

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。价格鉴定小组人员在相关人员的陪同下对该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《房屋价值评估技术报告》。

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，并结合估价经验，确定价格鉴定标的吐鲁番市新编七区军民共建路北侧坎儿孜亚喀买里 48 号 1 层住宅在鉴定基准日的价值为：

总价格：人民币叁拾贰万壹仟陆佰零玖元整（¥321609 元）；

单 价：人民币贰仟叁佰柒拾元整每平方米（¥2370 元/m²）。

九、价格鉴定限定条件

（一）鉴定的假设条件

- 1、委托方提供的有关法律性文件及权证资料合法、真实、准确、完整；
- 2、假设鉴定标的无所有权和使用权异议，不存在司法及行政机关依法裁定、决定查封和其他限制或影响其公开市场价值的情形，不存在法律、法规规定禁止鉴定标的按本次评估目的使用的其他情形；
- 3、假设鉴定标的将按设定用途、使用方式、规模、环境等条件持续使用；

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；

10、本报告专为委托人所使用，并为本报告书所列明的目的而作。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；

11、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；

11、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 12 月 2 日至 2019 年 1 月 7 日

十二、价格鉴定机构

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：苏红梅 签章：

注册价格鉴证师：注册证号 - 0006193

注册证号为： 签章：

注册资产评估师：

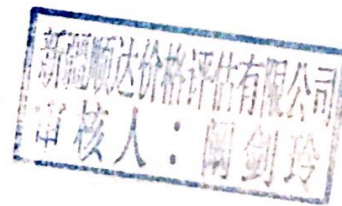
注册证号为：李麟 签章：

十四、附件

- 1、房屋价格鉴定技术报告
- 2、新疆顺达价格评估有限公司营业执照复印件
- 3、新疆顺达价格评估有限公司资质证书复印件
- 4、价格鉴定人员资格证书复印件
- 5、吐鲁番市高昌区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

2019 年 1 月 7 日



④ 个别因素修正

修正内容包括：面积、建筑结构、装修标准、楼层、室内结构布局、工程质量、新旧程度、小区环境等。

(2)、交易价格修正

将鉴定房产与以上交易实例进行比较，并进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素的修正，具体分析、比较。

比准价格=可比实例价格×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正

(3)、可比实例选择

实例因素比较表

可比实例 比较因素		A实例	B实例	C实例	待估房产
项目		平房带超大院落	平房独院	平房独院	鉴定标的
位置		老城路	西环路	老城路	军民共建路
交易价格		3167元/m ²	2672元/m ²	2900元/m ²	待估
交易日期		2018年7月	2018年9月	2018年9月	----
交易情况		正常	正常	正常	----
用途		普通住宅	普通住宅	普通住宅	普通住宅
区域因素	商业繁华度	一般	一般	一般	一般
	交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	距商服中心距离	良好	良好	良好	良好
	基础设施状况	七通	七通	七通	七通
	公建配套设施	一般	一般	一般	一般
	空气、噪音污染	一般	一般	一般	一般
	人文环境	一般	一般	一般	一般
个别因素	社会治安	良	良	良	良
	建筑结构	砖混	砖混	砖混	砖混

别 因 素	内部装修	简装	简装	简装	陈旧简装
	室内结构布局	较好	一般	一般	一般
	工程质量	一般	一般	一般	一般
	新旧程度	一般	一般	一般	陈旧

(4)、编制比较因素修正表 (见下表)

比较因素修正表

可比实例		A实例	B实例	C实例
比较因素				
交易价格		3167元/m ²	2672元/m ²	2900元/m ²
交易日期		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
区 域 因 素	商业繁华度	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	距商服中心距离	100/100	100/100	100/100
	基础设施状况	100/100	100/100	100/100
	公建配套设施	100/100	100/100	100/100
	空气、噪音污染	100/100	100/100	100/100
	人文环境	100/100	100/100	100/100
	社会治安	100/100	100/100	100/100
个 别 因 素	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	层数	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/100	100/100	100/100
	内部装修	100/110	100/110	100/110
	室内结构布局	100/120	100/100	100/100
	工程质量	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/105	100/105	100/105

修正后单价	2285元/m ²	2313元/m ²	2511元/m ²
-------	----------------------	----------------------	----------------------

根据以上修正因素的具体要求，分别求得三个交易实例的修正价格为：

2285元/m²

2313元/m²

2511元/m²

以上三个交易实例修正价格的简单算术平均数作为鉴定标的的比准单价。

比准单价=2370元/m²

2、计算鉴定标的评估价值

鉴定标的评估价值= 建筑面积×比准单价

135.7m²×2370元/m²=321609元

(八) 评估结论：

价格鉴定标的吐鲁番市新编七区军民共建路北侧坎儿孜亚喀买里48号1层住宅在鉴定基准日的价值为：

总价格：人民币叁拾贰万壹仟陆佰零玖元整（¥321609元）；

单 价：人民币贰仟叁佰柒拾元整每平方米（¥2370元/m²）。