**云南昆明正序司法鉴定所**

**司法鉴定意见书**

司法鉴定机构许可证号：530116138

**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。

地址：云南省昆明市宝善街57号华尔贝大厦27楼B1号

邮政编码：650021

联系电话：0871-63182502 0871-64195019 13808733829

**目录**

[一、基本情况 1](#_Toc31206)

[二、基本案情 3](#_Toc9397)

[三、资料摘要 3](#_Toc20513)

[四、鉴定过程 3](#_Toc6849)

[五、分析说明 19](#_Toc23999)

[六、鉴定意见 32](#_Toc21900)

[七、司法鉴定机构及司法鉴定人 32](#_Toc25783)

[八、附件 33](#_Toc31472)

[九、附注 34](#_Toc12014)

**云南昆明正序司法鉴定所**

**司法鉴定意见书**

编号：云昆正序司鉴字2019第046号

一、基本情况

委托人：云南省勐腊县人民法院

委托鉴定事项：对被执行人李云岗名下房屋所有权位于勐醒农场产部对面勐醒天蓉苑住宅小区二期20幢1单元302号房地产进行市场价值评估司法鉴定。

鉴定项目名称：云南昆明正序司法鉴定所对被执行人李云岗名下房屋所有权位于勐醒农场产部对面勐醒天蓉苑住宅小区二期20幢1单元302号房地产市场价值评估司法鉴定。

鉴定目的：为法院执行案件需要提供房地产市场价值参考依据。

委托鉴定价值内涵：市场价值，是指鉴定对象经过适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在鉴定时点自愿进行交易的金额。

鉴定价值由鉴定对象独用或应分摊的土地使用权价值、房屋或建筑物价值、基础设施使用权价值、公共配套设施设备使用权价值以及合理的室内外装修价值等共同构成。

鉴定价值不考虑鉴定对象租赁、抵押、担保、查封、保全、冻结、快速变现等因素对鉴定对象价值造成的影响。

鉴定价值不包括鉴定对象转让或案件执行过程中所发生或应交纳的税、费以及处置过程中所发生或应交纳的拖欠的物业管理费、水电费、煤气费、有线电视费等费用。

受理日期：二○一九年十月十四日

鉴定时点：二○一九年十月二十日

鉴定日期：二○一九年十月二十日至二○一九年十一月三日

提交司法鉴定意见书日期：二○一九年十一月三日

司法鉴定意见书应用的有效期：本司法鉴定意见书应用的有效期为壹年，自本司法鉴定意见书出具之日算起。自二○一九年十一月三日起至二○二○年十一月二日止。

勘验地点：勐醒农场产部对面勐醒天蓉苑住宅小区二期20幢1单元302号鉴定对象所在地。

现场勘验在场人员**：**勐腊县人民法院因工作原因未到现场 ；申请执行人：中国农业银行股份有限公司勐腊县支行因工作原因不能到现场；被执行人：李云岗经电话联系未到现场。云南昆明正序司法鉴定所：邓跃章，司法鉴定人，执业证号：530116138001；司法鉴定辅助人员：杨开祥，司法鉴定工作证编号：ZX029。

鉴定对象：被执行人李云岗名下房屋所有权的位于勐醒农场产部对面勐醒天蓉苑住宅小区二期20幢1单元302号房地产。截至鉴定时点，司法鉴定人搜集到的资料《商品房买卖合同登记备案表》及该项目大土地使用权证。鉴定对象权属基本情况详见下表：

|  |
| --- |
| **商品房买卖合同登记备案表** |
| **房屋****坐落** | **房屋所有权人** | **合同登记号** | **规划****用途** | **鉴定对象现用途** | **装修状况** | **建筑****结构** | **所在层/总层数** | **朝向** | **建成年代** | **建筑面积（m2）** |
| 勐醒农场产部对面勐醒天蓉苑住宅小区二期20幢1单元302号 | 李云岗 | ML2014111201259 | 住宅 | 住宅 | 毛坯 | 钢混 | 3/4 | 东西 | 2014 | 123.42 |
| 土地使用权证 |
| 土地使用权人 | 土地使用权证号 | 坐落 | 地号 | 地类（用途） | 使用权类型 | 使用权面积**（m2）** | 分摊面积**（m2）** | 终止日期 | 备注 |
| 西双版纳诚通房地产开发经营有限公司 | 腊国用（2013）第000426号 | 勐腊县勐醒农场场部对面 | 53282320620101001 | 其他商服用地 | 出让 | 3900.03 | 3900.03 | 2053-12-12 | 未办理单独土地使用权证，此信息是该项目大土地使用权证的内容 |

二、基本案情

勐腊县人民法院承办的（2019）云2823委评字第19号案件中申请执行人中国农业银行股份有限公司勐腊县支行与被执行人李云岗、西双版纳诚通房地产开发经营有限公司金融借款合同纠纷一案，因被执行人未履行生效的判决书确定的义务，勐腊县人民法院决定对被执行人所有的财产进行价值评估后拍卖。云南昆明正序司法鉴定所接受勐腊县人民法院的委托，对涉案的被执行人李云岗名下房屋所有权的位于勐醒农场产部对面勐醒天蓉苑住宅小区二期20幢1单元302号房地产于鉴定时点2019年10月20日的市场价值进行评估司法鉴定。为法院执行案件或执行拍卖之需要提供房地产市场价值评估鉴定参考依据。

三、资料摘要

1、《云南省勐腊县人民法院评估委托书》，评估编号：（2019）云2823委评字第19号，由委托人提供；

2、《对外委托工作交接表》，由委托人提供；

3、《商品房购销合同》，合同编号：MX20-1-3-2，由委托人提供；

4、《商品房买卖合同登记备案表》，合同登记号（ML2014111201259

），由委托人提供；

5、《土地使用权证》，证号：腊国用（2013）第000426号，由委托人提供；

6、《商品房预售许可证明》，预许西 字（2014-01）号，由委托人提供；

7、《云南昆明正序司法鉴定所现场勘验记录表》，由本司法鉴定机构司法鉴定人通过现场勘验、调查、记录取得。

四、鉴定过程

（一）鉴定实施过程

1、前期准备

2019年10月14日，接受委托人委托进行评估司法鉴定，并由委托人提供有关资料。

2、现场勘验

2019年10月20日，司法鉴定人抵达云南省勐醒农场产部对面勐醒天蓉苑住宅小区二期20幢1单元302号鉴定对象所在地，与勐腊县人民法院、申请执行人以取得联系，了解鉴定项目大概情况，对涉案的位于勐醒农场产部对面勐醒天蓉苑住宅小区二期20幢1单元302号住宅房地产进行现场勘验、询问、拍照，与当事人和在场人员了解情况，最终形成评估鉴定基础资料。

