

李雄位于沿河路 1-3 层房产(武房权证近字第 03658 号)、李贺萍位于沿河路第四层房产(武房权证近字第 00716 号)、李贺萍位于沿河路第 5-7 层房产(该层无产权证)的房地产价值
资产评估司法鉴定意见书

楚正司鉴[2019]第 0611 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雄位于沿河路 1-3 层房产（武房权证近字第 03658 号）、李贺萍位于沿河路第四层房产（武房权证近字第 00716 号）、李贺萍位于沿河路第 5-7 层房产（该层无产权证）的
房地产价值

资产评估司法鉴定意见书

编号：楚正司鉴[2019]第 0611 号



一、基本情况

委托方：武定县人民法院

委托鉴定事项：1、对李雄位于沿河路 1-3 层房产进行评估（武房权证近字第 03658 号）。2、对李贺萍位于沿河路第四层房产进行评估（武房权证近字第 00716 号）。3、对李贺萍位于沿河路第 5-7 层房产进行评估（该层无产权证）。备注：该房产需对三个部分价值进行独立评估，法院将进行整栋拍卖。

委托日期：2019 年 9 月 17 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 58 号]1 份，财产评估、拍卖申请书复印件 1 份，云南省武定县人民法院民事判决书[（2015）武民初字第 632 号]复印件 1 份，云南省武定县人民法院民事裁定书[（2015）武民初字第 632-2 号]复印件 1 份，评估机构协商笔录复印件 1 份，《房屋所有权证》证号武房权证近字第 03658 号复印件 1 份，《国有土地使用证》证号武国用（2004）第 1001442 号复印件 1 份，《房屋所有权



证》证号武房权证近字第 00716 号复印件 1 份，询问笔录复印件 1 份。

评估鉴定日期：2019 年 10 月 8 日至 2019 年 11 月 4 日

评估鉴定地点：李雄位于沿河路 1-3 层综合用房内，李贺萍位于沿河路第四层住宅内，李贺萍位于沿河路第 5-7 层住宅内，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、李顺、李雄。

评估鉴定标的物：李雄位于沿河路 1-3 层综合用房房地产，李贺萍位于沿河路第四层住宅房地产，李贺萍位于沿河路第 5-7 层住宅房地产。

评估鉴定内容：李雄位于沿河路 1-3 层综合用房房地产价值，李贺萍位于沿河路第四层住宅房地产价值，李贺萍位于沿河路第 5-7 层住宅房地产价值。

二、基本案情

申请人武定双联小额贷款有限公司与李雄、李晓华及第三人代学才、文毅小额借款合同纠纷一案，云南省武定县人民法院依据已经发生法律效力的（2015）武民初字第 632 号云南省武定县人民法院民事判决书、（2015）武民初字第 632-2 号云南省武定县人民法院民事裁定书，责令被执行人履行法律文书确定的义务，但被申请人至今未履行生效法律文书确定的义务，经武定双联小额贷款有限公司申请，1、对李雄位于沿河路 1-3 层房产进行评估（武房权证近字第 03658 号）。2、对李贺萍位于沿河路第四层房产进行评估（武房权证近字第 00716 号）。3、对李贺萍位于沿河路第 5-7 层房产进行评估（该层无产权证）。

三、资料摘要



(一) 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58号”委托鉴定书;

2、云南省武定县人民法院“(2015)武民初字第632号”民事判决书;

3、云南省武定县人民法院“(2015)武民初字第632-2号”民事裁定书。

(二) 产权资料

1、《房屋所有权证》证号武房权证近字第03658号复印件1份;

2、《国有土地使用证》证号武国用(2004)第1001442号复印件1份;

3、《房屋所有权证》证号武房权证近字第00716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

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）；
- ⑤ 《武定县县城规划区城镇土地定级及基准地价更新技术报告》（2017年）。

