**云南中正司法鉴定所**

**司法鉴定意见书**

编号：中正司鉴所[2018]评鉴字第182号

**一、基本情况**

**(一)委托人**

云南省勐海县人民法院。

(二)司法鉴定机构

**名 称：**云南中正司法鉴定所

**地 址：**昆明市东风东路汇都中心D栋617

**法定代表人：**李 伟

**负责人：**李 伟

**鉴定业务范围：**土地评估司法鉴定；房地产评估司法鉴定；建筑工程司法鉴定(工程造价纠纷鉴定)；资产评估司法鉴定；工程测量、房产测绘司法鉴定

**《司法鉴定许可证》颁证机关：**云南省司法厅

**《司法鉴定许可证》证号：**530108086

**《司法鉴定许可证》有限期：**2014年12月26日至2019年12月25日

**电 话：**0871-63116610

**传 真：**0871-63116718

1. **委托事项**

对西双版纳鼎鑫房地产开发有限公司所有的位于勐海县“佛海.翡翠里”B62、B66号房屋及屋内装修(商品房预售许可证明：预许西字（2011-20）号)价值进行专业评估鉴定。

**(四)受理日期**

2018年07月23日。

**(五)房地产评估司法鉴定目的**

为人民法院确定强制拍卖保留价提供参考依据而评估鉴定对象标的市场价值。

**(六)鉴定对象**

1.鉴定对象财产范围

根据《司法评估鉴定委托协议》，确定鉴定对象为：位于勐海县“佛海.翡翠里”B62、B66房屋及屋内装修（商品房预售许可证明：预许西字（2011-20）号），为西双版纳鼎鑫房地产开发有限公司所有，建筑面积分别为302.46、302.46㎡，总计604.92㎡ 。财产范围包括鉴定对象标的房屋(所有权)及应分摊的/国有建设用地使用权(含应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权)，不包含非房地产成分，无债权债务。

2.鉴定对象标的基本状况

依据鉴定对象标的《勐海县住房和城乡建设局房产管理股翡翠里房屋信息》、《建设工程竣工验收备案表》、《云南省建设工程档案合格证》、《商品房预售许可证明》、《测绘报告中的未办证房屋汇总表和分层平面图》、结合司法鉴定人的实地查勘，确定鉴定对象标的基本状况如下所述。

(1)房屋建筑物基本状况

**房屋建筑物基本状况一览表**

|  |  |
| --- | --- |
| **坐 落** | 勐海县“佛海.翡翠里”B62、B66房屋 |
| **楼号/幢号** | B区16栋、18栋 | **房号/部位** | B62、B66号 |
| **房屋所有权人** | 西双版纳鼎鑫房地产开发有限公司 |
| **房屋所有权证号** | 商品房预售许可证明：预许西字（2011-20）号 |
| **产 权** | / |
| **他项权利** | —— |
| **鉴定对象** | **结构** | **总层数** | **所在层数** | **建筑面积(㎡)** | **设计用途** | **建筑年代(年)** |
| B62 | 钢混结构 | 4 | -1-3 | 302.46 | 住宅 | 鉴定对象标的《勐海县住房和城乡建设局房产管理股房屋信息》记载其房屋建成年份，房屋建成年份为2012 年 |
| B66 | 钢混结构 | 4 | -1-3 | 302.46 | 住宅 |
| **设施设备** | 水、电、通讯、消防、安防等设备设施齐全 |
| **装饰装修** | 外墙涂料，入户防盗门，内部为毛坯房。 |
| **新旧程度** | 维护保养良好，房屋9成新 |

(2)宗地基本状况

司法鉴定人勤勉尽责，对估价对象土地权属实施了查询。但因客观条件的限制，未能从勐海县国土部门得到相关土地权属信息。遵守《中华人民共和国城市房地产管理法》第32条的规定，本次估价未考虑该事项可能对估价结果的影响。

**(七)房地产评估司法鉴定价值时点(价值时点)**

遵循价值时点有利于鉴定意见有效服务于案件执行的原则，以实地查勘日2018年08月16日，作为本次房地产评估司法鉴定价值时点。

**(八)房地产评估司法鉴定价值类型(价值类型)**

本次鉴定意见的价值类型为市场价值。是指在满足本次房地产评估司法鉴定假设和限制条件前提下，鉴定对象标的经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

