**李欣名下武定县狮山镇狮山南路商业街的综合用房（9栋02号）房地产价值**

**郭海名下武定县狮山镇狮山南路商业街的综合用房（9栋01号）房地产价值**

**资产评估司法鉴定意见书**

**楚正司鉴[2019]第0362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欣名下武定县狮山镇狮山南路商业街的综合用房房地产价值；郭海名下武定县狮山镇狮山南路商业街的综合用房房地产价值**  **资产评估司法鉴定意见书** | | |
|  |

**编号：楚正司鉴[2019]第0362号**

1. **基本情况**

委 托 方：武定县人民法院

委托鉴定事项：1、对被申请人李欣名下武定县狮山镇狮山南路商业街的房地产【土地使用权证号：武国用（2011）第06124号，房产权证号：武房权证狮字第09551号】，进行司法价值评估；2、对被申请人郭海名下武定县狮山镇狮山南路商业街的房地产【土地使用权证号：武国用（2011）第06123号，房产权证号：武房权证狮字第09552号】，进行司法价值评估。

委托日期：2019年5月14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31号]1份，评估拍卖申请书1份，申请人武定县农村信用合作联社营业执照复印件1份，申请人武定县农村信用合作联社法定代表人身份证明书1份，申请人武定县农村信用合作联社法定代表人身份证复印件1份，申请人武定县农村信用合作联社法律授权委托书1份，申请人武定县农村信用合作联社被授权人身份证复印件1份，被申请人郭海身份证复印件1份，被申请人李欣身份证复印件1份，云南省武定县人民法院执行裁定书[（2016）云2329执349号之一]复印件 1份，云南省武定县人民法院民事判决书[（2016）云2329民初61号]复印件 1份，《国有土地使用证》证号武国用（2011）第06124号复印件1份，《房屋所有权证》证号武房权证狮字第09551号复印件1份，《国有土地使用证》证号武国用（2011）第06123号复印件1份，《房屋所有权证》证号武房权证狮字第09552号复印件1份，协商评估机构笔录1份。

评估鉴定日期：2019年5月14日至2019年6月12日

评估鉴定地点：武定县狮山镇狮山南路商业街李欣综合用房（902）房地产内，武定县狮山镇狮山南路商业街郭海综合用房（901）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：耿荣、赵永祥、陈航、付博、郭海。

评估鉴定标的物：1、李欣名下武定县狮山镇狮山南路商业街的综合用房房地产；2、郭海名下武定县狮山镇狮山南路商业街的综合用房房地产。

评估鉴定内容：1、李欣名下武定县狮山镇狮山南路商业街的综合用房房地产价值；2、郭海名下武定县狮山镇狮山南路商业街的综合用房房地产价值。

1. **基本案情**

申请人武定县农村信用合作联社与张渝林、韩宗局、郭海、李欣金融借款合同纠纷一案，云南省武定县人民法院依据已经发生法律效力的（2016）云2329民初61号云南省武定县人民法院民事判决书和（2016）云2329执349号之一云南省武定县人民法院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，但被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务，经武定县农村信用合作联社申请， 1、对被申请人李欣名下武定县狮山镇狮山南路商业街的房地产【土地使用权证号：武国用（2011）第06124号，房产权证号：武房权证狮字第09551号】，进行司法价值评估；2、对被申请人郭海名下武定县狮山镇狮山南路商业街的房地产【土地使用权证号：武国用（2011）第06123号，房产权证号：武房权证狮字第09552号】，进行司法价值评估。

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31号”委托鉴定书；

2、云南省武定县人民法院“（2016）云2329执349号之一”执行裁定书；

3、云南省武定县人民法院“（2016）云2329民初61号”民事判决书。

（二）产权资料

1、《房屋所有权证》证号武房权证狮字第09551号复印件1份；

2、《国有土地使用证》证号武国用（2011）第06124号复印件1份；

3、《房屋所有权证》证号武房权证狮字第09552号复印件1份；

4、《国有土地使用证》证号武国用（2011）第06123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、同类或类似房地产市场交易等数据资料。

