

询价回复函

霍价询字第[2019]49号

霍邱县人民法院：

贵院询价函收悉，遵循独立、客观、公正、科学、守法的原则，按照规定的标准、程序和方法，我单位依法对朱成永、杜怀静所有坐落于霍邱县白莲乡牛集街道南段1间1层门面（平房）及后院5间1层住宅（平房）房地产价格进行了调查和测算，具体情况如下：

询价标的描述	询价标的	朱成永、杜怀静所有坐落于霍邱县白莲乡牛集街道南段1间1层门面（平房）及后院5间1层住宅（平房）房地产。		
	结构型号	混合结构	用途	商住
	房屋建筑面积	141.21 m ² （1间门面 35.07 m ² 、后院住宅 106.14 m ² ）		
	土地使用面积	213.17 m ²		
	询价基准日	2019年11月23日		
	备注	不动产单元号：341522000000GB00000F00003251		
询价结果	朱成永、杜怀静所有坐落于霍邱县白莲乡牛集街道南段1间1层门面（平房）及后院5间1层住宅（平房）房地产在询价基准日2019年11月23日市场参考价格为：人民币贰拾叁万柒仟捌佰元整（¥23.78万元）。			
出具询价结果机构	机构名称	霍邱县价格认证中心		
	机构资质证书编号	皖 340153	联系电话	0564-6022839
	法定代表人 (签章)			
	价格鉴定人员 (签章)			

附：技术报告、询价标的位置图、平面图各一份

霍邱县价格认证中心
二〇一九年十二月十八日



扫描全能王 创建

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朱成永、杜怀静所有坐落于霍邱县白莲乡牛集街道南段1间1层门面(平房)及后院5间1层住宅(平房)房地产(不动产单元号:341522000000GB00000F00003251)。

(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:2019年11月23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、询价方提供的有关资料;
- 6、《六安建设工程造价》;
- 7、现场勘察资料;
- 8、市场调查资料;
- 9、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

2019年11月23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。

该宗房地产坐落于霍邱县白莲乡牛集街道南段，不动产单元号：341522000000GB00000F00003251，房屋所有权人：朱成永、杜怀静，房屋包括1间1层门面（平房）及后院5间1层住宅（平房）房地产。

门面1间平房，混合结构，临牛集街道南段，坐西朝东，



室内水泥地坪，普通白灰抹面，铁门，层高 3.2m，建筑面积 35.07 m²；后院西侧为 2 间平房，混合结构，坐西朝东，室内地砖地面，普通白灰抹面，木门，层高 3.4m，建筑面积 64.74 m²；后院南侧为 3 间平房，混合结构，坐南朝北，室内水泥地坪，普通白灰抹面，木门，层高 3.1m，建筑面积 41.4 m²；后院住宅房屋面积合计 106.14 m²。

（三）市场调查

价格鉴定人员对白莲乡牛集街道及其周边乡镇街道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商户进行了走访，基本掌握了同地段、同类型房屋 2019 年 1-11 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门面房地产市场参考价格、成本法求取后院住宅房地产市场参考价格。

1、前排 1 间门面房地产市场参考价格

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 1 间商业门面在价格鉴定基准日 2019 年 11 月 23 日市场参考价格为 4480 元/m²（包括院落及后排土地价格），则：

该宗房地产中门面市场参考价格=4480 元/m² × 35.07m²



≈ 15.71 万元

2、后院 5 间平房市场参考价格

(1) 建筑物重置价格的确定

后院西侧为 2 间平房，混合结构，坐西朝东，室内地砖地面，普通白灰抹面，木门，层高 3.4m，建筑面积 64.74 m²；后院南侧为 3 间平房，混合结构，坐南朝北，室内水泥地坪，普通白灰抹面，木门，层高 3.1m，建筑面积 41.4 m²；后院住宅房屋面积合计 106.14 m²，房屋建于 2006 年。

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、主体结构等情况，经测算后综合确定后院内平房在价格鉴定基准日 2019 年 11 月 23 日重置价格为 950 元/m²（含装潢）。

(2) 建筑物成新率的确定

房屋建于 2006 年，至 2019 年 11 月已使用 13 年，参照国家规定的建筑物使用寿命年限标准，以使用年限法测算为主，同时结合价格鉴定人员对建筑物实际使用情况的勘察，建筑物使用维护较好，主要承重结构未见明显沉降。经综合分析、测算，确定建筑物综合成新率为 80%。

