



云南安信  
Yun Nan An Xin

# 云南安信房地产土地资产评估有限公司 专项评估鉴定意见书

云安房土资司房屋评鉴字（2022）09号

委托单位：昆明市官渡区人民法院

项目名称：昆明市吴井桥266号天城园林居二期11幢

1单元7-8层501号房屋价值评估

日期：2022年3月23日

---

云南安信房地产土地资产评估有限公司

地址：云南省昆明市五华区江滨西路8号石油大厦11楼1103-1105室

电话：0876-2183890 2185457

传真：0876-2181327

## 声 明

1. 评估鉴定机构和评估鉴定人根据相关法律、法规和规章的规定，按照评估鉴定的科学规律和技术操作规范，依法独立、客观、公正进行评估鉴定工作并出具专项评估鉴定意见书，不受任何个人或者组织的非法干预。

2. 评估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，评估鉴定机构和评估鉴定人无权干涉。

3. 使用评估鉴定意见书，应当保持其完整性和严肃性。

4. 评估鉴定意见书属于评估鉴定人的专业意见。当事人对评估鉴定意见书有异议，应当通过庭审质证或者申请重新评估鉴定、补充评估鉴定等方式解决。

5. 本估价报告只为估价委托人此次特定的委托目的服务，不得作为其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

**云南安信房地产土地资产评估有限公司**  
**关于昆明市吴井桥 266 号天城园林居二期 11 幢**  
**1 单元 7-8 层 501 号房屋价值专项评估**  
**鉴定意见书**

编号：云安房土资司房屋评鉴字（2022）09 号

### 一、基本情况

**委托方：**昆明市官渡区人民法院。

**委托鉴定事项：**对昆明市吴井桥 266 号天城园林居二期 11 幢 1 单元 7-8 层 501 号房屋价值进行专项评估鉴定。

**受理日期：**2022 年 2 月 24 日。

**鉴定材料：**委托方转交资料。

### 二、基本案情

刘浪与杨俊波、张誉龄民间借贷纠纷一案，因案件执行需要，昆明市官渡区人民法院委托我公司对昆明市吴井桥 266 号天城园林居二期 11 幢 1 单元 7-8 层 501 号房屋价值进行专项评估鉴定，并出具专项鉴定意见书。

### 三、资料摘要

1. 委托方提交资料：

《云南省昆明市官渡区人民法院委托评估函》（2016）云 0111 执 517 号。

2. 现场勘验收集资料:

(1) 现场勘验记录;

(2) 现场勘验照片。

#### **四、鉴定过程**

**在场人员：**

被执行人：张誉龄

云南安信房地产土地资产评估有限公司：曾自荣、李代明

**鉴定日期：**2022年3月3日至2022年3月23日。

**鉴定地点：**1. 2022年3月3日在昆明市吴井桥266号天城园林居二期11幢1单元7-8层501号房屋处进行现场勘验；2. 2022年3月4日至2022年3月23日在云南安信房地产土地资产评估有限公司办公室对相关资料作审阅复核和分析判定、测算，并出具专项鉴定意见书。

**鉴定对象及内容：**对昆明市吴井桥266号天城园林居二期11幢1单元7-8层501号房屋价格进行专项评估鉴定。

**鉴定基准日：**2022年2月28日

**鉴定技术手段及方法：**根据相关当事人提交的鉴定资料，由我公司鉴定人员到现场进行了勘验，然后根据相关资料进行相应市场调查，然后按国家相关《规范》规定及结合现场实际情况进行分析判断，得出鉴定意见。

整个鉴定工作共分六个阶段:

