

昆明云英恒司法鉴定所
司法鉴定意见书

司法鉴定许可证号：530103026

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：昆明市青年路鸿城广场 12 楼 28 号

联系电话：0871—63172772 传真：0871—63172778

邮编：650021

赵元益名下的位于永胜县永北镇凤鸣上街村 270 平方米宅基地及其地上 77.52 平方米土木结构房地产市场价值评估
鉴定意见书

云英恒鉴司[2019]房鉴字第 26 号

一、基本情况

委托人：云南省永胜县人民法院

委托事项：被执行人赵元益名下的位于永胜县永北镇凤鸣上街村 270 平方米宅基地及其地上 77.52 平方米土木结构的房地产进行价值评估鉴定。

受理日期：2019 年 07 月 15 日

鉴定材料：

- 1、云南省永胜县人民法院委托评估鉴定函；
- 2、《房屋所有权证》永房权证永北字第 00789 号；
- 3、《集体土地使用权证》N0：164951；
- 4、现场勘验记录表、现勘照片。

二、基本案情

因原告云南永胜农村商业银行股份有限公司与被告关玉洪、关志刚、赵元益等借款合同纠纷一案，云南省永胜县人民法院委托我所对被执行人赵元益名下的位于永胜县永北镇凤鸣上街村 270 平方米宅基地及其地上 77.52 平方米土木结构房地产价值进行评估鉴定。《房屋所有权证》永房

权证永北字第 00789 号、《集体土地使用权证》N0: 164951, 我所鉴定人员于 2019 年 07 月 18 日对鉴定对象进行了现场查勘、拍照等必要鉴定工作。

三、资料摘要

- 1、云南省永胜县人民法院委托评估鉴定函;
- 2、《房屋所有权证》永房权证永北字第 00789 号、《集体土地使用权证》N0: 164951;
- 3、现场勘验记录表、现勘照片。

四、鉴定过程及分析说明

(一) 鉴定程序

我所接受委托, 同委托方及相关方明确鉴定对象:

鉴定人员拟定鉴定方案, 确定鉴定基准日, 收集相关资料:

在委托方的组织下, 鉴定人员对鉴定对象进行现场查勘;

鉴定人员选定评估方法和计算公式, 验证有关技术材料, 进行必要而可能的调查和资料搜集, 评定估算;

汇总鉴定结果, 分析确定评估结论, 撰写鉴定意见书, 内部三级复核。

(二) 鉴定人员: 李林、张敏、蔡亿君

(三) 鉴定时间: 2019 年 07 月 18 日

(四) 鉴定地点: 永胜县永北镇凤鸣上街村

(五) 内容: 被执行人赵元益名下的位于永胜县永北镇凤鸣上街村 270 平方米宅基地及其地上 77.52 平方米土木结构房地产。

（六）鉴定对象描述与分析

（A）估价对象区位状况描述与分析

1、位置状况描述与分析

（1）坐落：永胜县永北镇凤鸣上街村，四至情况：四面均为巷道和农房，附近有：均为宅基地，配套设施相对较差。位置状况“较差”。

（2）方位：永胜县永北镇凤鸣上街村。

（3）与主要设施距离：距离永北镇百汇购物广场约为 2KM，综合“较好”。

（4）临街状况：不临街，通过巷道（不通车）与外界连接，临街状况“差”。

（5）所在楼幢位置：永胜县永北镇凤鸣上街村中间位置。

（6）朝向：楼宇主朝南、北。

（7）楼层：总层为 2 层，估价对象位 1-2 层。

2、交通状况描述与分析

（1）道路状况：周边有环城南路等主次干道，道路通达程度为“一般”；

（2）出入可利用的交通工具：占无公交线路，交通出行主要靠自驾，交通出行便捷度“较差”。

（3）交通管制情况：区域属于城市边缘地带，附近主要为民房，较少有交通管制措施。

（4）停车方便程度：属于城乡结合部，周边有露天停车，停车便捷程度“一般”。

3. 环境状况描述与分析

(1) 自然环境：估价对象所在区域属于城乡结合部地带，周边开发有很多房产，原始地貌及自然环境基本已城市化，自然环境“较好”。

(2) 人文环境：估价对象所在区域城市市区，治安状况较好，卫生条件较好。

(3) 景观：区域内主要有城景、街景。没有其他特殊景观。

4. 外部配套设施状况描述与分析

(1) 基础设施：估价对象位于城市市区内，供水、排水、供电、通信和有线电视与市政管网连接，可保证日常使用，基础配套设施“一般”。

(2)、公共设施成熟度：估价对象附近有学校、幼儿园、银行、卫生所、市场、派出所等市政配套设施，公共服务设施“基本完善”。

5. 区域状况未来变化趋势分析

估价对象位于永胜县永北镇凤鸣上街村，属于城乡交界处，随着城市发展，区域未来的产业空间布局将作为重点进行调整和优化，对估价对象房地产（民宅）价值有着积极的推动作用。

