

# 大理铭羽司法鉴定所对杨成斌所有的位于洱源县右所镇下山口 214 国道西侧房地产司法鉴定意见书

大理铭羽司法鉴定所[2019]鉴字第 021 号

## 一、基本情况：

委托人：大理市人民法院

委托鉴定事项：对杨成斌所有的位于洱源县右所镇下山口 214 国道西侧房地产市场价格价值评估。

委托日期：2019 年 5 月 13 日

鉴定基准日：2019 年 6 月 24 日

鉴定目的：为委托方确定鉴定对象在 2019 年 6 月 24 日房地产的市场价值提供价值参考依据。

## 二、基本案情：

大理市人民法院在执行中国邮政储蓄银行股份有限公司大理市支行申请执行杨吕凡、杨梅先、杨成斌、朱佳丽借款合同纠纷一案过程中，申请人中国邮政储蓄银行股份有限公司大理市支行向大理市人民法院申请司法鉴定评估，经大理市人民法院执行局审查后提出的鉴定评估内容为：依法评估被执行人杨成斌所有的位于洱源县右所镇下山口 214 国道西侧的房产（房屋所有权证号：洱房权证右所镇字第右 B-367 号，国有土地使用权证号：洱国用（2014）第 292 号）。委托大理铭羽司法鉴定所对上述房地产进行司法鉴定。

### 三、资料摘要：

- 1、《云南省大理市人民法院司法鉴定委托函》（（2019）大委鉴字第32号）一份，共二页；
- 2、《对外委托工作交接表》一份，共一页；
- 3、《云南省大理市人民法院执行裁定书》（（2019）云2901执311号之一）一份，共二页；
- 4、《云南省大理市人民法院执行裁定书》（（2019）云2901执311号之二）一份，共一页；
- 5、《云南省大理市人民法院通知书》（（2018）云2901执311号）二份，共二页；
- 6、《房屋所有权证》（洱房权证右所镇字第右B-367号）复印件一份，共三页；
- 7、《国有土地使用权证》（洱国用（2014）第292号）复印件一份，共四页；
- 8、《他项权利证书》复印件一份，共二页。

### 四、鉴定过程：

经与委托方电话联系，我所鉴定技术人员、大理市人民法院工作人员、申请人中国邮政储蓄银行股份有限公司大理市支行工作人员、被申请人杨吕凡于2019年6月24日对鉴定对象进行了现场查勘。

#### 1、鉴定对象概述

被鉴定对象杨成斌所有的房地产位于洱源县右所镇下山口214国道西

侧，本次鉴定对象的房产资料为：由委托人提供的《房屋所有权证》（洱房权证右所镇字第右 B-367 号）复印件证载：房屋所有权人：杨成斌；房屋坐落：洱源县右所镇下山口 214 国道西侧；产别：私有。房屋状况：

幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积（平方米）	设计用途
1	33032013	钢混结构	3	1-3	533.15	住宅
2	33032013	钢混结构	3	1-3	533.15	住宅
3	33032013	钢混结构	3	1-3	382.67	住宅

鉴定对象实际用途为独幢式住宅用房。

由委托方提供的中华人民共和国国有土地使用权证复印件：洱国用（2014）第 292 号；土地使用权人：杨成斌；座落：洱源县右所镇下山口 214 国道西侧；地号：5329301050030101500；图号：2885.50-603.25；地类（用途）：城镇住宅用地；使用权类型：出让；使用权面积：909.00 平方米，其中独用面积：909.00 平方米；终止日期：2079 年 04 月 08 日；填证日期：2014 年 11 月 04 日，填证机关：洱源县人民政府。

此次鉴定对象房地产经我所市场调查及小区相关信息的收集得知该房屋于 2013 年建成，南北朝向。

建筑物现状：3 幢建筑物外墙均为白族民居彩绘外墙漆、外墙砖；大院院门为实木门，门楼为使用泥塑石刻、民族特色彩绘、凸花砖、青砖、青瓦等材料组成一座串角飞檐的“三滴水门楼”，围墙为白族民居式照壁，院心地面为青石板地面。房屋内、外部状况完好，基础设施项目完备，满足使用要求。房屋内、外部状况基本完好，基础设施项目完备，满足使用要

