

云南大理华诚司法鉴定所
司法鉴定意见书

司法鉴定机构许可证号：532916028

声 明

1. 司法鉴定机构和司法鉴定人根据法律、法规和规章的规定，按照鉴定的科学规律和技术操作规范，依法独立、客观、公正进行鉴定并出具鉴定意见，不受任何个人或者组织的非法干预。
2. 司法鉴定意见书是否作为定案或者认定事实的根据，取决于办案机关的审查判断，司法鉴定机构和司法鉴定人无权干涉。
3. 使用司法鉴定意见书，应当保持其完整性和严肃性。
4. 鉴定意见属于鉴定人的专业意见。当事人对鉴定意见有异议，应当通过庭审质证或者申请重新鉴定、补充鉴定等方式解决。

地 址：云南大理州大理市下关

联系电话：0872--2196932

云南大理华诚司法鉴定所

司法鉴定意见书



编号：华诚鉴字[2019]第001号

一、基本情况

委托人：弥渡县人民法院

委托鉴定事项：对涉案人苏建明和李中喜共同所有位于弥渡县弥城镇建宁路华馨花园4幢1单元101号房地产市场价格价值司法鉴定评估。

受理日期：2019年2月17日

鉴定材料：弥渡县人民法院鉴定委托书(2019)云2925委鉴字第00004号及附送材料；

- 1、强制执行申请书复印件2份2页；
- 2、(2017)云2925民初821号民事判决书复印件1份5页；
- 3、申请人段惠昌身份证复印件1份1页；
- 4、中华人民共和国不动产权证(云(2017)弥渡县不动产权第0000289号)；
- 5、(2018)云2925执248号之一执行裁定书复印件1份2页；
- 6、(2018)云2925执248号之一协助执行通知书复印件1份1页、送达回证复印件1份1页。

二、基本案情

弥渡县人民法院于2017年10月19日立案受理原告段惠昌与被告苏建明、李中喜、赵应海民间借贷纠纷一案，根据当事人陈述和经审查确认

的证据，弥渡县人民法院认定事实如下：原告段惠昌与被告苏建明是师徒关系，苏建明与被告赵应海是朋友关系，苏建明与被告李中喜是夫妻关系。2016年2月16日，被告赵应海因工程资金周转向原告段惠昌借款500000元，出具了借条1份，由被告苏建明担保。赵应海是债务人，应对该笔债务承担还款责任；苏建明是担保人，应承担连带清偿责任，并于2018年3月5日作出判决。

2018年6月13日段惠昌向弥渡县人民法院提出强制执行申请，弥渡县人民法院依据相关法律，于2018年6月19日裁定：查封苏建明和李中喜共同所有位于弥渡县弥城镇建宁路华馨花园4幢1单元101号房地产，期限两年。为维护当事人合法权益，现委托我所对该查封房地产的市场价值进行司法鉴定评估。

三、资料摘要

1、《民事判决书》（2017）云2925民初821号摘要：

（1）、由被告赵应海偿还原告段惠昌借款本金500000元（限期判决生效之日起60日内付清）；

（2）、由被告苏建明对以上款项承担连带清偿责任。

2、《强制执行申请》摘要：

（1）、申请人：段惠昌

（2）、被申请人：苏建明、赵应海

（3）、申请事项：请求弥渡县人民法院依法强制执行（2017）云2925民初821号民事判决书；

（4）、申请理由：该判决已生效，且自动履行期届满，但被申请人至

今未主动履行该生效判决所规定的义务。

3、《执行裁定书》(2018)云2925执248号之一摘要：查封苏建明拥有坐落于弥渡县弥城镇建宁路华馨花园4幢1单元101号房屋一套(不动产权证书号：云(2017)弥渡县不动产权第0000289号)，期限为两年。

四、鉴定过程

1、2019年2月17日接到弥渡县人民法院司法鉴定委托；

2、2019年2月22日我所司法鉴定人员在委托方工作人员、申请人段惠昌、被申请人李中喜的参与下对本次鉴定评估的对象进行了实地查勘并记录；

3、2019年2月22日至2019年2月28日我所司法鉴定人员对收集的鉴定评估资料分析、测算、核对，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，形成鉴定评估结论并出具鉴定意见书。

