

昆明旭坤司法鉴定所
司法鉴定意见书

司法鉴定机构许可证号：530105054

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：云南省昆明市白云路 155 号（邮政编码：650233）

联系电话：0871-5612429

昆明旭坤司法鉴定所

司法鉴定意见书

编号：昆旭评司鉴字[2019]第 17 号

昆明旭坤司法鉴定所接受景洪市人民法院的委托，按照法律、行政法规的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的司法评估鉴定程序，对位于景洪市大沙坝览江苑 3 栋 2 单元 1503 号房屋（房产证号：00086471）的市场价格进行了司法评估鉴定，现将司法评估鉴定情况报告如下：

一、基本情况

（一）委托人及其他相关当事人

委托人：景洪市人民法院

承办法官：李燕

申请执行人：甘发友

被执行人：陈子玉

（二）委托事项

委托事项：对位于景洪市大沙坝览江苑 3 栋 2 单元 1503 号房屋（房产证号：00086471）进行价格鉴定。

（三）受理日期

受理日期：2019 年 6 月 4 日

（四）鉴定材料：

1、《云南省景洪市人民法院司法技术科评估委托书》（（2019）云 2801

委评 034 号);

2、景洪市不动产登记档案摘抄表;

3、现场勘查记录等;

二、基本案情

根据《云南省景洪市人民法院司法技术科评估委托书》((2019)云2801委评034号),因民间借贷纠纷一案,申请人甘发友申请对位于景洪市大沙坝览江苑3栋2单元1503号房屋(房产证号:00086471)的市场价值进行司法评估。为此景洪市人民法院委托我所对上述房屋市场价值进行评估鉴定。

三、资料摘要

本次司法评估鉴定与鉴定事项有关的主要鉴定资料内容摘要如下:

《景洪市不动产登记档案摘抄表》:

房产证号:00086471

建筑面积:128.58平方米

房屋坐落:景洪市大沙坝览江苑3栋2单元1503号

所有权人:陈子玉

限制情况:已查封

项目名称:览江苑;幢号:3;房号:2-1503;结构:钢筋混凝土;总层数:19;所在层:15;设计用途:住宅

四、鉴定过程

(一)接受委托阶段

在接受景洪市人民法院的委托后,我所成立了专项司法评估鉴定工

作组，并根据其委托评估鉴定目的、评估鉴定对象及范围，制定司法评估鉴定工作计划。

（二）现场调查阶段

1、调查时间：2019年6月11日。

2、鉴定地点：被执行人陈子玉名下的位于景洪市大沙坝览江苑3栋2单元1503号房屋所在地及我所办公室。

3、在场人员：我所鉴定人员，申请人未到场，被执行人未到场。

4、清查核实资产：在对委托人提供的鉴定资料审核基础上，进行现场实物核实。将委托鉴定内容与相关权证、文件载明的信息核对，了解委托鉴定资产的法律权属及存在的瑕疵情况。对委托鉴定房产的结构、户型、装修、给排水、照明系统、建筑面积、区位状况及周边环境等进行现场勘查，对委托鉴定资产现状进行察看，向相关单位、人员了解委托鉴定资产的使用、管理等情况，对有关情况作出记录，并尽可能与委托人及相关当事人全面沟通，以期对相关资产状况有更客观、全面、充分的了解。

（三）评定鉴定阶段

该阶段主要工作为：收集评估鉴定资料、确定评估鉴定方法、形成鉴定结论，具体步骤如下：

1、收集评估鉴定资料。司法鉴定人员根据委托事项收集鉴定资料，依法对鉴定活动中相关当事方提供的资料进行核查和验证，同时自行依法收集完成鉴定事项所需的其他资料数据。

2、确定评估鉴定方法。资产评估方法包括市场法、收益法和成本法

三种基本方法及其衍生方法。司法鉴定人员根据本次委托鉴定目的、鉴定对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择司法评估鉴定方法。

