云鼎（2019）司鉴字第936号

**司 法 鉴 定 意 见 书**



**云南鼎丰司法鉴定中心**

**提交意见日：2019年11月**

**意 见 书 目 录**

[一、鉴定目的 2](#_Toc418431985)

[二、鉴定对象 2](#_Toc418431986)

[三、价值评估鉴定基准日 2](#_Toc418431987)

[四、鉴定原则 2](#_Toc418431988)

[五、鉴定依据 3](#_Toc418431989)

[六、鉴定采用方法及鉴定计算过程 4](#_Toc418431990)

[七、鉴定意见 6](#_Toc418431991)

[八、鉴定意见成立的条件 6](#_Toc418431992)

[九、特别事项说明 7](#_Toc418431993)

[十、鉴定意见书法律效力 7](#_Toc418431994)

[十一、鉴定意见书提出日期 8](#_Toc418431995)

[备查文件 9](#_Toc418431996)

**昭通市巧家县老店镇老店街子沈云珍房屋**

**价值司法评估鉴定意见书**

云鼎（2019）司鉴字第936号

我中心接受巧家县人民法院的委托，根据《中华人民共和国民事诉讼法》、《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》、最高人民法院《关于民事诉讼证据的若干规定》及中华人民共和国司法部《司法鉴定程序通则》的有关规定，指派聘请具有专业知识的鉴定人员，遵循独立、客观、公正、科学、合法的原则，按照公认的鉴定方法和必要的鉴定程序，于2019年11月13日对委托鉴定对象进行了调查和核实，现对所鉴定对象的鉴定过程及意见如下：

一、鉴定目的

对位于昭通市巧家县老店镇老店街子沈云珍房屋价值进行价格评估。

二、鉴定对象及范围

本次价值评估鉴定对象为昭通市巧家县老店镇老店街子沈云珍房屋。

三、价值评估鉴定基准日

本次鉴定基准日为2019年11月13日。

四、鉴定原则

1、工作原则：遵循独立性、客观性、科学性、合法性原则；

2、操作原则：遵循继续使用原则、替代性原则和公开市场原则。

五、鉴定依据

（一）行为依据：《巧家县人民法院委托评估移送表》巧家县人民法院；

（二）法规依据：

1、《中华人民共和国民事诉讼法》；

2、中华人民共和国司法部《司法鉴定程序通则》；

3、最高人民法院《关于民事诉讼证据的若干规定》；

4、《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》；

5、《中华人民共和国物权法》；

6、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

7、《中华人民共和国土地管理法》；

8、中国资产评估协会关于《中国资产评估准则》及其相关规定；

9、中国注册会计师协会会协[2003]18号关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知；

10、司法鉴定的其他相关法律法规；

11、资产评估有关的财会、税收、土地等方面的法律法规文件。

 （三）产权文件：

《巧房权证县字第000011201号》复印件；

《巧国用（2014）第001087号》复印件。

（四）取价依据及其他：

1. 互联网上发布的相关价格信息；
2. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及本中心收集的其他有关资料；
3. 委托方移交资料及相关当事人提供的资料；
4. 评估鉴定人员对市场交易价格信息进行调查、分析资料；

六、鉴定采用方法及鉴定计算过程

**（一）鉴定方法：**

我中心接受委托后，遵循客观、独立、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，立即组成由司法鉴定人员组成的鉴定小组，通过调查研究确定鉴定方案；根据本次评估鉴定目的及鉴定对象、范围的实际情况，本次鉴定采用市场法进行评估鉴定。

市场法：也称市场比较法，指在市场上选择若干相同或近似的资产作为参照物，针对各项价值影响因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，然后综合分析各项调整结果，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

