

司法鉴定意见书



云南鼎丰司法鉴定中心

提交意见日：2018 年 10 月

意见书目录

一、鉴定目的	2
二、鉴定对象	2
三、价值评估鉴定基准日.....	3
四、鉴定原则	3
五、鉴定依据	3
六、鉴定采用方法及鉴定计算过程.....	4
七、鉴定意见	7
八、特别事项说明	7
九、价值鉴定意见有效的其他条件说明.....	8
十、鉴定意见书法律效力.....	8
十一、鉴定意见书提出日期.....	9
备查文件	10

云南鼎丰司法鉴定中心

司法鉴定意见书

云鼎（2018）鉴司字第 1045 号

我中心接受云南省勐海县人民法院的委托，根据《中华人民共和国民事诉讼法》、《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》、《关于民事诉讼证据的若干规定》及中华人民共和国司法部《司法鉴定程序通则》的有关规定，指派聘请具有专业知识的鉴定人员，遵循独立、客观、公正、科学、合法的原则，按照公认的鉴定方法和必要的鉴定程序，于二〇一八年九月七日对委托鉴定对象进行了核查、调查和询证，对所鉴定对象的鉴定过程及意见如下：

一、鉴定目的

鉴定目的：核实景洪市勐海路西双十贰城浩宇天地 5A-4-102、5A-4-103 号房屋及房屋内装修进行评估，为司法诉讼提供价值参考依据。

二、鉴定对象

本次价值评估鉴定对象为景洪市勐海路西双十贰城浩宇天地 5A-4-102、5A-4-103 号房屋及房屋内装修。

景房权证景字第 00091803 号房屋所有权证记载，房屋坐落于景洪勐海路边西双十贰城浩宇天地 5A-4-103 号，房屋所有权人为范林龙，共有人为吴妹芬。房屋总层数 5 层（负一层为地下车库），被鉴定房屋位于第四层，建筑面积 29.15m²，规划用途为商业。

景房权证景字第 00091805 号房屋所有权证记载，房屋坐落于景洪勐海路边西双十贰城浩宇天地 5A-4-102 号，房屋所有权人为范林龙，共有

人为吴妹芬。房屋总层数5层（负一层为地下车库），被鉴定房屋位于第四层，建筑面积467.05m²，规划用途为商业。

三、价值评估鉴定基准日

本次鉴定基准日为2018年09月7日。

四、鉴定原则

本中心在鉴定过程中遵循如下原则：

独立性原则、客观性原则和科学性原则、**替代原则**。这些原则是开展价值评估鉴定工作的前提和基础，以保证评估鉴定意见的客观科学。

五、鉴定依据

（一）行为依据：《云南省勐海县人民法院委托鉴定函》；

（二）法规依据：

- 1、《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》；
- 2、《关于民事诉讼证据的若干规定》；
- 3、《中华人民共和国民事诉讼法》；
- 4、中华人民共和国司法部《司法鉴定程序通则》；
- 5、《中华人民共和国物权法》；
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 7、《中国资产评估准则》。

（三）产权文件：

- 1、景房权证景字第00091803号房屋所有权证；
- 2、景房权证景字第00091805号房屋所有权证。

（四）取价依据：

- 1、评估鉴定人员现场实地勘查取得的资料；
- 2、评估鉴定人员从房产交易市场及中介获得的房地产价格资料；

- 3、赶集网、58同城等讯息；
- 4、其他相关的资料。

六、鉴定采用方法及鉴定计算过程

鉴定方法：

根据有关法规，遵循客观、独立、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对委托鉴定范围内房产进行了必要的核查及勘查，从该房产的建筑形象、功能、结构、装修、设备等方面考虑，采用市场法结合成本法进行评估。

房产概况

该鉴定对象为坐落于景洪勐海路边西双十贰城浩宇天地5A-4-103号、5A-4-102号。由于业主对房屋进行了改造，加盖了一些房屋及设施，故鉴定中对有产权的部分，通过市场询价，对鉴定对象进行分析，得出其鉴定价值；对加盖部分房屋，由于委托方未能提供其产权文件，故该部分房屋及设施采用成本法的方法对被鉴定对象的价值进行评估鉴定。