4、鉴定方法

鉴定人员深入细致地分析了鉴定对象的实际情况及其特点，并研究了委托方提供的和本所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为：鉴定对象用途为住宅，此类房地产在弥渡县的交易案例较多，为使鉴定评估结果更具科学性、准确性、客观性，故本次鉴定评估选用市场比较法进行评估。

所谓市场比较法，即选择类似区域、用途相似、结构相近等实例进行交易情况、交易日期、区域因素和个别因素的修正后，确定委估房地产价值的方法。

5、依据法律法规、技术标准

- (1)、《中华人民共和国资产评估法》；
- (2)、《中华人民共和国物权法》；
- (3)、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (4)、《司法鉴定程序通则》；
- (5)、《房地产估价规范》；
- (6)、《房地产估价基本术语标准》；
- (7)、弥渡县人民法院鉴定委托书【(2019)云 2925 委鉴字第 00004 号】及附送材料；
- (8)、经当事人双方及委托方联系人确认的现场勘查表。
- (9)、受托方掌握收集整理房地产价格资料和鉴定评估人员实地查勘、市场调查所收集的资料。

五、分析说明

2019年2月22日我所司法鉴定人员在当事人双方及委托方联系人的参与下对本次鉴定评估的对象进行了实地查勘。

- 1、鉴定价值时点：为估价人员完成实地查勘之日，即2019年2月22日
- 2、鉴定估价目的：为鉴定评估委托人受理执行人段惠昌与被执行人苏建明、李中喜、赵应海借款纠纷执行一案提供房地产价值参考
- 3、鉴定价值类型：本次鉴定评估采用的价值标准为房地产市场价格，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担。
- 4、估价对象权益状况：

权益状况			
产权证号为:	云(2017)弥渡县不动产权第0000289号		
产权人	苏建明、李中喜	共有情况	共同共有
规划用途	住宅	权属清晰情况	清晰
权利性质	出让	用途	城镇住宅用地
使用期限	1999年4月16日起2049年4月15日止		

5、估价对象实物状况:

(1)、土地实物状况

土地面积为 19.02 平方米，土地形状较规则，对土地利用较为有利；地势开阔，地形平坦；地质情况良好，地基承载力好；宗地内外达到五通（即通路、给水、排水、通电、通讯）；宗地内场地平整。

(2)、建筑物实物状况

坐落	弥渡县弥城镇建宁路华馨花园 4 幢 1 单元 101 号			
建筑面积m ²	112.85	建筑结构	混合	
总层数	6 层	所在层数	1 层	
竣工年代	2008	用途	住宅	
装修情况	公共部分装修情况			
	外墙	外墙漆	内墙	乳胶漆墙面
	单元门	防盗门	窗	塑钢窗
	室内装修情况			
	门	防盗门、实木门		
	客厅	地砖、乳胶漆墙面、石膏板线条		
	卧室	强化木地板条、乳胶漆墙面、顶面		
	厨房	防滑地砖、墙砖、扣板吊顶		
	卫生间	防滑地砖、墙砖、蹲坑、立式洗面盆		
设备设施	水电	暗设	电梯	无
	管道煤气	无	消防	有
	数字电视	端口到户	网络	端口到户

(3)、估价对象区位状况

地理位置	估价对象位于弥渡县弥城镇建宁路华馨花园4幢1单元101号，该房地产东临政通街，南临建宁路，西临中和路，北临建设路，地理位置优越。
道路通达度	估价对象周边有建宁路为主要出行道路，无交通管制，道路通达度较好。
交通便捷度	估价对象周边城乡公交车经过，便捷度较好。
公共配套情况	估价对象周边有弥渡县财政局、弥渡众森中医医院、农村合作社、弥城四小以及各类饭店、杂货店、超市、菜场等，生活配套服务设施完善。
周围环境状况	估价对象周边有蒸元小区、阳光花园、建宁小区等，人口密度较高，治安状况良好，自然环境良好，人文环境较好。

