

# 嘉善圣日置业有限公司管理人拟资产处置涉及的不动产评估项目

## 资产评估报告书·摘要

嘉诚资评报字[2022]第 044 号

嘉兴诚洲资产评估有限公司接受嘉善圣日置业有限公司管理人的委托,根据有关法律法规和资产评估准则,本着客观、独立、公正的原则,按照必要的评估程序,对嘉善圣日置业有限公司所涉及的不动产于 2022 年 4 月 7 日的公允价值进行了评估。现将本资产评估报告的主要内容摘要如下:

**一、评估目的:**根据《资产评估委托合同》,拟为嘉善圣日置业有限公司管理人实施资产处置,为此需要对嘉善县姚庄镇的 28 套不动产进行评估。

本次评估的目的是为嘉善圣日置业有限公司管理人拟资产处置提供价值参考依据。

**二、评估对象和评估范围:**评估对象及范围为嘉善圣日置业有限公司所有的位于嘉善县姚庄镇的 28 套不动产,房屋建筑面积 945.37 平方米,土地使用权面积 140.70 平方米。现场勘查时评估对象使用现状为空置。

**三、价值类型:**本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

**四、评估基准日:**2022 年 4 月 7 日。

**五、评估方法:**市场法。

**六、评估结论:**经评估,于评估基准日 2022 年 4 月 7 日,对嘉善圣日置业有限公司管理人拟处置嘉善县姚庄镇的 28 套不动产评估值合计为 5,324,700.00 元,金额大写:人民币伍佰叁拾贰万肆仟柒佰元整(评估值包含了土地出让金的费用)。

**七、评估结论使用有效期:**本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年,即自 2022 年 4 月 7 日至 2023 年 4 月 6 日有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化,委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

八、对评估结论产生影响的特别事项：在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

# 嘉善圣日置业有限公司管理人拟资产处置所涉及的不动产评估项目 资产评估报告书·正文

嘉诚资评报字[2022]第 044 号

嘉善圣日置业有限公司管理人：

本公司接受委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对嘉善圣日置业有限公司位于嘉善县姚庄镇 28 套不动产进行了评估，对委托评估的上述项目实施了审核资料、实地查勘、市场调查和询证。现将评估情况及评估结果报告如下：

## 一、委托方、资产占有方及委托方以外的其他评估报告使用者

(一)委托方：嘉善圣日置业有限公司管理人

(二)资产占有方：嘉善圣日置业有限公司

(三)委托方以外的其他评估报告使用者

本次经济行为涉及的委托方及国家法律、法规规定的报告使用者，以及业务约定书约定的其他评估报告使用者，为本评估报告的合法使用者。

## 二、评估目的

根据《资产评估委托合同》，拟为嘉善圣日置业有限公司管理人实施资产处置，为此需要对嘉善县姚庄镇的 28 套不动产进行评估。

本次评估的目的是为嘉善圣日置业有限公司管理人拟资产处置提供价值参考依据。

## 三、评估范围、对象及其相关权益状况

评估对象及范围为嘉善圣日置业有限公司所有的位于嘉善县姚庄镇的 28 套不动产，房屋建筑面积合计为 945.37 平方米，其中：住宅建筑面积合计为 112.12 平方米，商业用房建筑面积合计为 833.25 平方米，土地使用权面积合计为 140.70 平方米。现场勘查时评估对象使用现状为空置。