**（二）鉴定工作程序：**

1、前期准备

由当事人按鉴定要求提供有关资料。

2、资料核查

鉴定人员对提供的资料进行核对，并进行现场勘验。

3、鉴定测算

根据收集到的资料及现场勘验记录，按照国家有关规定，采用适当方法，计算评估鉴定价值。

4、提交意见阶段

根据鉴定工作情况，撰写司法鉴定意见书，向委托方提交鉴定意见书。

**（三）鉴定计算过程：**

 **1、评估鉴定对象概况：**

 鉴定对象坐落于巧家县老店镇街面（为原派出所房屋），砖混结构共三层，根据《巧国用（2007）第001087号》土地使用权证记载，土地使用权人为：沈云珍。类型：出让，用途为：城镇住宅用地，使用权面积为：526.88m2。土地使用权终止日期为：2084年9月9日。根据《巧房权证县字第000011201号》房屋所有权证记载：房屋所有权人为：沈云珍，单独所有，房屋建筑面积为：376.10m2。

现场勘验情况：

鉴定房屋有产权部分：为三层砖混结构，其中二层为4间铺面。铝合金卷帘门，水泥地坪双飞粉墙面层高3.15m（净空），三楼为住宅。水泥地坪，墙面为石灰刮白。一层:水泥地坪，墙面为石灰刮白，墙面受潮，有水渍印。

无产权部分：

厕所：简易砖混结构，层高2.5m，墙面贴墙砖。8.9m\*2.1m。

简易钢结构房屋：简易钢屋架，彩钢瓦屋面，砖砌墙体。共2层，一层：面积：3.8m\*6.6m，层高2m。水泥地坪。二层：6.6m\*10m，平均层高3.2m（斜屋面）。石膏板吊顶，铝合金卷帘门。

铁楼梯一把：宽1m，长7.36m。

院坝内水泥地坪：12.2\*18.6m，厚20cm。院坝周边有围墙。

 **2、评估鉴定计算：**

1. 评估示例：

按照市场法的评估鉴定原则和要求，在符合正常交易的前提下，我们选择了与该房产用途基本相同或相似的房产3例，具体分析计算情况如下：

**参照物基本情况表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 参照物A | 参照物B | 参照物C |
| 参照物名称 | 自建房 | 自建房 | 自建房 |
| 用途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 交易价格（元/M2) | 2300.00 | 2000.00 | 2080.00 |
| 交易情况 | 出售 | 出售 | 出售 |
| 楼层情况 | 4层 | 2层 | 3层 |
| 装修情况 | 普装 | 普装 | 普装 |
| 结构 | 框架 | 砖混 | 砖混 |
| 所处位置繁华程度 | 相似 | 相似 | 相似 |
| 建筑面积（M2） | 330.00 | 210.00 | 231.4 |

 （2）根据以上资料及现场勘验分析，所选取的交易案例为鉴定对象周边相似或相近的房产，在房产类型、用途、建筑面积、交易时间以及周边状况等因素综合比较分析计算。

|  |
| --- |
| **修正单价表** |
| **序号** | **项目** | **参照物A** | **参照物B** | **参照物C** |
| 1 | 市场单价 | 2300.00 | 2000.00 | 2080.00 |
| 2 | 修正系数 | 区域因素 | 0.98 | 1.00 | 0.99 |
| 个别因素 | 1.00 | 1.02 | 1.00 |
| 3 | 修正后各参照物单价=(1\*2) | 2254.00 | 1960.78 | 2059.20 |
| 4 | 算术平均单价=（A3+B3+C3)/3 | **2091.32** |
| 5 |  待估对象单价=4  | **2091.32** |

评估鉴定价值=房屋面积×单价

=376.10M2×2091.32=786,545.45元

无产权部分：

1、厕所一间：

建筑面积为：18.69m2，简易砖混结构。

根据现场勘验的情况，参照当地建筑市场的价格水平，其重置成本为：870.00元，根据现场房屋的使用情况：正常使用，维护情况一般，装修一般，有正常的使用痕迹。部分墙体出现沉降痕迹，墙面开裂。确定其成新率为60%。故其价值为：
 870\*18.69\*60%=9756.18元

2、简易钢混结构一间（含钢楼梯）：建筑面积为：91.08m2。

根据现场勘验的情况，参照当地建筑市场的价格水平，其重置成本为：780.00元，根据现场房屋的使用情况：正常使用，维护情况一般，装修一般，有正常的使用痕迹。确定其成新率为70%。故其价值为：

