

本次诉讼资产位于禄丰县广通火车站个体经济园区，共三层(左右两面相临房屋均为四层)，东西向，西面临街，底层两间临街铺面，由铺面进屋后为一天井，天井南面为三层一室房屋，通过楼梯与临街房屋合为一体，整幢房屋呈“L”形。房屋二、三层为办公室、客厅或卧室，屋顶有一简易石棉瓦厨房。外墙贴磁砖，楼梯间墙面贴墙砖，楼梯踏步贴花岗岩，楼梯扶手为铁艺扶手。所有房间地面铺地板砖，墙面、顶面腻子粉刮白，装修较好。现房屋处于查封状态，整幢房屋均空置。

3、选择评估鉴定方法。

本次评估鉴定房屋位于禄丰县广通火车站个体经济园区最南部，处于边缘地带，周围虽有几户经营餐馆、茶室、洗衣、车辆装饰等，但多数门店大门紧闭，无生意可做。结合鉴定人对周边经济状况的调查及交易案例的收集情况，根据鉴定目的及鉴定对象的具体状况，采用市场比较法进行评估。

市场比较法指将评估鉴定对象与在评估时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格进行交易日期、交易情况、区域因素、个别因素等的修正，以估算评估鉴定对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式如下：

评估鉴定值=可比实例价格×交易期日调整系数×交易情况调整系数×付款方式调整系数×区域因素调整系数×个别因素调整系数

(三)、评定估算

1、针对评估鉴定对象的功能及特点，对与评估鉴定对象在同一区域内的类似房产进行了市场调查和比较分析，从中选取可比性较强的三个实例，编制比较因素条件说明表：

比较因素	估价对象	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格(元/m ²)	待估	3220	2957	2880

房屋坐落	禄丰县广通火车站个体经纪园	禄丰县广通火车站个体经纪园	禄丰县广通铁路小区1栋	禄丰县一平浪镇一心堂对面2层楼带商铺	
交易情况	二手房交易	二手房交易	二手房交易	二手房交易	
交易时间	2018年10月	2018年7月	2018年7月	2018年10月	
房地产状况	正常	正常	正常	正常	
付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款	
房地产用途	商住房	商住房	住房	商住房	
区域因素	聚集程度	周边为商业区	周边为商业区	周边为商住区	周边为商业区
	基础设施、公共设施完善程度	基础设施达到五通，公共设施齐全	基础设施达到五通，公共设施齐全	基础设施达到五通，公共设施齐全	基础设施达到五通，公共设施齐全
	交通便捷程度	一般	一般	一般	一般
	距市中心距离	在广通镇	在广通镇	在广通镇	在一平浪镇
	环境质量	周围无工业、噪音等污染	周围无工业、噪音等污染	周围无工业、噪音等污染	附近为云南一平浪盐厂
	城市规划限制	无影响	无影响	无影响	无影响
个别因素	临街状况、地势	位于广通火车站个体经纪园	位于广通火车站个体经纪园	位于禄丰县广通铁路小区内部	位于禄丰县一平浪镇一心堂对面
	建筑物新旧程度	75%	75%	75%	75%
	面积	257.59	312.00	56.00	200.00
	装修情况	精装修	精装修	简单装修	简单装修
	楼层	1-3层	1-3层	3层	1-2层
	平面布置	基本合理	基本合理	基本合理	基本合理
	工程质量	无明显质量问题	无明显质量问题	无明显质量问题	无明显质量问题
	建筑结构	砖混	砖混	砖混	砖混
	朝向	东西向	东西向	南北向	南北向

2、根据评估鉴定对象和可比实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表，详见下表：

比较因素	待估房地产	案例1	案例2	案例3
交易价格(元/m ²)		3220	2957	2880
交易情况	100	100	100	100
交易时间	100	100	100	100
房地产状况	100	100	100	100
付款方式	100	100	100	100
房地产用途	100	100	99	100
区域因素	聚集程度	100	100	100
	基础设施、公共设施完善程度	100	100	100