(一) 权益状况：

产权持有者：嘉善圣日置业有限公司

序号	建筑物名称	房产证(不动产权证)编号	结构	规划用途	所在层数/层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	姚庄镇圣日华庭2单元401室	浙(2020)嘉善县不动产权第0024509号	钢混	住宅	4/15	65.08
2	姚庄镇圣日华庭4单元802室	浙(2020)嘉善县不动产权第0024552号	钢混	住宅	8/15	47.04
3	姚庄镇姚庄大道58号201室	浙(2020)嘉善县不动产权第0024606号	钢混	商业	2/15	32.93
4	姚庄镇姚庄大道58号202室	浙(2020)嘉善县不动产权第0024607号	钢混	商业	2/15	18.88
5	姚庄镇姚庄大道58号203室	浙(2020)嘉善县不动产权第0024608号	钢混	商业	2/15	25.07
6	姚庄镇姚庄大道58号204室	浙(2020)嘉善县不动产权第0024609号	钢混	商业	2/15	28.53
7	姚庄镇姚庄大道58号206室	浙(2020)嘉善县不动产权第0024611号	钢混	商业	2/15	18.88
8	姚庄镇姚庄大道58号207室	浙(2020)嘉善县不动产权第0024612号	钢混	商业	2/15	29.04
9	姚庄镇姚庄大道58号208室	浙(2020)嘉善县不动产权第0024613号	钢混	商业	2/15	24.59
10	姚庄镇姚庄大道58号209室	浙(2020)嘉善县不动产权第0024614号	钢混	商业	2/15	192.00
11	姚庄镇姚庄大道58号216室	浙(2020)嘉善县不动产权第0024621号	钢混	商业	2/15	23.52
12	姚庄镇姚庄大道58号219室	浙(2020)嘉善县不动产权第0024624号	钢混	商业	2/15	26.08
13	姚庄镇姚庄大道58号220室	浙(2020)嘉善县不动产权第0024625号	钢混	商业	2/15	42.80
14	姚庄镇姚庄大道58号221室	浙(2020)嘉善县不动产权第0024626号	钢混	商业	2/15	26.08
15	姚庄镇姚庄大道58号222室	浙(2020)嘉善县不动产权第0024627号	钢混	商业	2/15	31.10
16	姚庄镇姚庄大道58号223室	浙(2020)嘉善县不动产权第0024628号	钢混	商业	2/15	25.21
17	姚庄镇姚庄大道58号227室	浙(2020)嘉善县不动产权第0024632号	钢混	商业	2/15	23.92
18	姚庄镇姚庄大道58号228室	浙(2020)嘉善县不动产权第0024633号	钢混	商业	2/15	25.21

19	姚庄镇姚庄大道 58号231室	浙(2020)嘉善县不动 产权第0024636号	钢混	商业	2/15	23.92
20	姚庄镇姚庄大道 58号232室	浙(2020)嘉善县不动 产权第0024637号	钢混	商业	2/15	23.52
21	姚庄镇姚庄大道 58号236室	浙(2020)嘉善县不动 产权第0024641号	钢混	商业	2/15	17.86
22	姚庄镇姚庄大道 58号237室	浙(2020)嘉善县不动 产权第0024642号	钢混	商业	2/15	17.86
23	姚庄镇姚庄大道 58号240室	浙(2020)嘉善县不动 产权第0024645号	钢混	商业	2/15	17.86
24	姚庄镇姚庄大道 58号241室	浙(2020)嘉善县不动 产权第0024646号	钢混	商业	2/15	17.86
25	姚庄镇姚庄大道 58号244室	浙(2020)嘉善县不动 产权第0024649号	钢混	商业	2/15	17.86
26	姚庄镇姚庄大道 58号246室	浙(2020)嘉善县不动 产权第0024651号	钢混	商业	2/15	17.86
27	姚庄镇姚庄大道 58号247室	浙(2020)嘉善县不动 产权第0024652号	钢混	商业	2/15	35.69
28	姚庄镇姚庄大道 58号248室	浙(2020)嘉善县不动 产权第0024653号	钢混	商业	2/15	49.12

### (二) 实物状况

本次评估的房屋建筑物位于嘉善县姚庄镇姚庄大道，房屋：建筑使用状况良好，结构有足够承载力，外观无明显变形、扭曲等现象，外墙面完整。其中：姚庄镇圣日华庭2单元401室、评估对象位于4层，层高约2.8米，使用现状为住宅，室内简单装修含空调一台，维护保养较差；姚庄镇圣日华庭2单元802室、评估对象位于8层，层高约2.8米，使用现状为住宅，室内无装修，为毛坯房。姚庄镇姚庄大道58号26套商业不动产，评估对象位于2层，层高约4.5米，每套之间无墙体分隔，为毛坯房。该批房屋现均为空置状态。

