

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A1幢的33套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[]于颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢的33套住宅用房房地产，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：4094.25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	[]	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢301	住宅	钢混结构	129.5	3/32	颍房预售证第2018169号
2	[]	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢302	住宅	钢混结构	117.55	3/32	颍房预售证第2018169号
3	[]	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢303	住宅	钢混结构	117.55	3/32	颍房预售证第2018169号
4	[]	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢304	住宅	钢混结构	129.5	3/32	颍房预售证第2018169号
5	[]	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢401	住宅	钢混结构	129.5	4/32	颍房预售证第2018169号
6	[]	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢402	住宅	钢混结构	117.55	4/32	颍房预售证第2018169号
7	[]	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢403	住宅	钢混结构	117.55	4/32	颍房预售证第2018169号
8	颍业	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢404	住宅	钢混结构	129.5	4/32	颍房预售证第2018169号
9	颍业	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢501	住宅	钢混结构	129.5	5/32	颍房预售证第2018169号
10	颍业	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢502	住宅	钢混结构	117.55	5/32	颍房预售证第2018169号
11	[]	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢503	住宅	钢混结构	117.55	5/32	颍房预售证第2018169号
12	[]	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢504	住宅	钢混结构	129.5	5/32	颍房预售证第2018169号
13	[]	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢601	住宅	钢混结构	129.5	6/32	颍房预售证第2018169号



14	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢602	住宅	钢混结构	117.55	6/32	颍房预售证第2018169号
15	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢603	住宅	钢混结构	117.55	6/32	颍房预售证第2018169号
16	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢604	住宅	钢混结构	129.5	6/32	颍房预售证第2018169号
17	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢701	住宅	钢混结构	129.5	7/32	颍房预售证第2018169号
18	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢702	住宅	钢混结构	117.55	7/32	颍房预售证第2018169号
19	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢703	住宅	钢混结构	117.55	7/32	颍房预售证第2018169号
20	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢801	住宅	钢混结构	129.5	8/32	颍房预售证第2018169号
21	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢802	住宅	钢混结构	117.55	8/32	颍房预售证第2018169号
22	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢803	住宅	钢混结构	117.55	8/32	颍房预售证第2018169号
23	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢804	住宅	钢混结构	129.5	8/32	颍房预售证第2018169号
24	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢901	住宅	钢混结构	129.5	9/32	颍房预售证第2018169号
25	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢902	住宅	钢混结构	117.55	9/32	颍房预售证第2018169号
26	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢904	住宅	钢混结构	129.5	9/32	颍房预售证第2018169号
27	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢1001	住宅	钢混结构	129.5	10/32	颍房预售证第2018169号
28	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢1003	住宅	钢混结构	117.55	10/32	颍房预售证第2018169号
29	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢1004	住宅	钢混结构	129.5	10/32	颍房预售证第2018169号
30	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢1103	住宅	钢混结构	117.55	11/32	颍房预售证第2018169号
31	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢1104	住宅	钢混结构	129.5	11/32	颍房预售证第2018169号
32	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢1204	住宅	钢混结构	129.5	12/32	颍房预售证第2018169号
33	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢1304	住宅	钢混结构	129.5	13/32	颍房预售证第2018169号
合计				4094.25		

3. 评估时点：2022年8月31日（以估价师最近勘查日期确定）。

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¥2271.52万元（大写：人民币贰仟贰佰柒拾壹万伍仟贰佰元整）。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A1幢301	129.5	5423	70.23
2	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢302	117.55	5423	63.75
3	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢303	117.55	5423	63.75
4	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢304	129.5	5423	70.23
5	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢401	129.5	5455	70.64
6	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢402	117.55	5455	64.12
7	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢403	117.55	5455	64.12
8	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢404	129.5	5455	70.64
9	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢501	129.5	5486	71.04
10	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢502	117.55	5486	64.49
11	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢503	117.55	5486	64.49
12	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢504	129.5	5486	71.04
13	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢601	129.5	5518	71.46
14	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢602	117.55	5518	64.86
15	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢603	117.55	5518	64.86
16	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢604	129.5	5518	71.46
17	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢701	129.5	5549	71.86
18	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢702	117.55	5549	65.23
19	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢703	117.55	5549	65.23
20	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢801	129.5	5581	72.27



21	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢802	117.55	5581	65.6
22	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢803	117.55	5581	65.6
23	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢804	129.5	5581	72.27
24	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢901	129.5	5612	72.68
25	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢902	117.55	5612	65.97
26	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢904	129.5	5612	72.68
27	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢1001	129.5	5644	73.09
28	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢1003	117.55	5644	66.35
29	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢1004	129.5	5644	73.09
30	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢1103	117.55	5675	66.71
31	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢1104	129.5	5675	73.49
32	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢1204	129.5	5707	73.91
33	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A1幢1304	129.5	5738	74.31
合计		4094.25		2271.52

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: 德信安
 二〇二二年九月二日
 3401040611171