**(九)房地产评估司法鉴定原则**

1.基本原则

(1)司法鉴定机构和司法鉴定人遵守法律、法规、规章，遵守职业道德执业纪律，尊重科学，遵守技术操作规范。

(2)司法鉴定机构和司法鉴定人保守在执业活动中知悉的国家秘密、商业秘密，不得泄露个人隐私。

(3)司法鉴定人依法独立、客观、公正地进行鉴定，并对自己作出的鉴定意见负责。

2.技术性原则

(1)合法原则

合法原则是要求鉴定意见是在依法判定的鉴定对象标的状况下的价值或价格的原则。

(2)价值时点原则

遵循价值时点原则，要求鉴定意见是在由房地产评估司法鉴定目的决定的某一特定时间的价值或价格。

(3)替代原则

遵循替代原则，要求鉴定意见与鉴定对象标的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。

(4)最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，要求鉴定意见是在鉴定对象标的最高最佳利用状况下的价值或价格。

**(十)房地产评估司法鉴定依据**

1.有关法律、法规和政策

(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》(2005年2月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过)；

(2)《司法鉴定程序通则》(2016年3月2日中华人民共和国司法部令第132号);

(3)《云南省司法鉴定管理条例》(2016年9月29日云南省第十二届人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);

(4)《司法部关于印发司法鉴定文书格式的通知》(司发通[2016]112号)；

(5)《司法部关于印发<司法鉴定职业道德基本规范>的通知》(司发[2008]24号)；

(6)《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发[2007]5号)；

(7)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释[2008]16号)；

(8)《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2004]16号);

(9)《最高人民法院、国土资源部、建设部关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知(法发[2004]5号);

(10)《最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定》(法释[2005]14号)；

(11)《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

(12)《中华人民共和国城市房地产管理法》(1884年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正根据2008年08月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》第二次修正)；

(13)《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日中华人民共和国主席令第74号)；

(14)《中华人民共和国土地管理法》(根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正)；

(15)《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日中华人民共和国主席令第60号)；

(16)《中华人民共和国合同法》(1888年3月15日中华人民共和国主席令(九届第15号))；

(17)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1888年12月27日中华人民共和国国务院令第256号)；

(18)《中华人民共和国城镇国有土地使用权/和转让暂行条例》(1880年5月18日中华人民共和国国务院令第55号)；

(19)《城市房地产转让管理规定》(2001年8月15日中华人民共和国建设部令第86号)；

2.房地产评估司法鉴定有关估价技术操作规范

(1)《房地产估价规范》(GB/T50281-2015)；

(2)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50888-2013)；

3.《司法评估鉴定委托协议》；

4.鉴定材料

 鉴定对象标的 《勐海县住房和城乡建设局房产管理股翡翠里房屋信息》、《建设工程竣工验收备案表》、《云南省建设工程档案合格证》、《商品房预售许可证明》、《测绘报告中的未办证房屋汇总表和分层平面图》。

5.本司法鉴定机构和司法鉴定人掌握和搜集的房地产评估司法鉴定所需资料

(1)鉴定对象标的实地查勘记录；

(2)勐海县《2018年政府工作报告》等勐海县政务信息网、勐海县统计局网站发布的相关信息；

(3)鉴定对象标的类似房地产租售等调查资料；

(4)估价对象所处区域类似房地产经营利用调查资料；

(5)全国注册房地产估价师执业资格考试用书《房地产估价理论与方法》(2017年6月第八版)。

**(十一)房地产评估司法鉴定估价技术方法**

本次房地产评估司法鉴定选用比较法评估鉴定对象标的市场价值。

比较法是指选取一定数量的可比实例，将它们与鉴定对象标的进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到鉴定对象标的价值或价格的方法。