**四、鉴定过程**

**1、李欣名下武定县狮山镇狮山南路商业街综合用房房地产价值鉴定过程**

**（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欣名下武定县狮山镇狮山南路商业街综合用房房地产，具体情况如下：

1.房地产状况和权益状况：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋坐落 | | 武定县狮山镇狮山南路商业街 | | 地号 | A-D182S09-02 | |
| 房屋所有权人和土地使用权人 | | 李欣 | | 房屋所有权证证号 | 武房权证狮字第09551号 | |
| 土地使用证 | | 国有土地使用证 | | 国有土地使用证证号 | 武国用（2011）第  06124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 |
| 9栋02号 | 框架 | 4/1-4 | 279.59 | 综合用房 | 2009年 |
| 土  地  状  况 | 土地使用权面积(㎡) | | 130.80 | 土地用途 | 住宅 | |
| 使用权类型 | | 出让 | 使用权终止日期 | 2077.6.19 | |
| 房屋  装修  情况及布置情况 | 房屋装修外墙为墙漆粉刷；室内一层商铺地面为地板砖贴面，瓷砖踢脚线，墙面、天棚为双飞粉刮白；卫生间地面为地板砖贴面，墙面1.2米高瓷砖墙裙，其余墙面双飞粉刮白，天棚塑料扣板吊顶；商铺门为卷帘门，卫生间门为塑料门；二层进入三层为简易楼梯，二至四层地面水泥地板，墙面、天棚双飞粉刮白；卫生间地面为地板砖贴面，墙面1.2米高瓷砖墙裙，其余墙面双飞粉刮白，天棚塑料扣板吊顶，卫生间门为塑料门；二至四层门已拆除，窗户为铝合金推拉窗。  房屋属于改造未完工状态，房屋原布置：一层为商铺一间，卫生间一间，入户院子一个；二层为客厅一间，餐厅一间，厨房一间，卫生间一间，露台一个；三层为三室一厅一卫；四层为带卫生间的主卧室一间，室外露台一个。改造后现状布置为一层商铺一大间，卫生间一间，入户院子一个；二层房屋一大间，卫生间一间；三层二室一厅一卫；四层卧室一间，储物间一间，卫生间一间。一层层高前部分为3.2米，后半个部分层高3.5米，二、三层层高3米，四层层高4.6米。 | | | | | |
| 配套设施状况 | 水、电设施入户。 | | | | | |
| 备注 | **评估鉴定范围已包含现场勘查时的房屋所有权证、土地使用证登记的房屋（建筑物）、装修和房屋（建筑物）所占的独用土地使用权，不含上述鉴定资产以外的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、整体橱柜等设备设施和沙发、桌柜等家具，不含房地产任何交易税费。**  **郭海名下武定县狮山镇狮山南路商业街综合用房原进户院子拆除围墙、大门、进2楼楼梯后空地上新增的无规划许可证及准建证的建筑面积159.72㎡在建房屋（建筑物）在改造时对郭海（9栋01号）、李欣（9栋02号）原房屋进行了部分拆除，原房屋建筑面积、布置、结构等发生部分改变，根据被执行人提供的情况及评估鉴定人员现场勘查认为变动不大，仍按原房产证和土地证登记房地产情况进行评估鉴定，若司法拍卖后发生影响9栋01号、9栋02号两栋鉴定房地产权属、面积、房屋质量和使用相关功能等情况以及发生需恢复房屋原状或继续改造使用则可能需增加楼梯、隔墙、装修、水电等工程情况，由买受人自行解决和承担，鉴定机构与鉴定人员不对上述房地产情况提供任何保证。**  **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资产使用的所有建筑材料、建筑构件、装修材料、家具材料、设备等情况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，仅供参考，鉴定机构与鉴定人员不对上述材料、构件、设备情况提供任何保证。** | | | | | |

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狮山南路商业街，狮山镇为武定县城所在地。商业街小区为住宅、商业为一体的综合小区，委托评估鉴定房地产位于武定县教育体育局旁，周围有酒店、药店、餐馆、超市、医院等生活服务设施，附近有隆兴购物中心、嵘嘉商业广场、武定县体育馆、武定县疾病预防控制中心、武定楚昊大酒店、武定县教育体育局、武定县人民法院、武定县自然资源局等单位的办公区和居住、营业条件成熟的居民区，街道、房屋规划布置较为合理，地处繁华地段。

