**云南昆明正序司法鉴定所**

**司法鉴定意见书**

司法鉴定机构许可证号：530116138

**声明**

1. 司法鉴定机构和司法鉴定人根据法律、法规和规章的规定，按照鉴定的科学规律和技术操作规范，依法独立、客观、公正进行鉴定并出具鉴定意见，不受任何个人或者组织的非法干预。

2. 司法鉴定意见书是否作为定案或者认定事实的根据，取决于办案机关的审查判断，司法鉴定机构和司法鉴定人无权干涉。

3. 使用司法鉴定意见书，应当保持其完整性和严肃性。

4. 鉴定意见属于鉴定人的专业意见。当事人对鉴定意见有异议，应当通过庭审质证或者申请重新鉴定、补充鉴定等方式解决。

地址：云南省昆明市宝善街57号华尔贝大厦27楼B1号

邮政编码：650021

联系电话：0871-63182502 0871-64195019 13808733829

**目录**

[一、基本情况 1](#_Toc31206)

[二、基本案情 3](#_Toc9397)

[三、资料摘要 3](#_Toc20513)

[四、鉴定过程 3](#_Toc6849)

[五、分析说明 34](#_Toc23999)

[六、鉴定意见 36](#_Toc21900)

[七、司法鉴定机构及司法鉴定人 36](#_Toc25783)

[八、附件 37](#_Toc31472)

[九、附注 38](#_Toc12014)

**云南昆明正序司法鉴定所**

**司法鉴定意见书**

编号：云昆正序司鉴字2018第101号

一、基本情况

委托人：云南省勐腊县人民法院

委托鉴定事项：对被执行人方荣、杨春梅共同拥有房屋所有权的位于勐腊县勐腊镇北路鸿福花园2幢2单元401室[房产证号：20131076号、20131076-1]住宅房地产进行市场价值评估司法鉴定。

鉴定项目名称：云南昆明正序司法鉴定所对被执行人方荣、杨春梅共同拥有房屋所有权的位于勐腊县勐腊镇北路鸿福花园2幢2单元401室[房产证号：20131076号、20131076-1]住宅房地产市场价值评估司法鉴定。

鉴定目的：为法院执行案件需要提供房地产市场价值参考依据。

委托鉴定价值内涵：市场价值，是指鉴定对象经过适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在鉴定时点自愿进行交易的金额。

鉴定价值由鉴定对象独用或应分摊的土地使用权价值、房屋或建筑物价值、基础设施使用权价值、公拥配套设施设备使用权价值以及合理的室内外装修价值等拥同构成。

鉴定价值不考虑鉴定对象租赁、抵押、担保、查封、保全、冻结、快速变现等因素对鉴定对象价值造成的影响。

鉴定价值不包括鉴定对象转让或案件执行过程中所发生或应交纳的税、费以及处置过程中所发生或应交纳的拖欠的物业管理费、水电费、煤气费、有线电视费等费用。

受理日期：二○一八年十月八日

鉴定时点：二○一八年十月十一日

鉴定日期：二○一八年十月八日至二○一八年十月二十二日

提交司法鉴定意见书日期：二○一八年十月二十二日

司法鉴定意见书应用的有效期：本司法鉴定意见书应用的有效期为壹年，自本司法鉴定意见书出具之日算起。自二○一八年十月二十二日起至二○一九年十月二十一日止。

勘验地点：勐腊县勐腊镇北路鸿福花园2幢2单元401室鉴定对象所在地。

现场勘验在场人员**：**云南省勐腊县人民法院因工作原因繁忙未到现场；申请执行人：中国邮政储蓄银行股份有限公司勐腊县支行的工作人员李龙；被执行人：方荣、杨春梅经电话联系未到现场。云南昆明正序司法鉴定所：邓跃章，司法鉴定人，执业证号：530116138001；司法鉴定辅助人员：杨开祥，司法鉴定工作证编号：ZX029。

鉴定对象：被执行人方荣、杨春梅共同拥有房屋所有权的位于勐腊县勐腊镇北路鸿福花园2幢2单元401室住宅房地产。至鉴定时点：2018年09月17日，现状条件下司法鉴定人能收集到的资料为《勐腊县住房和城乡建设局档案摘抄表》，鉴定对象权属基本情况详见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **房屋****坐落** | **房屋所有权人** | **房产证证号** | **共有情况** | **共有权证号** | **规划用途** | **实际用途** | **建筑****结构** | **所在层/总层数** | **建成年代** | **建筑面积（m2）** |
| 1 | 勐腊县勐腊镇北路鸿福花园2幢2单元401室 | 杨春梅、方荣 | 20131076 | 该房屋属方荣、杨春梅共同拥有 | 20131076-1号 | 住宅 | 住宅 | 钢混结构 | 4/7 | 2009 | 124.86 |

二、基本案情

云南省勐腊县人民法院承办的（2018）云2823委评字第15号中国邮政储蓄银行股份有限公司勐腊县支行与方荣、杨春梅金融借款合同纠纷一案，因被执行人未履行生效的判决书确定的义务，云南省勐腊县人民法院决定对被执行人所有的财产进行价值评估后拍卖。云南昆明正序司法鉴定所接受云南省勐腊县人民法院的委托，对涉案的被执行人方荣、杨春梅共同拥有房屋所有权的位于勐腊县勐腊镇北路鸿福花园2幢2单元401室住宅房地产于鉴定时点2018年10月11日的市场价值进行评估司法鉴定。为法院执行案件或执行拍卖之需要提供房地产市场价值评估鉴定参考依据。

三、资料摘要

1、《云南省勐腊县人民法院评估委托书》，（2018）云2823委评字第15号，由委托人提供；

2、《对外委托工作交接表》，由委托人提供；

3、《勐腊县住房和城乡建设局档案摘抄表》，由委托人提供；

4、《云南省勐腊县人民法院协助执行通知书（回执）》，（2018）云2823执253号之一，由委托人提供；

5、《云南省勐腊县人民法院执行裁定书》（2018）云2823执253号之一，由委托人提供；

6、《云南省勐腊县人民法院民事判决书》（2017）云2823民初1009号，由委托人提供；

7、《云南昆明正序司法鉴定所现场勘验记录表》，由本司法鉴定机构司法鉴定人通过现场勘验、调查、记录取得。

四、鉴定过程

（一）鉴定实施过程

1、前期准备

2018年10月08日，接受委托人委托进行评估司法鉴定，并由委托人提供有关资料。

2、现场勘验

2018年10月11日，司法鉴定人抵达勐腊县勐腊镇北路鸿福花园2幢2单元401室鉴定对象所在地，与云南省勐腊县人民法院、申请执行人取得联系，了解鉴定项目大概情况，对涉案的位于勐腊县勐腊镇北路鸿福花园2幢2单元401室住宅房地产进行现场勘验、询问、外立面进行了拍照，与当事人和在场人员了解情况，最终形成评估鉴定基础资料。

