

价格鉴定结论

呼图壁县人民法院：

根据贵院(2018)新 2323 执 497 号鉴定委托书的委托, 遵循独立、客观、公正的原则, 按照规定的标准程序和方法, 我价格鉴定人员依法对陶素梅与刘兆兵、张红莲、吴贤忠、杨金磊借款合同纠纷执行案件中所涉的吴贤忠名下的位于玛纳斯县团结南路凤城御景苑 3-12-1-101 号房产(房产证号: 32926) 的价值进行了鉴定。现将价格鉴定情况综述如下:

一、价格鉴定标的

呼图壁县人民法院(2018)新 2323 执 497 号鉴定委托书中所指: 吴贤忠名下的位于玛纳斯县团结南路凤城御景苑 3-12-1-101 号房产(房产证号: 32926) 一套

二、价格鉴定目的

为法院执行案件提供鉴定标的的市场价格参考依据

三、价格鉴定基准日

二〇一九年五月二十日(现场勘察日)

四、价格定义

价格鉴定结论所指价格是: 价格鉴定标的在鉴定基准日, 采用公允市场标准确定的市场价格。

五、价格鉴定依据

(一) 法律法规



市场比较法：是在同一市场条件下，根据替代原则，选用和估价对象类似的房地产的已知价格与待估房产加以比较对照，并做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

七、价格鉴定过程

我机构接受委托后，成立了价格鉴定小组，制定了价格鉴定作业方案，并选派专业鉴定人员对委托鉴定标的进行了实地勘察，同时通过市场调查和了解，对委托标的进行了价格鉴定（详见附件一）。

八、价格鉴定结论

价格鉴定人员根据价格鉴定目的，遵循价格鉴定的原则，按照价格鉴定程序，采用科学的价格鉴定方法，在调查核实鉴定标的的现状和搜集价格资料的基础上，结合估价经验，综合考虑房屋所处位置、小区环境、发展前景及执行变现等因素，经过认真地分析和测算，确定：

吴贤忠名下的位于玛纳斯县团结南路凤城御景苑3-12-1-101号房产在本次估价时点的市场价值为人民币伍拾肆万零陆佰捌拾元整（¥540680.00），4648.61元/m²。

九、价格鉴定限定条件

1、本结论未考虑国家政策、经济环境、本身的状况等因素及本结论书假设条件发生重大变化，以及自然力和其他不可抗力因素对价格鉴定标的价值的影响。

2、本结论书价格鉴定标的为委托方确定范围内。