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

（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：1、李雄位于沿河路 1-3 层房产（武房权证近字第 03658 号）。2、李贺萍位于沿河路第四层房产（武房权证近字第 00716 号）。3、李贺萍位于沿河路第 5-7 层房产（该层无产权证）。根据现场勘查，委托评估鉴定的三项资产实际位于同一幢房屋的 1-3 层、4 层、5-7 层，1-3 层、4 层房屋已分别办理了房产证，5-7 层房屋无房产证，整幢房屋办理了一本土地使用证，具体情况如下：

1、房地产状况和权益状况：

房屋坐落	武定县近城镇私营经济城人行路东面（沿河路）				
第 1-3 层房屋 所有权人	李雄		房屋所有 权证证号	武房权证近字第 03658 号	
房屋状况	结构类 型	房屋总层数 /所在层数	建筑面 积 (m ²)	设计用途	竣工时间
	砖混结 构	7/1-3	320.10	综合用房	2005 年
第 4 层房屋所 有权人	李贺萍		房屋所有 权证证号	武房权证近字第 00716 号	



房屋状况	结构类型	房屋总层数/所在层数	建筑面积(m ²)	设计用途	竣工时间
	混合结构	7/4	106.70	住宅	2006年
第5-7层房屋所有权人	李贺萍(根据委托方出具的“编号(2019)武法鉴字第58号”委托鉴定书及询问笔录确定)		房屋所有权证证号	无	
房屋状况	结构类型	房屋总层数/所在层数	建筑面积(m ²)	设计用途	竣工时间
	混合结构	7/5-7	309.84	住宅	2006年
土地状况	土地使用权人	李雄	地号	A-D115	
	土地使用证	国有土地使用证	国有土地使用证证号	武国用(2004)第1001442号	
	土地使用权面积(m ²)	108.8	土地用途	住宅	
	使用权类型	出让	使用权终止日期	2074年8月6日	
已办理房产证的房屋装修及布置情况	一至三层房屋装修外墙面为条形墙砖贴面;室内一层标间、单间地面为地板砖贴面、瓷砖踢脚线,墙面及天棚双飞粉刮白;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、天棚双飞粉刮白;二层客厅、卧室地面为地板砖贴面、瓷砖踢脚线,墙面及天棚双飞粉刮白;卫生间地面为地板砖贴面,墙面1.5米高瓷砖墙裙,其余墙面双飞粉刮白,天棚为塑料扣板吊顶;三层客厅、卧室地面为地板砖贴面、瓷砖踢脚线,墙面及天棚双飞粉刮白;卫生间地面为地板砖贴面,墙面1.5米高瓷砖墙裙,其余墙面双飞粉刮白,天棚为塑料扣板吊顶;厨房为阳台改造,地面为地板砖贴面、瓷砖踢脚线,四周铝合金推拉窗封闭,天棚双飞粉刮白;第四层房屋装修外墙面为墙漆粉				



刷，室内标间地面为地板砖贴面、瓷砖踢脚线，墙面及天棚双飞粉刮白；卫生间地面为地板砖贴面，墙面 1.5 米高瓷砖墙裙，其余墙面及天棚双飞粉刮白；楼梯通道地面为地板砖贴面，墙面 1.2 米高瓷砖墙裙，其余墙面及天棚双飞粉刮白；进户门为单开复合门，室内房门部分为木制套装门，另一部分为铁门，卫生间门为塑料玻璃门，窗户为铝合金推拉窗。房屋布置为一层标间三间（带卫生间），单间一间，卫生间一间，进户通道一间；二层四室一厅一卫，三层四室一厅一厨一卫；四层标间六间（带卫生间），独立卫生间一间。

未办理房产证房屋情况如下：

1、一层天井改造建盖单间一间，实测面积 16.73 m²，层高 3.5 米，砖混结构。房屋外墙为墙漆粉刷，室内地面为地板砖贴面，墙面瓷砖贴面到顶，天棚双飞粉刮白，门为铝合金玻璃推拉门，窗户为铝合金推拉窗。