3、鉴定测算资料收集

2018年10月11日至2018年10月22日收集评估鉴定的要件资料。

4、确定评估鉴定时点

以现场勘验日确定为评估鉴定时点，即：2018年10月11日。

5、鉴定测算

2018年10月11日至2018年10月22日，鉴定人员根据所掌握的资料和鉴定方法，进行分析、测算。

6、鉴定结果三级审核

鉴定人员作出鉴定意见初步结果后，经过司法鉴定人初审后报呈技术负责人二级审核，二级审核通过后报呈司法鉴定所负责人（主任）三级审核，最终完成签发司法鉴定意见书。

7、提交司法鉴定意见书

2018年10月22日鉴定机构出具并向委托人提交司法鉴定意见书。

8、司法鉴定意见书及司法鉴定相关资料立卷、存入鉴定档案

完成法鉴定意见书签发并向委托人提交司法鉴定意见书后，将司法鉴定意见书及司法鉴定过程中搜集形成的司法鉴定相关资料、形成的评估鉴定工作底稿等资料按照国家相关法律法规规定立卷、存入鉴定档案。

（二）鉴定依据

**1、国家及地方有关法律、法规和政策文件依据**

（1）《中华人民拥和国民事诉讼法》；

（2）《中华人民拥和国资产评估法》；

（3）《中华人民拥和国物权法》；

（4）《中华人民拥和国城市房地产管理法》；

（5）《中华人民拥和国土地管理法》；

（6）《中华人民拥和国城乡规划法》

（7）《中华人民拥和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

（8）《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；

（9）《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》；

（10）最高人民法院、司法部关于建立司法鉴定管理与使用衔接机制的意见（司发通〔2016〕98号）；

（11）《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释【2004】16 号）；

（12）《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释【2009】16 号）；

（13）《司法部关于印发<司法鉴定执业道德基本规范>的通知》（2009 年12 月 23 日司发【2009】24 号）；

（14）《云南省司法鉴定管理条例》；

（15）云南省高级人民法院 云南省司法厅 云南省商务厅《关于在诉讼活动中委托鉴定、拍卖工作的若干规定》（自2009 年9 月9 日施行）；

（16）本次司法鉴定中涉及的国家或地方其他法律、法规和政策文件。

**2、鉴定技术规范依据**

（1）中华人民拥和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

（2）《房地产估价基本术语标准》中华人民拥和国国家标准GB/T50899—2013；

（3） GB／T18508—2014中华人民拥和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地估价规程》；

（4）GB／T18507—2014中华人民拥和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地分等定级规程》；

（5）中华人民拥和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017，2017年11月01日）；

（6）《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009-2007）；

（7）《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发[2018]4号）。

（8）《司法鉴定程序通则》及其司法解释；

（9）中华人民拥和国关于印发司法鉴定文书格式的通知（司法通（2016）112号）；

（10）《司法鉴定委托书》等7种文书格式。

**3、鉴定行为文件依据**

1、《云南省勐腊县人民法院评估委托书》，（2018）云2823委评字第15号，由委托人提供；

2、《对外委托工作交接表》，由委托人提供；

3、《勐腊县住房和城乡建设局档案摘抄表》，由委托人提供；

4、《云南省勐腊县人民法院协助执行通知书（回执）》，（2018）云2823执253号之一，由委托人提供；

5、《云南省勐腊县人民法院执行裁定书》（2018）云2823执253号之一，由委托人提供；

6、《云南省勐腊县人民法院民事判决书》（2017）云2823民初1009号，由委托人提供；

7、《云南昆明正序司法鉴定所现场勘验记录表》，由本司法鉴定机构司法鉴定人通过现场勘验、调查、记录取得。

**4、鉴定计价及取值依据**

（1）可比交易实例的选取依据来源于鉴定人员的市场调查；

（2）交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，来源于鉴定人员对可比交易实例的现场勘验、对比差异及合理修正，通过鉴定对象与可比实例之间形成的价格差异，鉴定人员经过实地勘验对比得出；

（3）鉴定人员按照国家行业技术规范合理赋予修正系数，对可比交易实例的交易价格进行修正，得到鉴定对象价格。

**5、鉴定人员现场勘验、调查、取证、搜集的资料依据**

（1）云南省勐腊县近年国民经济发展状况提及资料；

（2）云南省勐腊县近期房地产市场交易资料；

（3）云南省勐腊县近期土地市场交易资料；

（4）云南省勐腊县近期房地产市场投资开发、土地市场投资开发资料；

（5）委托人提供的鉴定对象有关资料和图件；

（6）鉴定人员市场调查、现场勘验记录鉴定对象相关区域状况和宗地条件状况等资料；

（7）本鉴定机构掌握的房地产相关资料及与本次司法鉴定相关的技术标准，参数取值依据等信息资料。

（三）鉴定假设

**一般假设：**

1、依照国家相关法律法规规定，结合司法鉴定人执业判断，以鉴定人员实地勘验之日二○一八年十月十一日作为评估鉴定时点，并以该时点价值作为评估鉴定的假设前提。

2、对于委托人提供的权属资料及有关数据，本鉴定机构以委托人提供的权属资料、面积资料、用途认定等资料为依据，司法鉴定人进行了尽职检查，在无理由怀疑委托人所提供的资料其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设所提供的鉴定资料合法、真实、准确和完整，并以此作为评估鉴定假设前提。

3、司法鉴定人对评估鉴定对象房屋质量安全、环境污染等影响鉴定对象价值的重大因素给予了关注，鉴定对象房屋建成年代为2009年，成新度较高，司法鉴定人通过对鉴定对象周边现场勘验，无污染源存在。司法鉴定人在无理由怀疑鉴定对象在未进行专业鉴定、检测等是否存在质量安全、环境污染的情况下，以房屋质量安全、无环境污染为评估鉴定假设前提。

4、本鉴定意见书以评估鉴定对象在鉴定时点处于完好状态并达到正常的使用功能为评估鉴定假设前提。

5、本鉴定意见书以评估鉴定对象权属资料真实、有效，鉴定对象权属合法、无权属争议为评估鉴定假设前提。

6、市场价值是指评估鉴定对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在鉴定时点自愿进行交易的金额。

鉴定价值由鉴定对象独用或应分摊的土地使用权价值、房屋或建筑物价值、基础设施使用权价值、公拥配套设施设备使用权价值以及合理的室内外装修价值等拥同构成。

评估鉴定测算鉴定对象的市场价值以鉴定对象满足下述条件为评估鉴定假设前提：

（1）适当营销：鉴定对象以适当的方式在市场上进行了合理时间的展示，足以使鉴定对象引起一定数量的潜在购买者的注意。买卖双方都有充裕的时间进行交易，卖方不是急于出售，买方不是急于购买。

（2）熟悉情况：买卖双方都了解鉴定对象并熟悉市场行情，充分掌握的市场交易信息，买方不是盲目的购买，卖方不是盲目的出售。

（3）谨慎行事：买卖双方都是冷静、理性和谨慎的，没有感情用事。

（4）不受强迫：买卖双方都是出于自发需要并自愿进行鉴定对象交易的，卖方不是被强迫的将房地产卖给特定的买方，买方不是被迫的从特定的卖方那里购买房地产。

（5）公平交易：买卖双方都是出于自己利益的需要进行鉴定对象交易的，进行交易的目的都是追求各自利益的最大化。不存在卖方因特殊原因给予买方附加减价，也不存在买方因特殊兴趣给予卖方附加加价。

