

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：嘉兴市禾城世纪花园 9 幢 504 室及车库房  
地产市场价值评估

估价委托人：浙江省嘉兴市南湖区人民法院

房地产估价机构：嘉兴恒新房地产估价经纪有限公司

注册房地产估价师：李福全（注册号：3319970106）  
张国游（注册号：3320120029）

估价报告出具日期：2022 年 9 月 15 日

估价报告编号：嘉兴恒新司法估字（2022）第 018-3 号

## 致估价委托人函

致浙江省嘉兴市南湖区人民法院：

受贵法院的委托，我们对位于嘉兴市禾城世纪花园 9 幢 504 室及车库房地产（包含房屋及固定装饰装修、分摊出让国有土地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益）的市场价值进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：本次评估估价对象为嘉兴市禾城世纪花园 9 幢 504 室及车库房地产。根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》复印件，估价对象不动产登记信息如下表：

表 1 嘉兴市禾城世纪花园 9 幢 504 室及车库不动产登记信息

不动产权证书号	00212457、嘉土国用（2007）第 289379 号		
不动产单元号	330401011009GB00036F00090043 等共 2 个		
不动产坐落	嘉兴市禾城世纪花园 9 幢 504 室及车库		
房屋所有权人	盛 *	房屋共有情况	单独所有
登记类型	权属变更登记	取得方式	
土地使用权人	盛 *	土地用途	住宅用地
分摊土地面积	20.4	土地权利性质	出让
土地权利类型	国有建设用地使用权	终止日期	2071/12/24
房屋用途	成套住宅	房屋性质	市场化商品房
房屋结构	钢混	所在层/总层数	5/6, 车库/6
建筑面积	137.61	专有建筑面积	122.66
抵押情况	已抵押	查封情况	已查封
备注	单元信息：不动产单元号：330401011009GB00036F00090043 用途：成套住宅，面积：127.26 平方米；不动产单元号：330401011009GB00036F00090007 用途：车库，面积：10.35 平方米		

估价对象嘉兴市禾城世纪花园 9 幢 504 室及车库所有权人为盛\*，房屋规划用途为成套住宅，估价对象登记总建筑面积为 137.61 平方米，其中成套住宅建筑面积面积为 127.26 平方米，车库建筑面积为 10.35 平方米。

价值时点：2022年9月9日。

价值类型：本报告估价结果为房地产市场价格，即估价结果为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。

估价方法：本次评估采用比较法和收益法进行测算。

估价结果：注册房地产估价师本着公平、公正、客观的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的因素，根据国家有关房地产评估的规定、房地产估价规范和特定的估价目的，遵循公正的评估原则，按照科学的评估程序，并运用科学的估价方法，对嘉兴市禾城世纪花园9幢504室及车库房地产进行了评估。估价对象在价值时点2022年9月9日估价结果如下（币种：人民币）：

建筑面积：137.61平方米

估价总价：182.88万元（不含室内可移动家具及家电等资产）

大写：人民币壹佰捌拾贰万捌仟捌佰元整

详见估价结果表

序号	估价对象	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	嘉兴市禾城世纪花园9幢504室	127.26	1437.12	182.88
2	车库	10.35	/	/
合计		137.61	/	182.88

经现场勘查及市场询价测算室内可移动家具及家电资产估价总价值2245元，大写：人民币贰仟贰佰肆拾伍元整，详见室内可移动家具家电资产价值明细表：

#### 室内可移动家具家电资产价值明细表

品名	单价 (元)	成新率	现值 (元)
双人床	1400	50%	700
双人床垫	500	50%	250
沙发	300	50%	150
热水器 60L	800	50%	400
椅子	900	50%	450

饮水机	150	50%	75
置物架	100	50%	70
自行车	300	50%	150
合计			2245

**特别提示：**1、根据《嘉兴市南湖区人民法院评估委托书》，本次评估估价对象为位于嘉兴市禾城世纪花园 9 幢 504 室及车库房地产（包含房屋及固定装饰装修、分摊出让国有土地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益）。装饰装修情况为房地产的现状条件之一，在房地产市场中无法剥离，因此本报告估价结果为估价对象作为单套房屋的市场价值，已包含附着于房屋的固定装修部分（不含动产部分）；2、经过调研估价对象所在地区房地产市场类似含有附属车库房地产交易方式，其交易面积为住宅房屋建筑面积，交易范围包括附属车库，交易对象附属车库（无独立权属证书）随同房屋一并交易，车库不计算价格，车库价格已经含在房屋交易价格内，故本次评估结果包含车库。3、本次评估房地产价值结果中不包含室内可移动的家具及家电等资产价值，应委托方要求，室内可移动的家具及家电等资产价值结果单独测算列出；4、估价结果的运用请以估价假设和限制条件为前提；5、上述单价由总价除以住宅建筑面积计算得出，小数点后四舍五入，以总价为准。