6、他项权利状况及查封情况：

根据委托方提供的材料，弥渡县弥城镇建宁路华馨花园4幢1单元101号住宅他项权利状况及查封情况如下：

债权人：段惠昌；债务人：赵应海；借款本金：500000元；连带清偿责任人：苏建明。

查封情况：弥渡县人民法院于2018年6月19日查封，期限为两年。

7、特殊事项说明

(1)、如无特别说明，本评估报告中所使用的货币均为人民币。

(2)、本次鉴定结果不包含鉴定对象转让所需缴纳的税费、手续费等各项费用，如涉及转让需按国家相关规定的收费标准缴纳。

(3)、本次鉴定结果不包含鉴定对象内家电、家具等可移动物品的价值。

(4)、本次鉴定结果只供弥渡县人民法院在办理此案时使用，任何单位和个人不得改变此结论的使用目的。

(5)、本鉴定意见书含若干附件，与鉴定意见书正文为一整体，不可分割对待。


(6)、本鉴定意见书自出具之日起，有效限为一年。

六、鉴定意见

本司法鉴定所依据相关法律法规、技术标准，遵循估价原则，按照估价程序，经过对收集的鉴定评估资料认真分析、测算、核对，形成鉴定评估结论：被申请人苏建明、李中喜共有的位于弥渡县弥城镇建宁路华馨花园4幢1单元101号房地产，建筑面积112.85 m²，在2019年2月22日的市场总价值（含土地价值）为：¥442,372元（人民币大写：肆拾肆万贰仟叁佰柒拾贰元整），单价：3920元/m²。

七、附件：

- 1、弥渡县人民法院鉴定委托书复印件
- 2、委估鉴定对象不动产权证复印件
- 3、经当事人双方及委托方联系人确认的现场勘查表
- 4、委估鉴定对象实景照片
- 5、委估鉴定对象位置图
- 6、司法鉴定人员资格证复印件
- 7、司法鉴定单位许可证复印件

司法鉴定人	执业证号	签章
田金芳	532916028004	 
李义伟	532916028001	 

云南大理华诚司法鉴定所
二〇一九年二月二十八日



弥渡县人民法院

鉴定委托书

(2019)云2925委鉴字第00004号

云南大理华诚司法鉴定所：

我院在受理段惠昌申请执行苏建明、李中喜、赵应海民间借贷纠纷一案中，我院依法查封了被执行人苏建明和李中喜共同所有的位于弥渡县弥城镇建宁路华馨花园4幢1单元101号房产一套，本院决定依法对上述房产的价格予以评估。现特委托你所对位于弥渡县弥城镇建宁路华馨花园4幢1单元101号房产一套的价格予以鉴定评估，望给予办理为谢！

附：

- 1、强制执行申请书复印件2份2页；
- 2、(2017)云2925民初821号民事判决书复印件1份5页；
- 3、申请人段惠昌身份证复印件1份共1页；
- 4、中华人民共和国不动产权证复印件1份共6页(云(2017)弥渡县不动产权第0000289号)；
- 5、(2018)云2925执248号之一执行裁定书复印件1份2页；
- 6、(2018)云2925执248号之一协助执行通知书复印件1份1页、送达回证复印件1份共1页；



