

价格鉴定意见书

富昌评估[2021]03002号

射阳县人民法院：

根据你院（2021）苏0924法鉴委字第29号司法鉴定委托书的委托，我公司遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，依法对委托书中所指有关申请人：陈必武；被执行人：陈宜标民间借贷纠纷一案，需要对被执行人陈宜标所有的位于射阳县县城双龙村三组的房地产进行评估。现将价格鉴定情况综述如下：

一、价格鉴定标的

陈宜标所有的位于射阳县县城双龙村三组的房地产。

二、价格鉴定目的

为射阳县人民法院审理相关案件提供鉴定标的的价格参考依据。

三、价格鉴定基准日

二〇二一年三月四日

四、价格定义

价格鉴定意见所指价格是：鉴定标的在鉴定基准日，采用公开市场价值标准确定的价格。

五、价格鉴定依据

（一）法律法规

- 1、《中华人民共和国价格法》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
- 6、《价格鉴证评估执业规范》（中价协[2020]31号）；
- 7、《价格评估行为规范（2010年版）》；
- 8、《不动产价格鉴证评估技术规范》（中价协[2020]39号）；
- 9、《江苏省涉案财产价格评估条例》；
- 10、《江苏省建设工程费用定额》；
- 11、《江苏省城市房地产交易管理条例》；
- 12、其他相关法律法规。

（二）委托方提供的有关资料

- 1、（2021）苏0924法鉴委字第29号司法鉴定委托书；
- 2、射阳县不动产登记信息查询结果证明。

（三）鉴定方收集的有关资料

- 1、现场勘察资料；
- 2、市场调查资料。

六、价格鉴定方法

市场法、成本法

七、价格鉴定过程

我公司接受委托后，成立了价格鉴定工作小组，制定了价格鉴定作业方案，并指派价格鉴定人员对标的进行实地勘察。

经实地勘察后，价格鉴定人员根据国家有关规定和标准，严格按照涉案财产价格鉴定程序和原则，通过认真分析研究现有资料，进行广泛的市场调查，对价格鉴定标的在鉴定基准日的市场价格进行客观公正的测算。

（一）鉴定标的概况：

根据委托方提供的合法产权资料并结合委托方的要求，本次鉴定对象为陈宜标所有的位于射阳县县城双龙村三组的房地产，建筑总面积为267.01平方米，总层数共二层，已办理产权登记面积181.61平方米，未办理产权

登记建筑面积约 85.4 平方米(详见射阳县不动产登记信息查询结果证明,合城双 03060)。

(二) 价格鉴定过程

现场勘查后,鉴定人员进行了市场调查,本次价格鉴定标的位于射阳县县城双龙村三组,维护、保养一般,使用情况:建筑物墙体、屋架良好,梁、板、柱、墙面、屋面良好,建筑物整体维修保养状况良好,商业、住宅用房集聚程度较高,商业繁华程度较好,交通便捷,公共基础设施齐全。对房地产部分采用市场法进行鉴定,市场法计算依据:

根据房地产鉴定的特点,通过市场调查,选择 3 个与价格鉴定标的相同或者类似的可比实例或者参照物,分析比较价格鉴定标的物与参照物之间的差异并进行调整,从而确定价格鉴定的标的的的市场价格。

比准价格计算表

项目	交易单价 (元/m ²)	条件因素修正	比准价格 (元/m ²)
实例一	5170	106.25%	5493.13
实例二	5000	99.01%	4950.50
实例三	5000	101.03%	5051.50

采用算术平均法求取综合比准价格:

单价: $(5493.13+4950.50+5051.50) \div 3=5165.04$ 元/m²

已办理产权登记部分房地产现时总价(含装饰装修部分价值):

=单价×面积=5165.04×181.61=938000.00 元(价格保留至百位)。

综上射阳县县城双龙村三组的房地产价值为 938000.00 元。

2. 对部分尚未办理产权登记的房地产采用成本法进行鉴定,以现行市场价格以及施工工艺标准,参照《江苏省建设工程费用定额》发布的价格确定重置价格为 1100 元/m²(含装饰装修部分价值)。

