

1、现场勘察资料

2、市场调查资料

六、价格鉴定方法:

根据本次价格鉴定目的和价格鉴定对象的具体情况,经过认真分析研究,采用市场比较法进行价格鉴定。

市场比较法:是在同一市场条件下,根据替代原则,选用和鉴定标的相同或类似的房地产的已知价格与待估房地产加以比较对照,并做适当的修正,以此估算鉴定标的的客观合理价格或价值的方法。

七、价格鉴定过程

我估价机构接受委托后,成立了价格鉴定小组,制定了价格鉴定作业方案。价格鉴定小组在法院工作人员及其他相关人员的大力支持和陪同下对鉴定标的进行了实地勘察。

实地勘察后,价格鉴定人员根据国家有关房地产价格鉴定的规程和标准,严格按照价格鉴定的程序和原则,在认真分析研究所掌握的资料,进行了实地勘察和对邻近地区调查之后,对价格鉴定标的在鉴定基准日的市场价格进行了客观公正的测算。测算过程详见附件《房屋价格鉴定技术报告》。

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,经过认真的分析和测算,适当考虑变现因素并结合估价经验,确定价格鉴定标的(吐鲁番市高昌区新编十三区柏孜克里克路绿建小区2号楼1单元401室房产价值)在鉴定基准日的价值为:

总价:人民币叁拾万零玖仟肆佰柒拾叁元叁角肆分(¥309473.34元);

单价:人民币叁仟壹佰柒拾叁元柒角陆分/平方米(¥3173.76元/m²)。

九、价格鉴定限定条件

(一)鉴定的假设条件

1、资料提供方提供的有关法律性文件及权证资料合法、真实、准确、完整。

本估价机构对这一基准日以后鉴定标的的价值、现状、权属发生重大变化不负任何责任。

8、本报告专为委托人所使用，价格鉴定结论仅对本次委托目的有效。本报告的全部或部分内容未经本机构同意不得转载于任何公开媒体上。

9、如对本报告书有异议，可在接到本报告书10日内向吐鲁番市高昌区人民法院提出复核申请。

10、本报告书一式四份，委托方持三份，受理估价方持一份存档。

十一、价格鉴定作业日期

2018年2月26日至2018年3月8日

十二、价格鉴证机构

机构名称：新疆顺达价格评估有限公司

机构资质证书证号：中-J310012

十三、价格鉴定人员

注册价格鉴证师



注册证号为：

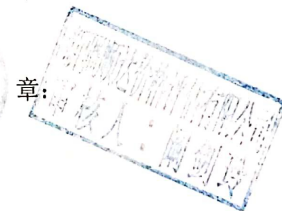
注册价格鉴证师：

注册证号为：

签章：

注册资产评估师：

注册证号为：



十四、附件

- 1、房屋价格鉴定技术报告
- 2、房产证复印件
- 3、新疆顺达价格评估有限公司营业执照复印件
- 4、价格鉴定人员资格证书复印件
- 5、吐鲁番市人民法院价格评估委托书复印件

新疆顺达价格评估有限公司

2018年3月8日



房屋价格鉴定技术报告

(一) 鉴定标的概况

鉴定标的位于吐鲁番市高昌区新编十三区柏孜克里克路绿建小区 2 号楼 1 单元 401 室。该套住宅位于一栋普通多层住宅楼内的第四层（共五层），砖混结构。

(二) 个别因素分析

根据现场踏勘资料，鉴定标的房地产状况如下：

位置坐落：吐鲁番市高昌区新编十三区柏孜克里克路绿建小区 2 号楼 1 单元 401 室

房屋用途：住宅

建筑面积：97.51 平方米

房屋总层数：五层

所在楼层：第四层

共有情况：单独所有

确权时间：2014 年 1 月 20 日

市政基础设施条件：鉴定标的宗地基础设施达到“七通”，即：通上水、通下水、通燃气、通电、通讯、通暖、通路。

(三) 区域因素分析

鉴定标的吐鲁番市高昌区新编十三区柏孜克里克路绿建小区 2 号楼 1 单元 401 室。该房产位于吐鲁番市中心区域，商业发达，生活便利，小区有专门的停车场地。周围有中医院、实验中学，小区门口有一个绿化小广场。

(四) 市场背景分析

吐鲁番市是吐鲁番地区经济、政治和文化的中心，位于新疆维吾尔自治区中东部，天山支脉博格达峰南麓，吐鲁番盆地中部。东经 $88^{\circ} 5' - 89^{\circ} 54'$ ，北纬 $41^{\circ} 20' - 43^{\circ} 35'$ 。东邻鄯善县；西接托克逊县；南抵库鲁克山与尉犁县相连；北至天山分水岭，与乌鲁木齐、奇台、吉木萨尔等县毗连。市区距火车站 50 千米，距乌鲁木齐市公路里程 182 千米。总面积 13689.71 平方千米，其中市区面积 14.9 平方千米。总人口 254900 人（2003 年末）。有维吾尔、汉、回等民族。