 **(十二)房地产评估司法鉴定实地查勘期**

2018年08月16日。

**(十三)房地产评估司法鉴定日期**

2018年07月23日至2018年08月31日。

**二、基本案情**

徐保会申请执行西双版纳鼎鑫房地产开发有限公司所有的位于勐海县“佛海.翡翠里”B62、B66房屋及屋内装修(未办证)。

**三、资料摘要**

**(一)2018年08月16日“勐海县住房和城乡建设局房产管理股翡翠里房屋信息”重点内容摘录**

“勐海县住房和城乡建设局房产管理股翡翠里房屋信息”

|  |  |
| --- | --- |
| **坐 落** | 勐海县“佛海.翡翠里”B62、B66房屋及屋内装修 |
| **楼号/幢号** | B区16栋、18栋 | 房号/部位 | B62、B66号 |
| **房屋所有权人** | 西双版纳鼎鑫房地产开发有限公司 |
| **房屋所有权证号** | 商品房预售许可证明：预许西字（2011-20）号 |
| **产 权** | / |
| **他项权利** | —— |
| **结构** | **总层数** | **所在层数** | **建筑面积(㎡)** | **设计用途** | **建筑年代(年)** |
| 钢混结构 | 4 | -1-3 | 302.46 | 住宅 | 2012 |
| 钢混结构 | 4 | -1-3 | 302.46 | 住宅 | 2012 |

四、鉴定过程

**(一)明确房地产评估司法鉴定业务基本事项，受理鉴定委托，指定本机构具有该鉴定事项执业资格的司法鉴定人进行鉴定**

1.根据鉴定材料，在与委托人及相关当事人进行沟通及调查有关情况和规定的基础上，确定委托鉴定目的、价值时点、鉴定对象标的和鉴定对象价值类型，明确界定鉴定对象标的财产范围和空间范围。

2.在明确房地产评估司法鉴定业务基本事项的基础上，出具《委托受理决定书》受理鉴定委托，并根据鉴定项目的规模、难度和完成时间，指定本鉴定机构具有房地产评估司法鉴定执业资格以及专业胜任能力的司法鉴定人李伟(执业证号：530108086004)、郑宇(执业证号：530108086026)进行评估鉴定。

**(二)编制房地产评估司法鉴定作业方案**

2018年08月16日至2018年08月22日，在对鉴定项目进行分析的基础上，编制房地产评估司法鉴定作业方案，包括下列内容：

1.鉴定工作的主要内容及质量要求，包括拟采用的房地产评估司法鉴定技术方法和技术路线，拟搜集的房地产评估司法鉴定所需资料及其来源渠道等；

2.房地产评估司法鉴定工作的具体步骤及时间进度；

3.房地产评估司法鉴定工作的人员安排等。

(三)**搜集房地产评估司法鉴定所需资料**

2018年08月16日至2018年08月22日，针对本房地产评估司法鉴定项目的情况，搜集下列资料：

1.反映鉴定对象标的区位、实物和权益状况的资料；

2.鉴定对象标的及其同类房地产的交易、收益、成本等资料；

3.对鉴定对象标的所在地区的房地产价值和价格有影响的资料；

4.对房地产价值和价格有普遍影响的资料。

**(四)实地查勘鉴定对象标的**

2018年08月16日，对鉴定对象标的进行实地查勘，完成下述鉴定工作。

1.参加人员

涉案当事人有关人员及云南中正司法鉴定所工作人员。

2.实地查勘地点

勐海县“佛海.翡翠里”B62、B66房屋鉴定对象标的现场。

3.观察、询问、检查、核对鉴定对象标的区位状况、实物状况和权益状况。

4.拍摄反映鉴定对象标的内部状况、外部状况和周围环境状况的照片等影像资料，并补充搜集鉴定所需的关于鉴定对象标的其他资料。

5.制作实地查勘记录。

(**五)选用适宜的房地产评估司法鉴定技术方法，形成司法鉴定初步意见**

2018年08月16日至2018年08月22日，遵守《房地产估价规范》的房地产评估技术方法选择要求，选择比较法进行价格测算，并从鉴定资料、鉴定方法、鉴定参数指标等的代表性、适宜性、准确性方面，对测算价格进行客观分析，并结合经验对测算价格进行可能的判断调整，形成初步房地产评估司法鉴定意见。

**(六)撰写、审核、出具《司法鉴定意见书》**

依据鉴定材料，撰写《云南中正司法鉴定所司法鉴定意见书》，并对司法鉴定意见书内容和形式等进行审查核定，形成记载审核意见、结论、日期和人员(含签名)的《云南中正司法鉴定所司法鉴定复核意见》。