本次评估鉴定选取市场法对委托评估鉴定的位于景洪市大沙坝览江苑3栋2单元1503号房屋（房产证号：00086471）进行评估鉴定。

3、形成鉴定结论。根据选用的评估鉴定方法，对鉴定对象进行评定、估算，对相关资料、数据进行分析、处理、计算，形成初步鉴定结果及意见。

（四）完成鉴定意见书初稿

对初步鉴定结果及意见进行检查：确认鉴定工作中有无疏忽、遗漏、缺陷事项；分析鉴定意见是否合理，披露事项是否全面，在此基础上修改完善后撰写编制司法鉴定意见书初稿。

（五）内部审核

根据司法鉴定相关法律、行政法规、资产评估准则等的规定以及我鉴定所内部质量控制制度，对司法鉴定意见书初稿进行内部审核，通过审核后正式出具司法鉴定意见书。

（六）提交司法鉴定意见书

按照委托要求向委托人提交司法鉴定意见书。

五、分析说明

（一）鉴定对象

本次委托鉴定对象是位于景洪市大沙坝览江苑3栋2单元1503号房屋（房产证号：00086471）。建筑面积：128.58平方米；朝向：南北向；

设计用途：住宅。经多次联系均未联系上被执行人，现场查勘未能进入房屋内部进行查看，根据现场查看及了解情况，该房屋已投入使用。本次鉴定房屋装修情况按中等装修水平假设，并以此为基础鉴定，房屋内部布局结构根据同单元相同户型 1103 号房屋状况确定，1103 号房屋内部布局为三室两厅一厨二卫两阳台。

（二）价值类型，

本次司法评估鉴定的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估鉴定对象在评估鉴定基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

（三）鉴定基准日

由于司法评估鉴定是对某一时点的资产提出价值结论，一般选择司法鉴定人员现场调查日作为司法评估鉴定基准日，故本次司法评估鉴定基准日是 2019 年 6 月 11 日。

本次司法评估鉴定工作中，一切取价标准均为鉴定基准日有效的价格标准。

（四）鉴定方法

委托鉴定对象为位于景洪市大沙坝览江苑 3 栋 2 单元 1503 号房屋（房产证号：00086471），目前该房屋所在区域房地产市场交易活跃，市场上同样或类似资产交易案例易于收集，故本次评估鉴定采用市场法评估鉴定委托鉴定房屋的市场价值。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类似分析以估测资产价值的各种评估鉴定技术方法的总称。具体

计算表达公式为：

$$P = P' \times A \times B \times C \times D \times E$$

公式中参数说明：

P：待估房屋市场价值

P'：可比交易实例价值

A：交易情况修正系数 = $\frac{\text{正常交易情况指数}}{\text{可比实例交易情况指数}}$

B：交易日期修正系数 = $\frac{\text{评估基准日价格指数}}{\text{可比实例交易时价格指数}}$

C：区位状况修正系数 = $\frac{\text{待估对象所处区位状况条件指数}}{\text{可比实例所处区位状况条件指数}}$

D：实物状况修正系数 = $\frac{\text{待估对象实物状况条件指数}}{\text{可比实例实物状况条件指数}}$

E：权益状况修正系数 = $\frac{\text{待估对象权益状况条件指数}}{\text{可比实例权益状况条件指数}}$

（五）鉴定依据

- 1、《云南省景洪市人民法院司法技术科评估委托书》（（2019）云 2801 委评 034 号）；
- 2、《司法鉴定程序通则》（司法部令第 132 号）；
- 3、《司法部关于印发司法鉴定文书格式的通知》（司发通[2016]112 号）；
- 4、《云南省司法鉴定管理条例》；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；

- 6、资产评估基本准则（财资〔2017〕43号）；
- 7、资产评估职业道德准则（中评协〔2017〕30号）；
- 8、资产评估执业准则—资产评估程序（中评协〔2018〕36号）；
- 9、资产评估执业准则—资产评估报告（中评协〔2018〕35号）；
- 10、资产评估执业准则—不动产（中评协〔2017〕38号）；
- 11、资产评估机构业务质量控制指南（中评协〔2017〕46号）；
- 12、资产评估价值类型指导意见（中评协〔2017〕47号）；
- 13、资产评估对象法律权属指导意见（中评协〔2017〕48号）；
- 14、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）；
- 15、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 16、《资产评估基础》（中国资产评估协会编）；
- 17、《资产评估实务》（中国资产评估协会编）；
- 18、《景洪市不动产登记档案摘抄表》；
- 19、司法鉴定人员现场勘察、核实及市场调查资料；
- 20、与司法鉴定有关的其他资料。