求。

建筑物室内基本装修情况如下：

地面：地板砖、木地板；卫生间地面为防滑地砖。

墙面、顶棚：墙面为乳胶漆、背景墙；顶棚为乳胶漆、造型吊顶装饰；卫生间墙面贴瓷砖，顶棚为扣板吊顶。

其它室内装修：入户门为防盗门，室内为套装实木门，窗为铝合金窗。卫生间内设有蹲坑、坐便器、柜式面盆、浴缸、淋浴器等卫生洁具。

有线电视、电话、太阳能等设施齐备。房屋室内布局合理，装修质量良好。水电全通，市政配套设施完善。

## 2、区域因素分析：

杨成斌所有的房地产位于洱源县右所镇下山口 214 国道西侧，估价对象东临 214 国道控制红线，南临通道，西、北邻相邻户。附近交通便利，周围环境较好，无空气、水、固体废物、噪声等污染。区内治安状况较好，区内绿化等景观好。周围物业主要为居住、商业物业。道路、供排水、供电、通信、有线电视等已完备。周围公共服务设施完善，估价对象交通较便捷。整体看来，估价对象所处之处在地理位置、繁华程度、道路通达度、交通便捷度、基础设施配套等方面的条件良好。

## 五、分析说明：

（一）价值定义：鉴定意见书的鉴定意见是指鉴定对象在规划限定条件下，具备转让、出租的权利，在鉴定基准日状况条件下，在鉴定基准日的房地产公开市场价值。

(二) 估价依据:

1、国务院及有关部门颁布的法律、法规

(1)《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过,2007年10月1日施行);

(2)《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订,2004年8月28日实行);

(3)《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过,1995年1月1日施行);

(4)《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过,2016年12月1日施行);

(5)《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》(1990年5月19日国务院令第55号,1990年5月19日施行);

(6)《中华人民共和国房产税暂行条例》(1986年9月15日国务院发布,1986年10月1日施行);

(7)《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令第134号公布,2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过,根据2016年2月6日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第一次修订,根据2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订);

(8)《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中

华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》(中华人民共和国国务院令第 691 号, 2017 年 10 月 30 日国务院第 191 次常务会议通过, 2017 年 11 月 19 日公布施行。);

(9) 《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》(国家税务总局公告 2016 年第 23 号, 2016 年 5 月 1 日施行);

(10) 《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告 2016 年第 14 号, 2016 年 5 月 1 日施行);

(11) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发[1985]19 号, 1985 年 2 月 8 日发布施行);

(12) 《国务院关于发布〈征收教育费附加的暂行规定〉的通知》(国发[1986]50 号, 1986 年 7 月 1 日施行);

(13) 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(国务院令第 448 号, 2005 年 10 月 1 日施行);

(14) 《中华人民共和国印花税法暂行条例》(国务院令第 11 号, 1988 年 8 月 6 日发布, 1988 年 10 月 1 日施行);

(15) 《财政部、国家税务总局〈关于印花税法若干政策的通知〉》(财税[2006]162 号);

(16) 《城市房地产转让管理规定》(2001 年 7 月 23 日建设部第 45 次常务会议审议通过, 2001 年 8 月 15 日发布施行)。

(17) 中华人民共和国司法部令第 132 号《司法鉴定程序通则》。

2、地方政府及有关部门颁布的法律、法规、通知文件

(1)《云南省土地管理条例》(1999年9月24日云南省第九届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过,1999年9月24日施行)；

(2)《云南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(2005年11月30日发布施行)；

(3)《云南省财政厅、云南省地方税务局关于调查地方教育附加征收政策的通知》(云财综[2011]46号,2013年4月12日发布,2013年1月1日施行)；

(4)《云南省地方税务局贯彻国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知的意见》以及大理白族自治州地方税务局公告2010年第1号(2010年7月1日全州施行)；

(5)《大理州实施〈中华人民共和国土地管理法〉暂行办法》(大府规登(2005)24号)；

(6)《大理市人民政府印发“关于加强土地管理暂行规定”的通知》(大市政发〔2007〕4号)；

(7)《大理市人民政府关于进一步加强土地管理工作的通知》(大市政发〔2008〕48号)。

(8)云南省司法厅文件《云司通〔2016〕96号》(云南省司法厅转发司法部《关于印发司法鉴定文书格式的通知》)。

### 3、有关技术标准

(1)《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国家标准GB/T18508-2014,2014年7月24日发布,2014年12月1日实施)；

(2) 《城镇土地分等定级规程》(中华人民共和国国家标准 GB/T18507-2014,2014年7月24日发布,2014年12月1日实施);

(3) 《土地利用现状分类》(中华人民共和国国家标准 GB/T21010-2017,2017年11月1日发布,2017年11月1日实施);

(4) 《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015,2015年4月8日发布,2015年12月1日实施);

(5) 《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013,2013年6月26日发布,2014年2月1日实施);

(6) 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013,2012年12月25日发布,2013年7月1日实施);