**未定事项假设：**

本次评估鉴定无未定事项假设。

**背离事实假设：**

至鉴定时点，鉴定对象处于被执行（被查封、已抵押）阶段，根据本次鉴定目的，本次评估鉴定以鉴定对象不存在被查封、不存在原有的担保物权和其他优先受偿权为假设前提。

**不相一致假设：**

本次评估鉴定无不相一致假设。

**依据不足假设：**

本次评估鉴定根据询问鉴定对象所在物业管理处房屋建成于2009年，本次评估鉴定按照建成年代为2009年为假设前提。本次评估鉴定申请执行人未提供鉴定对象的《国有土地使用权证》，经鉴定人现场查勘、询问，鉴定对象的土地使用权类型为出让，故本次鉴定假设土地使用权为出让。由于经多次电话联系，被执行人均未回应，故鉴定人到现场时只能对鉴定对象的外立面进行拍照，未进入到室内，经询问邻居，鉴定对象的装修为简装，故本次鉴定假设鉴定装修为简装为假设前提。

（四）鉴定原则

本次评估鉴定在遵循“独立、客观、公正、科学”的基本原则下，结合鉴定目的对评估鉴定对象进行鉴定。具体依据如下鉴定原则：

1、“独立、客观、公正、科学”原则：要求鉴定机构和司法鉴定人站在超然独立的第三方中立的立场上，科学运用评估鉴定技术规范，评估鉴定出对各方当事人及评估鉴定利害关系人来说均是公平合理的价值或价格。

 2、合法原则：遵循合法原则，评估鉴定价值应为在依法判定的鉴定对象状况下的价值或价格。要求评估鉴定应以鉴定对象的合法权益为前提进行，合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或者其他合法证件为依据。在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据。在合法处分方面，应以法律、行政法规或合同规定等允许的处分方式为依据。

 3、谨慎原则：要求在影响鉴定对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致鉴定对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致鉴定对象价值或价格偏高的一面。评估中保持必要的谨慎和审慎，充分估计鉴定对象在处置时可能受到的限制、变现能力的大小、未来处置变现时可能发生的风险和损失。

4、替代原则：替代原则要求评估鉴定结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的价值或价格，评估鉴定价值与鉴定对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。类似房地产是指与鉴定对象处于同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构、权利性质等方面与鉴定对象相同或相近的房地产。

5、最高最佳利用原则：要求鉴定结果是在鉴定对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使鉴定对象价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。最高最佳利用必须同时符合一下四个标准：（1）法律上允许；（2）技术上可能；（3）财务上可行；（4）价值最大化。

 6、鉴定时点原则：要求评估鉴定结果应为鉴定对象在根据鉴定目的确定的某一特定时间（即：鉴定时点）的价值或价格。

（五）鉴定对象描述

 1、鉴定对象区位状况

鉴定对象位于云南省勐腊县勐腊镇北路鸿福花园2幢2单元401室，座落在西双版纳勐腊县澜沧江畔,地理位置较好这里环境优美,空气新鲜,周边基础设施齐全,市避寒养身的好地方。鉴定对象所在四至：东临山林，南接北路餐厅，西靠勐腊北路，北至啊强饭店；城市基础配套设施齐全、区域环境较好，交通条件便捷，出行方便；周边城市公拥配套设施齐全，具体包括：学校：花儿朵朵幼儿园、勐腊县第二小学、勐腊县幼儿园等；商场、超市：达昌超市,三江超市,华艳超市等；医院：北路社区卫生服务中心、勐腊县人民医院、勐腊县妇幼保健院、勐腊县协和医院等；银行：中国邮政储蓄银行、农村商业银行、[中国农业银行](http://hotel.elong.com/detail_cn_90514254.html?banid=360pcmap)等；小区：艺墅学府小区、腾龙广场小区等。

1. 房屋实物状况：

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 内容 |
| 名称 | 勐腊县勐腊镇北路鸿福花园2幢2单元401室住宅房地产 |
| 坐落 | 勐腊县勐腊镇北路鸿福花园2幢2单元401室 |
| 用途 | 住宅 |
| 建筑面积（m2） | 124.86 |
| 建筑结构 | 钢混结构 |
| 建成年代 | 2009年 |
| 成新率 | 87% |
| 装饰装修及使用状况 | 外墙：涂料饰面；经多次电话联系，被执行人无法接通，未能进入室内进行拍照取证，询问邻居鉴定对象装修程度为简装。被执行人使用状况：至鉴定时点为住宅使用中。 |
|
| 朝向 | 东西 |
| 设备设施（水、电、气等） | 水、电、通讯、太阳能热水器、单元门 |
| 维护使用状况 | 维护良好 |

 3、土地实物状况：

经鉴定人在现场查勘及询问，鉴定对象土地类型为出让。

4、权益状况：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **房屋****坐落** | **房屋所有权人** | **房产证证号** | **共有情况** | **共有权证号** | **规划用途** | **实际用途** | **建筑****结构** | **所在层/总层数** | **建成年代** | **建筑面积（m2）** |
| 1 | 勐腊县勐腊镇北路鸿福花园2幢2单元401室 | 杨春梅、方荣 | 20131076 | 该房屋属方荣、杨春梅共同拥有 | 20131076-1号 | 住宅 | 住宅 | 钢混结构 | 4/7 | 2009 | 124.86 |

 鉴定对象权益清晰。

5、鉴定对象利用状况

至鉴定时点，鉴定对象为住宅自用居住。

（六）鉴定技术路线、路径、思路的制定及鉴定方法的选用

鉴定技术路线、路径、思路是指评估鉴定鉴定对象价值或价格所遵循的基本途径和指导整个鉴定过程的技术思路。是司法鉴定人对鉴定对象房地产价格或土地价格形成过程的认识。确定鉴定技术路线、路径、思路，也就是确定房地产价格或土地价格的形成过程。确定鉴定技术路线、路径、思路的结果和目的是：确定价格内涵和价格形成过程。确定鉴定技术路线、路径、思路，要对鉴定对象房地产或土地本身有充分的认识，要对交易各方的情况和交易过程有充分的了解。

房地产评估司法鉴定是司法鉴定人模拟房地产或土地价格形成过程以确定房地产或土地的客观合理价格的过程，鉴定技术路线、路径、思路就是司法鉴定人模拟房地产价格或土地价格形成过程、揭示房地产或土地价格内涵时的思路。因此，鉴定技术路线、路径、思路体现的正是鉴定对象房地产或土地的价格形成过程，反映的正是鉴定对象房地产或土地的价格内涵。

结合鉴定对象的特点和现状，分析鉴定委托人提供的资料及司法鉴定人所掌握的资料，在实地勘验、调研和询价的基础上，根据鉴定对象的特点及鉴定目的，遵循中华人民拥和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）、中华人民拥和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），在遵循司法鉴定原则的前提下，鉴定对象价格的形成和体现在市场发达区域与鉴定对象相类似的近期已经发生交易的市场交易实例，通过对可比实例的搜集，对已知的可比实例的成交价格经过修正及调整来体现的，司法鉴定人通过调查可比实例加以对比并修正、调整得到鉴定对象的比较价格，故采用比较法进行评估鉴定。

依据中华人民拥和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），评估鉴定方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等方法。由于不适宜的评估鉴定方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行评估鉴定对象价格时，就要根据鉴定对象的实际情况，充分考虑鉴定对象类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估鉴定，力求得到客观、公正、科学、合理的评估鉴定对象价格。

经司法鉴定人现场勘验、调查收集资料，结合评估鉴定对象的实际情况分析，考虑到：

1、鉴定对象证载用途为住宅用房，实际用途为住宅，所在区域或类似区域能搜集选取到与被鉴定对象相类似的住宅房地产的近期已经发生交易的可比交易实例，所以适宜采用比较法进行评估鉴定；

