**云南阳光司法鉴定中心**

**司法鉴定意见书**

**（王金花名下位于勐腊县迪升华府3幢2单元701号（合同登记号ML201391600764）一套住宅房地产**

**市场价值评估鉴定）**

云阳司鉴字[2018]第136号

司法鉴定机构许可证号：530112115

2018年11月12日

**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。

5. 委托人应当向鉴定机构提供真实、完整、充分的鉴定材料，并对鉴定材料的真实性、合法性负责。

机构地址：昆明市盘龙区白云路525号北京路花园11幢902室

邮政编码：650021

联系电话：（0871）65626745

传 真：（0871）63369602

**目 录**

[一、基本情况 第](#_Toc479885191)4页

[二、基本案情 第](#_Toc479885192)5页

[三、资料摘要及鉴定对象状况 第](#_Toc479885193)5页

[四、鉴定地点、在场人员及过程 第](#_Toc479885194)8页

[五、评估鉴定价值时点 第](#_Toc479885195)9页

[六、评估鉴定假设和限制条件 第](#_Toc479885196)9页

[七、评估鉴定原则 第](#_Toc479885197)12页

[八、评估鉴定依据 第](#_Toc479885198)13页

[九、分析说明 第](#_Toc479885199)13页

[十、鉴定意见 第](#_Toc479885200)22页

[十一、特别事项说明 第](#_Toc479885201)24页

[十二、评估鉴定价值时点后重大事项 第](#_Toc479885202)25页

[十三、评估鉴定意见书的法律效力 第](#_Toc479885203)25页

[十四、评估鉴定意见书提出日期 第](#_Toc479885204)27页

[十五、附件 第](#_Toc479885205)28页

[一、云南省勐腊县人民法院评估委托书（复印件）；](#_Toc485817555)

[二、司法鉴定许可证（复印件）；](#_Toc485817556)

[三、鉴定人执业资格证书（复印件）；](#_Toc485817557)

[四、《现场勘验记录表》及相关资料（复印件）；](#_Toc485817558)

[五、鉴定对象照片（复印件）；](#_Toc485817559)

[六、位置图。](#_Toc485817560)

云南阳光司法鉴定中心

司法鉴定意见书

编号：云阳司鉴字[2018]第136号

**绪 言**

我中心接受云南省勐腊县人民法院的委托，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》、最高人民法院《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，遵循合法、独立、客观、公正、科学的原则，按照专业的鉴定方法和必要的鉴定程序，于2018年11月5日对委托鉴定对象进行了现场勘验、市场调查等必要的评估鉴定程序。根据评估鉴定目的，对委托鉴定对象在评估鉴定基准日所表现的状况及价值作出公允反映。具体评估鉴定过程及评估鉴定结果如下：

一、基本情况

1、委托单位

云南省勐腊县人民法院。

2、委托事项

被执行人王金花名下位于勐腊县新城开发区迪升华府3幢2单元701号（合同登记号ML201391600764）一套住宅房地产市场价值评估。

3、鉴定材料

（1）《商品房买卖合同登记备案表》；

（2）《云南省勐腊县人民法院评估委托书》；

（3）收集整理的其他相关资料。

二、基本案情

案由：买卖合同纠纷。

三、资料摘要及鉴定对象状况

（一）资料摘要及权利状况

根据委托方提供的《商品房买卖合同登记备案表》查档资料复印件，相关登记信息见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 合同登记备案表内容 | 买受人 | 王金花 | 身份证号 | | 430426198301049468 | |
| 共有情况 | 未知 | | | | |
| 竣工时间 | 2013年 | | | | |
| 房屋坐落 | 勐腊县新城开发区迪升华府 | | | | |
| 合同备案号 | ML20130916000764 | | 建筑面积（㎡） | | 133.64 |
| 不动产权证号 | 未知 | | | | |
| 项目名称：迪升华府；幢号：3；房号：3-2-701；结构：钢筋混凝土；房屋总层数7层，房屋所在层数为7层，用途为住宅。 | | | | | |

