

致估价委托人函

致浙江省嘉善县人民法院：

受贵法院的委托，我们对位于嘉善县魏塘街道商盛秋居 26 幢 1 单元 502 室房地产（包含房屋及固定装饰装修、附属仓储用房、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叶晟所购买的位于嘉善县魏塘街道商盛秋居 26 幢 1 单元 502 室房地产。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

不动产登记信息表					
嘉善县魏塘街道商盛秋居 26 幢 1 单元 502 室					
不动产坐落					
房屋所有权人	叶晟	房屋共有情况	单独所有		
登记类型	转移登记	取得方式	买卖		
土地使用权人	叶晟	独用土地面积			
土地用途	住宅用地	分摊土地面积	28.27	使用权面积	
土地使用期限	商业 40 年，住宅 70 年	起始日期		终止日期	2073-5-11
规划用途	住宅	房屋性质			
房屋结构	砼	所在层/总层数	5/6		
建筑面积	128.93		专有建筑面积		
竣工时间	2008-5-31		不动产权证书号	S0018436	
登记状态	登记	登记时间	2010-1-27		
抵押情况	已抵押	查封情况	已查封		

估价对象为叶晟通过买卖取得，房屋规划用途为住宅，建筑面积 128.93 平方米。

价值时点：2022 年 8 月 17 日。

价值类型：本报告估价结果为房地产市场价值，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，对上述估价对象进行了评估。估价对象在价值时点 2022 年 8 月 17 日估价结果如下（币种：人民币）：

建筑面积：128.93 平方米

估价总价：191.36 万元

大 写：人民币壹佰玖拾壹万叁仟陆佰元整

单 价：14842 元/平方米

特别提示：1、根据《浙江省嘉善县人民法院评估委托书》，本次评估估价对象为位于嘉善县魏塘街道商盛秋居 26 幢 1 单元 502 室房地产（包含房屋及固定装饰装修、附属仓储用房、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、于价值时点，估价对象处于空置状态，已经存在抵押权、查封等他项权利限制。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 8 月 17 日的市场价值；3、估价结果的运用请以估价假设和限制条件为前提；4、上述单价由总价除以面积计算得出，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 8 月 23 日