本次评估的国有土地使用权地处嘉善县姚庄镇，土地形状规则，地形地势平坦，土壤地基较好，开发程度五通一平，土地平整。

### (三) 区位状况：

评估对象位于嘉善县姚庄镇姚庄大道。四至位置：东至河道；南至姚庄大道；西至茜泾路；北至停车场，附近有多条公交线路通过，交通便捷，周边配套有银行、饭店、超市等，商业较繁华，基础设施较齐全。

本次申报评估的资产范围与委托评估的资产范围一致，详见评估明细表。

#### 四、价值类型及其定义

本次评估所选用的价值类型是市场价值。

本次评估的市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值。

#### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2022 年 4 月 7 日。一切计价标准均为基准日有效的价格标准，所有资产均为基准日实际存在的资产。

该评估基准日与评估目的计划实现日较接近，且评估基准日前后无导致资产价值发生重大变化的因素。由委托方、评估师等协商后确定。

#### 六、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

##### (一) 评估法律法规依据

- (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)；
- (2) . 《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过)
- (3) . 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三次全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过)；
- (4) . 《城市房地产转让管理规定》(2001 年 7 月 23 日建设部第 45 次常务会议审议通过)；
- (5) . 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议于通过)；
- (6) . 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998 年 12 月 24 日国务院第 12 次常务会议通过)；
- (7) . 其他有关的法律、法规和规章制度。

##### (二) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);
5. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);
6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);
8. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35号);
9. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
10. 《资产评估执业准则—机器设备》-中评协(2017)39号
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
13. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
14. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。
15. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

### (三) 评估工作经济行为依据

浙江省嘉善县人民法院(2022)浙0421破选字第1号审计评估机构选定通知书。

浙江省嘉善县人民法院(2018)浙0421破申10号《民事裁定书》

浙江省嘉善县人民法院(2018)浙0421破申9号《决定书》

与嘉善圣日置业有限公司管理人签订的《资产评估委托合同》

### (四) 评估工作重大合同协议、产权证明文件

1. 受托估价方调查和掌握的有关资料以及估价人员实地勘察所获取的其他产权证明文件。

### (五) 评估取价标准依据

1. 《全国资产评估价格信息》、上网查询及有关询价资料;
2. 评估人员现场勘察及询证的相关资料;
3. 当地房屋造价信息;

4. 当地自然资源和规划局公布的价格资料。
5. 评估人员进行市场调查的所收集的交易信息。

## 七、评估方法

### (一) 主要资产评估方法的选择依据

根据资产评估准则规定，资产评估师执行资产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，并恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

#### 1、市场法适用性分析

市场法是通过比较被评估资产与可参照交易资产的异同，并据此对可参照交易资产的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的方法。本次评估对象为商业用房及住宅用房，其周边类似房地产交易案例较多，房地产市场价格较透明，故本次不动产评估适宜采用市场法进行评估。

#### 2、收益法适用性分析

利用收益法评估各类资产的价值是通过预测各类资产的获利能力，对未来资产带来净利润或净现金流按一定的折现率折为现值，来确定各类资产的价值。使用这种方法的前提条件是要能够确定被评估资产的获利能力，净利润或净现金流及确定资产合理的折现率。由于嘉兴市房地产市场租金收益率与市场实际成交价格严重不匹配，租金收益难以体现房地产真实价格水平，导致以当前租金水平作为测算基础得出的收益法评估价值远低于市场的实际成交价格；故本次评估不动产不适宜采用收益法进行评估。

#### 3、成本法适用性分析

成本法是从现时条件下重新购置或建造一个全新状态下被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产的已发生的实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值。房地产的市场价值取决于市场供求关系，而非花费的成本，成本的增加不一定能增加其价值，故本次不动产评估不宜采用成本法。

