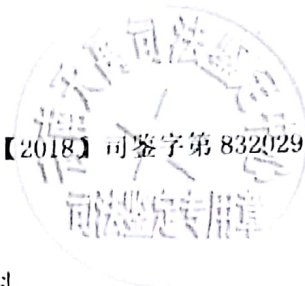


# 云南天禹司法鉴定中心 司法鉴定意见书

天禹司法鉴定中心【2018】司鉴字第 832029 号



## 一、基本情况

委托人：普洱市思茅区人民法院司法技术科。

委托鉴定事项：对被执行人尹永名下李伟共有的位于普洱市景东县锦屏镇天华路 12 号的房屋（房屋所有权证号：景东房权证锦屏字第（2008）0857 号、国有土地使用权证号：景国用（2014）第 0811 号）的价值进行资产评估司法鉴定，为委托方提供参考依据。

受理日期：2018 年 08 月 05 日。

现场勘验日期：房屋勘验时间 2018 年 08 月 05 日。

鉴定材料：房屋所有权证号：景东房权证锦屏字第（2008）0857 号、国有土地使用权证号：景国用（2014）第 0811 号。

现场勘验地点：委托鉴定房屋内部及周边。

## 二、基本案情

因执行案件需要，需对被执行人尹永名下李伟共有的位于普洱市景东县锦屏镇天华路 12 号的房屋的价值进行评估鉴定，为委托方提供参考依据。

## 三、资料摘要

景东房权证锦屏字第（2008）0857 号房屋所有权证：

房屋所有权人：尹永



房屋为尹永、李伟共同共有

房屋坐落：锦屏镇新城天华路12号

设计用途：住宅

结构：钢混结构

房屋总层数：3层

建筑面积：304.30平方米

景国用（2014）第0811号国有土地使用证：

土地使用权人：尹永

座落：十二米街

地号：（54）-24-8

地类（用途）：综合

使用权类型：出让

终止日期：2052年08月27日

使用权面积：250.64m<sup>2</sup>

#### 四、鉴定过程

##### （一）鉴定原则

1. 工作原则：遵循客观性、科学性、独立性、公平性、公正性原则。

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。

##### （二）鉴定依据

1. 行为依据：普洱市思茅区人民法院司法鉴定委托书。

2. 法规依据：



- 2.1 最高人民法院《关于民事诉讼证据的若干规定》;
  - 2.2 中华人民共和国司法部令第 132 号《司法鉴定程序通则》;
  - 2.3 财政部 2017 年 08 月 23 日财资[2017]43 号《资产评估基本准则》;
  - 2.4 中国资产评估协会中评协[2017]34 号《资产评估职业道德准则》;
  - 2.5 中国资产评估协会中评协[2017]50 号《资产评估执业准则——资产评估程序》;
  - 2.6 中国资产评估协会中评协[2017]55 号《资产评估执业准则——不动产》;
  - 2.7 中国资产评估协会中评协[2017]45 号《资产评估价值类型指导意见》;
  - 2.8《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令第 29 号)[1995 年 1 月 1 日起施行];
  - 2.9《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过, 2007 年 10 月 1 日开始实施);
  - 2.10《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。
3. 其它依据: 房屋产权证、土地使用权证及鉴定人员现场勘查资料。

### (三) 鉴定基准日

2018 年 08 月 05 日, 基准日是以委托书出具的时间确定的。

### (四) 鉴定对象:





普洱市景东县锦屏镇天华路 12 号

### (五) 现场情况

2018 年 08 月 05 日，鉴定人员对委托鉴定房屋进行了现场勘验。

普洱市景东县锦屏镇天华路 12 号现场勘验情况：铁大门，瓷砖墙面、门头，外墙刷涂料。一层主卧实木地板，实木门，实木墙裙，乳胶漆墙面，屋面木线条走边，铝合金窗，部分屋顶有裂纹，卫生间瓷砖墙地面，铝塑板吊顶。次卧实木地板，实木门，实木墙裙，乳胶漆墙面，屋面木线条走边，铝合金窗。卫生间瓷砖墙地面，铝塑板吊顶。客厅实木地板，实木楼梯，实木墙裙，乳胶漆墙面，实木吊顶。厨房瓷砖墙地面，铝合金门窗。餐厅花岗岩地面，实木墙裙，乳胶漆墙面，屋顶木线条走边。储物间实木地板，实木墙裙，乳胶漆墙面，屋顶木线条走边，铝合金窗，实木门。二层卧室、卫生间装修与一层一致，大厅花岗岩地面，局部实木吊顶，铝合金窗，实木墙裙，乳胶漆墙面。三层书房实木地板，乳胶漆墙面，实木门，铝合金窗。露台彩钢瓦顶，水泥地面，铁门。过厅花岗岩地面，瓷砖墙裙，乳胶漆墙面，铝合金窗，独立成院。

鉴定房屋位于天华路附近，周边学校医院齐全，商业服务设施齐全，交通便利，基础配套设施齐全。

### (六) 鉴定方法

根据此次评估鉴定对象特点和评估鉴定目的要求，计价标准适用市场标准，对房屋采用“市场法”进行评估鉴定。市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估