2、二层天井加层建盖标间一间（带卫生间），实测面积 9.71 m²，层高 3.2 米，砖混结构。房屋外墙为墙漆粉刷，室内地面为地板砖贴面，瓷砖踢脚线，墙面及天棚双飞粉刮白；卫生间地面为地板砖贴面，墙面 1.5 米高瓷砖墙裙，其余墙面及天棚双飞粉刮白；门为铁门，窗户为铝合金推拉窗。

3、五层至七层加层建盖的房屋，房屋外墙为墙漆粉刷，五层实测面积 111.94 m²，六层实测面积 111.94 m²，七层实测面积 85.96 m²，五至七层面积合计：309.84 m²，层高 3 米，砖混结构。五层室内标间地面为地板砖贴面、瓷砖踢脚线，墙面及天棚双飞粉刮白；卫生间地面为地板砖贴面，墙面 1.5 米高瓷砖墙裙，其余墙面及天棚双飞粉刮白；六层标间地面为地板砖贴面，瓷砖踢脚线，墙面及天棚双飞粉刮白；套房客厅地面为地板砖贴面，瓷砖踢脚线，墙面墙纸贴面，天棚

未办理房产证的房屋装修及布置情况



石膏板分层吊顶；饭厅、卧室地面均为地板砖贴面，瓷砖踢脚线，墙面及天棚双飞粉刮白；卫生间地面为地板砖贴面，墙面 1.5 米高瓷砖墙裙，其余墙面及天棚双飞粉刮白；七层标间、厨房地面均为地板砖贴面、瓷砖踢脚线，墙面及天棚双飞粉刮白；单间其中一间未装修，另一间单间地面为地板砖贴面、瓷砖踢脚线，墙面及天棚双飞粉刮白；卫生间地面为地板砖贴面，四周用隔板简单隔断；五层、六层楼梯地面为地板砖贴面，墙面 1.2 米高瓷砖墙裙，其余墙面及天棚双飞粉刮白；七层楼梯地面为地板砖贴面，墙面双飞粉刮白，天棚未装修；楼梯扶手为不锈钢扶手，室内门为铁门、复合门，卫生间门为塑料玻璃门，窗户为铝合金推拉窗。房屋布置为五层标间六间（带卫生间），独立卫生间一间；六层一室两厅一卫套房一套，标间三间（带卫生间），独立卫生间一间；七层标间二间（带卫生间），单间二间，厨房一间。

本次评估鉴定时上述未办理房产证的房屋按市场价值估价并考虑了缺少法定因素产生的折损确定评估鉴定价值。上述未办理房产证房屋及分摊土地使用权已经列入本次评估鉴定范围，请相关当事人特别关注。

整幢房屋建筑面积合计(m ²)	763.08	整幢房屋总层数	7
配套设施状况	水、电设施入户。		
备注	<p>评估鉴定范围已包含现场勘查时已办理房产证的房屋（建筑物）、装修、房屋（建筑物）所分摊的土地使用权和列入评估鉴定范围的未办理房产证的一层天井改造建盖的单间、二层天井加层建盖的标间、第 5-7 层房屋（建筑物）、装修、房屋（建筑物）所分摊的土地使用权，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、电脑、空调、冰箱、热水器、太阳能、整体浴房、橱柜等设备设施和沙发、桌柜等家具，不含房屋内的设备设施、商品及货物，不含房地产任何交易税费。</p> <p>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</p>		



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，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。

评估鉴定时上述未办理房产证的房屋结构、用途、房屋权属和土地权属根据现场勘查情况进行设定，该部分房屋按市场价值估价并考虑了缺少法定因素产生的折损。上述未办理房产证的房屋鉴定范围已包含房屋分摊土地使用权，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、判断情况为准，鉴定机构与鉴定人员不对上述房地产权属和后续产权登记提供任何保证。请相关当事人特别关注。