3、鉴定测算资料收集

2019年10月20日至2019年11月03日收集评估鉴定的要件资料。

4、确定评估鉴定时点

以现场勘验日确定为评估鉴定时点，即：2019年10月20日。

5、鉴定测算

2019年10月20日至2019年11月03日，鉴定人员根据所掌握的资料和鉴定方法，进行分析、测算。

6、鉴定结果三级审核

鉴定人员做出鉴定意见初步结果后，经过司法鉴定人初审后报呈技术负责人二级审核，二级审核通过后报呈司法鉴定所负责人（主任）三级审核，最终完成签发司法鉴定意见书。

7、提交司法鉴定意见书

2019年11月03日鉴定机构出具并向委托人提交司法鉴定意见书。

8、司法鉴定意见书及司法鉴定相关资料立卷、存入鉴定档案

完成法鉴定意见书签发并向委托人提交司法鉴定意见书后，将司法鉴定意见书及司法鉴定过程中搜集形成的司法鉴定相关资料、形成的评估鉴定工作底稿等资料按照国家相关法律法规规定立卷、存入鉴定档案。

（二）鉴定依据

**1、国家及地方有关法律、法规和政策文件依据**

（1）《中华人民共和国民事诉讼法》；

（2）《中华人民共和国资产评估法》；

（3）《中华人民共和国物权法》；

（4）《中华人民共和国城市房地产管理法》；

（5）《中华人民共和国土地管理法》；

（6）《中华人民共和国城乡规划法》

（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》；

（8）《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》；

（9）《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》；

（10）最高人民法院、司法部关于建立司法鉴定管理与使用衔接机制的意见（司发通〔2016〕98号）；

 （11）《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）；

 （12）《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【2009】16 号）；

 （13）《司法部关于印发<司法鉴定执业道德基本规范>的通知》（2009 年12 月 23 日司发【2009】24 号）；

 （14）《云南省司法鉴定管理条例》；

（15）云南省高级人民法院 云南省司法厅 云南省商务厅《关于在诉讼活动中委托鉴定、拍卖工作的若干规定》（自2009 年9 月9 日施行）；

 (16) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释[2018]15号);

(17)最高人民法院办公厅关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办[2018]273号);

（18）本次司法鉴定中涉及的国家或地方其他法律、法规和政策文件。

**2、鉴定技术规范依据**

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

（2）《房地产估价基本术语标准》中华人民共和国国家标准GB/T50899—2013；

（3） GB／T18508—2014中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地估价规程》；

（4）GB／T18507—2014中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地分等定级规程》；

（5）中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017，2017年11月01日）；

（6）《城市地价动态监测技术规范》（TD/T1009-2007）；

（7）《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发[2018]4号）。

（8）《司法鉴定程序通则》及其司法解释；

（9）中华人民共和国关于印发司法鉴定文书格式的通知（司法通（2016）112号）；

（10）《司法鉴定委托书》等7种文书格式。

**3、鉴定行为文件依据**

1、《云南省勐腊县人民法院评估委托书》，评估编号：（2019）云2823委评字第19号，由委托人提供；

2、《对外委托工作交接表》，由委托人提供；

3、《商品房购销合同》，合同编号：MX20-1-3-2，由委托人提供；

4、《商品房买卖合同登记备案表》，合同登记号（ML2014111201259

），由委托人提供；

5、《土地使用权证》，证号：腊国用（2013）第000426号，由委托人提供；

6、《商品房预售许可证明》，预许西 字（2014-01）号，由委托人提供；

7、《云南昆明正序司法鉴定所现场勘验记录表》，由本司法鉴定机构司法鉴定人通过现场勘验、调查、记录取得。

**4、鉴定计价及取值依据**

（1）可比交易实例的选取依据来源于鉴定人员的市场调查；

（2）交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，来源于鉴定人员对可比交易实例的现场勘验、对比差异及合理修正，通过鉴定对象与可比实例之间形成的价格差异，鉴定人员经过实地勘验对比得出；

（3）鉴定人员按照国家行业技术规范合理赋予修正系数，对可比交易实例的交易价格进行修正，得到鉴定对象价格。

**5、鉴定人员现场勘验、调查、取证、搜集的资料依据**

（1）云南省勐腊县近年国民经济发展状况提及资料；

（2）云南省勐腊县近期房地产市场交易资料；

（3）云南省勐腊县近期土地市场交易资料；

（4）云南省勐腊县近期房地产市场投资开发、土地市场投资开发资料；

（5）委托人提供的鉴定对象有关资料和图件；

（6）鉴定人员市场调查、现场勘验记录鉴定对象相关区域状况和宗地条件状况等资料；

（7）本鉴定机构掌握的房地产相关资料及与本次司法鉴定相关的技术标准，参数取值依据等信息资料。

（三）鉴定假设

**一般假设：**

1、依照国家相关法律法规规定，结合司法鉴定人执业判断，以鉴定人员实地勘验之日二○一九年十月二十日作为评估鉴定时点，并以该时点价值作为评估鉴定的假设前提。

2、对于委托人提供的权属资料及有关数据，本鉴定机构以委托人提供的权属资料、面积资料、用途认定等资料为依据，司法鉴定人进行了尽职检查，在无理由怀疑委托人所提供的资料其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设所提供的鉴定资料合法、真实、准确和完整，并以此作为评估鉴定假设前提。

3、司法鉴定人对评估鉴定对象房屋质量安全、环境污染等影响鉴定对象价值的重大因素给予了关注，鉴定对象房屋建成年代为2014年，成新度较高，司法鉴定人通过对鉴定对象周边现场勘验，无污染源存在。司法鉴定人在无理由怀疑鉴定对象在未进行专业鉴定、检测等是否存在质量安全、环境污染的情况下，以房屋质量安全、无环境污染为评估鉴定假设前提。

4、本鉴定意见书以评估鉴定对象在鉴定时点处于完好状态并达到正常的使用功能为评估鉴定假设前提。

5、本鉴定意见书以评估鉴定对象权属资料真实、有效，鉴定对象权属合法、无权属争议为评估鉴定假设前提。

6、市场价值是指评估鉴定对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在鉴定时点自愿进行交易的金额。

鉴定价值由鉴定对象独用或应分摊的土地使用权价值、房屋或建筑物价值、基础设施使用权价值、公共配套设施设备使用权价值以及合理的室内外装修价值等共同构成。

评估鉴定测算鉴定对象的市场价值以鉴定对象满足下述条件为评估鉴定假设前提：

（1）适当营销：鉴定对象以适当的方式在市场上进行了合理时间的展示，足以使鉴定对象引起一定数量的潜在购买者的注意。买卖双方都有充裕的时间进行交易，卖方不是急于出售，买方不是急于购买。

