

致估价委托人函

安徽省合肥市中级人民法院：

受贵方委托，我公司对 [REDACTED] 公司位于颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢的住宅用房房地产市场价格进行评估。本估价机构经过实地查勘和市场调查，遵照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等相关法律法规和技术标准，对估价对象进行评估，现报告如下：

1. 估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2. 估价对象：颍 [REDACTED] 位于颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢的住宅用房房地产，财产范围包括建筑物（含室内装修、红线内基础设施），分摊土地使用权，不包含机器设备等动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，建筑总面积：5135.08 平方米。（具体详见下表 1）

表 1 估价对象房地产权登记情况一览表

序号	权利人	坐落	用途	结构	面积 (m ²)	层次/层数	商品房预售许可证号
1	颍上 [REDACTED]	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 301	住宅	钢混结构	129.56	3/32	颍房预售证第 2018187 号
2	颍上 [REDACTED]	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 302	住宅	钢混结构	117.6	3/32	颍房预售证第 2018187 号
3	[REDACTED]	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 303	住宅	钢混结构	117.6	3/32	颍房预售证第 2018187 号
4	[REDACTED]	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 304	住宅	钢混结构	129.74	3/32	颍房预售证第 2018187 号
5	[REDACTED]	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 305	住宅	钢混结构	129.74	3/32	颍房预售证第 2018187 号
6	[REDACTED]	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 306	住宅	钢混结构	117.6	3/32	颍房预售证第 2018187 号
7	颍上 [REDACTED]	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 307	住宅	钢混结构	117.6	3/32	颍房预售证第 2018187 号
8	颍上 [REDACTED]	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 308	住宅	钢混结构	129.56	3/32	颍房预售证第 2018187 号
9	[REDACTED]	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 401	住宅	钢混结构	129.56	4/32	颍房预售证第 2018187 号
10	[REDACTED]	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 402	住宅	钢混结构	117.6	4/32	颍房预售证第 2018187 号
11	[REDACTED]	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 403	住宅	钢混结构	117.6	4/32	颍房预售证第 2018187 号
12	[REDACTED]	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 404	住宅	钢混结构	129.74	4/32	颍房预售证第 2018187 号
13	[REDACTED]	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 405	住宅	钢混结构	129.74	4/32	颍房预售证第 2018187 号



14		颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A2幢407	住宅	钢混结构	117.6	4/32	颍房预售证第2018187号
15		颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A2幢408	住宅	钢混结构	129.56	4/32	颍房预售证第2018187号
16		颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A2幢501	住宅	钢混结构	129.56	5/32	颍房预售证第2018187号
17		颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A2幢502	住宅	钢混结构	117.6	5/32	颍房预售证第2018187号
18		颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A2幢503	住宅	钢混结构	117.6	5/32	颍房预售证第2018187号
19		颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A2幢504	住宅	钢混结构	129.74	5/32	颍房预售证第2018187号
20		颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A2幢505	住宅	钢混结构	129.74	5/32	颍房预售证第2018187号
21		颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A2幢507	住宅	钢混结构	117.6	5/32	颍房预售证第2018187号
22		颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A2幢508	住宅	钢混结构	129.56	5/32	颍房预售证第2018187号
23		颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A2幢601	住宅	钢混结构	129.56	6/32	颍房预售证第2018187号
24		颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A2幢603	住宅	钢混结构	117.6	6/32	颍房预售证第2018187号
25		颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A2幢604	住宅	钢混结构	129.74	6/32	颍房预售证第2018187号
26		颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A2幢605	住宅	钢混结构	129.74	6/32	颍房预售证第2018187号
27		颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A2幢607	住宅	钢混结构	117.6	6/32	颍房预售证第2018187号
28		颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A2幢608	住宅	钢混结构	129.56	6/32	颍房预售证第2018187号
29		颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A2幢704	住宅	钢混结构	129.74	7/32	颍房预售证第2018187号
30		颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A2幢705	住宅	钢混结构	129.74	7/32	颍房预售证第2018187号
31		颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A2幢706	住宅	钢混结构	117.6	7/32	颍房预售证第2018187号
32		颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A2幢708	住宅	钢混结构	129.56	7/32	颍房预售证第2018187号
33		颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A2幢803	住宅	钢混结构	117.6	8/32	颍房预售证第2018187号
34		颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A2幢804	住宅	钢混结构	129.74	8/32	颍房预售证第2018187号
35		颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A2幢805	住宅	钢混结构	129.74	8/32	颍房预售证第2018187号
36		颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A2幢807	住宅	钢混结构	117.6	8/32	颍房预售证第2018187号