780\*91.08\*70%=49,729.68元

3、室外地坪：

水泥地坪，面积为：226.92m2，厚20cm，根据现场勘验的情况，参照当地建筑市场的价格水平，其重置成本为：75.00元/m2，根据现场的使用情况：正常使用，维护情况一般，装修一般，有正常的使用痕迹。确定其成新率为60%。故其价值为：
 226.92\*75\*60%=10211.40元

故：被鉴定房屋价值为：

786,545.45+9,756.18+49,729.68+10,211.40=856,242.71元

取整为：856,000.00元

七、鉴定意见

经过上述鉴定程序，截止鉴定基准日，坐落于巧家县老店镇老店街子沈云珍房屋价值为人民币**：捌拾伍万陆仟圆整（￥856,000.00元）。**

八、鉴定意见成立的条件

1、本鉴定意见系根据前述鉴定原则、依据、前提、假设、方法、程序得出的，仅为本鉴定目的服务，不得作为其他经济目的使用。

2、本鉴定意见系依据委托方对鉴定对象及范围所做出的公允鉴定，只有在鉴定原则、依据、前提、假设存在的条件下成立。

3、本鉴定意见是本鉴定机构出具的，意见书中的分析、意见、结论是本机构鉴定人员公正的专业分析、意见和结论，受到本机构鉴定人员的职业水平和能力的影响，也受到以下假设和限制条件的限制。

（1）假设条件

所鉴定房地产无质量瑕疵。

所鉴定房地产的价值将保持稳定。

不考虑特殊买家的额外出价。

不考虑可能影响房产使用权价值的负有法律义务性质的开支的约束。

（2）对鉴定价值，基于以下假设条件：

自愿交易的双方。

有充分的洽谈交易时间，能综合考虑房地产市场行情并进行议价。

估价对象能在公开市场上自由转让。

无不可抗力及其他意外费用。

4、本次鉴定是在鉴定对象不改变原来用途、原地持续使用条件下，根据该鉴定对象的现状和现行市场价格得出的，并未考虑鉴定对象可能因灭失、撤消、清算拍卖造成的变现损失，若条件发生变化，将影响本鉴定意见。

九、特别事项说明

1. 本项鉴定是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，本中心及参加鉴定工作的全体人员与鉴定委托方、当事人之间无任何特殊利害关系，鉴定人员在鉴定过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。
2. 本次鉴定，鉴定对象的产权归属，本中心不发表意见。
3. 本鉴定结论为房地合一的价值，未考虑转让时应缴纳的相关税费，且本次鉴定价值以鉴定对象现状，未考虑将来用途的改变。特提请报告使用者关注。
4. 本鉴定意见书所称“评估鉴定价值”系指我们对所鉴定对象在鉴定基准日之状况和外部经济环境不变前提下，为本鉴定意见所列明的目的而提出的公允估值意见，鉴定结果未考虑快速变现因素，不应当被认为是对鉴定对象可实现价格的保证；且本次鉴定范围只以相关当事人现场核对确认的鉴定范围为限。

十、鉴定意见书法律效力

本鉴定意见书的使用权归委托方所有，未经本中心允许，鉴定意见书的全部或部分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。

十一、鉴定意见书提出日期

本鉴定意见书提出交委托方时间为2019年11月30日。

**鉴定人：**卢 华

《司法鉴定人执业证》证号：530105038044

 **鉴定人：**尤 旭

《司法鉴定人执业证》证号：530105038113

云南鼎丰司法鉴定中心

 二○一九年十一月三十日

备查文件

本备查文件仅供委托方用作了解鉴定有关情况。未经本中心同意，不得将本备查文件的全部或部份内容提供给其他单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

1、鉴定委托书（复印件）；

2、机构资质资格证书（复印件）；

3、鉴定人员资格证书（复印件）；

4、《巧房权证县字第000011201号》复印件；

5、《巧国用（2014）第001087号》复印件。

6、照片