估价前提。

(六) 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产价值,包括国有出让土地使用权价值和与房屋有关的内部装修、土建、安装及室外附属工程,不包括可移动的存货等物品价值。

(七) 本报告书由正文和附件两部分共同组成,不得随意分割使用。且本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用、经注册房地产估价师签字、估价机构盖章并作为一个整体时有效。

对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(八) 本报告的最终解释权由本估价机构所有。

估价结果报告

Summary Appraisal Report

一、估价委托人

名称：民丰特种纸股份有限公司

住所：浙江省嘉兴市甬里街70号

法定代表人：曹继华

统一社会信用代码：91330000710959275N(1/3)

二、房地产估价机构

名称：浙江和诚房地产估价有限公司

住所：嘉兴市中环南路富润路东三至六层507室

法定代表人：高志霖

统一社会信用代码：91330402732008876Q

房地产估价机构备案证书编号：浙建房估证字[2015]015号

备案等级：壹级

备案证书有效期：2018年9月10日至2021年9月10日

三、估价目的

为估价对象公开市场拍卖提供参考依据而评估房地产拍卖底价。

四、估价对象

(一) 估价对象范围及基本情况

1、估价对象范围

嘉兴市三水湾银柳坊8幢107-607、108-608、109-609、110-610、111-611、112-612室共计36套住宅房地产，根据贵方提供的《房屋分户平面》房屋建筑面积为2347.56平方米(其中车库325.8平方米)及相应土地使用权，证载用途为住宅，实际用途为住宅、车库。

估价对象范围包含证载面积房地产，包含附着在建筑物上的与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备及内部固定装修，但不包括可移动的存货、电器等物品价值。

2、所在小区基本状况

银柳坊位于嘉兴市南湖区南湖街道南溪路北侧(万家花园对面)，为半封闭式普通商品房住宅小区，小区东至桂苑小区，南至南溪路，西至农翔路，北至河流；由嘉兴市信达建设房地产开发有限公司开发建设，建于1996年，共16幢多层混合结构住宅。物业由嘉兴市建银物业管理有限责任公司进行管理，物业管理水平一般。

小区四周半通透式铁栅栏围墙围护，有2个出入口，主入口位于农翔路，设有门卫，大门为铁大门，内部绿化以灌木为主，无公共配套设施。多层住宅楼底层为车库，车库以上为住宅，住

宅户型多样,设南阳台;建筑立面一般,外墙为水泥砂浆抹面;楼道无防盗门,进户门为铁门,阳台和窗均为铝合金,室内用电、用水均一户一表,电路均设置独立回路,并通有线电视、电话、宽带,管道天然气。

小区距嘉兴市中心(江南大厦)约4公里,周边主要为住宅公建混合区,基础设施好,教育、医疗、商业、金融、交通等公共设施配套齐全。南湖区行政中心、网球体育中心、博物馆、图书馆、凌公塘公园、协和广场、农翔菜场、三水湾菜场、欧尚超市,建设银行、工商银行、南湖风景区、南湖公园、妇保医院、南湖街道社区卫生服务中心、南湖区中心医院、嘉兴一中、嘉兴一中实验学校、嘉兴市实验小学等分布在小区周围,非常好的能满足区内居民生活需要;5路、7路、9路、55路夜线、87路、88路公交线路经过,居民出行便利;小区周边无污染,环境非常适宜居住。

(二) 土地基本状况

估价对象地址	所在幢四至	土地使用 权分摊面 积(m ²)	地类 (用途)	使用权 类型	土地使用 期限	土地开发程度
嘉兴市三水湾银柳坊 8幢107-607、 108-608、109-609、 110-610、111-611、 112-612室等36套	东至银柳坊11幢,南至银 柳坊7幢,西至银柳坊4 幢,北至河流	/	住宅	出让	2066年06 月12日止	宗地红线内“五通”及 红线内场地平整,宗地 内已完成规划建设