（2）熟悉情况：买卖双方都了解鉴定对象并熟悉市场行情，充分掌握的市场交易信息，买方不是盲目的购买，卖方不是盲目的出售。

（3）谨慎行事：买卖双方都是冷静、理性和谨慎的，没有感情用事。

（4）不受强迫：买卖双方都是出于自发需要并自愿进行鉴定对象交易的，卖方不是被强迫的将房地产卖给特定的买方，买方不是被迫的从特定的卖方那里购买房地产。

（5）公平交易：买卖双方都是出于自己利益的需要进行鉴定对象交易的，进行交易的目的都是追求各自利益的最大化。不存在卖方因特殊原因给予买方附加减价，也不存在买方因特殊兴趣给予卖方附加加价。

**未定事项假设：**

本次评估鉴定无未定事项假设。

**背离事实假设：**

至鉴定时点，鉴定对象处于被执行（被查封、已抵押）阶段，根据本次鉴定目的，本次评估鉴定以鉴定对象不存在被查封、不存在原有的担保物权和其他优先受偿权为假设前提。

**不相一致假设：**

本次评估鉴定无不相一致假设。

**依据不足假设：**

本次评估鉴定根据询问鉴定对象所在小区的业主得知房屋建成于2014年，本次评估鉴定按照建成年代为2014年为假设前提。至鉴定时点，被执行人出差外地未到现场，未能进入房屋内进行现场拍照，不能准确确定鉴定对象的装修程度，经邻居相告及电话询问，房屋装修状况为毛坯，故本次评估鉴定鉴定对象装饰装修以毛坯为假设前提。

（四）鉴定原则

本次评估鉴定在遵循“独立、客观、公正、科学”的基本原则下，结合鉴定目的对评估鉴定对象进行鉴定。具体依据如下鉴定原则：

1、“独立、客观、公正、科学”原则：要求鉴定机构和司法鉴定人站在超然独立的第三方中立的立场上，科学运用评估鉴定技术规范，评估鉴定出对各方当事人及评估鉴定利害关系人来说均是公平合理的价值或价格。

 2、合法原则：遵循合法原则，评估鉴定价值应为在依法判定的鉴定对象状况下的价值或价格。要求评估鉴定应以鉴定对象的合法权益为前提进行，合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或者其他合法证件为依据。在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据。在合法处分方面，应以法律、行政法规或合同规定等允许的处分方式为依据。

 3、谨慎原则：要求在影响鉴定对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其做出判断时，应充分考虑其导致鉴定对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致鉴定对象价值或价格偏高的一面。评估中保持必要的谨慎和审慎，充分估计鉴定对象在处置时可能受到的限制、变现能力的大小、未来处置变现时可能发生的风险和损失。

4、替代原则：替代原则要求评估鉴定结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的价值或价格，评估鉴定价值与鉴定对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。类似房地产是指与鉴定对象处于同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构、权利性质等方面与鉴定对象相同或相近的房地产。

5、最高最佳利用原则：要求鉴定结果是在鉴定对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使鉴定对象价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。最高最佳利用必须同时符合一下四个标准：（1）法律上允许；（2）技术上可能；（3）财务上可行；（4）价值最大化。

 6、鉴定时点原则：要求评估鉴定结果应为鉴定对象在根据鉴定目的确定的某一特定时间（即：鉴定时点）的价值或价格。

（五）鉴定对象描述

 1、鉴定对象区位状况

鉴定对象位于云南省勐醒农场产部对面勐醒天蓉苑住宅小区二期20幢1单元302号，地理位置一般。鉴定对象所在小区四至：东临勐醒农场天蓉住宅小区一期，南接勐醒农场橡胶地，西靠勐醒农场橡胶地，北至G213；基础配套设施不齐备、区域环境较差，交通条件一般，出行一般；周边城市公共配套设施一般，学校、幼儿园：大拇指幼儿园、勐腊县勐醒小学等；餐饮：客来安餐厅、湘腊饭店等；医院：勐腊县勐醒医院、勐醒丽仁诊所等；银行：勐腊县农村信用社24小时自助银行服务等。

1. 房屋实物状况：

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 内容 |
| 名称 | 勐醒农场产部对面勐醒天蓉苑住宅小区二期20幢1单元302号房地产 |
| 坐落 | 勐醒农场产部对面勐醒天蓉苑住宅小区二期20幢1单元302号 |
| 用途 | 住宅 |
| 建筑面积（m2） | 123.42 |
| 建筑结构 | 钢混结构 |
| 建成年代 | 2014年 |
| 成新率（观察法） | 92% |
| 装饰装修及使用状况 | 外墙：米黄色涂料。因被执行人出差在外，不能进入室内进行拍照，经邻居及被执行人相告，房屋现状为毛坯状态，故鉴定对象的装饰装修设定为毛坯为假设前提。 |
|
| 朝向 | 东西 |
| 设备设施（水、电、气等） | 水、电 |
| 维护使用状况 | 维护良好 |

 3、土地实物状况：

|  |  |
| --- | --- |
| 名称 | 勐醒农场产部对面勐醒天蓉苑住宅小区二期20幢1单元302号 |
| 坐落 | 勐腊县勐醒农场产部对面 |
| 小区四至 | 东临勐醒农场天蓉住宅小区一期，南接勐醒农场橡胶地，西靠勐醒农场橡胶地，北至G213 |
| 形状 | 规则 |
| 基础设状况 | “五通”（通上水，通下水，通电，通讯，通路） |
| 土地平整程度 | 场地平整 |
| 地势 | 平坦 |
| 地质状况 | 无不良地质现象 |
| 利用状况 | 已建成住宅房地产 |

1. 权益状况：

|  |
| --- |
| **商品房买卖合同登记备案表** |
| **房屋****坐落** | **房屋所有权人** | **合同登记号** | **规划****用途** | **鉴定对象现用途** | **装修状况** | **建筑****结构** | **所在层/总层数** | **朝向** | **建成年代** | **建筑面积（m2）** |
| 勐醒农场产部对面勐醒天蓉苑住宅小区二期20幢1单元302号 | 李云岗 | ML2014111201259 | 住宅 | 住宅 | 毛坯 | 钢混 | 3/4 | 东西 | 2014 | 123.42 |
| 土地使用权证 |
| 土地使用权人 | 土地使用权证号 | 坐落 | 地号 | 地类（用途） | 使用权类型 | 使用权面积**（m2）** | 分摊面积**（m2）** | 终止日期 | 备注 |
| 西双版纳诚通房地产开发经营有限公司 | 腊国用（2013）第000426号 | 勐腊县勐醒农场场部对面 | 53282320620101001 | 其他商服用地 | 出让 | 3900.03 | 3900.03 | 2053-12-12 | 未办理单独土地使用权证，此信息是该项目大土地使用权证的内容 |

