

致估价委托人函

宝应县人民法院：

受贵院的委托，我公司对吴国柱坐落于宝应县范水红旗居委会复新小区第二幢西的住宅用房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：吴国柱坐落于宝应县范水红旗居委会复新小区第二幢西的住宅用房。

2. 坐落：宝应县范水红旗居委会复新小区第二幢西。

3. 财产范围：包含房屋以及与估价对象不可分割的满足其使用功能的水电、装饰装修等财产，不包含房屋占用范围内的农村宅基地以及动产、债权债务等财产或权益。

4. 规模：房屋总建筑面积为 165.66m²，其中：证载房屋(主楼)建筑面积为 156.00m²，无证房屋(厨房)建筑面积为 9.66m²。

5. 用途：住宅。

6. 权属：房屋权利人为吴国柱，不动产证号为 102789，其房屋占用范围内的土地为农村宅基地，不在本次估价范围内。

三、价值时点：2022 年 10 月 21 日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：成本法。

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，选用成本法进行了分析、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 21 日的市场价值为人民币 24.43 万元，大写人民币贰拾肆万肆仟叁佰元整，评估单价为 1475 元/m²。



特别提示:

1. 据估价委托人提供的权属证明记载,本次估价对象占用范围内的土地为农村宅基地。根据国家和地方政府的相关规定,其买受人必须是同一集体经济组织成员,且符合“一户一宅”条件,同时该经济行为还需征得集体经济组织同意。

2. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年内有效,即自2022年11月08日至2023年10月07日止。若报告使用期限内,房地产市场或估价对象状况发生重大变化,估价结果需做相应调整甚至重新估价。

3. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文,特别是“估价假设和限制条件”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,请见附后的《估价结果报告》。

房地产估价机构:江苏世联仁合房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:祝晓军

致函日期:2022年11月08日