(三) 建筑物基本情况

估价对象地址	建筑面积(m ²)	用途	层高	所在层/总层	空间布局	使用及维护状 况
	建筑结构	建成时间	装饰装修	设施设备	目前使用状况	房屋完损等级
嘉兴市三水湾 银柳坊8幢 107及107C 室	住宅56.16	住宅	住宅3.3米,车库2.4 米	1,车库/6	两室一厅一厨 一卫	维护保养一般
	车库10.57	车库			/	
	混合结构	1999年	外墙为涂料,内部装 修为毛坯。	消防、水、电、 卫等设施设备齐	员工宿舍	基本完好房
嘉兴市三水湾 银柳坊8幢 108室及 108C室	住宅56.16	住宅	住宅3.3米,车库2.4 米	1,车库/6	两室一厅一厨 一卫	维护保养一般
	车库10.57	车库			/	
	混合结构	1999年	外墙为涂料,内部装 修为毛坯。	消防、水、电、 卫等设施设备齐	员工宿舍	基本完好房
嘉兴市三水湾 银柳坊8幢 109室及 109C室	住宅56.16	住宅	住宅3.3米,车库2.4 米	1,车库/6	两室一厅一厨 一卫	维护保养一般
	车库10.57	车库			/	
	混合结构	1999年	外墙为涂料,内部装 修为毛坯。	消防、水、电、 卫等设施设备齐 全	员工宿舍	基本完好房

嘉兴市三水湾 银柳坊 8 幢 110 室及 110C 室	住宅 56.16	住宅	住宅 3.3 米, 车库 2.4 米	1, 车库/6	两室一厅一厨 一卫	维护保养一般
	车库 10.57	车库			/	
	混合结构	1999 年	外墙为涂料, 内部装 修为毛坯。	消防、水、电、 卫等设施设备齐	员工宿舍	基本完好房
嘉兴市三水湾 银柳坊 8 幢 111 室及 111C 室	住宅 56.16	住宅	住宅 3.3 米, 车库 2.4 米	1, 车库/6	两室一厅一厨 一卫	维护保养一般
	车库 10.57	车库			/	
	混合结构	1999 年	外墙为涂料, 内部装 修为毛坯。	消防、水、电、 卫等设施设备齐	员工宿舍	基本完好房
嘉兴市三水湾 银柳坊 8 幢 112 室及 112C 室	住宅 56.16	住宅	住宅 3.3 米, 车库 2.4 米	1, 车库/6	两室一厅一厨 一卫	维护保养一般
	车库 10.57	车库			/	
	混合结构	1999 年	外墙为涂料, 内部装 修为毛坯。	消防、水、电、 卫等设施设备齐	员工宿舍	基本完好房
嘉兴市三水湾 银柳坊 8 幢 207 室及 207C 室	住宅 56.16	住宅	住宅 3.3 米, 车库 2.4 米	2, 车库/6	两室一厅一厨 一卫	维护保养一般
	车库 8.03	车库			/	
	混合结构	1999 年	外墙为涂料, 内部装 修为毛坯。	消防、水、电、 卫等设施设备齐	员工宿舍	基本完好房
嘉兴市三水湾 银柳坊 8 幢 208 室及 208C 室	住宅 56.16	住宅	住宅 3.3 米, 车库 2.4 米	2, 车库/6	两室一厅一厨 一卫	维护保养一般
	车库 8.92	车库			/	
	混合结构	1999 年	外墙为涂料, 内部装 修为毛坯。	消防、水、电、 卫等设施设备齐	员工宿舍	基本完好房
嘉兴市三水湾 银柳坊 8 幢 209 室及 209C 室	住宅 56.16	住宅	住宅 3.3 米, 车库 2.4 米	2, 车库/6	两室一厅一厨 一卫	维护保养一般
	车库 8.03	车库			/	
	混合结构	1999 年	外墙为涂料, 内部装 修为毛坯。	消防、水、电、 卫等设施设备齐	员工宿舍	基本完好房
嘉兴市三水湾 银柳坊 8 幢 210 室及 210C 室	住宅 56.16	住宅	住宅 3.3 米, 车库 2.4 米	2, 车库/6	两室一厅一厨 一卫	维护保养一般
	车库 8.92	车库			/	
	混合结构	1999 年	外墙为涂料, 内部装 修为毛坯。	消防、水、电、 卫等设施设备齐	员工宿舍	基本完好房
嘉兴市三水湾 银柳坊 8 幢 211 室及 211C 室	住宅 56.16	住宅	住宅 3.3 米, 车库 2.4 米	2, 车库/6	两室一厅一厨 一卫	维护保养一般
	车库 8.03	车库			/	
	混合结构	1999 年	外墙为涂料, 内部装 修为毛坯。	消防、水、电、 卫等设施设备齐	员工宿舍	基本完好房
嘉兴市三水湾 银柳坊 8 幢 212 室及 212C 室	住宅 56.16	住宅	住宅 3.3 米, 车库 2.4 米	2, 车库/6	两室一厅一厨 一卫	维护保养一般
	车库 8.92	车库			/	
	混合结构	1999 年	外墙为涂料, 内部装 修为毛坯。	消防、水、电、 卫等设施设备齐	员工宿舍	基本完好房