综上，估价对象区位状况较“一般”

(B) 估价对象实物状况描述与分析

1. 估价对象范围：

根据委托方提供的产权资料，纳入评估范围为赵元益名下的位于永胜县永北镇凤鸣上街村 270.00 平方米宅基地及其地上 77.52 平方米土木结构，本次评估包括房屋的所有权和土地在剩余使用年期的使用权，以及与房地产不可分割的水、电、装修以及配套的相关辅助设施在内的一切附

属物价值。不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产权益。

2. 土地基本状况:

(1) 名称: 永胜县永北镇凤鸣上街村。

(2) 四至: 北至本房山墙外皮、南至本房山墙外 3.6 米、西至本房后墙外皮、东至张瑾房后墙外皮。

(3) 面积: 270.00 平方米。

(4) 用途: 宅基地。

(5) 使用权来源: 划拨。

(6) 形状: 规整。

(7) 地形地势: 所处土地地形平坦, 地势平缓, 地质条件好。

(8) 开发程度: 至价值时点, 土地开发程度达到宗地红线内外“五通一平”(通路、通电、通讯、给水、排水)及场地平整。

(9) 宗地红线内场地平整, 已完成开发建设, 建有 1 幢 2 层土木结构的住宅。

3. 建筑物基本状况:

(1) 名称: 永胜县永北镇凤鸣上街村(现门牌号 29 号)房地产。

(2) 规模: 已完成开发建设, 建有 1 幢 2 层土木结构房产。总建筑面积 77.52 平方米。

(3) 用途: 住宅。

(4) 面积: 77.52 平方米。

(5) 层数: 总层数 2 层、所在 1-2 层。

(6) 朝向: 东西。

(7) 建筑结构: 土木结构。

(8) 户型: 根据需要进行隔断。

(9) 装饰装修

由于被告没有到达现场，未能进入内部，评估人员只能查勘外观。
墙为土墙、顶为土瓦。

(10) 层高：4 米。

(11) 建成时间：不详。

(12) 使用与维护状况：外墙脱落，资产占有方居住。

(13) 完损状况：使用状况良好。综合成新度为 5 成新。

(C) 估价对象权益状况描述与分析

1. 土地权属状况

(1) 土地使用权证号：《集体土地使用权证》N0：164951 号。

(2) 坐落：永胜县永北镇凤鸣上街村。

(3) 使用权人：赵元益。

(4) 使用权面积：270.00 平方米。

(5) 批准用途：宅基地

估价对象土地所有权为集体，土地用途为宅基地，土地已办理《集体土地使用权证》N0：164951 号，土地使用人为赵元益。

2. 建筑物权益状况

(1) 所有权证编号：《房屋所有权证》永房权证永北字第 00789 号。

(2) 坐落：永胜县永北镇凤鸣上街村。

(3) 所权人：赵元益。

(4) 建筑面积：77.52 平方米。

3. 他项权利状况

由于本次目的为司法诉讼目的需要，属于市场公允价值，故按无他项权利限制，提醒本报告使用者注意。

4. 其他限制权利状况：

根据评估人员现勘，估价对象处于自己使用，因此本次估价不考虑租赁对估价对象估价价值的限制性的影响，提醒本报告使用者注意。

5. 使用状况：正常使用。

6. 拖欠费用情况：委托方、原被告方未提供拖欠费用清单。由于本次目的为司法诉讼目的需要，属于市场公允价值。

7. 物业服务水平：自持物业，无专业管理公司，管理水平较差。

五. 鉴定依据

(一) 行为依据：云南省永胜县人民法院评估委托书。

(二) 法规依据：

(1) 《司法鉴定程序通则》

(2) 《中华人民共和国房地产管理法》；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》；

(4) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

(5) 《中华人民共和国资产评估法》已由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，现予公布，自2016年12月1日起施行；

(6) 其他相关的法律、法规等。

(7) 《中华人民共和国农村土地承包法》

(三) 取价依据：

(1) 《房屋所有权证》、《集体土地使用权证》；

- (2) 鉴定评估人员现场勘察鉴定记录、实拍照片等资料;
- (3) 鉴定人员现场咨询及查询网上价值等信息;
- (4) 本鉴定估价机构掌握的房地产市场相关资料。