2018年08月31日出具《云南中正司法鉴定所司法鉴定意见书》。

**(七)保存鉴定资料**

2018年08月31日对鉴定活动中获得和形成的具有保存价值的文字、图标、声像等形式的资料归档保管，包括但不限于下述资料：

1.司法鉴定委托、受理阶段相关资料

(1)《司法评估鉴定委托协议》；

2.《房地产评估司法鉴定作业方案》；

3.权属查询阶段相关资料

(1)《勐海县住房和城乡建设局房产管理股翡翠里房屋信息》、《建设工程竣工验收备案表》、《云南省建设工程档案合格证》、《商品房预售许可证明》、《测绘报告中的未办证房屋汇总表和分层平面图》。

(2)不动产登记资料查询结果证明。

4.实地查勘阶段相关资料

(1)《评估司法鉴定实地查勘记录表》。

5.形成鉴定意见阶段相关资料

(1)《云南中正司法鉴定所司法鉴定意见书》；

(2)《云南中正司法鉴定所司法鉴定复核意见》。

**五、分析说明**

(一)房地产评估司法鉴定假设和限制条件

特别提示

**鉴于房地产评估司法鉴定工作占有资料的有限性，客观上无法考虑影响鉴定对象标的价值实现的所有因素。本次房地产评估司法鉴定，根据估价目的，遵循相关法律规定及房地产估价的基本假设前提，结合委托人提供的鉴定材料，以及司法鉴定人掌握的、实地查勘补充搜集的估价资料，形成下述价值时点的房地产评估司法鉴定假设和限制条件、结论并予以采信。且本次鉴定意见的合理性以下述假设和限制条件为基础。谨请司法鉴定意见书使用者对下述“估价假设和限制条件”予以重点关注并充分考虑其对鉴定意见及对应司法处置行为的影响！**

依据《司法评估鉴定委托协议》，本次房地产评估司法鉴定服务于“为人民法院涉讼资产处置提供参考依据”。结合《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第8条、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》第13条的规定，以及全国房地产估价师执业资格考试用书《房地产估价理论与方法》(2017版)P20的解析，本次鉴定意见的价值类型为市场价值，即鉴定对象标的经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。鉴定对象标的市场价值的成立，以及本《司法鉴定意见书》的使用满足下述房地产评估司法鉴定假设和限制条件。

1.一般假设

(1)鉴定对象标的权属证明资料合法性、真实性、准确性、完整性假设

司法鉴定人在权限范围内(含在委托人协助下)就鉴定对象标的权属向有权管理部门予以部分核实。对无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未向有权管理部门予以核实的权属证明资料，假定其合法、真实、准确、完整。

(2)交易假设

依据《司法评估鉴定委托协议》，根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》的规定，结合《房地产估价理论与方法》相关解析，本次房地产评估司法鉴定本质服务于“为人民法院确定强制拍卖保留价提供参考依据而评估鉴定对象标的市场价值”。鉴定对象标的可司法拍卖交易性成为本次估价得以进行的基础前提条件。

依据《房地产估价规范》5.4.2的规定，司法拍卖估价目的下不考虑鉴定对象标的房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，结合鉴定对象标的《建设工程竣工验收备案表》、《云南省建设工程档案合格证》、《商品房预售许可证明》，无证据证明鉴定对象标的司法拍卖存在法律障碍，交易假设成立。

(3)交易时间——价值时点的设定

遵循价值时点有利于鉴定意见有效服务于案件执行的原则，以实地查勘日2018年08月16日，作为本次房地产评估司法鉴定价值时点。

(4)交易条件——市场条件的设定

根据《房地产估价基本术语标准》3.0.5、《房地产估价规范》5.4.2的规定，遵循司法拍卖的市场交易惯例，本次评估鉴定市场价值满足下述前提条件：

①不考虑鉴定对象标的房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响；

②鉴定对象标的房地产交易过程中所涉及的买卖双方所需承担的一切税、费，及其可能存在的物业费、水、电等欠费均由买受人承担。

此外，本次评估鉴定市场价值同时满足下列市场假设条件： A、适当营销；B、熟悉情况；C、谨慎行事；D、不受强迫；E、公平交易；F、市场参与者集体的观念和行为，包括不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价；G、既不过于乐观又不过于保守；H、最高最佳利用；I、继续利用(持续经营)。