嘉兴市三水湾 银柳坊 8 幢 307 室及 307C 室	住宅 56.16	住宅	住宅 3.3 米, 车库 2.4 米	3, 车库/6	两室一厅一厨 一卫	维护保养一般
	车库 12.48	车库			/	
	混合结构	1999 年	外墙为涂料, 内部装 修为毛坯。	消防、水、电、 卫等设施设备齐	员工宿舍	基本完好房
嘉兴市三水湾 银柳坊 8 幢 308 室及 308C 室	住宅 56.16	住宅	住宅 3.3 米, 车库 2.4 米	3, 车库/6	两室一厅一厨 一卫	维护保养一般
	车库 9.81	车库			/	
	混合结构	1999 年	外墙为涂料, 内部装 修为毛坯。	消防、水、电、 卫等设施设备齐	员工宿舍	基本完好房
嘉兴市三水湾 银柳坊 8 幢 309 室及 309C 室	住宅 56.16	住宅	住宅 3.3 米, 车库 2.4 米	3, 车库/6	两室一厅一厨 一卫	维护保养一般
	车库 12.48	车库			/	
	混合结构	1999 年	外墙为涂料, 内部装 修为毛坯。	消防、水、电、 卫等设施设备齐	员工宿舍	基本完好房
嘉兴市三水湾 银柳坊 8 幢 310 室及 310C 室	住宅 56.16	住宅	住宅 3.3 米, 车库 2.4 米	3, 车库/6	两室一厅一厨 一卫	维护保养一般
	车库 9.81	车库			/	
	混合结构	1999 年	外墙为涂料, 内部装 修为毛坯。	消防、水、电、 卫等设施设备齐	员工宿舍	基本完好房
嘉兴市三水湾 银柳坊 8 幢 311 室及 311C 室	住宅 56.16	住宅	住宅 3.3 米, 车库 2.4 米	3, 车库/6	两室一厅一厨 一卫	维护保养一般
	车库 12.48	车库			/	
	混合结构	1999 年	外墙为涂料, 内部装 修为毛坯。	消防、水、电、 卫等设施设备齐	员工宿舍	基本完好房
嘉兴市三水湾 银柳坊 8 幢 312 室及 312C 室	住宅 56.16	住宅	住宅 3.3 米, 车库 2.4 米	3, 车库/6	两室一厅一厨 一卫	维护保养一般
	车库 9.81	车库			/	
	混合结构	1999 年	外墙为涂料, 内部装 修为毛坯。	消防、水、电、 卫等设施设备齐	员工宿舍	基本完好房
嘉兴市三水湾 银柳坊 8 幢 407 室及 407C 室	住宅 56.16	住宅	住宅 3.3 米, 车库 2.4 米	4, 车库/6	两室一厅一厨 一卫	维护保养一般
	车库 8.03	车库			/	
	混合结构	1999 年	外墙为涂料, 内部装 修为毛坯。	消防、水、电、 卫等设施设备齐	员工宿舍	基本完好房
嘉兴市三水湾 银柳坊 8 幢 408 室及 408C 室	住宅 56.16	住宅	住宅 3.3 米, 车库 2.4 米	4, 车库/6	两室一厅一厨 一卫	维护保养一般
	车库 9.81	车库			/	
	混合结构	1999 年	外墙为涂料, 内部装 修为毛坯。	消防、水、电、 卫等设施设备齐	员工宿舍	基本完好房
嘉兴市三水湾 银柳坊 8 幢 409 室及 409C 室	住宅 56.16	住宅	住宅 3.3 米, 车库 2.4 米	4, 车库/6	两室一厅一厨 一卫	维护保养一般
	车库 8.03	车库			/	
	混合结构	1999 年	外墙为涂料, 内部装 修为毛坯。	消防、水、电、 卫等设施设备齐	员工宿舍	基本完好房