通过以上分析，确定对商业及住宅不动产采用市场法进行评估。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。本次评估采用直接比较法进行测算，



计算公式如下:

评估对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×区域因素调整系数×个别因素调整系数。

## (二)评估过程

该方法的基本公式如下:

估价对象价格=可比实例财产价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

通过市场调查,根据相关替代性原理,按用途相同、地区相近(或同一供需圈)、价格类型相同、估价时点接近、交易情况正常的要求,从交易案例中选择可比实例。

根据影响财产价格的主要因素,结合估价对象和可比实例的实际情况,所选择的比较因素主要有用途、交易日期、交易情况、区域因素及个别因素等。

### 1. 交易情况修正。

交易情况是指交易行为过程中所发生的具体情况。选择案例交易行为与评估对象交易行为差异。

### 2. 期日修正。

交易案例的交易日期与评估对象估价期日是有差异的,一般交易案例发生在先,评估对象估价期日发生在后。

### 3. 区域因素修正。

区域因素是指构成财产所在地区的特性并对财产价格水平产生影响的因素。区域因素比较的内容,主要有:交通状况、公共配套设施、环境质量、繁华程度、人文条件。

### 4. 个别因素修正。

个别因素是指决定财产的个别特性并对其价格水平产生影响的因素。个别因素是指财产所表现的个别特性,如面积、临街状态、位置、容积率、建筑结构、施工质量、装修标准、新旧程度等。

### 5. 可比实例修正后的财产单价结果:

以估价对象的各因素条件为基础,将可比实例相应因素条件与估价对象相比较,确定相应的指数,可比实例修正后的房地产价格分析计算。

评估值=可比实例修正后的财产单价×建筑面积

## 八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员接受委托后,根据资产评估的有关原则和规定,实施了必要的评估程序,对评估范围内的资产进行评估。具体步骤如下:

1. 了解本项目的基本情况;
2. 接受委托,签订资产评估协议书,明确评估目的、对象和范围,选定评估基准日,确定评估小组人员,拟定评估方案;
3. 检查产权证明;
4. 评估人员深入现场进行实物查看,检测鉴定资产;
5. 收集资料和市场信息,选择评估方法,针对具体对象进行评定估算;
6. 分析确定评估结果;
7. 汇集资产评估工作底稿,撰写资产评估报告和评估说明;
8. 评估机构内部三级审核,复核评估结论;
9. 提交资产评估报告;
10. 评估资料归档。

## 九、评估假设和限定条件

### (一)特殊性假设与限制条件

1. 委托方对其提供资料的真实性、准确性、合法性负责。
2. 假设评估对象价格形成于所属地区公开、平等、自愿的交易市场,且其运作方式和程序符合国家有关法律、法规和地方有关规定。

### (二)一般性假设和限制条件

1. 本报告估价结果是反映评估对象在本报告特定目的下,根据公开原则确定的现行参考价值,没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响,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、不可预见事件对资产价格的影响。当前述条件及评估中遵循的其它情况发生变化时,估价结果一般会失效。

2. 本报告评估结果仅为委托方提供评估对象在本次评估目的下的价值参考依据,不能作为其他目的和行为的参考依据。

3. 本报告评估总价未考虑委托评估资产买卖和短期变现对本评估价值的影响；  
若对委托评估资产在估价时点进行快速处置、变现，须确定一定的变现率。

4. 现有用途假设：是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。
5. 原地使用假设：是指假设资产将保持在原所在地或者原安装地持续使用。
6. 本报告不作为确定估价对象权属依据。

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律和法规与规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对评估基准日债务人嘉善圣日置业有限公司的不动产进行了评估。

经评定估算，在评估前提和假设充分实现的条件下，得出如下评估结果：截至评估基准日 2022 年 4 月 7 日持续使用前提下，对嘉善圣日置业有限公司管理人拟处置嘉善县姚庄镇的 28 套不动产评估值合计为 5,324,700.00 元，金额大写：人民币伍佰叁拾贰万肆仟柒佰元整（评估值包含了土地出让金的费用）。评估结论详细情况见清查评估明细表。