5、鉴定对象利用状况

至鉴定时点，鉴定对象为现处于空置状态。

（六）鉴定技术路线、路径、思路的制定及鉴定方法的选用

鉴定技术路线、路径、思路是指评估鉴定鉴定对象价值或价格所遵循的基本途径和指导整个鉴定过程的技术思路。是司法鉴定人对鉴定对象房地产价格或土地价格形成过程的认识。确定鉴定技术路线、路径、思路，也就是确定房地产价格或土地价格的形成过程。确定鉴定技术路线、路径、思路的结果和目的是：确定价格内涵和价格形成过程。确定鉴定技术路线、路径、思路，要对鉴定对象房地产或土地本身有充分的认识，要对交易各方的情况和交易过程有充分的了解。

房地产评估司法鉴定是司法鉴定人模拟房地产或土地价格形成过程以确定房地产或土地的客观合理价格的过程，鉴定技术路线、路径、思路就是司法鉴定人模拟房地产价格或土地价格形成过程、揭示房地产或土地价格内涵时的思路。因此，鉴定技术路线、路径、思路体现的正是鉴定对象房地产或土地的价格形成过程，反映的正是鉴定对象房地产或土地的价格内涵。

依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），评估鉴定方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等方法。由于不适宜的评估鉴定方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行评估鉴定对象价格时，就要根据鉴定对象的实际情况，充分考虑鉴定对象类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估鉴定，力求得到客观、公正、科学、合理的评估鉴定对象价格。

经司法鉴定人现场勘验、调查收集资料，结合评估鉴定对象的实际情况分析，考虑到：

1、鉴定对象证载用途为住宅用房，实际用途为住宅，所在区域或类似区域难以搜集选取到与被鉴定对象相类似的住宅房地产的近期已经发生交易的可比交易实例，所以不适宜采用比较法进行评估鉴定；

2、被鉴定对象为住宅，虽属于收益性房地产，但由于鉴定对象所处区域内与鉴定对象相类似的住宅用房以自用居多，出租的可比实例不多且不容易从公开市场上获得，租金案例即使能够收集到，由于租售比过低，直接资本化率偏低，收益法测算出来的价格与公开市场价值差别较大，故不宜选用收益法进行评估鉴定；

3、鉴定对象属于勐腊县勐仑镇范围内的住宅房地产，距离县城较远，比较案例较少，采用成本累加得出的鉴定结果较合适，故适宜采用成本法进行评估鉴定；

4、鉴定对象为已开发完成的住宅房地产，不具有投资开发或再开发潜力，或者虽然可再开发，但再开发会造成鉴定对象的价值减损，故此次评估鉴定不宜选用假设开发法进行评估鉴定。

采用成本法评估鉴定,是求取鉴定对象在评估鉴定时点的重新购建价格（重置价格）、建筑物折旧，然后将重新购建价格（重置价格）减去建筑物的折旧来求取鉴定对象价值的一种方法。重新购建价格（重置价格）包括：土地重新取得价格及建筑物的重新购建价格（重置价格）。其中，建筑物的重新购建价格（重置价格）是指假设鉴定对象在价值时点开发完成的必要支出及应得利润，或者在评估鉴定时点重新开发建设全新状况的建筑物的必要支出及应得利润；建筑物折旧是指各种原因(包括物质上的、功能上的、经济上的)造成的建筑物价值减损。

本成本法中的“成本”含义，并不是通常意义上的成本，而是以成本为基础的市场价格或价值。本次评估鉴定采用的成本法基本计算公式如下：

房地产评估鉴定价值=（土地楼面单价+建筑物成本单价）✕ 建筑面积

 =（土地楼面单价+建筑物重新购建价格（重置价格）×建筑物成新率）×建筑面积

其中：

**建筑物成本价值：采用成本法确定。**

其计算公式为：

V=V重新✕q

其中：

V—建筑物成本价值

V重新—建筑物重新购建价格（重置价格）

 q—建筑物成新率

1、考虑到待估宗地在勐仑镇集镇规划区基准地价覆盖范围内，有明确、清晰的土地级别及基准地价，故本次评估适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

2、估价对象地类（用途）为其它商服用地，现状为现有房地产项目，是具有土地收益或潜在土地收益的可开发再利用土地，待估宗地所在区域，难收集到与估价对象相类似的租金收益，因此本次评估不选用收益还原法进行评估。

3、待估宗地所在区域类似待估宗地土地的交易实例较少，土地市场较发达，难以收集到估价对象所在区域同类型的交易实例，故不采用市场比较法进行评估。

4、估价对象无确定的规划指标，所处区域类似物业的销售价格及租赁价格难以调查和收集，估价对象属于已开发完成的房地产项目用地，类似物业的客观开发成本、销售成本难以收集，因此根据剩余法评估的适宜范围（剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价)以及评估中必要的要件资料，对估价对象不宜采用剩余法进行评估。

5、待估地块根据相关文件可以确定土地取得费及相关的税费，适宜采用成本累加方式得出的计算价格来替代待估地块的价格水平，但所求出的成本价格与实际相差较大，故本次评估不选用成本逼近法进行评估。

**土地楼面单价：采用基准地价系数修正法来评估宗地地价。**

其计算公式为：

宗地价格=级别基准地价×(1+∑Kj)×Kj+D

式中：

∑Kj－－－宗地地价修正系数

Kj－－－估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

D－－－土地开发程度修正值

综上所述，根据鉴定对象的实际情况，综合评估背景及《城镇土地估价规程》（GB／T18508—2014）有关要求，经过综合分析，本次评估鉴定采用房地分估的进行评估鉴定，其中房屋采用成本法进行评估鉴定，土地采用基准地价系数修正法进行评估鉴定。

