

房地产估价报告

估价报告编号：嘉中正房估（2025 企）047 号

估价委托方：平湖市金地开发有限公司

估价机构：嘉兴市中正房地产资产评估有限公司

估价项目名称：浙江景兴纸业股份有限公司位于平湖市曹桥街道曹桥村（5793.1 m²地块）的房屋、附属物及装修价格评估

注册房地产估价师：王国健（3320160040）、曹瑞（3320150144）

估价报告出具日期：2025 年 6 月 12 日

致估价委托人函

平湖市金地开发有限公司：

受贵方委托，我单位于 2025 年 6 月 3 日对估价对象浙江景兴纸业股份有限公司位于平湖市曹桥街道曹桥村（5793.1 m²地块）的房屋、附属物及装修进行了现场查勘。

估价目的：为委托方企业腾退确定估价对象房屋、附属物及装修补偿价值提供参考依据。

价值时点：本次估价以现场查勘日 2025 年 6 月 3 日为价值时点。

估价对象及估价范围：根据委托方的要求，列入本次评估范围包含浙江景兴纸业股份有限公司位于平湖市曹桥街道曹桥村（5793.1 m²地块）的房屋、附属物及装修。估价对象所处地块为出让工业用地，该地块上有无证建筑物 226.76 平方米，主要结构为砖木及彩板棚。本次估价结果不包含占用土地的价值、搬迁补助费、临时安置补助费等政策性补偿。

估价方法：成本法。

价值类型：市场价值。

估价结果：我单位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，选用成本法的估价方法，通过综合分析影响房地产价格因素，进行科学认真测算，最终确定估价对象在价值时点 2025 年 6 月 3 日的评估价值为人民币 162.0929 万元，大写：人民币壹佰陆拾贰万零玖佰贰拾玖元整。

特别提示：

1. 本估价报告使用期限为一年，自出具日期 2025 年 6 月 12 日起至 2026 年 6 月 11 日止。

2. 欲了解该估价项目的全面情况，请详见估价结果报告，报告使用时请特别关注估价假设和限制条件提示内容。

嘉兴市中正房地产资产评估有限公司

2025 年 6 月 12 日



目 录

一、注册房地产估价师声明	4
二、估价的假设和限制条件	5-6
三、估价结果报告	7
(一) 估价委托人	7
(二) 估价机构	7
(三) 估价目的	7
(四) 估价对象	7
(五) 价值时点	8
(六) 价值类型	8
(七) 估价依据	8
(八) 估价原则	8
(九) 估价方法	9
(十) 估价结果	9
(十一) 注册房地产估价师	10
(十二) 实地查勘期	10
(十三) 估价作业期	10
四、附 件	11
1、房地产估价汇总表及明细表	11
2、估价对象的平面示意图	11
3、估价对象的照片	11
4、委托方提供的资料复印件	11
5、估价方营业执照复印件	11
6、估价方资质证书复印件	11
7、注册估价师资格证书复印件	11

一、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或偏见。
- 4、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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象在 2025 年 6 月 3 日进行了实地查勘，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。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、本估价报告依据委托方提供的相关资料，委托方须对资料的真实性负责。因资料失实造成的后果，由委托方承担相应的责任。

注册房地产估价师	注册号	签字盖章	签字日期
王国健	3320160040	嘉兴市中正房地产资产评估有限公司 注册房地产估价师 王国健 注册号: 3320160040 浙江省房地产估价师与经纪人协会制发	25年6月12日
曹瑞	3320150144	嘉兴市中正房地产资产评估有限公司 注册房地产估价师 曹瑞 注册号: 3320150144 浙江省房地产估价师与经纪人协会制发	25年6月12日

