

致估价委托人函

泰兴市人民法院：

受贵院委托，本估价机构委派注册房地产估价师许翠萍（注册号 3220170165）、秦凯（注册号 3220210414）对泰兴市新能源新城市花园银杏苑 3 幢 1102 室住宅房地产市场价值进行了估价。

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

1. 名称：李军、蒋玮娜位于泰兴市新能源新城市花园银杏苑 3 幢 1102 室住宅房地产；

2. 坐落：泰兴市新能源新城市花园银杏苑 3 幢 1102 室；

3. 财产范围：估价对象财产范围包括房屋所有权、国有土地使用权、阁楼、车库、装饰装修以及不可分割的水电天然气，不包括可移动物品、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；

4. 规模：证载建筑面积为 126.52m²、车库面积 16.82m²、未登记阁楼面积约 52.14m²，分摊土地面积 13.04m²；

5. 用途：房屋用途为住宅，土地用途为城镇住宅用地；

6. 权属证书编号：185770、泰国用（2016）第 2534 号。

三、价值时点：2022 年 10 月 10 日；

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果

根据估价委托人提供的资料，我公司注册房地产估价师依据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，坚持独立、客观、公正的原则，遵循必要的估价程序，选用比较法进行了分析、测算和判断，确定：

估价对象在满足本报告中已说明的“估价假设和限制条件”下于价值时点 2022 年 10 月 10 日的市场价值为人民币 153.44 万元，大写人民币壹佰伍拾叁万肆仟肆

佰元整，建筑面积平均单价为 12128 元/m²。

具体见下表：

币种：人民币

估价对象		估价结果	价值类型	估价结果
泰兴市新能源新城市花园银杏苑 3 幢 1102 室不动产	总价 (万元)	市场价值	112.57 万元	
泰兴市新能源新城市花园银杏苑 3 幢 1102 室 (阁楼)	总价 (万元)	市场价值	23.20 万元	
泰兴市新能源新城市花园银杏苑 3 幢 1102 室 (车库)	总价 (万元)	市场价值	6.73 万元	
泰兴市新能源新城市花园银杏苑 3 幢 1102 室装饰装修	总价 (万元)	市场价值	10.94 万元	
合计	总价 (万元)	市场价值	153.44 万元	
	总建筑面积 单价 (元/m ²)		12128 元/m ²	

特别提示：

1、根据我公司现场测量比对，本次估价对象阁楼部分在不动产登记信息表中未登记，本次阁楼部分建筑面积为我公司测量数据，仅作本次评估使用，阁楼的实际建筑面积以相关部门测绘成果为准。

2、估价结果在委托方提供资料可靠、情况真实下有效，如因委托方提供资料有误，造成估价结果失真，受托方不承担责任。

3、本报告在宏观房地产市场情况无较大波动时有效期自提交估价报告日期起一年内有效，若市场有较大波动或超过一年需重新进行估价。

4、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

房地产估价机构：江苏济川房地产土地资产评估造价有限公司

法定代表人：许翠萍

致函日期：2022 年 10 月 14 日