**一、建筑物成本价值测算过程**

1. 建安工程费：主要包括土方工程、脚手架工程、砖石工程、混凝土工程、门窗工程、屋面及防水工程、外立面、水电安装等项目。根据鉴定对象的具体情况，参考勐腊县建筑工程价格信息及工程造价资料，根据委托方提供的《商品房买卖合同登记备案表》和鉴定人员的现场勘查，鉴定对象为其他商服用地上的住宅，建筑结构为钢混结构，类似钢混结构建筑物的建安工程费估算如下：

|  |
| --- |
| **每建筑平米经济指标含量分析和建安工程费估算表（钢混结构）** |
| 序号 | 项目 | 平米经济用量 | 单位 | 市场单价 | 单位 | 合价（元/㎡） |
| 1 | 钢材 | 80 | 公斤 | 4.52 | 元/公斤 | 361.6 |
| 2 | 水泥 | 300 | 公斤 | 0.42 | 元/公斤 | 126 |
| 3 | 砖 | 200 | 块 | 0.4 | 元/片 | 80 |
| 4 | 门窗 | 0.2 | ㎡ | 135 | 元/㎡ | 27 |
| 5 | 建筑用砂 | 0.226 | m³ | 70 | 元/m³ | 15.82 |
| 6 | 建筑用石 | 0.604 | m³ | 70 | 元/m³ | 42.28 |
| 7 | 外墙装修 | 1 | ㎡ | 50 | 元/㎡ | 50 |
| 8 | 土石方 | 0.2 | m³ | 25 | 元/m³ | 5 |
| 9 | 水电安装 | 1 | ㎡ | 50 | 元/㎡ | 50 |
| 10 | 施工用水电 | 1 | ㎡ | 8 | 元/㎡ | 8 |
| 11 | 模板脚手架及小五金 | 1 | ㎡ | 80 | 元/㎡ | 80 |
| 12 | 人工 | 3 | 工日 | 100 | 工日/㎡ | 300 |
| 13 | 工程前期费及不可预见费（1-12项的3%） | 元/㎡ | 34.37 |
| 14 | 合计(取整） | 元/㎡ | 1180 |

2、管理费：主要为管理人员的工资、差旅费、交通费等。一般为建安工程费的2%～5%，根据鉴定对象的实际情况，本次评估鉴定取建安工程费的3%。

管理费=1180元/平方米×3%=35.4元/平方米

3、销售费用：主要为销售人员的工资、广告费、宣传费等，一般为销售价格[重置价格（V）]的1～2%，根据鉴定对象的实际情况，本次评估鉴定取2%。

销售费用=V×2%=0.02V

4、投资利息：根据鉴定对象规模，假定该项目的开发期为1年，假设在此期间开发建设费均匀投入，依据鉴定时点中国人民银行公布的短期贷款（一年以内，含一年）贷款利息率4.35%计，计算基数为建安工程费、管理费、销售费用之和，则：

投资利息=（1-3项之和）✕[(1+4.35%)(建设期/2)-1]

 =（1180+35.4+0.02V）✕[(1+4.35%)(1/2)-1]

 =26.15+0.0004304V

 5、投资利润：由于鉴定对象为商品房，商品房的投资利润率一般为10%-15%，根据鉴定对象的实际情况，本次评估鉴定取15%的投资利润率，计算基数为建安工程费、管理费、销售费用之和。

投资利润=（1180+35.4+0.02V）✕15%

 =182.31+0.003V

 6、销售税费：转让房地产的主要为增值税及其附加以及印花税，计算基数为销售价格[重置价格（V）]。

根据勐腊县相关规定，增值税为转让收入（含税价）的5%，城市维护建设税为增值税的5%（建制镇），教育费附加为增值税的3%，地方教育费附加为增值税的2%，鉴于2016年5月1日在全国范围内全面推开营业税改征增值税改革，增值税计征基数为不含税价格，则增值税及附加和印花税为：

**销售税费测算基数、相关费率及法律法规依据一览表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项目** | **法律法规依据** | **计税（费）基数** | **税（费）率** |
| **1** | **增值税** | 财政部和国家税务总局颁布的《关于全面推开营业税改增值税试点的通知》（财税[2016]36号） | 转让收入 | 5%/(1+5%) |
| **2** | **城市维护****建设税** | 1985年2月8日《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发〔1985〕19号） | 应纳增值税额 | 5% |
| **3** | **教育费****附加** | **教育费附加** | 1、2005年8月20日《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(国务院令第448号) | 应纳增值税额 | 3% |
| **地方教育费附加** | 2、《云南省财政厅、云南省地方税务局关于调整地方教育附加征收政策的通知》（云财综[2011]46号 | 2% |
| **4** | **印花税** | 中华人民共和国印花税暂行条例（国务院令[1988]第11号） | 转让收入 | 0.05% |
| 合计应纳税率 | 5.29% |

销售税费=销售价格（重置价格V）×销售税费费率

 =V×5.29%

 =0.0529V

7、鉴定对象重置价格

鉴定对象重置价格=1～6项之和。

鉴定对象重置价格（V）=1180+35.4+0.02V +（26.15+0.0004304V）+（182.31+0.003V）+0.0529V

V=1542元/平方米（取整）

8、成新率的确定

根据鉴定对象的实际情况，本次鉴定采用年限成新率确定鉴定对象的成新率。计算公式如下：

q=[1-(1-R）×t/N)]×100%

式中：q---年限成新率

 R---残值率（框架结构房屋残值率为0%）

 t---房屋有效年龄（鉴定对象建成于2014年，至鉴定时点的有效年龄为5年）

 N----房屋经济寿命（鉴定对象建筑结构为框架结构，框架结构非生产性房屋经济寿命为60年）

q=[1-(1-R）×t/N)]×100%

 =[1-(1-0%)×5/60)]×100%

=91.67%

9、鉴定对象房屋建筑物成本单价=鉴定对象重置价格×91.67%

 =1542元/平方米×91.67%

 =1414元/平方米（取整）

10、其他价格影响因素：指鉴定对象所在楼层不同而进行的修正，不同楼层修正系数不同。故鉴定人给予鉴定对象向上修正2%。

11、鉴定对象成本单价= 1414元/平方米×（1+2%）

 =1442元/平方米

**二、其它商服用地基准地价系数修正法测算过程**

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果,按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

根据GB／T18508—2014中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地估价规程》的要求，可以利用基准地价系数修正法来评估宗地地价，其基本公式为：

宗地价格=级别基准地价×(1+∑Kj)×Kj+D

式中：

∑Kj－－－宗地地价修正系数

Kj－－－估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

D－－－土地开发程度修正值

 基准地价系数修正法的程序如下：

 ①搜集有关基准地价资料；

 ②确定待估宗地所处土地级别（匀质区域）的基准地价；

 ③分析待估宗地地价影响因素；

 ④编制待估宗地地价影响因素条件说明表；

 ⑤根据宗地地价影响因素指标说明表和基准地价修正体系，确定待估宗地地价修正系数；

 ⑥进行估价期日、容积率、土地使用年期等其他因素修正；

 ⑦测算待估宗地价格。

 基准地价系数修正法测算过程：

 勐仑镇集镇规划区基准地价内涵如下：

 （1）基准期日

 基准地价的评估期日为：2015年01月01日。

1. 土地开发程度

勐腊县勐仑镇集镇规划区各类用地Ⅰ级区域“五通一平”（通供水、通排水、通电、通讯、通路及宗地内场平）；Ⅱ级区域“三通一平”（通电、通讯、通路，宗地内场平；Ⅲ级区域“两通”（通电，通讯）。