二、估价的假设和限制条件

（一）、本次估价的前提和假设

1、本次估价以委托方提供的估价资料真实合法为前提，若委托方提供的资料失实或有任何隐匿，本公司不承担任何责任。

2、假定价值时点的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。

3、假定估价对象产权明晰、手续齐全，为国有出让工业用地上的合法建筑，可在公开市场上自由转让。

4、本估价报告中的市场价值，其基于如下假设：

- (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。

5、我公司估价人员于价值时点对估价对象进行了实地查勘，并对其进行了实地查勘记录和外部状况的拍摄，对本报告披露的估价对象实地勘察情况的客观性、真实性、公正性承担责任；但估价师对估价对象的实地查勘，仅限于外观和使用状况，不承担对估价对象建筑结构质量以及被遮盖、未暴露及难于接触到的部件进行检视的责任，故在本次估价中我们是以房屋无重大质量问题且满足设计使用年限为估价前提的。

（二）、未定事项假设

未定事项假设是对估价所必须的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。本次估价无未定事项假设。

（三）、背离事实假设

背离事实假设是因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所作的与估价对象在价值时点的实际状况不一致的合理假定。本次估价无背离事实假设。

（四）、不相一致假设

不相一致假设是在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等

情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。本次估价无不相一致假设。

（五）、依据不足假设

依据不足假设是在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。本次估价无依据不足假设。

（六）、本报告使用限制条件

1、本报告及其结果仅限于此次委托方企业腾退的估价目的，若用于其他目的、则本估价结果无效。

2、本报告必须完整使用，未经本公司书面同意，不得向委托方、报告使用者和报告审核部门之外的单位或个人提供，也不得以任何形式公开发表。

3、本估价报告使用期限为本估价报告出具之日起壹年，在此期间，若估价对象状况、房地产市场状况以及本次估价所依据的假设和限制条件等影响房地产价格的因素发生变化，对估价对象评估价值产生明显影响时，需重新评定。

4、本估价报告须经估价人员签字并加盖估价机构公章、作为一个整体时有效，复印件无效。

5、估价对象的无证房产建筑面积以委托人现场确认、评估人员现场测量为准，如与实际不符，需作相应的调整。

6、自价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及使用状况如发生变化，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论。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

单位名称：平湖市金地开发有限公司

所在地：平湖市曹桥街道曹家桥曹桥中路 13 号

（二）估价机构

机构名称：嘉兴市中正房地产资产评估有限公司

地 址：平湖市当湖街道解放东路 39 号 2 楼

法定代表人：王国健

估价资质等级：贰级

资质证书编号：浙建房估证字[2013]068 号

联系电话：0573-85301188 传真：0573-85011759

（三）估价目的

为委托方企业腾退确定估价对象房屋、附属物及装修补偿价值提供参考依据。

（四）估价对象

1、估价对象基本概况

本次估价对象及范围为浙江景兴纸业股份有限公司位于平湖市曹桥街道曹桥村（5793.1 m²地块）的房屋、附属物及装修，估价对象所处地块为出让工业用地，土地使用权面积为 5793.1 平方米，该地块上有无证建筑面积 226.76 平方米，建筑主要结构为砖木及彩板棚。估价对象现为出租状态。

2、估价对象区域状况

（1）地理位置

估价对象位于平湖市曹桥街道曹桥村。

（2）交通状况

估价对象东临道路，区域内的道路类型为主干道，道路通达状况较好。

3、估价对象实物状况

估价对象为浙江景兴纸业股份有限公司的房屋、附属物和装修，估价对象无证建筑面积 226.76 平方米，主要结构为砖木及彩板棚（详见评估明细表）。估价对象现为出租状态，使用维护状况一般。

4、估价对象权属状况

估价对象土地使用权人为浙江景兴纸业股份有限公司，权利人持有国有土地使用权证《平湖国用（2008）第 00280 号》，土地使用权面积为 5793.10 平方米，权属为国有出让工业用地，使用期限至 2046 年 11 月 16 日止。