(7) 《通用安装工程工程量清单计价规范》(GB50856-2013,2012年12月25日发布,2013年7月1日实施);

(8) 《房屋建筑与装饰工程工程量计价规范》(GB50854-2013,2012年12月25日发布,2013年7月1日实施);

(9) 《房屋建筑与装饰工程消耗量定额》(TY01-31-2015,2015年3月4日发布,2015年9月1日实施);

(10) 《通用安装工程消耗量定额》(TY02-31-2015)。

#### 4. 委托方提供资料

(1)、委托方提供的委托。

(2)、《房屋所有权证》复印件。

(3)、《国有土地使用权证》复印件。



(4)、《他项权利证书》复印件。

(5)、委托方提供的其它相关资料。

5. 估价人员实地勘察及调查了解相关资料。

6. 现行的《云南省建筑安装工程计价依据》、大理州洱源县建筑材料市场价格。

7. 我公司掌握的同类房屋的相关市场资料。

(三) 估价原则：此次估价遵循合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、估价时点原则。

合法原则：房地产估价必须以房地产合法使用为前提。

最高最佳使用原则：能给鉴定对象带来最高收益的使用，这种使用，是在法律允许、技术上可能、财务上可行。

替代原则：房地产价格遵循替代规律，有相同使用价格或相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

估价时点原则：由于房地产市场是不断变化的，在不同估价时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，本报告对委估房地产市场情况及其自身情况界定，均以其在估价时点已知或假设的状况为准。

(四) 估价思路和估价方法：

在选择鉴定估价方法时，应按照《房地产估价规范》及国家有关规定，遵循估价原则，根据鉴定对象的具体特点、鉴定目的和鉴定人掌握的资料情况等，确定适当的估价方法。

鉴定对象房地产位于洱源县右所镇下山口 214 国道西侧。

根据鉴定对象具体状况及鉴定目的，根据鉴定人员掌握的资料，估价对象所在区域房地产市场内近期类似房地产交易鲜少，交易实例难以搜集，所以不选取市场法为本次估价的方法。本次估价对象周围面积相近，结构相同，格局相似的类似物业有潜在的租赁市场，同时，考虑估价对象现有租约期内租金、租约期结束后的租金水平及区域内类似房地产的租金水平上涨趋势，故将收益法作为本次估价的方法。同时，以房地产价格各个组成部分之和为基础来求取房地产的价值，房产部分以成本法测算房产重置价值构成的相关成本、费用、税金及利润，土地价值部分采用剩余法求取。

1) 收益法：是指预计鉴定对象未来每年的正常净收益，选用适当的收益率将评估对象在未来每年的正常净收益折算至估价时点后累加，以此估算鉴定对象的客观合理价格或价值的方法。

净收益逐年按比例递增、可获收益为有限年收益法测算公式：

$$V = \frac{A}{Y-S} \times \left[ 1 - \left( \frac{1+S}{1+Y} \right)^n \right]$$

V——估价对象评估价值；

A——房地产纯收益（净收益=毛租金收入-空置损失-运营费用）；

Y——还原率（还原率的确定方法归纳起来主要有市场提取法、安全利率加风险调整值法、复合投资收益率法和投资收益率排序插入法4种）此次估价采用安全利率加风险调整值法；

S——逐年递增比例

n——估价对象收益年限（以土地剩余使用年限、建筑物剩余经济寿命两者孰短确定）。

## 2) 成本法:

房产部分成本法: 是指求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格, 扣除折旧, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。根据估价对象实际开发程度, 估价对象的成本构成包括, 前期工程费用、建筑安装工程费、管理费、投资利息、税金及投资利润。

成本法测算公式: 房产价值=建筑安装工程费+专业费+管理费+销售费用+投资利息+销售税费+投资利润。

重置价值: 以建筑物为整体, 选取与该类建筑物的建筑安装工程费密切相关的某种计量单位(如单位建筑面积、单位体积、延长米等)为比较单位, 调查在价值时点的近期建成的类似建筑物的单位建筑安装工程费, 专业费、管理费、销售费用、投资利息、销售税费、投资利润, 对其进行适当处理后得到建筑物重置价值。

土地部分剩余法: 是在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上, 扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等, 以价格余额来估算待估宗地价格的方法。

计算公式如下:

$$P=A-B-C$$

式中:P: 待估宗地价格; A: 不动产总价; B: 整个开发项目的开发成本; C: 客观开发利润。

(五) 鉴定作业日期: 2019年5月13日至2019年7月20日。

(六) 本鉴定意见书应用的有效期: 鉴定意见书所示鉴定结果为鉴定

对象 2019 年 6 月 24 日的市场价值，使用期限自提交鉴定意见书之日起一年内有效，如使用鉴定意见书的时间与鉴定意见书的时间相差一年以上，我们对此结果造成的损失不承担任何责任。