鉴定房屋现场勘验情况为：

1、有产权部分：鉴定房屋位于景洪勐海路边西双十贰城浩宇天地5幢，该幢房屋共5层（其中负一层为车库），房屋整幢为东北朝向，钢筋混凝土结构，现空置，产权所有人为范林龙，共有人：吴妹芬。其中5A-4-102号为坡屋面。业主自四楼楼梯口设置防护门。楼梯台阶贴地砖，扶手为木制。102号房与103号房共用一把楼梯，楼梯左手边房屋被锁，无法入内进行勘验。右边房屋入户装饰门，客厅（KTV房）大理石拼花地面，屋顶镶嵌玻璃镜面及装饰画，吊顶，墙面造型贴墙纸及木结构造型，原屋面为坡屋面，吊顶后层高3.4米（净空），水晶灯，音响点歌系统。过道地面铺仿大理石抛光地砖，墙面为墙纸。卫生间配蹲坑，洗手台，墙地面贴砖，吊顶。

2、没有产权部分：

过道：长14米，宽1.55米，仿石砖地面，墙面贴墙纸，吊顶，装造型灯。

健身房：6m*5.7m（净空），层高2.9m，钢结构，落地玻璃。钢架屋面，局部铺设玻璃，设有遮阳帘。铺设地毯，配有淋浴房，尺寸为：4.2m*3.6m。墙为空心砖砌体，墙、地面贴仿大理石瓷砖，吊顶，淋浴设施齐全。

杂物间：2.6m*3.5m（净空），层高2.7米，地面贴砖，墙面刮白，吊顶，复合彩钢瓦屋面。

搭建厨房：4.2m*8.2m（净空），原地坪，彩钢瓦屋面，轻质隔墙，层高2.1m。

住房一间：8m*7m，卧室部分复合木地板，局部变形、起拱。砖混结构，木屏风，木制墙裙。卫生间贴砖，卫生设施齐全。

凉亭：木结构，3.9m*5.8m，檐口高度3.0m，玻璃屋面。

3、配套情况：

位于勐海路，周边商业设施齐全，配有大润发商场、浩宇东方酒店，周边配套齐全，生活极其便利。

4、鉴定计算

本次鉴定对有产权部分采用市场法，对没有产权部分采用成本法进行鉴定。

5、案例选择

按照现行市价法的评估原则和要求，在符合正常交易的前提下，我们选择了与该房产用途基本相同的房产3例，其具体情况如下：

实例情况表

对比因素		委估项目	实例一	实例二	实例三
地理因素	地理位置	一般	一般	一般	一般
	自然环境	一般	一般	一般	一般
	繁华程度	一般	一般	一般	一般

个别因素	用途	商业	商业	商业	商业
	装修情况	高档装修	简装	简装	简装
	新度系数	一般	一般	一般	一般
	楼层情况	5层	3层	3层	3层
	面积(m ²)	467.05	274	249	270
交通便捷度		一般	一般	一般	一般
配套设施		一般	一般	一般	一般
交易价格(元/m ²)			11000.00	11500.00	12800.00

因素比较

根据上表所述情况，对表中各类因素进行对比，其对比系数以下列分式表示：

$$\text{对比系数} = (\text{委估项目分值} / \text{实例分值}) \times 100\%$$

各类对比系数如下表所示：

房屋各类实例对比系数表

序号	对比因素		被估项目	实例 1	实例 2	实例 3
1	地理因素	地理位置	100	100	100	100
		自然环境	100	100	100	100
		繁华程度	100	100	100	100
2	个别因素	用途	100	100	100	100
		装修情况	100	95	95	97
		楼层情况	100	102	102	102
		新度系数	100	100	100	100
		面积情况	100	100	100	100
3	交通便捷度		100	100	100	100
4	配套设施		100	100	100	100
5	交易程度		100	100	100	100
6	修正单价(元/m ²)		待估	11351.9	11876.90	12937.13

