

刘秀英诉刘洪涛纠纷一案所涉及
位于紫阳县鲁班巷二号楼1单元A户住宅房产项目

司法评估价值鉴定意见书

陈良

鉴定机构：陕西正义司法鉴定中心

许可证号：610005030

目 录

司法评估价值鉴定意见书.....	1
一、委托方.....	1
二、委托日期:	1
三、鉴定事项.....	1
四、鉴定对象和范围.....	2
五、鉴定基准日.....	3
六、鉴定原则.....	3
七、鉴定依据.....	4
八、鉴定方法.....	5
九、鉴定过程.....	6
十、假设前提.....	7
十一、鉴定意见.....	7
十二、特别事项说明.....	8
十三、鉴定意见书使用限制说明.....	8
十四、鉴定意见书提出日期.....	9

刘秀英诉刘洪涛纠纷一案所涉及
位于紫阳县鲁班巷二号楼 1 单元 A 户住宅房产项目
司法评估价值鉴定意见书

陕正义司评鉴字[2018]第 19 号



安康市中级人民法院：

陕西正义司法鉴定中心接受贵单位的委托，根据有关法律法规，按照必要的鉴定程序，对刘秀英诉刘洪涛纠纷一案所涉及位于紫阳县鲁班巷二号楼 1 单元 A 户住宅房产进行司法鉴定工作。

本中心鉴定人员实施了清查核实、实地查勘、市场调查与询证、评定估算等鉴定程序后，对委托鉴定的刘洪涛购置的位于紫阳县鲁班巷二号楼 1 单元 A 户住宅房产在 2017 年 11 月 10 日市场价值作出了客观反映。现将资产鉴定情况及鉴定意见如下：

一、委托方、产权持有者、委托方以外的其他意见书使用者

本项目的委托方为安康市中级人民法院。

刘秀英诉刘洪涛纠纷一案所涉及位于紫阳县鲁班巷二号楼 1 单元 A 户住宅房产进行司法价值评估鉴定工作。

二、委托日期：

委托日期 2017 年 10 月 25 日。

三、鉴定事项

本次司法评估价值鉴定工作是为刘秀英诉刘洪涛纠纷一案所涉及位于

紫阳县鲁班巷二号楼1单元A户住宅房产在2017年11月10日市场价值提供价值参考依据之目的而进行的。

对于将本鉴定意见书全部或部分内容作除上述目的以外的其他目的之用的客观性、可行性，本中心未作研究，故对此而造成的任何后果本中心不承担任何责任。

四、鉴定对象和范围

本次司法评估价值鉴定的范围和对象系指安康市中级人民法院委托鉴定：刘洪涛所购置的位于紫阳县鲁班巷二号楼1单元A户住宅房产市场价值。

1. 位置坐落及环境状况

估价对象房地产位于紫阳县鲁班巷。周边分布有幼儿园、学校、银行、超市等生活服务设施。该区域交通条件一般，公交便捷较差，区域生活服务设施齐全，商服繁华度一般，人流量一般。根据安康市环境质量资料，该区域空气质量较好，环境质量较好，规划要求与估价对象一致，规划受限制一般。

估价对象所处区域市政配套设施目前已达到“五通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯），基础设施完备，人文环境良好，通讯畅通。该区域属紫阳县住宅区域，各种便民设施，生活服务设施齐备。估价对象房地产所处区域，无工业污染，居住环境较好。

2. 估价对象具体状况

估价对象所处紫阳县鲁班巷2号楼，框架结构，共十层，估价对象位于九层，证载用途为住宅，实际用途为住宅。建筑物外墙涂料，塑钢窗，配套设施有上下水、电、通讯等。估价对象于2012年建成，至估价时点建筑物主体结构完好，未发现有不均匀沉降。

估价对象所处紫阳县鲁班巷2号楼1单元A室，建筑面积为119.87平方米（含公摊面积），该幢住宅楼一梯两户。室内布局为3室2厅1卫1厨，客厅石膏板吊顶，墙面为涂料，地面铺地砖；卧室屋面为乳胶漆，墙面贴壁纸，地面铺地砖；卫生间、厨房PVC吊顶，墙面、地面贴瓷砖，塑钢门窗。