委托方未提供该套房屋土地信息。

（二）鉴定对象实物状况描述与分析

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 房屋坐落 | 勐腊县新城开发区迪升华府迪升华府3-2-701 | | |
| 四至情况 | 四面均临其他建筑 | | |
| 总层数 | 7 | 所在层数 | 7 |
| 朝向 | 南北  朝向 | 公摊面积（㎡） | 15.77 |
| 建成年份（年） | 2013 | 结构 | 钢筋混凝土 |
| 建筑面积（㎡） | 133.64 | 土地面积（㎡） | 未知 |
| 设计用途 | 住宅 | 实际用途 | 住宅 |
| 房屋装修情况 | 外墙为涂料，给排水管暗敷；1部楼梯上下。  因被执行人原因，未能入户现勘，经向物管和申请人处了解，该房屋已进行装修，装修档次初步设定为中等，户型为四室二厅 | | |
| 附属设施 | —— | | |

（三）鉴定对象区位状况描述与分析

（1）位置状况：鉴定对象位于迪升华府，临近客运中心站，附近有中心路、雨林大道、小磨公路等主干道。

（2）道路状况：鉴定对象临近中心路、雨林大道、小磨公路，交通状况良好。

（3）公交便捷度：临近客运中心站。公交便捷度“方便”。

（4）停车便捷度：

20米范围内有停车场，停车便捷度“良好”。

（5）自然环境及景观：鉴定对象所在区域地势平坦，无空气和水等污染源，周边自然景观条件良好。

（6）人文环境：周边一公里范围内商业配套齐全，临近客运中心，商业氛围良好，区位条件优，人文环境“良好”。

（7）公共配套设施：

休闲购物：联众购物中心、影院。

银行：工商银行、建设银行、农业银行、富滇银行。

医疗：勐腊县人民医院、中医院、妇幼保健院。

酒店：景兰大酒店。

教育：幼儿园、小学、中学等齐全。

位置状况“良好”。

（8）基础设施完善度：区域市政设施达到基本配置“五通一平”标准，基础设施完善。

综上，鉴定对象区位状况“良好”。

四、鉴定地点、在场人员及过程

（一）**评估鉴定地点**

鉴定对象位于迪升华府3-2-701号住宅所在地。

（二）**评估鉴定在场人员**

现场鉴定人员：陈文银、李非、刘俊等

委托单位：勐腊县人民法院

申请人：云南欧凯农资有限公司

被申请人：未联系上

（三）**鉴定的具体过程**

我中心接受云南省勐腊县人民法院的委托后，根据本鉴定对象的具体情况，组织了由专业技术人员组成的鉴定小组，按照国家有关法律法规的要求进行鉴定工作。具体过程如下：

1、准备阶段

接到委托后，于2018年10月30日与委托方当事人取得联系并交流，确定专业鉴定人员组成鉴定小组。

2、现场调查、收集评估资料阶段

2018年11月5日，鉴定人员到鉴定对象所在地进行现场勘查、收集评估鉴定所需资料，了解评估鉴定对象具体情况。

3、分析、归纳及出具初稿阶段：

2018年11月5日至2018年11月12日，补充收集相关资料，对收集的评估鉴定资料进行必要分析、归纳和整理，科学、公正、客观对鉴定内容进行分析判定及计算工作，并撰写了评估鉴定意见书。

4、意见书提交阶段：

根据相关法律、法规、《司法鉴定程序通则》、鉴定机构内部质量控制制度，对初步评估鉴定结果及鉴定程序执行情况进行必要的内部审核，综合分析初步鉴定结论，实行三级复核，经审核于2018年11月12日提交正式鉴定意见书。

五、评估鉴定价值时点

本次价值时点根据相关法规的要求，鉴定人员以2018年11月5日作为本次评估对象的评估价值时点。

六、评估鉴定假设和限制条件

1、本鉴定意见书中的市场价值，是指鉴定对象在采用市场价值标准并假设未设立法定优先受偿权利的条件下最可能形成的客观合理司法拍卖价值。所谓公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了必要的市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识。此外，市场交易条件公开并不具有排它性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易并同时满足以下条件：