(5)交易环境——估价外部环境设定

鉴定对象标的交易所依赖的价值时点国家有关法律及政策、国家宏观经济形势平稳变化，地区、同一供需圈政治、经济、社会环境及市场供应关系、市场结构平稳变化，无其他不可预测和不可抗力因素对鉴定对象标的交易造成重大不利影响。

(6)鉴定对象标的正常安全使用假设

鉴定对象标的结构及其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分是否存在内部隐患(包括原材料是否具有潜在危险性)应由委托人委托专业机构对该等事项进行评定，司法鉴定人仅对实地查勘日鉴定对象标的外观与维护管理作一般性现场查看，无理由怀疑鉴定对象标的存在安全、使用隐患。此次房地产评估司法鉴定假定鉴定对象标的能正常 ，安全使用。

(7)鉴定对象标的规模假设

遵循合法原则，鉴定对象标的房屋建筑面积以《勐海县住房和城乡建设局房产管理股房屋信息》记载建筑面积为准。

(8)有关鉴定对象标的房地产最高最佳使用的一般假设

遵循合法原则，鉴定对象标的最高最佳利用系按《勐海县住房和城乡建设局房产管理股房屋信息》记载用途、保持现状持续利用。

(8)有关鉴定对象标的房地产财产范围的一般假设

本次估价对应经济行为系司法拍卖，根据《司法评估鉴定委托协议》委托鉴定事项，遵守《中华人民共和国物权法》第182条、《中华人民共和国城市房地产管理法》第32条，以及《房地产估价规范》5.4.2的规定，设定鉴定对象标的房地产财产范围为房屋及应分摊的/国有建设用地使用权(含应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权)，不包含非房地产成分，无债权债务。

2.未定事项假设

实地查勘日，鉴定对象标的《勐海县住房和城乡建设局房产管理股房屋信息》未记载鉴定对象标的房屋产权证号，登记信息为商品房预售许可证明：预许西字（2011-20）号。

3.背离事实假设

遵循《房地产估价规范》5.4.2“司法拍卖估价目的下不考虑鉴定对象标的房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响”的规定， 设定在价值时点，鉴定对象标的无查封、抵押权利限制。

4.不相一致假设

本次评估鉴定不涉及不相一致假设。

5.依据不足假设

(1) 实地查勘日2018年08月16日，受权限限制，司法鉴定人无法确定鉴定对象标的有关物业服务费是否存在拖欠情况。 鉴定对象标的物业服务人员以涉及隐私为由，未向司法鉴定人提供鉴定对象标的有关物业服务费是否存在拖欠情况。遵循司法拍卖的市场交易惯例，鉴定对象标的房地产交易过程中所涉及的买卖双方所需承担的一切税、费，及其可能存在的税款、水费、电费、物业服务费等欠费均由买受人承担，故设定鉴定对象标的无拖欠税款、水费、电费、物业服务费等其他债权债务的存在。

(2)鉴定对象标的《勐海县住房和城乡建设局房产管理股翡翠里房屋信息表》记载其房屋的建成年份为2012年，本次估价房屋建成年份以2012年为准。

(3) 司法鉴定人勤勉尽责，对估价对象土地权属实施了查询。但因客观条件的限制，未能从勐海县国土部门得到相关土地权属信息。遵守《中华人民共和国城市房地产管理法》第32条的规定，本次估价未考虑该事项可能对估价结果的影响。

6.估价方法应用前提

比较法估价应用假设前提

①付款方式为在成交日期一次性付清。

②可比实例成交价格均以总价(万元/套)作为价格表示单位的，根据建立比较基础的需要，统一采用单价(元/建筑面积㎡，全文简称“元/㎡”)。

③交易过程中所涉及的买卖双方所需承担的一切税、费，及其可能存在的物业费、水、电等欠费均由买受人承担。

④鉴于鉴定对象标的、可比实例均为住宅房地产，且依据预期收益折现的原理，较长的收益期末净收益对房地产的价值影响较小，同时遵循年建筑折旧均匀的假设，以成新度调整覆盖权益状况修正-收益年期修正。