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。

2、区位状况：

(1) 繁华程度：委托评估鉴定房地产坐落于武定县近城镇私营经济城人行路东面（沿河路），近城镇为武定县城所在地，现已更名为狮山镇。私营经济城为狮山镇综合用房较为集中的街道，周围有医院、餐馆、旅馆等生活服务设施，附近有武定县交通运政管理所、武定县忠爱医院、原地税小区、和盛世家小区等单位的住宿及办公综合区和居住、营业条件成熟的居民区，距繁华地段距离较近，属居民住宅集中地段。

(2) 交通条件：委托评估鉴定对象门前道路连接沿河路和明惠路，周围公共交通齐全，交通便利，总体评价交通条件一般。

(3) 基础设施及公用设施条件：区域内地势平坦，道路平整，路灯齐全，水、电、数字电视设施入户，基础设施齐全，公用设施配套。

(4) 环境质量：区域内地势平坦，大部分房屋为住宅、营业用房，



周围居住条件成熟，生活便利，适宜居住，总体评价环境质量一般。

(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9月17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10月8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房地产交易案例若干。

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对象特点，鉴于该评估鉴定对象为综合用房及住宅房地产，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及住宅采用市场比较



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

1、市场比较法评定估算

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。

委托鉴定房地产一至三层房产证登记的用途为综合用房、四层登记的为住宅，经鉴定人员现场勘查，鉴定对象目前一至七层均作为住宅使用，且根据房屋周边道路、环境、位置情况进行分析，作为住宅用途较为合理，为此市场比较法评估鉴定采用的技术路线为将评估鉴定对象全部房屋作为住宅进行评估鉴定，按各楼层单独成一套独立住宅进行测算，先计算出第3层住宅单价作为基础单价，其余楼层房屋价值根据第3层住宅的基础单价进行修正计算得出，其中无房产证或准建手续的房屋由于权属存在缺陷，房地产价值还要分别根据实际情况考虑缺少法定因素产生的折损。各层建筑面积参考房地产平面图及现场测量计算确定，土地面积依据土地使用证证载面积确定，缺少法定因素折损率根据相关规定及评估鉴定人员经验确定。



依据证号武房权证近字第 03658 号《房屋所有权证》登记的李雄一至三层综合用房建筑面积为 320.1 m²，证号武国用（2004）第 1001442 号《国有土地使用证》登记的土地使用权面积为 108.8 m²，参考房地产平面图及武经测[2005]108 号《房屋面积测绘报告》，李雄房屋所有权证登记的一层综合用房建筑面积为 106.7 m²，二层综合用房建筑面积为 106.7 m²，三层综合用房建筑面积为 106.7 m²；证号武房权证近字第 00716 号《房屋所有权证》登记的李贺萍第四层住宅建筑面积为 106.70 m²，房屋五层至七层无房屋所有权证和土地使用证。房屋在原基础上进行了改造、加层，一层、二层办理了房产证后增加房屋，五层至七层建筑面积参考第四层住宅建筑面积及鉴定人员现场测量数据计算，根据现场测量各层面积计算如下：

(1) 一层天井改造建盖的单间面积： $(4.07m+4.4m) \times 3.95m \div 2 = 16.73 m^2$

一层实际面积为：原有建筑面积 106.7 m² + 天井建盖单间 16.73 m² = 123.43 m²

(2) 二层天井加层建盖的标间面积： $(2.89m+2.89m) \times 3.36m \div 2 = 9.71 m^2$

二层实际面积为：原有建筑面积 106.7 m² + 天井加层建盖标间 9.71 m² = 116.41 m²

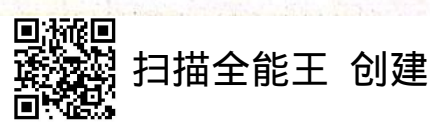
(3) 三层建筑面积为：106.7 m²

(4) 四层建筑面积为：106.7 m²

(5) 五层建筑面积： $106.70 m^2 + 7.04m \times (1.2m + 0.6m) \div 2 - (1.41m \times 0.78m) = 111.94 m^2$

