**云南弘诚司法鉴定所**

**司法鉴定意见书**

司法鉴定许可证号：532909017

**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依据，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：云南省大理经济开发区宾川路息龙公寓97001幢A-1号

（邮政编码：671000）

联系电话：0872-2257239

**云南弘诚司法鉴定所关于对南涧彝族自治县人民法院委托位于南涧县乐秋乡上虎村委会虎街村的**

**住宅用途房地产拍卖底价司法鉴定意见书**

编号：云南弘诚司法鉴字【2017】089号

**一、基本情况**

**（一）委 托 人：**南涧彝族自治县人民法院

**（二）委托鉴定事项：**

南涧彝族自治县人民法院审理的原告罗永贵、潘银红、潘洪祥诉被告李强、李绍香民间借贷纠纷三案中涉及的被执行人李强、李绍香共有位于南涧县乐秋乡上虎村委会虎街村的住宅用途房地产进行价格评估鉴定。

**（三）鉴定目的：**

为委托方执行案件确定鉴定对象房地产拍卖底价提供价值参考依据。

**（四）受理日期：**

二〇一七年十月二十日。

**（五）鉴定日期：**

二〇一七年十一月一日。

**（六）鉴定地点：**

南涧县乐秋乡上虎村委会虎街村房屋现场及云南弘诚司法鉴定所本部。

**（七）现场勘察在场人员：**

南涧彝族自治县人民法院；查云政：

申请执行人；潘银红：

被执行人；未到现场：

司法鉴定机构人员；施江涛 王慧聪：

第三方见证人；颜兴亮

本所司法鉴定人员及南涧彝族自治县人民法院相关人员于 2017年 11月 1日在鉴定对象现场参加资产清查核实，并已在勘察核实记录上签字确认。

**二、基本案情**

原告罗永贵、潘银红、潘洪祥诉被告李强、李绍香民间借贷纠纷三案，南涧彝族自治县人民法院已审理并作出判决，判决如下：

1、南涧彝族自治县人民法院于2016年11月30日作出的（2016）云2926民初469号民事判决书判决被告李强、李绍香共同归还原告罗永贵借款本金人民币300000元，并支付资金占用期间的利息15000元，本息合计人民币31500元，限于判决生效后三十日内履行。

2、南涧彝族自治县人民法院于2016年11月30日作出的（2016）云2926民初468号民事判决书判决被告李强、李绍香共同归还原告潘银红借款本金人民币187500元，并支付资金占用期间的利息54187.5元，本息合计人民币241687.5元，限于判决生效后三十日内履行。

3、南涧彝族自治县人民法院于2016年11月29日作出的（2016）云2926民初470号民事判决书判决被告李强归还原告潘洪祥借款本金人民币15000元，并支付资金占用期间的利息900元，本息合计人民币15900元，限于判决生效后三十日内履行。

因被执行人逾期未履行偿还义务，申请人罗永贵、潘银红、潘洪祥向南涧彝族自治县人民法院申请强制执行，南涧彝族自治县人民法院拟拍卖该房地产强制执行，为确定该房地产的拍卖底价，南涧彝族自治县人民法院委托我所对该房地产进行拍卖底价评估鉴定。

**三、鉴定资料摘要**

1、云南省南涧彝族自治县人民法院的司法鉴定委托书（2017）云2926执270-272-309号；

2、云南省南涧彝族自治县人民法院民事判决书（2016）云2926民初469号、468号、470号；

3、鉴定对象的《房屋所有权证》南房权证南涧字第2010B-335号，《房屋共有权证》南房南涧共字第2010BG-233号；

4、鉴定对象的《土地使用权证》南土国用（2010）第337号；

5、现场勘察记录；

**四、鉴定过程**

**（一）评估鉴定依据**

1、鉴定估价所依据的有关法律、法规和部门规章：

（1）《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，2007年10月1日起施行）；

（2）《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，2004年8月28日修订）；

（3）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2007年8月30日修订）；

（4）《中华人民共和国城市土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第256号，1999年10月1日起施行）；

（5）《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第50号，1995年10月1日起施行）；

（6）《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 》（中华人民共和国国务院令第055号，1990年5月19日起施行）；

2、鉴定估价采用的技术规程

（1）中华人民共和国国家标准GB/T 50291-2015《房地产估价规范》；

（2）中华人民共和国国家标准GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

（3）中华人民共和国标准国家GB/T18508—2014《城镇土地估价规程》；

（4）《司法鉴定程序通则》（国家司法部令第132号，自2016年5月1日起施行）；

3、委托方提供的有关资料

（1）云南省南涧彝族自治县人民法院的司法鉴定委托书（2017）云2926执270-272-309号；

（2）鉴定对象的《房屋所有权证》南房权证南涧字第2010B-335号，《房屋共有权证》南房南涧共字第2010BG-233号；

（3）鉴定对象的《土地使用权证》南土国用（2010）第337号；

4、取价依据

(1)市场调查询价;