嘉兴市三水湾 银柳坊 8 幢 410 室及 410C 室	住宅 56.16	住宅	住宅 3.3 米, 车库 2.4 米	4, 车库/6	两室一厅一厨 一卫	维护保养一般
	车库 9.81	车库			/	
	混合结构	1999 年	外墙为涂料, 内部装 修为毛坯。	消防、水、电、 卫等设施设备齐	员工宿舍	基本完好房
嘉兴市三水湾 银柳坊 8 幢 411 室及 411C 室	住宅 56.16	住宅	住宅 3.3 米, 车库 2.4 米	4, 车库/6	两室一厅一厨 一卫	维护保养一般
	车库 8.03	车库			/	
	混合结构	1999 年	外墙为涂料, 内部装 修为毛坯。	消防、水、电、 卫等设施设备齐	员工宿舍	基本完好房
嘉兴市三水湾 银柳坊 8 幢 412 室及 412C 室	住宅 56.16	住宅	住宅 3.3 米, 车库 2.4 米	4, 车库/6	两室一厅一厨 一卫	维护保养一般
	车库 9.81	车库			/	
	混合结构	1999 年	外墙为涂料, 内部装 修为毛坯。	消防、水、电、 卫等设施设备齐	员工宿舍	基本完好房
嘉兴市三水湾 银柳坊 8 幢 507 室及 507C 室	住宅 56.16	住宅	住宅 3.3 米, 车库 2.4 米	5, 车库/6	两室一厅一厨 一卫	维护保养一般
	车库 8.92	车库			/	
	混合结构	1999 年	外墙为涂料, 内部装 修为毛坯。	消防、水、电、 卫等设施设备齐	员工宿舍	基本完好房
嘉兴市三水湾 银柳坊 8 幢 508 室及 508C 室	住宅 56.16	住宅	住宅 3.3 米, 车库 2.4 米	5, 车库/6	两室一厅一厨 一卫	维护保养一般
	车库 8.92	车库			/	
	混合结构	1999 年	外墙为涂料, 内部装 修为毛坯。	消防、水、电、 卫等设施设备齐	员工宿舍	基本完好房
嘉兴市三水湾 银柳坊 8 幢 509 室及 509C 室	住宅 56.16	住宅	住宅 3.3 米, 车库 2.4 米	5, 车库/6	两室一厅一厨 一卫	维护保养一般
	车库 8.92	车库			/	
	混合结构	1999 年	外墙为涂料, 内部装 修为毛坯。	消防、水、电、 卫等设施设备齐	员工宿舍	基本完好房
嘉兴市三水湾 银柳坊 8 幢 510 室及 510C 室	住宅 56.16	住宅	住宅 3.3 米, 车库 2.4 米	5, 车库/6	两室一厅一厨 一卫	维护保养一般
	车库 8.92	车库			/	
	混合结构	1999 年	外墙为涂料, 内部装 修为毛坯。	消防、水、电、 卫等设施设备齐	员工宿舍	基本完好房
嘉兴市三水湾 银柳坊 8 幢 511 室及 511C 室	住宅 56.16	住宅	住宅 3.3 米, 车库 2.4 米	5, 车库/6	两室一厅一厨 一卫	维护保养一般
	车库 8.92	车库			/	
	混合结构	1999 年	外墙为涂料, 内部装 修为毛坯。	消防、水、电、 卫等设施设备齐	员工宿舍	基本完好房
嘉兴市三水湾 银柳坊 8 幢 512 室及 512C 室	住宅 56.16	住宅	住宅 3.3 米, 车库 2.4 米	5, 车库/6	两室一厅一厨 一卫	维护保养一般
	车库 8.92	车库			/	
	混合结构	1999 年	外墙为涂料, 内部装 修为毛坯。	消防、水、电、 卫等设施设备齐	员工宿舍	基本完好房