(1) 自愿销售的卖方及自愿购买的买方；

(2) 有一段合理的洽谈交易时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价；

(3) 在此期间物业价值将保持稳定；

(4) 该物业可以在公开市场上自由转让；

(5) 不考虑特殊买家的额外出价。

2、对于鉴定对象的用途，以现场勘察状况资料为依据。

3、由于被申请人未提供地上建筑物的建筑面积资料，鉴定对象的建筑面积等有关数据，以委托方提供的相关资料及鉴定人员现场勘查情况为依据，若建筑面积的数据有变化，需对鉴定意见书进行调整后再使用。

4、对于鉴定对象建筑结构我们仅作一般性勘察，未对其进行结构测试，不能确定其结构是否存在内部安全隐患。此次评估假设鉴定对象建筑结构是安全的。

5、本评估鉴定意见书中的评估鉴定价值为鉴定对象于鉴定时点状态、在市场价值标准及满足鉴定的假设和限制、并假定未设立法定优先受偿权利的条件下的司法拍卖市场价值。

6、本评估鉴定意见书综合考虑了鉴定对象现有的用途及装修，若以上情况发生变化，均会对鉴定结果产生影响。

7、鉴定时点后鉴定意见书有效期内鉴定对象的质量、数量及价格标准发生变化，并对鉴定对象鉴定价值产生明显影响时，不能直接适用本鉴定结论。

8、本次鉴定结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对鉴定结论的影响。

9、本评估鉴定意见书以鉴定对象在未来合法使用年限内，符合国家的土地、建设、规划等相关政策为假设前提，假如以上条件发生变化，会对评估结论产生较大影响。

10、鉴定对象的鉴定时点设定为完成实地查勘之日。

11、假设被评估鉴定房地产能持续使用。

12、本评估鉴定意见书除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估值的非正常因素没有考虑，且本意见书也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其它不可抗力对评估结论的影响。

七、评估鉴定原则

本估价鉴定意见书在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则上，结合估价目的对鉴定对象进行估价。具体表现在运用了如下估价原则：合法原则、供求原则、替代原则、价值时点原则、最高最佳使用原则。

1、独立、客观、公正原则：遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为各方估价厉害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则：遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的鉴定对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则：估价实际上是求取根据估价目的确定的某一特定时间的价格。价值时点是责任交待的界限和评估房地产时值的界限。房地产的价格具有很强的时间性。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。

4、替代原则:同一个市场中的具有相近效用的房地产，其价格应当相近。在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与鉴定对象有替代可能的房地产的价格和条件，通过与定对象进行比较来确定鉴定对象市场价格。

5、最高最佳利用原则：房地产估价要以房地产的最高最佳利用为前提。也就是说，房地产评估价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大受益的使用方式的估价结果。最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序分析确定。

八、评估鉴定依据

1、行为依据:《云南省勐腊县人民法院评估委托书》。

2、法规依据：

（1）最高人民法院《关于民事诉讼证据的若干规定》；

（2）中华人民共和国司法部令第132号《司法鉴定程序通则》。

（3）《中华人民共和国担保法》；

（4）《中华人民共和国房地产管理法》；

（5）《中华人民共和国土地管理法》；

（6）中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》。

3、取价依据：

（1）委托人提供的《商品房买卖合同登记备案表》等；

（2）委托人提供的相关资料及现场勘验记录等；

（3）本估价机构掌握的房地产相关资料。

九、分析说明

评估鉴定方法和过程

（一）评估方法的选用:

通用的房地产评估方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法，估价方法的选择应按照房地产评估技术规则，根据当地市场发育状况，并结合该项目的具体特点以及估价目的等，选择适当的估价方法。