（六）鉴定计算过程

根据此次评估鉴定目的和评估鉴定对象实际情况，对委托评估鉴定的房屋采用市场法评估鉴定其市场价值。

案例：景洪市大沙坝览江苑3栋2单元1503号房屋（房产证号：00086471）的评估鉴定

1、委托鉴定对象状况

该房屋坐落于景洪市大沙坝览江苑3栋2单元1503号，朝向：南北；

建筑面积：128.58 平方米；设计用途：住宅；委估房屋为钢筋混凝土结构，所在楼房共 19 层，评估鉴定对象位于 15 层，房号 2-1503 号。经多次联系均未联系上被执行人，现场查勘未能进入房屋内部进行查看，根据现场查看及了解情况，该房屋已投入使用。本次鉴定房屋装修情况按中等装修水平假设，并以此为基础鉴定，房屋内部布局结构根据同单元相同户型 1103 号房屋状况确定，1103 号房屋内部布局为三室两厅一厨二卫两阳台。

1、交易案例简况

按照评估鉴定相关要求及程序，我所鉴定人员收集了被评估房屋所在区域内同类房屋的交易案例，分别是案例 A 览江苑小区住房 1 销售价格 10345.68 元/平米；案例 B 览江苑小区住房 2 销售价格 10169.49 元/平米；案例 C 览江苑小区住房 3 销售价格 10077.52 元/平米。

2、交易情况修正

实例 A、B、C 均为公开市场房产中介机构挂牌销售价，故本次评估鉴定，交易情况修正系数如下：

项目名称	待估对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易情况	1	0.97	0.97	0.97

3、交易期日修正

本次评估鉴定的基准日为 2019 年 6 月 11 日，实例 A、B、C 的交易日期分别为 2019 年 6 月、2019 年 6 月、2019 年 6 月，交易日期对交易价未形成影响，故对实例 A、实例 B、实例 C 所取价格交易期日修正系数如下：

项目名称	待估对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易期日	1	1	1	1

4、区位状况修正

本次评估鉴定通过对商业等级、距市级商业中心位置、周边环境和景观、公共交通便捷度以及城市基础设施等区位状况一一进行对比，因所选交易案例均与待估对象处于相同区域，最终对实例 A、实例 B、实例 C 所取区位状况修正系数如下：

项目名称		待估对象	实例 A	实例 B	实例 C
区位 状况	商业等级	1	1	1	1
	距市级商业中心位置	1	1	1	1
	周边环境和景观	1	1	1	1
	商业繁华度	1	1	1	1
	公共交通便捷度	1	1	1	1
	道路等级	1	1	1	1
	道路宽度	1	1	1	1
	道路网密度	1	1	1	1
	交通管制情况	1	1	1	1
	城市基础设施	1	1	1	1
	社会公共服务设施	1	1	1	1
	临街状况	1	1	1	1

5、实物状况修正

本次评估鉴定通过对楼层、外观设计、装饰装修、以及采光情况等实物状况一一进行对比，最终对实例 A、实例 B、实例 C 所取实物状况修正系数如下：

项目名称		待估对象	实例 A	实例 B	实例 C
实物状 况	楼层	1	1	1.01	1.02
	外观设计	1	1	1	1
	建筑结构	1	1	1	1
	工程质量	1	1	1	1

项目名称		待估对象	实例 A	实例 B	实例 C
	装饰装修	1	1.01	0.98	0.99
	设施设备	1	1.01	0.98	0.99
	层高	1	1	1	1
	朝向	1	1	1	1
	采光	1	1	1.01	1.02
	新旧程度	1	1	1	1
	平面布置	1	0.97	1.03	1
	容积率	1	1	1	1
	建筑密度	1	1	1	1
	物业管理	1	1	1	1
	停车便捷程度	1	1	1	1

6、权益状况修正

本次评估鉴定通过对土地使用权类型、土地交易限制、用益物权设立情况、租赁或占有情况等权益状况一一进行对比，最终对实例 A、实例 B、实例 C 所取权益状况修正系数如下：

项目名称		待估对象	实例 A	实例 B	实例 C
权益状况	土地使用权类型	1	1	1	1
	土地使用权年限	1	1	1	1
	土地交易限制	1	1	1	1
	土地规划限制	1	1	1	1
	用益物权设立情况	1	1	1	1
	担保物权设立情况	1	1	1	1
	租赁或占有情况	1	1	1	1
	拖欠税费情况	1	1	1	1
	查封情况	1	0.98	0.98	0.98
	权属清晰情况	1	1	1	1