2、被鉴定对象为住宅，虽属于收益性房地产，但由于鉴定对象所处区域内与鉴定对象相类似的住宅用房以自用居多，出租的可比实例不多且不容易从公开市场上获得，租金案例即使能够收集到，由于租售比过低，直接资本化率偏低，收益法测算出来的价格与公开市场价值差别较大，故不宜选用收益法进行评估鉴定；

3、鉴定对象属于勐腊县城区范围内的高价值住宅房地产，采用成本累加得出的鉴定结果偏离市场价格较大，故不适宜采用成本法进行评估鉴定；

4、鉴定对象为已开发完成的住宅房地产，不具有投资开发或再开发潜力，或者虽然可再开发，但再开发会造成鉴定对象的价值减损，故此次评估鉴定不宜选用假设开发法进行评估鉴定。

综上所述，本次评估鉴定采用比较法。

比较法：是在同一供求圈内选取三个以上（含三个）与鉴定对象条件相似的成交实例并与之比较，对可比实例成交价格进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，以此估算评估鉴定对象的客观合理价格或价值。

比较法的计算公式：

比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

（七）鉴定测算过程

**比较法：**

A、比较法测算步骤：

1、搜集交易实例：

应搜集大量真实、内容可满足评估鉴定需要的交易实例，掌握正常市场价格行情。

选择可比实例时应符合下列具体条件：

可比实例在区位上应与鉴定对象在同一供求范围内；

可比实例在用途上应与鉴定对象的用途相同；

可比实例在规模上应与鉴定对象的规模相当；

可比实例在建筑结构上应与鉴定对象的建筑结构相同；

可比实例在档次上应与鉴定对象的档次相当；

可比实例的权利上应与鉴定对象的权利性质相同；

可比实例的交易类型应与鉴定对象目的吻合；

可比实例的成交日期应尽量接近鉴定时点；

可比实例的成交价格应尽量为正常市场价格。

搜集交易实例包括下列内容：

（1）交易双方基本情况；

（2）交易实例对象房地产基本状况；

（3）交易目的；

（4）交易方式；

（5）成交价格；

（6）成交日期；

（7）付款方式；

（8）交易条件；

（9）交易税费负担。

2、选取可比实例：

根据鉴定对象状况和鉴定目的、鉴定时点，应从搜集的交易实例中选取三个以上（含三个）的具有较强相似性或类似性的可比实例。选取的可比实例应符合下列要求：

（1）是鉴定对象的类似房地产，在同等条件下应优先选取位置较近的交易实例；

（2）交易类型与鉴定目的吻合；

（3）成交日期接近鉴定时点，且不宜超过一年，在同等条件下应优先选取时间较近的交易实例；

（4）成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

3、建立比较基础：

是指使可比实例成交价格与鉴定对象价值或价格之间、各个可比实例的成交价格之间口径一致、相互可比的处理。对可比实例的成交价格进行换算处理，统一其表达方式和内涵，建立比较基础。换算处理应包括下列内容：

1. 统一房地产范围；

房地产范围不同的情况在实际评估鉴定中主要有3种：

①带有债权债务的房地产。统一房地产范围一般是统一到不带债权债务的房地产范围，并利用公式“房地产价格=带有债权债务的房地产价格-债权+债务”对价格进行换算处理。

②含有非房地产成份。统一房地产范围一般是统一到“纯粹”的房地产范围，并利用公式“房地产价格=含有非房地产成份的房地产价格-非房地产成份的价格”对价格进行换算处理。

③房地产实物范围不同。统一房地产范围一般是统一到鉴定对象的房地产范围，补充可比实例房地产缺少的范围，扣除可比实例房地产多出的范围，相应地对可比实例的成交价格进行加价和减价处理。

1. 统一付款方式：统一付款方式应统一为在成交日期时一次性

付清；评估鉴定中的价格通常以一次性付清所需支付的金额为基准，对于分期支付的可比实例成交价格通过折现计算来处理。

目前，在二手房交易中，买方一般要支付一定比例的首付款，余款采取用所买房产向银行抵押来获得支付卖方的房款，由于相关房地产政策、中介及银行的服务、担保等相对完善成熟，买卖双方在确定购买意向、签订房屋买卖合同后，卖方一般会在较短的时间（1～2周）内获得全部房款，从而在评估鉴定时可忽略资金时间价值对房地产价格的影响，视同为一次性付清房款方式。

（3）统一价格表示单位：人民币元；

（4）统一币种和货币单位：不同币种之间的换算，应按中国人民银行公布的成交日期时的市场汇率中间价计算；

（5）统一面积内涵和面积单位：建筑面积、平方米；

（6）统一融资条件及交易税费负担。

4、进行交易情况修正：

是指使可比实例的非正常成交价格成为正常价格的处理。进行交易情况修正，应排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的成交价格调整为正常价格。有下列情形之一的交易实例不宜选为可比实例：

（1）强迫出售或强迫购买的交易；

（2）利害关系人之间的交易；

（3）急于出售或急于购买的交易；

（4）受债权债务关系影响的交易；

（5）交易双方或一方对交易对象或市场行情缺乏了解的交易；

（6）交易双方或一方有特别动机或特别偏好的交易；

（7）相邻房地产的合并交易；

（8）特殊交易方式的交易；

（9）受迷信影响的交易；

（10）交易税费非正常负担的交易；

（11）其他非正常的交易。

当可供选择的交易实例较少，确需选用上述情形的交易实例为可比实例时，应对其进行交易情况修正；对于交易税费非正常负担的修正，应将成交价格调整为依照政府有关规定，交易双方负担各自应负担的税费下的价格；对于交易实例为成套出售（出租）或按套内面积、使用面积出售（出租），应当统一换算成为按鉴定对象建筑面积来进行统一口径。

5、进行市场状况调整：

是指使可比实例在其成交日期的价格成为在鉴定时点的价格的处理。市场状况调整采用类似房地产的价格变动率或变动指数进行调整。在无类似房地产的价格变动率或变动指数的情况下，可根据当地房地产价格的变动情况和趋势作出判断，给予调整。其调整方法一般可采用价格指数法、价格变动率法，其计算公式如下：

①价格指数法

a、采用定基价格指数

可比实例在其成交日期的价格×（鉴定时点的价格指数/成交日期时的价格指数）=可比实例在鉴定时点的价格

b、采用环比价格指数

可比实例在其成交日期的价格×成交日期的下一时期的价格指数×再下一时期的价格指数×……×鉴定时点的价格指数=可比实例在鉴定时点的价格

②价格变动率法

a、采用逐期递增或递减的价格变动率

可比实例在其成交日期的价格×（1+价格变动率）期数=可比实例在鉴定时点的价格

b、采用期内平均上升或下降的价格变动率

可比实例在其成交日期的价格×（1+价格变动率×期数）=可比实例在鉴定时点的价格

故市场状况调整系数为“鉴定时点的价格指数/成交日期时的价格指数”（或“成交日期的下一时期的价格指数×再下一时期的价格指数×……×鉴定时点的价格指数”或“（1+价格变动率）期数”或“（1+价格变动率×期数）”）。

6、进行房地产状况调整：

是指使可比实例在自身状况下的价格成为在鉴定对象状况下的价格的处理，包括：区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

进行区位状况调整，应将可比实例在其区位状况下的价格调整为鉴定对象区位状况下的价格。区位状况调整的内容应包括：位置、交通、环境、基础配套设施、公拥服务配套设施等影响住宅房地产价格的因素。进行区位状况调整时，应将可比实例与鉴定对象的区位状况因素逐项进行比较，找出由于区位状况优劣所造成的价格差异，进行调整。

