

云南卓尔司法鉴定中心

镇沅县哀牢小镇一期精品 21 组院 22 号商铺及镇沅县哀牢 小镇一期精品 21 组院 102 号住宅房产市场价值鉴定意见书

云卓尔 [2018]评鉴字第 802-1 号

我中心接受普洱市思茅区人民法院的委托，根据《司法鉴定程序通则》、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》等有关法律、法规的规定，组织鉴定人员，遵循合法、独立、客观、公正、科学的原则，按照规定的计算方法和必要的鉴定程序，对产权人杨美芹、袁开斌，位于镇沅县哀牢小镇一期精品 21 组院 22 号商铺及镇沅县哀牢小镇一期精品 21 组院 102 号住宅房产市场价值鉴定。

鉴定情况和意见如下：

一、基本情况

1.1、委托人：普洱市思茅区人民法院

1.2、鉴定目的：对镇沅县哀牢小镇一期精品 21 组院 22 号商铺及镇沅县哀牢小镇一期精品 21 组院 102 号住宅杨美芹、袁开斌共有房产市场价值鉴定，提供拍卖价值参考依据。

1.3、鉴定对象：镇沅县哀牢小镇一期精品 21 组院 22 号商铺及镇沅县哀牢小镇一期精品 21 组院 102 号住宅杨美芹、袁开斌共有房产。

1.4、鉴定内容：对镇沅县哀牢小镇一期精品 21 组院 22 号商铺及镇沅县哀牢小镇一期精品 21 组院 102 号住宅杨美芹、袁开斌共有房产市场价值进行鉴定。

1.5、鉴定材料：

1.5.1、普洱市思茅区人民法院出具的《司法鉴定委托书》（（2018）云 0802 委鉴字第 00037-1 号）复印件；

1.5.2、普洱市思茅区人民法院出具的《云南省普洱市思茅区人民法院民事判决书》（（2017）云 0802 民初 320 号）复印件；

1.5.3、中国邮政储蓄银行股份有限公司普洱市分行《评估拍卖申请书》复印件；

1.5.4、鉴定对象《房屋所有权证》和《国有土地使用证》复印件。

1.6、受理日期：2018 年 6 月 23 日。

1.7、鉴定日期：2018 年 6 月 23 日-2018 年 8 月 6 日。

1.8、鉴定基准日：2018 年 7 月 26 日。

1.9、鉴定地点：镇沅县哀牢小镇一期精品 21 组院 22 号商铺及镇沅县哀牢小镇一期精品 21 组院 102 号住宅。

二、检案摘要

2018 年 4 月 12 日当事人中国邮政储蓄银行股份有限公司普洱市分行向普洱市思茅区人民法院提出鉴定申请，申请对镇沅县哀牢小镇一期精品 21 组院 22 号商铺及镇沅县哀牢小镇一期精品 21 组院 102 号住宅杨美芹、袁开

斌共有房产市场价值进行鉴定。鉴定目的：为委托方提供拍卖价值参考依据。

三、资料摘要

3.1、根据委托方提供的《房屋所有权证》复印件记载，房屋状况见下表：

产权证号	产权人	房屋座落	房屋性质	建筑年代	建筑结构	所在层/总层数	房屋用途	建筑面积 (m ²)
镇沅房权证恩乐镇字第 20124982-01 号	杨美芹	镇沅县哀牢小镇一期精品 21 组院 22 号 商铺	市场化商品房	2011 年	钢筋混凝土	1/5	商铺	36.55
镇沅房权证恩乐镇字第 20124982-02 号	袁开斌							
镇沅房权证恩乐镇字第 20124990-01 号	杨美芹	镇沅县哀牢小镇一期精品 21 组院 102 号 住宅	市场化商品房	2011 年	钢筋混凝土	1-4/5	住宅	214.32
镇沅房权证恩乐镇字第 20124990-02 号	袁开斌							
合计								250.87