6、综合修正结果，计算比准价格

交易案例比准价格 = 交易价格 × 交易情况修正 × 交易期日修正 × 区域状况修正 × 实物状况修正 × 权益状况修正

项目名称	待估对象	实例 A	实例 B	实例 C
修正系数		0.9406	0.9592	0.9693
比准单价（取整）	9,750.00	9,731.15	9,754.57	9,768.14

7、市场价值的确定

景洪市大沙坝览江苑3栋2单元1503号房屋(房产证号:00086471),
建筑面积128.58平方米,故:

$$\begin{aligned}
 \text{评估鉴定市场价值} &= \text{比准单价} \times \text{数量} \\
 &= 9,750.00 \times 128.58 \\
 &= 1,253,660.00 \text{ 元} \quad (\text{取整})
 \end{aligned}$$

经上述鉴定,委托鉴定的涉案房屋位于景洪市大沙坝览江苑3栋2单元1503号房屋(房产证号:00086471)的市场价值为人民币1,253,660.00元。

(七) 鉴定特别事项说明

1、委托人及鉴定相关当事人应当向司法鉴定机构提供真实、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、经多次联系均未联系上被执行人,现场查勘未能进入房屋内部进行查看,根据现场查看及了解情况,该房屋已投入使用。本次鉴定房屋装修情况按中等装修水平假设,并以此为基础鉴定,房屋内部布局结构根据同单元相同户型1103号房屋状况确定,1103号房屋内部布局为三室两厅一厨二卫两阳台。

3、本次鉴定对象的法律权属证明是委托人提供的《景洪市不动产登记档案摘抄表》。

4、本次评估鉴定的结果为“房地产”的价值,包含委托鉴定房屋及

其占用土地的土地使用权价值。

5、本次评估鉴定的评估鉴定结果中包含增值税。

6、本次鉴定选用的评估鉴定价值类型为市场价值，意见书所述评估鉴定结果中未考虑在法院执行时采用拍卖等特殊处置方式时，交易潜在客户、交易时间等交易的条件将受限而会对鉴定对象实际交易价格造成的影响。

7、本次鉴定的结果仅为委估资产在持续使用前提下，自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估鉴定对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。未考虑资产处置实现后，需承担的拍卖费以及交易双方需缴纳的各种税费等费用。

8、除委托人、司法鉴定中约定的其他鉴定意见书使用人和法律、行政法规规定的鉴定意见书使用人之外，其他任何机构和个人不能成为鉴定意见书的使用人。

9、委托人或者其他鉴定意见书使用人未按照法律、行政法规规定和鉴定意见载明的使用范围使用鉴定意见书的，司法鉴定机构及其司法鉴定人不承担责任。

10、鉴定意见书使用人应当正确理解鉴定意见。鉴定意见不等同于鉴定对象可实现价格，鉴定意见不应当被认为是对鉴定对象可实现价格的保证，也不能简单用鉴定对象实际实现的价格验证鉴定结论的合理性。

以上特别事项，提请意见书使用者予以关注。

六、鉴定意见

经鉴定，委托鉴定的涉案房屋位于景洪市大沙坝览江苑3栋2单元

1503号房屋（房产证号：00086471）在鉴定基准日2019年6月11日的市场价值为人民币：壹佰贰拾伍万叁仟陆佰陆拾元整（¥1,253,660.00元）。

七、附件

- 1、《云南省景洪市人民法院司法技术科评估委托书》（（2019）云2801委评034号）；
- 2、《景洪市不动产登记档案摘抄表》；
- 3、鉴定对象位置图
- 4、鉴定对象照片
- 5、鉴定机构相关证照复印件及鉴定人证照复印件