（七）风险提示：

1. 鉴定对象可能因区域规划、功能定位、市政建设、交通条件、生态环境、使用状况等因素变化导致市场价值减损。

2. 鉴定对象可能因房地产市场变化、国家宏观政策和经济形势变化、房地产相关税费和银行利率调整等因素变化导致市场价值减损。

3. 鉴定意见书使用者应合理使用评估价值。关注处置房地产时快速变现费用变化对鉴定对象市场价值的影响；关注鉴定意见书出具后至变现时是否会出现法定优先受偿权利。

4. 使用者应定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价格进行再评估。

（八）委鉴资产评估的特点

1、强制处分

处分标的物的拍卖属于强制性的司法行为，原产权人没有权利讨价还价，处分行为也一定要在规定的时间内完成，如果拍卖不成，通常由法院主持拍卖标的物折价抵偿债务。

2、快速变现

由于拍卖交易方式的特点，买受人（购得拍卖标的的竞买人）在较短的时间内决定购买，没有充分的考虑时间，也没有足够的时间对拍卖标的

物作充分了解，特别是需在短时间内支付全部款项，承担的风险较大，因此其价格一般较正常交易低。

### 3、消费者心理因素

购买者由于消费心理的影响，在购买前已先期认为处分被拍卖的标的物价格会低于正常市场价格，使得拍卖标的物的价格较低。

### 4、购买者的额外支出

由于竞买拍卖标的物可能产生拍卖及其相关费用，成为购买者之额外的成本，使之希望得到较低的价格，以弥补该支出。

### （九）变现能力：

房地产变现能力是指假定在估价时点变现时，在没有过多损失的情况下，将鉴定对象房地产转换为现金的可能性。

通用性：鉴定对象土地用途为城镇住宅用地，房地产为独幢式住宅用房，通用性强。

独立使用性：鉴定对象使用经营不受其他房地产影响，独立使用性强；

可分割转让性：根据合法用途和产权状况，鉴定对象可分割转让性弱；

快速变现价值：假定在鉴定时点强制处分鉴定对象，因卖方价外手续费、竞价空间、双方无合理的谈判周期、快速变现的付款方式及目前拍卖市场成交活跃程度等因素，将会产生一定的价格减损。

变现能力：在当前市场条件下，鉴定对象同一供求圈内房地产市场上存在一定的交易量，交易案例可以收集，鉴定对象变现能力一般。

## 六、鉴定意见

根据鉴定目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经我所鉴定技术人员现场查勘和对当地交易市场分析，依照估价规程，遵循估价原则，按照估价程序并选择收益法和成本法两种估价方法进行评估，两种方法所得结果接近，经综合分析认为，采用简单算数平均得出本次估价结果。故鉴定杨成斌所有的位于洱源县右所镇下山口 214 国道西侧房地产在鉴定基准日的公开市场价值为：**根据规范取整：单价 3306 元/m<sup>2</sup>，建筑面积为 1448.97 m<sup>2</sup>，**

**房地产总价：人民币 4790295 元（大写金额：肆佰柒拾玖万零贰佰玖拾伍元整）（包含土地价值）。**

**特别提示：此评估价值不包含交易时产生的税收及相关费用。**

## 七、附件

- 1、《云南省大理市中级人民法院司法鉴定委托函》（（2019）大委鉴字第 32 号）一份，共二页；
- 2、《对外委托工作交接表》一份，共一页；
- 3、《云南省大理市中级人民法院执行裁定书》（（2019）云 2901 执 311 号之一）一份，共二页；
- 4、《云南省大理市中级人民法院执行裁定书》（（2019）云 2901 执 311 号之二）一份，共一页；
- 5、《云南省大理市中级人民法院通知书》（（2018）云 2901 执 311 号）二份，共二页；
- 6、《房屋所有权证》（洱房权证右所镇字第右 B-367 号）复印件一份，共三页；

