

楚雄正源司法鉴定中心

资产评估司法鉴定意见书

楚正司鉴[2019]第 0336 号

司法鉴定许可证号：532303002

声 明

1、委托人应当向鉴定机构提供真实、完整、充分的鉴定材料，并对鉴定材料的真实性、合法性负责。

2、司法鉴定人按照法律、法规和规章规定的方式、方法和步骤，遵守和采用相关技术标准和技术规范进行鉴定。

3、司法鉴定实行鉴定人负责制度。司法鉴定人依法独立、客观、公正地进行鉴定，不受任何个人和组织的非法干预。

4、使用本鉴定文书应当保持其完整性和严肃性。

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

高 荣、山丽芳房屋价值资产评估

司法鉴定意见书

编号：楚正司鉴[2019]第 0336 号

一、基本情况

委 托 方：云南省楚雄市人民法院

委托鉴定事项：高 荣、山丽芳房屋价值资产评估司法鉴定。

受理日期：2019 年 5 月 22 日

鉴定材料：委托方提供的《司法鉴定委托书》[（2019）云 2301 委评 26 号]1 份，云南省楚雄市人民法院民事裁定书[（2017）云 2301 民初 355 号（复印件）1 份，禄丰县房地产管理所档案摘抄表（编号：LF5364）（复印件）1 份。

评估鉴定日期：2019 年 5 月 22 日至 2019 年 6 月 10 日

评估鉴定地点：禄丰县广通火车站个体经济园区、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：毛忠禄、耿荣、钟雪芳。

评估鉴定标的物：高 荣、山丽芳房屋。

评估鉴定内容：高 荣、山丽芳房屋价值。

二、基本案情

云南省楚雄市人民法院依据已经发生法律效力的云南省楚雄市人民法院（2017）云 2301 民初字第 355 号民事判决书，需对被执行人高 荣、山丽芳所有的位于禄丰县广通火车站个体经济园区的房产[房产证号：禄房权证 2006 字第 00020999 号，土地使用权证号：禄国用（2007）第 10435 号]房屋价值进行资产评估司法鉴定。

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“（2019）云 2301 委评 26 号”司法鉴定委托书；

2、云南省楚雄市人民法院民事裁定书[（2017）云 2301 民初 355 号。

（二）产权资料

1、禄丰县房地产管理所档案摘抄表（编号：LF5364）。

（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

本次评估鉴定资产为位于禄丰县广通火车站个体经济园区，建筑面积 257.79m²。

根据委托评估鉴定方提供的评估鉴定对象禄丰县房地产管理所档案摘抄表，评估鉴定对象的权属状况如下表所示：

所有权人	高 荣、山丽芳	建筑面积	257.79m ²
共有情况	共同共有	结构	砖混
所在层	1-3 层	总层数	3 层
设计用途	住宅	房屋状态	已抵押、已查封
坐落	禄丰县广通火车站个体经济园区		
房产证号	00020999，共 000336999-00033700		

（二）评估鉴定过程及方法

根据《司法鉴定程序通则》、《资产评估准则》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 5 月 22 日接受云南省楚雄市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《司法鉴定委托书》，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。我中心派出鉴定人员 2 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。