3.2、根据当事方提供的《国有土地使用证》复印件记载，土地状况见下表：

产权证号	使用权人	座落	地类 (用途)	使用权类型	剩余使用年限 (年)	使用权面积 (m ²)	终止日期
镇国用 (2013) 第 0604 号	杨美芹	镇沅县哀牢小镇一期二十一组院	住宅	出让	60.97	19.334	2079 年 6 月 30 日
镇国用 (2013) 第 0613 号	杨美芹	镇沅县哀牢小镇一期二十一组院	住宅	出让	60.97	113.372	2079 年 6 月 30 日
合计						132.706	——

四、鉴定过程

根据司法鉴定委托书的委托鉴定事项，鉴定人员按照《司法鉴定程序通则》的有关规定要求，开展鉴定工作。

4.1、鉴定程序

4.1.1、进行前期调查

接到委托方的通知后,即安排有关负责人到委托方对鉴定对象进行调查了解,与委托方洽谈并签订司法鉴定委托书。

4.1.2、编制鉴定计划

根据鉴定项目的需要,确定本项目的负责人,安排司法鉴定人和鉴定辅助人员,组成鉴定项目组,编制鉴定计划;内容涵盖现场调查、收集鉴定资料、评定计算、编制和提交鉴定意见书等实施鉴定的全过程。

4.1.3、开展现场工作

根据司法鉴定操作规范要求进行现场勘验;形成详尽的查勘记录,对当事人提供的证明文件、资料进行征询、鉴别,查询市场资讯。

4.1.4、整理鉴定资料

对收集的鉴定材料进行分析、归纳及整理。

4.1.5、进行价值计算

依据取得的鉴定材料,按照科学、合理的方法,独立、客观做出价值计算。

4.1.6、进行汇总分析

对初步鉴定结果进行复查汇总,得出鉴定结果。

4.1.7、提交鉴定报告

根据鉴定工作情况,起草司法鉴定意见书,经过中心内部三级复核后,形成最终鉴定成果。向委托方提交正式司法鉴定意见书。

4.2、实施过程

4.2.1、工作准备

由鉴定申请方按照鉴定评估要求提供有关资料，鉴定中心对提供的资料进行核对、分析，查询相关信息。对鉴定对象初步了解后，我中心安排司法鉴定相关人员工作任务。

4.2.2、现场勘验

鉴定人员于2018年7月25日通过电话及短信的方式，告知当事人杨美芹、袁开斌和中国邮政储蓄银行股份有限公司普洱市分行，于2018年7月26日上午9时，到达镇沅县哀牢小镇一期精品21组院22号商铺及镇沅县哀牢小镇一期精品21组院102号住宅杨美芹、袁开斌共有房产处，参加司法鉴定现场勘查。于现场勘验时，当事方中国邮政储蓄银行股份有限公司普洱市分行员工段梦芸到达现场，当事人袁开斌到达现场协助勘验。司法鉴定人员，按照委托方委托的内容收集了鉴定必须的数据和资料。注：具体情况详见现场勘验记录及勘验照片。

4.3、整理鉴定资料、进行价值计算

4.3.1、根据委托资产的特点，选择制定具体的评估鉴定方法；

4.3.2、鉴定人员根据现场勘验记录，收集、走访周边二手房交易市场，开展市场调研询价工作。

4.3.3、对委托鉴定的资产进行微机数据处理，做出评估鉴定，并初步汇算出评估鉴定结果。

截至2018年8月6日，对符合上述程序具备鉴定条件，做出房地产市场价值鉴定，我中心拟出具鉴定结论。

4.4、提交鉴定报告

鉴定人员在完成上述鉴定工作和程序后，起草司法鉴定意见书，经过鉴定中心内部三级复核后，形成最终鉴定成果。向委托方提交正式司法鉴定意见书。

4.5、鉴定依据

4.5.1、有关法律法规：

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国物权法》；
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 6、《中华人民共和国担保法》；
- 7、《城市房地产抵押管理办法》。

4.5.2、有关估价技术标准：

- 1、中华人民共和国司法部《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；
- 3、中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》；
- 4、《资产评估常用数据与参数》；
- 5、中华人民共和国司法部《司法部关于印发（司法鉴定文书规范）和（司法鉴定协议书示范文本）的通知》。