7、《国有土地使用权证》（洱国用（2014）第292号）复印件一份，共四页；

8、《他项权利证书》复印件一份，共二页；

8、鉴定对象现场勘查记录表、现场照片、位置图；

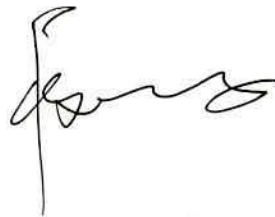
9、司法鉴定机构《司法鉴定许可证》复印件一份；

10、司法鉴定人资质证书复印件一份。

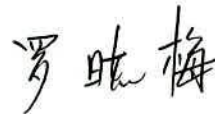
## 八、落款

司法鉴定人	证书编号	鉴定人签字
-------	------	-------

段灿辉	532911021001	
-----	--------------	--



罗晓梅	532911021002	
-----	--------------	--



何春芸	532911021003	
-----	--------------	--



大理铭羽司法鉴定所

2019年7月20日



房权证

字第

号

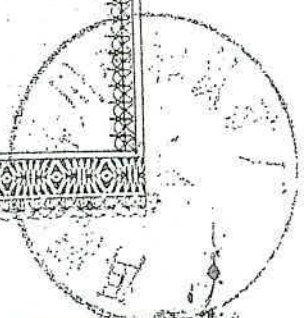
右所镇

右B-367

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

与原件相符
经办人 张明
复核人 杨文

发证机关



080223



权利人 杨成斌						
坐落 洱源县右所镇下山口214国道西侧						
幢)号				产别	私有	
号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	33032013	钢混结构	3	1-3	533.15	住宅
	33032013	钢混结构	3	1-3	533.15	住宅
	33032013	钢混结构	3	1-3	382.67	住宅

人 等 人 共有权证号自 至

土地使用情况摘要

证号 洱国用(2014)第292号 使用面积(平方米) 909  
 性质 出让 使用年限 2014年11月4日至2079年月日

设定他项权利摘要

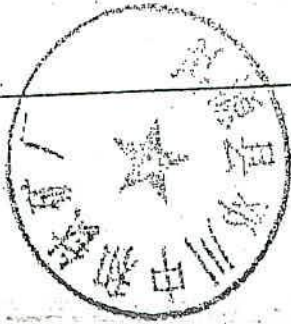
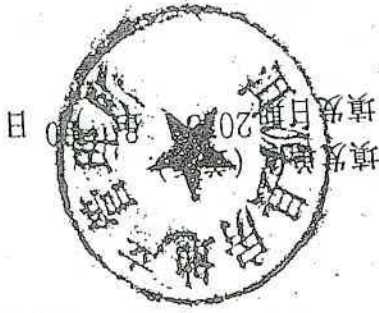
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期

与原件相符  
 张明宇  
 日期



000626

000425



与原件相符

2008年10月0日

张明

记

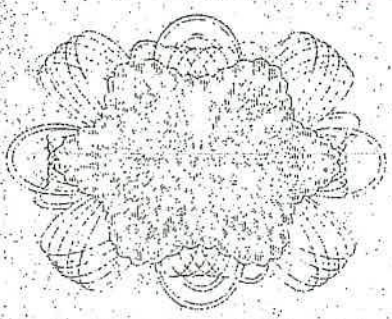
附

张... 张... 张...  
张... 张... 张...  
张... 张... 张...

洱 国用 ( 2014 ) 第 292 号

土地使用权人	杨成斌		
座 落	洱源县右所镇下山口214国道西侧		
地 号	53293010500301 01500	图 号	2885.50-603.25
地类 (用途)	城镇住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2079-04-08
使用权面积	909.00 M <sup>2</sup>	其中	
		独用面积	909.00 M <sup>2</sup>
		分摊面积	M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



洱源县人民政府 (章)  
2014 年 11 月 04 日

000427

记 事

1-04 1、本宗地四至：  
西至：本宗地界址线邻214国道控制红线20米处；  
南至：本宗地界址线邻肖学标、杨吕凡户；  
东至：本宗地界址线邻杨吕凡户；  
北至：本宗地界址线邻杨吕凡、马建平户；  
名称变更登记：由“王阿白”变更为“杨成”  
同时，注销原《国有土地使用证》洱国用  
13) 第341号，新《国有土地使用证》为洱国用  
14) 第292号。



