鉴定方案

1. 案由及委托事项

在(2021)京0105民初56615号孙加利与北京华航恒业科技有限公司房屋买卖合同纠纷一案中，贵院委托我单位对北京市朝阳区中关村电子城西区E7的款科研研发中心15层1505号房屋现价值进行评估鉴定。

1. 明确评估范围

北京市朝阳区中关村电子城西区E7的款科研研发中心15层1505号房屋（登记地址(尚未提供资料,暂定一致)：北京市朝阳区中关村电子城西区E7的款科研研发中心15层1505号房屋）。

1. 明确价值定义

估价对象宗地在估价期日（设定），宗地实际开发程度为按现场勘查情况确认，评估设定用途为科研，评估设定土地使用年限为按资料确认下的房地产市场价值。

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。目前尚未提供相关资料，暂定将北京市朝阳区中关村电子城西区E7的款科研研发中心15层1505号房屋（登记地址(尚未提供资料,暂定一致)：北京市朝阳区中关村电子城西区E7的款科研研发中心15层1505号房屋）委托鉴定事项纳入本次鉴定范围。

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（收益法、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房地产市场价值。

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。