六. 鉴定方法

通用的房地产评估方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法，估价人员认真分析所掌握的资料，根据《房地产估价规范》及周边类似房地产市场状况，结合估价对象的具体特点及估价目的，选取适当的估价方法对估价对象进行评估。

(一)、适用的估价方法

1、考虑到估价对象为农村宅基地房地产，测算土地成本有关资料较易获得，同时建筑物建造成本也比较透明，因此适合采用成本法进行估价。即采用房地分估的方式，首先采用合理的方法对土地价值进行估价，其次采用重置成本评估建筑物价值，将两者加总后，估算出估价对象价值。

(二) 不适用的估价方法

1. 假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，本地估价对象为建成后的房地产，虽有待开发潜力，但属于农村宅基地房产、开发完成后的价值不易确定。不适用此评估方法。

2. 估价人员通过对丽江市社会经济发展状况的了解，特别是估价对象周边区域类似房地产市场的调查研究，认为在估价对象周边类似宅基地房产成交实例很少，故不宜采用市场比较法进行评估。

3、在估价对象附近区域内，与估价对象类似的宅基地房产较少，出

租实例较少，不易收集出租实例租金，不可选用收益法

（三）估价技术路线

成本法的计算公式为：

房地产成本价值=房地产重置成本-折旧

房地产重置成本=土地取得成本+建安成本+前期费用+公共配套设施及代收费+不可预见费+管理费+投资利息+投资利润+应缴纳的税费。

七、鉴定意见

经过计算分析，得出鉴定结果如下：

被告赵元益名下位于永胜县永北镇凤鸣上街村 270 平方米宅基地及其地上 77.52 平方米土木结构房地产在鉴基准日（2019 年 07 月 18 日）的鉴定价值为 42.74 万元（大写：人民币肆拾贰万柒仟肆佰元整）。详见下表！

房地产评估结果一览表

价值时点： 2019年07月18日

委托方：云南省永胜县人民法院

原告方：云南永胜农村商业银行股份有限公司

被告方：赵元益

一、地上建筑物（有证部分）

序号	房屋所有权证	坐落	所有权人	幢号	结构	所在层数/总层数	设计用途	建成年限	建筑面积 (m ²)	重置单价 (元)	成新率	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	备注
1	永房权证永北镇字第00789号	永胜县永北镇凤鸣上街村	赵元益	1	土木结构	1-2/2	住宅	—	77.52	500.00	30.00%	150	1.16	
小计							—	—	77.52	—	—	—	1.16	

二、对应土地情况

序号	土地使用权证号	坐落	使用人	用途	使用权类型	终止日期	使用权面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	折合 (万元/亩)	评估总价 (万元)	
1	N0: 164951	永胜县永北镇凤鸣上街村	赵元益	宅基地	—	—	270.00	1,540.00	102.67	41.58	
小计										41.58	

房地合一总价（元）（一+二）

42.74

评估机构：昆明云英恒司法鉴定所

注：①、此价值未扣除拖欠的费用。

②、结果已包含室内装饰装修。未包含可移动家具、家电等。

③、此价值为房产和对应土地的综合价值。

八、特别事项说明:

1、本鉴定报告遵循司法鉴定基本原则：依法鉴定原则、独立鉴定原则、客观鉴定原则、公正鉴定原则。在客观、公正、科学、合理的工作原则上，结合鉴定目的对鉴定对象进行评估鉴定。以产权利益主体变动为前提，遵循资产持续经营原则、替代性原则、公开市场原则等操作性原则。我所及参加评估鉴定的人员与委托方及原被告之间无任何特殊利益关系，评估鉴定人员在评估鉴定工作中恪守职业规范。

2、由于鉴定对象为宅基地房地产、权属属于集体，根据《中华人民共和国土地管理法》规定，交易是不完全公开市场，对买受人受到限制，需满足购宅基条件，方可购买。

3、由于司法诉讼的需要，需对宅基地房地产的市场价值进行评估，土地价值评估人员通过对周边咨询，按评估的原则和方法进行测算所得。

九、附件

- 一、云南省永胜县人民法院司评估委托书；
- 二、司法鉴定许可证（复印件）；
- 三、鉴定人执业资格证书（复印件）；
- 四、现场勘验记录表；
- 五、《房屋所有权证书》、《集体土地使用权证》；
- 六、现场照片；

十、落款

司法鉴定人签名或盖章：

《司法鉴定人执业证》证号：530103026001

司法鉴定人签名或盖章：

《司法鉴定人执业证》证号：5301026028

昆明云英恒司法鉴定所

二〇一九年八月九日