## 十一、特别事项说明

1. 本次评估并未考虑评估财产涉及的当事人是否拖欠与评估财产相关水电、物业、交易税费等费用。

2. 未决事项、法律纠纷等不确定因素。本次评估未考虑抵押、担保及诉讼等其他可能存在的或有事项对评估结果的影响。

3. 重要的利用专家工作及报告情况。本次评估无重要的利用专家工作及报告情况。

4. 重大期后事项。委托人与产权持有者未提供评估人员亦未发现重大其后期事项。

5. 本次评估未考虑资产评估增减值可能涉及的纳税准备及拟进行资产处置过程中所需缴纳的相关税费和处置费用，委托方在使用本报告时应当仔细考虑税赋问题并按照国家有关规定处理。

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于)：

根据中注协协[2003]18 号文《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》

嘉善圣日置业有限公司管理人拟资产处置涉及的不动产评估项目的规定，评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见不在资产评估师的执业范围。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。

(二) 未征得我公司书面同意，本评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(三) 本评估报告使用期限自报告基准日起一年，即 2022 年 4 月 7 日至 2023 年 4 月 6 日内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(五) 根据本次评估业务目的，本评估报告书结论仅是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，不作为评估对象法律权属确认的依据。

## 十三、资产评估报告日

本评估报告日为 2022 年 4 月 24 日，评估报告日是专业意见形成日。

资产评估师：



资产评估师：



法定代表人



## 资产评估报告书备查文件

- 一、浙江省嘉善县人民法院（2022）浙 0421 破选字第 1 号审计评估机构选定通知书；
- 二、评估对象所涉及的主要权属证明资料复印件；
- 三、签字资产评估师承诺函；
- 四、负责本评估项目的资产评估师资格证书复印件；
- 五、嘉兴诚洲资产评估有限公司资格证书复印件；
- 六、嘉兴诚洲资产评估有限公司营业执照复印件；
- 七、资产评估明细表；
- 八、评估对象地理位置图；
- 九、评估对象现状图。

# 浙江省嘉善县人民法院

## 审计评估机构选定通知书

(2022)浙0421破选字第1号

本院民事审判庭:

你庭在办理债务人嘉善圣日置业有限公司破产清算一案[(2019)浙0421破8号]中,应管理人浙江嘉诚中天律师事务所申请,决定对嘉善圣日置业有限公司的资产(公寓、商铺)价值进行评估。根据《浙江省人民法院实施〈人民法院对外委托司法鉴定管理规定〉细则》第十七条的规定,由本办公室在浙江法院对外委托机构信息平台上选定:

嘉兴诚洲资产评估事务所为本次评估机构;嘉兴中明资产评估有限公司为本次评估备选机构1;浙江正泰联合资产评估有限公司为本次评估备选机构2。

二〇二二年三月十日

统一社会信用代码  
913304026784352438 (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 嘉兴诚洲资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 马晓峰

经营范围 单项资产评估,企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估,项目可行性研究报告编写。(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)