（1）鉴定对象用途为住宅，现已建成，不属于待开发房地产，可待开发能力较低，因此不适宜选用假设开发法进行评估。

（2）鉴定对象用途为住宅，属于收益性物业，但收益价值不易反映市场价值，故此评估不采用收益法。

（3）鉴定对象所在区域住宅房地产市场发展势头良好，同一类型类似物业近期成交较多，特别是鉴定对象所在区域市场交易案例较多，故适宜采用市场比较法进行评估。

（4）近几年勐腊县房地产市场发展较快，从成本角度已较难反映出鉴定对象的客观市场价值，应选取更加适合的方法进行评估，故不宜采用成本逼近法进行评估

综上所述，同时结合本次评估背景，考虑方法的适宜性和可操作性，鉴定人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查看，结合鉴定对象的实际情况，并对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，我们认为鉴定对象适宜采用市场比较法进行评估。

市场比较法：是将鉴定对象与在估价时点近期发生过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作适当的修正，以此推算鉴定对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：

具体评估时，根据鉴定对象的用途和特点，分别选取三个与鉴定对象类似的近期房地产交易实例，从交易情况、交易日期、区域因素、个别因素四个方面进行综合修正计算得出鉴定对象的比准价格。

（二）评估鉴定过程:

**1.计算公式**

比较价值＝可比实例价值×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

**2.选取可比实例**

根据评估人员对鉴定对象及其周边区域的房地产市场调查，目前鉴定对象所在区域房地产市场发育较充分，区域内类似物业的市场交易案例较多，我们选择了近期发生交易或拟进行交易的与鉴定对象属同一供需圈的3个交易案例。各比较案例与鉴定对象的对比情况如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 可比实例A | 可比实例B | 可比实例C |
| 位置 | 金都商贸城 | 勐腊新城 | 迪升华府 |
| 实际用途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 产品类型 | 普通住宅 | 普通住宅 | 普通住宅 |
| 交易时间 | 2018年10月 | 2018年10月 | 2018年10月 |
| 交易总价（万元） | 65 | 62 | 65 |
| 咨询单价（元/㎡） | 5372 | 5299 | 4962 |
| 建筑面积（㎡） | 121 | 117 | 131 |
| 所在层/总层数 | 3/5 | 5/7 | 6/7 |
| 装修状况 | 中装 | 中装 | 毛坯 |
| 窗户朝向 | 南北 | 南北 | 南北 |
| 建成年代 | 2013 | 2013 | 2013 |
| 数据来源 | 咨询 | 咨询 | 咨询 |

**3.建立比较基础**

对可比实例的成交价格进行换算处理，统一其表达方式和内涵，建立一个共同的基础。包括：统一房地产范围、统一付款方式、统一计价单位、统一税费负担。

以上所选案例我们将对其做如下修正调整。

（1）进行交易情况修正

由于房地产具有不可移动的特性，房地产市场一般是个不完全市场，因此其价格往往容易受当时的一些特殊行为的影响，必须将个别的特殊交易剔除或修正为正常成交价。可比案例单价皆为网上中介挂牌价格，与正常市场价格有一定的悬殊，且本次价格为委托方提供市场价值参考。根据我中心对该案件进行的了解，本次鉴定意见书是用途对鉴定对象进行司法处置时提供价值参考，进入司法程序的房地产价值是一种带有强制条件的变现价值，由于资产需要在较短期限内完成处置，很难形成充分有效的市场竞争。司法拍卖一般需要全款一次性支付、意向客户较少、全部税费由购买方负担，受以上因素及其他司法处置相关因素影响，司法拍卖的成交价均比正常成交价格低，根据该区域类似房产司法拍卖成交价与正常成交价一般差异情况，在全面考虑各类风险的情况下确定交易情况修正系数市场参考价值100，市场咨询价格为110。

（2）进行市场状况调整

鉴定对象与可比实例的交易日期有时间差异时，随着时间的推移，房地产价格有较明显的变化趋势时，必须进行交易日期调整。本次估价所选取的可比实例均为距估价时点较近期以内的交易实例，且此期间本地区同类型的房地产市场价格较为平稳，此项将不作调整。

