

# 房地产估价报告



估价报告编号：浙坤房估〔2024〕5号

估价项目名称：德华兔宝宝装饰新材股份有限公司委托估价的湖州欣佳和贸易有限公司持有的位于洛舍镇洛舍木皮市场66幢、68幢、70幢  
厂房房地产市场价格价值估价项目

估价委托人：德华兔宝宝装饰新材股份有限公司

房地产估价机构：浙江坤元房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：周小芳（注册号：3320200148）

张 艺（注册号：3320170094）

估价报告出具日期：二〇二四年二月二日

## 致估价委托人函

德华兔宝宝装饰新材股份有限公司：

受贵公司的委托，本公司对湖州欣佳和贸易有限公司持有的位于洛舍镇洛舍木皮市场 66 幢、68 幢、70 幢厂房的市场价值进行估价，价值时点为 2023 年 12 月 31 日，估价目的是为估价委托人了解房地产价值提供价值参考依据而评估房地产的市场价值。经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法和收益法对估价对象进行了分析、测算和判断，现将估价结果报告如下：

估价对象为湖州欣佳和贸易有限公司持有的位于洛舍镇洛舍木皮市场 66 幢、68 幢、70 幢厂房房地产，估价对象法定用途均为工业，证载建筑面积合计 51,225.16 平方米。在价值时点符合市场价值和满足本估价报告假设和限制条件下的房地产的市场价值为人民币 200,798,200.00 元，（平均单价为 3,920.00 元），大写金额：**人民币贰亿零柒拾玖万捌仟贰佰元整。**

特别提示：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。估价的详细结果及有关说明，需认真阅读本评估报告的全部内容。

浙江坤元房地产土地估价有限公司

法定代表人：

二〇二四年二月二日

# 目 录

<b>第一部分 房地产估价师声明</b> .....	<b>1</b>
<b>第二部分 估价的假设和限制条件</b> .....	<b>2</b>
一、 估价的假设条件 .....	2
二、 估价的限制条件 .....	3
三、 需要特殊说明的事项 .....	4
<b>第三部分 估价结果报告</b> .....	<b>6</b>
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 .....	9
六、 价值类型 .....	9
七、 估价原则 .....	10
八、 估价依据 .....	10
九、 估价方法 .....	11
十、 估价结果 .....	13
十一、 注册房地产估价师 .....	14
十二、 实地查勘期 .....	15
十三、 估价作业期 .....	15
<b>第四部分 附 件</b> .....	<b>16</b>
1、 估价委托书复印件 .....	17
2、 估价委托人营业执照复印件 .....	20
3、 估价对象位置示意图 .....	21
4、 估价对象权属证明复印件 .....	22
5、 估价对象实地查勘情况和内外部状况等相关照片 .....	31
6、 估价机构营业执照复印件 .....	34
7、 估价机构备案证书复印件 .....	35

8、估价师执业资格证书复印件 .....	36
----------------------	----

## 第一部分 房地产估价师声明

### 我们郑重声明：

1、我们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，但受到本估价报告中的估价假设和限制条件的制约。

3、我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害关系，与有关当事人也没有个人利害关系或偏见。

4、我们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、注册房地产估价师张艺已于 2024 年 1 月 18 日对本估价报告中的估价对象的位置、交通、周围环境和外部配套设施等区位状况以及估价对象土地形状、建筑结构、设施设备、装饰装修、维修养护等实物状况进行了实地查勘并进行记录。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

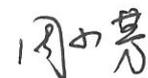
中国注册房地产估价师

注册号

签字

周小芳

3320200148



张 艺

3320170094



## 第二部分 估价的假设和限制条件

### 一、估价的假设条件

#### (一) 一般假设

1、估价委托人向房地产估价机构提供的房地产估价所必需的情况和资料是真实可靠的。估价对象产权明晰，手续齐全。

估价委托人提供了估价对象《不动产权证书》复印件，原件已抵押在银行。我们对资料上记载的权属、面积、用途等进行了审慎检查。注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与《不动产权证书》记载建筑面积大体相当，估价对象设计用途等情况与实地查勘情况基本相符，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，我们未向政府有关部门进行核实，本报告以估价委托人提供资料是合法、真实、准确和完整为假设前提。若上述情况发生变化，需调整估价结果乃至重新估价。

2、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，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。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。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使用。

3、本估价报告中所指的市场价值系指我们对估价对象全部假设和限制条件下，且权属完整下的价值反映。即在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的公开交易市场。同时假设满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 买卖双方都有一段充分了解物业现状及所处市场行情的时间，并且有一段