⑵交通条件：委托评估鉴定房地产紧邻狮山南路（狮山路南段）、沿河路，狮山南路为武定县城主街道，与县城主街道狮山大道相连，小区内部道路通畅，交通较为便利。

⑶ 基础设施及公用设施条件：区域内地势平坦，路灯等设施齐全，道路平整，有一定的绿化，水、电、数字电视设施入户，基础设施齐全、公用设施配套。

⑷ 环境质量：区域内地势平坦，街道规划、房屋布置较为合理，周围商铺林立，过往人流、车流量大，对住宅的使用白天有一定影响，但也促进了综合用房商铺的经营使用，总体评价环境质量优。

**（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5月14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5月14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商铺、住宅和综合用房交易案例若干。

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综合用房房地产，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，本次评估鉴定综合用房房地产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**

根据委托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，为客观真实的反映委托鉴定房地产的价值，市场比较法评估采用的技术路线为将鉴定对象一层临街实际作为商铺使用的部分按商铺计算，一层其余房地产和二层以上房地产按住宅用房进行计算，各层建筑面积参考房屋分户平面图、委托方提供的鉴定资料和评估鉴定人员现场测量数据计算确定，土地面积依据土地使用证证载面积确定。

一层商铺面积=94.09㎡

剩余住宅面积=279.59㎡-94.09㎡=185.50㎡

1.市场比较法计算一层商铺94.09㎡价值

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：

A、武定县狮山镇狮山路南段罗婺彝寨3号地4栋1号商铺交易案例：总价931000元，面积67.7平方米，单价13751.85元/㎡，交易日期2018年4月17日。

B、武定县狮山镇狮山南路商业街4栋A区商铺交易案例：总价919000元，面积61.14平方米，单价15031.08元/㎡，交易日期2018年2月24日。

C、武定县狮山镇狮山南路商业街4栋A区09号商铺交易案例：总价850000元，面积58.51平方米，单价14527.43元/㎡，交易日期2018年7月18日。

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，具体采用区域因素和个别因素进行调整。见下列修正表：

表一、因素条件说明表：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素内容 | | 鉴定对象 | 案例A | 案例B | 案例C |
| 交易价格（元/㎡） | |  | 13751.85 | 15031.08 | 14527.43 |
| 交易情况 | |  | 正常 | 正常 | 正常 |
| 交易日期 | |  | 2018.4.17 | 2018.2.24 | 2018.7.18 |
| 区域因素 | 基础配套设施 | 完善 | 完善 | 完善 | 完善 |
| 交通便利程度 | 好 | 一般 | 好 | 好 |
| 商业繁华程度 | 好 | 一般 | 好 | 好 |
| 环境状况 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 周围社区成熟度 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 个别因素 | 新旧程度 | 2009 | 2010 | 2009 | 2009 |
| 结构 | 框架 | 框架 | 框架 | 框架 |
| 装修情况 | 简装 | 普装 | 普装 | 普装 |
| 临街状况 | 一面临街 | 一面临街 | 两面临街 | 两面临街 |
| 临街宽度 | 好 | 好 | 一般 | 一般 |
| 面积㎡ | 94.09 | 67.7 | 61.14 | 58.51 |
| 商铺形状 | 好 | 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：

(14038元/㎡＋14594元/㎡＋14105元/㎡)÷3＝14246元/㎡

一层商铺房地产价值＝14246元/㎡×94.09㎡＝1340406元

2.市场比较法计算剩余住宅185.50㎡价值

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 | 商业街住宅 | 罗婺彝寨住宅 | 罗婺彝寨住宅 |
| 位置 | 2栋A区6单元401室  401401401 | 3号地8栋1单元**301室** | 3号地301室 |
| 交易日期 | 2018.8.13 | 2018.11.13 | 2018.7.20 |
| 建筑面积(㎡) | 102.98 | 129.87 | 128.52 |
| 楼层 | 4/6 | 3/7 | 3/5 |
| 结构 | 框架 | 框架 | 框架 |
| 装修 | 简装 | 简装 | 简装 |
| 单价(元/㎡) | 4016.31 | 4204.20 | 4528.48 |
| 总价(元) | 413600 | 546000 | 582000 |

