**李奇思、彭成丽所有的位于武定县教育小区8幢**

**1单元101室住房房地产价值**

**资产评估司法鉴定意见书**

**楚正司鉴[2019]第0216号**

楚雄正源司法鉴定中心

司法鉴定许可证号：532303002

**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：楚雄市环城西路166号（楚雄州人民检察院大门旁）

邮政编码：675000 联系电话：0878-3130189

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **楚雄正源司法鉴定中心李奇思、彭成丽所有的位于武定县教育小区8幢1单元101室住房房地产价值**  **资产评估司法鉴定意见书** | | |
|  |

**编号：楚正司鉴[2019]第0216号**

1. **基本情况**

委 托 方：武定县人民法院

委托鉴定事项：对被执行人李奇思、彭成丽所有的位于武定县教育小区8幢1单元101室的房屋一套，进行司法价值评估鉴定。

委托时间：2019年3月21日

鉴定材料：委托方提供的武定县人民法院委托鉴定书[编号（2019）武法鉴字第13号]1份，拍卖申请书1份，协商鉴定机构笔录1份，云南省楚雄彝族自治州中级人民法院民事判决书[（2016）云23民终102号]复印件 1份，被执行人彭成丽身份证复印件1份，云南省武定县人民法院执行裁定书[（2017）云2329执123号] 复印件1份，武定县国土资源局出具的武定县人民法院协助查询房地产通知书（回执）[（2017）字第90号]1份。

评估鉴定日期：2019年3月21日至2019年4月8日

评估鉴定地点：武定县教育小区8幢1单元101室李奇思、彭成丽住房房地产内，楚雄市环城西路166号楚雄正源司法鉴定中心办公室。

在场人员：彭成丽、耿荣、赵永祥、李顺。

评估鉴定标的物：李奇思、彭成丽所有的位于武定县教育小区8幢1单元101室住房房地产。

评估鉴定内容：李奇思、彭成丽所有的位于武定县教育小区8幢1单元101室住房房地产价值。

1. **基本案情**

申请执行人毕绍才与被申请执行人李奇思、彭成丽民间借贷纠纷一案，云南省武定县人民法院依据已经发生法律效力的云南省楚雄彝族自治州中级人民法院（2016）云23民终102号民事判决书和云南省武定县人民法院（2017）云2329执123号执行裁定书，向被执行人发出执行通知书，责令被执行人履行法律文书确定的义务，但被执行人未履行判决确定的义务，经申请执行人毕绍才申请，需对被申请执行人李奇思、彭成丽所有的位于武定县教育小区8幢1单元101室的房屋一套，进行司法价值评估鉴定。

1. **资料摘要**
2. 经济行为资料

1、武定县人民法院出具的 “编号（2019）武法鉴字第13号” 委托鉴定书；

2、云南省楚雄彝族自治州中级人民法院“（2016）云23民终102号” 民事判决书；

3、云南省武定县人民法院“（2017）云2329执123号” 执行裁定书。

（二）产权资料

1、武定县国土资源局出具的武定县人民法院协助查询房地产通知书（回执）“（2017）字第90号”1份；

2、本鉴定中心在武定县国土资源局查询到的《房屋所有权证》（证号：武房权证狮字第15329号）复印件1份；

3、本鉴定中心在武定县国土资源局查询到的《商品房购销合同》（合同编号：武房售字（2009）第30号）复印件1份。

（三）评估鉴定依据资料

1、法律、法规和政策性文件  
　　①《中华人民共和国房地产管理法》；  
　　②《中华人民共和国土地管理法》；  
　　③《中华人民共和国土地管理法实施条例》；  
　　④《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；  
　　⑤《中华人民共和国担保法》；

⑥《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》。

2、技术标准、规程、规范  
　　①《司法鉴定程序通则》；

②《资产评估执业准则-不动产》；

③《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

④《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

3、评估鉴定人员调查收集的相关资料   
　　①评估鉴定人员现场查勘和鉴定机构掌握的其他相关资料；  
　　②评估鉴定对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