合理的洽谈交易时间；

(4) 在此期间物业价值将保持稳定，未考虑未来国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响；

(5) 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。估价对象可以在公允市场上自由转让，并以交清相关税费为前提；

(6) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

4、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

5、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。

## (二) 未定事项

估价对象为工业用房，土地剩余使用年限短于建筑物剩余经济寿命，故收益期结束后尚有建筑物残余价值。由于估价委托人未能提供估价对象土地建设用地使用权出让合同，估价人员无法确定其收益期结束后建筑物残余价值是否可取得相应补偿，故本次估价不考虑收益期结束后的建筑物残余价值对估价结果的影响。

## (三) 背离事实假设

在价值时点，估价对象已设定抵押权，基于本次估价目的，本次估价不考虑估价对象已被抵押因素的影响。

## (四) 不相一致假设

本次估价价值时点为 2023 年 12 月 31 日，完成实地查勘日期为 2024 年 1 月 18 日，价值时点与完成实地查勘日期不一致，本次估价假定价值时点估价对象的权益状况和实物状况与完成实地查勘日的状况一致。

## (五) 依据不足假设

无依据不足假设。

## 二、估价的限制条件

1、本估价报告估价目的仅为估价委托人了解房地产价值提供价值参考依据，不得做其他用途。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。本公司不承担任何第三者对本报告书的任何部分内容进行修改的责任。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人不能因得到估价报告而成为估价报告使用人。

2、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，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3、未经本公司同意，本估价报告不得向估价委托人按规定报送的有关报告审查部门以外的单位和个人提供，亦不得将全部或部分内容见诸于任何公开媒体。

4、本报告必须完整使用，对部分使用及违规使用估价报告和估价结果所导致的损失，本估价机构和估价师不承担责任。

5、估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处置方式带来的影响。

### **三、需要特殊说明的事项**

1、本报告中市场现状分析、趋势分析等专业意见，是估价人员根据具体情况和价值时点的市场状况分析推断、预测得出，仅供估价委托人参考，其结论受估价人员经验、能力的限制及一定程度主观因素影响，可能并不完全表示估价对象在价值时点的实际情况，特提请报告使用人注意。

2、估价结果是为确定委托人经济行为提供参考依据，估价时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，估价结果一般亦会发生变化。

3、估价结果未考虑估价对象及其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。

4、若发现本报告中文字、数据等错漏，请及时通知本机构进行更正，否则文字、数据等错漏部分无效。

5、本房地产估价报告经估价机构加盖公章，并由注册房地产估价师签字后方可使用。

6、本次估价结果为含税价。

7、设定估价对象付款方式为价值时点一次性付款，相关税费均由买卖双方各自负担。如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

8、本次估价是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变

化，本报告结果必须作相应调整。

9、本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

10、本估价报告由浙江坤元房地产土地估价有限公司负责解释。

## 第三部分 估价结果报告

### 一、估价委托人

机构名称：德华兔宝宝装饰新材股份有限公司

法定代表人：丁鸿敏

住所：浙江省德清县洛舍镇工业区

### 二、房地产估价机构

估价机构：浙江坤元房地产土地估价有限公司

住所：杭州市西溪路 128 号 901 室

法定代表人：俞华开

资信等级：AAA 级

备案等级：壹级

证书编号：浙建房估证字[2002]036 号

联系电话：0571-88216941

### 三、估价目的

为委托人购买估价对象提供市场价值参考。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象范围界定及基本情况

本次估价对象为湖州欣佳和贸易有限公司持有的位于洛舍镇洛舍木皮市场 66 幢、68 幢、70 幢厂房房地产，具体包括房屋及其附属配套设施、室内装修以及占用分摊的土地使用权。估价对象房屋类型（用途）为工业，建筑面积合计 51,225.16 平方米，相应的土地使用权面积合计 16,653.55 平方米，建筑结构均为钢混，总层数均为 3 层，建成于 2021 年，均为产权持有人 2020 年 12 月购入。估价对象为国有出让土地使用权下的工业房地产。具体见下表：