3、产权状况

截止鉴定基准日，已取得房屋房产证，证载权利人为刘洪涛妻子李家美。

五、鉴定基准日

本项目鉴定基准日为2017年11月10日。

本项目鉴定基准日由委托方确定，与鉴定目的实现日接近，使鉴定结果有效的服务于鉴定目的。

六、鉴定原则

根据国家资产评估的有关法规，在本次司法评估价值鉴定过程中，本中心按照以下几项公认的原则进行鉴定：

(一)工作原则

1、本次鉴定恪守独立、客观、公正、科学的工作原则。不受被鉴定资产各方当事人利益的影响，与被鉴定资产各方当事人没有利害关系。

2、以资产评估准则体系的有关规定为依据，坚持深入现场，检查与核对资产实物，从实际出发，实事求是地鉴定其市场价值。

3、依照规定的司法鉴定程序及其匹配方法与标准进行科学公正的价值鉴定。

(二)经济原则

本次鉴定遵循资产替代性原则、公开市场原则和产权利益主体变动原

则，具体系指：

1、替代性原则是指鉴定作价时，如果同一资产或同种资产在鉴定基准日可能实现的或实际存在的价格或价格标准有多种，则应选择适中价格的一种。

2、公开市场原则，是指存在一个竞争性的市场，交易各方进行交易的唯一目的在于最大限度地追求经济利益。交易各方掌握必要的市场信息，具有较为充裕的时间，对交易的资产具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排它性。

3、产权利益主体变动原则是指以产权利益主体变动为前提或假设前提，确定被鉴定资产在鉴定基准日时点上的现行客观价值。

七、鉴定依据

我们在本次资产鉴定工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在鉴定中参考的文件资料主要有：

(一) 主要法规依据

- 1、司法部令第132号《司法鉴定程序通则》；
- 2、《资产评估准则—基本准则》（财企〔2004〕20号）；
- 3、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企〔2004〕20号）；
- 4、《资产评估准则—评估报告》（中评协〔2011〕230号）；
- 5、《资产评估准则—评估程序》（中评协〔2007〕189号）；
- 6、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2007〕189号）；
- 7、《注册资产评估师关注鉴定对象法律权属指导意见》（会协〔2003〕18号）；
- 8、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 9、《中华人民共和国土地管理法》；

10、《城市房地产抵押管理办法》。

(二) 行为依据

司法鉴定委托书。

(三) 采用的取价标准、参考资料及其他

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》；
- 2、现场调查资料；
- 3、鉴定人员掌握的相关资料；
- 4、委托方提供的相关资料。

(四) 其它参考资料

- 1、其他参考资料。

八、鉴定方法

本次司法评估价值鉴定按照国家的有关法律、法规及资产评估操作规范要求，根据资产的实际状况，采用科学合理的方法进行鉴定。

房地产市场价的评估方法一般适宜采用市场法。

根据鉴定目的及鉴定对象的状况，分别采取不同的估价方法。估价方法通常有市场比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。本次估价对象为住宅用房，采用市场比较法测算出住宅用房的 market 价值。

市场法：是将评估对象与在评估基准日的近期出租的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的装修、楼层、面积、位置、交通条件等多种因素进行适当的修正，以此估算评估对象的客观合理租金水平。