1. 鉴定准备

本次鉴定开始前，我单位组织相关鉴定人员对鉴定事项进行了认真细致的分析研究，确定工作开展步骤及需要关注的重点环节。

## 2. 现场勘验

根据鉴定对象情况，进行现场勘验，确认鉴定对象区位状况，实物状况及了解权益状况并制作现堪记录。

## 3. 鉴定方法

结合委托鉴定目的，选择制定市场调查、分析对比及按相关规定进行计算等具体的鉴定方法。

## 4. 鉴定汇总

根据专业鉴定小组对鉴定对象的初步鉴定结果，进行了分析，检查规范的选用是否恰当，依据是否充分合理等情况，从而进行必要的调整，修改和完善。

## 5. 提交报告

根据项目鉴定组人员集体讨论，分析鉴定结果，形成最终意见，撰写专项鉴定意见书，实施三级复核，出具专项鉴定意见书，向委托方提交专项鉴定意见书。

6. 资料归档：按要求进行资料归档。

## **鉴定原则及依据：**

### **（一）鉴定原则**

1. 独立、客观、公正原则；2. 合法原则；3. 最高最佳利用原则；4. 估价时点原则；5. 替代原则。

## （二）鉴定依据

依照或参照以下依据。

### 1. 法律、法规依据

（1）《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）；

（2）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；

（4）《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2015 年修正）；

（5）中华人民共和国司法部令第 132 号《司法鉴定程序通则》；

（6）中华人民共和国司法部《关于印发司法鉴定文书格式的通知》的通知（司法通[2016]112 号）；

（7）《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

（8）《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》；

（9）国家现行的与资产评估相关的法律、法规及规章。

### 2. 行为依据

《云南省昆明市官渡区人民法院委托评估函》（2016）云 0111 执 517 号。

### 3. 技术依据

（1）《资产评估常用数据与参数手册》；

- (2) 《房地产估价规范》GB/T50291—2015;
- (3) 《房地产估价基本术语标准》9GB/T50899-2013;
- (4) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
- (5) 现场勘验记录及本所掌握的市场价格信息。
- (6) 国家现行的与司法鉴定相关的法律、法规及规章。

#### 4. 其他依据

鉴定人员现场勘查、核实及市场调查资料。

### 五、分析说明

#### (一) 鉴定对象房屋概况:

1. 房屋实物状况: 昆明市吴井桥 266 号天城园林居二期 11 幢 1 单元, 框架结构, 共 8 层, 鉴定房屋位于第 7、8 层, 南北朝向, 坐北偏西, 向南偏东, 房屋层高 2.8m, 房屋于 2016 年竣工, 瓷砖地面, 客厅走廊为石膏板吊顶, 厨房、卫生间为铝扣板吊顶, 卫生间墙面贴瓷砖, 房间墙面做木质踢脚线, 其余墙面及顶面刮白, 房屋入户门为防盗门, 室内门为套装门, 窗为铝合金窗, 水电设施齐全, 通风、采光好, 保养维护好。

2. 鉴定对象区位状况: 鉴定房屋位于昆明市吴井桥 266 号天城园林居二期 11 幢 1 单元 7-8 层 501 号, 房屋西临吴井路, 东临环城巷, 北临环城巷, 南临吴井路, 小区附近医疗、生活设施齐全、方便, 房屋所在位置受噪音污染小, 小区环境优美, 交通便利, 通达性、可及性好, 小区内车辆分流管理好。

3. 房屋权属状况：杨俊波、张誉龄共同共有。

## （二）房产价值的评估鉴定

### 1. 房地产市场价值评估

结合本鉴定项目特点，鉴定人员根据现行国家相关的法律、法规、规章、资产评估准则、资产评估原则，根据不同财产情况，分别采用不同鉴定方法，按照必要的鉴定程序，结合当地市场价进行评估待鉴房屋的价值。

根据待估房地产所在区域现有成果资料、委托方提供资料及鉴定人员现场勘察、调查、收集的有关资料，并结合此次鉴定目的，经鉴定人员综合分析，鉴定对象为已建成物业，不适用假设开发法进行鉴定，城区鉴定对象价值与其成本关联性较弱，故也不适用成本法，该类房屋为住宅用房，使用收益法不能更好的体现其实际市场价值，因此也不适用收益法进行鉴定，待鉴房地产位于城区，有与估价对象条件类似的市场交易实例，因此采用市场比较法进行鉴定。