注册资本 贰佰万元整

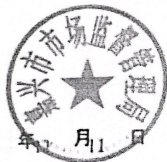
成立日期 2008年08月08日

营业期限 2008年08月08日至2028年08月07日

住所 浙江省嘉兴市经济技术开发区骏力路541号城南大厦B座603室

登记机关

2021



# 不动产评估明细表

产权持有人：嘉善圣日置业有限公司

评估基准日：2022年4月7日

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	房产证（不动产权证）编号	结构	规划用途	建成年份	所在层数/层数	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	土地用途	终止日期	土地使用权面积（m <sup>2</sup> ）	评估值	备注
1	姚庄镇圣日华庭2单元401室	浙（2020）嘉善县不动产权第0024509号	钢混	住宅	2012	4/15	65.08	住宅用地	2079年1月14日	21.99	550,700.00	
2	姚庄镇圣日华庭4单元802室	浙（2020）嘉善县不动产权第0024552号	钢混	住宅	2012	8/15	47.04	住宅用地	2079年1月14日	15.89	394,700.00	
3	姚庄镇姚庄大道58号201室	浙（2020）嘉善县不动产权第0024606号	钢混	商业	2012	2/15	32.93	商业服务用地	2049年1月14日	11.13	177,200.00	
4	姚庄镇姚庄大道58号202室	浙（2020）嘉善县不动产权第0024607号	钢混	商业	2012	2/15	18.88	商业服务用地	2049年1月14日	6.38	101,600.00	
5	姚庄镇姚庄大道58号203室	浙（2020）嘉善县不动产权第0024608号	钢混	商业	2012	2/15	25.07	商业服务用地	2049年1月14日	8.47	134,900.00	
6	姚庄镇姚庄大道58号204室	浙（2020）嘉善县不动产权第0024609号	钢混	商业	2012	2/15	28.53	商业服务用地	2049年1月14日	9.64	153,500.00	
7	姚庄镇姚庄大道58号206室	浙（2020）嘉善县不动产权第0024611号	钢混	商业	2012	2/15	18.88	商业服务用地	2049年1月14日	6.38	101,600.00	
8	姚庄镇姚庄大道58号207室	浙（2020）嘉善县不动产权第0024612号	钢混	商业	2012	2/15	29.04	商业服务用地	2049年1月14日	9.81	156,200.00	
9	姚庄镇姚庄大道58号208室	浙（2020）嘉善县不动产权第0024613号	钢混	商业	2012	2/15	24.59	商业服务用地	2049年1月14日	8.31	132,300.00	
10	姚庄镇姚庄大道58号209室	浙（2020）嘉善县不动产权第0024614号	钢混	商业	2012	2/15	192.00	商业服务用地	2049年1月14日	64.86	929,300.00	
11	姚庄镇姚庄大道58号216室	浙（2020）嘉善县不动产权第0024621号	钢混	商业	2012	2/15	23.52	商业服务用地	2049年1月14日	7.95	126,500.00	
12	姚庄镇姚庄大道58号219室	浙（2020）嘉善县不动产权第0024624号	钢混	商业	2012	2/15	26.08	商业服务用地	2049年1月14日	8.81	140,300.00	
13	姚庄镇姚庄大道58号220室	浙（2020）嘉善县不动产权第0024625号	钢混	商业	2012	2/15	42.80	商业服务用地	2049年1月14日	14.46	230,300.00	
14	姚庄镇姚庄大道58号221室	浙（2020）嘉善县不动产权第0024626号	钢混	商业	2012	2/15	26.08	商业服务用地	2049年1月14日	8.81	140,300.00	
15	姚庄镇姚庄大道58号222室	浙（2020）嘉善县不动产权第0024627号	钢混	商业	2012	2/15	31.10	商业服务用地	2049年1月14日	10.51	167,300.00	
16	姚庄镇姚庄大道58号223室	浙（2020）嘉善县不动产权第0024628号	钢混	商业	2012	2/15	25.21	商业服务用地	2049年1月14日	8.52	135,600.00	