测资产价值的各种评估技术方法的总称。根据鉴定人员现场勘验的资料，了解了评估鉴定对象的配套设施、周边环境等情况，调研、收集与鉴定对象相同、相类似片区的有关资产信息资料，进行调整修正。

## 五、分析说明

我中心接受委托，根据国家有关资产评估和司法鉴定的法律、法规，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对委托鉴定的对象实施了必要的评估鉴定程序。根据评估鉴定目的，对委托鉴定对象在评估鉴定基准日所表现的状况作出了公允反映，以下作具体分析说明。

鉴定人员遵循市场比较法的替代原理，经过市场调查，收集同委估房屋在使用功能、建筑结构、装修水平、配套设施以及区位因素、个别因素等各方面条件相近的实例，对各实例的具体差异进行了修正调整，最终确定评估鉴定对象的价值。

参考案例具体情况见下表所示。

房屋交易案例简况表

| 对比因素 |                     | 委估项目   | 实例一 | 实例二  | 实例三 |
|------|---------------------|--------|-----|------|-----|
| 地理因素 | 地理位置                | 一般     | 一般  | 一般   | 一般  |
|      | 自然环境                | 一般     | 一般  | 一般   | 一般  |
|      | 繁华程度                | 一般     | 一般  | 一般   | 一般  |
| 个别因素 | 用途                  | 住宅     | 住宅  | 住宅   | 住宅  |
|      | 装修情况                | 普装     | 普装  | 普装   | 普装  |
|      | 新度系数                | 一般     | 一般  | 一般   | 一般  |
|      | 楼层情况                | 1-3层   | 2/6 | 4层   | 6/7 |
|      | 面积(m <sup>2</sup> ) | 304.30 | 128 | 2470 | 101 |



|                          |    |          |          |          |
|--------------------------|----|----------|----------|----------|
| 交通便捷度                    | 一般 | 一般       | 一般       | 一般       |
| 配套设施                     | 一般 | 一般       | 一般       | 一般       |
| 交易价格 (元/m <sup>2</sup> ) |    | 4,531.00 | 4,777.00 | 4,752.00 |

因素比较

根据上表所述情况,对表中各类因素进行对比,其对比系数以下列分式表示:

$$\text{对比系数} = (\text{委估项目分值} / \text{实例分值}) \times 100\%$$

各类对比系数如下表所示:

房屋房地产状况调整明细表

| 序号 | 对比因素                     | 被估项目 | 实例 1     | 实例 2     | 实例 3     |
|----|--------------------------|------|----------|----------|----------|
| 1  | 地理因素                     | 地理位置 | 100      | 100      | 104      |
|    |                          | 自然环境 | 100      | 100      | 100      |
|    |                          | 繁华程度 | 100      | 100      | 100      |
| 2  | 个别因素                     | 用途   | 100      | 97       | 97       |
|    |                          | 装修情况 | 100      | 100      | 100      |
|    |                          | 楼层情况 | 100      | 100      | 100      |
|    |                          | 新度系数 | 100      | 100      | 100      |
|    |                          | 面积情况 | 100      | 100      | 102      |
| 3  | 交通便捷度                    | 100  | 100      | 100      | 100      |
| 4  | 配套设施                     | 100  | 100      | 100      | 100      |
| 5  | 交易程度                     | 100  | 100      | 100      | 100      |
| 6  | 修正单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 待估   | 4,671.13 | 4,683.33 | 4,710.55 |

将待估房屋各项影响因素与比较案例的各项因素相比较,得出房屋修正后的三个比准价格分别为 4,671.13 元/m<sup>2</sup>、4,683.33 元/m<sup>2</sup>、4,710.55 元/m<sup>2</sup>,将该三个比准价格的算术平均数作为该房屋的单价。

$$\text{房屋单价} = (4,671.13 + 4,683.33 + 4,710.55) / 3$$





=4,688.34 元/ m<sup>2</sup> (取整为 4,700.00 元/ m<sup>2</sup>)

计算委托评估鉴定房屋的价值

房屋总价值 = 建筑面积 × 单价

= 304.40m<sup>2</sup> × 4,700.00 元/ m<sup>2</sup>

= 1,430,210.00 元 (取整为 1,430,000.00 元)

### 六、鉴定意见

经评估鉴定,尹永名下李伟共有的位于普洱市景东县锦屏镇天华路 12 号的房屋的价值为 ¥1,430,000.00(人民币壹佰肆拾叁万元正)。

### 七、特别事项说明

18: 20w

本次鉴定房屋为尹永、李伟共同共有。

### 八、附件

1. 司法鉴定委托书 (复印件)
2. 司法鉴定许可证 (复印件)
3. 鉴定人执业资格证书 (复印件)
4. 房屋所有权证、国有土地使用证 (复印件)
5. 现场部分照片

司法鉴定人签名: 师琼芬 师琼芬

《司法鉴定人执业证》证号: 530104032078

司法鉴定人签名: 陈伟 陈伟

《司法鉴定人执业证》证号: 530104032076

