

致鉴定委托方函

呼图壁县人民法院：

受贵院委托，就申请人（梁锦斌）与被申请人（白明宇、张焕刚、白文涛）借款合同纠纷一案中涉及的位于呼图壁县东风大街北侧阳光田园小区一街2区19院1D-1-2号（实勘地址：阳光田园小区1号4单元102室）住宅房地产市场价格予以鉴定。

我所依据《中华人民共和国价格法》、《中华人民共和国房地产管理法》等法律、法规，按照规定的标准、程序和方法，本着合法、客观、公正、科学的原则，依法确定鉴定标的在价格鉴定基准日（2020年11月24日）的市场价格为：

总价：¥695148 元

大写金额：人民币陆拾玖万伍仟壹佰肆拾捌元整

单位建筑面积单价：¥3956 元/m²

大写金额：人民币叁仟玖佰伍拾陆元每平方米

新疆方诚价格有限责任事务所

2020年11月27日

1. (2020)新 2323 执 1680 号《评估委托书》；
2. 呼图壁县房地产管理所出具的《房屋产权证》复印件；
3. 鉴定人员实地勘察、市场调查所获得的资料；
4. 其它与鉴定标的相关的资料。

六、价格鉴定方法

比较法、收益法。

1. 比较法是将鉴定标的与在鉴定基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算鉴定标的的客观合理价格或价值的方法。它适用于区域内同类房地产交易较活跃、交易资料易于收集的项目估价。

比较法的基本公式如下：

鉴定标的比准价格=可比实例房地产价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

2. 收益法是预计鉴定标的未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折算到鉴定基准日后累加，以此估算鉴定标的的客观合理价格或价值的方法。它适用于有收益或有潜在收益的房地产估价。

收益法的基本公式如下：

$$V = a/r \times [1 - 1/(1+r)^n] + V_n / (1+r)^n$$

式中：V-表示房地产在鉴定基准日的收益价格

a-表示房地产纯收益

r-表示报酬率

n-表示房地产持有期

V_n -表示期末转售收益

七、价格鉴定过程

本所接到委托后，成立了价格鉴定小组，制定了价格鉴定作业方案。并于2020年11月24日在申请人与被申请人代表的共同参与下，对鉴定标的进行了实地勘察和拍照。

(一) 鉴定标的财产范围

包括建筑物、分摊的土地使用权(含土地出让金)及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 鉴定标的基本状况

委评对象位于呼图壁县东风大街北侧阳光田园小区一街2区19院1D-1-2号，实勘地址：阳光田园小区1号4单元102室，一套白明宇所有的住宅房地产。其所在楼幢为砖混结构住宅楼，地上总层数四层，地下一层，自东向西共4个单元。鉴定标的位于4单元1层102室(1跃2)，室

内现状为四室两厅一厨两卫户型，证载建筑面积为175.72平方米，法定用途及实际用途均为住宅；所有权人为白明宇，产权号为：呼房权证（2016）字第00035131号，身份证号：652323197903090016，建筑年代2012年。

（三）土地基本状况

四至：以阳光田园小区所在地块为中心，其东临西市路，南临乌伊西路，西近园林路，北临东风大街。周边标志性的建筑物有曙光商业广场商业楼，呼图壁县气象局办公楼等。

（四）建筑物基本状况

- 1、建筑结构及朝向：砖混结构，南北朝向，单元门朝北。
- 2、设施设备：七通一平，（指具备了道路、给水、排水、电力、通信、热力、燃气等设施及场地平整）；1幢共4个单元，单元内配砼踏步楼梯，一梯两户，复式楼，跃层。
- 3、装饰装修：建筑物外墙刷涂料，单元外门为双扇木门，内门为电子对讲防盗门，单元过道内墙面顶面刷白，鉴定标的室内为中等装修。
- 4、户型及布局：室内现状为四室两厅一厨两卫户型，客餐通布局。
- 5、维护状况：维护正常、使用正常，为完好房。

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，严格按照涉案物品价格鉴定之程序和原则，在认真分析研究所掌握的资料的基础上，对同一供需圈内相类似住宅房地产进行实地调查，并采用两种方法对鉴定标的物房地产的市场价格进行了测算，测算过程详见《房地产价格鉴定技术报告》。

鉴定结果汇总表

币种：人民币

估价方法 相关结果		比较法 (权重50%)	收益法 (权重50%)
		测算结果	单价(元/平方米)
	总价(元)	704637	685659
鉴定价值	单价(元/平方米)	3956	
	总价(元)	695148	

八、价格鉴定结论

鉴定人员根据鉴定目的，遵循鉴定原则，按照鉴定程序，在认真调查，核实房地产现状，经分析和测算，并结合鉴定经验，确定鉴定标的于价格鉴定基准日（2020年11月24日），最可能实现的市场价格为：

总价：¥695148 元

大写金额：人民币陆拾玖万伍仟壹佰肆拾捌元整

单位建筑面积单价：¥3956 元/m²

大写金额：人民币叁仟玖佰伍拾陆元每平方米

九、价格鉴定限定条件

- 1、假定委托方提供的资料真实可靠；
- 2、在此周期内房地产市场状态和价格水平保持稳定；
- 3、本次鉴定不考虑特殊买家的附加出价；
- 4、本次鉴定标的的状况以现场勘察为准；
- 5、本次鉴定没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变等因素对房地产价值的影响；
- 6、除鉴定标的物已被法院查封外，其余涉及到的拖欠税费等可能影响鉴定标的物完整权益的情况，本次鉴定中未做考虑。

十、声明

- 1、委托方提供资料的真实性由委托方负责；
- 2、价格鉴定结论仅对本次委托有效，不作它用。未经我所同意，不得向委托方和有关当事人之外的任何单位和个人提供，结论书的全部或部分内容，不得发表于任何公开媒体上；
- 3、价格鉴定结论受结论书中说明的限定条件限制；
- 4、鉴定机构和鉴定人员与价格鉴定标的没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系；
- 5、本结论一式陆份，一份本所存档，伍份送达委托方；
- 6、本结论书经加盖单位公章方可有效；
- 7、本结论有效期为一年。

十一、价格鉴定作业日期

2020年11月24日至2020年11月27日。

十二、价格鉴定机构

机构名称：新疆方诚价格有限责任事务所

机构资质证号：XJJD2019-005

十三、价格鉴定人员

姓名 执业资格
彭学琳 价格鉴证师

中华人民共和国住房和城乡建设部
彭学琳
证号 11957
联系电话
0011967