房屋建筑物情况表

权证编号	建筑物名称	所在层数	总层数	结构	房屋用途	建筑面积(平方米)	对应土地面积(平方米)
浙(2021)德清县不动产权第0045310号	66#厂房	1	3	钢混	工业	5,603.08	1,823.21
浙(2021)德清县不动产权第0045315号	66#厂房	2	3	钢混	工业	5,658.27	1,841.17
浙(2021)德清县不动产权第0045319号	66#厂房	3	3	钢混	工业	5,658.27	1,841.17
浙(2021)德清县不动产权第0045311号	68#厂房	1	3	钢混	工业	5,620.58	1,828.91
浙(2021)德清县不动产权第0045313号	68#厂房	2	3	钢混	工业	5,649.52	1,838.33
浙(2021)德清县不动产权第0045314号	68#厂房	3	3	钢混	工业	5,649.52	1,838.33
浙(2021)德清县不动产权第0045312号	70#厂房	1	3	钢混	工业	5,780.08	1,875.87
浙(2021)德清县不动产权第0045318号	70#厂房	2	3	钢混	工业	5,802.92	1,883.28
浙(2021)德清县不动产权第0045316号	70#厂房	3	3	钢混	工业	5,802.92	1,883.28
合计						51,225.16	16,653.55

## 2、区位状况描述与分析

### (1) 区域位置

估价对象位于德清县洛舍镇洛舍木皮市场。该木皮市场北侧为河道，南侧为顺达路，西侧为中国木皮市场二期，东侧为德清丰乐食品有限公司。（详见附件《地理位置示意图》）。

### (2) 交通条件

估价对象所处地区道路网密度、道路等级均一般，估价对象周边道路有顺达路、振业南路、昌达路等，对外交通一般，距德清县火车站直线距离约 14.4 公里，距德清莫干山机场直线距离约 18 公里。估价对象周边有德清 206 路、德清 301 路、德清 K2 路等公交线路。区域交通无特别的交通管制情况，交通便捷度一般。

### (3) 环境状况

估价对象位于中国木皮市场，建筑物密集度较高，有一定的空气、噪声等污染，自然环境一般。周边无高压输电线路，但有垃圾集中回收站等影响环境的污染源。

估价对象周围有东林中学、洛舍中学等，人文环境较好。

#### (4) 外部配套设施状况

估价对象周边市政基础设施较齐全，开发程度为红线外“五通一平”（通水、通电、通路、通气、通讯，红线内场地平整）。估价对象所属区域市政基础设施比较完善，供电、供水、排水、通讯等市政设施均能满足使用要求。

#### (5) 工业聚集程度

估价对象所处区域为中国木皮市场，工业聚集程度较好。

### 3、实物状况描述与分析

#### (1) 建筑物实物状况

估价对象为位于洛舍镇洛舍木皮市场 66 幢、68 幢、70 幢厂房房地产。基本情况如下：

房屋建筑物情况一览表

序号	名称	购入年月	结构	所在层数	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价对象现状
1	66#厂房	2020 年 12 月	钢混	1	3	5,603.08	外墙涂料，内墙刷乳胶漆，地面水泥砂浆、部分环氧地坪，塑钢窗，钢制门，铝扣板吊顶，楼梯面水泥抹灰、钢制扶手，安装货运电梯
2	66#厂房	2020 年 12 月	钢混	2	3	5,658.27	
3	66#厂房	2020 年 12 月	钢混	3	3	5,658.27	
4	68#厂房	2020 年 12 月	钢混	1	3	5,620.58	外墙涂料，内墙刷乳胶漆，地面水泥砂浆、部分环氧地坪，塑钢窗，钢制门，铝扣板吊顶，楼梯面水泥抹灰、钢制扶手，安装货运电梯
5	68#厂房	2020 年 12 月	钢混	2	3	5,649.52	
6	68#厂房	2020 年 12 月	钢混	3	3	5,649.52	
7	70#厂房	2020 年 12 月	钢混	1	3	5,780.08	外墙涂料，内墙刷乳胶漆，地面水泥砂浆、部分环氧地坪，塑钢窗，钢制门，铝扣板吊顶，楼梯面水泥抹灰、钢制扶手，安装货运电梯
8	70#厂房	2020 年 12 月	钢混	2	3	5,802.92	
9	70#厂房	2020 年 12 月	钢混	3	3	5,802.92	

上述房屋建筑结构质量一般，维护保养情况一般。

#### (2) 土地实物状况

估价对象为位于洛舍镇洛舍木皮市场 66 幢、68 幢、70 幢厂房占用的土地，所处地块形状为较完整矩形，占用土地面积合计 16,653.55 平方米，用途为工业用地，