# 宗地图

单位: m. m

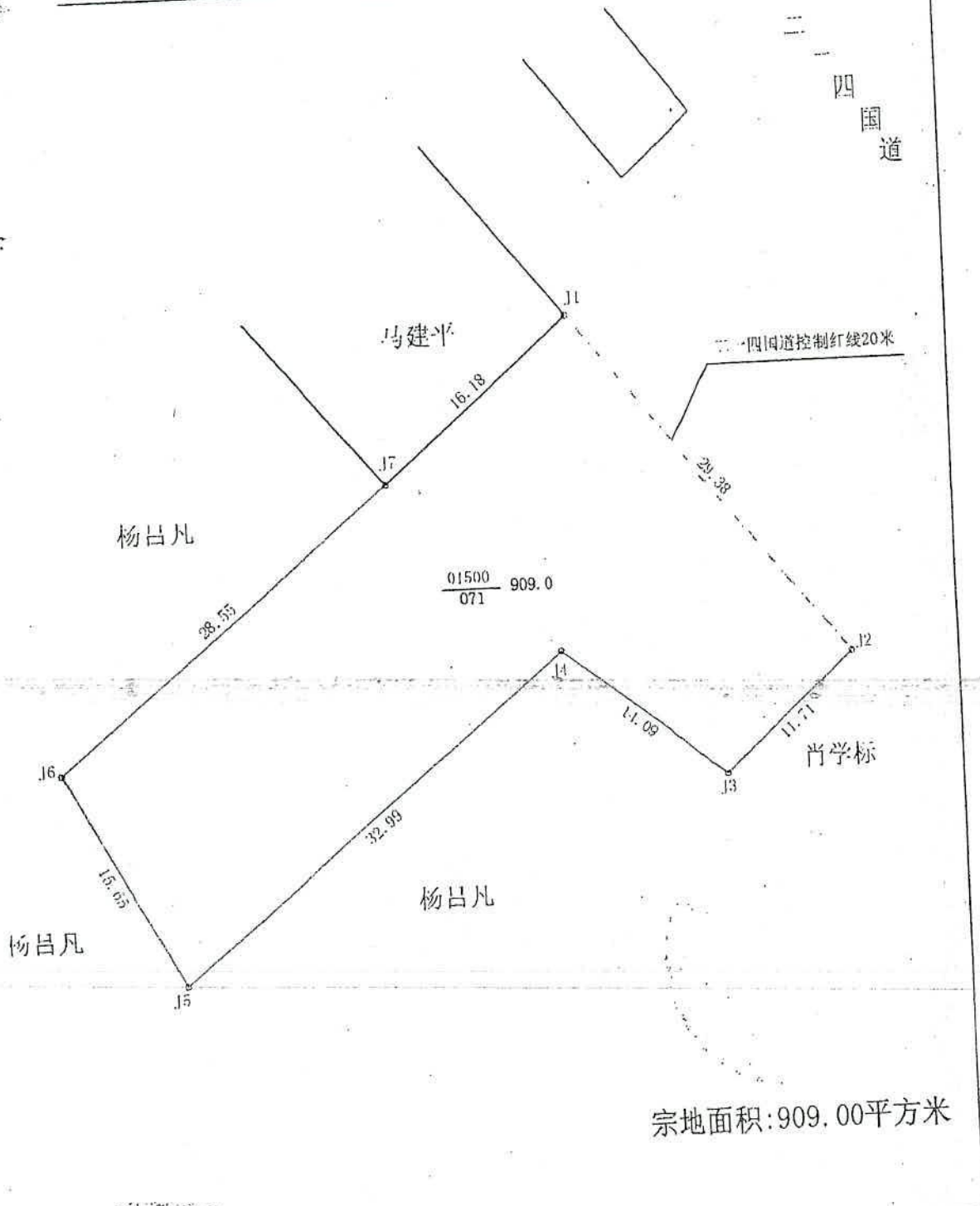
3293010500301-01500

权利人: 杨成斌

张明辉

3885.50-603.25

杨成斌 郭



宗地面积: 909.00平方米

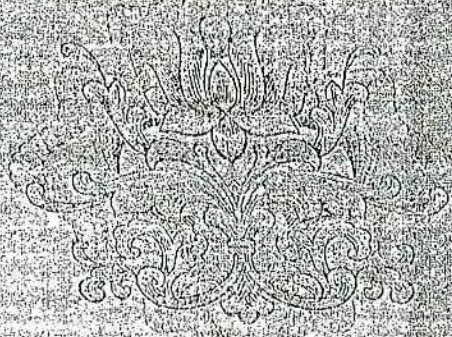
和寿中测绘有限责任公司

1:400

绘图员: 和寿中  
审核员: 和路保



000429



中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2008版)  
建房注册号: 53090

000536

根据《中华人民共和国物权法》，房屋  
他项权证书是权利人享有房屋他项权利的  
证明。



与原件相符  
 2015-08-03  
 复核人 罗明



填发单位(盖章)

附记  
 TLV20150803001, SPV20150927002, 借款期限: 10年

房屋产权证号	右B-367
房屋所有人	杨成斌
房屋坐落	洱源县右所镇下山1214国道西侧
抵押借款	抵押借款
抵押数额	叁佰万元整
日期	2015-08-03 15:36:21