司法鉴定人：陈南



《司法鉴定人执业证》证号：530105054005

司法鉴定人：陈文云



《司法鉴定人执业证》证号：530105054013



云南省景洪市人民法院
司法技术科评估委托书



委托机关 云南省景洪市人民法院

案件庭室部门 云南省景洪市人民法院执行局

案件承办人 李杰

电 话 18313215624

纪检监察负责人 林文东

评估编号 (2019)云2801委评 034 号

评估机构名称 云南昆明旭研司法鉴定所

备注：请评估报告的电子版以 PDF 格式同时发送至：

jhfysfjsk@163.com

委托说明：根据《人民法院司法鉴定工作暂行规定》和《关于法院对外委托司法鉴定管理规定》的有关规定，受委托鉴定机构或鉴定人应注意如下事项：

（一）提供经批准列入人民法院司法鉴定机构或鉴定人名册的相关文件；

（二）委托鉴定机构或鉴定人于收到本委托之日起三日内作出是否接受委托决定。对不接受委托的，应当向本院说明原因；

（三）受委托鉴定机构或鉴定人接受委托事项，需补充鉴定材料的应在接受委托之日起三日内向本院说明所需具体鉴定材料；

（四）受委托鉴定机构或鉴定人应当在接受委托之日起七日内完成委托事项，至迟不得超过十日，并在三日内将鉴定报告结论书及相关鉴定材料移送本院，如需延长鉴定时间，应在期限届满前向本院说明；


（五）受托鉴定机构或鉴定人应妥善保管本院所提供的鉴定材料，因过失或故意造成鉴定材料遗失、被盗、灭失、毁损，按照法律的相关规定追究法律责任；

（六）受委托鉴定机构或鉴定人应对被鉴定人保守秘密，未经本院同意不得私自会见案件当事人；

（七）保守国家秘密、商业秘密和个人隐私。

该 栏 由 执 行 案 件 承 办 人 填 写	案号	(2018)鄂2801执2205号	案由	民间借贷纠纷
	申请执行人	甘发友		
	住址			
	电话	13988107488		
	被申请人	陈子玉		
	住址			
	电话	13888709128		
	评估财产名称	房屋		
	财产所在地点	景洪市大沙坝临江苑3栋2单元1503号		
	提供委托材料:	1. 强制执行申请书 2. 生效法律文书 3. 风险告知书 4. 民事裁定书 5. 协助执行通知书		
申请评估事项:	委托评估房屋。			
庭室领导审批意见: 同意评估。 杨维刚 2019.5.29				
院领导审批意见: 同意。 郑成斌 2019.5.30				

景洪市不动产登记档案摘抄表

查档人	董家伍	档案位置	
工作单位	昆明旭坤司法鉴定所	呈送单位	
查档目的		公证受理通知书编号	
查档类型	查询	限制情况	已查封
档案摘抄内容	所有权人	陈子玉	身份证号 430426198710178906
	共有人		产别 私有
	房屋坐落	景洪市大沙坝览江苑3栋2单元1503号	
	业务宗号	SJH20120626018	建筑面积 128.58平方米
	房产证号	00086471	有效性 有效
	共有权证号		
	<p>项目名称：览江苑幢号：3；房号：2-1503；结构：钢筋混凝土；总层数：19；所在层：15；设计用途：住宅</p> <p>查封业务宗号：CJH20160816001 查封部门：云南省景洪市人民法院 查封时间：2016-08-16</p> <p>查封业务宗号：CJH20181213003 查封部门：云南省景洪市人民法院 查封时间：2018-12-13</p>		
附记	 <p>查询人：刘欣月</p>		

查询时间： 2019/6/12 10:29:32





中华人民共和国 司法鉴定许可证 (正本)

机构名称:昆明旭坤司法鉴定所

法定代表人:梁利本

机构负责人:梁利本

机构住所:昆明市白云路155号

业务范围:司法会计鉴定; 资产评估司法鉴定。

仅供景洪市大沙坝览江苑3栋2单元1503号房屋(房产证号: 00086471) 司法鉴定项目使用

许可证号: 530105054

社会信用代码: 34530000781694358M

首次获准登记日期: 2005年12月09日



颁证机关: 云南省司法厅

有效期限: 2015年12月26日至 2020年12月25日 颁证日期: 2017年04月11日

执业机构	昆明旭坤司法鉴定所	
执业类别	资产评估司法鉴定	
执业证号	530105054005	
颁证机关	云南省司法厅	
颁证日期	2010年12月27日	持证人姓名 陈南 性别 男
		身份证号码 530102720826271
		技术职称 经济师
		执业资格 注册评估师

仅供景洪市大沙坝览江苑3栋2单元1503号房屋(房产证号: 00086471)司法鉴定项目使



执业机构	昆明旭坤司法鉴定所	
执业类别	资产评估司法鉴定	
执业证号	530105054013	
颁证机关	云南省司法厅	
颁证日期	2011年12月16日	持证人姓名 陈文云 性别 男
		身份证号码 532422197806010912
		技术职称
		执业资格 注册评估师