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

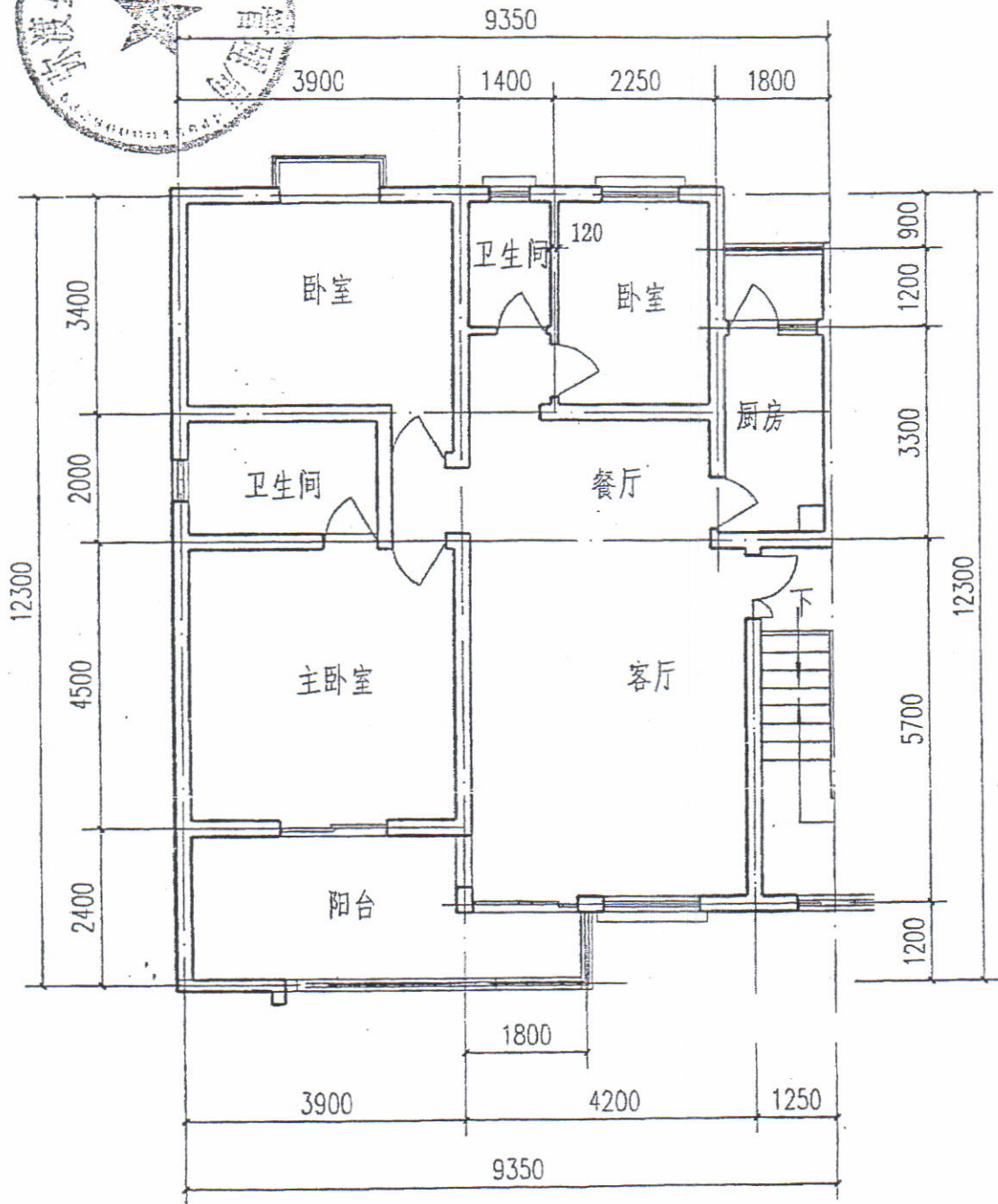
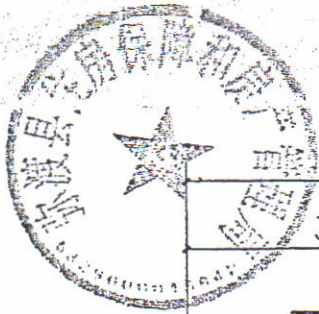
编号 NO D 53000527032

云 (2017) 弥渡县 不动产权第 0000289 号

权利人	苏建明 李中喜
共有情况	共同共有
坐落	弥渡县弥城镇建宁路华馨花园4幢1单元101号
不动产单元号	532925 101002 GB00002 F00010025
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积3840.92m ² /房屋建筑面积112.85m ²
使用期限	国有建设用地使用权 1999年4月16日 起2049年4月15日 止
权利其他状况	分摊土地面积：19.02m ² ； 房屋结构：混合结构； 专有建筑面积：101.88m ² ； 分摊建筑面积：10.97m ² ； 房屋总层数：6层； 所在层数：第1层； 房屋竣工时间：2008年11月06日。