中国邮政储蓄银行股份有限公司大理市支行

房屋证 字第

# 房地产现场勘查记录表

现场查勘时间： 2019 年 06 月 24 日

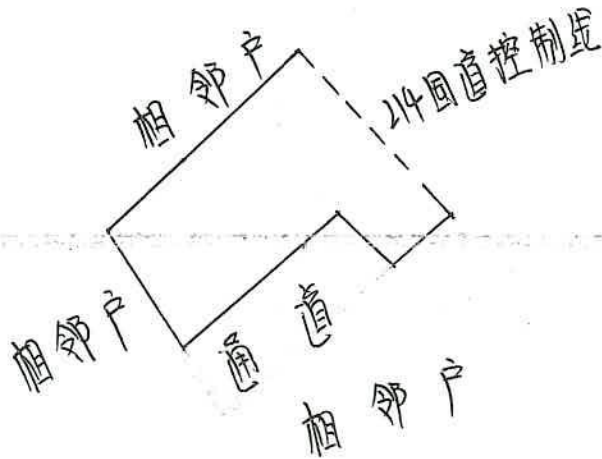
房屋坐落权利人		洱源县右所镇下山口 214 国道西侧						
房屋所有权人		杨成斌		评估目的	司法鉴定			
房屋所有权证号		房权证右所镇字第右 B-367 号						
项目名称		大理铭羽司法鉴定所对杨成斌所有的位于洱源县右所镇下山口 214 国道西侧房地产司法鉴定意见书						
土地使用权证号		洱国用(2014)第 292 号			使用权面积	909.00 m <sup>2</sup>		
使用权类型		出让	土地形状	不规则		终止日期	2079 年 04 月 08 日	
房屋建成时间		2013 年	使用状况	<input checked="" type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 出租 <input type="checkbox"/> 空置		现状用途	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 商铺	
房屋登记用途		住宅	建筑面积	1448.97 m <sup>2</sup>	户型结构	__房__厅__厨__卫__阳台		
使用状况		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏 <input type="checkbox"/> 危房				朝向	南北	
维修保养情况		<input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差		通风采光	<input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差		建筑结构	钢混结构
物管类型		<input type="checkbox"/> 小区 <input type="checkbox"/> 大院 <input type="checkbox"/> 单体楼 <input type="checkbox"/> 封闭 <input type="checkbox"/> 半封闭 <input type="checkbox"/> 开放			所在层数			
景观		<input type="checkbox"/> 公园 <input type="checkbox"/> 小区园景 <input type="checkbox"/> 望海 <input type="checkbox"/> 人工湖		公交线路	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 共 条线路, 步行__分钟			
		<input type="checkbox"/> 山 <input type="checkbox"/> 球场 <input type="checkbox"/> 泳池 <input type="checkbox"/> 无		客运站	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 步行至客运站__分钟			
四至		东: 临 214 国道		南: 邻相邻户	周边配套	<input type="checkbox"/> 商场 <input type="checkbox"/> 幼儿园 <input type="checkbox"/> 学校 <input type="checkbox"/> 医院 <input type="checkbox"/> 邮局 <input type="checkbox"/> 银行 <input type="checkbox"/> 菜市场 <input type="checkbox"/> 超市 <input type="checkbox"/> 公园 <input type="checkbox"/> 体育设施 <input type="checkbox"/> 酒店 <input type="checkbox"/> 娱乐休闲		
		西: 邻相邻户		北: 邻相邻户				
物业设施及管理		电		<input type="checkbox"/> 有 部客梯 货梯, 每层 户 <input type="checkbox"/> 无	房屋间距	车位比例		
		梯		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	临街状况	天然气管道 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无		
		水		<input type="checkbox"/> 明敷 <input checked="" type="checkbox"/> 暗敷 <input type="checkbox"/> 无	通讯	<input checked="" type="checkbox"/> 电话 <input type="checkbox"/> 有线电视 <input type="checkbox"/> 网络 <input checked="" type="checkbox"/> 完好		
		电		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏	物业管理	物业收费: _____ 元/m <sup>2</sup>		
		消防		<input type="checkbox"/> 消防栓 <input type="checkbox"/> 自动喷淋 <input type="checkbox"/> 烟感报警 <input type="checkbox"/> 无		<input type="checkbox"/> 防盗门 <input type="checkbox"/> 自动对讲系统 <input type="checkbox"/> 可视对讲系统 <input type="checkbox"/> 小区监视系统 <input type="checkbox"/> 24 小时保安 <input checked="" type="checkbox"/> 无保安		
防		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏						
小区配套		外墙装修		外墙漆		整体装修档次 <input type="checkbox"/> 毛坯 <input type="checkbox"/> 简装 <input checked="" type="checkbox"/> 精装		
楼梯间、门厅、大堂		地面: 实木楼梯		墙面: 乳胶漆		公共		
		顶棚: 乳胶漆		其他: 实木扶手栏杆		地面: 墙面: 顶棚: 其他:		
内部装修项目		基本情况			使用状况			
客餐厅		地面		地板砖		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
		墙面		乳胶漆 电视背景墙		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
		顶棚		矿棉板吊顶		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
		门		双开防盗门		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
		窗		铝合金窗		<input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
		柜体				<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		