(3) 建筑物折旧后价格

后院平房折旧后价格（含装潢）

$$=950 \text{ 元/m}^2 \times 106.14\text{m}^2 \times 80\% \approx 8.07 \text{ 万元}$$

3、价格鉴定标的房地产市场参考价格为：

$$15.71 + 8.07 = 23.78 \text{（万元）}$$



（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，最终确定朱成永、杜怀静所有坐落于霍邱县白莲乡牛集街道南段1间1层门面（平房）及后院5间1层住宅（平房）房地产（不动产单元号：341522000000GB00000F00003251）在价格鉴定基准日的市场参考价格：人民币贰拾叁万柒仟捌佰元整（¥23.78万元）。

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、价格鉴定标的能够继续使用，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价格鉴定人员现场测量结果。

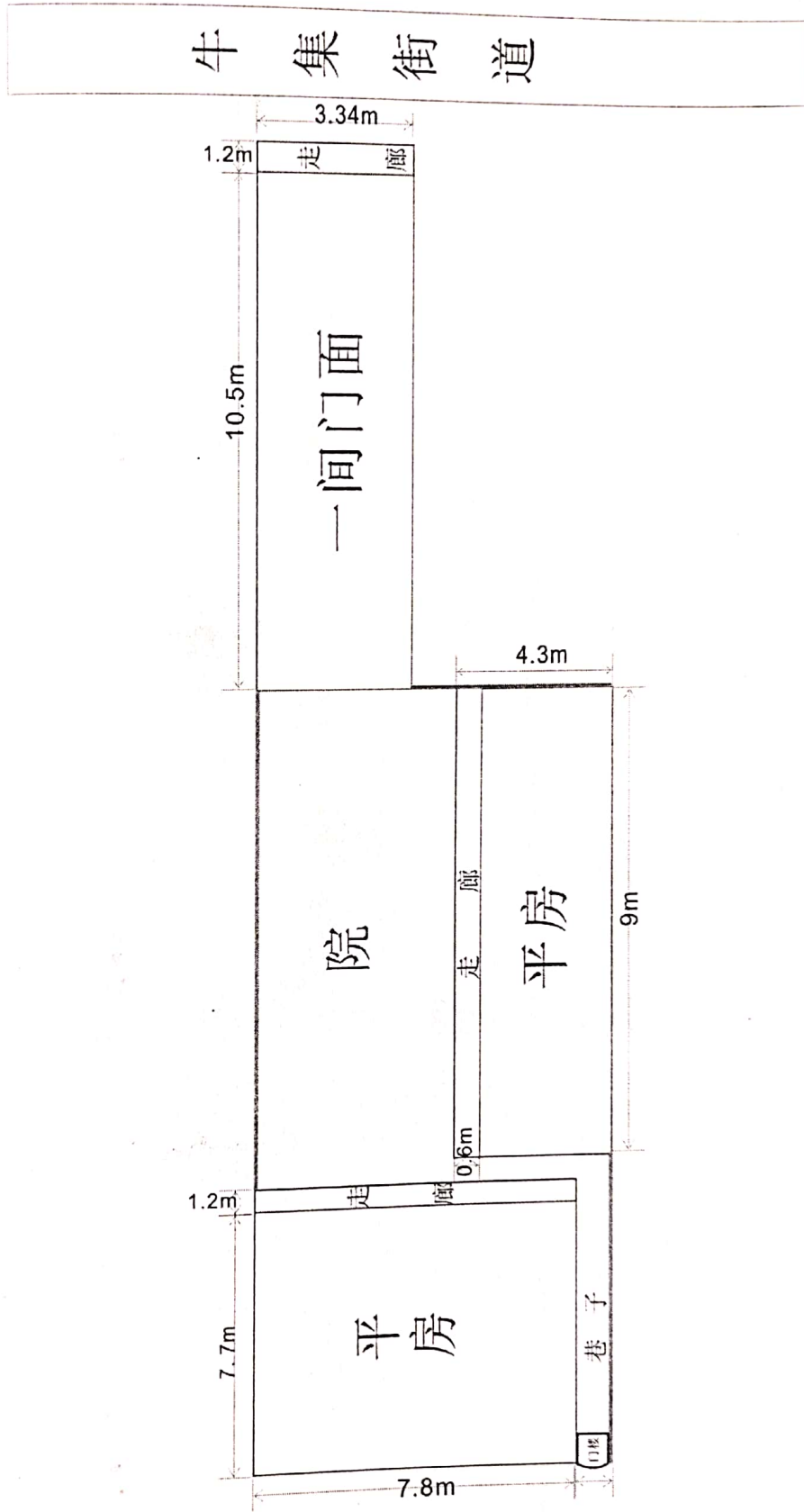
六、声明

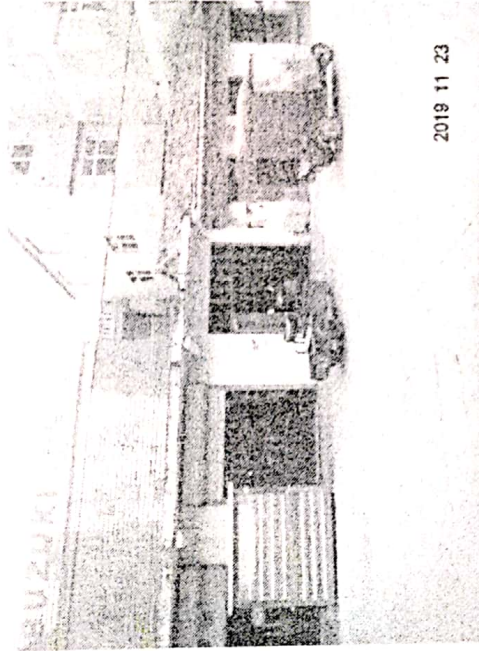