所在宗地形状、地块地势、水文地质情况一般，宗地基础配套较完善，开发程度达到“五通一平”，无不利规划限制条件，利用状况较好。

#### 4、权益状况描述与分析

##### (1) 房地产权利状况

本次估价对象包括 3 幢工业厂房房地产，每幢楼各层已分别办妥《不动产权证书》。具体见下表：

权证编号	建筑物名称	所在层数	总层数	结构	建筑面积(平方米)
浙(2021)德清县不动产权第 0045310 号	66#厂房	1	3	钢混	5,603.08
浙(2021)德清县不动产权第 0045315 号	66#厂房	2	3	钢混	5,658.27
浙(2021)德清县不动产权第 0045319 号	66#厂房	3	3	钢混	5,658.27
浙(2021)德清县不动产权第 0045311 号	68#厂房	1	3	钢混	5,620.58
浙(2021)德清县不动产权第 0045313 号	68#厂房	2	3	钢混	5,649.52
浙(2021)德清县不动产权第 0045314 号	68#厂房	3	3	钢混	5,649.52
浙(2021)德清县不动产权第 0045312 号	70#厂房	1	3	钢混	5,780.08
浙(2021)德清县不动产权第 0045318 号	70#厂房	2	3	钢混	5,802.92
浙(2021)德清县不动产权第 0045316 号	70#厂房	3	3	钢混	5,802.92

##### (2) 他项权利状况

在价值时点，根据估价委托人提供的情况，估价对象的房产已设定抵押。

根据估价委托人提供的租赁合同，估价对象的房产已出租。

在价值时点，估价对象产权明晰，无产权纠纷。

本次估价未考虑上述抵押、出租事项对估价结果的影响。

## 五、价值时点

本次估价的实地查勘之日为 2024 年 1 月 18 日。

本次估值的价值时点为 2023 年 12 月 31 日。

价值时点确定的理由：以合同约定日为准。

## 六、价值类型

1、价值类型名称：房地产市场价值。

2、价值定义：本报告提供的房地产市场价值，是估价对象于价值时点的市场价

值。所谓市场价值是指是估价对象在正常交易情况下经适当营销后，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。

3、价值内涵：估价对象房屋类型为工业厂房，建成于 2021 年，购入日期为 2020 年 12 月的房屋及其相应土地使用权，土地用途为工业，土地使用权来源为出让，土地使用年限至 2068 年 10 月 9 日，开发程度为“五通一平”（通水、通电、通路、通讯、通排水，红线内场地平整）在全部假设和限制条件下于价值时点的市场价值。

## 七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

1、客观、独立、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。

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。

3、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。

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。

5、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。

估价对象为在用房产，维持现状继续利用最为合理，故本次估价依据维持现状前提进行估价。

## 八、估价依据

1、有关法律、法规

(1) 《资产评估法》（2016 年 7 月 2 日主席令第 46 号）；

(2) 《中华人民共和国民法典》；（中华人民共和国主席令第 45 号，2021 年 1 月 1 日起施行）

(3) 《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、2007 年 8 月 30 日起施行，2009 年 8 月 27 日第二次修正，2019 年 8 月 26 日第三次

修正)；

(4) 《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、1999 年 1 月 1 日起施行，2004 年 8 月 28 日第二次修正，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；

(5) 《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、1999 年 1 月 1 日起施行，2014 年 7 月 29 日第二次修订，2021 年 7 月 2 日第三次修正）；

(6) 《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、2008 年 1 月 1 日起施行，2015 年 4 月 24 日第一次修正，2019 年 4 月 23 日第二次修正）；

(7) 《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》（中华人民共和国国务院令第 55 号、1990 年 5 月 19 日起施行，2020 年 11 月 29 日修订）；

(8) 《国务院关于修改〈中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例〉的决定》（中华人民共和国国务院令第 483 号、2007 年 1 月 1 日起施行）；

(9) 《房屋登记办法》（中华人民共和国建设部令第 168 号、2008 年 7 月 1 日起施行）；

## 2、规范性文件、技术规程

(1) 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（国家标准 GB/T50899-2013）；

(3) 《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508—2014）。

## 3、产权依据

估价委托人提供的《不动产权证书》复印件资料；

## 4、其他依据

(1) 本公司相关的房地产统计资料；

(2) 估价专业人员对估价对象核实、勘察和市场调查等所搜集的佐证资料；

(3) 其他。

## 九、估价方法

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《房地产估价基本术语规范》（GB/T50899-2013），常用的房地产估价方法有收益法、比较法、假设开发法、成本法等，估价方法的选择应按照房地产价格评估技术规范，

根据各种方法的适用范围，结合估价对象的具体特点以及估价目的进行。

### 1、本次估价所选取方法的理由

#### (1) 选取比较法理由

有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要估价方法，估价对象周边类似房地产交易活跃，市场依据充分，故可选用比较法。

#### (2) 选取收益法理由

收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法，由于估价对象为可取得收益的房地产项目，其收益情况具有可预测性和持续性，且区域租赁市场较发达，符合收益法的应用条件及适用范围，故选用收益法。