37		颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A2幢808	住宅	钢混结构	129.56	8/32	颍房预售证第2018187
38		颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A2幢901	住宅	钢混结构	129.56	9/32	颍房预售证第2018187
39		颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A2幢904	住宅	钢混结构	129.74	9/32	颍房预售证第2018187
40	置司	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A2幢905	住宅	钢混结构	129.74	9/32	颍房预售证第2018187
41	置司	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A2幢908	住宅	钢混结构	129.56	9/32	颍房预售证第2018187
合计					5135.08		

3. 价值时点：2022年8月31日（以估价师最近勘察日期确定）。

4. 价值类型：市场价格。

5. 估价方法：比较法和收益法。

6. 估价结果：

估价人员根据估价程序，经过详细周密的测算得到估价对象在价值时点二〇二二年八月三十一日的房地产市场总价¥2826.23万元（大写：人民币贰仟捌佰贰拾陆万贰仟叁佰元整）。详见下估价结果明细表。

表2 估价结果明细表

序号	估价对象	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A2幢301	129.56	5423	70.26
2	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A2幢302	117.6	5423	63.77
3	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A2幢303	117.6	5423	63.77
4	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A2幢304	129.74	5423	70.36
5	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A2幢305	129.74	5423	70.36
6	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A2幢306	117.6	5423	63.77
7	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A2幢307	117.6	5423	63.77
8	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A2幢308	129.56	5423	70.26
9	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A2幢401	129.56	5455	70.67
10	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A2幢402	117.6	5455	64.15
11	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A2幢403	117.6	5455	64.15



12	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 404	129.74	5455	70.77
13	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 405	129.74	5455	70.77
14	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 407	117.6	5455	64.15
15	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 408	129.56	5455	70.67
16	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 501	129.56	5486	71.08
17	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 502	117.6	5486	64.52
18	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 503	117.6	5486	64.52
19	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 504	129.74	5486	71.18
20	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 505	129.74	5486	71.18
21	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 507	117.6	5486	64.52
22	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 508	129.56	5486	71.08
23	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 601	129.56	5518	71.49
24	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 603	117.6	5518	64.89
25	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 604	129.74	5518	71.59
26	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 605	129.74	5518	71.59
27	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 607	117.6	5518	64.89
28	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 608	129.56	5518	71.49
29	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 704	129.74	5549	71.99
30	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 705	129.74	5549	71.99
31	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 706	117.6	5549	65.26
32	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 708	129.56	5549	71.89
33	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 803	117.6	5581	65.63
34	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 804	129.74	5581	72.41



35	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 805	129.74	5581	72.41
36	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 807	117.6	5581	65.63
37	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 808	129.56	5581	72.31
38	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 901	129.56	5612	72.71
39	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 904	129.74	5612	72.81
40	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 905	129.74	5612	72.81
41	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A2 幢 908	129.56	5612	72.71
合计		5135.08		2826.23

特别提示:

1. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是结合“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

2. 估价结果应用有效期自评估报告出具之日（2022年9月25日）起壹年内有效。

3. 估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显示出来。估价结果不应当被认为是估价对象可实现价格的保证。

4. 估价中无法考虑实地查勘后至处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象价值造成的意外损失。



安徽德信安房地产土地评估规划有限公司

法定代表人

二〇二二年九月二十五日