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/㎡） | |  | 4016.31 | 4204.20 | 4528.48 |
| 交易情况 | |  | 正常 | 正常 | 正常 |
| 交易日期 | |  | 2018.8.13 | 2018.11.13 | 2018.7.20 |
| 区域因素 | 基础配套设施 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 交通便利程度 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 商业繁华程度 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 环境状况 | 一般 | 一般 | 好 | 好 |
| 区域规划 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 个别因素 | 新旧程度 | 2009年 | 2009年 | 2011年 | 2011年 |
| 结构 | 框架 | 框架 | 框架 | 框架 |
| 装修情况 | 未装 | 普装 | 普装 | 普装 |
| 房屋楼层 | 2-4/4 | 4/6 | 3/7 | 3/5 |
| 户型设计 | 好 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 物业管理 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 朝向 | 东西 | 南北 | 南北 | 南北 |
| 景观 | 一般 | 一般 | 好 | 好 |
| 转换为商业经营的影响因素 | 好 | 一般 | 一般 | 一般 |



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：

(4147元/㎡＋4213元/㎡＋4538元/㎡)÷3＝4299元/㎡

剩余住宅房地产价值＝4299元/㎡×185.5㎡=797465元

3. 确定房地产价值评估结果

一层商铺房地产评估价值＝14246元/㎡×94.09㎡＝1340406元

剩余住宅房地产价值＝4299元/㎡×185.5㎡=797465元

房地产评估价值=1340406元+797465元=2137871元

4.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，根据评估鉴定对象面积大、标的大、房屋使用需进行装修改造等具体情况，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5%，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=2137871元×（1-5%）=2030977元≈2031000元（取整）