附 记

本宗地《国有土地使用证》核定用途为城镇混合住宅用地，使用期限：50年（即1999年4月16日至2049年4月15日）。



华馨花园4幢一单元101分户图 1:100

(比例尺: 1:100 单位: mm)

测绘单位: 弥渡县房地产管理所

宗地图

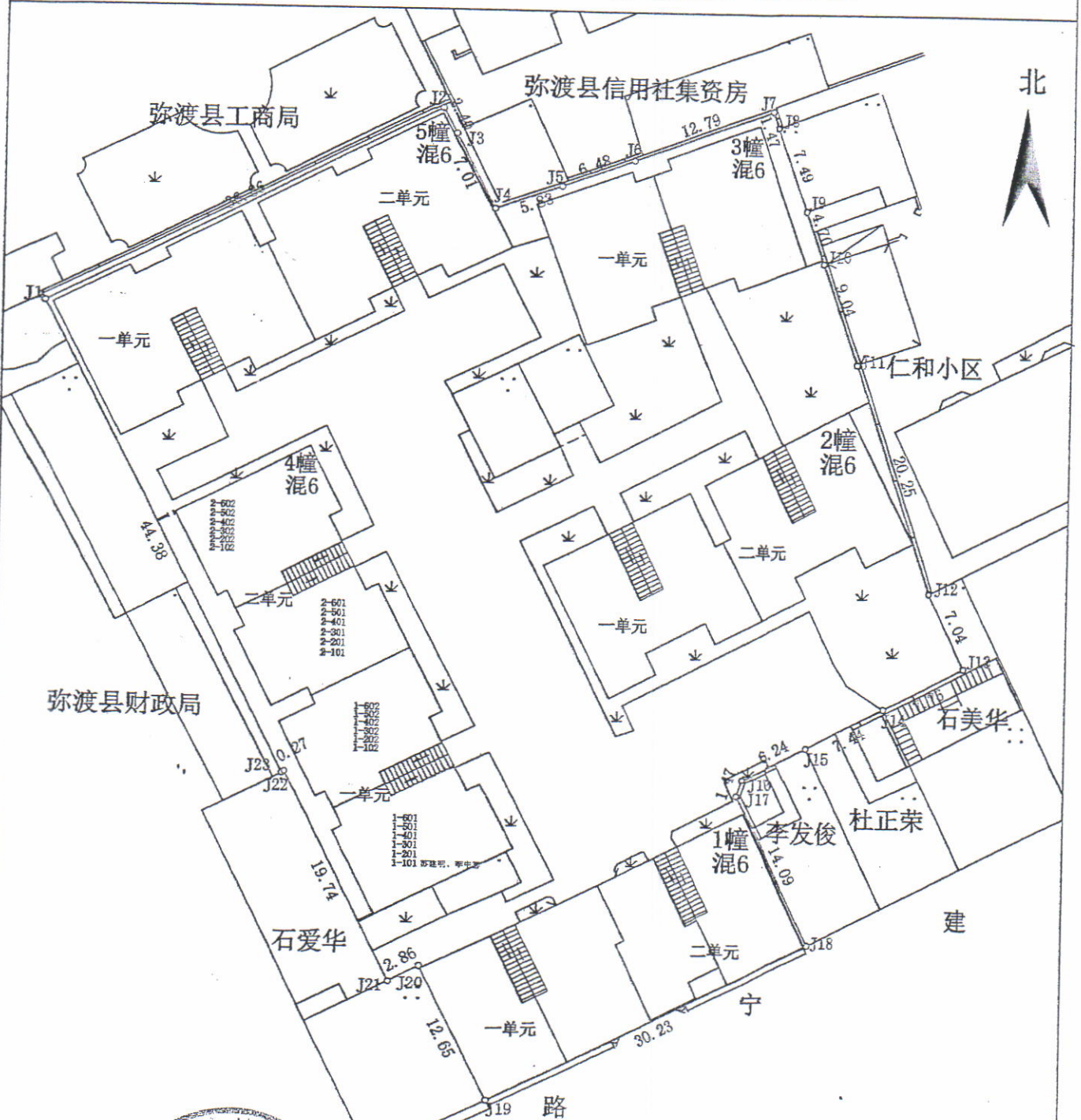
单位: m.m²

宗地编号: 532925101002GB00002

权利人: 大理州房地产开发有限公司
弥渡分公司

地籍图号: 2804.80-34348.00

宗地面积: 3840.92



弥渡县不动产登记中心

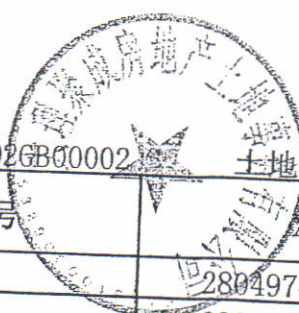
本宗地使用权面积为3840.92, 其中建筑占地面积: 1936.37
4幢1-101苏建明、李中喜户土地分摊面积: 19.02

绘图日期: 2017年4月15日
审核日期: 2017年4月15日
大理聚成房地产土地事务有限公司

1: 500

绘图员: 赵靖才
审核员: 杨跃禹





界址点成果坐标表

532925101002GB00002

土地权利人：大理州房地产开发有限公司弥渡分公司

点号	X	Y	边长(米)
J1	2804974.190	34348034.491	
J2	2804991.007	34348067.294	36.86
J3	2804988.871	34348068.387	2.40
J4	2804982.591	34348071.510	7.01
J5	2804984.571	34348076.988	5.83
J6	2804986.823	34348083.069	6.48
J7	2804991.162	34348095.103	12.79
J8	2804989.779	34348095.604	1.47
J9	2804982.741	34348098.165	7.49
J10	2804978.315	34348099.749	4.70
J11	2804969.806	34348102.795	9.04
J12	2804950.595	34348109.206	20.25