(4) 六层建筑面积： $106.70 m^2 + 7.04m \times (1.2m + 0.6m) \div 2 - (1.41m \times 0.78m) = 111.94 m^2$

(5) 七层建筑面积： $(9.02m \times 3.9m) + (3.85m \times 3.64 m) + (1.41m + 6.5m) \times 3.46m + (2.06m + 2.09m) \times 3.06m \div 2 - (1.41m \times 0.78m)$



0.78m) = 85.96 m²

1.1 基础单价第三层住宅价值计算

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	庆豐兴盛家园住宅	庆豐兴盛家园住宅	庆豐兴盛家园住宅
位置	A 幢 1 单元 1105 室	A 幢 1 单元 1401 室	A 幢 1 单元 1701 室
交易日期	2019. 3. 15	2019. 3. 9	2019. 3. 12
建筑面积 (m ²)	133. 19	122. 72	122. 72
楼层	11/19	14/19	17/19
结构	框剪	框剪	框剪
装修	未装	未装	未装
总价(元)	436660	428050	400000
单价(元/m ²)	3278. 47	3488. 02	3259. 45

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（一年内）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/m ²)			3278.47	3488.02	3259.45
交易情况			正常	正常	正常
交易日期			2019.3.15	2019.3.9	2019.3.12
区域因素	基础配套设施	好	好	好	好
	交通便利程度	一般	好	好	好
	商业繁华程度	一般	好	好	好
	环境状况	一般	好	好	好
	区域规划	好	好	好	好
	新旧程度	2005年	2019年	2019年	2019年
个别因素	结构	砖混	框剪	框剪	框剪
	装修情况	普装	未装	未装	未装
	房屋楼层	3/7	11/19	14/19	17/19
	户型设计	一般	好	好	好
	物业管理	无	好	好	好



朝向	东西	南北	南北	南北
景观	一般	好	好	好

表二 比较因素条件指数表和因素比较修正系数表

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/m²)			3278.47	3488.02	3259.45
交易情况修正		100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
交易日期修正		100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
区域因素修正	基础配套设施	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	交通便利程度	100/100	100 / 102	100 / 102	100 / 102
	商业繁华程度	100/100	100 / 102	100 / 102	100 / 102
	环境状况	100/100	100 / 105	100 / 105	100 / 105
	区域规划	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
个别因素修正	房屋新旧程度	100/100	100 / 102	100 / 102	100 / 102
	结构	100/100	100 / 102	100 / 102	100 / 102
	装修情况	100/100	100 / 95	100 / 95	100 / 95
	房屋楼层	100/100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	户型设计	100/100	100 / 102	100 / 102	100 / 102
	物业管理	100/100	100 / 101	100 / 101	100 / 101
	朝向	100/100	100 / 101	100 / 101	100 / 101
	景观	100/100	100 / 101	100 / 101	100 / 101
修正系数			0.8813	0.8813	0.8813
修正后价格(元/m²)			2889	3074	2873
比准价格(元/m²)			2945		
评估房产面积(m²)			106.7		
评估房地产总价(元)			314232		

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比准价格:



$$(2889 \text{ 元/m}^2 + 3074 \text{ 元/m}^2 + 2873 \text{ 元/m}^2) \div 3 = 2945 \text{ 元/m}^2$$

1.2 各层房屋价值计算

①第一层属于底层位置，楼层高度一般，与第三层相比采光情况差，住户上下楼干扰大，户型设计比第三层差，综合考虑确定与基础单价的修正系数为 0.90，有房产证部分面积 106.7 m²，无房产证的房屋为天井改造建盖的一间混合结构单间 16.73 m²，完善手续后补充产权登记的可能性大，缺少法定因素折损率按 1% 计算，基础单价为 2945 元/m²，第一层评估价值为：

$$\text{有房产证房地产价值} = 2945 \text{ 元/m}^2 \times 0.90 \times 106.7 \text{ m}^2 = 282808 \text{ 元}$$