嘉兴恒新房地产估价经纪有限公司

法定代表人：



致函日期：2022 年 9 月 15 日

## 目 录

致估价委托人函	1
估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、房地产估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	13
六、价值类型	13
七、估价原则	13
八、估价依据	15
九、估价方法	16
十、估价结果	17
十一、注册房地产估价师	17
十二、实地查勘期	19
十三、估价作业期	19
附 件	20
附件一、估价对象位置示意图	20
附件二、估价对象现状照片	20
附件三、《不动产登记信息查询结果》复印件	20
附件四、《嘉兴市南湖区人民法院评估委托书》	20
附件五、房地产估价机构营业执照（副本）	20
附件六、房地产估价机构资质证书	20
附件七、注册房地产估价师注册证书	20

## 估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在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. 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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；
3. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，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；
4. 注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》中华人民共和国国家标准【GB/T50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》中华人民共和国国家标准【GB/T50899-2013】的规定进行估价工作，撰写估价报告。

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设条件

#### (一) 一般假设

- 1、 本报告依据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》等复印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。
- 2、 本报告评估的价值类型为公开市场价值，是指房地产在满足下列条件下进行交易最可能实现的价格：
  - ①交易双方是自愿地进行交易的；
  - ②交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；
  - ③交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；
  - ④交易双方掌握必要的市场信息；
  - ⑤交易双方有较充裕的时间进行交易；
  - ⑥不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。
- 3、 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，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、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。
- 4、 依据《不动产登记信息查询结果》复印件，估价对象嘉兴市禾城世纪花园 9 幢 504 室及车库房屋所有权人为盛\*，房屋规划用途为成套住宅，估价对象登记总建筑面积为 137.61 平方米，其中成套住宅建筑面积面积为 127.26 平方米，车库建筑面积为 10.35 平方米，于价值时点，估价对象处于空置状态，已被抵押、查封。根据估价目的，本次评估设定估价对象不存在抵押、查封等他项权利、限制，无任何纠纷和欠付款项，可正常上市交易，评估结果为估价对象在正常使用条件下，于价值时点 2022 年 9 月 9 日的市场价值。
- 5、 估价对象技术经济指标说明：

依据《不动产登记信息查询结果》复印件，估价对象嘉兴市禾城世纪花园 9 幢 504 室及车库，估价对象登记总建筑面积为 137.61 平方米，其中住宅建筑面积面积为 127.26 平方米，车库建筑面积为 10.35 平方米，分摊土地面积 20.4 平方米。

## （二）未定事项假设

未定事项假设指对估价所必需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。至价值时点，估价对象不存在未定事项假设情况。

## （三）背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。估价时未考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权对估价结果的影响。至价值时点，估价对象不存在背离事实假设情况。

## （四）不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。至价值时点，估价对象不存在不相一致假设情况。

## （五）依据不足假设

依据不足假设是指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。本次评估依据《不动产登记信息查询结果》复印件，如与不动产权属管理部门登记不一致，需做相应调整。

## 二、估价报告使用限制

1、依据《嘉兴市南湖区人民法院评估委托书》，本报告估价目的是为



人民法院确定财产处置参考价提供估价对象房地产市场价值参考。  
如改变估价目的，应重新评估。

- 2、 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所导致的可能损失，我们不承担责任。本报告未经估价机构书面同意，不得向估价委托人和评估报告审核部门之外的非相关单位或个人提供；报告的全部或部分内容，未经许可不得发表于任何公开媒体上。
- 3、 本估价报告使用期限自报告出具日至**2023年9月14日**止。若估价对象市场发生急剧性变化行情，应缩短报告使用有效期至**2023年3月14日**止。
- 4、 本报告估价的有关技术问题由嘉兴恒新房地产估价经纪有限公司负责解释。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