### 2、未选用其他方法的理由

#### (1) 未选取假设开发法理由

估价对象为已建成并正常使用的房屋，且目前为最佳使用状态，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故不适合选用假设开发法。

#### (2) 未选取成本法理由

虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，难以准确体现估价对象的房地产价值，特别是现时经营开发性质的房地产主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，成套（非）住宅房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时市场价格，且估价对象周边类似的房地产交易及租赁案例较多，应首选比较法及收益法作为估价方法，故不适合选用成本法

### 3、比较法

选择价值时点近期的若干类似房地产交易实例，再对其实际交易价格从实际交易情况、市场状况、权益状况、区位状况、实物状况等各方面与估价对象具体条件比较进行修正，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后从而确定估价对象价值或价格的方法。其基本公式为：

$$P = \sum_{i=0}^n W_i X_i a_i b_i c_i d_i e_i$$

其中：P—估价对象房地产价格，

$W_i$ —第*i*个可比实例的权重值，

$X_i$ —第*i*个可比实例的价格，

$a_i$ 、 $b_i$ 、 $c_i$ 、 $d_i$ 、 $e_i$ —第*i*个可供比较实例的交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况的修正系数。

#### 4、收益法

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。

在具体运用收益法估价方法时，选择报酬资本化法中的全剩余寿命模式求取估价对象的收益价值。未来的正常净收益选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

根据估价对象的特点，本次估价采用的收益法公式是报酬资本化法中的全剩余寿命模式，其基本计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r_i)^i}$$

其中：V—收益价值（元 / 平方米）

$A_i$ —期间收益（元 / 平方米）

$r_i$ —未来第*i*年的报酬率（%）

t—持有期（年）

#### 5、估价技术路线

(1) 运用比较法求取估价对象比较价值；

(2) 运用收益法求取估价对象收益价值；

(3) 因本次估价目的系购买估价对象，并非预测其未来收益，故本次估价结果采用比较法结果确定估价对象房地产价值。

### 十、估价结果

根据产权持有人提供的资料和估价目的，注册房地产估价师遵循各项估价原则，按照国家有关房地产估价规范、规定的估价工作程序，经过实地查勘与市场调查，通过对不同价值时点当时影响房地产估价的背景进行综合分析后，运用比较法

和收益法的估价方法，最终选用比较法，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点（2023 年 12 月 31 日）的房地产市场价值为人民币 200,798,200.00 元，（平均单价为 3,920.00 元），大写金额：人民币贰亿零柒拾玖万捌仟贰佰元整。具体明细如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法及结果 估价对象及结果		测算结果		估价结果	
		比较法结果	收益法结果		
66#1 层	总价（元）	22,188,200.00	总价 188,617,700.00 元 单价 3,680.00 元/m <sup>2</sup>	22,188,200.00	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	3,960.00		3,960.00	
66#2 层	总价（元）	22,180,400.00		22,180,400.00	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	3,920.00		3,920.00	
66#3 层	总价（元）	21,954,100.00		21,954,100.00	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	3,880.00		3,880.00	
68#1 层	总价（元）	22,257,500.00		22,257,500.00	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	3,960.00		3,960.00	
68#2 层	总价（元）	22,146,100.00		22,146,100.00	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	3,920.00		3,920.00	
68#3 层	总价（元）	21,920,100.00		21,920,100.00	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	3,880.00		3,880.00	
70#1 层	总价（元）	22,889,100.00		22,889,100.00	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	3,960.00		3,960.00	
70#2 层	总价（元）	22,747,400.00		22,747,400.00	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	3,920.00		3,920.00	
70#3 层	总价（元）	22,515,300.00		22,515,300.00	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	3,880.00		3,880.00	
汇总估价结果	总价（元）	200,798,200.00		188,617,700.00	200,798,200.00
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	3,920.00		3,680.00	3,920.00

### 十一、注册房地产估价师

中国注册房地产估价师

注册号



签章日期

周小芳

3320200148

2024年2月2日

张艺

3320170094



2024年2月2日

### 十二、实地查勘期

二〇二四年一月十八日。

### 十三、估价作业期

二〇二四年一月十八日至二月二日。

## 第四部分 附 件

- 1、估价委托书复印件
- 2、估价委托人营业执照复印件
- 3、估价对象位置示意图
- 4、估价对象权属证明复印件
- 5、估价对象实地查勘情况和内外部状况等相关照片
- 6、估价机构营业执照复印件
- 7、估价机构备案证书复印件
- 8、估价师执业资格证书复印件

