

玉溪市红塔司法鉴定所

司法鉴定意见书

编号： 玉市红塔司法房地【2018】鉴字第 055 号



司法鉴定机构许可证号：云司鉴登字 532406005 号

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：玉溪市红塔区棋阳路中所一幢四号

（邮政编码：653100）

联系电话：0877-2029758

目 录

一、	基本情况.....	1
二、	基本案情.....	1
三、	资料摘要.....	2
四、	鉴定过程.....	2
五、	分析说明.....	6
六、	鉴定意见.....	12
七、	鉴定相关证件及材料.....	15
八、	附件.....	16

一、基本情况

委托人：玉溪市中级人民法院司法技术处

委托鉴定事项：对叶金芬所有的位于江川县大街街道星云路西段 23 号景华苑 3 幢 2 单元 704 室房地产价值进行评估鉴定。

受理日期：2018.08.31

鉴定材料：

1. （2018）云 04 评 189 号司法鉴定委托书（由玉溪市中级人民法院司法技术处提供）

2. （2018）云 0421 民初 103 号民事判决书（由玉溪市中级人民法院司法技术处提供）

3. 《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》、《玉溪市江川区房屋档案查询结果通知书》（由玉溪市中级人民法院司法技术处提供）

鉴定日期：2018.08.31 至 2019.05.20

勘验地点：江川县大街街道星云路西段 23 号景华苑 3 幢 2 单元 704 室。

被鉴定对象：叶金芬所有的位于江川县大街街道星云路西段 23 号景华苑 3 幢 2 单元 704 室房地产。

二、基本案情

因江川区人民法院在执行申请执行人中国农业银行股份有限公司玉溪江川支行与被执行人叶金芬金融借款合同纠纷一案，受法院委

托,我所对涉案叶金芬所有的位于江川县大街街道星云路西段 23 号景华苑 3 幢 2 单元 704 室房地产价值进行评估鉴定。

三、 资料摘要

纳入本次鉴定的房地产为叶金芬所有的位于江川县大街街道星云路西段 23 号景华苑 3 幢 2 单元 704 室房地产。

鉴定对象:

江川县大街街道星云路西段 23 号景华苑 3 幢 2 单元 704 室的房地产,《房屋所有权证》:房权证江政字第 1500024907 号。所在建筑物共 19 层,所在层数 7 层,房屋所有权人:叶金芬,证载用途:住宅,建筑面积为 96.07 平方米。结构为:框剪结构。

《土地使用权证》:江国用(2015)第 0150296 号,土地使用权人:叶金芬。土地用途:城镇单一住宅用地,土地使用权类型:出让,使用权面积为 5.40 平方米。终止日期:2080 年 12 月 17 日。

四、 鉴定过程

(一) 鉴定实施过程

1. 前期准备

2018 年 08 月 31 日,接受该项目委托,并搜集了部分材料。

4. 现场踏勘

2019 年 05 月 14 日,抵达江川县大街街道星云路西段 23 号景华苑 3 幢 2 单元 704 室房地产进行现场勘察,拍照,至 2019 年 05 月 18 日最终形成鉴定基础资料。

3. 鉴定资料整理分析

2019 年 05 月 18 日至 2019 年 05 月 20 日，对鉴定对象资料进行分析整理。

4. 确定鉴定价值时点

价值时点是所评估的鉴定对象价值或价格对应的某一特定时间。要求房地产鉴定结果应是鉴定对象在价值时点的客观合理价格或价值。房地产鉴定的价值时点，原则上为完成鉴定对象实地查勘之日。根据本次评估的鉴定目的确定价值时点是 2019 年 05 月 14 日。

5. 价值类型

价值类型是指所评估的鉴定对象的某种特定价值或价格，包括价值或价格的名称、定义或内涵。本次评估的是鉴定对象现状利用条件下的市场价值。

6. 鉴定测算

2019 年 05 月 14 日至 2019 年 05 月 20 日，鉴定人员根据所掌握的资料并选用合适的鉴定方法，进行分析、计算。

7. 提交司法鉴定意见

2019 年 05 月 20 日鉴定机构向委托方提交司法鉴定意见书。

8. 鉴定报告使用期限

鉴定报告使用期限自完成鉴定之日起原则上为一年（即：2019 年 05 月 20 日至 2020 年 05 月 19 日）。但是市场状况变化很快或超出报告有效期时，需要重新鉴定评估。

（二）鉴定依据

1. 有关法律法规:

- 1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 2) 《中华人民共和国土地管理法》;
- 3) 《中华人民共和国物权法》;
- 4) 《中华人民共和国城乡规划法》;
- 5) 《司法鉴定程序通则》
- 6) 《云南省司法鉴定管理条例》

