

安徽江淮司法鉴定所

司法鉴定意见补正书

(编号) _____

安徽省庐江县人民法院 (委托人):

根据贵单位委托,我所已完成对安徽宏兴置业有限公司等部分房产市场价值进行评估鉴定并出具了司法鉴定意见书(编号: 皖江淮【2017】司鉴字第17号)。

根据2017年8月17日最新取得的房地权证霍字第20141299号权证补充资料显示总层数为13层,权证面积5510.56平方米,所在楼层为9至13层。据此需对原鉴定意见进行补正,具体如下:

一、原鉴定意见第28页原意见如下:

序号	楼层	建筑面积 (m ²)	比较法评估单价 (元/m ²)	收益法评估单价 (元/m ²)	比较法权重 0.85	收益法权重 0.15	评估单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	第1层	423.89	14898	1817	12663	273	12936	548.34
2	第2层	423.89	8939	1817	7598	273	7871	333.63
3	第3层	423.89	6704	1817	5698	273	5971	253.10
4	第4层	423.89	5959	1817	5065	273	5338	226.26
5	第5层	423.89	4469	1817	3799	273	4071	172.57
6	第6层	423.89	4469	1817	3799	273	4071	172.57
7	第7层	423.89	4469	1817	3799	273	4071	172.57
8	第8层	423.89	4469	1817	3799	273	4071	172.57
9	第9层	423.89	4469	1817	3799	274	4071	172.57
10	第10层	423.89	4469	1817	3799	274	4071	172.57
11	第11层	423.89	4469	1817	3799	274	4071	172.57
12	第12层	423.89	4469	1817	3799	274	4071	172.57
13	第13层	423.88	4469	1817	3799	274	4071	172.57
合计		5510.56						2914.46

霍山县汽贸城9#房屋中电梯四部、电线及一楼大厅门未安装,经估算上述工程费用为162.04万元。评估总价=2914.46万元-162.04万元=2752.42万元。

评估单价=2752.42万元÷5510.56平方米

=4994.81 元/平方米

补正如下:

序号	楼层	建筑面积 (m ²)	比较法评估单价 (元/m ²)	收益法评估单价 (元/m ²)	比较法权重 0.85	收益法权重 0.15	评估单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	第 9 层	1051.79	4469	1817	3799	274	4071	428.18
2	第 10 层	1051.79	4469	1817	3799	274	4071	428.18
3	第 11 层	1051.79	4469	1817	3799	274	4071	428.18
4	第 12 层	1051.79	4469	1817	3799	274	4071	428.18
5	第 13 层	1051.79	4469	1817	3799	274	4071	428.18
6	第 13 层	251.61	4469	1817	3799	274	4071	102.43
合计		5510.56						2243.33

霍山县汽贸城 9#房屋中电梯四部、电线及一楼大厅门未安装,经估算上述工程费用为 162.04 万元,9 号楼总建设面积 15068.89 m²,9 至 13 层面积 5510.56 m²,按面积计算应分摊未完工程费用 59.26 万元。评估总价=2243.33 万元-59.26 万元=2184.07 万元。

评估单价=2184.07 万元÷5510.56 平方米

=3963.43 元/平方米

二、原鉴定意见第 30 页鉴定意见段如下:

经评估鉴定,至基准日 2017 年 3 月 16 日,安徽省庐江县人民法院委托的霍山县衡山镇文峰北路大地花园 A 区 C 座别 1 号房屋、霍山县经济开发区迎驾大道东段南侧霍山汽贸城 8#房屋、霍山县经济开发区迎驾大道东段南侧霍山汽贸城 9#房屋等房产,在实施必要的评估程序和方法后,委估资产评估值为¥6109.41 万元,大写(人民币:陆仟壹佰零玖万肆仟壹佰圆整)。详见下表:

房产权利人:安徽宏兴置业有限公司、吴子忠

金额单位:人民币万元

编号	名称	房地产权利人	结构	设计用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	霍山县大地花园 A 区 C 座别 1 号房屋	吴子忠	钢混	住宅	180.60	4850	87.59
2	霍山汽贸城 8#房屋	安徽宏兴置业有限公司		商业、办公	4964.45	5747.5	2853.32
3	霍山汽贸城 9#房屋	公司		商业	5510.56	4994.81	2752.42
4	万达广场 1 幢 1104 号	吴子忠		住宅	139.46	18632	259.84
5	万达广场 D1-3 幢地下车位 2121(一)号			车位	50.10	22 万元/个	22.00
6	金鼎广场 2-商 105 室			商业	38.25	35096	134.24

合计	10883.42	6109.41
----	----------	---------

补正如下:

经评估鉴定,至基准日2017年3月16日,安徽省庐江县人民法院委托的霍山县衡山镇文峰北路大地花园A区C座别1号房屋、霍山县经济开发区迎驾大道东段南侧霍山汽贸城8#房屋、霍山县经济开发区迎驾大道东段南侧霍山汽贸城9#房屋等房产,在实施必要的评估程序和方法后,委估资产评估值为¥5541.06万元,大写(人民币:伍仟伍佰肆拾壹万零陆佰圆整)。详见下表:

房产权利人:安徽宏兴置业有限公司、吴子忠

金额单位:人民币万元

编号	名称	房地产权利人	结构	设计用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	总价(万元)
1	霍山县大地花园A区C座别1号房屋	吴子忠		住宅	180.60	4850	87.59
2	霍山汽贸城8#房屋	安徽宏兴置业有限公司	钢混	商业、办公	4964.45	5747.5	2853.32
3	霍山汽贸城9#房屋			商业	5510.56	3963.43	2184.07
4	万达广场1幢1104号	吴子忠		住宅	139.46	18632	259.84
5	万达广场D1-3幢地下车位2121(-)号			车位	50.10	22万元/个	22.00
6	金鼎广场2-商105室			商业	38.25	35096	134.24
合计					10883.42		5541.06

附:房地产登记信息

机构负责人:刘叔坤

鉴定人:俞军

《司法鉴定人执业证》证号:340104012017

鉴定人:王立群

《司法鉴定人执业证》证号:340104012012

(司法鉴定机构签章)

二〇一七年八月十八日

