

## 回 复 函

镇雄县人民法院：

贵院2019年7月22日关于对位于镇雄县乌峰镇昕旺花园5幢501房屋价值重新鉴定评估的函已收悉，重新调整鉴定基准日为：2019年11月11日，现将补充评估意见报告如下：

一：鉴定基准日：2019年11月11日。

二、房屋基本情况：

1、房产概况：

该房产位于昭通市镇雄县乌峰镇昕旺花园内。该房产为罗清东、赵连所共有，房产证记载建筑面积为168.31平方米。被鉴定房屋为砖混结构，错层。4室2厅2卫1厨，双阳台，塑钢封闭阳台。水、电、管道天然气通。该幢房屋共7层，被鉴定房屋位于第五层。

2、地理位置：

该房屋位于昭通市镇雄县乌峰镇建设路武林路，配套设施一般。

3、交通状况：

该住宅楼交通一般。

4、鉴定计算：

本次对房产鉴定采用的方法为现行市价法，通过该房产与三个实例进行比较，求得该房产的鉴定价值。

5、实例选择：

按照现行市价法的评估原则和要求，在符合正常交易的前提下，我们选择了与该房产用途基本相同的房产三例，其具体情况如下：

实例情况表

对比因素		委估项目	实例一	实例二	实例三
地理因素	地理位置	较好	较好	较好	较好
	自然环境	一般	一般	一般	一般
	繁华程度	一般	一般	一般	一般
个别因素	用途	住宅	住宅	住宅	住宅
	装修情况	普通装修装修	中档装修	高档装修	普通装修
	新度系数	较新	较新	较新	较新
交通便捷度		一般	一般	一般	一般
配套设施		一般	一般	一般	一般
单价			3600	3900	3560

## 因素比较

根据上表所述情况，对表中各类因素进行对比，其对比系数以下列分式表示：

$$\text{对比系数} = (\text{委估项目分值} / \text{实例分值}) \times 100\%$$

各类对比系数如下表所示：

房屋各类实例对比系数表

序号	对比因素		被估项目	实例 1	实例 2	实例 3
1	地理因素	地理位置	100	100	100	100
		自然环境	100	100	100	100

		繁华程度	100	100	100	100
2	个别因素	用途	100	100	100	100
		装修情况	100	100	110	100
		新度系数	100	102	100	100
3	交通便捷度		100	100	100	100
4	配套设施		100	100	100	100
5	交易程度		100	100	100	100
6	1—5项综合系数		1	0.9977	0.9890	1.00
7	比准价格 (元/m <sup>2</sup> )		待估	3591.72	3857.1	3560

为保证比准价格的准确性，采取加权平均的方法对各比准价格进行汇总。

待估对象的比准价格 = (3591.72 + 3857.1 + 3560) / 3 = 3669.60 元；

被鉴定房屋价值 = 待鉴定房屋的比准价格 × 建筑面积

$$= 3669.60 \times 168.31$$

$$= 617630.38$$

取整为 617700.00 元。

### 三、鉴定意见：

昭通市镇雄县乌峰镇昕旺花园5幢501号房屋鉴定价值为：

617,700.00元（人民币大写：陆拾壹万柒仟柒佰圆）。

司法鉴定  
★  
鉴定专

#### 四、特别事项说明

1、本报告所称“鉴定价值”系指我们对所鉴定对象在鉴定基准日之状况和外部经济环境前提下,为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见。本次鉴定范围只以委托人现场核对确认的鉴定范围为限。

2、本项鉴定是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的,本中心及参加鉴定工作的全体人员与鉴定委托方之间无任何特殊利害关系,鉴定人员在鉴定过程中恪守职业道德和规范,并进行了充分努力;

3、本次评估的房屋建筑面积根据相关产权及政府批文记载确定;

4、鉴定对象的产权归属,本次报告不发表意见;

5、本次鉴定未考虑转让时应缴纳的相关税费;

6、本次鉴定价值以鉴定对象现状用途来确定,未考虑将来用途的改变;

7、本次鉴定价值未考虑将房产快速变现的情况。

#### 五、价值鉴定结论有效的其他条件说明

1、本报告所列之鉴定结果只在基准日后一年内有效,超过此时限鉴定结果即自动失效;

2、本报告仅限用于本次鉴定目的,不对其它方面用途负责;

3、本报告中的分析、意见和结论是鉴定人员公正的专业分析、意见和结论。受鉴定人员自身能力的限制,也受到以下假设和限制条件的限制:

鉴定  
用章

(1) 假设条件：

- ① 鉴定房地产无质量瑕疵；
- ② 鉴定房地产的价值将保持稳定；
- ③ 不考虑特殊买家的额外出价；
- ④ 不考虑可能影响房地产使用权价值的负有法律义务性质的开

支的约束。

(2) 对鉴定价值，基于以下假设条件：

- ① 自愿销售的买主
- ② 有充分的洽谈交易时间，能综合考虑房地产市场行情并进行议价。
- ③ 估价对象能在公开市场上自由转让。
- ④ 无不可抗力及其他意外费用。

#### 六、鉴定报告法律效力

本鉴定书的使用权归委托方所有，未经本中心允许，鉴定书的全部或部分内容不得向任何单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体上。

#### 七、补充鉴定意见提出日期

本补充鉴定意见提出交委托方时间为 2019 年 11 月 12 日。

