

鉴定方案

一、案由及委托事项

在（2021）京 0102 民初 35607 号俞翔与俞宗梅共有物分割纠纷一案中，贵院委托我单位对北京市西城区广安门内大街 304 号院 1 号楼 13 层 13-1305 房屋于 2021 年 7 月 29 日的房屋价值进行鉴定。

二、明确评估范围

北京市西城区广安门内大街 304 号院 1 号楼 13 层 13-1305 房屋（登记地址：北京市西城区广安门内大街 304 号 1 号楼 13 层 13-1305）。

三、明确价值定义

估价对象宗地在估价期日（设定），宗地实际开发程度为按现场勘查情况确认，评估设定用途为住宅的房地产市场价格。

四、收集所需材料

根据评估财产范围确定现场查勘，核查登载内容与现场情况一致性。目前评估资料齐全，如无特殊情况，我司将确认将北京市西城区广安门内大街 304 号院 1 号楼 13 层 13-1305 房屋（登记地址：北京市西城区广安门内大街 304 号 1 号楼 13 层 13-1305）委托鉴定事项纳入本次鉴定范围。

五、选择评估方法

评估专业人员根据估价的目的是，按照估价的程序，采用科学的估价方法（比较法、收益法），在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象于估价期日的房地产市场价格。

六、 内业工作并确定估价结果

七、 向法院提交报告成果并将相关文件进行归档。

关于《北京市西城区人民法院案件【(2021)京0102民初35607号】涉及的房产评估》收费说明

北京市朝阳区人民法院：

根据贵院出具的《鉴定评估委托书》【(2021)京0102民初35607号】，委托我公司对北京市西城区广安门内大街304号院1号楼13层13-1305房屋于2021年7月29日的房屋价值进行鉴定。

参照《国家计委建设部关于房地产中介服务的通知》【计价格[1995]971号】，我司制定的房地产评估的评估费收费标准如下：

房地产价格评估收费标准

档次	标的总额（万元）	累进费率‰
1	100 以下（含 100）	5
2	101 以上至 1000	2.5
3	1001 以上至 2000	1.5
4	2001 以上至 5000	0.8
5	5001 以上至 8000	0.4
6	8001 以上至 10000	0.2
7	10000 以上	0.1

根据估价人员初步测算，此项目应预缴纳评估费为27000元（大写：人民币贰万柒仟元整），待出具正式报告时，我们会根据最终的评估值计算的评估费进行多退少补。

备注：1. 上述评估费不包含差旅费。

2. 如果按评估范围价值量计算的评估费不能覆盖最基本的评估机构人力及管理成本，评估机构可自行提出最低收费标准并公示（原则上不低于3000元/套）。

2022年1月12日

鉴定人承诺书

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与人参加诉讼活动，依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保

管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成的，应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律责任及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果。

承诺人：



鉴定机构：北京康正宏基房地产评估有限公司

2022 年 1 月 12 日