进行实物状况调整，应将可比实例在其实物状况下的价格调整为鉴定对象实物状况下的价格。有关实物状况调整的内容主要应包括：建筑结构、新旧程度、装饰装修、设施设备、楼层、户型、朝向、通风、采光、面积、平面布局、工程质量等。进行实物状况调整时，应将可比实例与鉴定对象的实物状况因素逐项进行比较，找出由于实物状况优劣所造成的价格差异，进行调整。

进行权益状况调整，应将可比实例在其权益状况下的价格调整为鉴定对象权益状况下的价格。有关权益状况调整的内容主要应包括：房地产用途、土地用途、土地剩余使用年限、规划限制条件、土地使用权取得方式等。进行权益状况调整时，应将可比实例与鉴定对象的权益状况因素逐项进行比较，找出由于权益状况优劣所造成的价格差异，进行调整。

7、求取比较价值或价格：

A、选取的三个以上（含三个）可比实例的价格经过上述各种修正和调整之后，应根据具体情况计算求出一个综合结果，作为比较价值或价格。

B、比较法计算公式：

比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

C、鉴定基础数据和估价参数的来源、出处及确定依据：

1、评估鉴定中可比实例的选取来源于鉴定人员的市场调查。

2、房地产状况调整中的区位状况、实物状况、权益状况在鉴定对象与可比实例之间的差异通过鉴定人员实地勘验对比得出。

**比较法鉴定测算过程：**

1、选择可比实例：

经筛选确定A、B、C三个可比交易实例，交易实例的基本情况描述如下：

（1）可比交易实例A:

位于静御里小区，房屋用途：住宅，土地使用权类型：出让，建筑面积：99㎡，房屋总层数：11层，所在层数：6层，朝向：南向，建成年代：2012年，建筑结构：钢混，价格内涵：市场价格，交易价格：36.8万元，交易单价：3717元/平方米，装修程度:毛坯，交易日期：2018年08月。

（2）可比交易实例B:

位于静御里小区，房屋用途：住宅，土地使用权类型：出让，建筑面积：116.38㎡，房屋总层数：11层，所在层数：11层，朝向：西向，建成年代：2012年，建筑结构：钢混，价格内涵：市场价格，交易价格：46万元，交易单价：3952元/平方米，装修程度:毛坯，交易日期：2018年08月。

（3）可比交易实例C:

位于勐腊县北路电力小区，房屋用途：住宅，土地使用权类型：出让，建筑面积：100㎡，房屋总层数：7层，所在层数：3层，朝向：东向，建成年代：2012年，建筑结构：钢混，价格内涵：市场价格，交易价格：38万元，交易单价：3800元/平方米，装修程度:精装，交易日期：2018年09月。

鉴定对象与可比交易实例的基本情况对比如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 修正项目 | 鉴定对象 | 实例A | 实例B | 实例C |
| 坐落位置 | 勐腊县勐腊镇北路鸿福花园2幢2单元401室 | 静御里小区 | 静御里小区 | 电力小区 |
| 交易价格（元/㎡） | 待鉴定 | 3717 | 3952 | 3800 |
| 用地性质 | -- | 出让 | 出让 | 出让 |
| 交易情况 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 交易日期 | 2018/10 | 2018/8 | 2018/8 | 2018/9 |
| 房屋用途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 装修情况 | 简装 | 毛坯 | 毛坯 | 精装 |
| 所在楼层/总楼层 | 4/7 | 6/11 | 11/11 | 3/7 |
| 新旧程度 | 87% | 90% | 90% | 90% |
| 所处位置繁华程度 | 较繁华 | 较繁华 | 较繁华 | 较繁华 |
| 面积（m2) | 124.86 | 99 | 116.38 | 100 |
| 建筑结构 | 钢混 | 钢混 | 钢混 | 钢混 |

2、比较因素的选取

根据鉴定对象的房地产条件，影响鉴定对象价格的主要因素有:

（1）交易情况：是否为正常,公平,公开,自愿的交易；

（2）交易时间：可比实例成交时间与价值时点是否接近；

（3）区位状况：包括位置、交通、环境、基础配套设施、公拥服务配套设施。

（4）实物状况：建筑结构、新旧程度、装饰装修、设施设备、楼层、户型、朝向、通风、采光、面积、平面布局、物业管理、工程质量等；

（5）权益状况：包括房地产用途，土地用途、土地剩余使用年限，规划限制条件，土地使用权取得方式等。

3、编制比较因素条件指数表

根据鉴定对象与可比实例各种因素具体情况，编制比较因素条件说明表。

**表一比较因素情况说明表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | 估价对象 | 可比实例A | 可比实例B | 可比实例C |
| 物业名称 | 勐腊县勐腊镇北路鸿福花园2幢2单元401室 | 静御里小区 | 静御里小区 | 电力小区 |
| 交易价格（元/㎡） | 待估 | 3717 | 3952 | 3800 |
| 用途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 鉴定时点/交易日期 | 2018/10 | 2018/8 | 2018/8 | 2018/9 |
| 市场状况 | 平稳 | 平稳 | 平稳 | 平稳 |
| 交易情况 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 房地产状况 | 区位状况 | 位置 | 一般 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 交通 | 较便捷 | 较便捷 | 较便捷 | 较便捷 |
| 环境 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 基础配套设施 | 较齐全 | 较齐全 | 较齐全 | 较齐全 |
| 公共服务配套设施 | 较完备 | 完备 | 完备 | 完备 |
| 实物状况 | 建筑结构 | 钢混 | 钢混 | 钢混 | 钢混 |
| 新旧程度 | 87% | 90% | 90% | 90% |
| 装饰装修 | 简装 | 毛坯 | 毛坯 | 精装 |
| 设施设备 | 较齐全 | 较齐全 | 较齐全 | 较齐全 |
| 楼层 | 4/7 | 6/11 | 11/11 | 3/7 |
| 户型 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 朝向 | 东西 | 南 | 西 | 东 |
| 通风 | 较好 | 好 | 较好 | 较好 |
| 采光 | 较好 | 好 | 较好 | 较好 |
| 面积（㎡） | 124.86 | 99 | 116.38 | 100 |
| 平面布局 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 物业管理 | 一般 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 工程质量 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 权益状况 | 房地产用途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 土地用途 | 住宅用途 | 住宅用途 | 住宅用途 | 住宅用途 |
| 土地剩余使用年限 | 住宅用地满70年自动续期 | 住宅用地满70年自动续期 | 住宅用地满70年自动续期 | 住宅用地满70年自动续期 |
| 规划限制条件 | 无限制 | 无限制 | 无限制 | 无限制 |
| 土地使用权取得方式 | 出让 | 出让 | 出让 | 出让 |