根据项目的具体情况采用下述公式进行评估：

评估对象房地产市场租金 = $P \times A \times B \times C \times D$

其中：P.....比准实例租金价格

A.....交易情况修正系数

- B.....交易日期修正系数
- C.....区域因素修正系数
- D.....个别因素修正系数

九、鉴定过程

本次资产价值鉴定工作于2017年10月25日开始，至2018年1月23日出具鉴定意见书，整个司法评估价值鉴定工作包括以下程序：

(一)接受委托

本中心鉴定人员初步了解委托鉴定资产的有关情况，明确鉴定目的、鉴定基准日和鉴定对象及范围，评价鉴定风险后，拟定此次鉴定方案。

(二)资产清查

本中心鉴定人员根据委托方提供被鉴定资产的相关资料进行调查、取证、记录，向当事人发出《提供鉴定证据告知书》。

1、听取委托方有关人员介绍案情和鉴定资产的历史及现状等情况。

2、查阅收集委估资产的产权证明文件进行查验。

3、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

4、对司法评估价值鉴定范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

(三)评定估算和审核

本次价值鉴定涉及的资产，鉴定人员依据本项目特点，确定资产作价方案，明确鉴定参数和价格标准，进行评定估算，确定鉴定对象的客观价值。

对鉴定明细表、鉴定意见书初稿和工作底稿进行全面审核，并出具初步鉴定结果。

(四)汇总、提交意见书

对资产价值鉴定结果进行整理分析并调整、修改和完善，对鉴定资产的鉴定结果进行汇总。根据鉴定依据、委托事项和鉴定汇总结果，起草司法评估价值鉴定意见书，在与委托方充分交换意见，经本中心三级复核后，向委托方提交正式司法评估价值鉴定意见书。

十、假设前提

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、本次鉴定的各项资产均以基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以基准日的国内有效价格为依据。

4、本次鉴定假设被鉴定企业提供的基础资料和产权资料真实、准确、完整。

当前述条件发生变化时，司法评估价值鉴定结果一般会失效。

十一、鉴定意见

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了必要的程序，采用公认的司法评估价值鉴定方法，鉴定意见如下：

在评估基准日，刘洪涛所拥有的位于紫阳县鲁班巷二号楼1单元A户

住宅房产市场价值 **29.61 万元**，大写：**（人民币）贰拾玖万陆仟壹佰圆整**，单价为 **2,470.00 元/平方米**。：

十二、特别事项说明

1、 评估师执行资产评估业务的目的是对鉴定对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。鉴定意见不应当被认为是对于鉴定对象可实现价格的保证。。

2、 本鉴定意见书系在委托人或被鉴定企业提供相关鉴定资产资料的基础上，经过法定程序，反映鉴定资产市场价值状况，得出本鉴定意见：

3、 本次鉴定未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对其价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

4、 经本中心《提供鉴定证据告知书》告知后，当事人未提供相关鉴定证据，视为举证不能或无证据提供，致使本鉴定意见未反应鉴定对象价值的，责任由未提供鉴定证据一方负责。

5、 在鉴定基准日后，有效期以内资产数量及作价标准发生变化不能直接使用本鉴定意见书时，应按以下原则处理：

（1）资产数量发生变化时，应根据原鉴定方法对资产额进行相应调整，若鉴定方法为重置成本法时，应按实际发生额进行调整。

（2）资产价格发生变化时，并对资产鉴定价格产生明显影响时，委托方应及时聘请鉴定机构重新确定鉴定资产价值。

鉴定意见书使用者应注意以上特别事项对鉴定意见的影响。

十三、鉴定意见书使用限制说明

1、 本鉴定意见书仅供本案适用，为其提供公允价值参考依据之目的而使用，本鉴定意见书的使用权归委托方所有，未经委托方许可或超出本委

托目的，第三人不得使用，鉴定机构不得随意向他人提供和公开（法律法规规定的应当提供的除外）。

2、本次鉴定工作是在满足全部假设与使用限制前提条件下进行的。这些假设限制条件是由鉴定人员根据鉴定目的、被鉴定资产实际状况提出的，具有客观性和合理性。

3、本鉴定意见书的有效使用期，按现行规定为1年，即提交鉴定意见书之日起。在此期间内实现本鉴定意见书载明之目的，可以本资产价值鉴定结果作为参考依据，超过上述有效期应重新进行资产价值鉴定。

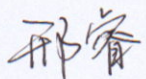
4、本鉴定意见系鉴定人员按照法定程序并依据国家有关规定出具，具有法律规定的效力。