**四、鉴定过程**

**（一）评估鉴定对象**

资产评估司法鉴定对象和鉴定范围：委托评估鉴定资产为李奇思、彭成丽所有的位于武定县教育小区8幢1单元101室住房房地产，具体情况如下：

1、房地产状况和权益状况：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋坐落 | | 武定县狮山镇香水庄教育小区8栋1单元101室 | | 地号 |  | |
| 房屋所有权人和土地使用权人 | | 李奇思 | | 房屋所有权证证号 | 武房权证狮字第15329号 | |
| 房屋共有权人 | | 彭成丽 | | 产权比率 | 该房屋按份共有，李奇思50.00%；彭成丽50.00%； | |
| 土地使用证 | | 未查询到 | | 国有土地使用证证号 |  | |
| 房  屋  状  况 | 幢（栋）号 | 结构类型 | 房屋总层数/所在层数 | 建筑面积 (㎡) | 设计用途 | 竣工时间 |
| 8 | 混合结构 | 6/1 | 125.11 | 住房 | 2009年 |
| 土  地  状  况 | 土地使用权面积(㎡) | |  | 使用权终止日期 |  | |
| 使用权类型 | | 根据武定县国土资源局不动产登记中心调阅的合同编号：武房售字（2009）第30号《商品房购销合同》，评估鉴定设定为划拨 | 土地用途 | 根据武定县国土资源局不动产登记中心调阅的合同编号：武房售字（2009）第30号《商品房购销合同》，评估鉴定设定为住宅用地 | |
| 房屋  装修  情况及布置情况 | 房屋装修外墙面为墙漆粉刷；室内客厅、饭厅地面为地板砖贴面，瓷砖踢脚线，墙面、天棚为乳胶漆罩面，天棚角线为石膏条装饰，客厅电视背景墙墙面为墙纸贴面装饰；饭厅旁卧室地面为地板砖贴面，瓷砖踢脚线，墙面乳胶漆罩面，天棚为塑料扣板吊顶；其余卧室地面为地板砖贴面，瓷砖踢脚线，墙面、天棚为乳胶漆罩面，天棚角线为石膏条装饰；厨房为阳台改造，地面为防滑地板砖贴面，瓷砖踢脚线，墙面乳胶漆罩面，天棚为塑料扣板吊顶；卫生间地面为防滑地板砖贴面，墙面瓷砖贴面到顶，天棚为塑料扣板吊顶。进户门为复合防盗门，室内卧室门为实木套装门，卫生间门为铝合金玻璃门，窗户为铝合金窗，外窗带防盗栏。装修新旧程度为七成新，房屋布置为四室两厅一厨两卫。 | | | | | |
| 配套设施状况 | 水、电、数字电视设施入户。 | | | | | |
| 备注 | **评估鉴定范围已包含现场勘查时的房屋所有权证登记的房屋（建筑物）、装修和房屋（建筑物）所占的分摊土地使用权，不含可单独安装及单独拆除、可移动的窗帘、窗帘盒、电视机、空调、冰箱、热水器、太阳能、整体浴房等设备设施和沙发、桌柜等家具，不含房地产任何交易税费。**  **上述房地产情况及新旧程度为鉴定人员现场勘查时的现场观察判断情况，本次评估鉴定时对鉴定对象现场进行拍照，对部分房屋及装修进行测量，但这些资料仅供相关当事人参考及评估鉴定计算使用，具体情况以当事人自行观察、测量及判断情况为准，鉴定机构与鉴定人员不对上述房地产情况和测量数据提供任何保证。**  **列入评估鉴定范围的所有建筑材料、建筑构件、装修材料均根据被执行人提供的情况及现场勘查并经评估鉴定人员进行比对后按经验进行认定，未经相关专业部门进行鉴定，鉴定机构与鉴定人员不对上述房地产及装修情况提供任何保证。** | | | | | |

2、区位状况：

⑴ 繁华程度：委托评估鉴定房地产坐落于武定县狮山镇香水庄教育小区8幢1单元101室，狮山镇为武定县城所在地。教育小区位于武定县城城区东南面，属于香水社区，周围有日用品店、旅社、饭店、学校等生活服务设施，附近有香水新村、武定县香水小学、武定县香水中学等多个机关单位办公、住宿综合区和居民小区，距繁华地段有一段距离，属住宅集中地段。

⑵ 交通条件：委托评估鉴定房地产通过小区道路连接108国道，108国道是通往禄劝县、昆明市、元谋县的老公路，道路通达性一般，道路相对狭窄，距离县城繁华地段有一段距离，总体评价交通条件一般。

⑶ 基础设施及公用设施条件：区域内地势有一定坡度，水、电、数字电视、电话、宽带网络通畅，基础设施齐全、公用设施配套。

⑷ 环境质量：区域内地势有一定坡度，周边为香水庄村，居住人口密度大，总体评价环境质量一般。

**（二）评估过程及方法**

根据《司法鉴定程序通则》、《资产评估准则》、《房地产估价规范》及相关法律、法规、政策性文件和技术标准、规程、规范，我中心接受委托后，进行了实地勘察和市场调查，以及我们认为有必要实施的其他资产评估司法鉴定程序。资产评估司法鉴定的详细过程如下：