比较因素指数确定如下：

（1）交易情况修正：

鉴定对象与三个可比实例的交易情况、交易方式等条件均一致，故对上述这些影响房价的因素均不作修正。

（2）市场状况修正：

鉴定对象与三个可比实例的交易日期接近，市场状况平稳，故不作修正。

（3）区位状况、实物状况及权益状况修正：

Ⅰ.区位状况：

a.位置，分为好、较好、一般、较差、差几个级别。以鉴定对象的等级为100，每相差一个等级修正2分；

b. 交通，综合考虑区域内道路交通条件、公拥交通状况、对外交通条件等，分为便捷、较便捷、便捷度一般、便捷度较差、便捷度差几个级别。以鉴定对象的等级为100，每相差一个等级修正2分。

c.环境：包括自然环境和人文环境，分为好、较好、一般、较差、差几个级别。以鉴定对象的等级为100，每相差一个等级修正2分。

d.基础配套设施：指鉴定对象所在区域的基础配套情况。如水、电、煤气、通讯、有线电视、宽带、太阳能等的配套情况，分为齐全、较齐全、一般、较不齐全、不齐全几个级别。以鉴定对象的等级为100，每相差一个等级修正2分。

e.公共服务配套设施完备度：公拥配套设施状况指区位内购物、消费、超市、餐饮、邮电、金融、学校、医院、公拥服务等公拥设施，文化体育设施、医疗服务机构、幼儿园、中小学等公益设施；分为完备、较完备、一般、较不完备、不完备几个级别。以鉴定对象的等级为100，每相差一个等级修正2分。

Ⅱ.实物状况

a.建筑结构：钢结构、按框剪结构、混合（框架）结构、混合（砖混）结构、砖木结构、土木结构等几种结构区分。以鉴定对象的等级为100，每相差一个等级修正2分。

b. 新旧程度：影响房屋成新率的因素有房屋已使用年限、实际维护保养状况等因素，一般可结合使用年限成新率和现场勘察成新率综合确定其综合成新率。可以如90％、80％、70％的方式表示成新率。以鉴定对象的等级为100，每相差一个等级修正2分。

c.装饰装修：主要分为毛坯、普装、简装、中装、精装、豪装等加以区分。以鉴定对象的等级为100，每相差一个等级修正3分。

d. 设施设备：分为齐全、较齐全、一般、较不齐全、不齐全几个级别。以鉴定对象的等级为100，每相差一个等级修正2分。

e.楼层：指鉴定对象所在楼层与可比实例楼层不同而进行的修正，不同楼层修正系数不同。以鉴定对象的等级为100，每相差一个等级的修正按照下表的楼层修正系数进行楼层修正。

房屋楼层修正系数表

|  |  |
| --- | --- |
| 所在层次　 | 总层数 |
| 八层以上 | 八 | 七 | 六 | 五 | 四 | 三 | 二 | 一 |
| 八层以上顶层 | -4 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 八 | 电梯房每上升二层向上修1% | -3 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 七 | -1 | -3 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 六 | 0 | -1 | -3 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 五 | 1 | 1 | 0 | -2 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 四 | 0 | 3 | 3 | 2 | 1 | -2 | 　 | 　 | 　 |
| 三 | 0 | 2 | 2 | 3 | 2 | 2 | -1 | 　 | 　 |
| 二 | -1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 2 | 0 | 　 |
| 一 | -3 | -2 | -2 | -2 | -1 | -1 | -1 | 0 | 0 |

f.户型：指鉴定对象户型与可比实例户型不同而进行的修正，不同房屋户型修正系数不同，户型可用一室一厅、二室一厅、三室一厅、三室二厅、四室二厅等表示，每相差一个等级修正2分。

g.朝向：指鉴定对象朝向与可比实例朝向不同而进行的修正，不同房屋朝向其采光、日照时间长度、杀菌力不同造成价格差异，以鉴定对象的等级为100，每相差一个等级的修正系数详见下图：

 北向（98分）

西北向（98.5分） 东北向（98.5分）

西向（99分） 东向（99分）

西南向（99.5分） 东南向（99.5分）

南向（100分）

h.通风：指鉴定对象通风与可比实例通风不同而进行的修正，房屋的通风情况分为通风良好、较好、一般、较差、差几个级别。以鉴定对象的等级为100，每相差一个等级修正2分。

i.采光：指鉴定对象采光与可比实例采光不同而进行的修正，按房屋总体及房屋各房间的受光情况及明亮程度；分为采光良好、较好、一般、较差、差几个级别。以鉴定对象的等级为100，每相差一个等级修正2分。

j.面积：指鉴定对象建筑面积与可比实例建筑面积不同而进行的修正，同一房屋类别，房屋建筑面积越大，变现能力越差，房屋价值相对越低；房屋建筑面积相对较小的，变现能力越好，房屋价值相对越高。根据可比实例和鉴定对象的实际面积做出相对的调整，一般分为较好、一般、较差几个级别。以鉴定对象的等级为100，每相差一个等级修正2分。

k.平面布局：指鉴定对象平面布局与可比实例平面布局不同而进行的修正，主要考虑户型的设计情况，不同户型的设计会影响到房屋价格。分为好、较好、一般、较差、差几个级别。以鉴定对象的等级为100，每相差一个等级修正2分。

l.物业管理：指鉴定对象物业管理与可比实例物业管理不同而进行的修正，分为好、较好、一般、较差、差几个级别。以鉴定对象的等级为100，每相差一个等级修正2分。

m.工程质量：指鉴定对象工程质量与可比实例工程质量不同而进行的修正，分为好、较好、一般、较差、差几个级别。以鉴定对象的等级为100，每相差一个等级修正2分。

Ⅲ.权益状况

a.房地产用途：指鉴定对象与可比实例的房地产用途不同而进行的修正，根据可比实例和鉴定对象的房地产用途做出相对的调整，一般分为较好、一般、较差几个级别。以鉴定对象的等级为100，每相差一个等级修正2分。

b.土地用途：指鉴定对象与可比实例的土地用途不同而进行的修正，根据可比实例和鉴定对象的土地用途不同做出相对的调整，一般分为较好、一般、较差几个级别。以鉴定对象的等级为100，每相差一个等级修正2分。

c.土地剩余使用年限：指鉴定对象与可比实例的土地剩余使用年限的长短不同而进行的修正，根据可比实例和鉴定对象的土地剩余使用年限的长短做出相对的调整，根据《物权法》住宅用地到期自动续期，鉴定对象与比较实例均为住宅用地，故不做修正。

d.规划限制条件：指鉴定对象与可比实例的规划限制条件的不同而进行的修正，根据可比实例和鉴定对象的规划限制条件做出相对的调整，一般分为无限制、一般限制、严格限制等几个级别。以鉴定对象的等级为100，每相差一个等级修正2分。

e.土地使用权取得方式：指鉴定对象与可比实例的土地使用权取得方式的不同而进行的修正，土地使用权的取得方式一般分为出让、划拨等方式，出让土地使用权比划拨土地使用权的权益价值要高。根据可比实例和鉴定对象的规划限制条件做出相对的调整，一般分为较好、一般、较差几个级别。以鉴定对象的等级为100，每相差一个等级修正2分。

进行区位状况、实物状况和权益状况调整的具体内容和具体项目应根据鉴定对象的不同房地产用途和不同房地产类型进行差异化确定。

根据鉴定对象与可比实例的差异，以鉴定对象的各因素条件为基础，确定可比实例各因素的相应指数。

**表二比较因素条件指数表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | 估价对象 | 可比实例A | 可比实例B | 可比实例C |
| 坐落 | 勐腊县勐腊镇北路鸿福花园2幢2单元401室 | 静御里小区 | 静御里小区 | 电力小区 |
| 交易价格（元/㎡） | 待估 | 3717 | 3952 | 3800 |
| 用途 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 鉴定时点/交易日期 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 市场状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交易情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 房地产状况 | 区位状况 | 位置 | 100 | 102 | 102 | 102 |
| 交通 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 环境 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 基础配套设施 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 公共服务配套设施 | 100 | 102 | 102 | 102 |
| 实物状况 | 建筑结构 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 新旧程度 | 100 | 102 | 102 | 102 |
| 装饰装修 | 100 | 96 | 96 | 104 |
| 设施设备 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 楼层 | 100 | 99 | 98 | 99 |
| 户型 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 朝向 | 100 | 101 | 100 | 100 |
| 通风 | 100 | 102 | 100 | 100 |
| 采光 | 100 | 102 | 100 | 100 |
| 面积 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 平面布局 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 物业管理 | 100 | 102 | 102 | 102 |
| 工程质量 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 权益状况 | 房地产用途 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地用途 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地剩余使用年限 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 规划限制条件 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地使用权取得方式 | 100 | 100 | 100 | 100 |

