

湖北循其本价格鉴定评估有限公司

鄂循价鉴[2021]第 17079 号

关于恩施市航空大道 16 号 1 栋 1 单元 1206 号房室内装修现值的 价格鉴定意见书

恩施市人民法院：

贵院于 2020 年 8 月 17 日出具的《委托鉴定书》（[2018]鄂 2801 执恢 139 号）收悉。我公司遵循依法、公正、科学、效率的原则，按照规定的标准、程序和方法，对位于恩施市航空大道 16 号金帝国际 1 栋 1 单元 1206 号房室内装修现值价格进行了鉴定。现将价格鉴定情况综述如下：

一、价格鉴定事项描述

（一）价格鉴定标的。本次鉴定标的为位于恩施市航空大道 16 号金帝国际 1 栋 1 单元 1206 号房屋室内装修现值。

（二）价格鉴定目的。确定标的房屋室内装修在价格鉴定基准日 2021 年 9 月 23 日在公开市场条件下的客观合理的市场价格水平。为委托方办理案件提供价格意见。

二、价格鉴定依据

（一）《中华人民共和国资产评估法》；

- (二) 《价格鉴证评估执业规范》（中价协[2020]31号）；
- (三) 《不动产价格鉴证评估技术规范》中价[2020]39号；
- (四) 《价格评估行业职业操守》；
- (五) 《湖北省涉案财物价格鉴证操作规程》；
- (六) 《价格评估专业人员自律守则》；
- (七) 《委托鉴定书》（[2018]鄂2801执恢139号）复印件；
- (八) 恩施市人民法院《民事判决书》（2015鄂恩施民初字第02726号）、《执行裁决书》（[2018]鄂[2801]执恢139号）复印件；
- (九) 现场勘验记录及鉴定所需其它资料。

三、价格鉴定过程及方法

(一) 基本情况。恩施市人民法院在办理中国银行股份有限公司恩施分行申请执行王琼、聂宝山金融借款合同纠纷一案，根据程序规定，委托我公司对位于恩施市航空大道16号金帝国际1栋1单元1206号房屋室内装修现值进行鉴定。委托资料载明：标的房屋房建筑面积159.80 m²，价格鉴定基准日为现场勘验当日。

(二) 现场勘验。我公司受理价格鉴定委托后，成立了价格鉴定小组。2021年9月23日接委托方通知，价格鉴定人员与委托方、当事人共同对标的房屋装修现场进行了勘验。现场勘验情况为：房屋户型为四室两厅两卫一厨，室内地面装修为地砖或复合木地板，墙面为乳胶漆，电视背景墙，顶面为石膏板吊顶等，卫浴功能齐全，室内采光通风好。价格鉴定人员对纳入本次鉴定范围的装修项目进行了登记拍照，并经在场人员签字确认。

(三) 价格鉴定思路。现场勘验后，价格鉴定小组人员根据国家有关规定和标准，严格遵守价格鉴定程序和原则，按照确定

的鉴定事项，认真分析研究现有资料，采用成本法进行价格鉴定。即以现场勘验资料为基础结合鉴定人员自身的专业知识，对标的房屋装修按本地市场相同或类似装修材料、人员工资市场中等价格水平测算装修项目在价格鉴定基准日的重置价格，然后依据其新旧成色结合相应的经济寿命使用参考年限确定成新率，最后重置价格乘以成新率计算其现值。计算公式为：

标的现值=（综合单价×分项工程量×成新率）。

（四）测算过程。详见《价格鉴定明细表》。

示例 1：《价格鉴定明细表-餐厅》序号 4。800×800 型地砖，面积 22.31 m²。与其近似地板砖在价格鉴定基准日的市场购置安装价格为 270 元/m²。根据已使用时间结合其经济寿命使用参考年限，确定成新率为 40%。则：鉴定价格=22.31 m²×180 元/m²×40% =1606 元。

示例 2：《价格鉴定明细表-浴室》序号 81。300 型铝扣板吊顶，面积 7.36 m²。与其近似铝扣板在价格鉴定基准日的市场购置安装价格为 160 元/m²。根据已使用时间结合其经济寿命使用参考年限，确定成新率为 40%。则：鉴定价格=7.36 m²×160 元/m²×40% =471 元。

四、价格鉴定意见

本次鉴定范围内标的物在价格鉴定基准日的客观合理市场价格水平为人民币陆万伍仟叁佰叁拾叁元整（¥65333 元）。

五、价格鉴定限定条件

（一）本意见书的价格鉴定结论依据了委托方提供的材料。

（二）价格鉴定结论是建立在委托方确定鉴定范围内的项目能继续使用基础上得出的，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。

（三）本次价格鉴定结论不考虑国家宏观经济政策、不可抗

力或者特殊交易方式的影响。

（四）价格鉴定小组人员在鉴定过程中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。

六、其他需要说明的事项

（一）本鉴定结论受鉴定意见书中已说明条件限制。

（二）本鉴定意见是基于委托方和当事方提供资料结合现场勘验的基础上所得出，鉴定机构和鉴定人员不承担如果由于所提供的资料失实而导致鉴定意见失真的责任。

（三）本鉴定意见仅对本次委托有效，不作它用。未经我公司同意，除法律、法规规定外，不得向委托方、相关当事方之外的任何单位和个人提供本鉴定意见书的全部或部分内容，也不得将鉴定意见发表于任何公开媒体上。

（四）本公司和价格鉴定人员与鉴定标的及有关当事人没有任何利害关系。

（五）本鉴定意见仅为委托方提供标的的价格参考，且需委托方采信后，才能作为办理案件的价格依据。

（六）价格鉴定申请人 2021 年 12 月 29 日交费。

七、价格鉴定意见出具日

鉴定意见出具日为鉴定人员专业意见形成日，本次出具鉴定意见日期为 2022 年 2 月 16 日。

八、价格鉴定评估机构及价格评估人员

机构名称：湖北循其本价格鉴定评估有限公司

机构资质证号：中J170004

联系人名称：湖北循其本价格鉴定评估有限公司恩施州分公司

电话：0718-8256566

价格评估专业人员：

孙 坚 价格鉴证师 0003035

邹宽庆 价格鉴证师 0010576

赖家斌 装饰工程师 F06308073

九、附件

- （一）《价格鉴定明细表》；
- （二）《委托鉴定书》（[2018]鄂 2801 执恢 139 号）复印件；
- （三）价格鉴定评估机构及价格鉴定评估人员资格证复印件。

湖北循其本价格鉴定评估有限公司

2022 年 2 月 16 日