（3）使用期限

商服用地：40年

住宅用地：70年

工业（仓储）用地：50年

（4）平均容积率

1、商服用地：1.4；

2、住宅用地：1.2；

3、工业（仓储）用地：0.8。

 （5）土地利用状况

有偿使用（出让，租赁，作价入股），无他项权利限制下的土地使用权价格。

**勐仑镇集镇规划区土地基准地价一览表**

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　单位：元/M2(各类用地均为最高年期出让地价)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 名称 | 定级类型 | 土地类型 |
| 商服用地 | 住宅用地 | 工业用地 |
| 勐仑镇 | 土地级别 | 元/M2 | 万元/亩 | 元/M2 | 万元/亩 | 元/M2 | 万元/亩 |
| Ⅰ级 | 670 | 44.67 | 517 | 34.47 | -- | -- |
| Ⅱ级 | 500 | 33.33 | 420 | 28.00 | 275 | 18.33 |
| Ⅲ级 | 385 | 25.67 | 318 | 21.20 | 204 | 13.60 |

 **2、测算过程**

 （1）确定待估宗地土地级别及基准地价

根据待估宗地的具体位置及当地城区土地级别图，确定待估宗地所在土地级别和基准地价。待估宗地所在区域土地级别为勐仑镇集镇规划区其它商服用地Ⅲ级，基准地价为385元/平方米。

1. 确定期日修正系数（K1）

本次评估的估价期日为2019年10月20日，基准地价所对应的基准日2015年01月01日，本次估价期日与基准地价的估价期日不一致，应该进行期日修正。

|  |
| --- |
| **西南区地价指数情况一览表** |
| 年度 | 综合 | 商服 | 住宅 | 工业 |
| 2017 | 218 | 232 | 264 | 146 |
| 2016 | 202 | 225 | 238 | 144 |
| 2015 | 198 | 223 | 232 | 142 |
| 2014 | 195 | 221 | 228 | 141 |
| 环比增长率 | 7.84% | 3.07% | 10.8% | 1.44% |

根据以上相关资料显示，以上数据可以看出地价随着经济的变化也受到了一定的影响，再根据勐腊县住宅用地2014-2017年土地交易价格变化情况，年上涨幅度在1.0%-3.0%之间，最终确定年上涨幅度为2%，则确定待估宗地期日修正系数K1=（1+2%）^4.80=1.0997。

 （3）确定影响地价区域因素及个别因素修正系数（∑K）

根据《勐腊县勐仑镇集镇规划区土地定级与基准地价更新技术报告》，勐仑镇集镇规划区住宅用地宗地地价影响因素指标说明表及修正系数表(见表J-2和表J-3),按照待估宗地的区域因素及个别因素条件，可建立待估宗地地价影响因素说明表和修正系数表，并修正得到待估宗地在基准地价设定条件下的宗地地价。

表J-2勐仑镇集镇规划区土地住宅用地宗地地价影响因素指标说明表

|  |  |
| --- | --- |
| 因素档次级别 | Ⅲ级 |
| 因素类别指标说明 | 优 | 较优 | 一般 | 较劣 | 劣 |
| 区域因素分值 | 定级因素综合分值 | 48-44 | 44-40 | 40-36 | 36-32 | ＜32 |
| 个别因素 | 商服繁华度 | 53-49 | 49-46 | 46-43 | 43-40 | ＜40 |
| 商务设施的种类规模与集聚度 | 高度集聚 | 集聚 | 一般集聚- | 离散集聚 | 不集聚 |
| 交通便捷程度 | 53-49 | 49-46 | 46-43 | 43-40 | ＜40 |
| 宗地面积㎡ | ≥800 | 800-600 | 600-400 | 400-200 | ＜200 |
| 临街状况 | 三面临街 | 两面临街 | 一面临街 | 地袋＜6 | 地袋≥6 |
| 临街宽度（ｍ） | ≥8.0 | 8.0-6.01 | 6.0-4.01 | 4.0-2.01 | ≤2.0 |
| 临街深度（ｍ） | ≤2.0 | 2.01-4.0 | 4.01-6.0 | 6.01-8.0 | ≥8.01 |

表J-3勐仑镇集镇规划区土地住宅用地宗地地价修正系数表

|  |  |
| --- | --- |
| 因素名称 | Ⅰ级 |
| 优 | 较优 | 一般 | 较劣（-） | 劣（-） |
| 区域因素 | 定级因素综合分值 | 0.0476 | 0.0238 | 0 | 0.0162 | 0.0324 |
| 个别因素 | 商服繁华度 | 0.0200 | 0.0100 | 0 | 0.0068 | 0.0136 |
| 商务设施的种类规模与集聚度 | 0.0184 | 0.0092 | 0 | 0.0063 | 0.0125 |
| 交通便捷程度 | 0.0169 | 0.0084 | 0 | 0.0057 | 0.0115 |
| 宗地面积㎡ | 0.0154 | 0.0077 | 0 | 0.0052 | 0.0104 |
| 临街状况 | 0.0138 | 0.0069 | 0 | 0.0047 | 0.0094 |
| 临街宽度（ｍ） | 0.0108 | 0.0054 | 0 | 0.0037 | 0.0073 |
| 临街深度（ｍ） | 0.0108 | 0.0054 | 0 | 0.0037 | 0.0073 |
| 修正幅度 | 0.1536 | 0.0768 | 0 | 0.0522 | 0.1044 |

表J-4待估宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 修正因素 | 宗地状况 | 指标档次 | 修正系数 |
| 区域因素 | 定级因素综合分值 | 36-32 | 较劣 | -0.0162 |
| 个别因素 | 商服繁华度 | 43-40 | 较劣 | -0.0068 |
| 商务设施的种类规模与集聚度 | 离散集聚 | 较劣 | -0.0063 |
| 交通便捷程度 | 43-40 | 较劣 | -0.0057 |
| 宗地面积㎡ | ≥800 | 优 | 0.0154 |
| 临街状况 | 地袋＜6 | 较劣 | -0.0047 |
| 临街宽度（ｍ） | 4.0-2.01 | 较劣 | -0.0037 |
| 临街深度（ｍ） | 6.01-8.0 | 较劣 | -0.0037 |
| **∑K** | -- | -0.0317 |

（4）确定开发程度修正值(D)