委托人名称：浙江省嘉兴市南湖区人民法院

地址：嘉浙江省嘉兴市城东路 418 号

### 二、房地产估价机构

嘉兴恒新房地产估价经纪有限公司

住所：嘉善县罗星街道开元广场 1 号楼四楼

法定代表人：李福全

统一社会信用代码：91330421789670422J

备案等级：二级

备案证书编号：浙建房估证字（2006）014 号

备案证书有效期限：2020 年 11 月 26 日至 2023 年 11 月 25 日

联系电话：0573-84028588

### 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象范围及位置

本次评估估价对象为位于嘉兴市禾城世纪花园 9 幢 504 室及车库房地产（包含房屋及固定装饰装修、分摊出让国有土地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益），估价对象登记总建筑面积为 137.61 平方米，其中住宅建筑面积面积为 127.26 平方米，车库建筑面积为 10.35 平方米。

估价对象所在的禾城世纪花园，东侧临穆河溪，南侧临穆河溪支流、

西侧禾兴北路，北侧穆河溪支流。估价对象位于**9幢5层**。

## 2、权益状况

根据《不动产登记信息查询结果》等复印件，估价对象于价值时点的房产状况如下：

表1 嘉兴市禾城世纪花园9幢504室及车库不动产登记信息

不动产权证书号	00212457、嘉土国用(2007)第289379号		
不动产单元号	330401011009GB00036F00090043等共2个		
不动产坐落	嘉兴市禾城世纪花园9幢504室及车库		
房屋所有权人	盛*	房屋共有情况	单独所有
登记类型	权属变更登记	取得方式	
土地使用权人	盛*	土地用途	住宅用地
分摊土地面积	20.4	土地权利性质	出让
土地权利类型	国有建设用地使用权	终止日期	2071/12/24
房屋用途	成套住宅	房屋性质	市场化商品房
房屋结构	钢混	所在层/总层数	5/6, 车库/6
建筑面积	137.61	专有建筑面积	122.66
抵押情况	已抵押	查封情况	已查封
备注	单元信息：不动产单元号：330401011009GB00036F00090043用途：成套住宅，面积：127.26平方米；不动产单元号：330401011009GB00036F00090007用途：车库，面积：10.35平方米		

于价值时点，估价对象嘉兴市禾城世纪花园**9幢504室及车库**所有权人为盛\*，房屋规划用途为成套住宅，估价对象登记总建筑面积为**137.61**平方米，其中成套住宅建筑面积面积为**127.26**平方米，车库建筑面积为**10.35**平方米。于价值时点，估价对象处于空置状态，已设立抵押，已被查封。根据估价目的，本次评估设定估价对象不存在抵押等他项权利，无任何纠纷和欠付款项，可正常上市交易，评估结果为估价对象在正常使用条件下，于价值时点**2022年9月9日**的市场价值。

## 3、实物状况

### (1) 土地实物情况

估价对象所在的禾城世纪花园，东侧临穆河溪，南侧临穆河溪支流、西侧禾兴北路，北侧穆河溪支流。土地用途为住宅用地，宗地形状较规则，便于利用，且地势平坦与相邻土地基本齐平；宗地红线内外基础设施已达

到“六通一平”（即通路、通水、排水、通电、通讯、通燃气、场地平整）开发程度。

## （2）建筑物状况

### ①公共部分

估价对象所在的9幢为钢混结构总层数为6层板楼，建成于2005年，朝向南。公共部位主要装修：外墙贴砖，智能玻璃单元门；铝合金窗；楼梯地面为地砖，墙面及顶棚为乳胶漆。

楼宇具备上下水、电、通讯、门禁、消防等设施设备，设施设备齐全。

### ②户内部分

估价对象嘉兴市禾城世纪花园9幢504室及车库，朝向南，规划用途为成套住宅，室内主要装修：室内客厅地面木地板，墙面乳胶漆，顶刷乳胶漆，卧室地面木地板，墙面乳胶漆，顶棚为乳胶漆；厨房及卫生间地面铺地砖，墙面贴瓷砖，顶棚为PVC吊顶；厨房配整体橱柜；卫生间配马桶、洗手盆，淋浴房；阳台地面地砖，顶棚为乳胶漆，整体铝合金窗封闭；户门为防盗门，室内为木门，铝合金窗，整体装修标准虽为精装，但维护状况较差。

车库内装饰装修：车库门为防盗铁门，室内水泥地面，乳胶漆墙面，乳胶漆顶棚，塑钢窗，维护状况一般。

## （3）小区状况

估价对象所在的禾城世纪花园，建成于2002年，由多幢住宅业及配套楼宇围合组成，估价对象位于禾城世纪花园9幢楼，小区出入口在西侧，小区内地面设有停车场地，现由嘉兴市苏嘉物业有限公司负责物业服务。