市场比较法是指在一定条件下，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相同的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。该方法的基本公式如下：

估价对象价格=可比实例房地产价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况因素修正系数



详见《昆明市吴井桥 266 号天城园林居二期 11 幢 1 单元 7-8 层 501 号房屋价值评估鉴定技术说明》。

## 六、评估鉴定意见

根据委托方提供的资料及本所搜集的资料，通过实勘等方式，结合委托目的，经评估，形成评估意见如下：

昆明市吴井桥 266 号天城园林居二期 11 幢 1 单元 7-8 层 501 号房屋正常市场价值为：228.32 万元，大写：贰佰贰拾捌万叁仟贰佰元整。

## 七、附件

1. 《昆明市吴井桥 266 号天城园林居二期 11 幢 1 单元 7-8 层 501 号房屋价值评估鉴定技术说明》一份；
2. 《云南省昆明市官渡区人民法院委托评估函》（2016）云 0111 执 517 号；
3. 房产证；
4. 昆明市不动产登记结果信息查询表；
5. 现场勘验记录；
6. 评估鉴定对象宏观区位图；
7. 现场勘验照片；
8. 云南安信房地产土地资产评估有限公司《营业执照》（复印件）；
9. 云南安信房地产土地资产评估有限公司《房地产估价师职业资格证书》（复印件）。

## 八、落款

注册房地产估价师 《房地产估价师职业资格》证书 签名或者盖章

曾自荣

证号 5320100016



李宗发

证号 5320180033



云南安信房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年三月二十三日



### 附注：

1. 本鉴定意见书是依据委托方所提供资料及鉴定人对现场勘测作出的。委托方所提供资料若有疵痕，对本报告将产生相应的影响，鉴定机构和鉴定人员不承担相应的责任。

2. 本鉴定意见书仅作为报告所列鉴定目的使用。除委托方有权使用外，未经本单位同意，不得将该报告书用作其它用途或引用报告书的内容。

3. 本鉴定意见书仅供委托方参考使用。若改变用途或使用不当造成的任何影响和后果，我单位不承担任何法律责任。

# 昆明市吴井桥 266 号天城园林居二期 11 幢 1 单元

## 7-8 层 501 号房屋价值专项评估

### 鉴定技术说明

根据昆明市官渡区人民法院的委托，对昆明市吴井桥 266 号天城园林居二期 11 幢 1 单元 7-8 层 501 号房屋（所有权人杨俊波，房产证号：201168046；共有人张誉龄；证载建筑面积 151.07 m<sup>2</sup>）价值进行鉴定，鉴定基准日为：2022 年 2 月 28 日。

#### 一、房屋的价值鉴定

结合本鉴定项目特点，鉴定人员根据现行国家相关的法律、法规、规章、资产评估准则、资产评估原则，根据不同财产情况，分别采用不同鉴定方法，按照必要的鉴定程序，结合当地市场价进行评估鉴定待鉴资产的价值。

根据待估房地产所在区域现有成果资料、委托方提供资料及鉴定人员现场勘察、调查、收集的有关资料，并结合此次鉴定目的，经鉴定人员综合分析，鉴定对象为已建成物业，不适用假设开发法进行鉴定，城区鉴定对象价值与其成本关联性较弱，故也不适用成本法，该类房屋为住宅用房，使用收益法不能更好的体现其实际市场价值，因此也不适用收益法进行鉴定，待鉴房地产位于城区，有与估价对象条件类似的市场交易实例，因此采用市场比较法进行鉴定。

市场比较法是指在一定条件下，选择与估价对象属于同一供需圈，

条件类似或使用价值相同的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易

情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。该方法的基本公式如下：

估价对象价格=可比实例房地产价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况因素修正系数

### 1. 可比实例选择

通过市场调查和交易网站查询，收集了与估价对象类似的若干市场交易实例，根据相关替代性原理，按用途相同、地区相近（或同一供需圈）、价格类型相同、估价时点接近、交易情况正常的要求，从交易案例中选择如下 3 宗案例作为可比实例。

