

询价回复函

霍价询字第[2019]52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，我单位依法对周传金所有坐落于霍邱县高塘镇朱庄村朱庄美丽乡村11[#]401室、11[#]402室、20[#]301室、20[#]305室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		周传金所有坐落于霍邱县高塘镇朱庄村朱庄美丽乡村11 [#] 401室、11 [#] 402室、20 [#] 301室、20 [#] 305室房地产。	
询价标的	结构型号	用途	住宅
房屋建筑面积	11 [#] 401室	11 [#] 402室	20 [#] 301室
	89.65 m ²	89.48 m ²	103.60 m ²
房屋建筑面积	132.05 m ²		
询价基准日	2019年11月7日		
备注	周传金所有坐落于霍邱县高塘镇朱庄村朱庄美丽乡村11 [#] 401室、11 [#] 402室、20 [#] 301室、20 [#] 305室房地产在询价基准日2019年11月7日市场参考价格合计为：人民币伍拾捌万陆仟叁佰元整（¥58.63万元）。其中：11 [#] 401室11.65万元、11 [#] 402室11.63万元、20 [#] 301室15.54万元、20 [#] 305室19.81万元。		
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、询价标的位置图各一份

霍邱县价格认证中心
二〇一九年十二月十六日



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周传金所有坐落于霍邱县高塘镇朱庄村朱庄美丽乡村 11#401 室、11#402 室、20#301 室、20#305 室房地产。

(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 7 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7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。

该房地产坐落：霍邱县高塘镇朱庄村朱庄美丽乡村，建筑面积合计为：约414.78 m²，产权人：周传金。具体详见下表：

序号	房屋幢号	房号	房屋结构	房屋规划用途	所在层数/总层数	建筑面积 (m ²)	备注
1	11	401	框架结构	住宅用房	4/4	89.65	
2	11	402	框架结构	住宅用房	4/4	89.48	
3	20	301	框架结构	住宅用房	3/4	103.60	
4	20	305	框架结构	住宅用房	3/4	132.05	

现场勘验时，房屋内墙、顶棚混合砂浆粉刷，水泥砂浆楼地面，塑钢窗未装齐，20[#]楼外墙真石漆未做，入户门未装。

(三) 市场调查

价格鉴定人员对高塘镇及其周边乡镇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住户进行了走访，基本掌握了同地段、同类型房屋 2019 年 1-10 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、完工程度等情况，经测算、修正、调整后，综合确定 11[#]401 室、11[#]402 室、20[#]301 室、20[#]305 室房地产在价格鉴定基准日 2019 年 11 月 7 日市场参考价格分别为 1300 元



/m²、1300元/m²、1500元/m²、1500元/m²，则：

①11[#]401室房地产市场参考价格=1300元/m²×89.65m²

≈11.65万元

②11[#]402室房地产市场参考价格=1300元/m²×89.48m²

≈11.63万元

③20[#]301室房地产市场参考价格=1500元/m²×103.60m²

≈15.54万元

④20[#]305室房地产市场参考价格=1500元/m²×132.05m²

≈19.81万元

则11[#]401室、11[#]402室、20[#]301室、20[#]305室房地产市场
价格合计为58.63万元

(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，最终确定周传金所有坐落于霍邱县高塘镇朱庄村朱庄美丽乡村11[#]401室、11[#]402室、20[#]301室、20[#]305室房地产在询价基准日2019年11月7日市场参考价格合计为：人民币伍拾捌万陆仟叁佰元整（¥58.63万元）。

其中：11[#]401室11.65万元、11[#]402室11.63万元、20[#]301





室 15.54 万元、20³305 室 19.81 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资料，如因此而产生的异议，需经相关部门核实取证后，重新进行询价。

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、出租等其他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。



霍邱县价格认定中心



六安博远价格评估有限公司

二〇一九年十二月十六日

价格鉴定结果一览表

序号	房屋幢号	房号	房屋结构	房屋规划用途	所在层数/ 总层数	建筑面积 (m ²)	鉴定单价 (元/m ²)	鉴定总价 (万元)	备注
1	11	401	框架结构	住宅用房	4/4	89.65	1300	11.65	
2	11	402	框架结构	住宅用房	4/4	89.48	1300	11.63	
3	20	301	框架结构	住宅用房	3/4	103.60	1500	15.54	
4	20	305	框架结构	住宅用房	3/4	132.05	1500	19.81	
合 计			人民币(大写): 伍拾捌万陆仟叁佰元整 (¥58.63 万元)						

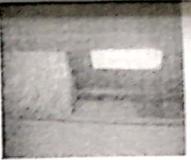
价格认定机构 (盖章):