4、编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数。

**表三因素比较修正系数表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | 估价对象 | 可比实例A | 可比实例B | 可比实例C |
| 坐落 | 勐腊县勐腊镇北路鸿福花园2幢2单元401室 | 静御里小区 | 静御里小区 | 电力小区 |
| 交易价格（元/㎡） | 待估 | 3717 | 3952 | 3800 |
| 用途 | 100 | 100 | **/** | 100 | 100 | **/** | 100 | 100 | **/** | 100 |
| 鉴定时点/交易日期 | 100 | 100 | **/** | 100 | 100 | **/** | 100 | 100 | **/** | 100 |
| 市场状况 | 100 | 100 | **/** | 100 | 100 | **/** | 100 | 100 | **/** | 100 |
| 交易情况 | 100 | 100 | **/** | 100 | 100 | **/** | 100 | 100 | **/** | 100 |
| 房地产状况 | 区位状况 | 位置 | 100 | 100 | **/** | 102 | 100 | **/** | 102 | 100 | **/** | 102 |
| 交通 | 100 | 100 | **/** | 100 | 100 | **/** | 100 | 100 | **/** | 100 |
| 环境 | 100 | 100 | **/** | 100 | 100 | **/** | 100 | 100 | **/** | 100 |
| 基础配套设施 | 100 | 100 | **/** | 100 | 100 | **/** | 100 | 100 | **/** | 100 |
| 公共服务配套设施 | 100 | 100 | **/** | 102 | 100 | **/** | 102 | 100 | **/** | 102 |
| 实物状况 | 建筑结构 | 100 | 100 | **/** | 100 | 100 | **/** | 100 | 100 | **/** | 100 |
| 新旧程度 | 100 | 100 | **/** | 102 | 100 | **/** | 102 | 100 | **/** | 102 |
| 装饰装修 | 100 | 100 | **/** | 96 | 100 | **/** | 96 | 100 | **/** | 104 |
| 设施设备 | 100 | 100 | **/** | 100 | 100 | **/** | 100 | 100 | **/** | 100 |
| 楼层 | 100 | 100 | **/** | 99 | 100 | **/** | 98 | 100 | **/** | 99 |
| 户型 | 100 | 100 | **/** | 100 | 100 | **/** | 100 | 100 | **/** | 100 |
| 朝向 | 100 | 100 | **/** | 101 | 100 | **/** | 100 | 100 | **/** | 100 |
| 通风 | 100 | 100 | **/** | 102 | 100 | **/** | 100 | 100 | **/** | 100 |
| 采光 | 100 | 100 | **/** | 102 | 100 | **/** | 100 | 100 | **/** | 100 |
| 面积 | 100 | 100 | **/** | 100 | 100 | **/** | 100 | 100 | **/** | 100 |
| 平面布局 | 100 | 100 | **/** | 100 | 100 | **/** | 100 | 100 | **/** | 100 |
| 物业管理 | 100 | 100 | **/** | 102 | 100 | **/** | 102 | 100 | **/** | 102 |
| 工程质量 | 100 | 100 | **/** | 100 | 100 | **/** | 100 | 100 | **/** | 100 |
| 权益状况 | 房地产用途 | 100 | 100 | **/** | 100 | 100 | **/** | 100 | 100 | **/** | 100 |
| 土地用途 | 100 | 100 | **/** | 100 | 100 | **/** | 100 | 100 | **/** | 100 |
| 土地剩余使用年限 | 100 | 100 | **/** | 100 | 100 | **/** | 100 | 100 | **/** | 100 |
| 规划限制条件 | 100 | 100 | **/** | 100 | 100 | **/** | 100 | 100 | **/** | 100 |
| 土地使用权取得方式 | 100 | 100 | **/** | 100 | 100 | **/** | 100 | 100 | **/** | 100 |
| 修正系数 | 1.0000  | 0.9251 | 0.982 | 0.8973 |
| 比准价格（元/㎡） | 待估 | 3439 | 3881 | 3410 |

5、鉴定对象房地产的鉴定价格计算

经过比较分析，求算各可比实例经因素修正后达到鉴定对象条件时的比准价格，经过测算以上三个可比实例的比准价格差异不大且在允许的范围内，考虑到鉴定对象所在区域的实际状况并结合房地产市场价格水平，本次评估鉴定确定取以上三个可比实例的比较价格的简单算术平均值作为其评估鉴定单价。即：

鉴定对象房地产鉴定单价＝（可比实例A比准价格+可比实例B比准价格+可比实例C比准价格）÷3

＝（3439+3881+3410）÷3

＝3577元/平方米

6、鉴定对象房地产总价确定：

根据委托方提供的鉴定对象《勐腊县住房和城乡建设局档案摘抄表》，鉴定对象的建筑面积为124.86平方米、则:

鉴定对象房地产总价=鉴定单价×建筑面积

 =3577元/平方米×124.86平方米

 =446624元（取整）

**五、分析说明**

评估鉴定测算过程中，本鉴定机构依据了国家及地方有关法律、法规和政策文件，遵循了鉴定技术规范：中华人民拥和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《司法鉴定程序通则》及其司法解释、中华人民拥和国关于印发司法鉴定文书格式的通知（司法通（2016）112号）、《司法鉴定委托书》等7种文书格式，运用政府部门发布的计价标准、取值依据、参数标准以及鉴定人员现场勘验、调查、取证、收集的资料依据，为“独立、客观、公正、公平、科学、合理”的进行评估鉴定工作提供了理论支持与技术保障。

通过评估鉴定测算，本鉴定机构认为：

1、评估鉴定[对象](http://baike.so.com/doc/6167597.html)、评估鉴定[对象](http://baike.so.com/doc/6167597.html)财产范围、评估鉴定时点、评估鉴定价值内涵等内容的界定清晰和完整；

2、评估鉴定依据、评估鉴定假设、评估鉴定原则的运用体现了充分和适当；

3、评估鉴定技术路线及评估鉴定技术思路的制定、评估鉴定方法的选择恰当；

4、评估鉴定[对象](http://baike.so.com/doc/6167597.html)的可比交易实例的选取、评估鉴定对象区域因素及个别因素的修正幅度、评估鉴定重要参数选取等体现了公允和客观；

5、鉴定人员在鉴定过程中恪守职业道德、执业纪律和司法鉴定国家行业技术规范，并进行了充分努力。

6、最终评估鉴定结果的确定方式合理、有效；

7、最终评估鉴定结果体现了“独立、客观、公正、公平、科学、合理”的司法鉴定原则。

**六**、鉴定意见

经评估鉴定涉案的方荣、杨春梅共同拥有房屋所有权的位于勐腊县勐腊镇北路鸿福花园2幢2单元401室[房产证号：20131076号、20131076-1号]住宅房地产于评估鉴定时点2018年10月11日的房地产市场价值鉴定如下：

