

致 委 托 方 函

合肥市包河区人民法院：

我公司接受贵方的委托，秉着独立、公正、客观、科学的原则，依据贵方提供的资料，对位于合肥市站前路白马服装城二期南 503、南 546 室，南 504、南 545 室，南 505、南 544 室经营用房（建筑面积合计为 335.56 平方米）进行房地产市场价值评估。我公司是依据贵方提供的资料以客观公正的立场和科学的估价方法及规范的评估程序，对估价对象的市场价值进行评估。

估价人员经过现场勘查和查阅相关资料，以及结合委托方提供的资料，估价对象于价值时点权益状况如下：

产权证号	产权人	坐落	结构	层次/ 总层数	建筑面积(m ²)	建成年代(年)	用途
房地权合产字第 340303号	宣守霞	站前路白马服装城 二期南 503、南 546 室	钢混	5/22	南 503 室:70.92	2007	经营
					南 546 室:39.30		
房地权合产字第 340307号	宣守霞	站前路白马服装城 二期南 504、南 545 室	钢混	5/22	南 504 室:66.19	2007	经营
					南 545 室:36.68		
房地权合产字第 340306号	宣守霞	站前路白马服装城 二期南 505、南 544 室	钢混	5/22	南 505 室:78.80	2007	经营
					南 544 室:43.67		
合 计					335.56		

根据本估价对象的特点及评估目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，因估价对象为收益性房地产，可以对外出租，获得较稳定的收益，则选用收益法作为一种估价方法，又由于估价对象是经营用房，目前合肥市房地产市场类似本估价对象的房地产交易比较活跃，可比实例较多，故采用市场比较法为另一种方法对估价对象的市场价值进行估价。

本次估价的目的是为法院诉讼案件提供房地产市场价值参考。价值时点取定为 2017 年 5 月 10 日。估价对象于价值时点可实现的市场价值单价为：¥23918 元/M²，总价为：¥8025923 元，人民币大写：捌佰零贰万伍仟玖佰贰拾叁元整（货币种类：人民币）。

具体见下表：

序号	估价对象坐落位置	结构	层次/ 总层数	建筑面积 (M ²)	评估单价 (元/M ²)	评估总价 (元)
1	站前路白马服装城二期南 503、南 546 室	钢混	5/22	南 503 室: 70.92	23918	1696265
				南 546 室: 39.30	23918	939977
2	站前路白马服装城二期南 504、南 545 室	钢混	5/22	南 504 室: 66.19	23918	1583132
				南 545 室: 36.68	23918	877312
3	站前路白马服装城二期南 505、南 544 室	钢混	5/22	南 505 室: 78.80	23918	1884738
				南 544 室: 43.67	23918	1044499
合 计				335.56		8025923

估价结论见结果报告。

安徽中建世纪兴房地产土地评估有限公司 (签章)

法定代表人

2017 年 5 月 25 日



房地产权证

登记号: 2008080816

权证字号: 房地权 合产 字第 340307 号

填发单位 (盖章):



填发日期: 2008 年 12 月 26 日

附 记

商品房。室号：南504，南545。其中南504建面66.19平方米，南545建面36.68平方米。

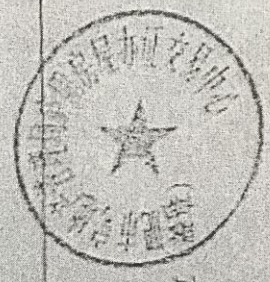
2012.7.12 龙石置业有限公司

房地产他证 字第 236030341 号

抵押权人	中德银行股份有限公司合肥分行
抵押人	龙石置业有限公司
抵押物	房产340307、房产340306、房产340305
地址	站前路白马里裕城二期、站前路白马路裕城二期、站前路白马里裕城二期
他项权利种类	最高额抵押
债权数额	4,000,000.00 元
登记时间	2012.07.12

附 记

抵押人：彭家义
 房产340303 商品房，面积616，南503其中
 516建筑面积39.30平方米，南503面积70.02平方米
 房产340306 商品房，面积503，其中
 503面积78.80平方米，南544面积43.67平方米
 房产340307 商品房，面积504，其中
 504面积66.10平方米，南545面积15.89平方米



发证单位