待估宗地设定开发程度与基准地价设定开发程度不一致的修正，修正公式为：

设定开发程度条件下的宗地地价 ＝ 基准地价设定开发程度条件下的宗地地价 ± 开发程度修正幅度

因待估宗地评估设定开发程度为“四通一平”（通供水，通电，通路，通讯，宗地内场地平整）与基准地价设定开发程度“两通”（通电，通讯）不一致，故需要进行开发程度的修正。

基础设施修正幅度表

修正幅度：元/平方米

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 通供水 | 通电 | 通路 | 通讯 | 通排水 | 土地平整 | 合计 |
| 配套成本 | 25 | 10 | 30 | 10 | 25 | 30 | 130 |

即：D=85。

 （5）容积率修正系数（K2）

待估宗地实际容积率为1.14。

勐仑镇集镇规划区住宅用地容积率修正系数表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 容积率 | 1 | 1.1 | 1.2 | 1.3 | 1.4 | 1.5 | 1.6 | 1.7 |
| 修正系数 | 0.96  | 0.98  | 1.00  | 1.01  | 1.02  | 1.03  | 1.04  | 1.05  |
| 容积率 | 1.8 | 1.9 | 2 | 2.1 | 2.2 | 2.3 | 2.4 | 2.5 |
| 修正系数 | 1.06  | 1.07 | 1.08 | 1.09 | 1.1 | 1.11 | 1.12 | 1.13 |

根据上表，即K2=0.98。

 （6）确定其他修正系数（K3）

根据其他地价影响因素(如区域位置)对地价水平的影响程度，确定其他修正系数。

根据估价人员现场实地调查，待估地块为勐仑镇集镇规划区其它商服用地Ⅲ级地，其区域条件及基础设施条件等影响的因素与整个勐仑镇集镇规划区其它商服用地Ⅲ级地相比较优，周边有勐醒小学、勐醒医院等，周边配套设施一般。故根据估价师经验，确定本次评估其他修正系数K3=1.0。

 （7）确定土地使用权年期修正系数（K4）

当待估宗地设定年期为基准地价所对应的年期不一致时，应进行年期修正，修正公式为：

 

公式中：

 K4——- 待估宗地土地使用年期修正系数

 r－－－土地还原率本次评估根据估价期日土地市场、房地产市场状况及中国人民银行公布的一年期整存整取的定期存款利率1.5%,再考虑一定的风险因素，确定此次评估的土地还原率为7.8%。)

m－－－待估宗地设定使用年限

n－－－基准地价设定土地使用年期

因待估宗地的设定土地使用年期和基准地价设定的土地使用年期不一致，则待估宗地需进行年期系数修正。基准地价使用年限设定的其它商服用地使用年限为40年，委估宗地设定使用年限为40年，故年期修正系数K4=[1-1/(1+7.8%)40]/ [1-1/(1+7.8%)40]=1.00

 3、估价结果

 基准地价系数修正法评估的宗地地价=基准地价×K1×(1+∑K)×K2×K3×K4+D

 =385×1.0997×(1-0.0317)×0.98×1.00×1.00+85

 =487元/m2)

 表J-9基准地价系数修正法评估过程一览表

|  |  |
| --- | --- |
| 土地等级 | 勐仑镇集镇规划区Ⅲ级 |
| 基准地价（元/㎡） | 385 |
| 期日修正系数（K1） | 1.0997 |
| 区域及个别因素修正系数（∑K） | -0.0317 |
| 容积率修正系数（K2） | 0.98 |
| 其他修正系数（K3） | 1.00 |
| 使用年限修正系数（K4） | 1.00 |
| 开发程度修正值D（元/㎡） | 85 |
| 单位地价（元/㎡） | 487 |

鉴定对象楼面地价=单位地价/容积率

=487元/㎡/1.14

=427元/㎡

**鉴定对象房地产市场价值确定**

鉴定对象房地产单价=土地楼面单价+鉴定对象成本单价

 =427元+1442元

 =1869元

鉴定对象房地产鉴定总价=鉴定对象房地产单价×房屋建筑面积

=1869元/平方米×123.42平方米

=230672元（取整）

**五、分析说明**

评估鉴定测算过程中，本鉴定机构依据了国家及地方有关法律、法规和政策文件，遵循了鉴定技术规范：中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《司法鉴定程序通则》及其司法解释、中华人民共和国关于印发司法鉴定文书格式的通知（司法通（2016）112号）、《司法鉴定委托书》等7种文书格式，运用政府部门发布的计价标准、取值依据、参数标准以及鉴定人员现场勘验、调查、取证、收集的资料依据，为“独立、客观、公正、公平、科学、合理”的进行评估鉴定工作提供了理论支持与技术保障。

通过评估鉴定测算，本鉴定机构认为：

1、评估鉴定[对象](http://baike.so.com/doc/6167597.html)、评估鉴定[对象](http://baike.so.com/doc/6167597.html)财产范围、评估鉴定时点、评估鉴定价值内涵等内容的界定清晰和完整；

2、评估鉴定依据、评估鉴定假设、评估鉴定原则的运用体现了充分和适当；

3、评估鉴定技术路线及评估鉴定技术思路的制定、评估鉴定方法的选择恰当；

4、评估鉴定[对象](http://baike.so.com/doc/6167597.html)的可比交易实例的选取、评估鉴定对象区域因素及个别因素的修正幅度、评估鉴定重要参数选取等体现了公允和客观；

5、鉴定人员在鉴定过程中恪守职业道德、执业纪律和司法鉴定国家行业技术规范，并进行了充分努力。

6、最终评估鉴定结果的确定方式合理、有效；

7、最终评估鉴定结果体现了“独立、客观、公正、公平、科学、合理”的司法鉴定原则。

**六**、鉴定意见

经评估鉴定涉案的李云岗名下房屋所有权的位于勐醒农场产部对面勐醒天蓉苑住宅小区二期20幢1单元302号房地产于评估鉴定时点2019年10月20日的房地产市场价值鉴定如下：

鉴定对象的鉴定价值为：230672元（大写人民币贰拾叁万零陆佰柒拾贰元整），鉴定对象的鉴定面积为：123.42平方米。（详见《评估鉴定结果明细表》）

评估鉴定结果明细表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋坐落 | 房屋所有权人 | 合同登记号 | 规划用途 | 鉴定对象现用途 | 建筑结构 | 装饰装修 | 所在层/总层数 | 建成年代 | 朝向 | 建筑面积（m2） | 评估鉴定单价（元/m2) | 评估鉴定总价（元） |
| 勐醒农场产部对面勐醒天蓉苑住宅小区二期20幢1单元302号 | 李云岗 | ML2014111201259 | 住宅 | 住宅 | 钢混 | 毛坯 | 3/4 | 2014 | 东西 | 123.42 | 1869 | 230672 |
| 合计 | 123.42 | 1869 | 230672 |

