

# 楚雄双赢司法鉴定所司法鉴定意见书

司法鉴定许可证号：532305004

# 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：云南省楚雄市鹿城南路 2 号新龙江广场 7 楼

联系电话：0878-3396568

# 楚雄双赢司法鉴定所罗云、杜娟房产价格评估司法鉴定意见书

双赢鉴字[2019]第6号

## 一、基本情况

委托人：楚雄市人民法院

委托鉴定事项：罗云、杜娟房产价格评估司法鉴定。

受理日期：2018年8月23日。

鉴定材料：委托方提供的不动产登记信息查询情况说明复印件1份，司法鉴定委托书原件1份，民事裁定书复印件1份，民事调解书复印件1份。

鉴定日期：2018年8月23日至2019年3月16日。

鉴定地点：委估房产坐落处、楚雄双赢司法鉴定所办公室。

在场人员：周小雄、罗晓红、谢洪辉。

被鉴定人：罗云、杜娟房产市场价格。

## 二、基本案情

因楚雄市人民法院拟对罗云、杜娟位于楚雄市鹿城镇东新路4号1幢2单元4层402室房产进行司法拍卖，现委托楚雄双赢司法鉴定所对罗云、杜娟上述房产市场价值进行评估，为楚雄市人民法院司法拍卖提供价值参考依据。

### 三、资料摘要

#### (一) 经济行为资料

1、 云南省楚雄市人民法院出具的“(2018)云2301委评46号”司法鉴定委托书;

2、 云南省楚雄市人民法院“(2017)云2301民初2965号”民事调解书复印件;

3、 云南省楚雄市人民法院“(2017)云2301民初2965号”民事裁定书复印件。

#### (二) 产权资料

不动产登记信息查询情况说明。

#### (三) 估价依据资料

##### 1. 法律、法规和政策性文件

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

《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。



### 3. 估价人员调查收集的相关资料

①估价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；

②估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料。

## 四、 鉴定过程

### （一）评估对象

本次委托评估的资产为私人住房 1 套，具体情况如下：

委估住房位于楚雄市鹿城镇东新路 4 号 1 幢 2 单元 4 层 402 室，该幢房屋为四层建筑，委估房屋位于第四层，框架结构，建筑面积 61.55 m<sup>2</sup>。实物状况：地坪为混凝土，内墙面为双飞粉刮白、果绿色墙裙，外墙面为水刷石饰面，木门、钢窗。

### （二）评估过程及方法

#### 1、评估过程

首先是收集资料及准备阶段。评估人员进入现场后根据委托方提供的资料，查看委托方提供的房屋产权资料，对房产用途、面积及位置等基本情况作初步了解。

其次是实地查勘阶段。对评估范围内的房产，评估人员进行必要的查勘鉴定，深入现场，逐项勘察实物，查看建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状、配套设施的安装使用情况，并将测量数据及查勘结果详细记入《房屋建筑物现场勘察表》中，作为评估计算的重要依据。

再次是评估作价阶段。在收集了各种资料的基础上,按照资产评估的各项要求,结合评估目的及被评估资产的实际情况,选择相应的方法,通过可靠途径,对委估房产进行评定估算。

## 2、评估方法

本次评估根据评估目的,结合估价对象的具体状况,采用市场比较法进行评估。

市场比较法指将估价对象与在估价时点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日期、交易情况、区域因素、个别因素等的修正,以估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式如下:

评估值=可比实例交易价格×交易期日调整系数×交易情况调整系数×付款方式调整系数×区域因素调整系数×个别因素调整系数

### (三) 评定估算

根据委估资产的特点,选择评估鉴定方法,进一步收集相关资料,进行市场调研,收集近期市场交易资料,按照规范的评估鉴定方法分析计算,确定评估鉴定价值。

### 评估价格计算过程

针对评估对象的功能及特点,评估方法采用市场比较法,对与评估对象在同一区域内的类似住宅进行了市场调查和比较分析,从中选取可比性较强的三个交易实例,详见下表:



(1) 比较因素条件说明表

比较因素		估价对象	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格		待估	4,428.00	4,295.00	4,516.00
房屋坐落		东兴路	东兴路州五交 化公司	东兴小区	东兴路阳光橙 旁
交易双方情况及交易 目的		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易时间		2018年8月	2018年7月	2018年7月	2018年7月
交易房地产状况		二手房	二手房	二手房	二手房
交易方式、付款方式		一次付款	按揭	按揭	按揭
土地使用权类型		划拨	划拨	划拨	划拨
房地产用途		住宅	住宅	住宅	住宅
区域 因素	商业繁华程度	好	好	好	好
	基础设施、公共 设施完善程度	基础设施达到 五通,医院、学 校等设施齐全	基础设施达到 五通,医院、 学校等设施齐 全	基础设施达到 五通,医院、 学校等设施齐 全	基础设施达到 五通,医院、 学校等设施齐 全
	交通便捷程度	好	好	好	好
	周边物业类型	周边以商业、住 宅物业为主	周边以商业、 住宅物业为主	周边以商业、 住宅物业为主	周边以商业、 住宅物业为主
	环境质量状况	一般	一般	一般	一般
	道路通达度	较好	较好	较好	较好
绿地覆盖率		无	无	无	无
距商业中心距 离		200m	400m	400m	300m
实物 因素	小区所处位置	小区内部	小区内部	小区内部	小区内部
	建成时间	1982年1月	1985年1月	1992年1月	1990年1月
	楼层	4层/4层	5层/5层	1层/6层	5层/5层
	建筑结构	框架	砖混	砖混	砖混
	层高	3米	3米	3米	3米
	平面布置	较差	一般	一般	一般
	室内装修	简单装修	简单装修	简单装修	简单装修
	物业管理	一般	一般	一般	一般
	面积(m <sup>2</sup> )	61.55	70	67.52	62

(2) 根据估价对象和可比实例各种因素具体情况, 编制比较因素条件指数表, 详见下表:

比较因素条件指数表

比较因素		估价对象	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格			4,428.00	4,295.00	4,516.00
交易双方情况及交易目的		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
交易房地产状况		100	100	100	100
交易方式、付款方式		100	101	101	101
土地使用权类型		100	100	100	100
房地产用途		100	100	100	100
区域因素	商业繁华程度	100	100	100	100
	基础设施、公共设施完善程度	100	100	100	100
	交通便捷程度	100	100	100	100
	周边物业类型	100	100	100	100
	环境质量状况	100	100	100	100
	道路通达度	100	100	100	100
绿地覆盖率		100	100	100	100
距商业中心距离		100	100	100	100
个别因素	小区所处位置	100	100	100	100
	建成时间	100	100	101	101
	楼层	100	100	102	100
	建筑结构	100	99	99	99
	层高	100	100	100	100
	平面布置	100	101	101	101
	室内装修	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	面积(m <sup>2</sup> )	100	100	100	100

### (3) 比较因素修正系数确定

比较因素修正系数表

比较因素		估价对象	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格			4,428.00	4,295.00	4,516.00
交易双方情况及交易目的		100/(100)	100/100	100/100	100/100
交易时间		100/(100)	100/100	100/100	100/100
交易房地产状况		100/(100)	100/100	100/100	100/100
交易方式、付款方式		100/(100)	100/101	100/101	100/101
土地使用年限		100/(100)	100/100	100/100	100/100
房地产用途		100/(100)	100/100	100/100	100/100
区域	商业繁华程度	100/(100)	100/100	100/100	100/100
	基础设施、公共	100/(100)	100/100	100/100	100/100



因素	设施完善程度				
	交通便捷程度	100/(100)	100/100	100/100	100/100
	周边物业类型	100/(100)	100/100	100/100	100/100
	环境质量状况	100/(100)	100/100	100/100	100/100
	道路通达度	100/(100)	100/100	100/100	100/100
	绿地覆盖率	100/(100)	100/100	100/100	100/100
	距商业中心距离	100/(100)	100/100	100/100	100/100
个别因素	小区所处位置	100/(100)	100/100	100/100	100/100
	建成时间	100/(100)	100/100	100/101	100/101
	楼层	100/(100)	100/100	100/102	100/100
	建筑结构	100/(100)	100/99	100/99	100/99
	层高	100/(100)	100/100	100/100	100/100
	平面布置	100/(100)	100/101	100/101	100/101
	室内装修	100/(100)	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100/(100)	100/100	100/100	100/100
	面积(m <sup>2</sup> )	100/(100)	100/100	100/100	100/100
比准价格	4,311.00	4,383.28	4,124.93	4,425.69	

#### (4) 评估单价的确定

对三个交易案例分别进行修正后，三个交易案例的比准价格差异不大，本次评估以三个交易案例的比准价格算术平均数作为评估单价：

$$(4,383.28 + 4,124.93 + 4,425.69) / 3 = 4,311.00 (\text{元}/\text{m}^2)$$

#### (5) 评估结果

委估房屋评估价值 = 评估单价 × 建筑面积

$$= 4,311.00 \text{ 元}/\text{m}^2 \times 61.55 \text{ m}^2$$

$$= 265,342.00 \text{ 元。}$$

#### (四) 评估汇总

- (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结果。

#### (五) 提交司法鉴定意见书阶段

(1) 进行必要的修改和机构内部对司法鉴定意见书的最终审核；

(2) 向委托方正式提交司法鉴定意见书。

### 五、分析说明

评估对象为私人住房，评估时评估人员采用了市场比较法进行评估，评估结论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。