2. 有关技术标准:

- 1) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015 《房地产估价规范》;
- 2) 中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013 《房地产估价基本术语标准》;
- 3) 《司法部关于印发司法鉴定文书格式的通知》（司发通[2016]112 号）

3. 有关行为依据:

- 1) 司法鉴定委托书;
- 2) 《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》、《玉溪市江川区房屋档案查询结果通知书》;
- 3) 本鉴定机构鉴定人员实地查勘、调查、收集的相关资料;

4) 本鉴定机构掌握的有关市场信息资料;

(三) 鉴定方法选用

1. 鉴定技术路线

鉴定技术路线是指评估鉴定对象价值或价格所遵循的基本途径和指导整个鉴定过程的技术思路。是司法鉴定人对鉴定对象房地产价格形成过程的认识。确定房地产鉴定技术路线,也就是确定房地产价格形成过程。确定鉴定技术路线的结果和目的是:确定价格内涵和价格形成过程。确定房地产鉴定技术路线,要对鉴定对象房地产本身有充分的认识,要对交易各方的情况和交易过程有充分的了解。

房地产鉴定是司法鉴定人模拟房地产价格形成过程以确定房地产的客观合理价格的过程,房地产鉴定技术路线就是司法鉴定人模拟房地产价格形成过程、揭示房地产价格内涵时的思路。因此,房地产鉴定技术路线体现的正是鉴定对象房地产的价格形成过程,反映的正是鉴定对象房地产的价格内涵。

2. 鉴定方法选取

房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等,评估过程中应根据鉴定对象的实际情况选择适合的估价方法。

根据国家有关房地产估价的规定,遵循估价原则,依据估价目的,并结合鉴定对象的特点和我们掌握的资料,确定采用以下方法进行估价。市场比较法是通过类似房地产的成交价格来求取估价对象价值的方法。

市场法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产，因此，根据现有掌握资料和评估目的要求，结合具体情况，对估价对象江川县大街街道星云路西段 23 号景华苑 3 幢 2 单元 704 室房地产确定采用市场比较法进行估价。

（四）鉴定的结果

本着独立客观公正的总原则，经估价人员现场查勘和对估价对象所在区域的市场分析，按照司法鉴定和房地产评估的基本原则、程序，选择适宜的估价方法，在认真分析有关资料的基础上，经过测算并结合估价经验，最终确定鉴定对象叶金芬所有的位于江川县大街街道星云路西段 23 号景华苑 3 幢 2 单元 704 室房地产的市场价值（人民币）（取整）为：

单价：4004（元/m²）

评估总价值：384,664.00 元

（大写：人民币叁拾捌万肆仟陆佰陆拾肆元整）

五、 分析说明

根据国家有关司法鉴定和房地产估价的规定，遵循估价原则，依据估价目的，并结合估价对象的特点和我们掌握的资料，确定采用市场比较法进行价格鉴定：（过程略）

六、鉴定意见

经评估鉴定涉案的叶金芬所有的位于江川县大街街道星云路西段 23 号景华苑 3 幢 2 单元 704 室房地产，在认真分析有关资料的基础上，经过测算并结合估价经验，最终确定于 2019 年 05 月 14 日的在市场价格（人民币）（取整）为：

单价：4004(元/m²)

评估总价值：384,664.00 元

（大写：人民币叁拾捌万肆仟陆佰陆拾肆元整）

鉴定对象概况表

坐落	江川县大街街道星云路西段 23 号景华苑 3 幢 2 单元 704 室		
房屋所有权证号	房权证江政字第 1500024907 号		
权利人	叶金芬	证载结构	框剪结构
		建筑面积 (m ²)	96.07
登记用途	住宅	楼层	19
建成日期	2014 年	所在楼层	7
土地证号	江国用 (2015) 第 0150296 号		
地类 (用途)	城镇单一住宅用地	使用权面积 (m ²)	5.40
使用权类型	出让	终止日期	2080 年 12 月 17 日

司法鉴定人签字表

姓 名	司法鉴定人执业证号	签 字
郭一江	532406005018	
施宏坤	532406005017	

玉溪市红塔司法鉴定所

2019 年 05 月 20 日

七、 鉴定相关证件及材料

1. 司法鉴定房地产区位图；
2. 司法鉴定房地产图片；
3. 房屋所有权证（复印件）；
4. 土地所有权证（复印件）；
5. 玉溪市江川区房屋档案查询结果通知书；

八、附件

1. 司法鉴定许可证;
2. 司法鉴定人执业证;