七、司法鉴定机构及司法鉴定人

司法鉴定机构（司法鉴定专用章）：

司法鉴定人：邓跃章 司法鉴定人签名（章）：

《司鉴定人执业证》证号：530116138001

司法鉴定人：庞志男 司法鉴定人签名（章）：

《司鉴定人执业证》证号：530116138002

云南昆明正序司法鉴定所

二○一九年十一月三日

八、附件

**（一）委托评估鉴定资料**

1、《云南省勐腊县人民法院评估委托书》，评估编号：（2019）云2823委评字第19号，由委托人提供；

2、《对外委托工作交接表》，由委托人提供；

3、《商品房购销合同》，合同编号：MX20-1-3-2，由委托人提供；

4、《商品房买卖合同登记备案表》，合同登记号（ML2014111201259），由委托人提供；

5、《土地使用权证》，证号：腊国用（2013）第000426号，由委托人提供；

6、《商品房预售许可证明》，预许西 字（2014-01）号，由委托人提供；

7、《云南昆明正序司法鉴定所现场勘验记录表》，由本司法鉴定机构司法鉴定人通过现场勘验、调查、记录取得。

8、鉴定对象房地产现状照片；

9、鉴定对象房地产区域位置示意图。

**（二）司法鉴定机构及司法鉴定人资质证明**

1、云南省司法厅准予行政许可决定书复印件；

2、司法鉴定许可证正本、副本复印件；

3、司法鉴定人执业证书复印件。

九、附注

1、本次鉴定是在独立、客观、公正、科学的原则下做出的，我所及参加鉴定工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系及需要依法回避的情形，鉴定人员在鉴定过程中恪守执业道德和规范，严格遵守执业纪律，并进行了充分努力。鉴定结论是云南昆明正序司法鉴定所出具的，受本鉴定机构及具体参加本项目鉴定人员的执业水平和能力的影响。

2、本次鉴定是在委托人及相关部门提供的相关资料真实的基础上进行并得出结论，虚假的鉴定资料将导致鉴定结论失实，鉴定机构和鉴定人员不承担相应的责任。

3、本次鉴定是依据委托人及相关部门提供的有关资料进行的，因此，委托人及相关部门对其提供资料的真实性、合法性负责。本所对资料的真实性、合法性不发表意见。

4、本鉴定结果是鉴定对象在正常情况下，根据真实性、科学性、公平性原则确定的，未考虑国家宏观经济政策发生变化对鉴定对象价格的影响，若该条件及鉴定中遵循的有关原则发生变化时，将会导致鉴定结果失效。

5、本次鉴定是对委托鉴定房地产进行评估鉴定，对委托评估鉴定房地产市场价值给予司法鉴定。司法鉴定人对鉴定对象的市场价值进行鉴定；未对鉴定对象的内部结构、使用状况及生产能力进行勘验和技术检测；鉴定对象使用状况是司法鉴定人在假定委托人提供的有关资料是真实、有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘验做出的判断。

6、本司法鉴定意见书是在委托人及相关部门提供的现有资料的基础上，结合鉴定人员现场勘验等条件进行的评估鉴定测算，如在鉴定意见书完成后，委托人重新提供新的评估鉴定资料，对评估鉴定结果有重大影响的，应对评估鉴定结果进行调整。

7、本司法鉴定意见书的鉴定结果不包含鉴定对象房地产转让时所需发生或交纳的税、费，不包括案件执行过程中所发生或应交纳的费用以及鉴定对象处置过程中所发生或应交纳的拖欠的物业管理费、水电费、煤气费、有线电视费等费用。

8、本鉴定意见书的鉴定结果不考虑鉴定对象租赁、抵押、担保、查封、保全、冻结、快速变现等因素对鉴定对象价值造成的影响。

9、本司法鉴定意见书使用权归委托人，未经本所同意，本鉴定意见书中的部分或全部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。

10、本司法鉴定意见书仅作为本鉴定意见书所列鉴定目的使用。除委托人有权使用外，未经本所同意，不得将该报告书用作其他用途及引用本鉴定意见书中的内容。

11、根据鉴定人员现场勘验，于鉴定时点，鉴定对象处于被执行人自用居住，不确定鉴定对象房屋是否存在拖欠的未付清的物业管理费、水电费、煤气费、有线电视费等费用及滞纳金，委托人及双方当事人未提供此费用等相关凭证材料，本次评估鉴定的价值类型为公开市场价值，未考虑房屋物业使用所产生的未付物业管理费、水电费、煤气费、有线电视费等费用及滞纳金对鉴定价值的影响。提请司法鉴定意见书使用者注意。

12、鉴定对象房屋产权权属、面积、用途等基础资料以《商品房买卖合同登记备案表》（合同登记号：ML2014111201259号）为依据；鉴定评估价值包含房屋及其相对应的土地价值。

13、本司法鉴定机构的司法鉴定人邓跃章，司法鉴定辅助人员杨开祥进行了现场勘验下完成，司法鉴定人及司法鉴定辅助人员对房屋进行现场勘验、拍照，向陪同指认现勘人员了解详细情况，并进行了相应的询证过程。在场当事人对鉴定机构现勘记录及补充内容无异议后，确认签字，最终形成鉴定基础资料。

14、本司法鉴定意见书及评估鉴定结果仅供委托人使用。若改变用途使用或使用不当造成的任何影响和后果，本鉴定机构及鉴定人员不承担任何法律责任。

15、本次司法鉴定只是辅助执行法院确定拍卖保留价的手段，评估价格并不是最终的交易价格，最终成交价格仍需经由市场检验。被执行人如认为评估价过低，亦可以在拍卖前履行生效法律文书确定的义务或者参与竞买。故拟拍卖财产的最终市场价值，需在拍卖程序中通过市场竞价形成，而非由评估价决定。在此提请司法鉴定意见书使用者注意。

16、本司法鉴定意见书包含若干附件，附件均构成本意见书之不可分割的重要组成部分，与本意见书正文共同发生司法鉴定法律效力。

17、本司法鉴定意见书应用的有效期为壹年，自本司法鉴定意见书出具之日算起。

18、本司法鉴定意见书中如出现差错或文字性错误，本鉴定机构将按照中华人民共和国关于印发司法鉴定文书格式的通知（司法通（2016）112号）之要求进行补正，并及时出具司法鉴定意见补正书。

19、本司法鉴定意见书由本鉴定机构负责解释。