## 4、区位状况

估价对象位于秀洲区，隶属浙江省嘉兴市。是中国共产党的诞生地、中国革命红船起航地的主城区之一，地处长三角都市圈的黄金枢纽位置，东邻上海，西靠杭州，南濒杭州湾，北接苏州，是长三角核心区域的几何

中心；秀洲区总面积 547.78 平方公里，其中，永久基本农田 38.68 万亩，耕地 46.24 万亩，农保率 83.65%，总体上的形态是“六田两水两分地”。

秀洲区是浙江高质量发展建设共同富裕示范区第二批试点地区之一。2020 年，秀洲区实现生产总值 503.21 亿元。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，秀洲区常住人口为 556971 人。

#### (1) 道路通达度

周围附近有中环东路、城北路、三环北路、紫溪街、同心路、穆湖绿道、昌盛北路、中环北路、禾兴北路，东侧临河流，西侧为禾兴北路，设有小区出入口，道路通达度较好。

#### (2) 交通便捷度

附近有 4 路、5 路、15 路、20 路、21 路、22 路、23 路、53 路夜班、78 路、79 路、87 路、91 路、93 路、192 路、261 路、263 路、272 路/K272 路、273 路、276 路、278 路、282 路、283 路、K286 路、游 8 路多条公交线路，交通便捷度较好。

#### (3) 公共设施完善程度以及基础设施状况

周边有龙庄润、世纪华联超市、惠买得生活购物广场、好邻居超市、阳光农贸市场、工商银行、农业银行、建设银行、新时代幼儿园、清河幼儿园穆湖分园、清河幼儿园、有幼儿园、嘉兴市元培双语实验学校、嘉兴秀州中学、清河中学、阳海社区卫生服务站、嘉兴华普东方口腔医院、陈培青中医儿科诊所、中国邮政、长虹公园、嘉兴湖湿地公园、穆湖森林公园等配套设施，完善度好；

估价对象所在区域现状基础设施完备，开发程度已达六通（通上水、通下水、通路、通电、通电讯、通燃气），保证程度高。

#### (4) 自然和人文环境

#### (5) 居住成熟度

周边以居住小区为主，附近有长虹公园、嘉兴湖湿地公园、穆湖森林

公园，环境状况好。

#### (6) 楼层和临街

估价对象位于地上 5 层，所在楼宇地上共 6 层，朝南，临禾兴北路。

### 五、价值时点

2022 年 9 月 9 日（为注册房地产估价师现场勘查之日）

### 六、价值类型

本报告估价结果为房地产市场价格，即估价结果为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。

### 七、估价原则

本次评估房地产市场价格遵循如下原则：

#### 1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。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影响，应凭自己的专业知识、实践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。

#### 2、合法原则

遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。所称依法，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、国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，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。

估价对象在价值时点已办理权属登记，具有合法的产权且用途合法。

### 3、价值时点原则

遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

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的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价值体现，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

### 4、替代原则

遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内。市场价值评估之所以要遵循替代原则，是因为根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。

本次估价中采用比较法和收益法，在确定估价对象售价和收益及相关参数时，就是遵循替代原则，参照公开市场上一定数量的类似房地产的近期成交价格 and 租金价格及相关参数来确定估价对象的客观价值的。

### 5、最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

最高最佳利用需要同时满足四个条件：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。估价对象合法用途为住宅，经注册房地产估价师现场勘查，估价对象有较多同类用途物业，交易市场活跃。我们认为估价对象维持现状、继续利用最为有利，以维持现状为前提

进行估价。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行房地产价格评估，做到评估过程合理、评估方法科学、评估结果准确。

## 八、估价依据

### 1、国家及地方政府相关法律、法规、规定

(1) 《中华人民共和国民法典》【2021年10月1日施行】

(2) 《中华人民共和国土地管理法》【2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自2020年1月1日起施行】

(3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》【2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自2020年1月1日起施行】

(4) 《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》【根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订执行】

(5) 《司法鉴定程序通则》【中华人民共和国司法部令第132号，2015年12月24日司法部部务会议修订通过，自2016年05月01日起施行】

(6) 《最高人民法院关于人民法院执行中拍卖、变卖财产的规定》【法办发[2007]5号，2007年8月23日发布，自2007年9月1日起施行】

(7) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》【法释[2009]16号，2009年8月24日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过，自2009年11月20日起施行】