1、接受委托及准备阶段

（1）我中心于2019年3月21日接受武定县人民法院委托评估鉴定该项目。我中心派出评估鉴定人员与委托方及当事方就本次资产评估鉴定的目的、范围、主要资产的特点，影响资产评估鉴定方案的有关问题进行了讨论研究。

（2）确定评估鉴定方案。依据《委托鉴定书》，制订评估鉴定工作计划，确定评估鉴定人员，组成资产评估司法鉴定工作小组。

2、现场调查阶段

根据委托鉴定资产特点进行实地勘察和市场调查。我中心于2019年3月21日派出鉴定人员3人对本次诉讼资产进行了现场勘查，并对附近房地产相关情况进行了调查了解。经对附近房地产相关情况进行调查了解，收集到交易情况相同或相似的住房交易案例若干。

3、选择评估鉴定方法

根据评估目的，结合《司法鉴定程序通则》、《资产评估准则》、《房地产估价规范》等相关评估法律法规中的有关规定及评估鉴定对象特点，鉴于该评估鉴定对象为住房房地产，经鉴定人员实地勘察，并依据所掌握的现有资料认真分析，根据评估鉴定对象实际情况结合司法鉴定交易假设、公开市场假设和持续使用假设及房地产评估替代原则，本次评估鉴定采用市场比较法进行评估鉴定，并运用数理统计分析的有关方法，结合鉴定人员的经验，最终确定鉴定对象的鉴定结果。

市场比较法是以替代原则为依据，将评估鉴定对象与在评估鉴定期间近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格进行交易期日、交易情况、区域因素、个别因素等的修正、调整，以估算评估鉴定对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式如下：

评估鉴定值=可比实例价格×交易期日调整系数×交易情况调整系数×区域因素调整系数×个别因素调整系数

**（三）、评定估算**

1、住房采用市场比较法评估估算

市场比较法是以替代原则为依据，将评估鉴定对象与在评估鉴定期间近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格进行交易期日、交易情况、区域因素、个别因素等的修正、调整，以估算评估鉴定对象的客观合理价格或价值的方法。

根据评估鉴定对象的用途、规模、档次、坐落位置、选取交易案例：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 案例 | 案例A | 案例B | 案例C |
| 项目 | 华翔帝景住宅 | 狮山南路商业街住宅 | 狮山大道电梯房住宅 |
| 位置 | 1幢3单元901室  401401401 | 2栋A区6单元401室  401401401 | A-301室 |
| 交易日期 | 2018.8.2 | 2018.8.13 | 2018.10.31 |
| 建筑面积(㎡) | 127.01 | 102.98 | 143.46 |
| 楼层 | 9/17 | 4/6 | 3/17 |
| 结构 | 框剪 | 框架 | 框剪 |
| 装修 | 中装 | 中装 | 未装 |
| 单价(元/㎡) | 3527.28 | 4016.31 | 3184.38 |
| 总价(元) | 448000 | 413600 | 456831 |

交易情况修正：以上所选择的几个比较案例，均为自由竞争市场上的正常平均价格，故不用修正。

交易日期修正：由于选取的均为近期（两年内）成功的交易案例，且目前武定县城的房地产市场价格相对平稳，故未作修正。

房地产状况修正，包括三个方面：A、区位状况修正；B、权益状况修正；C、实物状况修正。前面所选取的三个比较案例中权益相同均100％私有产权，无其它权属存在，故不用修正。下面仅对区位和实物状况进行修正，具体采用区域因素及个别因素进行调整。见下列修正表：

表一、因素条件说明表：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素内容 | | 评估鉴定  对象 | 案例A | 案例B | 案例C |
| 交易价格（元/㎡） | |  | 3527.28 | 4016.31 | 3184.38 |
| 交易情况 | |  | 正常 | 正常 | 正常 |
| 交易日期 | |  | 2018.8.2 | 2018.8.13 | 2018.10.31 |
| 区域因素 | 基础配套设施 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 交通便利程度 | 差 | 一般 | 好 | 一般 |
| 商业繁华程度 | 差 | 一般 | 好 | 一般 |
| 环境状况 | 一般 | 好 | 好 | 一般 |
| 区域规划 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 个别因素 | 新旧程度 | 2009年 | 2013年 | 2009年 | 2013年 |
| 结构 | 混合 | 框剪 | 框架 | 框剪 |
| 装修情况 | 简装 | 中装 | 中装 | 未装 |
| 房屋楼层 | 1/6 | 9/17 | 4/6 | 3/17 |
| 户型设计 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 面积（㎡） | 125.11 | 127.01 | 102.98 | 143.46 |
| 朝向 | 东西 | 南北 | 南北 | 南北 |
| 景观 | 一般 | 好 | 好 | 好 |