4.5.3、其他依据

- 1、委托鉴定方提供的有关产权资料（复印件）；

- 2、鉴定人员现场勘验、调查资料；
- 3、市场调查价格信息资料；
- 4、我中心掌握的价格信息资料。

4.6、技术方法

4.6.1、评估方法的选用

常见房地产估价方法有比较法、收益还原法、成本法、假设开发法四种方法。

根据《房地产估价规范》，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法。收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

在确定估价方法时，我们以下考虑：

- 1、估价对象证载用途分别为商铺和住宅，现实用途亦为商铺和住宅，周边类似房地产市场交易活跃，交易案例丰富，适于采用比较法；
- 2、估价对象证载用途分别为商铺和住宅，所在区域类似物业出租案例不多，租赁价格不易取得，客观收益难以确定，不适于采用收益法；
- 3、近几年，镇沅县房地产市场的快速发展，房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本，采用成本法难以反映目前正常的价格水平；
- 4、估价对象为已建成使用物业，且符合最高最佳使用，无法采用假设开发法进行估价。

4.6.2、评估方法说明

本次估价采用比较法。

比较法技术路线：通过估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，选取可比实例，建立价格可比基础，并对这些可比实例的已知价格分别进行交易情况修正、交易日期修正、区位状况修正、实物状况修正、权益状况修正，以估算估价对象的客观合理价格。

其修正公式为：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数
×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

五、分析说明

5.1、估价对象实物状况描述分析与权益状况描述分析

估价对象位于镇沅县哀牢小镇一期精品 21 组院 22 号商铺及镇沅县哀牢小镇一期精品 21 组院 102 号住宅，地理位置较好，交通条件较好。

估价对象房屋状况：商铺：《房屋所有权证》证号：镇沅房权证恩乐镇字第 20124982-01 号、镇沅房权证恩乐镇字第 20124982-02 号。房屋总层数 5 层，所在层数为 1 层，委托鉴定对象为钢混结构商业用房，建筑面积为 36.55 平方米；住宅：《房屋所有权证》证号：镇沅房权证恩乐镇字第 20124990-01 号、镇沅房权证恩乐镇字第 20124990-02 号。房屋总层数 5 层，所在层数为 1-4 层，委托鉴定对象为钢混结构住宅用房，建筑面积为 214.32 平方米。估价对象属同一建筑物，建筑面积合计 250.87 平方米。房产建成年代约为 2011 年，证载登记用途分别为商铺及住宅，价值时点装修使用，目前保养维护状况较好，房屋所有权人均为杨美芹、袁开斌。于现场勘查之日，商铺

及房产有租赁、有抵押情况。

房屋装修状况：房屋外墙正面为玻璃门楣，瓦屋面；室内装修：商铺：陶瓷地砖地面，墙纸墙面，石膏板吊顶；属精装修。住宅：陶瓷地砖地面，乳胶漆墙面，卫生间及厨房防滑地砖地面，防水瓷砖墙面，属精装修。（详见现场照片）

估价对象土地状况：地类（用途）为：住宅用地，使用权类型为：出让，土地使用权面积分别为：19.334 平方米，113.372 平方米，合计：132.706 平方米；委估房地产所占用的土地形状较规则，土地平整。剩余土地使用年限（年）：60.97 年。土地使用终止日期：2079 年 6 月 30 日。

5.2、估价对象区位状况描述与分析

区位状况描述

5.2.1、位置状况：

估价对象位于镇沅县哀牢小镇一期精品 21 组院 22 号商铺及镇沅县哀牢小镇一期精品 21 组院 102 号住宅。该区域人流量较大，商业聚集较高。房屋总层数均为 5 层，所在层数为：商业所在层 1 层，住宅所在层 1-4 层。

5.2.2、交通状况：

估价对象位于镇沅县哀牢小镇一期精品 21 组院 22 号商铺及镇沅县哀牢小镇一期精品 21 组院 102 号住宅，无特殊交通管制限制，出入可利用交通工具以汽车为主，出行便捷度较高，所属道路为小区干道。

