**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云县人民法院委托位于**

**凤庆县滇红国际23幢4单元201室的房地产**

**拍卖底价司法鉴定意见书**

编号：云南弘诚司法鉴字【2019】078号

**一、基本情况**

**（一）委 托 人：**云县人民法院

**（二）委托鉴定事项：**

云县人民法院审理的申请执行人金华与被执行人谢天鹏合伙协议纠纷一案中涉及的对被执行人谢天鹏所有位于凤庆县滇红国际23幢4单元201室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：**

二〇一九年十月十七日。

**（五）鉴定日期：**

二〇一九年十月十七日。

**（六）鉴定地点：**

凤庆县滇红国际23幢4单元201室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：**

云县人民法院：豆滢莉；申请执行人和被执行人：均未到现场；司法鉴定机构人员：施江涛、王慧聪。本所司法鉴定人员及云县人民法院相关工作人员于 2019年10月17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**

申请执行人金华与被执行人谢天鹏合伙协议纠纷一案，云县人民法院作出的（2019）云0922执20号之二执行裁定书已发生法律效力。因被执行人逾期未履行偿还义务，云县人民法院拟拍卖被执行人谢天鹏所有位于凤庆县滇红国际23幢4单元201室的房地产强制执行，为确定该房地产的拍卖底价，云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、云南省云县人民法院司法评估委托书（2019）云0922执20号。

2、云南省云县人民法院执行裁定书（2019）云0922执20号之二。

3、鉴定对象的《商品房买卖合同登记备案表》合同登记号（FQ2017041100375）。

4、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）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日起施行）；

（7）《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）云南省云县人民法院司法评估委托书（2019）云0922执20号；

（2）鉴定对象的《商品房买卖合同登记备案表》合同登记号（FQ2017041100375）；

 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**

本次鉴定对象位于凤庆县滇红国际23幢4单元201室，房屋所有权人为谢天鹏，房屋结构为框架结构，房屋总层数为6层，所在楼层为第2层，建筑面积为117.97㎡，规划用途为住宅。

说明：鉴定对象房屋与室外未在产权登记范围内的小院子相通，对室外的小院子具有使用权，房屋整体实用率较好。

1、区位因素分析

 鉴定估价对象位于凤庆县滇红国际小区，地处凤庆县西南片区，附近有凤庆县人民政府、凤庆县体育馆、凤庆县气象局、农业银行、凤庆县公安局交警大队、凤山镇人民政府、顺宁文化广场、滇红国际小区、凤庆县妇幼保健院、凤庆县第二幼儿园等单位，道路通畅，对内对外交通方便，生活、购物便捷，该区域公共基础设施及配套服务设施完善，周围水、电、通讯等各项市政基础设施成熟完善，可充分保障正常生活需要。整体上看，该处在地理位置、道路通达度、交通便捷度、基础设施配套等方面的条件相对较好。

2、实物状况分析

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 建 筑 物 实 物 状 况 描 述 | 名称 | 凤庆县滇红国际23幢4单元201室 | 规模 | 建筑面积117.97平方米 |
| 用途 | 住宅 | 外墙 | 刷外墙漆 |
| 所在楼层 | 2层 | 空间布局 | 平面 |
| 总层数 | 6层 | 设施及设备 | 水电暗装 |
| 建筑结构 | 框架结构 | 维护状况 | 维护及保养状况良好 |
| 朝向 | 东西向 | 装修类型 | 精装修 |
| 建成时间 | 约2016年 | 完损状况 | 约九五成新 |
| 类型 | 单元式住宅 | 布局 | 四室二厅一厨二卫 |
| 室内装修情况： | 经现场勘察，鉴定对象室内装修情况如下：1、客厅：地面铺木地板，墙面贴墙纸，设电视背景墙，顶部石膏板吊顶，铝合金窗。2、卧室：地面铺木地板，墙面贴墙纸，顶部石膏板吊顶，铝合金窗，实木门。3、厨房：地面铺地板砖，瓷砖墙裙，集成吊顶，整体橱柜。4、卫生间：地面铺地板砖，瓷砖墙裙，集成吊顶。5、门窗：入户门为防盗门，铝合金窗，内部为实木门。说明：鉴定对象房屋与室外未在产权登记范围内的小院子相通，房屋整体实用率较好。 |

3、权益状况分析

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋权益状况 | 房屋所有权人 | 谢天鹏  | 规划用途 | 住宅 |
| 房屋坐落 | 凤庆县滇红国际23幢4单元201室 | 建筑面积 | 117.97㎡ |
| 《商品房买卖合同登记备案表》 | 合同登记号（FQ2017041100375） |
| 说明：鉴定对象尚未办理《产权证》。 |

**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2019年10月17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**

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应分摊的土地使用权、房屋所有权及室内装修价格，不包含室内可移动的家居设备设施。

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2019年10月17日，现场参加人员为云县人民法院：豆滢莉；申请执行人和被执行人：均未到现场；鉴定机构人员：施江涛、王慧聪。

经现场勘查及向委托方询证，鉴定对象位于凤庆县滇红国际23幢4单元201室，鉴定对象位于地上一层，鉴定对象房屋与室外未在产权登记范围内的小院子相通，对室外的小院子具有使用权，鉴定评估结果已考虑了室外小院子对该房屋整体价值的提升空间。

2、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。本次鉴定评估，委托方未提供鉴定对象的《房屋所有权证》、《国有土地权证》或《不动产权证》，提供了鉴定对象的《商品房买卖合同登记备案表》合同登记号（FQ2017041100375）。故此次鉴定估价中以上述资料中对鉴定对象产权登记情况的相关描述作为鉴定评估依据，因产权证欠缺引起的争议，鉴定估价机构和鉴定人员不承担相应责任。

3、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。

4、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。

5、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。

6、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。

7、本鉴定意见书由云县人民法院使用，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，估价人员认真分析了影响估价对象价值的相关因素，考虑到估价对象为住宅用途，类型为单元式住宅，房地产所属区域类似用途的房地产市场交易活跃，市场化程度高，交易市场透明，类似交易案例较多，比较法能客观真实的显示鉴定估价对象的价值，故确定采用比较法作为本次鉴定估价的方法。

3、比较法是遵循比较法可比实例的选取原则，根据估价人员掌握的房地产交易市场资料，在估价对象同一供求圈内选择三个与估价对象用途、规模、档次、建筑结构相同或相近的近期交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格可比基础，并分别进行交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正、个别因素修正，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

**（六）鉴定作业日期**

二〇一九年十月十七日至二〇一九年十月三十日

**（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，使用期限自二〇一九年十月三十日起至二〇二〇年十月二十九日止。

**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2019年10月17日的房地产价值为：人民币641,875.00元 大写：人民币陆拾肆万壹仟捌佰柒拾伍元整。

鉴 定 评 估 结 果 一览 表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 产权人 | 估价对象 | 用途 | 建筑面积（㎡） | 土地使用权面积（㎡） | 评估单价（元/㎡） | 总价（元） |
| 谢天鹏 | 凤庆县滇红国际23幢4单元201室 | 住宅 | 117.97 | - | 5441 | 641,875.00 |

**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**

 **二〇一九年十月三十日**

**八、附件**

1、云南省云县人民法院司法评估委托书（2019）云0922执20号。

2、云南省云县人民法院执行裁定书（2019）云0922执20号之二。

3、鉴定对象的《商品房买卖合同登记备案表》合同登记号（FQ2017041100375）。

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;