$$\text{无房产证房地产价值} = 2945 \text{ 元/m}^2 \times 0.90 \times (1-1\%) \times 16.73 \text{ m}^2 = 43899 \text{ 元}$$

$$\text{第一层房地产价值} = 282808 \text{ 元} + 43899 \text{ 元} = 326707 \text{ 元}$$

②第二层楼层高度一般，与第三层相比采光情况稍差，户型设计与第三层基本一致，综合考虑确定与基础单价修正系数为 0.95，有房产证部分面积 106.7 m²，无房产证的房屋为一层天井顶加层建盖的一间混合结构标间 9.71 m²，完善手续后补充产权登记的可能性大，缺少法定因素折损率按 1% 计算，基础单价为 2945 元/m²，第二层评估价值为：

$$\text{有房产证房地产价值} = 2945 \text{ 元/m}^2 \times 0.95 \times 106.7 \text{ m}^2 = 298520 \text{ 元}$$

$$\text{无房产证房地产价值} = 2945 \text{ 元/m}^2 \times 0.95 \times (1-1\%) \times 9.71 \text{ m}^2 = 26894 \text{ 元}$$

$$\text{第二层房地产价值} = 298520 \text{ 元} + 26894 \text{ 元} = 325414 \text{ 元}$$

③第三层楼层有房产证部分面积 106.7 m²，没有无房产证的房屋，第三层评估价值为：

$$\text{有房产证房地产价值} = 2945 \text{ 元/m}^2 \times 106.7 \text{ m}^2 = 314232 \text{ 元}$$

④第四层楼层高度适中，采光、通风情况比第三层好，户型设计



与第三层一致，综合考虑确定与基础单价修正系数为 1.05，有房产证部分面积 106.7 m²，没有无房产证的房屋，第四层评估价值为：

有房产证房地产价值=2945 元/m²×1.05×106.7 m²=329943 元

⑤第五层楼层高度适中，采光、通风情况比第三层好，户型设计与第三层一致，综合考虑确定与基础单价修正系数为 1.05，整层没有办理房产证，面积 111.94 m²，完善手续后补充产权登记的可能性存在风险，缺少法定因素折损率按 10%计算，基础单价为 2945 元/m²，第五层评估价值为：

第五层房地产评估价值=2945 元/m²×1.05×(1-10%)×111.94 m²=311532 元

⑥第六层楼层高度高，采光、通风情况比第三层好，户型设计与第三层一致，但上下楼梯困难，综合考虑确定与基础单价修正系数为 0.95，整层没有办理房产证，面积 111.94 m²，完善手续后补充产权登记的可能性存在风险，缺少法定因素折损率按 10%计算，基础单价为 2945 元/m²，第六层评估价值为：

第六层房地产评估价值=2945 元/m²×0.95×(1-10%)×111.94 m²=281862 元

⑦第七层楼层高度较高，采光、通风情况比第三层好，面积小，户型设计比其他层简单，上下楼梯困难，装修比其他楼层简单，综合考虑确定与基础单价修正系数为 0.85，整层没有办理房产证，面积 111.94 m²，完善手续后补充产权登记的可能性存在风险，缺少法定因素折损率按 10%计算，基础单价为 2945 元/m²，第七层评估价值为：

第七层房地产评估价值=2945 元/m²×0.85×(1-10%)×85.96 m²=193661 元

2、房地产价值评估鉴定结果

由于仅采用市场比较法一种方法评估，不存在差异，根据《房



《地产估价规范》，以市场比较法取价，计算如下：

楼层	建筑面积(m ²)	单价 (元/m ²)	评估价值(元, 取整)	备注
第一层	106.7	2650.50	282808	有房产证
	16.73	2623.97	43899	无房产证
第一层小计	123.43		326707	
第二层	106.7	2797.75	298520	有房产证
	9.71	2769.72	26894	无房产证
第二层小计	116.41		325414	
第三层	106.7	2945.00	314232	有房产证
第四层	106.7	3092.25	329943	有房产证
第五层	111.94	2783.03	311532	无房产证
第六层	111.94	2517.97	281862	无房产证
第七层	85.96	2252.92	193661	无房产证
合计	763.08		2083351	