J13	2804944.320	34348112.388	7.04
J14	2804940.829	34348105.463	7.76
J15	2804937.468	34348098.824	7.44
J16	2804934.650	34348093.262	6.24
J17	2804933.250	34348092.808	1.47
J18	2804920.693	34348099.192	14.09
J19	2804907.237	34348072.118	30.23
J20	2804918.581	34348066.531	12.65
J21	2804917.264	34348063.995	2.86
J22	2804934.839	34348055.008	19.74
J23	2804934.714	34348054.771	0.27
J1	2804974.190	34348034.491	44.38

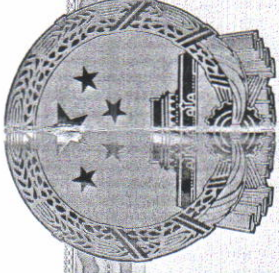
界址点总数：23个

全站仪施测各界址点，解析法算出界址点坐标和边长。
坐标系为国家2000坐标系。

界线总长：268.48米

委估鉴定对象实景照片





中华人民共和国 司法鉴定许可证 (正本)



机构名称：云南大理华诚司法鉴定所

法定代表人：李义伟

机构负责人：李义伟

机构住所：云南大理州大理市下关幸福路首次获准登记日期：2016年06月17日
3号

业务范围：房地产评估司法鉴定。

许可证号：532916028

社会信用代码：34530000MD8011748W



颁证机关：

有效期限：2016年06月17日至2021年06月16日 颁证日期：2017年04月11日

执业机构：云南大理华诚司法鉴定所

专业技术职称：

行业执业资格：注册房地产估价师

执业范围：房地产评估司法鉴定。

有效期：2016年06月17日至2021年06月16日

首次获准登记日期：2016年06月17日

颁证机关：云南省司法厅

颁证日期：2017年04月11日



姓名：田金芳

性别：女

执业证号：532916028004

身份证号码：532932198510180526

