

# 致估价委托人函

安徽省合肥市中级人民法院：

受贵方委托，我公司对颍上[ ] [ ] 位于颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A7 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：颍上[ ] [ ] 位于颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A7 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：3755.18 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	坐落	用途	结构	面积 (m <sup>2</sup> )	层次/层数	商品房预售许可证号
1	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A7 幢 102	住宅	钢混结构	115.97	1/33	颍房预售证第 2018170 号
2	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A7 幢 103	住宅	钢混结构	115.97	1/33	颍房预售证第 2018170 号
3	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A7 幢 104	住宅	钢混结构	128.22	1/33	颍房预售证第 2018170 号
4	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A7 幢 105	住宅	钢混结构	128.22	1/33	颍房预售证第 2018170 号
5	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A7 幢 106	住宅	钢混结构	115.97	1/33	颍房预售证第 2018170 号
6	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A7 幢 107	住宅	钢混结构	115.97	1/33	颍房预售证第 2018170 号
7	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A7 幢 201	住宅	钢混结构	127.59	2/33	颍房预售证第 2018170 号
8	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A7 幢 204	住宅	钢混结构	128.22	2/33	颍房预售证第 2018170 号
9	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A7 幢 205	住宅	钢混结构	128.22	2/33	颍房预售证第 2018170 号
10	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A7 幢 206	住宅	钢混结构	115.97	2/33	颍房预售证第 2018170 号
11	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A7 幢 207	住宅	钢混结构	115.97	2/33	颍房预售证第 2018170 号
12	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A7 幢 208	住宅	钢混结构	127.59	2/33	颍房预售证第 2018170 号
13	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A7 幢 301	住宅	钢混结构	127.59	3/33	颍房预售证第 2018170 号



14	颖业	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢304	住宅	钢混结构	128.22	3/33	颖房预售证第2018170号
15	颖业	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢305	住宅	钢混结构	128.22	3/33	颖房预售证第2018170号
16		颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢401	住宅	钢混结构	127.59	4/33	颖房预售证第2018170号
17		颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢404	住宅	钢混结构	128.22	4/33	颖房预售证第2018170号
18		颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢405	住宅	钢混结构	128.22	4/33	颖房预售证第2018170号
19		颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢501	住宅	钢混结构	127.59	5/33	颖房预售证第2018170号
20		颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢508	住宅	钢混结构	127.59	5/33	颖房预售证第2018170号
21		颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢601	住宅	钢混结构	127.59	6/33	颖房预售证第2018170号
22		颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢701	住宅	钢混结构	127.59	7/33	颖房预售证第2018170号
23		颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢705	住宅	钢混结构	128.22	7/33	颖房预售证第2018170号
24		颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢804	住宅	钢混结构	128.22	8/33	颖房预售证第2018170号
25		颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢805	住宅	钢混结构	128.22	8/33	颖房预售证第2018170号
26		颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢904	住宅	钢混结构	128.22	9/33	颖房预售证第2018170号
27	颖业	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢1004	住宅	钢混结构	128.22	10/33	颖房预售证第2018170号
28	颖业	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢1005	住宅	钢混结构	128.22	10/33	颖房预售证第2018170号
29	颖业	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢1301	住宅	钢混结构	127.59	13/33	颖房预售证第2018170号
30	颖业	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢1303	住宅	钢混结构	115.97	13/33	颖房预售证第2018170号
合计					3755.18		

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¥2044.88万元（大写：人民币贰仟零肆拾肆万捌仟捌佰元整）。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 <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	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A7幢102	115.97	5329	61.8
2	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢103	115.97	5329	61.8
3	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢104	128.22	5329	68.33
4	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢105	128.22	5329	68.33
5	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢106	115.97	5329	61.8
6	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢107	115.97	5329	61.8
7	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢201	127.59	5360	68.39
8	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢204	128.22	5360	68.73
9	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢205	128.22	5360	68.73
10	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢206	115.97	5360	62.16
11	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢207	115.97	5360	62.16
12	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢208	127.59	5360	68.39
13	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢301	127.59	5392	68.8
14	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢304	128.22	5392	69.14
15	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢305	128.22	5392	69.14
16	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢401	127.59	5423	69.19
17	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢404	128.22	5423	69.53
18	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢405	128.22	5423	69.53
19	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢501	127.59	5455	69.6
20	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢508	127.59	5455	69.6
21	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢601	127.59	5486	70
22	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢701	127.59	5518	70.4



23	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢705	128.22	5518	70.75
24	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢804	128.22	5549	71.15
25	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢805	128.22	5549	71.15
26	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢904	128.22	5581	71.56
27	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢1004	128.22	5612	71.96
28	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢1005	128.22	5612	71.96
29	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢1301	127.59	5707	72.82
30	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A7幢1303	115.97	5707	66.18
合计		3755.18		2044.88

### 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。