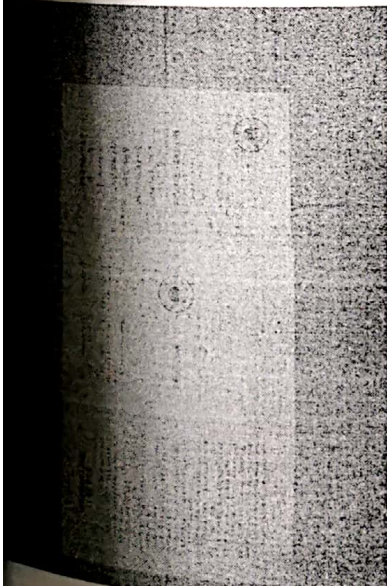
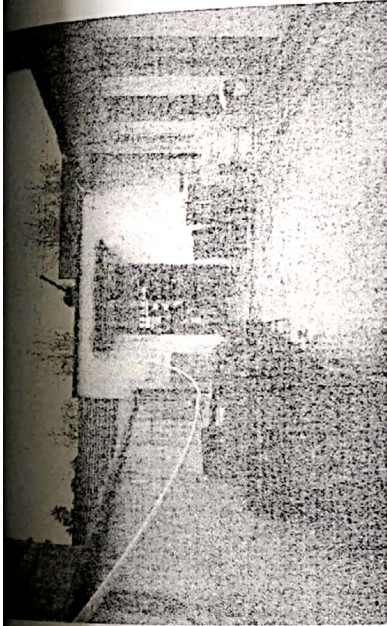
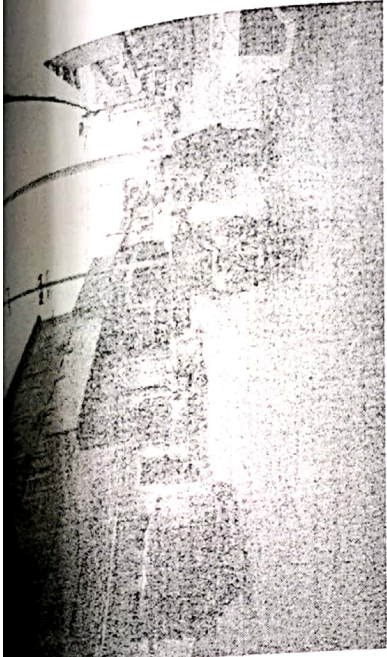


- 1、价格鉴定结论受报告中已说明的假设、限定条件限制;
- 2、本次价格鉴定未考虑抵押、担保、出租等他项权利对价格鉴定标的实际价格的影响;
- 3、本次价格鉴定没有考虑将来可能的特殊交易对该宗房地产价格的影响,也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、城市总体规划发生重大调整以及遇有自然力和其他不可抗力时可能对该宗房地产价格的影响;
- 4、本结论确定的价格仅为询价方在办案过程中了解、确定价格鉴定标的市场价格提供参考依据,不作他用;
- 5、价格鉴定结论仅对本次询价有效,未经我中心同意不得向询价方和有关当事人之外的任何单位和个人提供,询价回复函和价格鉴定技术报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上;
- 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。