# 房地产估价业务约定书

编号：H-HZ24-000049

甲方（委托人）：德华兔宝宝装饰新材股份有限公司

乙方（受托人）：浙江坤元房地产土地估价有限公司

甲方因拟了解房地产价值需要进行房地产估价，委托乙方作为估价机构，乙方同意接受甲方的委托。根据《中华人民共和国民法典》等法律、法规的规定，为明确双方的权利和义务，经甲乙双方友好协商，订立本业务约定书。

一、委托估价项目名称：德华兔宝宝装饰新材股份有限公司拟了解湖州欣佳和贸易有限公司持有的位于洛舍镇洛社木皮市场 66 幢、68 幢、70 幢厂房房地产市场价值估价项目

二、估价目的：为委托人了解房地产价值提供市场价值参考依据。

三、委托估价资产的范围：湖州欣佳和贸易有限公司持有的位于洛舍镇洛社木皮市场 66 幢、68 幢、70 幢厂房，建筑面积合计 51,225.16 平方米。

四、价值时点：2023 年 12 月 31 日

五、评估完成期限：根据房地产估价工作的时间安排，甲方应于 2024 年 1 月 15 日前完成有关房地产估价的批准手续和房地产清查工作，并提供乙方评估所需的资产清查估价申报表、权属证明及其他相关资料。乙方收到甲方提供的全部资料后 15 日内完成甲方委托的估价工作，并向甲方提交正式《房地产估价报告书》。若甲方不能及时提供资料，乙方提交报告的时间可以顺延。

六、乙方应指派至少 2 名注册房地产估价师和 若干 名助理人员承办该项业务，以确保评估工作按期完成；甲方对乙方估价人员中涉及与甲方有利害关系的人员有权要求其回避。

七、估价报酬及支付方式



#30214

1、根据国家规定及此次估价的特定目的及本项目评估工作的繁简程度，甲乙双方协商本次房地产估价收费额为人民币\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_）。（上述约定价款均已包含乙方因履行本业务约定书而需支付的各项成本和费用、管理费、税费，以及利润等，除此之外，乙方不再要求甲方支付其他费用）。

2、支付方式：甲方应在本约定书签订后预付估价费用人民币\_\_\_\_\_元，其余待估价报告书交付之日结清。

#### 八、甲方的责任

1、及时提供估价所需要的全部资料，包括清查估价申报表、经济行为的批文、财务帐簿凭证、产权证明文件、经济合同及其他有关资料，并对提供文件、资料的真实性、完整性和合法性负责。

2、密切配合乙方进行的估价工作，特别是在乙方进行现场勘察、产权证件的核实工作时，甲方应指定专业人员配合。

3、为乙方在工作过程中协调企业内部及与估价相关的其他各有关中介机构、外部管理部门的关系创造良好条件。

#### 九、乙方的责任

1、在估价工作中，坚持独立、客观、公正的原则，认真执行法律和行政法规，对出具《房地产估价报告书》承担相应的法律责任。

2、遵守职业道德，对甲方提供的内部资料和估价结果，严守秘密。

3、乙方有义务指派专人指导甲方人员，进行财产清查、编制资产清查估价申报表、搜集有关估价资料，并应作好与其他中介机构的协调工作。

十、估价报告的使用范围：乙方在估价工作完成时出具的《房地产估价报告书》，在甲方支付全部评估费用后，其使用权归甲方，但估价报告仅能用于报告书中确定的目的，使用不当的责任与乙方无关。乙方非为法律、行政法规和行业规定所允许或经甲方同意，不得向他人提供或公开该报告书及相关内容。

十一、业务约定书的有效期限：本业务约定书经甲乙双方法定代表人或授权代表人签字、单位盖章后生效，约定事项全部完成后失效。

十二、违约责任：甲乙双方按照《中华人民共和国民法典》的规定承担相应的违约责任。

十三、甲方与乙方因本业务约定书内容发生的争议，首先应当协商解决，解决不



#30214

成的，任何一方有权向甲方所在地人民法院提起诉讼。

十四、本业务约定书一式 2 份，甲乙双方各 1 份。其未尽事宜，由双方协商解决。



甲方：德华兔宝宝装饰新材股份有限公司 乙方：浙江坤元房地产土地估价有限公司

法定代表人：丁鸿敏



法定代表人：[Signature]



委托代理人：\_\_\_\_\_

委托代理人：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

电话：0571-88216941

传真：\_\_\_\_\_

传真：0571-87178826

地址：\_\_\_\_\_

地址：杭州市润奥商务中心 T2 23F

邮编：\_\_\_\_\_

邮编：311215

2024 年 1 月 8 日

2024 年 1 月 8 日

签约地点：杭州



#30214



# 营业执照 (副本)

统一社会信用代码

913300006095805007 (1/1)