7.本《司法鉴定意见书》使用限制

(1)本《司法鉴定意见书》仅公允反映鉴定对象标的在价值时点2018年08月16日的市场价值，为人民法院确定鉴定对象标的强制拍卖保留价提供参考依据，不得用于其他任何目的和用途。

(2)本《司法鉴定意见书》仅供委托人、相关当事人使用，以及送交法律法规规定的相关审查机关、部门审查使用。除上述使用人外，本司法鉴定机构及司法鉴定人没有向其他任何第三方解释本《司法鉴定意见书》的义务。未经本司法鉴定机构书面同意，本《司法鉴定意见书》的全部或部分及任何参考资料均不得被摘抄、引用或公开披露。法律规定以及另有约定的除外。

(3)结合《房地产估价规范》的规定，在同时满足下述前提条件的情形下，本房地产评估司法鉴定意见书使用期限自报告出具日2018年08月31日起至2019年08月30日止。

① 区域房地产市场状况、鉴定对象标的房地产状况等因素变化对鉴定意见的影响，不会导致委托人、鉴定利害关系人的有关决策发生实质变化；

② 满足本房地产评估司法鉴定意见书的相关假设和限制条件。

(4)本《司法鉴定意见书》一式伍份，其中本司法鉴定机构存档壹份，肆份交于委托人就本次房地产评估司法鉴定对应司法强制拍卖行为使用。本司法鉴定机构出具的《云南中正司法鉴定所司法鉴定意见书》盖有骑缝章，涂改、换页、复印均无效。

(5)其他特殊使用提示

① 司法鉴定意见书有效期内，本鉴定机构及司法鉴定人不承担诉讼当事人提供新证据对鉴定意见影响的责任。

② 本鉴定意见系EXCEL表连续计算得出，本《司法鉴定意见书》中测算过程陈述涉及的测算中间参数结论、鉴定意见数据均来源于EXCEL测算表。可能出现测算陈述计算结果与EXCEL测算表格中对应测算结论不完全相等、出现微小误差的情形，系EXCEL测算表格连续计算导致测算路径与报告陈述不同引起，对本次房地产评估司法鉴定服务事项不产生实质性的影响。

**(二)鉴定对象标的描述与分析**

(1)鉴定对象标的权益状况

① 房屋登记状况

依据鉴定对象标的“勐海县住房和城乡建设局房产管理股翡翠里房屋信息”，价值时点，鉴定对象标的房产登记简况如下表所示。

**勐海县“佛海.翡翠里”B62、B66房屋及屋内装修**

“勐海县住房和城乡建设局房产管理股翡翠里房屋信息”

|  |  |
| --- | --- |
| **坐 落** | 勐海县“佛海.翡翠里”B62、B66房屋  |
| **楼号/幢号** | B区16栋、18栋 | 房号/部位 | B62、B66号 |
| **房屋所有权人** | 西双版纳鼎鑫房地产开发有限公司 |
| **房屋所有权证号** | 商品房预售许可证明：预许西字（2011-20）号 |
| **产 权** | / |
| **他项权利** | —— |
| **鉴定对象** | **结构** | **总层数** | **所在层数** | **建筑面积(㎡)** | **设计用途** | **建筑年代(年)** |
| B62 | 钢混结构 | 4 | -1-3 | 302.46 | 住宅 | 2012 |
| B66 | 钢混结构 | 4 | -1-3 | 302.46 | 住宅 | 2012 |

② **宗地**登记状况

司法鉴定人勤勉尽责，对估价对象土地权属实施了查询。但因客观条件的限制，未能从勐海县国土部门得到相关土地权属信息。遵守《中华人民共和国城市房地产管理法》第32条的规定，本次估价未考虑该事项可能对估价结果的影响。

③其他权利状况

实地查勘日2018年08月16日，受权限限制，司法鉴定人无法确定鉴定对象标的有关物业服务费是否存在拖欠情况。

④鉴定对象标的权益状况分析

A、价值时点，鉴定对象标的权属明晰，对其价值形成有利影响；

B、依据《房地产估价规范》5.4.2的规定，司法拍卖估价目的下不考虑鉴定对象标的房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。价值时点，鉴定对象标的查封、抵押权利限制对其市场价值无影响；