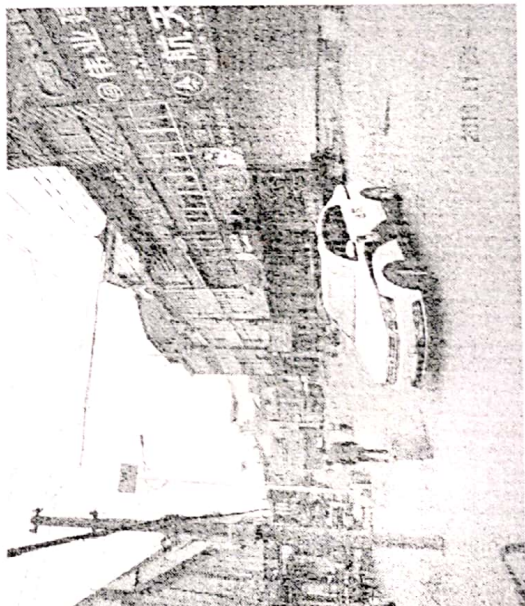
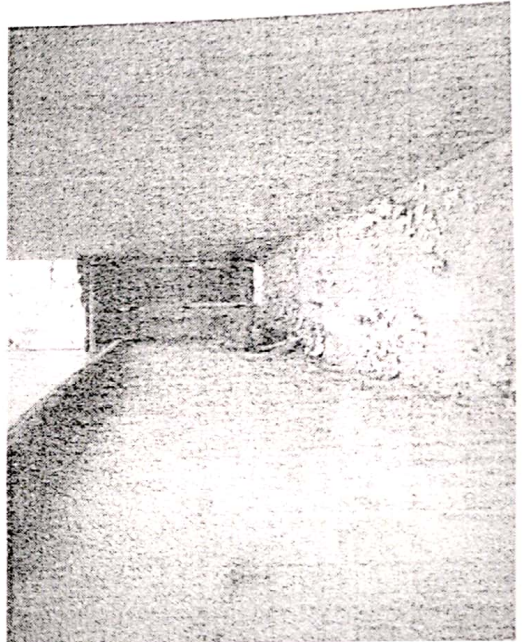
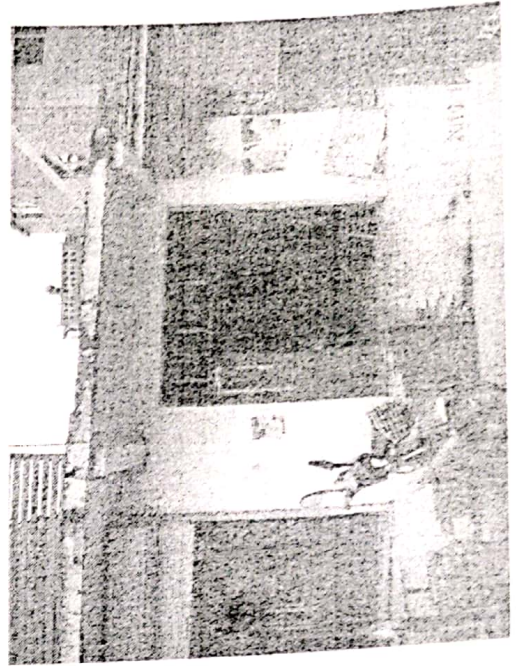
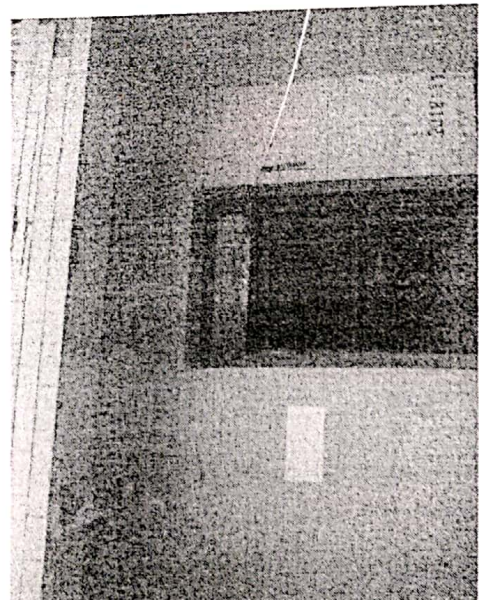
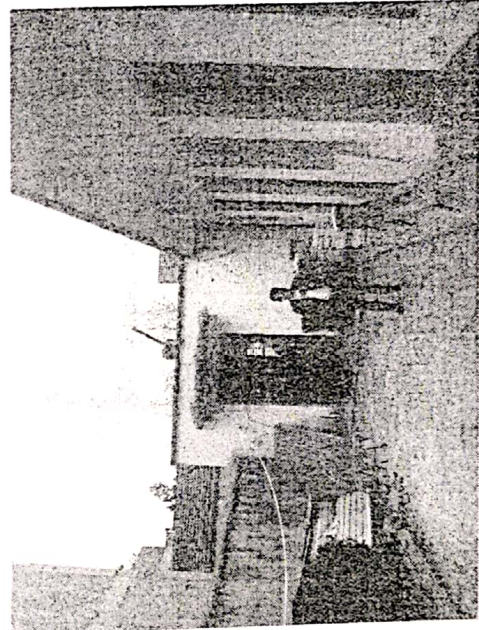


