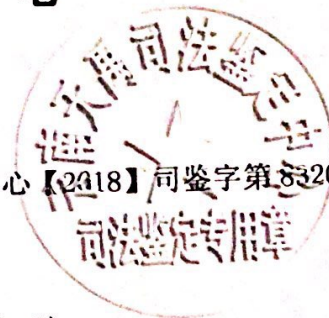


云南天禹司法鉴定中心

司法鉴定意见书

天禹司法鉴定中心【2018】司鉴字第532028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：对被执行人徐世武名下颜丽华、徐彩虹共有的位于普洱市景东县锦屏镇新城建设路的房屋（房屋所有权证号：景东房权证锦屏字第（2005）0160号、国有土地使用权证号：景国用（2003）字第0168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（2005）0160号、国有土地使用权证号：景国用（2003）字第0168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，需对被执行人徐世武名下颜丽华、徐彩虹共有的位于普洱市景东县锦屏镇新城建设路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（2005）0160号房屋所有权证：

房屋所有权人：徐世武

房屋为徐世武、颜丽华、徐彩红共同共有

房屋坐落：锦屏镇新区建设路

设计用途：综合

结构：钢混结构

房屋总层数：3 层

建筑面积：471.99 平方米

景国用（2003）字第 0168 号国有土地使用证：

土地使用权人：徐世武

座落：二十四米街

地号：（54）-37-8

地类（用途）：综合

使用权类型：出让

终止日期：2049 年 11 月 29 日

使用权面积：560.0m²

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:

徐世武名下颜丽华、徐彩红共有的位于普洱市景东县锦屏镇新城区建设路的房屋

(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。

徐世武名下颜丽华、徐彩红共有的位于普洱市景东县锦屏镇新城区建设路的房屋现场勘验情况:1层为商铺,2-3层为住宅。1层3个卷帘门,瓷砖地面,乳胶漆墙面、屋面,铁门、铁窗。二层卧室两套,主卧实木门,铝合金窗,乳胶漆墙面,屋顶木线条走边,实木贴面地板,卫生间瓷砖墙地面,铝塑板吊顶。次卧层顶石膏条走边,乳胶漆墙面,实木门,铝合金窗,实木贴面地板。阳台瓷砖地面,乳胶漆墙面,瓷栏杆。客厅实木贴面地板,乳胶漆墙面,走道瓷砖地面。三层厨房瓷砖墙地面,铝合金门窗,乳胶漆屋面。餐厅瓷砖墙地面,乳胶漆屋面,屋顶局部渗水。房间瓷砖地面,乳胶漆墙面、屋面,屋顶石膏条走边,铝合金窗,实木门。卫生间瓷砖墙地面,铝塑板吊顶。阳台彩钢瓦顶,瓷砖墙地面,瓷栏杆。楼梯为花岗岩踏步,实木栏杆,瓷砖墙裙,乳胶漆墙面。4层为露台。带独立院落。

鉴定房屋位于建设路附近,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。

房屋按每层用途分别进行评定估算,1层为商铺,2-3层为住宅。

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	2-3 层	2/6	4 层	2/5
	面积 (m ²)	314.66	128	2470	70
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 ²)			4,531.00	4,777.00	4,107.00

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	102	102	95
		自然环境	100	100	100	100
		繁华程度	100	100	100	100
2	个别因素	用途	100	97	100	97
		装修情况	100	103	103	100
		楼层情况	100	100	100	100
		新度系数	100	100	100	100
		面积情况	100	100	102	100
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 ²)	待估	4,442.16	4,460.32	4,456.86	

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 4,442.16 元/m², 4,460.32 元/m²,

4,456.86 元/ m², 将该三个比准价格的算术平均数作为该房屋的单价。

$$\text{房屋单价} = (4,442.16 + 4,460.32 + 4,456.86) / 3$$

$$= 4,453.11 \text{ 元/ m}^2 \text{ (取整为 } 4,500.00 \text{ 元/ m}^2 \text{)}$$

计算委托评估鉴定房屋的价值

房屋总价值 = 建筑面积 × 单价

$$= 314.66 \text{ m}^2 \times 4,500.00 \text{ 元/ m}^2$$

$$= 1,415,970.00 \text{ 元 (取整为 } 1,416,000.00 \text{ 元)}$$

商铺交易案例简况表

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	商铺	商铺	商铺	商铺
	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 层	1 层	1 层	1 层
	面积 (m ²)	157.33	18	18	20
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 ²)			16,000.00	13,667.00	14,000.00

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:

商铺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	92	90	90
		自然环境	100	100	100	100
		繁华程度	100	100	100	100
		街道条件	100	90	90	90
2	个别因素	用途	100	100	100	100
		装修情况	100	100	100	100
		楼层情况	100	100	100	100
		新度系数	100	100	100	100
		面积情况	100	95	95	95
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 ²)	待估	20,539.15	17,982.89	18,421.05	

将待估商铺各项影响因素与比较案例的各项因素相比较,得出商铺修正后的三个比准价格分别为 20,539.15 元/ m², 17,982.89 元/ m², 18,421.05 元/ m², 将该三个比准价格的算术平均数作为该商铺的单价。

$$\begin{aligned} \text{商铺单价} &= (20,539.15 + 17,982.89 + 18,421.05) / 3 \\ &= 18,981.03 \text{ 元/ m}^2 \text{ (取整为 } 19,000.00 \text{ 元/ m}^2 \text{)} \end{aligned}$$

计算委托评估鉴定房屋的价值

商铺总价值 = 建筑面积 × 单价

$$= 157.33\text{m}^2 \times 19,000.00 \text{ 元/ m}^2$$

$$= 2,989,270.00 \text{ 元 (取整为 } 2,989,000.00 \text{ 元)}$$

鉴定房屋价值 = 住宅价值 + 商铺价值

$$= 1,416,000.00 + 2,989,000.00$$

$$= 4,405,000.00 \text{ 元}$$

六、鉴定意见

经评估鉴定，徐世武名下颜丽华、徐彩红共有的位于普洱市景东县锦屏镇新城区建设路的房屋的价值为 ¥4,405,000.00 (人民币肆佰肆拾万零伍仟元正)。

保: 45w

七、特别事项说明

1. 本次鉴定房屋为徐世武、颜丽华、徐彩红共同共有。
2. 待估房产房屋所有权证未标示每层楼建筑面积，鉴定人员按房屋总建筑面积及楼层数确定每层楼建筑面积。

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



二〇一八年八月二十日