C、司法拍卖条件下，鉴定对象标的交易过程中所涉及的买卖双方所需承担的一切税、费，及其可能存在的税款、水费、电费、物业服务费等欠费均由买受人承担，故无需考虑鉴定对象标的是否拖欠税款、水费、电费、物业服务费等其他债权债务对其市场价值的影响。

 (2)鉴定对象标的实物状况

**勐海县“佛海.翡翠里”B62、B66房屋及屋内装修**

**鉴定对象标的实物状况**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **建筑类型** | 住宅建筑 | **所在楼层/总楼层** | -1-3/4 |
| **结构形式** | 钢混 | **竣工时间** |  2012年 |
| **建筑形式** | 低层建筑 |
| **空间布局** | 较为合理 |
| **内部装修** | 外墙涂料，入户防盗门，内部为毛坯房 |
| **设施设备** | 水、电、通讯、消防、安防等设备设施齐全 |
| **物业服务水平** | 良好 |
| **维护保养及成新状况** | 价值时点空置，维护保养一般，房屋9成新 |

 (3)鉴定对象标的区位状况

**勐海县“佛海.翡翠里”B62、B66房屋及屋内装修**

**鉴定对象标的区位状况**

|  |  |
| --- | --- |
| **位置** | 勐海县“佛海.翡翠里”B62、B66房屋  |
| **商务集聚程度** | 集聚度一般，距离勐海县城约2公里。 |
| **交通条件** | 距勐海客运站约2.5公里，位于公路边，交通条件良好。 |
| **声望形象** | 在区域房地产中有一定知名度。 |
| **周边环境** | 周边环境较整洁，治安状况较好 |

**(三)市场背景描述与分析**

评估鉴定对象标的勐海县“佛海.翡翠里”B62、B66房屋及屋内装修位于勐海县。

勐海县 ，勐海县位于东经99°56′～100°41′，北纬21°28′～22°28′，地处祖国西南边陲，云南省西南部，西双版纳傣族自治州西部，东接景洪市，东北邻普洱市思茅区，西北靠澜沧县，西部和南部与缅甸接壤，国境线长146.56千米。从打洛口岸出境跨缅甸可达泰国，是中国从陆路到泰国的最近通道。县政府驻地景管路272号，距州府景洪45千米，距省府昆明585千米。

2016年，全县实现地区生产总值（GDP）92.53亿元，比上年增长7.1%（增速为可比价计算，下同）。其中，第一产业增加值25.55亿元，增长6.5%；第二产业增加值29.76亿元，增长3.1%；第三产业增加值37.22亿元，增长11.1%。第一产业增加值占地区生产总值的比重为27.6%，第二产业增加值比重为32.2%，第三产业增加值比重为40.2%。全年人均地区生产总值27047元，比上年增长6.4%。民营经济增加值41.35亿元，增长4.4%，占全县生产总值的比重达44.7%。全县财政总收入完成7.77亿元，比上年下降8.6%。地方公共财政预算收入完成4.75亿元，比上年增长2.3%，其中增值税完成7030万元，比上年增长69.2%；营业税3287万元，减39.9%；企业所得税1616万元，减53.2%。全县地方公共财政预算支出完成27.11亿元，比上年增长6.4%，其中一般公共服务支出增长18.0%、公共安全支出增长37.3%、教育增长31.4%、科学技术支出增长132.8%、社会保障和就业支出减少0.3%、医疗卫生与计划生育支出增26.5%、节能环保增153.4%、城乡社区支出增65.9%。全县完成国税、地税税收（费）收入8.56亿元，比上年增6.9%。其中糖业税（费）收入2030万元，比上年增23.0%；茶业税（费）收入1.45亿元，减41.4%。