嘉兴市三水湾 银柳坊 8 幢 607 室及 607C 室	住宅 56.16	住宅	住宅 3.3 米, 车库 2.4 米	6, 车库/6	两室一厅一厨 一卫	维护保养一般
	车库 6.27	车库			/	
	混合结构	1999 年	外墙为涂料, 内部装修为毛坯。	消防、水、电、卫等设施设备齐全	员工宿舍	基本完好房
嘉兴市三水湾 银柳坊 8 幢 608 室及 608C 室	住宅 56.16	住宅	住宅 3.3 米, 车库 2.4 米	6, 车库/6	两室一厅一厨 一卫	维护保养一般
	车库 6.27	车库			/	
	混合结构	1999 年	外墙为涂料, 内部装修为毛坯。	消防、水、电、卫等设施设备齐全	员工宿舍	基本完好房
嘉兴市三水湾 银柳坊 8 幢 609 室及 609C 室	住宅 56.16	住宅	住宅 3.3 米, 车库 2.4 米	6, 车库/6	两室一厅一厨 一卫	维护保养一般
	车库 6.27	车库			/	
	混合结构	1999 年	外墙为涂料, 内部装修为毛坯。	消防、水、电、卫等设施设备齐全	员工宿舍	基本完好房
嘉兴市三水湾 银柳坊 8 幢 610 室及 610C 室	住宅 56.16	住宅	住宅 3.3 米, 车库 2.4 米	6, 车库/6	两室一厅一厨 一卫	维护保养一般
	车库 6.27	车库			/	
	混合结构	1999 年	外墙为涂料, 内部装修为毛坯。	消防、水、电、卫等设施设备齐全	员工宿舍	基本完好房
嘉兴市三水湾 银柳坊 8 幢 611 室及 611C 室	住宅 56.16	住宅	住宅 3.3 米, 车库 2.4 米	6, 车库/6	两室一厅一厨 一卫	维护保养一般
	车库 6.27	车库			/	
	混合结构	1999 年	外墙为涂料, 内部装修为毛坯。	消防、水、电、卫等设施设备齐全	员工宿舍	基本完好房

(四) 权益状况

1. 建筑物权益状况

房屋所有权人：民丰造纸厂

估价对象建筑物登记状况如下：

序号	房屋坐落	结构	房屋总层数/所在层数	建筑面积 (m ²)	设计用途
1	嘉兴市三水湾银柳坊 8 幢 107 及 107C 室	混合	1/6	56.16	住宅
		混合	车库	10.57	车库
2	嘉兴市三水湾银柳坊 8 幢 108 室及 108C 室	混合	1/6	56.16	住宅
		混合	车库	10.57	车库

