

致估价委托人函

合肥市蜀山区人民法院:

受贵院委托, 我对陈志坤所有的位于合肥市庐阳区阜南路168号6幢403室住宅用房房地产进行市场价值评估, 为委托方审理执行案件提供参考依据而评估房地产价值, 不作其它使用。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释、《安徽省房地产估价管理办法》等之规定, 注册房地产估价师遵循独立、客观、公正、公平、合法、科学、谨慎的原则, 严格按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》等规定的工作程序, 且在对委托范围内的房地产进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上, 全面分析了影响估价对象市场价格的因素, 运用收益法和比较法对估价对象进行了估价。

依据委托方提供的《房地产权证》(权证字号: 房地权证合产字第8110120044号)、《房屋登记簿》等资料确认: 估价对象所有人为陈志坤, 估价对象位于合肥市庐阳区阜南路168号6幢403室, 房屋总层数为7层, 所在层为1层, 结构类型为混合, 设计用途为住宅。房屋建筑面积为82.70平方米。

委托方提供的评估资料未记载建筑物的建成年代, 经估价人员实地调查并调查相关资料得知估价对象建成于1996年, 故本次估价设定估价对象的建设年代为1996年, 如与实际不符, 需重新核定评估。

通过估价人员的实地查看和对周边区域的调查, 估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 采用科学的估价方法, 在认真分析所掌



握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，在难以采用其他估价方法的情况下，房地产取市场比较法与收益法测算结果为估价结果，最后确定估价对象至价值时点市场价值：单价为 14495 元/平方米，总价为 119.87 万元，具体详见下表 1。

表 1 估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		市场比较法	收益还原法
测算结果	单价 (元/ m ²)	15088	9155
评估价值	单价 (元/ m ²)	14495	
	总价 (万元)	119.87	

故估价对象在价值时点二〇一六年十一月二十八日的市场价值：单价为 14495 元/平方米，总价为 119.87 万元。大写：壹佰壹拾玖万捌仟柒佰元整。

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》。

此致

安徽国华房地产土地评估有限公司

法人代表人：马利敏

二〇一六年十二月一日



附件四 房地产权证复印件

房地产权证 合产字第 8110120044 号

房地产权利人	陈志峰			
共有情况				
房地坐落	阜阳市阜南路108号6楼106室			
登记时间	2014年11月10日			
房屋性质				
规划用途	成套住宅			
	总层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	7	成套	83.7	
地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
		至 止		

附 记

权证号: 8110120044
房屋编号: 8030368
持证人身份证件号码: 陈志峰
持证人身份证件号码: 341102198401212003
房屋结构、房屋性质不变
房屋用途: 安徽省公路管理局
建筑面积: 748.47平方米
建设文号: 省【95】319

填发单位 (盖章) 

