鉴定方案

1. 案由及委托事项

在 (2023)京0119民初5429号，北京市延庆农场有限公司与北京联众木邺商贸有限公司合同纠纷一案中，贵院委托我单位对《木屋展示协议》（ 2015年 6月 18日至 2017年 6月 17日）及后续签署的四份《木屋展示协议续签协议》中所约定的一座 M11小木屋，一座 M7小木屋，两座 M3小木屋的木屋整体价值（底座基础部分除外，以 2023年 6月 17日作为评估基准日）进行评估，需分项单列木材价值。

1. 明确评估范围

委托事项中“整体价值”建议明确为“重置成新价”。

1. 明确价值定义

根据上一条及《北京市房屋重置成新价评估技术标准》（北估秘[2016]001号），“重置成新价”是指采用价值时点的建筑材料和建筑技术，按价值时点的价格水平，重新建造与估价对象具有同等功能效用并且在相同成新状态下的建筑物的正常建筑安装工程价格。

1. 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。目前评估资料收集过程中，尚需贵院提供以下资料：

1、请补充提供明确的《室内外装修情况说明》及《地上物清单》；

2、需补充提供涉案房屋4栋的设计施工图纸文件，并注明房屋材质；

3、已拆除的M7房屋的成新度及装修等实物状况以拆除之日的实际状况设定，需要贵院提供该房屋拆除之日的房屋成新度及装修等实物状况的影像资料及文字说明。

1. 选择评估方法

评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法（成本法），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重置成新价。

1. 内业工作并确定估价结果
2. 向法院提交报告成果并将相关文件进行归档。

北京康正宏基房地产评估有限公司

2024年5月28日