(2)本所收集的其他相关价格信息;

**（二）评估鉴定原则**

1、独立、客观、公正原则

要求鉴定机构有完全独立性，鉴定机构和鉴定人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2、合法原则

应以鉴定估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

3、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

4、替代原则

鉴定估价结果不得明显偏离类似建筑物在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的建筑物之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

5、价值时点原则

鉴定估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

**（三）鉴定对象概述**

1、实物状况分析

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 建  筑  物  实  物  状  况  描  述 | 坐落 | 南涧县乐秋乡上虎村委会虎街村 | 规模 | 建筑面积200.17平方米 |
| 设计用途 | 住宅 | 外墙 | 贴外墙砖 |
| 所在楼层 | 1-3层 | 空间布局 | 平面 |
| 总层数 | 3层 | 设施及设备 | 水电暗装，外置楼梯 |
| 建筑结构 | 砖混结构 | 维护状况 | 维护及保养状况良好 |
| 朝向 | 南北向 | 装修类型 | 普通装修 |
| 建成时间 | 2010年 | 完损状况 | 九成新 |
| 类型 | 庭院式住宅 | 功能布局 |  |
| 室内  装修  情况 | 经现场勘察，鉴定对象室内装修情况如下：  鉴定对象外墙贴瓷砖，内墙仿瓷墙面，地面铺地板砖、瓷砖踢脚线，  顶部刮仿瓷、石膏线条压边，内部为复合防盗门、铝合金窗，临路面为折叠钢门。 | | | |

2、区位因素分析

鉴定估价对象位于南涧县乐秋乡上虎村委会虎街村，地处乐秋乡与其所辖乡村交接处，处于城乡边缘地带，主要以乡村居民住宅为主，该区域公共基础设施及配套服务设施相对匮乏，商业繁华度较低，附近有乐秋乡人民政府、乐秋派出所、上虎村委会、虎街哨小学，交通相对方便，人流量相对较少，各项市政配套设施相对匮乏，所处地理位置一般。

3、权益状况描述与分析

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 土地权益状况 | 土地所有权状况 | 国家所有 | | | 土地使用权人 | | | | 李 强 | | | |
| 《国有土地  使用证》 | 南土国用（2010）第337号 | | | | | | | | | | |
| 用途 | 城镇单一  住宅用地 | 登记土地使用权面积（㎡） | | | 1095.90 | | | 实际占用土地使用权面积（㎡） | | | 234.59 |
| 使用权类型 | 出让 | | 土地剩余使用  年限 | | | | 39.96年（终止日期2057年10月14日） | | | | |
| 房屋权益状况 | 房屋所有权人 | 李强、李绍香 | | 设计  用途 | | | 住宅 | | | 实际  用途 | 商住（局部为临街商铺） | |
| 《房屋所有权证》 | 南房权证南涧字第2010B-335号、南房南涧共字第2010BG-233号 | | | | | | | | | | |

**五、分析说明**

**（一）价值时点**

鉴定意见书以现场查勘之日为价值时点，即2017年11月1日。

**（二）价值定义**

司法鉴定意见书的鉴定估价结果是指估价鉴定对象在满足鉴定估价假设和限制条件下于价值时点进行司法拍卖的房地产拍卖底价。

**（三）鉴定估价的假设和限制条件**

1、本鉴定意见书中评估鉴定价格的确定，基于这样的假设。

（1）房地产市场发展正常，价格水平相对稳定，物业能进入市场自由交易；但考虑到鉴定对象为法院查封财产，予以拍卖方式快速变现，因存在短期内强制处分、价值量大、需求面较小、潜在购买群体受到限制及心理排斥等因素影响，快速变现价格与正常市场价格存在一定的差异程度，最可能实现的价格一般比市场价格要低，所以鉴定价格适当考虑了快速变现可能造成的价值减损。

（2）本鉴定意见书中对鉴定对象评定的价格与发生所有权变更时有可能补偿、缴纳或支付的任何费用无关。

（3）本鉴定意见书中评定的价格包含土地使用权、房屋所有权及室内装修价格。

（4）鉴定估价对象在价值时点处于完好状态并满足基本使用功能，能够按照规划用途在合理的使用期限持续有效的使用。

（5）委托方在鉴定估价对象的房屋所有权和土地使用权是合法、完整的。

**（四）需要特殊说明事项**

1、我们已经对鉴定估价对象进行了实地勘察，现场勘察日期为2017年11月1日，现场参加人员为南涧彝族自治县人民法院工作人员查云政；申请执行方潘银红；被执行方未到现场；第三方见证人颜兴亮；鉴定估价机构云南弘诚司法鉴定所人员施江涛、王慧聪。

