

## 致估价委托方函

嘉兴中正房估（2022 司）第 009 号

浙江省嘉善县人民法院：

我公司接受贵方的委托【（2022）浙 0421 委评字第 41 号】，并遵照有关房地产司法估价的规定，本着独立、客观、公正、合法的原则，根据估价目的，按照估价程序，对贵方委托评估的估价对象房地产市场价值进行评估。

**估价对象：**位于嘉善县魏塘镇格林春天 24 幢 1 梯 102 室的住宅房地产，根据委托方提供的《司法评估委托书》及《不动产登记信息查询结果》等文件记载内容，房屋所有权人为施忆强，估价对象范围包括住宅房屋建筑面积 178.83 m<sup>2</sup>、相应分摊国有出让住宅使用权土地面积 119.2 m<sup>2</sup>、及包含相应共有及专有部位基本使用的设施及设备（底层附属汽车库 102/202）、内部不可移动固定装饰装修、室内可移动家具家电等。

**估价目的：**为委托方司法处置提供参考依据而评估房地产市场价格。

**价值类型：**市场价值

**价值时点：**2022 年 8 月 10 日

**估价方法：**采用比较法

**估价结果：**估价对象在价值时点的市场价值为房地产总价：人民币 ¥372.4954 万元，大写金额为人民币叁佰柒拾贰万肆仟玖佰伍拾肆元整。按成套住宅建筑面积计单价为 20830 元/平方米，大写金额为贰万零捌佰叁拾元每平方米。详见下表：

估价对象及范围	性质	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)
嘉善县魏塘镇格林春天 24 幢 1 梯 102 室 (含分摊土地使用权及内部不可移动固定装饰装修、底层汽车库 102/202)	住宅	178.83	370.9539
室内可移动家具家电（床、餐桌、空调、洗衣机等）			1.5415
合 计			372.4954
备注：底层附属汽车库 102/202 评估价值为 20.0000 万			

**特别提示：**

1. 本估价报告应用有效期为壹年，自出具日期起壹年内有效，即从 2022 年 8 月

18 日起至 2023 年 8 月 17 日止。

2. 单价由总价除以建筑面积得到的，因此评估结果以评估总价为准；
3. 在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；
4. 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。
5. 估价对象用途为住宅房地产。拍卖过程中，由于受短期强制处分、快速变现、市场需求性、变现能力性及其它不可预见的因素影响，拍卖成交价格与公开市场价值可能存在较大幅度的差额，本次估价的评估结果不等于评估对象处置时可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。
6. 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

2022 年 8 月 18 日