5、必须完整使用本鉴定意见书内的全部内容方为有效，对于仅使用本鉴定意见书中部分内容而导致损失的，本中心不承担责任。

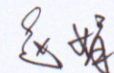
十四、鉴定意见书提出日期

本鉴定意见书提出日期为二〇一八年一月二十三日。

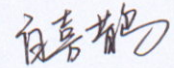
（以下无正文）

司法鉴定人：邢睿 

执业证号：610005030039

司法鉴定人：赵娟 

执业证号：610005030038

司法鉴定人：白喜鹊 

执业证号：610005030011

陕西正义司法鉴定中心

2018年1月23日

附 件

- 1、鉴定委托书；
- 2、鉴定对象房屋所有权证复印件；
- 3、鉴定对象房屋室内照片。



安康市中级人民法院司法技术室 司法鉴定委托书

安中法司技[2017]委 438 号

移送单位	紫阳法院	案由	民间借贷
受托单位	陕西正义司法鉴定中心		
申请人	刘秀英，女，生于1986年12月17日，住青海省西宁市城西区西川南路53号1栋1151室。		
被执行人	刘洪涛，男，1978年11月23日出生，住紫阳县焕古镇一里村一组。		
案情简介	略。详见移送资料。		
鉴定资料	1、委托鉴定函； 2、民事判决书、执行裁定书； 3、房屋所有权登记证书等其他鉴定材料；		
鉴定目的	位于紫阳县鲁班巷三号楼1单元A户房屋价格评估。		
经办人	贾典 (安康中院司法技术室) 陈良 (紫阳法院执行局)	电话	0915 3832505 15809153068
备注	鉴定报告6份，其中一份寄本室。 鉴定报告注明委托号。		



单位：安康市中级人民法院司法技术室 地址：安康市城西区西川南路53号
 传真：0915-3832515 电话：3832505 3832515 邮编：725000

共计11页。注。2017.11.3.

紫阳县私有房屋所有权登记申请书



表2

地号:

房屋坐落		城关镇办事处(乡)			居委会(村) 鲁班巷/街 李美		附 号			
所有权人情况	所有权人	姓名	性别	年龄	工作单位	住址或通讯处		签章		
	代理人	李家美	女	33	612425198012302884	15209158606		李家美		
	共有	姓名	性别	年龄	工作单位	共有份额	住址或通讯处	与本人关系	签章	
		刘洪涛	男	35		1/2		夫妻	刘洪涛	
房屋情况	幢号	房号	结构	总层数	所在层数	建筑年份	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	产权来源及取得日期	使用情况
	2	A	框架	10	9	2012年		111.19	2013.3.11	住宅
			分摊面积					8.68		
合 计								119.87		
使用国有土地面积			共用	平方米			合	市 亩		
			专用					市 亩		
缴 验 证 件	证件名称		证 号	件 数	收件人	收据号	备 注			



阳台



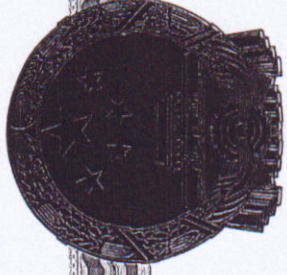
客厅电视墙及阳台推拉门



儿童房间



客厅造型吊顶



中华人民共和国 司法鉴定许可证 (正本)

机构名称：陕西正义司法鉴定中心

法定代表人：黄一

机构负责人：黄一

机构住所：陕西省西安市北关正街3号腾飞鸿翔大厦804、805室 首次获准登记日期：2005年12月26日

业务范围：司法会计鉴定、法医临床司法鉴定中心、资产评估、建设工程造价、知识产权、文书

许可证号：610005030

社会信用代码：346100006611772689



颁证机关：陕西省司法厅

有效期限：2015年12月27日至2020年12月26日 颁证日期：2015年12月27日

执业机构

陕西正义

司法鉴定中心

执业类别

资产评估

执业证号

610005030039

颁证机关

陕西省司法厅

颁证日期

2016年5月31日



持证人姓名 邢睿 性别 男

身份证号码 610125198112135210

技术职称

执业资格

执业机构

陕西正义

司法鉴定中心

执业类别

资产评估

执业证号

610005030038

颁证机关

陕西省司法厅

颁证日期

2016年5月31日



持证人姓名 赵娟 性别 女

身份证号码 61252419831029366

技术职称

执业资格 造价工程师

执业机构

陕西正义

司法鉴定中心

执业类别

资产评估

执业证号

610005030011

颁证机关

陕西省司法厅

颁证日期

2015年12月27日



持证人姓名 白喜鹊 性别 女

身份证号码 33010319720108408X

技术职称

执业资格 注册会计师