（五）价值时点

本次估价以现场查勘日 2025 年 6 月 3 日为价值时点。

（六）价值类型

价值类型：市场价值

价值定义：市场价值为估价对象由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的价值。

（七）估价依据

- 1、委托方与本所签订的《房地产估价委托合同》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《中华人民共和国民法典》；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》；
- 6、住建部 2015 年第 797 号《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 7、《国有土地上房屋征收评估办法》；
- 8、委托方提供的资料复印件；
- 9、估价对象现场查勘记录；
- 10、本估价机构及估价人员掌握的房地产市场相关资料；
- 11、平湖市房屋征收相关执行标准；

（八）估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

1、合法原则

房地产估价必须以估价对象有合法使用、合法交易、合法处分为前提进行。

2、最高最佳使用原则

房地产估价中所确定的客观合理价格或价值，其实质是房地产的经济价值，体现在房地产的使用过程中。房地产估价时必须以估价对象用于最高最佳使用为前提，使确定有估价结论时保持相同的口径。最高最佳使用必须是指法律上许可、技术上可能、经济上可行。

3、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理的价格或价值。同一宗房地产在不同时点往往会有不同的价格，所以在评估一宗房地产价格时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况也是以其在该时点的状况为准。

4、替代原则

循序替代原则，要求估价结论不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价常用的方法有市场比较法、成本法、收益法、假设开发法等四种方法。

根据本次估价目的和委托方指定的估价范围，故本次估价选用成本法对其进行评估。成本法是求取估价对象在估价时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。

（十）估价结果

我单位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，选用成本法的估价方法，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 2025 年 6 月 3 日的评估价值为人民币 162.0929 万元，大写：人民币壹佰陆拾贰万零玖佰贰拾玖元整。

(十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册号	签字盖章	签字日期
王国健	3320160040	嘉兴市中正房地产资产评估有限公司 注册房地产估价师 王国健 注册号: 3320160040 浙江省房地产估价师与经纪人协会制发	25年6月12日
曹瑞	3320150144	嘉兴市中正房地产资产评估有限公司 注册房地产估价师 曹瑞 注册号: 3320150144 浙江省房地产估价师与经纪人协会制发	25年6月12日

(十二) 实地查勘期

2025 年 6 月 3 日。

(十三) 估价作业期

2025 年 6 月 3 日至 2025 年 6 月 12 日。

四、附 件

- 1、房地产估价汇总表及明细表
- 2、估价对象的平面示意图
- 3、估价对象的照片
- 4、委托方提供的资料复印件
- 5、估价方营业执照复印件
- 6、估价方资质证书复印件
- 7、注册估价师资格证书复印件

嘉兴市中正房地产资产评估有限公司

房地产估价结果汇总表

价值时点：2025年6月3日

单位名称：浙江景兴纸业股份有限公司				评估编号：2025企047号
单位地址：平湖市曹桥街道曹桥村（5793.1m²地块）				
序号	分项	面积（平方米）	分项评估价值（万元）	备 注
一	合计建筑物	226.76	6.8555	
1	无证建筑物	226.76	6.8555	
二	附属物及装修		155.2374	
2	厂区附属物及装修		155.2374	
合计评估价值		一+二	162.0929	