3、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，同时房地产交易税费全部由买受方承担



也会对价格产生影响，根据评估鉴定对象规模较大、位置位于该区域内、户型设计一般等具体情况，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 2%，扣除变现损失后的评估价值即为房地产评估鉴定结果。计算见下表：

产权情况	楼层	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	鉴定价值 (元,百位取整)	备注
李雄证号: 武房权证 近字第 03658号 1-3层房 产	第一层	106.7	2596.06	277000	有房产证
		16.73	2570.23	43000	无房产证
	第一层小计	123.43	2592.56	320000	
	第二层	106.7	2746.02	293000	有房产证
		9.71	2677.65	26000	无房产证
	第二层小计	116.41	2740.31	319000	
	第三层	106.7	2886.60	308000	有房产证
	1-3层合计	346.54		947000	
李贺萍证号:武房权证近字第00716号第四层房产	第四层	106.7	3027.18	323000	有房产证
李贺萍第5-7层无产权证房产	第五层	111.94	2724.67	305000	无房产证
	第六层	111.94	2465.61	276000	无房产证
	第七层	85.96	2210.33	190000	无房产证
	5-7层合计	309.84		771000	
	总计	763.08	2674.69	2041000	

(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

评估鉴定对象为私人综合用房及住宅房地产，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。

六、 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为：



1、李雄位于沿河路1-3层综合用房房地产鉴定价值为人民币947000.00元，人民币大写：玖拾肆万柒仟元整（评估鉴定价值已包含房屋及分摊土地价值）。

2、李贺萍位于沿河路第四层住宅房地产鉴定价值为人民币323000.00元，人民币大写：叁拾贰万叁仟元整（评估鉴定价值已包含房屋及分摊土地价值）。

3、李贺萍位于沿河路第5-7层住宅房地产鉴定价值为人民币771000.00元，人民币大写：柒拾柒万壹仟元整（评估鉴定价值已包含房屋及分摊土地价值）。

以上房地产鉴定价值合计为人民币2041000.00元，人民币大写：贰佰零肆万壹仟元整。具体情况见《资产评估司法鉴定明细表》。

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已办理房产证的房屋（建筑物）价值、装修价值、房屋（建筑物）所分摊



1、李雄位于沿河路 1-3 层综合用房房地产鉴定价值为人民币 947000.00 元，人民币大写：玖拾肆万柒仟元整（评估鉴定价值已包含房屋及分摊土地价值）。

2、李贺萍位于沿河路第四层住宅房地产鉴定价值为人民币 323000.00 元，人民币大写：叁拾贰万叁仟元整（评估鉴定价值已包含房屋及分摊土地价值）。

3、李贺萍位于沿河路第 5-7 层住宅房地产鉴定价值为人民币 771000.00 元，人民币大写：柒拾柒万壹仟元整（评估鉴定价值已包含房屋及分摊土地价值）。

以上房地产鉴定价值合计为人民币 2041000.00 元，人民币大写：贰佰零肆万壹仟元整。具体情况见《资产评估司法鉴定明细表》。

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已办理房产证的房屋（建筑物）价值、装修价值、房屋（建筑物）所分摊



的土地使用权价值和列入评估鉴定范围的未办理房产证的一层天井改造建盖的单元价值、二层天井加层建盖的单元价值、第5-7层房屋（建筑物）价值、装修价值、房屋（建筑物）所分摊的土地使用权价值，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、电脑、空调、冰箱、热水器、太阳能、整体浴房、橱柜等设备设施价值和沙发、桌柜等家具价值，不含房屋内的设备设施、商品及货物，不含房地产任何交易税费。