	交通便捷程度	100	100	100	100
	距市中心距离	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	98
	城市规划限制	100	100	100	100
个别因素	临街状况、地势	100	100	100	100
	建筑物新旧程度	100	100	100	100
	面积	100	100	98	100
	装修情况	100	100	99	99
	楼层	100	100	99	100
	平面布置	100	100	100	100
	工程质量	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	101
				100	100

3、比较因素修正系数确定

比较因素修正系数表

比较因素		待估房地产	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格(元/m ²)			3,220	2,957	2,880
交易情况		100/ (100)	100/100	100/100	100/100
交易时间		100/ (100)	100/100	100/100	100/100
房地产状况		100/ (100)	100/100	100/100	100/100
付款方式		100/ (100)	100/100	100/100	100/100
房地产用途		100/ (100)	100/100	100/99	100/100
区域因素	聚集程度	100/ (100)	100/100	100/100	100/100
	基础设施、公共设施完善程度	100/ (100)	100/100	100/100	100/100
	交通便捷程度	100/ (100)	100/100	100/100	100/100
	距市中心距离	100/ (100)	100/100	100/100	100/100
	环境质量	100/ (100)	100/100	100/100	100/98
	城市规划限制	100/ (100)	100/100	100/100	100/100

个别因素	临街状况、地势	100/ (100)	100/100	100/100	100/100
	建筑物新旧程度	100/ (100)	100/100	100/100	100/100
	面积	100/ (100)	100/100	100/98	100/100
	装修情况	100/ (100)	100/100	100/99	100/99
	楼层	100/ (100)	100/100	100/99	100/100
	平面布置	100/ (100)	100/100	100/100	100/100
	工程质量	100/ (100)	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/ (100)	100/100	100/100	100/100
	朝向	100/ (100)	100/100	100/100	100/101
比准价格		3,090.00	3,220.00	3,109.67	2,939.05

4、评估鉴定单价的确定

对三个交易案例分别进行修正后，三个交易案例的比准价格差异不大，本次评估以三个交易案例的比准价格算术平均数作为评估单价： $(3220+3109.67+2939.05) / 3=3090.00$ (元/m²)，经讨论，确定为 3090.00 元/m²。

(四) 评估鉴定汇总

- (1) 分析评估结论；
- (2) 整理评估工作底稿；
- (3) 汇总编写司法鉴定意见书初稿；
- (4) 评估机构内部逐级审核检验评估鉴定意见值。

(五) 提交司法鉴定意见书阶段

(1) 根据评估鉴定价值，进行必要的修改，确定评估鉴定意见，按照规范化要求编制资产评估司法鉴定意见书。

(2) 并按我中心规定进行三级复核，最后完成资产评估司法鉴定意见书。

(3) 向委托方正式提交资产评估司法鉴定意见书。

五、分析说明

评估鉴定对象为私人住宅，鉴定时评估鉴定人员采用了市场

比较法进行评估鉴定，评估鉴定的价值类型为公开市场价值，所谓公开市场价值是指在下列交易条件下最可能实现的价格：

- 1、 交易双方是自愿地进行交易的；
- 2、 交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；
- 3、 交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；
- 4、 交易双方掌握必要的市场信息；
- 5、 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- 6、 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

本次评估鉴定得出的评估鉴定意见是在上述 6 个交易条件同时满足的前提下确定的，在使用本评估鉴定意见时，应对以上交易条件给予特别关注。

六、 鉴定意见

经以上评估鉴定程序，委托评估鉴定房产评估鉴定价值意见为人民 796,571 元，人民币大写：柒拾玖万陆仟伍佰柒拾壹元。具体如下：

项目名称	建筑结构	房产证号	建筑面积 (m ²)	设计年限	所在楼层	装修	评估单价	评估鉴定价值 (取整)
禄丰县广通火车站个体经纪园	砖混	00020999	257.79	50 年	1-3	精装修	3090	796,571

七、 特别事项说明

本意见书中陈述的特别事项是指在已确定评估鉴定意见的前提下，评估鉴定人员已发现可能影响评估鉴定意见，但非评估鉴定人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

- 1、 本中心对委托评估鉴定资产只进行价值估算并发表专业意见，为意见使用人提供价值（价格）参考依据，对评估鉴定对象法律权