室内外附属物、房屋装修装饰评估明细表

单位名称：浙江景兴纸业股份有限公司

单位地址：曹桥街道曹桥村8组

5793.1m²地块

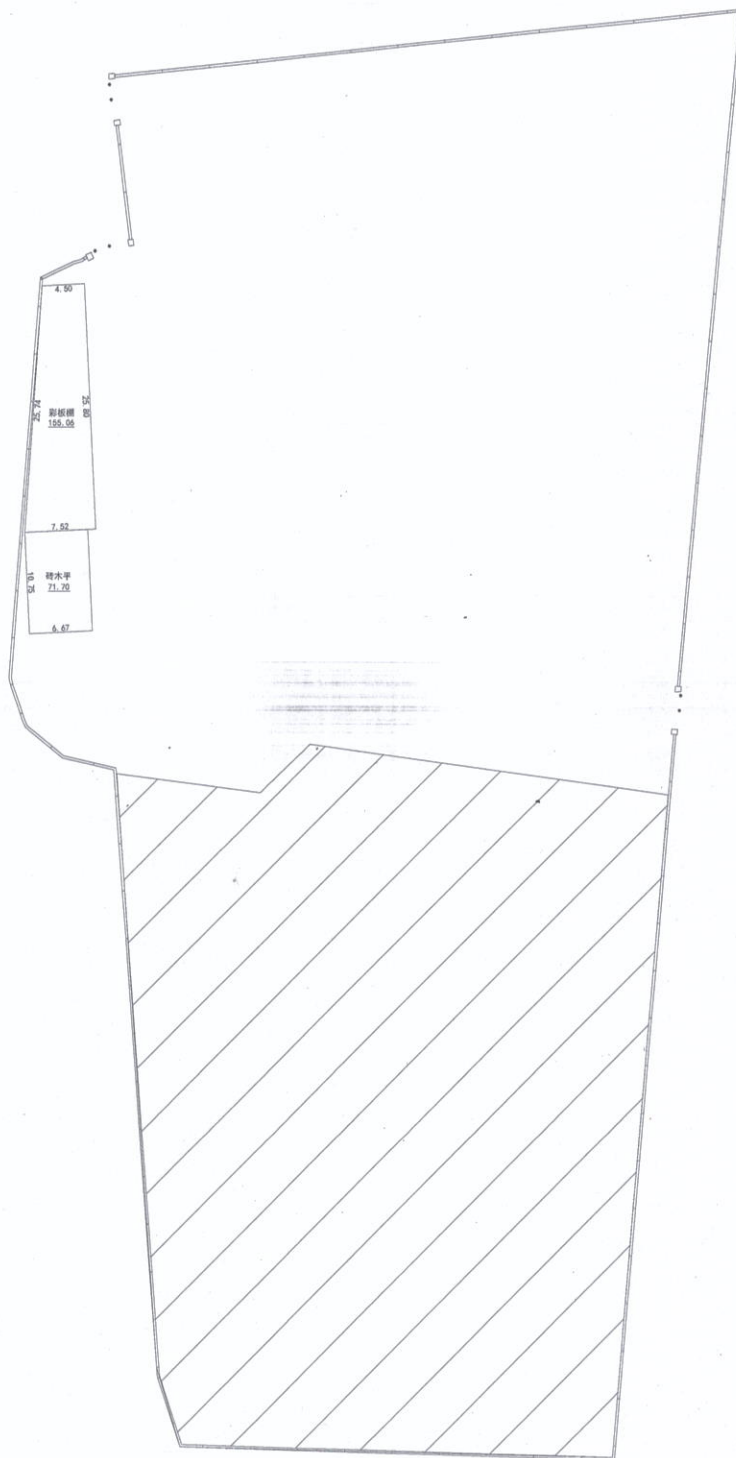
序号	名称	单位	数量	单价 (元/单位)	重置价值 (元)	成新率	评估价格 (元)	备注
一	附属物				1611038.85	95%	1530486.91	
	砖砌围墙	平方	467.07	180.00	84072.60			
	铁网围栏	平方	194.35	45.00	8745.75			
	蹲便器	只	2.00	300.00	600.00			
	砖砌门墩	立方	2.48	500.00	1240.00			
	白水池	只	2.00	130.00	260.00			
	水泥道路	平方	5192.35	280.00	1453858.00			
	下水管(含窨井)	米	242.00	200.00	48400.00			
	排污系统	套	1.00	10000.00	10000.00			
	水电装修	项	1.00		3862.50			
二	装 修				25750.00	85%	21887.50	
	地砖	平方	48.00	130.00	6240.00			
	防火板顶	平方	48.00	70.00	3360.00			
	塑料字	米	8.00	150.00	1200.00			
	铁拉栅门	平方	15.12	150.00	2268.00			
	高级防盗门	扇	1.00	1300.00	1300.00			
	工艺门	扇	2.00	500.00	1000.00			
	不锈钢防盗窗	平方	4.80	170.00	816.00			
	内墙乳胶漆	平方	215.10	20.00	4302.00			
	瓷砖30*45	平方	37.60	140.00	5264.00			
	合 计						1552374	
	总计(大写):	壹佰伍拾伍万贰仟叁佰柒拾肆元整						