5、评估鉴定时上述未办理房产证的房屋结构、用途、房屋权属和土地权属根据现场勘查情况进行设定，该部分房屋按市场价值估价并考虑了缺少法定因素产生的折损。上述未办理房产证的房屋鉴定价值已包含房屋分摊土地使用权价值，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、判断情况为准，鉴定机构与鉴定人员不对上述房地产权属和后续产权登记提供任何保证，请相关当事人特别关注。

6、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，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。

7、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、测量数据提供任何保证。



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为综合用房及住宅使用，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11月3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别关注。



(此页无正文)

特此鉴定

司法鉴定人：耿荣



耿荣

执业证证号：532303002038

司法鉴定人：赵永祥



赵永祥

执业证证号：532303002040

楚雄正源司法鉴定中心

二〇一九年十一月四日

司法鉴定专用章



资产评估司法鉴定明细表

评估鉴定日期：二〇一九年十月八日至十一月四日

评估鉴定资产类型：房地产

资产占有方：李雄

金额单位：人民币元

评估鉴定委托方：武定县人民法院

序号	项目名称	建筑结构	产权证号	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)	设计年限	所在楼层	装修	建筑面积评估单价 (元/m ²)	评估鉴定价值 (取整)	备注
1	武定县近城镇私营经济城人行路东面(沿河路)1-3层综合用房	砖混结构	房产证号：武房权证近字第03658号；土地证号：武国用(2004)第1001442号	320.10	108.80	50年	1-3	普装	2742.89	878,000.00	评估鉴定价值已包含房屋及分摊土地价值
2	一层天井改造建盖的单元	砖混结构	无产权证	16.73		50年	1	普装	2570.23	43,000.00	评估鉴定价值已包含房屋及分摊土地价值
3	二层天井加层建盖的单元	砖混结构	无产权证	9.71		50年	2	普装	2677.65	26,000.00	评估鉴定价值已包含房屋及分摊土地价值
				346.54	108.80					947,000.00	

楚雄正源司法鉴定中心

出具鉴定意见日期：2019年11月4日



资产评估司法鉴定明细表

评估鉴定日期：二〇一九年十月八日至十一月四日

评估鉴定资产类型：房地产

资产占有方：李贺萍

金额单位：人民币元

评估鉴定委托方：武定县人民法院

序号	项目名称	建筑结构	产权证号	建筑面积 (m^2)	土地面积 (m^2)	设计 年限	所在楼 层	装修	建筑面积评 估单价 (元 $/m^2$)	评估鉴定价值 (取整)	备注
1	武定县近城镇 私营经济城人 行路东面(沿 河路)第四层 住宅	混合结构	房产证号： 武房权证近 字第00716号	106.70		50年	4	普装	3027.18	323,000.00	评估鉴定价值已包 含房屋及分摊土地 价值
	合计									323,000.00	



楚雄正源司法鉴定中心

出具鉴定意见日期：2019年11月4日



扫描全能王 创建

资产评估司法鉴定明细表

评估鉴定日期：二〇一九年十月八日至十一月四日

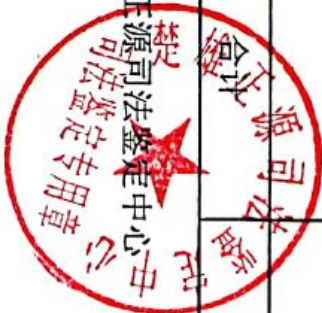
评估鉴定资产类型：房地产

资产占有方：李贺萍

金额单位：人民币元

评估鉴定委托方：武定县人民法院

序号	项目名称	建筑结构	产权证号	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)	设计年限	所在楼层	装修	建筑面积评估单价 (元/m ²)	评估鉴定价值 (取整)	备注
1	武定县近城镇私营经济城人行路东面(沿河路)第5-7层住宅	混合结构	无产权证	309.84		50年	5-7	普装	2488.38	771,000.00	评估鉴定价值已包含房屋及分摊土地价值
										771,000.00	



楚雄正源司法鉴定中心

出具鉴定意见日期：2019年11月4日

