鉴定方案

1. 案由及委托事项

在(2022)京0109民初4126号宋媛媛、李弟、张香玉与辛善法定继承纠纷一案中，贵院委托我单位对北京市门头沟区冯村嘉园2区3号楼3-102的房屋价值进行鉴定。

1. 明确评估范围

北京市门头沟区冯村嘉园2区3号楼3-102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。

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。目前评估资料尚未提供，无房屋产权证书或不动产登记信息。如无特殊情况，我司将确认将北京市门头沟区冯村嘉园2区3号楼3-102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、市场比较法或成本法），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。