交易实例选取如下：

A 交易实例坐落于昆明市吴井桥 266 号天城园林居，该房屋所在楼房共 5 层，房屋位于中层，与鉴定对象位于同一小区；房屋结构与鉴定对象相似，建筑面积 153.74 m<sup>2</sup>，设计用途与鉴定对象相似，精装修，房屋朝向东南，交易类型为二手房交易，挂牌交易价格为 268 万元/套，即 17433.00 元/m<sup>2</sup>，挂牌交易时间为 2022 年 2 月，按市场交易惯例，挂牌价格一般议价空间为 1%-10%，综合该房屋状况考虑，挂牌价格较高，议价空间较大，故本次鉴定取 6%，即 16387.02 元/m<sup>2</sup>。

B 交易实例坐落于昆明市吴井桥 266 号天城园林居，该房屋所在楼房共 7 层，该房屋位于中层，与鉴定对象位于同一小区；房屋结构与鉴定对象相似，建筑面积 168 m<sup>2</sup>，设计用途与鉴定对象相同，简单装修，房屋坐北朝南，交易类型为二手房交易，挂牌交易价格为 256 万元/套，

即 15238.00 元/m<sup>2</sup>，挂牌交易时间为 2022 年 2 月，按市场交易惯例，挂牌价格一般议价空间为 1%-10%，综合该房屋状况考虑，挂牌价格适中，但仍有一定议价空间，故本次鉴定取 2%，即 14933.24 元/m<sup>2</sup>。

C 交易实例坐落于昆明市吴井桥 266 号天城园林居，该房屋所在楼房共 5 层，该房屋位于中层，与鉴定房屋位于同一小区；房屋结构与鉴定对象相似，建筑面积 138 m<sup>2</sup>，设计用途与鉴定对象相同，简单装修，房屋朝向西北，挂牌交易类型为二手房交易，挂牌交易价格为 198 万元/套，即 14348.00 元/m<sup>2</sup>，交易时间为 2022 年 2 月，按市场交易惯例，挂牌价格一般议价空间为 1%-10%，综合该房屋状况考虑，挂牌价格适中，但仍有一定议价空间，故本次鉴定取 2%，即 14061.04 元/m<sup>2</sup>。

## 2. 因素选择

根据影响房地产价格的主要因素，结合估价对象和可比实例的实际情况，所选择的比较因素主要有用途、交易日期、交易情况、区域因素及个别因素等。区域因素主要有环境幽静度、景观、楼层、交通条件、区域环境、基础设施条件、公共配套设施；个别因素主要有结构、面积、房型、装修、成新状况、客厅朝向、房屋产权证状况、房屋通风采光等。

## 3. 因素条件描述

估价对象和可比实例的各因素条件说明，详见表一：[因素条件说明表]

表一 因素条件说明表

估价对象及可比实例		A	B	C	鉴定对象
坐落		昆明市吴井桥266号天城园林居	昆明市吴井桥266号天城园林居	昆明市吴井桥266号天城园林居	昆明市吴井桥266号天城园林居
交易日期		2022.2	2022.2	2022.2	待定
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	拍卖
交易价格(元/m <sup>2</sup> )		16387.02	14933.24	14061.04	待求
鉴定对象 区位 状况 因素	环境幽静度	与鉴定对象相似	与鉴定对象相似	与鉴定对象相似	房屋受噪音影响较小
	景观	与鉴定对象相似	与鉴定对象相似	与鉴定对象相似	稍好
	交通条件	与鉴定对象相似	与鉴定对象相似	与鉴定对象相似	小区可通达性好, 停车方便
	区域环境	与鉴定对象相似	与鉴定对象相似	与鉴定对象相似	小区区位较好
	楼层	共5层, 房屋位于中层	共7层, 房屋位于中层	共5层, 房屋位于中层	共8层, 位于第7、8层
	客厅朝向	朝东南	朝南	朝西北	坐西北朝东南
	公共配套设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	市政基础设施	与鉴定对象一致	与鉴定对象一致	与鉴定对象一致	五通一平
鉴定对象 实物 状况	结构	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构
	面积	153.74 m <sup>2</sup>	168 m <sup>2</sup>	138 m <sup>2</sup>	151.07 m <sup>2</sup>
	房屋通风采光	与鉴定对象相似	与鉴定对象相似	与鉴定对象相似	通风采光较好
	房型	与鉴定对象相似	与鉴定对象相似	与鉴定对象相似	较好
	建筑装修	精装修	简单装修	简单装修	简单装修
	成新状况	7.7成	7.3成	7.5成	7.7成