2、本次鉴定估价对象土地使用权登记证载使用权面积1095.90㎡。经现场勘察，鉴定对象实际占用土地面积与证载面积明显不符。经与执行法官沟通，本次鉴定土地面积确定为建筑物基底面积、房屋正面通道面积、房屋两侧滴水面积和后院心实际占用土地面积。经现场初步测量，本次鉴定土地面积为234.59㎡，所以价值测算过程中以占地面积234.59㎡作为测算依据。

3、鉴定估价人员以委托方及当事人提供的有关资料为依据，本意见书以鉴定估价所需资料的真实性、准确性与合法性为前提，若资料失实或有隐匿造成评估结果的偏差，本所不承担相应责任。

4、本鉴定意见书中确定的价格具有时效性，是在相对应的价值时点下的价格，未扣除该房地产存在的优先受偿权，鉴定结果仅为委托方执行案件掌握房地产拍卖底价提供价值参考依据，不对其他用途负责，我们提示委托方在办理案件过程中应注意本次鉴定对象存在的优先受偿权。

5、未经本所同意，不得向委托方之外的单位和个人提供本鉴定意见书；本意见书的全部内容或部分内容未经许可不得发表于任何公开媒体或作为其他用途使用。由于委托方或第三者使用鉴定意见书不当所造成的后果，与本鉴定所及鉴定人员无关。

6、没有其他人为本鉴定意见书签署人在鉴定估价过程中提供重要的专业帮助。

7、如对本意见书中的鉴定结论有异议，请收到本报告之日起七日内向本鉴定所提出复议。

8、如发现本意见书中文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本鉴定所进行更正。

9、本鉴定意见书由南涧彝族自治县人民法院使用，云南弘诚司法鉴定所对本意见书鉴定估价结果有解释权。

**（五）鉴定估价方法**

1、遵照国家标准《房地产估价规范》及国家相关标准，估价方法通常有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法四种。针对不同的估价目的和估价对象的特点及本身实际状况的不同选用适宜的估价方法进行评估。

2、在对鉴定估价对象进行实地勘察和类似房地产市场调查后，鉴定人员认真分析了影响估价对象价值的相关因素，由于鉴定估价对象位于南涧县乐秋乡上虎村委会虎街村，地处乐秋乡与其所辖乡村交接处，处于城乡边缘地带，鉴定人员结合鉴定对象所处区域位置的特殊性，经过反复研究，本次估价宜选用成本法求取鉴定估价对象房地产价值。成本法多用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向求取估价对象的价值，成本法是先分别求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法，。

3、综合上述因素，并结合鉴定估价对象的实际情况及所处区域上的特殊性加以综合考虑，本次鉴定评估选用成本法对鉴定估价对象的房地产价值进行估价。

**（六）鉴定作业日期**

二〇一七年十一月一日至二〇一七年十一月十六日

**（七）鉴定意见书应用的有效期**

本鉴定意见书应用有效期自意见书出具之日起为一年，使用期限自二〇一七年十一月十六日起至二〇一八年十一月十五日止。

**六、鉴定意见**

根据我国相关法律、法规、政策规定和贵院提供的相关资料，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的估价程序，选用公认的、科学的估价方法，经过翔实的现场查勘、市场调查、询证与周密的分析计算，并结合估价经验，对鉴定估价对象的实际情况和影响鉴定估价对象价值的相关因素进行了认真细致的分析和测算，在满足本次鉴定估价的假设和限制条件的前提下，确定委托鉴定的估价对象在价值时点2017年11月1日的房地产价值为：**人民币611,043.00元 大写：人民币陆拾壹万壹仟零肆拾叁元整。**

鉴 定 评 估 结 果 明 细 表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 产权人 | 估价对象 | 类型 | 面积（㎡） | 鉴定评估单价（元/㎡） | 总价（元） |
| 李强、  李绍香 | 南涧县乐秋乡上虎  村委会虎街村 | 房产价值 | 200.17 | 1733 | 346,895.00 |
| 土地价值 | 234.59 | 1126 | 264,148.00 |
| 合计 | |  |  |  | 611,043.00 |

**七、落款**

司法鉴定人 执业证号 鉴定人签字

施江涛 532909017003

王慧聪 532909017010

**云南弘诚司法鉴定所**

**二〇一七年十一月十六日**

**八、附件**

1、云南省南涧彝族自治县人民法院的司法鉴定委托书（2017）云2926执270-272-309号；

2、鉴定对象的《房屋所有权证》南房权证南涧字第2010B-335号，《房屋共有权证》南房南涧共字第2010BG-233号；

3、鉴定对象的《土地使用权证》南土国用（2010）第337号；

4、现场勘察记录；

5、鉴定对象位置图、现场照片；

6、司法鉴定机构《司法鉴定许可证》复印件；

7、司法鉴定人资格证书复印件;