建筑面积单价=2031000元÷279.59㎡=7264.21元/㎡

**2、郭海名下武定县狮山镇狮山南路商业街综合用房房地产价值鉴定过程**

**（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郭海名下武定县狮山镇狮山南路商业街综合用房房地产，具体情况如下：

1.房地产状况和权益状况：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋坐落 | | 武定县狮山镇狮山南路商业街 | | | 地号 | A-D182S09-01 | |
| 房屋所有权人和土地使用权人 | | 郭海 | | | 房屋所有权证证号 | 武房权证狮字第09552号 | |
| 土地使用证 | | 国有土地使用证 | | | 国有土地使用证证号 | 武国用（2011）第  06123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 |
| 9栋01号 | 框架 | | 4/1-4 | 279.59 | 综合用房 | 2009年 |
| 土  地  状  况 | 土地使用权面积(㎡) | | | 132.98 | 土地用途 | 住宅 | |
| 使用权类型 | | | 出让 | 使用权终止日期 | 2077.6.19 | |
| 列入评估鉴定范围的房地产装修  情况及布置情况 | 房屋装修外墙为墙漆粉刷；室内一层商铺地面为地板砖贴面，瓷砖踢脚线，墙面、天棚为双飞粉刮白；卫生间地面为地板砖贴面，墙面1.2米高瓷砖墙裙，其余墙面双飞粉刮白，天棚塑料扣板吊顶；商铺门为卷帘门，卫生间门为塑料门；二至四层地面水泥地板，墙面、天棚双飞粉刮白；卫生间地面为地板砖贴面，墙面1.2米高瓷砖墙裙，其余墙面双飞粉刮白，天棚塑料扣板吊顶，卫生间门为塑料门；二至四层房门已拆除，窗户部分为铝合金推拉窗，部分已封死；  房屋属于改造未完工状态，房屋原布置：一层为商铺一间，卫生间一间，入户院子一个；二层为客厅一间，餐厅一间，厨房一间，卫生间一间，露台一个；三层为三室一厅一卫；四层为带卫生间的主卧室一间，室外露台一个。改造后现状布置为一层商铺一大间，卫生间一间；二层房屋一大间，卫生间一间；二层的进户门已封住，目前为房屋一大间，卫生间一间；二层进入三层的预留楼梯口已用混凝土浇灌，三层为房屋四间，卫生间一间，露台一个，三层进入四层的预留楼梯口已用混凝土浇灌，四层为房屋两间，卫生间一间。原进户院子拆除围墙、大门、进2楼楼梯后空地新建四层房屋，目前处于未完工在建工程状态。一层层高前部分为3.2米，后半个部分层高3.5米，二、三层层高3米，四层层高4.6米。 | | | | | | |
| 未列入评估鉴定范围的新增房屋的情况 | 具体位置 | | 9栋01号综合用房原进户院子拆除围墙、大门、进2楼楼梯后空地 | | | | |
| 新增房屋面积 | | 1-4层均为：长6.6米、宽6.05米；  面积合计：6.6米×6.05米×4层=159.72平方米 | | | | |
| 新增房屋状况 | | 经勘查人员现场勘查，新增房屋基础、梁、柱、板已浇灌完成，一、四层墙体已部分砌筑，其余楼层未砌，其余装修未进行，除第4层布置为二室一厅一卫外，其余楼层均为房屋一间，一层层高3.5米高，其余楼层层高3米；新增房屋一至四层均设计为与原房屋合并使用，为方便使用，对原房屋部分进行拆除，整体破坏不大，外观观察轻微破损，新旧程度七成新，由于无规划许可证及准建证，所以本次评估鉴定不列入评估鉴定范围。 | | | | |
| 配套设施状况 | 水、电设施入户。房屋旁边的消防通道长19.5米，宽5米，面积97.5平方米，四周已用2米高围墙封闭，围墙内栽种竹子和花草,目前为鉴定房地产临时使用。 | | | | | | |
| 备注 | **评估鉴定范围已包含现场勘查时的房屋所有权证、土地使用证登记的房屋（建筑物）、装修和房屋（建筑物）所占的独用土地使用权。**  **评估鉴定范围不包含上述鉴定资产以外的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、整体橱柜等设备设施和沙发、桌柜等家具，不含房地产任何交易税费。不含原进户院子拆除围墙、大门、进2楼楼梯后空地上新增的无规划许可证及准建证的建筑面积159.72㎡在建房屋（建筑物）。**  **郭海名下武定县狮山镇狮山南路商业街综合用房原进户院子拆除围墙、大门、进2楼楼梯后空地上新增的无规划许可证及准建证的建筑面积159.72㎡在建房屋（建筑物）在改造时对郭海（9栋01号）、李欣（9栋02号）原房屋进行了部分拆除，原房屋建筑面积、布置、结构等发生部分改变，根据被执行人提供的情况及评估鉴定人员现场勘查认为变动不大，仍按原房产证和土地证登记房地产情况进行评估鉴定，若司法拍卖后发生影响9栋01号、9栋02号两栋鉴定房地产权属、面积、房屋质量和使用相关功能等情况以及发生需恢复房屋原状或继续改造使用则可能需增加楼梯、隔墙、装修、水电等工程情况，由买受人自行解决和承担，鉴定机构与鉴定人员不对上述房地产情况提供任何保证。**  **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资产使用的所有建筑材料、建筑构件、装修材料、家具材料、设备等情况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，仅供参考，鉴定机构与鉴定人员不对上述材料、构件、设备情况提供任何保证。** | | | | | | |

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狮山南路商业街，狮山镇为武定县城所在地。商业街小区为住宅、商业为一体的综合小区，委托评估鉴定房地产位于武定县教育体育局旁，周围有酒店、药店、餐馆、超市、医院等生活服务设施，附近有隆兴购物中心、嵘嘉商业广场、武定县体育馆、武定县疾病预防控制中心、武定楚昊大酒店、武定县教育体育局、武定县人民法院、武定县自然资源局等单位的办公区和居住、营业条件成熟的居民区，街道、房屋规划布置较为合理，地处繁华地段。

⑵交通条件：委托评估鉴定房地产紧邻狮山南路（狮山路南段）、沿河路，狮山南路为武定县城主街道，与县城主街道狮山大道相连，小区内部道路通畅，交通较为便利。

⑶ 基础设施及公用设施条件：区域内地势平坦，路灯等设施齐全，道路平整，有一定的绿化，水、电、数字电视设施入户，基础设施齐全、公用设施配套。

⑷ 环境质量：区域内地势平坦，街道规划、房屋布置较为合理，周围商铺林立，过往人流、车流量大，对住宅的使用白天有一定影响，但也促进了综合用房商铺的经营使用，总体评价环境质量优。