2、房地产市场状况

受景洪房价的影响，勐海相距景洪较近，高速公路开通后带动了勐海房价的提升，对于2018年楼市，业内人士表示，在国家政策的调控下，楼市走向会越加趋于合理性。

**(四)鉴定对象标的最高最佳利用分析**

根据评估鉴定目的，遵循合法原则，鉴定对象标的最高最佳利用系按《勐海县住房和城乡建设局房产管理股翡翠里房屋信息》记载住宅用途持续利用。

**(五)房地产评估司法鉴定技术方法适用性分析**

①比较法估价适宜性分析

价值时点的近期，鉴定对象标的类似房地产交易满足《房地产估价规范》的可比实例选取要求，适宜选用比较法进行评估鉴定。

②收益法估价适宜性分析

估价对象所在区域此类型房屋存在租赁案例，但其价格增长幅度远高于其租金增长幅度，而收益法是预测房地产在收益年限内的未来客观收益折算后的预期收益价值，与价值时点市场对估价对象房地产效用的认可存在较大差异，收益价格不利于估价目的实现，故不宜采用收益法评估其市场价值。

③成本法估价适宜性分析

鉴定对象标的系整体房地产项目的局部，无法假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，不适宜选用成本法进行评估鉴定。

④假设开发法估价适宜性分析

一方面，鉴定对象标的为整体房地产项目的局部，无法假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，另一方面，鉴定对象标的最高最佳利用且继续利用为维持现状继续利用，不具有再开发潜力，不适宜选用假设开发法进行评估鉴定。

综上分析，本次房地产评估司法鉴定，选用比较法评估鉴定对象标房屋的市场价值。

比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数

×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

**(六)最终房地产评估司法鉴定意见的确定**

如本司法鉴定意见书“房地产评估司法鉴定估价技术方法适用性分析”所述，鉴定对象标的市场价值仅适宜选用比较法进行评估。在比较法估价测算过程中，搜集的估价案例基础数据较为客观、比较修正过程合理，保证了测算结果的合理性，且测算结果无差错，比较价值客观反映当地房地产市场状况，故直接取用鉴定对象标的房屋比较价值作为鉴定意见。

**六、鉴定意见**

按照国家相关法律法规和规范，根据房地产评估司法鉴定目的，遵循房地产评估司法鉴定原则，依照鉴定程序，选用比较法，确定鉴定对象标的于价值时点2018年08月16日的市场价值总计(取整)勐海县“佛海.翡翠里”B62、B66房屋及屋内装修￥2885468元(大写人民币贰佰捌拾捌万伍仟肆佰陆拾捌元整)，单位建筑面积市场价值￥4770元/㎡。详见下表“房地产评估司法鉴定意见汇总表”。

**房地产评估司法鉴定意见汇总表**

 **币种：人民币**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **房屋****所有权人** | **房屋所有权证****编号** | **国有土地****使用证****编号** | **坐落** | **用途** | **所在楼层/总楼层** | **建筑****结构** | **建筑面积(㎡)** | **单价****(元/㎡)** | **总价****(元)** |
| 1 | 西双版纳鼎鑫房地产开发有限公司 | 商品房预售许可证明：预许西字（2011-20）号 | / | 勐海县“佛海.翡翠里”B62房屋及屋内装修 | 住宅 | -1-3/4 | 钢混结构 | 302.46 | 4770 | 1442734 |
| 2 | 西双版纳鼎鑫房地产开发有限公司 | 商品房预售许可证明：预许西字（2011-20）号 | /  | 勐海县“佛海.翡翠里”B66房屋及屋内装修 | 住宅 | -1-3/4 | 钢混结构 | 302.46 | 4770 | 1442734 |
| 3 | 合计 |  |  |  |  |  |  | 604.92 |  | 2885468 |

**七、附件**

(一)司法评估鉴定委托协议；

(二)鉴定对象标的位置示意图；

(三)鉴定对象标的实地查勘照片；

(四)鉴定对象标的《勐海县住房和城乡建设局房产管理股翡翠里房屋信息》、《建设工程竣工验收备案表》、《云南省建设工程档案合格证》、《商品房预售许可证明》、《测绘报告中的未办证房屋汇总表和分层平面图》(复印件)；

(五)司法鉴定许可证；

(六)司法鉴定人执业资格证。

司法鉴定人签名：李伟

及《司鉴定人执业证》证号：530108086004

2018年08月31日

司法鉴定人签名：郑宇

及《司鉴定人执业证》证号：530108086026

2018年08月31日

云南中正司鉴定所(盖章)

 2018年08月31日