朱成永房屋平面图



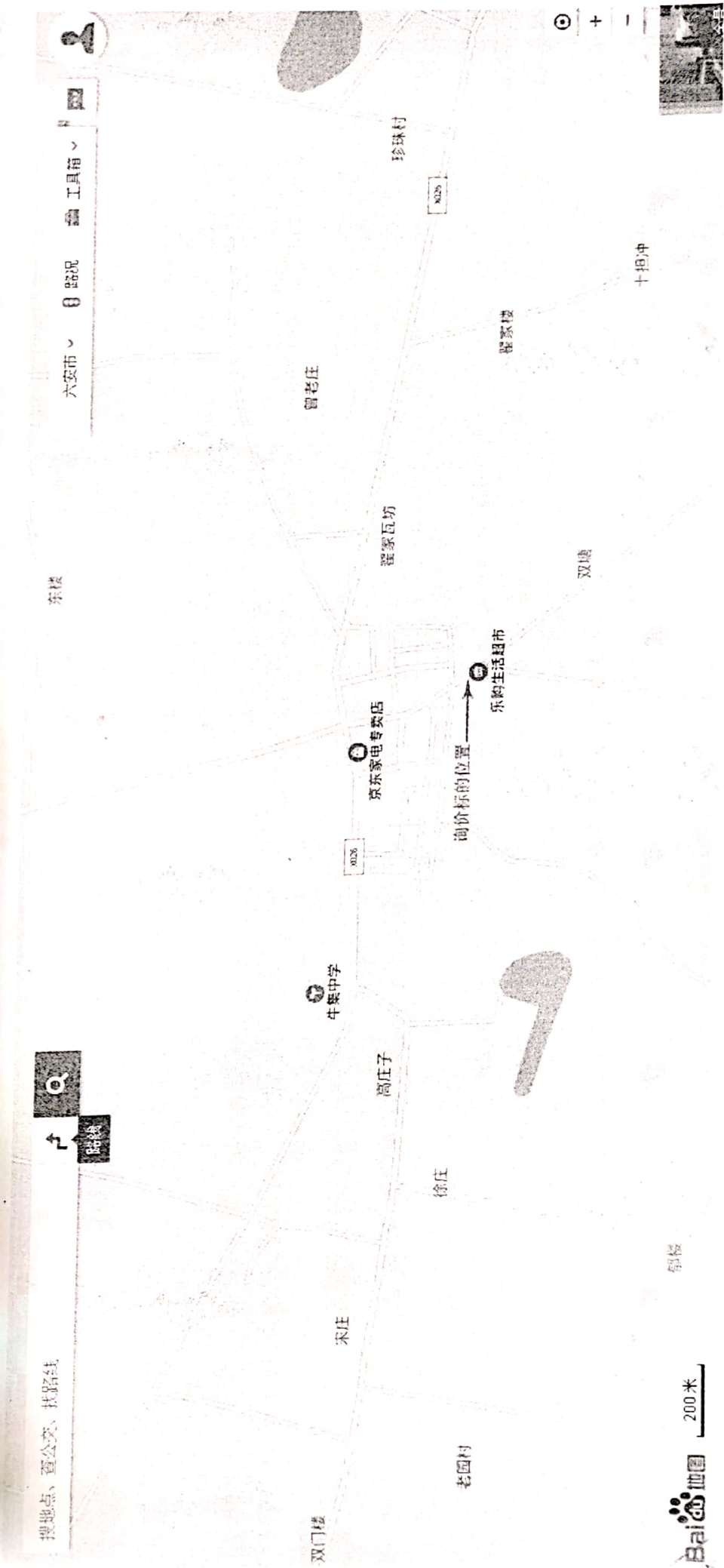


2019 11 23



扫描全能王 创建

询价标的位置图



扫描全能王 创建