鉴定方案

1. 案由及委托事项

在(2020)京0108民初35820号，张修斌与北京中坤锦绣房地产开发有限公司房屋买卖合同纠纷一案中，贵院委托我单位对下列事项进行评估鉴定：

1、申请对北京市海淀区高梁桥斜街59号院6号楼一层商业02号房屋及三层房屋现市场价格单价进行评估；

2、申请对北京市海淀区高梁桥斜街59号院6号楼一层商业02号房屋及三层整层房屋自2007年至2022年每年的租金市场价格进行鉴定。

1. 明确评估范围

北京市海淀区高梁桥斜街59号院6号楼一层商业02号房屋及三层房屋。

1. 明确价值定义

估价对象宗地在估价期日（设定），宗地实际开发程度按现场勘查情况确认，评估设定用途为配套商业，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。目前评估资料收集过程中，我司确认将北京市海淀区高梁桥斜街59号院6号楼一层商业02号房屋及三层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（市场比较法、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及租金市场价格。

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。