3	嘉兴市三水湾银柳坊 8 幢 109 室及 109C 室	混合	1/6	56.16	住宅
		混合	车库	10.57	车库
4	嘉兴市三水湾银柳坊 8 幢 110 室及 110C 室	混合	1/6	56.16	住宅
		混合	车库	10.57	车库
5	嘉兴市三水湾银柳坊 8 幢 111 室及 111C 室	混合	1/6	56.16	住宅
		混合	车库	10.57	车库
6	嘉兴市三水湾银柳坊 8 幢 112 室及 112C 室	混合	1/6	56.16	住宅
		混合	车库	10.57	车库
7	嘉兴市三水湾银柳坊 8 幢 207 室及 207C 室	混合	2/6	56.16	住宅
		混合	车库	8.03	车库
8	嘉兴市三水湾银柳坊 8 幢 208 室及 208C 室	混合	2/6	56.16	住宅
		混合	车库	8.92	车库
9	嘉兴市三水湾银柳坊 8 幢 209 室及 209C 室	混合	2/6	56.16	住宅
		混合	车库	8.03	车库
10	嘉兴市三水湾银柳坊 8 幢 210 室及 210C 室	混合	2/6	56.16	住宅
		混合	车库	8.92	车库
11	嘉兴市三水湾银柳坊 8 幢 211 室及 211C 室	混合	2/6	56.16	住宅
		混合	车库	8.03	车库
12	嘉兴市三水湾银柳坊 8 幢 212 室及 212C 室	混合	2/6	56.16	住宅
		混合	车库	8.92	车库
13	嘉兴市三水湾银柳坊 8 幢 307 室及 307C 室	混合	3/6	56.16	住宅
		混合	车库	12.48	车库
14	嘉兴市三水湾银柳坊 8 幢 308 室及 308C 室	混合	3/6	56.16	住宅
		混合	车库	9.81	车库
15	嘉兴市三水湾银柳坊 8 幢 309 室及 309C 室	混合	3/6	56.16	住宅
		混合	车库	12.48	车库
16	嘉兴市三水湾银柳坊 8 幢 310 室及 310C 室	混合	3/6	56.16	住宅
		混合	车库	9.81	车库
17	嘉兴市三水湾银柳坊 8 幢 311 室及 311C 室	混合	3/6	56.16	住宅
		混合	车库	12.48	车库
18	嘉兴市三水湾银柳坊 8 幢 312 室及 312C 室	混合	3/6	56.16	住宅
		混合	车库	9.81	车库

19	嘉兴市三水湾银柳坊 8 幢 407 室及 407C 室	混合	4/6	56.16	住宅
		混合	车库	8.03	车库
20	嘉兴市三水湾银柳坊 8 幢 408 室及 408C 室	混合	4/6	56.16	住宅
		混合	车库	9.81	车库
21	嘉兴市三水湾银柳坊 8 幢 409 室及 409C 室	混合	4/6	56.16	住宅
		混合	车库	8.03	车库
22	嘉兴市三水湾银柳坊 8 幢 410 室及 410C 室	混合	4/6	56.16	住宅
		混合	车库	9.81	车库
23	嘉兴市三水湾银柳坊 8 幢 411 室及 411C 室	混合	4/6	56.16	住宅
		混合	车库	8.03	车库
24	嘉兴市三水湾银柳坊 8 幢 412 室及 412C 室	混合	4/6	56.16	住宅
		混合	车库	9.81	车库
25	嘉兴市三水湾银柳坊 8 幢 507 室及 507C 室	混合	5/6	56.16	住宅
		混合	车库	8.92	车库
26	嘉兴市三水湾银柳坊 8 幢 508 室及 508C 室	混合	5/6	56.16	住宅
		混合	车库	8.92	车库
27	嘉兴市三水湾银柳坊 8 幢 509 室及 509C 室	混合	5/6	56.16	住宅
		混合	车库	8.92	车库
28	嘉兴市三水湾银柳坊 8 幢 510 室及 510C 室	混合	5/6	56.16	住宅
		混合	车库	8.92	车库
29	嘉兴市三水湾银柳坊 8 幢 511 室及 511C 室	混合	5/6	56.16	住宅
		混合	车库	8.92	车库
30	嘉兴市三水湾银柳坊 8 幢 512 室及 512C 室	混合	5/6	56.16	住宅
		混合	车库	8.92	车库
31	嘉兴市三水湾银柳坊 8 幢 607 室及 607C 室	混合	6/6	56.16	住宅
		混合	车库	6.27	车库
32	嘉兴市三水湾银柳坊 8 幢 608 室及 608C 室	混合	6/6	56.16	住宅
		混合	车库	6.27	车库
33	嘉兴市三水湾银柳坊 8 幢 609 室及 609C 室	混合	6/6	56.16	住宅
		混合	车库	6.27	车库
34	嘉兴市三水湾银柳坊 8 幢 610 室及 610C 室	混合	6/6	56.16	住宅
		混合	车库	6.27	车库

