

价格鉴定技术报告

一、价格鉴定事项描述

(一) 价格鉴定标的

本次价格鉴定标的为江丽/刘如安所有坐落于霍邱县城关镇苏润·城市广场 5 幢 406 室房地产【皖(2019)霍邱县不动产权第 0001758 号】。

(二) 价格鉴定目的

为询价方在办案过程中了解、确定价格鉴定标的市场价格提供参考依据。

(三) 价格鉴定基准日

本项目价格鉴定基准日 :2020 年 5 月 11 日(现场勘察日)。

二、价格鉴定依据

- 1、《中华人民共和国价格法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《安徽省涉案财产价格鉴定条例》及其《实施细则》；
- 5、安徽省物价局文件《关于印发安徽省涉案财产价格鉴定相关技术参数参照标准的通知》(皖价证[2006]128号)；
- 6、询价方提供的有关资料；
- 7、《六安建设工程造价》；
- 8、现场勘察资料；
- 9、市场调查资料；

10、其他相关资料。

三、价格鉴定过程及方法

本次价格鉴定经过接受委托、现场勘验、市场调查、评定估算、价格鉴定汇总、提交询价回复函及技术报告等过程。具体如下：

(一) 接受委托

1、进行项目前期调查。与询价方就价格鉴定目的、对象和范围、基准日等进行了解和洽谈，明确了价格鉴定目的、对象和范围、基准日等价格鉴定业务基本事项。

2、接受项目价格鉴定委托。价格鉴定机构与询价方签订价格鉴定业务约定书。

3、价格鉴定项目小组制定价格鉴定工作计划和拟定价格鉴定作业方案。

(二) 现场勘察

2020年5月11日进行现场勘察，价格鉴定人员会同县人民法院工作人员等相关人员深入现场后，首先指导询价方对涉及价格鉴定对象和范围的资产进行申报，提供涉及价格鉴定对象和范围的详细资料，然后开展全面的资产清查核实与验证有关资料工作。

1、土地使用权

该宗地坐落：霍邱县城关镇南环东路北侧；宗地面积：56190 m²；权利类型：国有建设用地；权利性质：出让；土地用途：其他商服用地、其他普通商品住宅用地；土地使用权终止日期：

普通商品住房用地 2083 年 7 月 19 日；土地使用权人：江丽/刘如安等全体业主共同共有。现场勘验时，该宗地红线内外基础设施达到“五通一平”即通路、通电、通讯、供水、排水及场地平整。

2、房屋

该房地产坐落于霍邱县城关镇苏润·城市广场 5 幢 406 室。钢混结构，总层数：15 层，所在层数：4 层，室内精装修，中央空调，地砖地面，乳胶漆、墙布及壁纸墙面，石膏吊顶，客厅有影视墙，主门成品防撬门，室内双包木门，卧室有壁柜，塑钢窗，外加防盗窗。卫生间：地砖、墙砖、铝塑板吊顶，卫生洁具齐全。厨房：橱柜等厨具齐全，建筑面积 121.34 m²，专有建筑面积 101.72 m²，分摊建筑面积 19.62 m²，2017 年 2 月竣工。

（三）市场调查

价格鉴定人员对苏润·城市广场及其周边房地产交易市场情况进行了详细调查和了解，对部分房地产经纪公司及购房户进行了走访，基本掌握了同地段、同类型房屋 2020 年 1-5 月份交易情况。

（四）评定估算

价格鉴定人员搜集有关法律、法规、文件等资料，根据价格鉴定标的的特点及价格鉴定目的，选用市场法求取价格鉴定标的的市场参考价格。

价格鉴定人员对市场调查资料进行整理、分析，同时考虑

价格鉴定标的的使用寿命、区位因素、主体结构、楼层、平面布置、装修装饰等情况，经测算、修正、调整后，综合确定该宗房地产在价格鉴定基准日 2020 年 5 月 11 日市场参考价格为 4160 元/m²，则：

$$\begin{aligned} \text{该宗房地产市场参考价格} &= 4160 \text{ 元/m}^2 \times 121.34 \text{ m}^2 \\ &\approx 50.48 \text{ 万元} \end{aligned}$$

(五) 撰写、编制和提交询价回复函及技术报告

1、认真撰写询价回复函及技术报告初稿，并进行价格鉴定机构内部审核。

2、向询价方提交询价回复函及技术报告。

四、价格鉴定结论

在实施了上述价格鉴定程序和方法后，最终确定江丽/刘如安所有坐落于霍邱县城关镇苏润·城市广场 5 幢 406 室房地产【皖(2019)霍邱县不动产权第 0001758 号】在价格鉴定基准日的市场参考价格为：人民币伍拾万肆仟捌佰元整(¥50.48 万元)。

五、价格鉴定假设、限定条件

- 1、价格鉴定标的权属无异议；
- 2、询价方提供资料客观真实；
- 3、本结论书的价格鉴定结论依据了询价方提供的资料；
- 4、价格鉴定结论是在特定的前提和假设条件下作出的，仅在该前提和假设条件存在的情况下，价格鉴定结论方予成立；
- 5、价格鉴定小组人员在鉴定过程中已经发现可能影响价格

鉴定结论的因素，但非本专业所能涉及，设定本次价格鉴定未考虑上述因素；

6、鉴定标的能继续使用，并且合法权益能够实现；

7、本次价格鉴定涉及的面积来源于不动产登记簿。

六、声明

1、价格鉴定结论受报告书中已说明的假设、限定条件限制；

2、本次价格鉴定未考虑抵押、担保、出租等他项权利对价格鉴定标的实际价格的影响；

3、本次价格鉴定没有考虑将来可能的特殊交易对该宗房地产价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、城市总体规划发生重大调整以及遇有自然力和其他不可抗力时可能对该宗房地产价格的影响；

4、本结论确定的价格仅为询价方在办案过程中了解、确定价格鉴定标的市场价格提供参考依据，不作他用；

5、价格鉴定结论仅对本次询价有效，未经我中心同意不得向询价方和有关当事人之外的任何单位和个人提供，结论书的全部内容不得发表于任何公开媒体上；

6、价格鉴定机构和价格鉴定人员与价格鉴定标的没有任何利害关系，也与有关当事人没有任何利害关系。

霍邱县价格认证中心

二〇二〇年五月十五日