5.2.3、环境状况：

估价对象所在区域位于哀牢小镇，房地产类型以商业及住宅为主，绿化程度高，自然环境好。所在区域人文环境条件较好。

5.2.4、基础配套设施状况：

估价对象所在区域的开发程度已达到“五通一平”，即：通路、通电、通上水、通下水、通讯和场地平整，基础配套设施完善。

5.2.5、公共服务配套设施状况：

一定距离内有邮政储蓄银行（绿海路）、中国信合（镇沅信用社）、镇沅一中、镇沅职中、时尚百货等设施。

5.2.6、规划限制：

根据镇沅县城市总体规划，该区域规划以商业和住宅为主，估价对象作为综合房地产符合规划限制条件。

5.3、估价对象最高最佳利用分析

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同收益，且权利人都期望从其所占有的房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定其利用方式的依据，所以房地产价格是以其效用作为最大有效发挥为前提的。最高最佳使用分析体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象是否处于最优使用状态主要从下列方面考虑：

5.3.1、法律上允许（规划及相关政策法规许可）。对于每一种潜在的使用方式，首先检查其是否为法律所允许。

5.4.2、技术上可能。对于法律所允许的每一种使用方式，要检查其在技术上是否能够实现，包括建筑材料性能、施工技术手段等能否满足要求。

5.4.3、经济上可行。对于法律上允许、技术上可能的每一种使用方式，还要进行经济可行性检验，只有未来收入现值大于未来支出现值的使用方式才具有经济可行性。

5.4.4、价值最大。在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象的价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。

5.4、估价方法适用性分析

5.4.1、估价技术路线的确定

估价技术路线是指评估估价对象价值或价格所遵循的基本途径和指导整个估价过程的技术思路。是估价师对估价对象房地产价格形成过程的认识。确定房地产估价技术路线，也就是确定房地产价格形成过程。确定估价技术路线的结果和目的是：确定价格内涵和价格形成过程。确定房地产估价技术路线，要对估价对象房地产本身有充分的认识，要对交易各方的情况和交易过程有充分的了解。

房地产估价是估价师模拟房地产价格形成过程以确定房地产的客观合理价格的过程，房地产估价技术路线就是估价师模拟房地产价格形成过程、揭示房地产价格内涵时的思路。因此，房地产估价技术路线体现的正是估价对象房地产的价格形成过程，反映的正是估价对象房地产的价格内涵。

结合估价对象的特点和现状，分析估价委托人提供的资料及估价师所掌握的资料，在实地查勘、调研和询价的基础上，根据估价对象的特点及估价目的，遵照国家标准《房地产估价规范》在遵循评估原则的前提下，估价对象价格的形成和体现在市场发达区域与估价对象相类似的近期已经发生交易的市场交易实例，通过对可比实例的搜集，对已知的可比实例的成交价格

经过修正及调整来体现的，估价师通过调查可比实例加以对比并修正调整得到估价对象的比较价格，故采用比较法进行评估，最终确定估价对象在价值时点的市场价值。

5.4.2、估价方法的选用

常见房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种方法。

根据《房地产估价规范》，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法。收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

在确定估价方法时，我们以下考虑：

1、估价对象证载用途分别为商铺及住宅，周边类似房地产市场交易活跃，交易案例丰富，适于采用比较法；

2、估价对象证载用途为商铺和住宅，所在区域类似物业出租案例不多，租赁价格不易取得，客观收益不易确定，不适于采用收益法；

3、近几年，镇沅县房地产市场的快速发展，房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本，采用成本法难以反映目前正常的价格水平；

4、估价对象为已建成使用物业，且符合最高最佳使用，无法采用假设开发法进行估价。

5.4.3 评估方法说明

本次估价采用比较法。

比较法技术路线：通过估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，选取可比实例，建立价格可比基础，并对这些可比实例的已知价格分别进行交易情况修正、交易日期修正、区位状况修正、实物状况修正、权益状况修正，以估算估价对象的客观合理价格。

其修正公式为：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

5.5、估价测算过程

本次估价采用比较法测算。

比较法技术路线：通过估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，选取可比实例，建立价格可比基础，并对这些可比实例的已知价格分别进行交易情况修正、交易日期修正、区位状况修正、实物状况修正、权益状况修正，以估算估价对象的客观合理价格。