35	嘉兴市三水湾银柳坊 8 幢 611 室及 611C 室	混合	6/6	56.16	住宅
		混合	车库	6.27	车库
36	嘉兴市三水湾银柳坊 8 幢 612 室及 612C 室	混合	6/6	56.16	住宅
		混合	车库	6.27	车库

至价值时点未发现估价对象有其他他项权利记载。

五、价值时点

二〇一九年五月三十一日 (实地查勘之日)。

六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下,于价值时点二〇一九年五月三十一日房地产快速变现价值。

(一) 快速变现价值是指估价对象在没有充足的时间进行营销情况下的价值。

(二) 本报告价格货币单位均为人民币。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则:

(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。

所谓“独立”,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系,在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响,应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见,应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方,应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则,估价机构建立了行之有效的内部审核制度,以保证评估过程规范有序,既不受其他单位和个人的非法干预和影响,也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

(二) 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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释,还要依据估价对象所在地的有关地方性法规(民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例),国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策,估价对象所在地人民政府颁发的有关地

方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供的合法权属证明等资料进行评估。

（三）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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

运用比较法时，对可比案例的期日修正体现了价值时点原则。

（四）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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

（五）最高最佳利用原则

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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

八、估价依据

(一) 法律、法规和政策性文件

1. 国家法律、法规和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发[1985]19号，自1985年度起施行)；
- (2) 《中华人民共和国印花税暂行条例施行细则》(财税(1988)255号、1988年10月1日起施行)；
- (3) 《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》(国务院[90]55号令、1990年5月19日起施行)；
- (4) 《中华人民共和国契税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第224号、1997年10月1日起施行)；
- (5) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号，自1999年1月1日起施行，2004年8月28日第二次修正)；
- (6) 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(中华人民共和国国务院令第448号，自2005年10月1日起施行)；
- (7) 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号，自2007年10月1日起施行)；
- (8) 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第74号，自2007年10月28日起施行)；
- (9) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第72号，自1995年1月1日起施行，2009年8月27日第二次修正)；
- (10) 《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》(财综[2010]98号，自2010年11月7日起施行)；
- (11) 《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90号，自1986年10月1日起施

行,2011年1月8日修订);

(12)《中华人民共和国印花税法暂行条例》(国务院令[1988]第11号、自1988年10月1日起施行、2011年1月8日修订);

(13)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第256号,自1999年1月1日起施行,2014年7月29日第二次修正);

(14)《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告2016年第14号、自2016年5月1日起施行);

(15)《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税(2016)36号、自2016年5月1日起施行);

(16)《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税(2016)43号、自2016年5月1日起施行);

(17)《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号,自2016年12月1日起施行);

(18)《印花税法管理规程(试行)》(国家税务总局公告2016年第77号,2017年1月1日起实施);

(19)《关于清理规范一批行政事业性收费有关政策的通知》(财税[2017]20号、2017年3月15日起施行)。

2. 省市法律、法规和政策性文件

(1)《浙江省土地登记办法》(浙江省人民政府令第141号、自2002年6月1日起施行);

(2)《浙江省城乡规划条例》(浙江省人民代表大会常务委员会公告第51号、自2010年10月1日起施行);

(3)《浙江省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(1992年3月12日浙江省人民政府令第19号发布、自2005年6月1日起施行);

(4)《浙江省城镇土地使用税实施办法》(浙政发[2007]50号、本实施办法自公布之日起施行);

(5)《关于规范城市市政基础设施配套收费标准的通知》(浙价房[1997]209号、浙财综[1997]66号);

(6)《浙江省实施〈中华人民共和国契税暂行条例〉办法》(浙江省人民政府令第100号、自1997年10月1日起施行);

(7)《浙江省地方税务局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的公告》(浙江省地方税务局公告2015年第8号);

(8)《浙江省地方税务局关于规范房产税若干政策问题的通知》(浙地税函[2002]257号、自2002年8月28日起施行);

(9) 《浙江省人民政府办公厅关于深化企业减负降成本改革的若干意见》(浙政办发[2017]48号、2017年6月9日印发);