(8) 《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，自2016年12月1日起施行】

### 2、技术标准



(1) 《房地产估价规范》中华人民共和国国家标准【GB/T50291-2015】

(2) 《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】

(3) 《房屋完损等级评估标准（试行）》【城住字（1984）第678号】

(4) 《房屋完损等级评估标准（试行）》【城住字（1984）第678号】

(5) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》【中房学（2021）37号】

(6) 《浙江省房地产估价技术指引》【浙估协（2016）46号】

(7) 《浙江省房地产司法评估指导意见（试行）》【浙估协（2021）3号】

### 3、估价委托人提供的资料

(1) 《不动产登记信息查询结果》复印件

(2) 《嘉兴市南湖区人民法院评估委托书》

### 4 注册房地产估价师现场踏勘获得的资料及掌握的市场资料。

(1) 嘉兴市住宅二手房成交价格资料

(2) 嘉兴市住宅用房租赁价格资料

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。根据评估对象的特点和估价目的以及注册房地产估价师对邻近地区房地产市场状况的调查和对评估对象的实地勘察，并遵循房地产市场价格评估的确定原则，选取比较法、收益法作为估价对象市场价值评估的方法。这是出于以下考虑：

### 1、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。比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。估价对象为住宅，所在区域同类房地产有较多交易，与估价对象比较具有相关性和替代性，故应采用比较法进行评估。

## 2、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。收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。估价对象房屋规划用途为住宅，能对外出租，估价对象具有潜在租金收益，租金水平也相对稳定。故应采用收益法进行评估。

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和实际状况，采用比较法、收益法两种方法进行测算，注册房地产估价师根据估价经验，结合估价目的，对两种方法估价结果赋予不同的权重，最终确定估价对象的价值。

## 十、估价结果

注册房地产估价师本着公平、公正、客观的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象公开市场价值的因素，根据国家有关房地产评估的规定、房地产估价规范和特定的估价目的，遵循公正的评估原则，按照科学的评估程序，并运用科学的估价方法，评估位于嘉兴市禾城世纪花园 9 幢 504 室及车库房地产（包含房屋及固定装饰装修、分摊出让国有土地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益），在价值时点 2022 年 9 月 9 日估价结果如下（币种：人民币）：

建筑面积：**137.61** 平方米

估价总价：**182.88** 万元（不含室内可移动家具及家电等资产）

大 写：人民币壹佰捌拾贰万捌仟捌佰元整

详见估价结果表



序号	估价对象	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	嘉兴市禾城世纪花园 9 幢 504 室	127.26	14371	182.88
2	车库	10.35	/	/
合计		137.61		182.88

经现场勘查及市场询价测算室内可移动家具及家电资产估价总价值 2245 元，大写：人民币贰仟贰佰肆拾伍元整，详见室内可移动家具家电资产价值明细表：

### 室内可移动家具家电资产价值明细表

品名	单价 (元)	成新率	现值 (元)
双人床	1400	50%	700
双人床垫	500	50%	250
沙发	300	50%	150
热水器 60L	800	50%	400
椅子	900	50%	450
饮水机	150	50%	75
置物架	100	50%	70
自行车	300	50%	150
合计			2245

**特别提示：**1、根据《嘉兴市南湖区人民法院评估委托书》，本次评估估价对象为位于嘉兴市禾城世纪花园 9 幢 504 室及车库房地产（包含房屋及固定装饰装修、分摊出让国有土地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益）。装饰装修情况为房地产的现状条件之一，在房地产市场价值中无法剥离，因此本报告估价结果为估价对象作为单套房屋的市场价值，已包含附着于房屋的固定装修部分（不含动产部分）；2、经过调研估价对象所在地区房地产市场类似含有附属车库房地产交易方式，其交易面积为住宅房屋建筑面积，交易范围包括附属车库，交易对象附属车库（无独立权属证书）随同房屋一并交易，车库不计算价格，车库价格已经含在房屋交易价格内，故本次评估结果包含车库。3、本次评估房地产价值结果中不包含室内可移动的家具及家电等资产价值，应委托方要求，室内可移动的家具及家电等资产价值结果单独测算列出；4、估价结果的运用请以估价假设和限制条件为前提；5、上述单价由总价除以住宅建筑面积计算得出，小数点后四舍五入，以总价为准。

## 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	日期

李福全	3319970106	 嘉兴恒新房地产估价经纪有限公司 注册房地产估价师 李福全 注册号: 3319970106 2022年9月15日 浙江省房地产估价师与经纪人协会制发
张国游	3320120029	 嘉兴恒新房地产估价经纪有限公司 注册房地产估价师 张国游 注册号: 3320120029 2022年9月15日 浙江省房地产估价师与经纪人协会制发