鉴定价格=1100×85.4=93940.00 元

综上,部分尚未办理产权登记的房地产价值为 93940.00 元

3. 对部分与房屋形成附合的不可移动的物品采用成本法进行鉴定,首

先确定重置成本，并根据使用年限结合现场勘察综合确定成新率，最终确定鉴定价格，详见下表：

序号	名称	规格/品牌	单位	数量	评估总价 (元)	备注
1	空调	美的 1.5P	台	1	711.60	型号：KFR-35GW/N8HF3
2	油烟机	樱雪	台	1	919.60	樱花型号： CXW-360-7A01
3	燃气灶	ARISTON (20KW)	台	1	419.40	美的型号：Q218B
4	空调	海尔 1.5P	台	1	629.70	型号： KFR—35GW/06XBA81TU1
5	窗户	1.5m×2.2m	面	1	759.00	——
6	台盆	1.0m×0.52m×0.55m (高)	个	1	1056.60	——
7	淋浴房	——	个	1	986.67	——
8	窗帘	3.7m×3.0m	套	2	1080.00	——
9	空调	美的 3 匹	台	1	4319.10	——
10	台盆	1.35m×0.5m×0.8m (高)	个	1	2853.00	——
11	马桶	——	个	1	755.10	——
12	淋浴房	1.85m×2.0m	个	1	2220.00	——
13	台盆	1.2m×0.6m×0.9m (高)	个	1	2891.19	——
14	空调	——	台	1	3420.00	冷风机空调
15	彩钢棚	——	m ²	53.02	14315.40	——
16	合计	——	—	——	37340.00	价格保留至十位

八、价格鉴定结论

陈宜标所有位于射阳县县城双龙村三组的房地产(已办理产权登记部分)在价格基准日的价值为人民币玖拾叁万捌仟元整 (¥: 938000.00 元); 未办理产权登记部分房地产在价格基准日的价值为人民币玖万叁仟玖佰肆拾元整 (¥: 93940.00 元); 与房屋形成附合的不可移动的物品部分的价值为人民币叁万柒仟叁佰肆拾元整 (¥: 37340.00 元); 合计价值为人民币壹佰零陆万玖仟贰佰捌拾元整 (¥: 1069280.00 元)。

九、价格鉴定限定条件

(一) 委托方提供的资料客观真实;

(二) 本次鉴定是根据委托方提供的相关资料并遵循有关法律、法规进行鉴定；

(三) 本次鉴定仅对鉴定标的可见部分作一般性勘察，未作结构测试；

(四) 价格鉴定意见未考虑鉴定标的未来升、贬值因素；

(五) 价格鉴定标的在鉴定基准日，均已有抵押权设立，价格鉴定时未考虑他项权利对房地产价值造成的影响，请报告使用者注意；

(六) 本次鉴定未办理产权登记部分房地产数据为鉴定人员现场勘察测量所得，如委托方对鉴定项目有异议需增减，可向我司提出补充鉴定。

当上述条件发生变化时，鉴定意见会失效或部分失效，鉴定机构不承担由于这些条件的变化而导致鉴定结果失效的相关法律责任。

十、声明

(一) 价格鉴定意见书受意见书中已说明的限定条件限制；

(二) 委托方对提供资料真实性负责；

(三) 价格鉴定意见仅对本次委托有效，不作它用。未经我公司同意，不得向委托方和有关当事人之外的任何单位和个人提供意见书的全部或部分内容，不得发表于任何公开媒体上。

(四) 价格鉴定机构和鉴定人员与价格鉴定标的无任何利害关系；

(五) 如对价格鉴定意见书有异议，可以在价格鉴定意见书送达之日起十五日内，说明理由向我公司提出重新鉴定、补充鉴定。

(六) 本意见书有效期至二〇二二年三月十五日。

盐城富昌价格评估有限公司

二〇二一年三月十六日