（3）进行房地产状况调整

区域因素调整

区域因素是房地产一定范围的外部环境对房地产价格有所影响的因素。主要包括商服繁华度、道路通达程度、交通便捷程度、公共及基础设施完备度、商业集聚规模、规划前景等。根据物业所处区位的不同，需对影响物业价格的区域因素进行调整。具体做法是各将区域因素中所包含的各项子因素进行打分，均以鉴定对象得分为100，各可比实例与之对比，好于鉴定对象则得分超过100，反之则得分小于100，各子因素的得分累加后与鉴定对象进行比较，求取区域因素调整系数。

1. 实物状况调整

个别因素是构成房地产本身的使用功能、质量好坏的因素。主要包括建筑类型、建筑结构、成新度、维护与完损情况、位置情况、建筑面积、楼层、装修状况等区别于其它房地产的因素。每宗房地产均具有独一无二的特性，在个别因素上均有别于其它房地产的因素，需进行调整。具体做法是各将个别因素中所包含的各项子因素进行打分，均以鉴定对象得分为100，各可比实例与之对比，好于鉴定对象则得分超过100，反之则得分小于100，各子因素的得分累加后与鉴定对象进行比较，求取区域个别调整系。

**4.比较因素条件说明**

根据鉴定对象与可比实例的因素条件，编制比较因素条件说

明表：

**比较因素条件说明表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 估价对象 | | 可比实例A | | 可比实例B | | 可比实例C | |
| 坐落 | | 迪升华府 | | 金都商贸城 | | 勐腊新城 | | 迪升华府 | |
| 用途 | | 住宅 | | 住宅 | | 住宅 | | 住宅 | |
| 交易日期 | | 2018/11/5 | | 近期 | | 近期 | | 近期 | |
| 交易状况 | | 100 | | 110 | | 110 | | 110 | |
| 交易单价 | | 待估 | | 5372 | | 5299 | | 4962 | |
| 因素说明 | | 说明 | 分值 | 说明 | 分值 | 说明 | 分值 | 说明 | 分值 |
| 区域因素 | 交通状况 | 良好 | 100 | 良好 | 100 | 良好 | 100 | 良好 | 100 |
| 道路通达程度 | 良好 | 100 | 良好 | 100 | 良好 | 100 | 良好 | 100 |
| 住宅繁华度 | 一般 | 100 | 一般 | 100 | 一般 | 100 | 一般 | 100 |
| 公共及基础设施完备度 | 五通 | 100 | 五通 | 100 | 五通 | 100 | 五通 | 100 |
| 教育配套设施 | 良好 | 100 | 良好 | 100 | 良好 | 100 | 良好 | 100 |
| 环境质量 | 优良 | 100 | 优良 | 100 | 优良 | 100 | 优良 | 100 |
| 个别因素 | 成新度 | 9成新 | 100 | 9成新 | 100 | 9成新 | 100 | 9成新 | 100 |
| 建筑结构 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 | 钢混 | 100 |
| 额外面积 | 无 | 100 | 无 | 100 | 无 | 100 | 无 | 100 |
| 建筑面积 | 133.64 | 100 | 121 | 100 | 117 | 100 | 131 | 100 |
| 楼层 | 7/7 | 100 | 3/5 | 104 | 5/7 | 103 | 6/7 | 102 |
| 装修状况 | 中装 | 100 | 中装 | 100 | 中装 | 100 | 毛坯 | 98 |
| 朝向及通风 | 良好 | 100 | 良好 | 100 | 良好 | 100 | 良好 | 100 |
| 平面布局 | 良好 | 100 | 良好 | 100 | 良好 | 100 | 良好 | 100 |
| 停车位及出入便捷程度 | 良好 | 100 | 良好 | 100 | 良好 | 100 | 良好 | 100 |
| 景观 | 良好 | 100 | 良好 | 100 | 良好 | 100 | 良好 | 100 |
| 物业管理 | 良好 | 100 | 良好 | 100 | 良好 | 100 | 良好 | 100 |