**（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5月14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5月14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商铺和住宅、综合用房交易案例若干。

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综合用房房地产，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，本次评估鉴定综合用房房地产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**

根据委托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，为客观真实的反映委托鉴定房地产的价值，市场比较法评估采用的技术路线为将鉴定对象一层临街实际作为商铺使用的部分按商铺计算，一层其余房地产和二层以上房地产按住宅用房进行计算，各层建筑面积参考房屋分户平面图、委托方提供的鉴定资料和评估鉴定人员现场测量数据计算确定，土地面积依据土地使用证证载面积确定。

一层商铺面积=94.09㎡

剩余住宅面积=279.59㎡-94.09㎡=185.50㎡

1.市场比较法计算一层商铺94.09㎡价值

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：

A、武定县狮山镇狮山路南段罗婺彝寨3号地4栋1号商铺交易案例：总价931000元，面积67.7平方米，单价13751.85元/㎡，交易日期2018年4月17日。

B、武定县狮山镇狮山南路商业街4栋A区商铺交易案例：总价919000元，面积61.14平方米，单价15031.08元/㎡，交易日期2018年2月24日。

C、武定县狮山镇狮山南路商业街4栋A区09号商铺交易案例：总价850000元，面积58.51平方米，单价14527.43元/㎡，交易日期2018年7月18日。

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，具体采用区域因素和个别因素进行调整。见下列修正表：

表一、因素条件说明表：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素内容 | | 鉴定对象 | 案例A | 案例B | 案例C |
| 交易价格（元/㎡） | |  | 13751.85 | 15031.08 | 14527.43 |
| 交易情况 | |  | 正常 | 正常 | 正常 |
| 交易日期 | |  | 2018.4.17 | 2018.2.24 | 2018.7.18 |
| 区域因素 | 基础配套设施 | 完善 | 完善 | 完善 | 完善 |
| 交通便利程度 | 好 | 一般 | 好 | 好 |
| 商业繁华程度 | 好 | 一般 | 好 | 好 |
| 环境状况 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 周围社区成熟度 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 个别因素 | 新旧程度 | 2009 | 2010 | 2009 | 2009 |
| 结构 | 框架 | 框架 | 框架 | 框架 |
| 装修情况 | 简装 | 普装 | 普装 | 普装 |
| 临街状况 | 一面临街 | 一面临街 | 两面临街 | 两面临街 |
| 临街宽度 | 好 | 好 | 一般 | 一般 |
| 面积㎡ | 94.09 | 67.7 | 61.14 | 58.51 |
| 商铺形状 | 好 | 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：

(14038元/㎡＋14594元/㎡＋14105元/㎡)÷3＝14246元/㎡

一层商铺房地产价值＝14246元/㎡×94.09㎡＝1340406元

2.市场比较法计算剩余住宅185.50㎡价值

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 | 商业街住宅 | 罗婺彝寨住宅 | 罗婺彝寨住宅 |
| 位置 | 2栋A区6单元401室  401401401 | 3号地8栋1单元**301室** | 3号地301室 |
| 交易日期 | 2018.8.13 | 2018.11.13 | 2018.7.20 |
| 建筑面积(㎡) | 102.98 | 129.87 | 128.52 |
| 楼层 | 4/6 | 3/7 | 3/5 |
| 结构 | 框架 | 框架 | 框架 |
| 装修 | 简装 | 简装 | 简装 |
| 单价(元/㎡) | 4016.31 | 4204.20 | 4528.48 |
| 总价(元) | 413600 | 546000 | 582000 |