价格鉴定基准日: 2019年11月7日



扫描全能王 创建



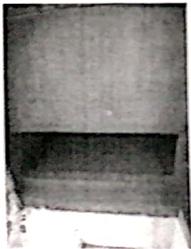
202622.JPG



DSC02623.JPG



DSC02624.JPG



DSC02625.JPG



DSC02626.JPG



202627.JPG



DSC02628.JPG



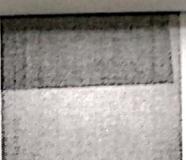
DSC02629.JPG



DSC02630.JPG



DSC02632.JPG



202634.JPG



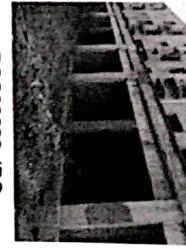
DSC02635.JPG



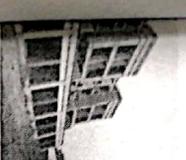
DSC02636.JPG



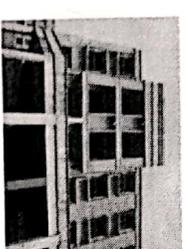
DSC02637.JPG



DSC02639.JPG



202640.JPG



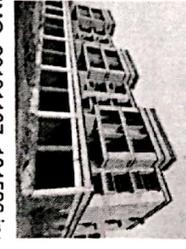
DSC02642.JPG



DSC02644.JPG



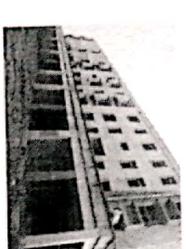
DSC02645.JPG



IMG_20191107_104526.jpg



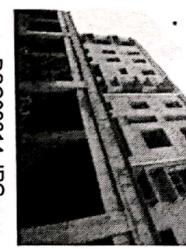
11107_104438.jpg



DSC02611.JPG



DSC02613.JPG



DSC02614.JPG



DSC02616.JPG



202617.JPG



DSC02618.JPG



DSC02619.JPG



DSC02620.JPG



DSC02621.JPG





202584.JPG



DSC02585.JPG



DSC02586.JPG



DSC02587.JPG



DSC02588.JPG



202589.JPG



DSC02590.JPG



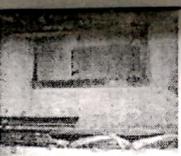
DSC02591.JPG



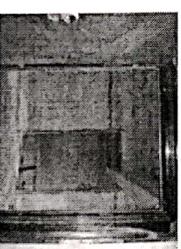
DSC02592.JPG



DSC02593.JPG



202594.JPG



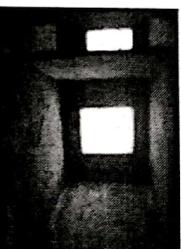
DSC02595.JPG



DSC02596.JPG



DSC02597.JPG



DSC02599.JPG



202600.JPG



DSC02601.JPG



DSC02602.JPG



DSC02603.JPG



DSC02604.JPG



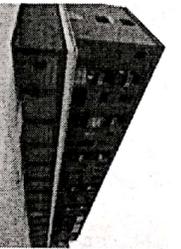
202605.JPG



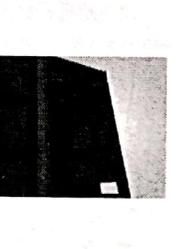
DSC02606.JPG



IMG_20191107_100312.jpg



IMG_20191107_105045.jpg