**5.确定比较因素修正系数和比较价值**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | | 估价对象 | 案例A | | | 案例B | | | 案例C | | |
| 坐落 | | 迪升华府 | 金都商贸城 | | | 勐腊新城 | | | 迪升华府 | | |
| 用途 | | 住宅 | 住宅 | | | 住宅 | | | 住宅 | | |
| 交易日期 | | 100 | 100 | | | 100 | | | 100 | | |
| 交易状况 | | 100 | 110 | | | 110 | | | 110 | | |
| 交易价格（万元） | | -- | 65 | | | 62 | | | 65 | | |
| 交易单位价格（元/m2） | | -- | 5372 | | | 5299 | | | 4962 | | |
| 交易情况修正系数 | | -- | 0.9091 | | | 0.9091 | | | 0.9091 | | |
| 交易日期修正系数 | | -- | 1.00 | | | 1.00 | | | 1.00 | | |
| 区域因素修正 | 交通状况 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 道路通达程度 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 住宅繁华度 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 公共及基础设施完备度 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 教育配套设施 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 环境质量 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 区域因素修正系数 | -- | 1 | | | 1 | | | 1 | | |
| 个别因素修正 | 成新度 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 建筑结构 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 额外面积 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 建筑面积 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 楼层 | 100 | 100 | / | 104 | 100 | / | 103 | 100 | / | 102 |
| 装修状况 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 98 |
| 朝向及通风 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 平面布局 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 停车位及出入便捷程度 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 景观 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 物业管理 | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 个别因素修正系数 | -- | 0.9615 | | | 0.9709 | | | 1 | | |
| 比准单位价格（元/㎡） | | | 4696 | | | 4677 | | | 4511 | | |
| 估价对象评估单价（元/㎡，  取整至个位） | | | 4628.00 | | | | | | | | |

十、评估鉴定结果

被执行人王金花名下位于勐腊县新城开发区迪升华府3幢2单元701号（合同登记号ML201391600764）建筑面积为133.64m2住宅房地产在评估基准日2018年11月5日房地产市场价值为**￥618486元（大写：陆拾壹万捌仟肆佰捌拾陆元整），**评估单价为**4628.00元/平方米。**

评估鉴定结果一览表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 勐腊县新城开发区迪升华府3幢2单元701号 | | | |
| 权证情况 | 房屋所有权证书 | 未知 | | |
| 土地使用权证 | 未知 | | |
| 评估鉴定基准日 | 2018年11月5日 | | | |
| 标的现状 | 房屋用途 | 住宅 | | |
| 土地性质 | 国有出让 | | |
| 土地用途 | 住宅 | | |
| 是否已腾空 | 未知 | | |
| 租赁情况 | 未知 | | |
| 过户情况 | 未知 | | |
| 经营情况 | 未知 | | |
| 钥  匙 | 无 | | |
| 权利限制情况 | 查封 | 被勐腊县人民法院查封 | | |
| 抵押 | 未知 | | |
| 标的物介绍 | 建筑总面积 | 133.64平方米 | | |
| 公摊总面积 | 15.77平方米 | | |
| 土地总面积 | 未知 | | |
| 房产年龄 | 约建成于2013年，房龄约5年 | | |
| 装修情况 | 从物管和申请人处得知，该房屋已进行装修。因被申请人原因，未能入户详勘 | | |
| 房屋户型 | 4室2厅 | | |
| 房屋楼层 | 7层，最高7层 | | |
| 房屋朝向 | 南北朝向 | | |
| 周边配套 | 休闲购物：联众购物中心、影院。  银行：工商银行、建设银行、农业银行、富滇银行。  医疗：勐腊县人民医院、中医院、妇幼保健院。  酒店：景兰大酒店。  教育：幼儿园、小学、中学等齐全。 | | |
| 其他介绍 | 屋内配套、特殊事项等 | | |
| 标的物估值 | 评估单价 | 4628元/m2 | 标的评估总价 | 618486元 |

注：①、此价值未扣除拖欠的物管费、电费、水费等；

②、未包含可移动家具、家电等，但房屋的装修已含本结果中；

十一、特别事项说明

本特别事项说明是指非本评估鉴定人员水平和能力所能评定估算的有关事项，以及本机构评估鉴定人员须特别说明的事项，本评估鉴定意见书使用者应客观考虑下列事项对评估鉴定结论的影响。