以上三个可比实例与评估鉴定对象位于同一供求圈内，且影响房地产价格的各因素比较接近，取各可比实例的比准价格的算术平均值作为评估鉴定对象的平米比准价格：

(2708元/㎡＋2831元/㎡＋2783元/㎡)÷3＝2774元/㎡

住房房地产评估价值＝2774元/㎡×125.11㎡＝347055元

2、确定房地产价值评估鉴定结果：

委托评估鉴定行为为房地产价值司法鉴定，目的为为武定县人民法院审理案件提供价值参考，根据委托鉴定书送检材料案情表述，评估鉴定最终目的是确定被执行房地产的拍卖价或变卖价，拍卖、变卖是在公开市场进行，符合市场价值交易双方自愿、理性、未受强迫情况，评估价值类型应为公开市场价值，但由于案件执行有一定的时间限制，采用拍卖、变卖方式存在竞价空间、竞价人数、双方谈判或确定交易周期、拍卖市场成交活跃程度等因素影响，将会产生一定程度的价格减损，根据评估鉴定对象区位、面积、新旧程度等具体情况，评估鉴定人员结合市场情况估计的合理的拍卖、变卖变现损失预计为正常评估价值的3%，扣除变现损失后的评估价值即为房地产评估鉴定结果。

房地产评估鉴定价值=347055元×（1-3%）=336643元

建筑面积单价=336643元÷125.11㎡=2690.78元/㎡

由于市场比较法选取的计算案例均为出让土地状态下的市场交易实例，所以上述计算结果为出让土地状态下的房地产鉴定价值，根据武定县不动产登记中心调阅的合同编号：武房售字（2009）第30号《商品房购销合同》，评估鉴定对象所占土地为划拨性质的土地使用权，为此鉴定结果应反映为划拨土地状态下的房地产价值，根据国家关于划拨土地的相关规定，划拨土地房地产转让后变更为出让土地必须补交土地出让金，依据云南省、楚雄州、武定县现行划拨土地补交土地出让金的规定，划拨土地补交的土地出让金为土地标定地价（评估地价）的40％，但由于未查询到委托评估鉴定对象土地使用权面积等相关数据，无法根据上述规定计算需补交的土地出让金，为此依据楚雄州人民政府楚政发【2002】21号《楚雄州人民政府关于国有土地使用权转让管理有关问题的通知》的规定，按照房改房划拨土地计算补交出让金，补交出让金金额为房地产交易价格的1%，计算如下：

划拨土地状态下房地产评估鉴定价值=336643元×（1-1%）=333277元 ≈333000元（取整）

建筑面积单价＝333000元÷125.11㎡=2661.66元/㎡

**（四）评估鉴定汇总**

(1)分析评估结论；

(2)整理评估工作底稿；

(3)汇总编写司法鉴定意见书初稿；

(4)评估机构内部逐级审核检验评估鉴定价值。

**（五）提交司法鉴定意见书阶段**

(1) 根据评估鉴定价值，进行必要的修改，确定评估鉴定意见，按照规范化要求编制资产评估司法鉴定意见书。

(2)并按我中心规定进行三级复核，最后完成资产评估司法鉴定意见书。

(3)向委托方正式提交资产评估司法鉴定意见书。

**五、分析说明**

评估鉴定对象为私人住房，鉴定时评估鉴定人员采用了市场比较法进行评估鉴定，评估鉴定的价值类型为公开市场价值，所谓公开市场价值是指在下列交易条件下最可能实现的价格：

1. 交易双方是自愿地进行交易的；
2. 交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；
3. 交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；
4. 交易双方掌握必要的市场信息；
5. 交易双方有较充裕的时间进行交易；
6. 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

本次评估鉴定得出的评估鉴定意见是在上述6个交易条件同时满足的前提下确定的，在使用本评估鉴定意见时，应对以上交易条件给予特别关注。

1. **鉴定意见**

经以上评估鉴定程序，委托评估鉴定房地产评估鉴定价值意见为人民币**333,000.00**元,人民币大写**:叁拾叁万叁仟元整（其中土地使用权按划拨土地进行评估鉴定）**。具体情况见《资产评估司法鉴定明细表》。

