

致估价委托人函

上海市第二中级人民法院：

承蒙贵方的委托，我公司遵循估价原则，根据《房地产估价规范》的估价程序，选用适宜的估价方法，对贵方委托的房地产价值进行了评估，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1. 估价目的

受上海市第二中级人民法院的委托，评估估价对象房地产市场价值，为法院办案提供价格参考。

2. 估价对象

本次评估范围为辽宁省沈阳市东陵区（现沈河区）泉园三路 75-1 号 2-3-1、2-3-2、1 门、14 门、19 门、20 门、21 门和 75-2 号 5 门、11 门房地产。所在物业名称为“御泉花园”，该物业处于辽宁省沈阳市沈河区。

根据沈阳市不动产登记中心出具的《不动产电子登记（簿）查询证明》记载，估价对象的权利人为张■■■，土地权利性质为出让，土地用途为城镇混合住宅用地，土地使用权面积为 13847.40 平方米。

估价对象所在建筑物为混合结构，总高 4 层。估价对象规划用途为住宅、车库，建筑面积合计为 428.61 平方米，具体明细详见下表：

地址	建筑面积 (m ²)	规划用途	所在层	总层数	建筑结构
泉园三路 75-1 号 2-3-1	131.42	住宅	3	4	混合结构
泉园三路 75-1 号 2-3-2	131.42	住宅	3	4	混合结构
泉园三路 75-1 号 1 门	20.01	车库	1	4	钢筋混凝土结构
泉园三路 75-1 号 14 门	26.81	车库	1	4	钢筋混凝土结构
泉园三路 75-1 号 19 门	26.81	车库	1	4	钢筋混凝土结构
泉园三路 75-1 号 20 门	26.81	车库	1	4	钢筋混凝土结构

地址	建筑面积 (m ²)	规划用途	所在层	总层数	建筑结构
泉园三路 75-1 号 21 门	18.51	车库	1	4	钢筋混凝土结构
泉园三路 75-2 号 5 门	22.98	车库	1	4	钢筋混凝土结构
泉园三路 75-2 号 11 门	23.84	车库	1	4	钢筋混凝土结构
合计	428.61				

根据《不动产电子登记(簿)查询证明》记载,估价对象有司法查封登记。除此之外,估价对象未见其他他项权利限制状况。

3. 价值时点

本报告以实地查勘期为价值时点,即:2020年8月17日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价格。

5. 估价方法

本次估价采用比较法、收益法、标准价调整法多种方法进行评估。

6. 估价结果

估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果(包含室内固定装修现值)如下:

房地产总价:人民币 叁佰玖拾伍万贰仟元整;

(RMB 3,952,000 元)

明细见下表:

地址	建筑面积 (m ²)	总价 (万元)	折合单价 (元/m ²)
泉园三路 75-1 号 2-3-1	131.42	123	9359
泉园三路 75-1 号 2-3-2	131.42	123	9359
泉园三路 75-1 号 1 门	20.01	18.3	9145
泉园三路 75-1 号 14 门	26.81	24.1	8989
泉园三路 75-1 号 19 门	26.81	24.1	8989

地址	建筑面积 (m ²)	总价 (万元)	折合单价 (元/m ²)
泉园三路 75-1 号 20 门	26.81	24.1	8989
泉园三路 75-1 号 21 门	18.51	16.6	8968
泉园三路 75-2 号 5 门	22.98	20.6	8964
泉园三路 75-2 号 11 门	23.84	21.4	8977
合计	428.61	395.2	—

7. 特别提示

本报告仅为法院办案提供价格参考。

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即 2020 年 9 月 15 日起至 2021 年 09 月 14 日止。

上海城市房地产估价有限公司 (公章)

法定代表人：王常华

致函日期：二〇二〇年九月十五日