

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[]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 A5 幢 28 套住宅用房房地产市场价格进行估价。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 A5 幢 28 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：3930.08 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	面积 (m ²)	用途	结构	所在层/总层数	预售许可证
1	[]	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A5 幢 101	140.36	住宅	钢混结构	1/10	颍房预售证 2018178 号
2	[]	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A5 幢 201	140.36	住宅	钢混结构	2/10	颍房预售证 2018178 号
3	[] 置	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A5 幢 202	140.36	住宅	钢混结构	2/10	颍房预售证 2018178 号
4	[] 置	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A5 幢 203	140.36	住宅	钢混结构	2/10	颍房预售证 2018178 号
5	[] 置	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A5 幢 204	140.36	住宅	钢混结构	2/10	颍房预售证 2018178 号
6	[] 置	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A5 幢 301	140.36	住宅	钢混结构	3/10	颍房预售证 2018178 号
7	[] 置	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A5 幢 302	140.36	住宅	钢混结构	3/10	颍房预售证 2018178 号
8	[] 置	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A5 幢 303	140.36	住宅	钢混结构	3/10	颍房预售证 2018178 号
9	[] 置	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A5 幢 304	140.36	住宅	钢混结构	3/10	颍房预售证 2018178 号
10	[] 置	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A5 幢 401	140.36	住宅	钢混结构	4/10	颍房预售证 2018178 号
11	[] 置	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A5 幢 402	140.36	住宅	钢混结构	4/10	颍房预售证 2018178 号



12	颍业	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A5幢403	140.36	住宅	钢混结构	4/10	颍房预售证第2018178号
13	颍业	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A5幢404	140.36	住宅	钢混结构	4/10	颍房预售证第2018178号
14	颍业	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A5幢501	140.36	住宅	钢混结构	5/10	颍房预售证第2018178号
15	颍业	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A5幢502	140.36	住宅	钢混结构	5/10	颍房预售证第2018178号
16	颍业	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A5幢503	140.36	住宅	钢混结构	5/10	颍房预售证第2018178号
17	颍业	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A5幢504	140.36	住宅	钢混结构	5/10	颍房预售证第2018178号
18	颍业	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A5幢601	140.36	住宅	钢混结构	6/10	颍房预售证第2018178号
19	颍业	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A5幢602	140.36	住宅	钢混结构	6/10	颍房预售证第2018178号
20	颍业	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A5幢603	140.36	住宅	钢混结构	6/10	颍房预售证第2018178号
21	颍业	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A5幢604	140.36	住宅	钢混结构	6/10	颍房预售证第2018178号
22	颍业	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A5幢701	140.36	住宅	钢混结构	7/10	颍房预售证第2018178号
23	颍业	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A5幢702	140.36	住宅	钢混结构	7/10	颍房预售证第2018178号
24	颍业	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A5幢703	140.36	住宅	钢混结构	7/10	颍房预售证第2018178号
25	颍业	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A5幢704	140.36	住宅	钢混结构	7/10	颍房预售证第2018178号
26	颍业	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A5幢802	140.36	住宅	钢混结构	8/10	颍房预售证第2018178号
27	颍业	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A5幢803	140.36	住宅	钢混结构	8/10	颍房预售证第2018178号
28	颍业有限	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A5幢804	140.36	住宅	钢混结构	8/10	颍房预售证第2018178号
			3930.08				

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¥2711.21万元（大写：人民币



表 2 估价结果明细表

序号	权利人	坐落	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	颍上县	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A5 幢 101	140.36	6767	94.98
2	颍上县	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A5 幢 201	140.36	6802	95.47
3	颍上县	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A5 幢 202	140.36	6802	95.47
4	颍上县	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A5 幢 203	140.36	6802	95.47
5	颍上县	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A5 幢 204	140.36	6802	95.47
6	颍上县	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A5 幢 301	140.36	6837	95.96
7	颍上县	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A5 幢 302	140.36	6837	95.96
8	颍上县	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A5 幢 303	140.36	6837	95.96
9	颍上县	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A5 幢 304	140.36	6837	95.96
10	颍上县	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A5 幢 401	140.36	6872	96.46
11	颍上县	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A5 幢 402	140.36	6872	96.46
12	颍上县	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A5 幢 403	140.36	6872	96.46
13	颍上县	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A5 幢 404	140.36	6872	96.46
14	颍上县	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A5 幢 501	140.36	6908	96.96
15	颍上县	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A5 幢 502	140.36	6908	96.96
16	颍上县	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A5 幢 503	140.36	6908	96.96
17	颍上县	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A5 幢 504	140.36	6908	96.96
18	颍上县	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A5 幢 601	140.36	6943	97.45
19	颍上县	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A5 幢 602	140.36	6943	97.45



20	新	颍上县城北新区慎城路南侧、西 大道东侧望和不夜城 A5 幢 603	140.36	6943	97.45
21	新	颍上县城北新区慎城路南侧、西 大道东侧望和不夜城 A5 幢 604	140.36	6943	97.45
22	新	颍上县城北新区慎城路南侧、西 大道东侧望和不夜城 A5 幢 701	140.36	6978	97.94
23	新	颍上县城北新区慎城路南侧、西 大道东侧望和不夜城 A5 幢 702	140.36	6978	97.94
24	新	颍上县城北新区慎城路南侧、西 大道东侧望和不夜城 A5 幢 703	140.36	6978	97.94
25	业	颍上县城北新区慎城路南侧、西 大道东侧望和不夜城 A5 幢 704	140.36	6978	97.94
26	业	颍上县城北新区慎城路南侧、西 大道东侧望和不夜城 A5 幢 802	140.36	7013	98.43
27		颍上县城北新区慎城路南侧、西 大道东侧望和不夜城 A5 幢 803	140.36	7013	98.43
28		颍上县城北新区慎城路南侧、西 大道东侧望和不夜城 A5 幢 804	140.36	7011	98.41
合计			3930.08		2711.21

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。