IMG_20191107_100226.jpg



1107_104928.jpg

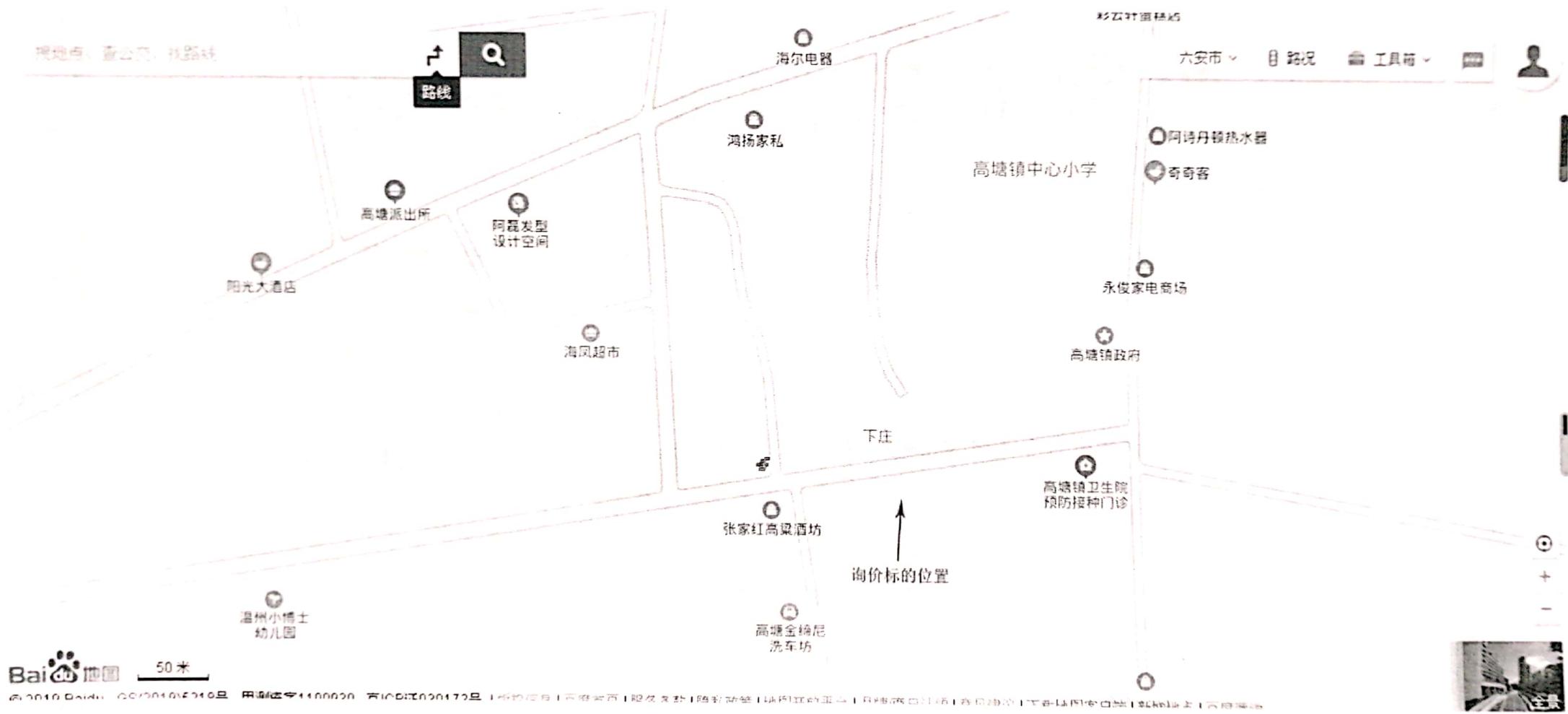


DSC02583.JPG



扫描全能王 创建

询价标的位置图



扫描全能王 创建

价格鉴证机构资质证书

证书编号：皖340153

机构名称：霍邱县价格认证中心

机构类型：事业单位

法定代表人：朱大华

机构地址：霍邱县新街口宏远大厦

资质范围：在所属行政区域内，具有对纪检监察、刑事、民事、经济、行政以及仲裁案件涉及的各种扣押、追缴、没收及纠纷财物(包括土地、房地产、资源性资产、理财产品、抵押物、应税物、无主物、走私物、事故定损、工程造价、股票、证券及无形资产等各类涉案标的)价格进行认定与鉴定的资质，具有价格行为合法性 and 价格水平合理性认证、价格矛盾纠纷调处的资质。

发证机关：



2014年12月18日



扫描全能王 创建

中华人民共和国 价格鉴证师执业登记证书

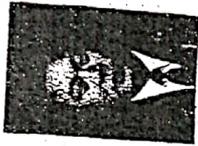


持证人通过人力资源和社会保障部组织的全国价格鉴证师考试，取得了全国价格鉴证师执业资格证书。

持证人具有从事在生产经营、合同签订、抵押质押、理赔索赔、物品拍卖、资产评估、财产分割、工程造价、工程造价、清算核算、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定公证中所涉及的土地、房地产、资源性资产、应缴物、走私物、车辆及车损、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的价格评估及各类损失、有偿服务价格评估的能力，具有在法定业务范围内从事价格鉴证工作的资格。

姓名：李俊
性别：男
身份证号：342423197407282758
执业单位：霍邱县价格认证中心

持证人签名：0002962
证书编号：2017-02-08
签发日期：2017-02-08



李俊

登记情况	登记有效期至：2019-02-07	登记有效期至：2022-01-17
登记单位印章	霍邱县价格认证中心	霍邱县价格认证中心
登记日期	2019-01-18	2019-01-18

中华人民共和国
价格鉴证师执业登记证书

持证人通过人力资源和社会保障部组织的全国价格鉴证师考试，取得了全国价格鉴证师执业资格证书。

持证人具有从事在生产经营、合同鉴订、抵押质押、理赔索赔、物品拍卖、资产评估、财产分割、工程审价、工程造价、清算核资、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定公证中所涉及的土地、房地产、资源性资产、应税物、走私物、车辆及车损、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的价格评估及各类损失、有偿服务价格评估的能力，具有在法定业务评估和鉴定书上签字的资格。



持证人签名：
证书编号：0005204
高敬良

姓名：高敬良
性别：男
身份证号：342423196609200031
执业单位：霍邱县价格认证中心
发证日期：2017-02-08

登记情况

登记有效期限

2019-02-07

登记单位印章

登记日期



登记情况

登记有效期限

2022-01-17

登记单位印章

登记日期



扫描全能王 创建