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/㎡） | |  | 4016.31 | 4204.20 | 4528.48 |
| 交易情况 | |  | 正常 | 正常 | 正常 |
| 交易日期 | |  | 2018.8.13 | 2018.11.13 | 2018.7.20 |
| 区域因素 | 基础配套设施 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 交通便利程度 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 商业繁华程度 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 环境状况 | 一般 | 一般 | 好 | 好 |
| 区域规划 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 个别因素 | 新旧程度 | 2009年 | 2009年 | 2011年 | 2011年 |
| 结构 | 框架 | 框架 | 框架 | 框架 |
| 装修情况 | 未装 | 普装 | 普装 | 普装 |
| 房屋楼层 | 2-4/4 | 4/6 | 3/7 | 3/5 |
| 户型设计 | 好 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 物业管理 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 朝向 | 东西 | 南北 | 南北 | 南北 |
| 景观 | 一般 | 一般 | 好 | 好 |
| 转换为商业经营的影响因素 | 好 | 一般 | 一般 | 一般 |



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：

(4278元/㎡＋4347元/㎡＋4682元/㎡)÷3＝4436元/㎡

剩余住宅房地产价值＝4436元/㎡×185.50㎡=822878元

3.确定房地产价值评估结果

一层商铺房地产评估价值＝14246元/㎡×94.09㎡＝1340406元

剩余住宅房地产价值＝4436元/㎡×185.50㎡=822878元

房地产评估价值=1340406元+822878元=2163284元

4.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，根据评估鉴定对象面积大、标的大、房屋使用需进行装修及改造等具体情况，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5%，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=2163284元×（1-5%）=2055120元≈2055000元（取整）

建筑面积单价=2055000元÷279.59㎡=7350.05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**

评估鉴定对象均为综合用房房地产，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、交易双方是自愿的进行交易的；

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如下：

1、李欣名下武定县狮山镇狮山南路商业街综合用房房地产评估鉴定价值为人民币：2031000.00元，人民币大写：**贰佰零叁万壹仟元整**。

2、郭海名下武定县狮山镇狮山南路商业街综合用房房地产评估鉴定价值为人民币：2055000.00元，人民币大写：**贰佰零伍万伍仟元整**。

两宗房地产评估鉴定价值合计为人民币：4086000.00元, 人民币大写**:肆佰零捌万陆仟元整**。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。

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、土地使用证登记的房屋（建筑物）价值、装修价值和房屋（建筑物）所占的独用土地使用权价值，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、整体橱柜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。

本评估鉴定意见中房地产鉴定价值不含郭海名下武定县狮山镇狮山南路商业街综合用房原进户院子拆除围墙、大门、进2楼楼梯后空地上新增的无规划许可证及准建证的建筑面积159.72㎡在建房屋（建筑物）价值，请相关当事人特别关注。

5、郭海名下武定县狮山镇狮山南路商业街综合用房原进户院子拆除围墙、大门、进2楼楼梯后空地上新增的无规划许可证及准建证的建筑面积159.72㎡在建房屋（建筑物）在改造时对郭海（9栋01号）、李欣（9栋02号）原房屋进行了部分拆除，原房屋建筑面积、布置、结构等发生部分改变，根据被执行人提供的情况及评估鉴定人员现场勘查认为变动不大，仍按原房产证和土地证登记房地产情况进行评估鉴定，若司法拍卖后发生影响9栋01号、9栋02号两栋鉴定房地产权属、面积、房屋质量和使用相关功能等情况以及发生需恢复房屋原状或继续改造使用则可能需增加楼梯、隔墙、装修、水电等工程情况，由买受人自行解决和承担，鉴定机构与鉴定人员不对上述房地产情况提供任何保证。

6、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。

7、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，仅供参考，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。

8、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。

9、委托评估鉴定房地产目前均为综合用房使用，本次评估未考虑房地产租赁权对评估鉴定意见的影响。

10、委托评估鉴定资产属于查封的抵押资产，本次评估未考虑房地产抵押对评估鉴定意见的影响。

11、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。

12、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。

13、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6月11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。**

（此页无正文）

特此鉴定

司法鉴定人：耿荣

执业证证号：532303002038

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○一九年六月十二日

**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31号《武定县人民法院委托鉴定书》复印件1份；

3、武房权证狮字第09551号《房屋所有权证》复印件1份；

4、武国用（2011）第06124号《国有土地使用证》复印件1份；

5、武房权证狮字第09552号《房屋所有权证》复印件1份；

6、武国用（2011）第06123号《国有土地使用证》复印件1份；

7、委托评估鉴定资产实物照片3份；

8、司法鉴定许可证（复印件）1份；

9、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