鉴定对象的鉴定价值为：446624元（大写人民币肆拾肆万陆仟陆佰贰拾肆元整），鉴定对象的鉴定面积为：124.86平方米，鉴定单价：3577元/平方米。（详见《评估鉴定结果明细表》）

评估鉴定结果明细表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋坐落 | 房屋所有权人 | 房产证号 | 实际用途 | 建筑结构 | 所在层/总层数 | 建成年代 | 建筑面积（m2） | 评估鉴定单价（元/m2) | 评估鉴定总价（元） |
| 勐腊县勐腊镇北路鸿福花园2幢2单元401室 | 方荣、杨春梅 | 20131076、20131076-1 | 住宅 | 钢混 | 4/7 | 2009 | 124.86 | 3577 | 446624 |
| 合计 | 124.86 | 3577 | 446624 |

七、司法鉴定机构及司法鉴定人

司法鉴定机构（司法鉴定专用章）：

司法鉴定人：邓跃章司法鉴定人签名（章）：

《司鉴定人执业证》证号：530116138001

司法鉴定人：庞志男司法鉴定人签名（章）：

《司鉴定人执业证》证号：530116138002

云南昆明正序司法鉴定所

二○一八年十月二十二日

八、附件

**（一）委托评估鉴定资料**

1、《云南省勐腊县人民法院评估委托书》，（2018）云2823委评字第15号，由委托人提供；

2、《对外委托工作交接表》，由委托人提供；

3、《勐腊县住房和城乡建设局档案摘抄表》，由委托人提供；

4、《云南省勐腊县人民法院协助执行通知书（回执）》，（2018）云2823执253号之一，由委托人提供；

5、《云南省勐腊县人民法院执行裁定书》（2018）云2823执253号之一，由委托人提供；

6、《云南省勐腊县人民法院民事判决书》（2017）云2823民初1009号，由委托人提供；

7、《云南昆明正序司法鉴定所现场勘验记录表》，由本司法鉴定机构司法鉴定人通过现场勘验、调查、记录取得。

8、鉴定对象房地产现状照片；

9、鉴定对象房地产区域位置示意图。

**（二）司法鉴定机构及司法鉴定人资质证明**

1、云南省司法厅准予行政许可决定书复印件；

2、司法鉴定许可证正本、副本复印件；

3、司法鉴定人执业证书复印件。

九、附注

1、本次鉴定是在独立、客观、公正、科学的原则下作出的，我所及参加鉴定工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系及需要依法回避的情形，鉴定人员在鉴定过程中恪守执业道德和规范，严格遵守执业纪律，并进行了充分努力。鉴定结论是云南昆明正序司法鉴定所出具的，受本鉴定机构及具体参加本项目鉴定人员的执业水平和能力的影响。

2、本次鉴定是在委托人及相关部门提供的相关资料真实的基础上进行并得出结论，虚假的鉴定资料将导致鉴定结论失实，鉴定机构和鉴定人员不承担相应的责任。

3、本次鉴定是依据委托人及相关部门提供的有关资料进行的，因此，委托人及相关部门对其提供资料的真实性、合法性负责。本所对资料的真实性、合法性不发表意见。

4、本鉴定结果是鉴定对象在正常情况下，根据真实性、科学性、公平性原则确定的，未考虑国家宏观经济政策发生变化对鉴定对象价格的影响，若该条件及鉴定中遵循的有关原则发生变化时，将会导致鉴定结果失效。

5、本次鉴定是对委托鉴定房地产进行评估鉴定，对委托评估鉴定房地产市场价值给予司法鉴定。司法鉴定人对鉴定对象的市场价值进行鉴定；未对鉴定对象的内部结构、使用状况及生产能力进行勘验和技术检测；鉴定对象使用状况是司法鉴定人在假定委托人提供的有关资料是真实、有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘验作出的判断。

6、本司法鉴定意见书是在委托人及相关部门提供的现有资料的基础上，结合鉴定人员现场勘验等条件进行的评估鉴定测算，如在鉴定意见书完成后，委托人重新提供新的评估鉴定资料，对评估鉴定结果有重大影响的，应对评估鉴定结果进行调整。

7、本司法鉴定意见书的鉴定结果不包含鉴定对象房地产转让时所需发生或交纳的税、费，不包括案件执行过程中所发生或应交纳的费用以及鉴定对象处置过程中所发生或应交纳的拖欠的物业管理费、水电费、煤气费、有线电视费等费用。

8、本鉴定意见书的鉴定结果不考虑鉴定对象租赁、抵押、担保、查封、保全、冻结、快速变现等因素对鉴定对象价值造成的影响。

9、本司法鉴定意见书使用权归委托人，未经本所同意，本鉴定意见书中的部分或全部内容不得向任何单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体上。

10、本司法鉴定意见书仅作为本鉴定意见书所列鉴定目的使用。除委托人有权使用外，未经本所同意，不得将该报告书用作其他用途及引用本鉴定意见书中的内容。

11、根据鉴定人员现场勘验，于鉴定时点，鉴定对象处于被执行人自用居住，不确定鉴定对象房屋是否存在拖欠的未付清的物业管理费、水电费、煤气费、有线电视费等费用及滞纳金，委托人及双方当事人未提供此费用等相关凭证材料，本次评估鉴定的价值类型为公开市场价值，未考虑房屋物业使用所产生的未付物业管理费、水电费、煤气费、有线电视费等费用及滞纳金对鉴定价值的影响。提请司法鉴定意见书使用者注意。

12、鉴定对象房屋产权权属、面积、用途等基础资料以《勐腊县住房和城乡建设局档案摘抄表》[房产证号：20131076号、20131076-1号]为依据；鉴定评估价值包含房屋及其相对应的土地价值。

13、本司法鉴定机构的司法鉴定人邓跃章，司法鉴定辅助人员杨开祥进行了现场勘验，在申请人中国邮政储蓄银行股份有限公司勐腊县支行的陪同配合指认下完成，司法鉴定人及司法鉴定辅助人员对房屋进行现场勘验、拍照，向陪同指认现勘人员了解详细情况，并进行了相应的询证过程。在场当事人对鉴定机构现勘记录及补充内容无异议后，确认签字，最终形成鉴定基础资料。

14、本司法鉴定意见书及评估鉴定结果仅供委托人使用。若改变用途使用或使用不当造成的任何影响和后果，本鉴定机构及鉴定人员不承担任何法律责任。

15、本次司法鉴定只是辅助执行法院确定拍卖保留价的手段，评估价格并不是最终的交易价格，最终成交价格仍需经由市场检验。被执行人如认为评估价过低，亦可以在拍卖前履行生效法律文书确定的义务或者参与竞买。故拟拍卖财产的最终市场价值，需在拍卖程序中通过市场竞价形成，而非由评估价决定。在此提请司法鉴定意见书使用者注意。

16、本司法鉴定意见书包含若干附件，附件均构成本意见书之不可分割的重要组成部分，与本意见书正文拥同发生司法鉴定法律效力。

17、本司法鉴定意见书应用的有效期为壹年，自本司法鉴定意见书出具之日算起。

18、本司法鉴定意见书中如出现差错或文字性错误，本鉴定机构将按照中华人民拥和国关于印发司法鉴定文书格式的通知（司法通（2016）112号）之要求进行补正，并及时出具司法鉴定意见补正书。

19、本司法鉴定意见书由本鉴定机构负责解释。