此三项参照物采用算术平均法计算得修正后的单价

$$= (11982.57 + 12527.23 + 13640.23) / 3 \approx 12055.00 \text{元/m}^2。$$

鉴定对象评估值取整为 12060.00 元。

5A-4-102 号房屋价值为：467.05m²*12060.00=5,632,623.00 元

5A-4-103 号房屋价值为： $29.15\text{m}^2 \times 12060.00 = 351,549.00$ 元

6、没有产权部分的房产价值：

没有产权部分房产及设施的价值确定采用成本法进行测算，根据现场勘验记录的房屋面积，装修情况，设施的配备情况确定其重置成本，经债权人介绍，该部分房屋于今年装修完毕，尚未投入使用，鉴定人根据现场的资产状况，对被鉴定的资产进行现场打分，确定其成新率，最后得出该部分资产的价值。（详见《无产权部分房屋装修价值评估鉴定明细表》）

七、鉴定意见

经过上述计算：

景洪市勐海路西双十贰城浩宇天地5A-4-102、5A-4-103号房屋有产权部贰分的房屋价值为：5,984,172.00元（人民币大写：伍佰玖拾捌万肆仟壹柒拾佰叁拾柒贰圆整）；没有产权部分的房屋及设施价值为：186,803.22元（人民币大写：壹拾捌万陆仟捌佰零叁圆贰角贰分整）。

。

八、特别事项说明

1、本意见书所称“鉴定价值”系指我们对所鉴定对象在鉴定基准日之状况和外部经济环境前提下，为本意见书所列明的目的而提出的公允估值意见。本次鉴定范围只以相关当事人现场核对确认的鉴定范围为限。

2、本项鉴定是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，本中心及参加鉴定工作的全体人员与鉴定委托方之间无任何特殊利害关系，鉴定人员在鉴定过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

3、鉴定对象的产权归属，本中心不发表意见。

4、本次鉴定未考虑转让时应缴纳的相关税费。

5、鉴定房屋为范林龙、吴妹芬共有。

6、本次鉴定价值未考虑将房产快速变现的情况。

7、本次鉴定价值为房地合一价值。

8、由于未能联系上房屋产权人，部分房间无法入内进行勘验，鉴定意见以现场勘验确定的资产状况为评估依据。

九、价值鉴定意见有效的其他条件说明

1、本意见书所列之鉴定意见只在基准日后一年内有效，超过此时限鉴定结果即自动失效。

2、本意见书仅限用于本次鉴定目的，不对其它方面用途负责。

3、本意见书中的分析、意见和结论是鉴定人员公正的专业分析、意见和结论。受鉴定人员自身能力的限制，也受到以下假设和限制条件的限制。

(1) 假设条件

鉴定房地产无质量瑕疵。

鉴定房地产的价值将保持稳定。

不考虑特殊买家的额外出价。

不考虑可能影响房地产使用权价值的负有法律义务性质的开支的约束。

(2) 对鉴定价值，基于以下假设条件

自愿销售的买主有充分的洽谈交易时间，能综合考虑房地产市场行情并进行议价。

估价对象能在公开市场上自由转让。

无不可抗力及其他意外费用。

十、鉴定意见书法律效力

本鉴定意见书的使用权归委托方所有，未经本中心允许，鉴定意见

书的全部或部分内容不得向任何单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体上。

十一、鉴定意见书提出日期

本鉴定意见书提出交委托方时间为 2018 年 10 月 12 日

鉴定人：尤 旭

《司法鉴定人执业证》证号：530105038113

鉴定人：卢 华

《司法鉴定人执业证》证号：530105038044

云南鼎丰司法鉴定中心

二〇一八年十月十二日

备查文件

本备查文件仅供委托方用作了解鉴定有关情况。未经本中心同意，不得将本备查文件的全部或部份内容提供给其他单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

- 1、鉴定委托书（复印件）；
- 2、机构资质资格证书（复印件）；
- 3、鉴定人员资格证书（复印件）；
- 4、现场勘验记录及照片（复印件）；
- 5、相关产权证明（复印件）