1、本次评估鉴定是在客观、科学、独立、公平、公正的原则下做出的，我中心及参加评估鉴定的人员与委托方及原被告之间无任何特殊利益关系，评估鉴定人员在评估鉴定中恪守职业规范。

2、建筑面积和用途以委托方提供的相关资料及鉴定人员现场勘查状况确定。若建筑面积发生变化则需进行相应调整后使用。

3、本项评估鉴定业务是依据委托方提供的资料，鉴定人员以客观、公正、实事求是的态度予以评定测算，因此资料提供方对所提供的资料及证据的真实性、合法性、完整性和可靠性负责，并承担相应责任。对未提供的资料可能造成的价值影响未进行考虑。

4、本次鉴定结果是为委托方执行涉及鉴定对象的司法处置而提供的价值鉴定参考意见。

5、本评估鉴定意见书是本评估鉴定机构出具的，一定程度上受本机构评估鉴定人员的职业水平和能力的影响。

十二、评估鉴定价值时点后重大事项

本项评估鉴定业务仅为鉴定目的提供参考。本评估鉴定价值时点后有效期内，若资产数量发生变化，均未在本次评估鉴定考虑范围内；若本项评估鉴定在一年的有效时间内，价格标准发生变化或被评估鉴定资产发生重大变化而对资产评估鉴定价值产生明显影响时，委托方应及时委托机构重评评估鉴定。

十三、评估鉴定意见书的法律效力

1、本评估结论是基于委估资产权属明确；且均无附带影响其资产权利的瑕疵、负债和限制资产的前提条件下而成立。

2、若在评估基准日后，鉴定意见书成立的前提条件和假设条件发生变化，以及影响鉴定意见书结论的重大期后事项发生，则本鉴定意见书出具人及机构不承担相应责任。

3、本评估鉴定意见书依照国家法律法规的有关规定发生法律效力，按现行国家政策规定，本评估结果的有效期为壹年，评估目的在评估基准日后的壹年内实现时，可以评估结果作为依据，如超过壹年，需重新进行资产评估。

4、本项评估鉴定结果系反映评估鉴定对象在特定评估鉴定目的下测定的资产价值，仅适用于为资产提供价值参考这一特定目的,不得作为其他经济目的使用。

5、本评估鉴定意见书使用者在充分考虑前述因素对评估鉴定结论的影响之后，当本评估鉴定目的实现时，对评估鉴定目的实现日与评估鉴定基准日之差异，应作如下调整或修正：

（1）资产数量、装修状况发生变化时，应根据原评估鉴定方法对资产额进行相应调整；

（2）当评估鉴定方法发生变化时，应根据实际评估鉴定方法计算的结果进行调整；

（3）若资产价格标准发生变化，并对资产评估鉴定价值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估鉴定机构重新评估鉴定资产价值；

（4）如果评估鉴定工作结束前资产价格已发生了显著变化，无法改变评估鉴定基准日，但资产价格的调整方法简单、易于掌握时，委托方在进行资产实际作价时，应进行相应调整。

6、本评估鉴定意见书仅供委托方为本鉴定意见书所列评估鉴定目的使用。若作他用，造成的一切后果，我中心概不负责。

十四、评估鉴定意见书提出日期

本评估鉴定意见书提出日期为2018年11月12日。

鉴定人：陈文银 （国家司法鉴定人）

执业证号：530112115020

鉴定人：李 非 (国家司法鉴定人）

执业证号：530112115034

云南阳光司法鉴定中心

二〇一八年十一月十二日

# 十五、附件

本附件仅供委托方用作了解评估鉴定有关情况：

一、云南省勐腊县人民法院评估委托书（复印件）

二、司法鉴定许可证（复印件）

三、鉴定人执业资格证书（复印件）

四、《现场勘验记录表》及相关资料（复印件）

五、鉴定对象照片（复印件）

六、位置图