由 Autodesk 教育版产品制作
房产平面图

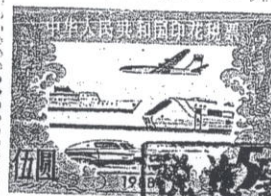
产权人：浙江景兴纸业股份有限公司
房屋坐落：平湖市曹桥街道曹桥村（5793.1 m²地块）

北



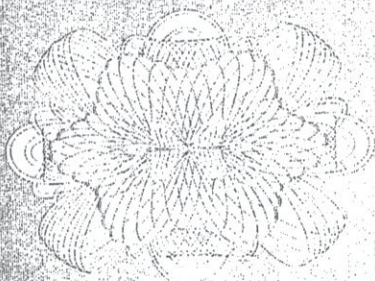


平湖 国用 (2008) 第 00280 号

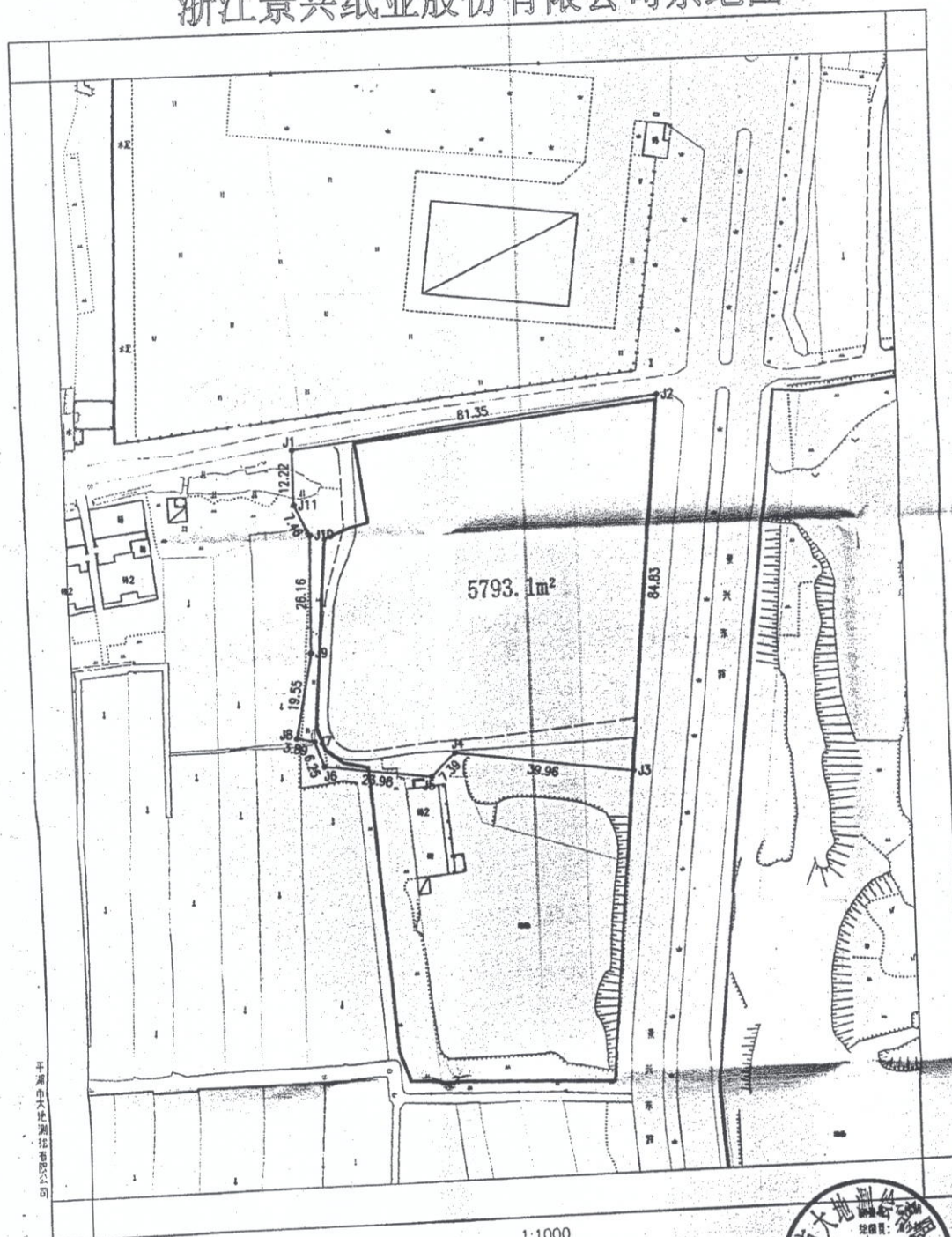


土地使用权人	浙江景兴纸业股份有限公司		
座 落	平湖市曹桥街道曹桥村		
地 号	18-16-18-1	图 号	
地类 (用途)	工业用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2046年11月16日
使用权面积	5793.10M ²	其中 独用面积	5793.10 M ²
		分摊面积	M ²

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。



浙江景兴纸业股份有限公司宗地图



平湖市大地测绘有限公司

1:1000

2007年 12月测制
1980年西安坐标系, 中央子午线为121°E
测绘许可 05-08



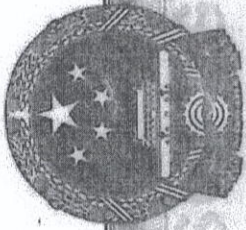
记 事

登 记 机 关



证书监制机关



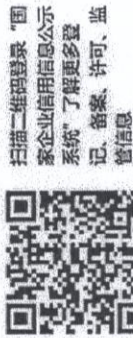


统一社会信用代码

91330482737765024M (1/1)

营业执照

(副本)



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 嘉兴市中正房地产资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 王国健

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2002年04月05日

住所 平湖市当湖街道解放东路39号2楼东室

经营范围 一般项目：房地产评估；房地产咨询；房地产经纪；房屋拆迁服务；资产评估；土地整治服务；社会稳定性风险评估；土地调查评估服务(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

与原件核对一致
再次复印无效
核对人: [Signature]

登记机关



2025 年 05 月 13 日

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

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

国家市场监督管理总局监制

房地产估价机构备案证书

机构名称：嘉兴市中正房地产资产评估有限公司

法定代表人：郭金其
(执行合伙人)或负责人

住所：平湖市当湖街道解放东路39号2楼东室

联系电话：0573-85301188

统一社会信用代码：91330482737765024M

组织形式：有限责任公司

首次备案日期：2010-01-01

备案等级：二级

证书编号：浙建房估证字[2013]068号

有效期限：2024年05月20日至2027年05月19日

与原件核对一致
再次复印无效
核对人：_____



中国房地产估价
信用档案系统



发证机关：

二〇二四年五月二十日

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. 00335174

姓名 / Full name

王国健

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

330422197601035136

注册号 / Registration No.

3320160040

执业机构 / Employer

嘉兴市中正房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2028-01-16

持证人签名 / Bearer's signature

与原件核对一致
再次复印无效
核对人:

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. 00319483

姓名 / Full name

曹瑞

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

411302198704120514

注册号 / Registration No.

3320150144

执业机构 / Employer

嘉兴市中正房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-05-22

持证人签名 / Bearer's signature