

## 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李磊（注册号 3220120139）、张莉（注册号 3220190189）对泰兴市黄桥镇塔东路北侧商住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：朱从明所有的坐落于泰兴市黄桥镇塔东路北侧商住房地产；

2. 坐落：泰兴市黄桥镇塔东路北侧；

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、装饰装修、可移动物品以及不可分割的水电等设施价值，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

4. 规模：房屋总建筑面积为 292.12m<sup>2</sup>、土地使用权面积 98.4 m<sup>2</sup>；

5. 用途：房屋用途为商住，土地用途商住用地；

6. 权属证书编号：00070733。

三、价值时点：2022 年 06 月 07 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 06 月 07 日的市场价值为人民币 **151.22** 万元，大写人民币壹佰伍拾壹万贰仟贰佰元整，建筑面积平均单价为 **5177** 元/m<sup>2</sup>。



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
有证房产			市场价值	147.82
阁楼（无证）			市场价值	3.26
可移动物品			市场价值	0.14
合计	总价（万元）		市场价值	151.22
	单价（元/m <sup>2</sup> ）			5177 元/m <sup>2</sup>

特别提示：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：江苏诚德房地产土地资产评估测绘造价咨询有限公司

法定代表人：刘爱军

致函日期：2022年06月16日