## 十二、实地查勘期

2022年9月9日

## 十三、估价作业期

自2022年9月9日至2022年9月15日止。

## 附 件

附件一、估价对象位置示意图

附件二、估价对象现状照片

附件三、《不动产登记信息查询结果》复印件

附件四、《嘉兴市南湖区人民法院评估委托书》

附件五、房地产估价机构营业执照（副本）

附件六、房地产估价机构资质证书

附件七、注册房地产估价师注册证书

注：以上附件三至附件七为复印件

# 估价对象位置示意图



# 估价对象现状照片



小区入口



环境照片



外观照片



单元门照片



户门照片



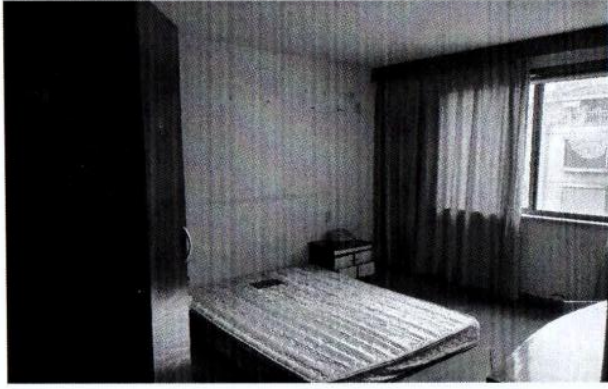
客厅照片



卧室照片



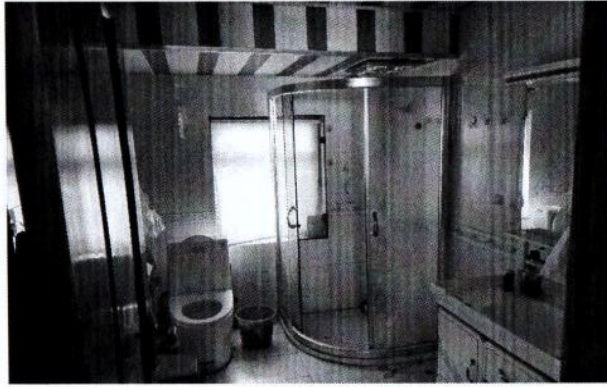
卧室照片



卧室照片



厨房照片

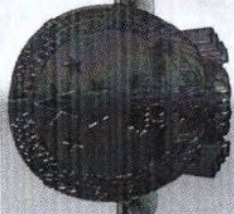


卫生间照片



卫生间照片





# 营业执照

统一社会信用代码  
91330421789670422J

扫描二维码  
“国家企业信用信息公示系统”了解  
更多信息。国家  
市场监督管理总局



名称 嘉兴恒新房地产估价经纪有限公司  
 类型 有限责任公司（自然人投资或控股）  
 法定代表人 李福全  
 经营范围 价格评估（综合类）；资产评估；土地评估；房地产价格评估；  
 房地产咨询；房地产经纪。（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 2006年05月23日  
 营业期限 2006年05月23日至2036年05月22日  
 住所 浙江省嘉兴市嘉善县罗星街道开元广场1  
 号楼407、409、411号



登记机关  
2020年09月23日

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：**嘉兴恒新房地产估价经纪有限公司

**法定代表人：**李福全  
(执行合伙人)或负责人

**住 所：**浙江省嘉兴市嘉善县罗星街道开元广场1号楼  
407、409、411号

**联系电话：**0573-84025548

**统一社会信用代码：**91330421789670422J

**组织形式：**有限责任公司

**首次备案日期：**2006-08-01

**备案等级：**二级

**证书编号：**浙建房估证字[2006]014号

**有效期限：**2020年11月26日至2023年11月25日



中国房地产估价  
信用档案系统

发证机关：

二〇二〇年十一月二十六  
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. 00258639

姓名 / Full name

李福全

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

230404197106200310

注册号 / Registration No.

3319970106

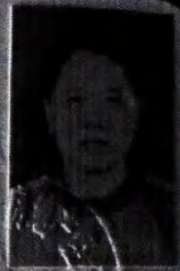
执业机构 / Employer

嘉兴恒新房地产估价经纪有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-01-24

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. 00244830

姓名 / Full name

张国游

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

33012319790901311x

注册号 / Registration No.

3320120029

执业机构 / Employer

嘉兴恒新房地产估价经纪有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-3-28

持证人签名 / Bearer's signature