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

名称 德华兔宝宝装饰新材股份有限公司

注册资本 捌亿叁仟玖佰捌拾万陆仟叁佰柒拾贰元

类型 其他股份有限公司(上市)

成立日期 2001年12月27日

法定代表人 丁鸿敏

住所 浙江省德清县洛舍镇工业区

经营范围

油漆、辅助材料的批发无储存经营(凭许可证经营),木制品检测(凭许可证经营),第二类增值电信业务中的信息服务业务(仅限互联网信息服务)(凭许可证经营),人造板、装饰贴面板,木质地板(限分支机构生产)、其它木制品及化工产品(不含危险品及易制毒化学品)的生产、销售,木门、衣柜厨具、木制品家具的销售,速生木种植,原木的加工和销售,经营进出口业务,质量技术咨询,计算机网络技术的技术开发,家居用品设计,会展服务,市场营销策划,品牌管理服务,装饰材料制造与销售。(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)

登记机关



2023年08月16日



湖州万鸿工艺品

新宏利木皮厂

浙江裕丰智能  
家居有限公司

华强木业

顺通木业

湖州木都古建园林  
工程有限公司

顺达路

普济寺

浙江省编号: EDC330521120219074492324

浙 ( 2021 ) 德清县 不动产权第 0045310 号

权利人	湖州欣佳和贸易有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	洛舍镇洛舍木皮市场66幢	
不动产单元号	330521 005001 GB05042 F00010001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/自建房	
用途	工业用地/工业	
面积	土地使用权面积1823.21m <sup>2</sup> /房屋建筑面积5603.08m <sup>2</sup>	
使用期限	国有建设用地使用权至2068年10月09日止	
权利其他状况	土地使用权面积: 1823.21m <sup>2</sup> , 其中独用土地面积0m <sup>2</sup> , 分摊土地面积1823.21m <sup>2</sup>	

标准地  
本宗地在2023年1月8日

该工业项目已通过

房地产税源编号

3305212021021665

完税时间

2021-11-30

序号	所在层	总层数	户数	规划用途	建筑面积	竣工年份
1	1	3		工业	5603.08m <sup>2</sup>	2021

附记





浙江省编号: BDC330521120219074496252

浙 ( 2021 ) 德清县 不动产权第 0045319 号

权利人	湖州欣佳和贸易有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	洛舍镇洛舍木皮市场66幢	
不动产单元号	330521 005001 GB05042 F00010003	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/自建房	
用途	工业用地/工业	
面积	土地使用权面积1841.17m <sup>2</sup> /房屋建筑面积5658.27m <sup>2</sup>	
使用期限	国有建设用地使用权至2068年10月09日止	
权利其他状况	土地使用权面积: 1841.17m <sup>2</sup> , 其中独用土地面积0m <sup>2</sup> , 分摊土地面积1841.17m <sup>2</sup>	

附 记



标准地  
本宗地在2023年1月9日  
该工业项目已

序号	所在层	总层数	户号	规划用途	建筑面积	竣工年份
1	3	3		工业	5658.27m <sup>2</sup>	2021









权利人	湖州欣佳和贸易有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	洛舍镇洛舍木皮市场68幢	
不动产单元号	330521 005001 GB05042 F00030003	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/自建房	
用途	工业用地/工业	
面积	土地使用权面积1838.33㎡/房屋建筑面积5649.52㎡	
使用期限	国有建设用地使用权至2068年10月09日止	
权利其他状况	土地使用权面积: 1838.33㎡, 其中独用土地面积0㎡, 分摊土地面积1838.33㎡	



