

## 鉴定方案

### 一、案由及委托事项

在(2022)京 0115 民初 3082 号姜海涛与北京中信新城房地产有限公司商品房预售合同纠纷一案中，贵院委托我单位对北京市大兴区亦庄中信新城 X1-1B 地块 B-3 号住宅楼 14 层 2 单元 1703 号房产市场价值进行评估鉴定。

### 二、明确评估范围

北京市大兴区亦庄中信新城 X1-1B 地块 B-3 号住宅楼 14 层 2 单元 1703 号房屋（登记地址(尚未提供资料,暂定一致)：北京市大兴区亦庄中信新城 X1-1B 地块 B-3 号住宅楼 14 层 2 单元 1703 号）。

### 三、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，评估设定用途为住宅，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。

### 四、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，如无特殊情况，暂定将北京市大兴区亦庄中信新城 X1-1B 地块 B-3 号住宅楼 14 层 2 单元 1703 号房屋（登记地址(尚未提供资料,暂定一致)：北京市大兴区亦庄中信新城 X1-1B 地块 B-3 号住宅楼 14 层 2 单元 1703 号）委托鉴定事项纳入本次鉴定范围。

### 五、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），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。

六、 内业工作并确定估价结果

七、 向法院提交报告成果并将相关文件进行归档。