

致估价委托人函

安徽省合肥市中级人民法院：

受贵方委托，我公司对颍上县位于颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A4 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：颍上县位于颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A4 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：4722.48 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 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 A4 幢 102	住宅	钢混结构	99.35	1/33	颍房预售证第 2018188 号
2	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A4 幢 103	住宅	钢混结构	99.35	1/33	颍房预售证第 2018188 号
3	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A4 幢 106	住宅	钢混结构	99.35	1/33	颍房预售证第 2018188 号
4	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A4 幢 107	住宅	钢混结构	99.35	1/33	颍房预售证第 2018188 号
5	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A4 幢 201	住宅	钢混结构	144.78	2/33	颍房预售证第 2018188 号
6	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A4 幢 202	住宅	钢混结构	99.35	2/33	颍房预售证第 2018188 号
7	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A4 幢 203	住宅	钢混结构	99.35	2/33	颍房预售证第 2018188 号
8	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A4 幢 204	住宅	钢混结构	146.11	2/33	颍房预售证第 2018188 号
9	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A4 幢 205	住宅	钢混结构	146.11	2/33	颍房预售证第 2018188 号
10	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A4 幢 206	住宅	钢混结构	99.35	2/33	颍房预售证第 2018188 号
11	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A4 幢 207	住宅	钢混结构	99.35	2/33	颍房预售证第 2018188 号
12	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A4 幢 301	住宅	钢混结构	144.78	3/33	颍房预售证第 2018188 号
13	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城 A4 幢 304	住宅	钢混结构	146.11	3/33	颍房预售证第 2018188 号



14	颖业	颖上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢305	住宅	钢混结构	146.11	3/33	颖房预售证第2018188号
15	颖业	颖上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢308	住宅	钢混结构	144.78	3/33	颖房预售证第2018188号
16	颖业	颖上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢401	住宅	钢混结构	144.78	4/33	颖房预售证第2018188号
17	颖业	颖上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢404	住宅	钢混结构	146.11	4/33	颖房预售证第2018188号
18	颖业	颖上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢405	住宅	钢混结构	146.11	4/33	颖房预售证第2018188号
19	颖业	颖上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢408	住宅	钢混结构	144.78	4/33	颖房预售证第2018188号
20	颖业	颖上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢501	住宅	钢混结构	144.78	5/33	颖房预售证第2018188号
21	颖业	颖上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢504	住宅	钢混结构	146.11	5/33	颖房预售证第2018188号
22	颖业	颖上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢505	住宅	钢混结构	146.11	5/33	颖房预售证第2018188号
23	颖业	颖上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢508	住宅	钢混结构	144.78	5/33	颖房预售证第2018188号
24	颖业	颖上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢601	住宅	钢混结构	144.78	6/33	颖房预售证第2018188号
25	颖业	颖上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢604	住宅	钢混结构	146.11	6/33	颖房预售证第2018188号
26	颖业	颖上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢605	住宅	钢混结构	146.11	6/33	颖房预售证第2018188号
27	颖业	颖上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢608	住宅	钢混结构	144.78	6/33	颖房预售证第2018188号
28	颖业	颖上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢701	住宅	钢混结构	144.78	7/33	颖房预售证第2018188号
29	颖业	颖上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢704	住宅	钢混结构	146.11	7/33	颖房预售证第2018188号
30	颖业	颖上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢705	住宅	钢混结构	146.11	7/33	颖房预售证第2018188号
31	颖业	颖上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢708	住宅	钢混结构	144.78	7/33	颖房预售证第2018188号
32	颖业	颖上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢801	住宅	钢混结构	144.78	8/33	颖房预售证第2018188号
33	颖业	颖上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢804	住宅	钢混结构	146.11	8/33	颖房预售证第2018188号
34	颖业	颖上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢805	住宅	钢混结构	146.11	8/33	颖房预售证第2018188号
35	颖业	颖上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢808	住宅	钢混结构	144.78	8/33	颖房预售证第2018188号
合计					4722.48		

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¥2557.95万元（大写：人民币贰仟伍佰伍拾柒万玖仟伍佰元整）。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A4幢102	99.35	5329	52.94
2	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢103	99.35	5329	52.94
3	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢106	99.35	5329	52.94
4	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢107	99.35	5329	52.94
5	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢201	144.78	5334	77.23
6	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢202	99.35	5360	53.25
7	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢203	99.35	5360	53.25
8	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢204	146.11	5334	77.94
9	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢205	146.11	5334	77.94
10	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢206	99.35	5360	53.25
11	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢207	99.35	5360	53.25
12	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢301	144.78	5365	77.67
13	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢304	146.11	5365	78.39
14	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢305	146.11	5365	78.39
15	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢308	144.78	5365	77.67
16	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢401	144.78	5396	78.12
17	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢404	146.11	5396	78.84



18	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢405	146.11	5396	78.84
19	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢408	144.78	5396	78.12
20	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢501	144.78	5428	78.59
21	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢504	146.11	5428	79.31
22	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢505	146.11	5428	79.31
23	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢508	144.78	5428	78.59
24	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢601	144.78	5459	79.04
25	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢604	146.11	5459	79.76
26	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢605	146.11	5459	79.76
27	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢608	144.78	5459	79.04
28	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢701	144.78	5490	79.48
29	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢704	146.11	5490	80.21
30	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢705	146.11	5490	80.21
31	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢708	144.78	5490	79.48
32	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢801	144.78	5522	79.95
33	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢804	146.11	5522	80.68
34	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢805	146.11	5522	80.68
35	颍上县城北新区慎城路南侧、西大道东侧望和不夜城A4幢808	144.78	5522	79.95
合计		4722.48		2557.95

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