1. **特别事项说明**

本意见书中陈述的特别事项是指在已确定评估鉴定意见的前提下，评估鉴定人员已发现可能影响评估鉴定意见，但非评估鉴定人员执业水平和能力所能评定的有关事项和其他必须特别说明事项。

1、本中心对委托评估鉴定资产只进行价值估算并发表专业意见，为意见使用人提供价值（价格）参考依据，对评估鉴定对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估鉴定对象的法律权属提供保证。

2、本评估鉴定意见是在现有鉴定资料的基础上得出的鉴定意见，我们得出的评估鉴定意见与所提供鉴定资料的详实程度有关。

3、鉴定意见属于专家专业性意见，其是否被采信取决于办案机关的审查和判断，鉴定人和鉴定机构无权干涉。

4、本评估鉴定意见中房地产鉴定价值已包含现场勘查时的房屋所有权证登记的房屋（建筑物）价值、装修价值和房屋（建筑物）所占的分摊土地使用权价值，不含可单独安装及单独拆除、可移动的窗帘、窗帘盒、电视机、空调、冰箱、热水器、太阳能、整体浴房等设备设施价值和沙发、桌柜等家具价值，不含房地产任何交易税费。

5、本评估鉴定意见中房地产情况及新旧程度为鉴定人员现场勘查时的现场观察判断情况，本次评估鉴定时对鉴定对象现场进行拍照，对部分房屋及装修进行测量，但这些资料仅供相关当事人参考及评估鉴定计算使用，具体情况以当事人自行观察、测量及判断情况为准，鉴定机构与鉴定人员不对上述房地产情况和测量数据提供任何保证。

列入评估鉴定范围的所有建筑材料、建筑构件、装修材料均根据被执行人提供的情况及现场勘查并经评估鉴定人员进行比对后按经验进行认定，未经相关专业部门进行鉴定，鉴定机构与鉴定人员不对上述房地产及装修情况提供任何保证。

6、根据评估鉴定目的及用途，采用的价值类型为市场价值，但由于案件执行有一定的时间限制，采用拍卖、变卖方式存在竞价空间、竞价人数、双方谈判或确定交易周期、拍卖市场成交活跃程度等因素影响，为此本次评估鉴定过程中考虑了拍卖、变卖因素对委托评估鉴定资产价值的影响，鉴定结论已扣除评估鉴定人员根据市场情况估计的合理的拍卖、变卖变现损失。

7、委托评估鉴定资产目前为住房使用，本次评估未考虑房地产租赁权对评估鉴定意见的影响。

8、委托鉴定房地产土地使用权设定为划拨土地，房地产鉴定价值按划拨土地进行评估鉴定，评估计算过程中的划拨土地转让后变更为出让土地应补交的土地出让金数额为估计数值，具体金额应以实际交易时相关部门计算收取的为准。

9、由于鉴定材料或者客观条件限制，并非所有鉴定都能得出明确的鉴定意见。

10、鉴定活动遵循独立、客观、公正的原则，因此，鉴定意见可能对当事人有利，也可能不利，请相关各方本着慎重、客观的原则理解评估鉴定意见。

11、评估鉴定意见有效期自司法鉴定意见书出具之日起一年，即超过2020年4月7日该评估鉴定结果无效。

**以上特别事项提请委托方和报告使用者特备关注。**

特此鉴定

司法鉴定人：耿荣

执业证证号：532303002039

司法鉴定人：赵永祥

执业证证号：532303002040

楚雄正源司法鉴定中心

二○一九年四月八日

**资产评估司法鉴定意见书附件：**

本附件仅供委托方了解评估鉴定有关情况。

1、《资产评估司法鉴定明细表》；

2、编号（2019）武法鉴字第13号《武定县人民法院委托鉴定书》复印件1份；

3、武定县人民法院协助查询房地产通知书（回执）“（2017）字第90号”复印件1份；

4、武房权证狮字第15329号《房屋所有权证》复印件1份；

5、合同编号：武房售字（2009）第30号《商品房购销合同》复印件1份；

6、委托评估鉴定资产实物照片1份；

7、司法鉴定许可证复印件1份；

8、司法鉴定人执业证复印件2 份。

报 送：委托方（四） 存档：（一） 共印（五份）

地址:楚雄市环城西路166号 电话：0878-3130189