

## 致委托估价方函

### 泰兴市人民法院：

本公司接受贵院的委托，对贵院（2022）苏 1283 鉴委字第 365 号司法评估委托书所涉及的位于泰兴镇佳宝小区商住楼三门六层 J 型东侧 606 室房地产的公开市场价值进行了评估。

估价对象房屋规划用途为住宅，建筑面积为 103.47m<sup>2</sup> 及相应分摊的土地使用权面积为 16.76m<sup>2</sup>。

根据估价委托书，本次估价目的设定为：为确定上述房地产在价值时点的公开市场价值，以此为贵院执行司法裁决提供价值参考。

评估价值时点：2022 年 08 月 26 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

1、根据估价委托人提供的有关资料，我公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法规、政策及标准，在合理的假设下，采用比较法，对估价对象在价值时点的市场价值进行了专业分析、测算和判断，最终完成的估价结果如下：

估价对象在价值时点的市场价值总价为人民币 **77.58** 万元（大写为人民币柒拾柒万伍仟捌佰元整）（四舍五入，取整至百元）。

2、估价对象估价结果如下：

房屋坐落	不动产权证号	房屋所有权人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	备注
泰兴镇佳宝小区商住楼三门六层 J 型东侧 606 室	123046	陈明兰、房君东	103.47	住宅	7498	77.58	---

\*注：根据估价委托人要求，将估价对象室内的装饰装修进行评估并单独列表，其价值不包含在本次评估房地产价值里面。

根据《泰州市市区房屋征收重置价格和装饰装修及附属物补偿标准》及目前市场价格行情并结合成新率，对估价对象装饰装修价值进行测算，如下表：

序号	项目名称	型号/规格	单位	数量	单价(元)	成新率	总价(元)
1	电视柜	/	m <sup>2</sup>	0.8	270	0.8	173
2	茶几	/	个	1	400	0.8	320
3	麻将桌	/	张	1	1200	0.8	960
4	鞋柜	/	个	1	125	0.8	100
5	空调	HUABAO (柜机)	台	1	3300	0.8	2640
7	床垫	1.8m*2m	个	1	688	0.8	550
8	电风扇	/	个	1	149	0.8	119
9	床头柜	/	个	2	57	0.8	91
10	空调	格力 (挂壁式)	张	1	2529	0.8	2023
11	衣柜	/	个	1	455	0.8	364
合计	/	/	/	/	/	/	7340

### 特别提示:

1、在本次价值时点,根据估价委托人提供的资料发现估价对象有未注销的抵押权,抵押权人为中国邮政储蓄银行股份有限公司江苏省泰州市泰兴市支行,不动产证明号为114700,抵押金额26万元,抵押期限:2010年6月12日至2030年6月12日。本报告中未考虑未注销的抵押权对估价结果的影响。

2、本估价报告的全文为一个不可分割的整体,报告使用者请详细查阅本报告的估价师声明、估价的假设与限制条件、房地产估价结果报告,以对本报告有一个全面正确的了解。

3、估价委托人或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。否则,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务,不是评估对象处置可实现的成交价格,也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

5、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致时,可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致,发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整后才可使用。

6、本估价报告使用期限自2022年09月16日起为壹年。

以上内容摘自苏佳房司估字(2022)TZ第006号房地产估价结果报告书,欲了解本项目的全面情况,请认真阅读附后的报告书全文。

特此函告

江苏佳事得房地产土地资产评估测绘造价咨询有限公司

二〇二二年九月十六日