房屋产权证状况	证件齐全	证件齐全	证件齐全	证件齐全
---------	------	------	------	------

#### 4. 编制比较因素条件指数表

以估价对象的各因素条件为基础，相应指数为 100，将可比实例相应因素条件与估价对象相比较，确定相应的指数。详见表二：[因素条件评分表] 及表三：[因素比较修正系数表]。

表二 因素条件评分表

房地产名称		A	B	C	估价对象
交易日期		100	100	100	100
交易情况		101	101	101	100
鉴定对象 区位 状况	环境幽静度	100	100	100	100
	景观	100	100	100	100
	交通条件	100	100	100	100
	区域环境	100	100	100	100
	楼层	101	101	101	100
	客厅朝向	100	100	98	100
	公共配套设施	100	100	100	100
	市政基础设施	100	100	100	100
鉴定对象 实物 状况	结构	100	100	100	100
	面积	100	100	98	100
	房屋通风采光	100	100	100	100
	房型	100	100	100	100
	建筑装修	101	100	100	100
	成新状况	100	98	99	100
房屋产权证状况		100	100	100	100

表三 因素比较修正系数表

房地产名称		A	B	C
交易价格		16387.02	13954.05	14061.04
交易日期		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/101	100/101	100/101
	环境幽静度	100/100	100/100	100/100
	景观	100/100	100/100	100/100

区域因素	交通条件	100/100	100/100	100/100
	区域环境	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/101	100/101	100/101
	客厅朝向	100/100	100/100	100/98
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100
	市政基础设施	100/100	100/100	100/100
实物因素	结构	100/100	100/100	100/100
	面积	100/100	100/100	100/98
	房屋通风采光	100/100	100/100	100/100
	房型	100/100	100/100	100/100
	建筑装修	100/101	100/100	100/100
	成新状况	100/100	100/98	100/99
房屋产权证状况		100/100	100/100	100/100
修正系数		0.9706	1.0003	1.0310
比准价格 (元/m <sup>2</sup> )		15905.24	14937.72	14496.93
权重值		1/3	1/3	1/3

根据鉴定目的, 结合鉴定人员经验, 经过综合分析, 由于 A、B、C 交易案例与鉴定对象属于同一小区, 吻合度较高, 故 A、B、C 交易案例各取权重 1/3。

则: 估价对象比准价格 = ( 15905.24+14937.72+14496.93 ) \*1/3=15113.30 元/m<sup>2</sup>

#### 5. 证载房屋房地产价值鉴定计算:

(1) 经过上述方法评估鉴定后, 昆明市吴井桥 266 号天城园林居二期 11 幢 1 单元 7-8 层 501 号房屋的正常市场单价为 15113.30 元/平方米, 该套房屋建筑面积为 151.07 m<sup>2</sup>, 该套房屋正常市场价值为: 151.07 m<sup>2</sup> × 15113.30 元/m<sup>2</sup>=2283166.23 (元), 取整 228.32 万元, 大写: 贰佰贰拾捌万叁仟贰佰元整。

#### 二、特别提示

本次鉴定是以合法产权、面积为证载面积为前提进行鉴定。未考虑



已抵押债权的影响，后续变现还可能产生相应的财产处置、权益变更、相关费用及税费等，在此提请报告相关使用者给予必要关注。