(10) 《浙江省地方税务局关于扎实做好营业税改征增值税委托地税代征税款和代开增值税发票工作的通知》(浙地税函[2016]100号);

(11) 《浙江省地方税务局浙江省国家税务局关于贯彻落实营业税改征增值税委托地税局代征税款和代开增值税发票有关问题的通知》(浙地税函[2016]99号);

(12) 《浙江省财政厅关于进一步做好契税征收管理工作的通知》(浙财农税字[2008]14号);

(13) 《浙江省人民政府办公厅关于加强土地出让管理工作的通知》(浙政办发[2015]130号、浙政办发[2015]130号);

(14) 《浙江省土地节约集约利用办法》(浙江省人民政府令第343号、自2016年4月1日起施行);

(15) 《关于发布<浙江省地方税务局印花税核定征收管理办法>的公告》(公告2016年第21号、自2017年1月1日起施行)。

(二) 技术标准、规程、规范

1. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015, 自2015年12月1日起实施);
2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013, 自2014年2月1日起实施);
3. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014, 2014年12月1日起实施)。

(三) 估价委托人提供的有关资料

1. 《房地产估价委托书》;
2. 估价委托人提供的其他资料。

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

1. 实地查勘、摄影和记录;
2. 嘉兴市房地产市场信息;
3. 人民银行公布的资金存、贷款利率;
4. 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 通行的估价方法有比较法、收益法、比较法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等, 选择适当的估价方法。

(一) 方法选用分析

估价人员在认真分析所掌握的资料, 并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进

行调查后，根据《房地产估价规范》【GB/T 50291 - 2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899 - 2013】，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法对估价对象房地产价值水平进行测算，选用方法的理由及各方法定义如下表：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	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。	估价对象规划用途为住宅，所在区域与估价对象相似的租售可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较多，故本次评估选取比较法对估价对象进行估价。	选取

（二）本次选用估价方法定义及基本公式

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。

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数。

（本页结束，以下空白）

十、估价结果

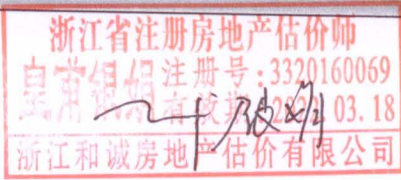
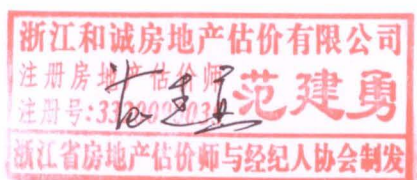
估价人员遵循各项估价原则,根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定,按照估价程序,经过实地查勘与市场调查,选用比较法对估价对象进行了测算,确定估价对象嘉兴市三水湾银柳坊 8 幢 107-607、108-608、109-609、110-610、111-611、112-612 室等 36 套住宅,房地产[房屋建筑面积为 2347.56 平方米(其中车库 325.8 平方米),及相应土地使用权]在满足全部假设和限制条件下于价值时点二〇一九年五月三十一日的估价结果如下:(币种:人民币)

项目名称	规划用途	建成年份	结构	所在层/总层	建筑面积(㎡)	单价(元/㎡)	评估价值(元,取整至千元)
嘉兴市三水湾银柳坊 8 幢 107-607、108-608、109-609、110-610、111-611、112-612 室等 36 套	住宅	1999 年	混合	1-6/6	2021.76	8585.24	17846000
	车库	1999 年	混合	车库	325.8	1500.00	
合计	含土地使用权价值				2347.56	17846000	

合计人民币大写:壹仟柒佰捌拾肆万陆仟元整

十一、注册房地产估价师及其他估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师为:

姓名、注册号	签名	签名日期
皇甫银娟 (注册号:3320160069)		2019 年 6 月 5 日
范建勇 (注册号:3320090035)		2019 年 6 月 5 日

参加本次估价的其他估价人员为：

姓名	签名	签名日期
李阳	李阳	2019 年 6 月 5 日

十二、实地查勘期

二〇一九年五月三十一日。

十三、估价作业期

二〇一九年五月三十一日至二〇一九年六月五日。