房间	地面	木地板	<input checked="" type="checkbox"/> 完好	<input type="checkbox"/> 基本完好	<input type="checkbox"/> 一般损坏	<input type="checkbox"/> 严重损坏
	墙面	乳胶漆	<input checked="" type="checkbox"/> 完好	<input type="checkbox"/> 基本完好	<input type="checkbox"/> 一般损坏	<input type="checkbox"/> 严重损坏
	顶棚	矿棉造型吊顶	<input checked="" type="checkbox"/> 完好	<input type="checkbox"/> 基本完好	<input type="checkbox"/> 一般损坏	<input type="checkbox"/> 严重损坏
	门	实木门	<input checked="" type="checkbox"/> 完好	<input type="checkbox"/> 基本完好	<input type="checkbox"/> 一般损坏	<input type="checkbox"/> 严重损坏
	窗	铝合金玻璃窗	<input checked="" type="checkbox"/> 完好	<input type="checkbox"/> 基本完好	<input type="checkbox"/> 一般损坏	<input type="checkbox"/> 严重损坏
厨房	地面		<input type="checkbox"/> 完好	<input type="checkbox"/> 基本完好	<input type="checkbox"/> 一般损坏	<input type="checkbox"/> 严重损坏
	墙面		<input type="checkbox"/> 完好	<input type="checkbox"/> 基本完好	<input type="checkbox"/> 一般损坏	<input type="checkbox"/> 严重损坏
	顶棚		<input type="checkbox"/> 完好	<input type="checkbox"/> 基本完好	<input type="checkbox"/> 一般损坏	<input type="checkbox"/> 严重损坏
	其他		<input type="checkbox"/> 完好	<input type="checkbox"/> 基本完好	<input type="checkbox"/> 一般损坏	<input type="checkbox"/> 严重损坏
卫生间	地面	地板砖防滑地砖	<input checked="" type="checkbox"/> 完好	<input type="checkbox"/> 基本完好	<input type="checkbox"/> 一般损坏	<input type="checkbox"/> 严重损坏
	墙面	墙面瓷砖	<input checked="" type="checkbox"/> 完好	<input type="checkbox"/> 基本完好	<input type="checkbox"/> 一般损坏	<input type="checkbox"/> 严重损坏
	顶棚	扣板吊顶	<input checked="" type="checkbox"/> 完好	<input type="checkbox"/> 基本完好	<input type="checkbox"/> 一般损坏	<input type="checkbox"/> 严重损坏
其他	<input type="checkbox"/> 外阳台__个 <input type="checkbox"/> 内阳台__个 附属物:		<input type="checkbox"/> 完好	<input type="checkbox"/> 基本完好	<input type="checkbox"/> 一般损坏	<input type="checkbox"/> 严重损坏

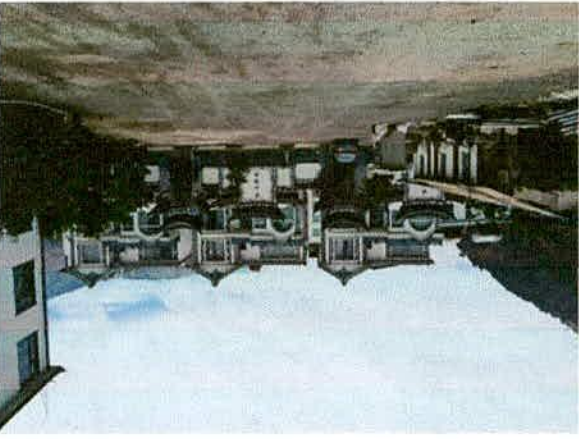
备注

现场草图



参与现场查勘人员签字

鉴定机构	委托方	当事人 (授权委托人)	当事人 (授权委托人)
研春芸 赵爱林 2019.6.24	白文碧 大理市法院立案庭 2019.6.24	 2019.6.24	 2019.6.24



鉴定对象照片  
(外观)



(圖 1)



(2樓)



(圖 3)

# 鉴定对象位置图