评估机构：嘉兴诚洲资产评估有限公司

评估人员：唐勇、胡臻





# 不动产评估明细表

评估基准日：2022年4月7日

金额单位：人民币元

产权持有人：嘉善圣日置业有限公司

序号	建筑物名称	房产证（不动产权证）编号	结构	规划用途	建成年份	所在层数/层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	终止日期	土地使用面积(m <sup>2</sup> )	评估值	备注
17	姚庄镇姚庄大道58号227室	浙(2020)嘉善县不动产权第0024632号	钢混	商业	2012	2/15	23.92	商业服务用地	2049年1月14日	8.08	128,700.00	
18	姚庄镇姚庄大道58号228室	浙(2020)嘉善县不动产权第0024633号	钢混	商业	2012	2/15	25.21	商业服务用地	2049年1月14日	8.52	135,600.00	
19	姚庄镇姚庄大道58号231室	浙(2020)嘉善县不动产权第0024636号	钢混	商业	2012	2/15	23.92	商业服务用地	2049年1月14日	8.08	128,700.00	
20	姚庄镇姚庄大道58号232室	浙(2020)嘉善县不动产权第0024637号	钢混	商业	2012	2/15	23.52	商业服务用地	2049年1月14日	7.95	126,500.00	
21	姚庄镇姚庄大道58号236室	浙(2020)嘉善县不动产权第0024641号	钢混	商业	2012	2/15	17.86	商业服务用地	2049年1月14日	6.03	96,100.00	
22	姚庄镇姚庄大道58号237室	浙(2020)嘉善县不动产权第0024642号	钢混	商业	2012	2/15	17.86	商业服务用地	2049年1月14日	6.03	96,100.00	
23	姚庄镇姚庄大道58号240室	浙(2020)嘉善县不动产权第0024645号	钢混	商业	2012	2/15	17.86	商业服务用地	2049年1月14日	6.03	96,100.00	
24	姚庄镇姚庄大道58号241室	浙(2020)嘉善县不动产权第0024646号	钢混	商业	2012	2/15	17.86	商业服务用地	2049年1月14日	6.03	96,100.00	
25	姚庄镇姚庄大道58号244室	浙(2020)嘉善县不动产权第0024649号	钢混	商业	2012	2/15	17.86	商业服务用地	2049年1月14日	6.03	96,100.00	
26	姚庄镇姚庄大道58号246室	浙(2020)嘉善县不动产权第0024651号	钢混	商业	2012	2/15	17.86	商业服务用地	2049年1月14日	6.03	96,100.00	
27	姚庄镇姚庄大道58号247室	浙(2020)嘉善县不动产权第0024652号	钢混	商业	2012	2/15	35.69	商业服务用地	2049年1月14日	12.06	192,000.00	
28	姚庄镇姚庄大道58号248室	浙(2020)嘉善县不动产权第0024653号	钢混	商业	2012	2/15	49.12	商业服务用地	2049年1月14日	16.59	264,300.00	
							945.37	-	-	-	319.38	5,324,700.00
合												



评估机构：嘉兴诚洲资产评估有限公司

# 评估对象区位图



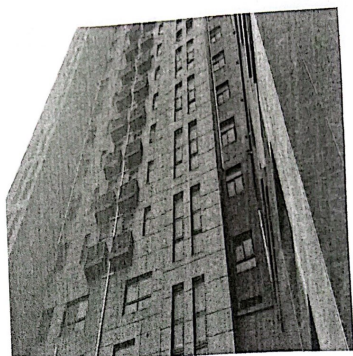
估价对象位置

浙江省嘉兴市嘉善县姚庄大道

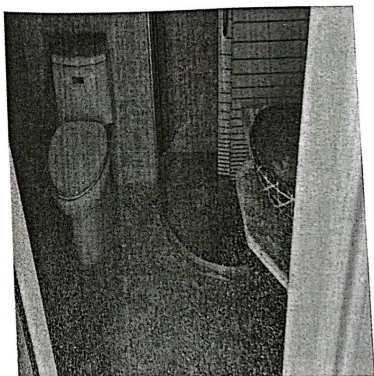
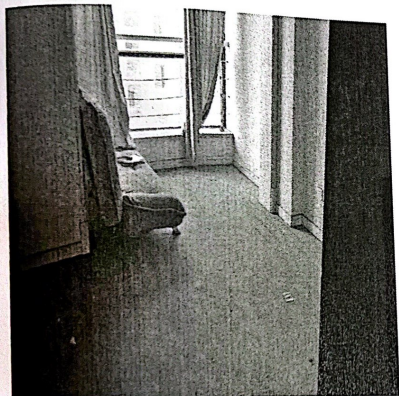
图例

# 评估对象现状图 (1)

房屋外观图



住宅 401 室



住宅 802 室