本次评估得出的评估结论需在上述 6 个交易条件同时满足的前提下才能成立，在使用本评估结论时，应对以上交易条件给予特别关注。

### 六、鉴定意见



经以上评估程序，在评估基准日，委估房产评估价格为¥265,342.00元，人民币大写：贰拾陆万伍仟叁佰肆拾贰元正。具体如下：

### 资产评估结果明细表

评估基准日：2018年8月30日

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>	评估价值	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	楚雄市房权证鹿城字第00128719号	住房	砖混	1982/01	61.55	265,342.00	4,311.00	评估价值中含所分摊土地使用权价值

### 七、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结果的前提下，评估人员已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

1、根据委托方调查，委托评估房产所占土地使用权为划拨取得，在房产交易（拍卖）时，须向土地管理部门补缴土地出让金，因缴纳金额不详，本次评估时未扣除该项款项。

2、本所对委估资产只进行价格估算并发表专业意见，为报告使用者提供价格参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。

3、本评估结论是在现有鉴定资料的基础上得出的鉴定结论，我们得出的评估结论与所提供鉴定资料的详实程度有关。

- 4、本次评估未考虑物业费、卫生费等其他债权债务对评估价值的影响。
- 5、本次评估未考虑租赁等权益对评估价值的影响；
- 6、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；
- 7、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；
- 8、鉴定活动遵循独立、客观、公正的原则，因此，鉴定意见可能对申请人有利，也可能不利。
- 9、评估结果有效期自评估基准日起一年，即超过 2019 年 8 月 29 日该评估结果无效。

以上特别事项提请委托方和报告使用者特别关注。

司法鉴定人：



《司法鉴定人执业证》证号：532305004002

司法鉴定人：



《司法鉴定人执业证》证号：532305004005

楚雄双赢司法鉴定所

二〇一九年三月十六日

司法鉴定专用章



## 附 件

- 1、 司法鉴定委托书；
- 2、 不动产登记信息查询情况说明复印件；
- 3、 委估房产照片；
- 4、 鉴定机构许可证及鉴定人员执业证复印件；
- 5、 评估明细表。

# 云南省楚雄市人民法院 司法鉴定委托书

(2018)云 2301 委评 46 号

受委托部门	楚雄双赢司法鉴定所		
案由	民间借贷纠纷		
双方当事人	申请执行人：李群芳    联系电话 13769291277 被执行人：罗云、杜鹃    联系电话：13987846891		
案情摘要	本院依据已发生法律效力的大理市人民法院(2017)云 2301 民初 2965 号民事调解书，在执行李群芳申请执行罗云、杜鹃金融借款合同纠纷一案中，现需对被执行人罗云、杜鹃所有的位于楚雄市鹿城镇东新路 4 号 1 幢 2 单元 4 层 402 室房屋【房产证号：00128719 号】的房产进行价值评估。		
送检材料	与执行员李常富联系 (0878-3386761)		
鉴定目的	对被执行人罗云、杜鹃所有的位于楚雄市鹿城镇东新路 4 号 1 幢 2 单元 4 层 402 室房屋【房产证号：00128719 号】的房产进行价值评估。		
委托单位 或部门	名称	云南省楚雄市人民法院	
	经办人	李海楠	联系电话 0878-3386719
委托日期	2018 年 8 月 23 日		



# 不动产登记信息查询情况说明

权利人	罗云 杜娟				
证件类型	共有方式				
不动产权证号	证件号码				
产别	登记时间				
房屋座落	房屋性质				
幢号	楚雄市鹿城镇东新路4号1幢2单元4层402室				
1	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积
登记类型	2-402		4	4	61.55
登记原因	规划用途				
共同申请人	房屋状态				
	现房未抵押, 现房已查封 未关联期房				
	证件号码				*****

备注：此查询结果有效期为10天，此信息仅供不动产登记使用！

以上信息查询时间为2016-5-31至2018-07-03 10:09:05仅供参考。





房屋外观



客厅一角



阳台





卧室一角



卫生间



厨房



# 中华人民共和国 司法鉴定许可证 (正本)

机构名称：楚雄双赢司法鉴定所

法定代表人：周小雄

机构负责人：周小雄

机构住所：云南省楚雄市鹿城南路2号新龙江广场7楼

业务范围：司法会计鉴定；资产评估司法鉴定。

许可证号：532305004

社会信用代码：34530000077617279G

首次获准登记日期：2005年09月28日

颁证机关：云南省司法厅

有效期限：2018年02月28日至2023年02月27日 颁证日期：2018年02月28日











