

致估价委托人函

长春市朝阳区人民法院：

承蒙委托，本公司派房地产估价人员，现场查看了估价对象房地产的实物、权益和区位状况，考虑了影响房地产价格的主要因素，做出了独立、客观、公正的估价。

一、估价目的

根据《长春市朝阳区人民法院司法辅助办公室司法鉴定委托书》[(2019)吉 0104 委评 115 号]，本次估价目的是为司法鉴定提供参考依据而评估房地产市场价值。

二、估价方法

采用比较法。

三、估价对象

1、估价对象财产范围：财产范围包括建筑物及其分摊的土地使用权（包括该房屋室内外装饰于地面、墙面、棚面的不可拆卸移动的装饰装修价值，水电气等属于该房屋的设施设备价值），不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象实物状况：

房屋一

(1)登记状况

房屋权利人	郭畅		
房屋坐落	开发区深圳街 3 号		
权利证号	4060092701	所在层/总层数	3-4/7
用途	住宅用房	建筑面积	204.17
丘地号	5-76/14-1-11 (433)	建成年份	1993

(2)实物状况

外墙涂料，入户防盗门，塑钢窗，墙面大白，地面地板、地砖、顶棚大白，卫生间为坐便、墙面贴瓷砖，3-4 跃层，室内间隔若干小间。

至价值时点，房屋内水、电、暖等设施齐全，地基基础有足够承载力，无不均匀沉降，门窗基本完好，电器设备线路、各种照明装置基本完整，能够满足商业需要，保养维护一般。

四至：东临鹤翔广场，南临巷道，西临深圳街，北临翔鹤广场。

房屋二

(1) 登记状况

房屋权利人	郭畅		
房屋坐落	长春经济技术开发区深圳街3号		
房屋产权证号	长房权字第4060115206号	所在层/总层数	1/7
用途	车库	建筑面积	23.56
丘地号	5-76/14-1-11 (1)	结构	混合

(2) 实物状况

估价对象建成于1993年，外墙涂料，入户塑钢门，塑钢窗，地面地砖、顶棚大白，墙面大白，已改为营业使用，现空置。

至价值时点，房屋内水、电、暖等设施基本齐全，地基基础有足够承载力，无不均匀沉降，门窗基本完好，电器设备线路、各种照明装置完整，保养维护一般。

四至：东临鹤翔广场，南临巷道，西临深圳街，北临翔鹤广场。

房屋三

(1) 登记状况

房屋权利人	郭畅		
房屋坐落	长春经济技术开发区深圳街3号		
房屋产权证号	长房权字第4060115207号	所在层/总层数	1/7
用途	车库	建筑面积	16.21
丘地号	5-76/14-1-11 (13)	结构	混合

(2) 实物状况

估价对象建成于 1993 年，外墙涂料，入户塑钢门，塑钢窗，地面地砖、顶棚大白，墙面大白，已改为营业使用，现空置。

至价值时点，房屋内水、电、暖等设施基本齐全，地基基础有足够承载力，无不均匀沉降，门窗基本完好，电器设备线路、各种照明装置完整，保养维护一般。

四至：东临鹤翔广场，南临巷道，西临深圳街，北临翔鹤广场。

房屋四

(1) 登记状况

房屋权利人	郭杨		
房屋坐落	长春经济技术开发区深圳街 3 号		
房屋产权证号	长房权字第 4060115209 号	所在层/总层数	1/7
用途	车库	建筑面积	28.28
丘地号	6-76/14-1-11 (5)	结构	混合

(2) 实物状况

估价对象建成于 1993 年，外墙涂料，入户塑钢门，塑钢窗，地面地砖、顶棚大白，墙面大白，已改为营业使用，现空置。

至价值时点，房屋内水、电、暖等设施基本齐全，地基基础有足够承载力，无不均匀沉降，门窗基本完好，电器设备线路、各种照明装置完整，保养维护一般。

四至：东临鹤翔广场，南临巷道，西临深圳街，北临翔鹤广场。

3、他项权利状况

根据本报告中估价假设与限制条件中的背离事项假设，故本次评估不考虑房屋他项权利设立状态。

四、价值时点 2019 年 10 月 29 日（现场查看日）

五、价值类型 本报告的价值类型：市场价值

六、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验及对影响估价对象市场价格因素进行分析，经过测算，确定估价对象房地产在价值时点的估价结果如下：

房地产市场价值：230.77 万元，大写金额：贰佰叁拾万零柒仟柒佰元整

估价结果一览表

房屋坐落	建筑面积 (m ²)	市场价值	
		评估单价 (元/m ²)	总价 (万元)
开发区深圳街 3 号	204.17	7,285	148.74
长春经济技术开发区圳街 3 号	23.56	12,054	28.40
长春经济技术开发区圳街 3 号	16.21	12,054	19.54
长春经济技术开发区圳街 3 号	28.28	12,054	34.09
合计	272.22		230.77

七、特别提示

1、本估价报告中的分析、判断和结论受估价报告中假设和限定条件的限制，估价报告使用者应当全面阅读本估价报告，应当特别关注估价报告中揭示的特别事项说明和估价报告使用限制说明。

2、报告的使用期限：2019 年 11 月 1 日至 2020 年 10 月 31 日。

八、提交报告份数

报告共出具六份，其中一份评估机构存档，五份提交委托方。

特致函告

法定代表人：



吉林省杰出房地产评估有限公司

二零一九年十一月