标准地  
本宗地在2023年10月6日挂牌

该工业项目  
已通过竣工验收



序号	所在层	总层数	户号	规划用途	建筑面积	竣工年份
1	3	3		工业	5649.52㎡	2021

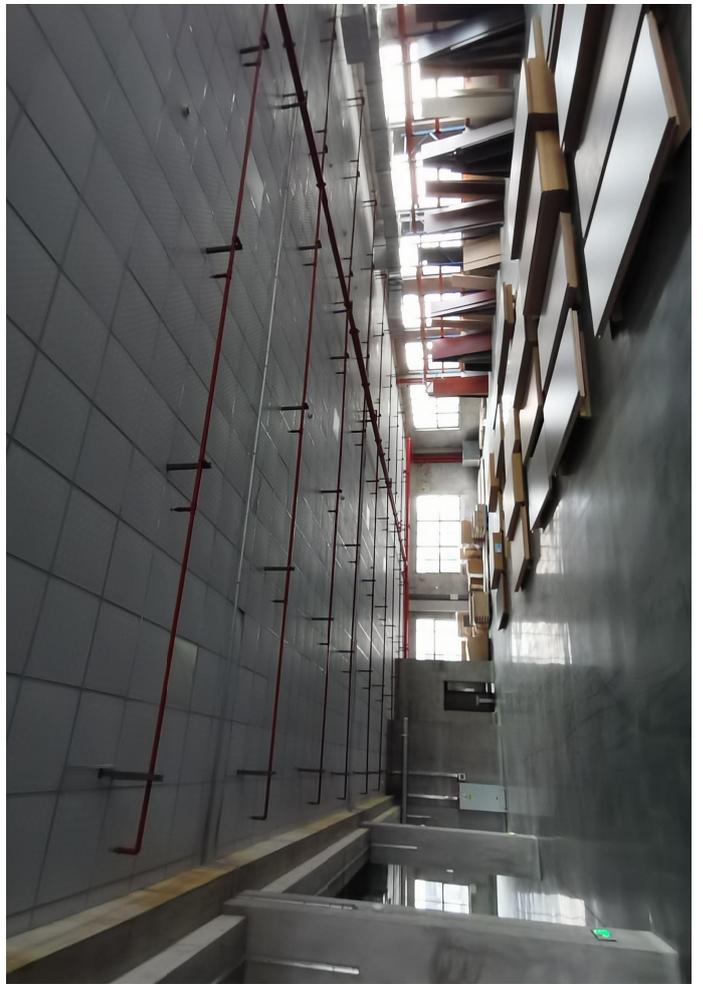
权利人	湖州欣佳和贸易有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	洛舍镇洛舍木皮市场70幢	
不动产单元号	330521 005001 GB05042 F00050003	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/自建房	
用途	工业用地/工业	
面积	土地使用权面积1883.28m <sup>2</sup> /房屋建筑面积5802.92m <sup>2</sup>	
使用期限	国有建设用地使用权至2068年10月09日止	
权利其他状况	土地使用权面积: 1883.28m <sup>2</sup> , 其中独用土地面积0m <sup>2</sup> , 分摊土地面积1883.28m <sup>2</sup>	

标准地  
本宗地在2022年1月1日竣工验收。  
该工业项目已通过竣工验收。



序号 所在层 总层数 户号 规划用途 建筑面积 竣工年份  
1 3 3 工业 5802.92m<sup>2</sup> 2021









# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91330000712559566U (1/1)

名称 浙江坤元房地产土地估价有限公司  
类型 有限责任公司  
住所 杭州市西溪路 128 号 901 室  
法定代表人 俞华开  
注册资本 贰佰万元整  
成立日期 1999 年 03 月 15 日  
营业期限 1999 年 03 月 15 日至 长期  
经营范围 土地评估(范围详见资质证书), 房地产评估(凭资质证书经营), 房地产中介代理, 房地产信息咨询服务。(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)



登记机关



2017 年 02 月 24 日

应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告

# 房地产估价机构备案证书

机构名称：浙江坤元房地产土地估价有限公司

法定代表人：俞华开  
(执行合伙人)或负责人

住 所：杭州市西溪路128号901室

联系电话：0571-88216941

统一社会信用代码：91330000712559566U

组织形式：有限责任公司

首次备案日期：2006-07-07

备案等级：一级

证书编号：浙建房估证字(2002)036号

有效期限：2021年08月03日至2024年08月02日



中国房地产估价  
信用档案系统



二〇二一年八月三日

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.



No. 00228120

姓名 / Full name

周小芳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

362322199003090080

注册号 / Registration No.

3320200148

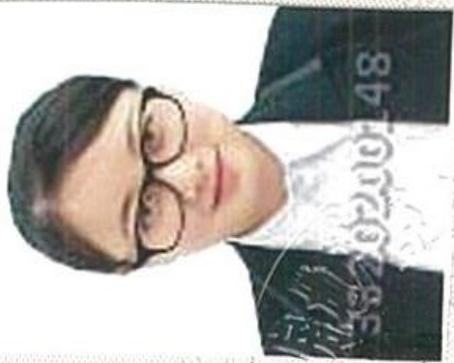
执业机构 / Employer

浙江坤元房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-6-4

持证人签名 / Bearer's signature



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.



No. 00238208

姓名 / Full name

张艺

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

342401199001191021

注册号 / Registration No.

3320170094

执业机构 / Employer

浙江坤元房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-11-29

持证人签名 / Bearer's signature