其修正公式为：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

估价对象镇沅县哀牢小镇一期精品 21 组院 22 号商铺测算：

5.5.1、选择可比实例

根据估价对象的用途、建筑规模、档次及坐落，经筛选确定 A、B、C

三个可比实例：

项目	实例 A	实例 B	实例 C
物业位置	哀牢小镇	哀牢小镇	哀牢小镇
物业用途	商铺	商铺	商铺
交易情况	正常	正常	正常
交易时间	2018.7	2018.6	2018.6
建筑面积m ²	70	68	75
室内装修	精装修	精装修	精装修
总楼层	5	5	5
所在楼层	1	1	1
交易单价(元/m ²)	10,930.00	11,400.00	11,495.00

5.5.2、建立比较基础

比较因素条件说明表

项目	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
物业位置	镇沅县哀牢小镇一期精品 21 组院 22 号	哀牢小镇	哀牢小镇	哀牢小镇
物业用途	商铺	商铺	商铺	商铺
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易时间	2018.7	2018.7	2018.6	2018.6
区位状况	区域功能定位	居住商服	居住商服	居住商服
	商服繁华度	较高	较高	较高
	交通便捷度	较高	较高	较高
	公共设施完善度	完善	完善	完善
	基础设施完善度	完善	完善	完善
	环境质量	较好	较好	较好
	人口密集度	一般	一般	一般
实物状况	临街状况	一般	较好	好
	人流量	一般	较大	大
	建筑结构	钢混	钢混	钢混
	设施设备	较完善	较完善	较完善
	空间布局	较好	较好	较好

	醒目程度	一般	较好	好	较好
	宽深比	较好	较好	较好	较好
	建筑面积m ²	36.55	70	68	75
	室内装修	精装修	精装修	精装修	精装修
	层高	较好	较好	较好	较好
	物业类型	临街商铺	临街商铺	临街商铺	临街商铺
	规划条件	居住商业	居住商业	居住商业	居住商业
权益状况	剩余使用期限	相当	相当	相当	相当
	共有情况	有	有	有	有
	租约限制	有	有	有	有
	抵押限制	有	有	有	有
	拖欠税费情况	无	无	无	无
	查封限制	无	无	无	无
	权属清晰情况	清晰	清晰	清晰	清晰

5.5.3、进行比较因素修正

比较因素条件指数表

项目	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
物业位置	镇沅县哀牢小镇一期精品 21 组院 22 号	哀牢小镇	哀牢小镇	哀牢小镇
物业用途	商铺	商铺	商铺	商铺
交易情况修正指数	100	100	100	100
交易时间修正指数	100	100	100	100
区位状况	区域功能定位	100	100	100
	商服繁华度	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100
	环境质量	100	100	100
	人口密集度	100	100	100
小计		1.00	1.00	1.00
状物	临街状况	100	102	104

	人流量	100	102	104	102
	建筑结构	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	醒目程度	100	102	104	102
	宽深比	100	100	100	100
	建筑面积m ²	100	98	98	98
	室内装修	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	物业类型	100	100	100	100
	小计		0.96	0.91	0.96
权益状况	规划条件	100	100	100	100
	剩余使用期限	100	100	100	100
	共有情况	100	100	100	100
	租约限制	100	100	100	100
	抵押限制	100	100	100	100
	拖欠税费情况	100	100	100	100
	查封限制	100	100	100	100
	权属清晰情况	100	100	100	100
	小计		1.00	1.00	1.00

比较因素条件指数表取值说明如下：

(1) 交易情况修正：根据对可比案例的调查了解，可比案例均为正常交易，因此无须对交易情况进行修正。

(2) 交易时间修正：可比案例交易时间均为价值时点五个月以内，根据对估价对象所在区域近期房地产市场的调查了解，房地产市场发展平稳，近期房地产价格保持基本稳定，因此，本次估价不对交易时间进行修正。

(3) 区位、实物、权益状况修正系数

■ 区位状况修正

① 区域功能定位：将区域规划功能定位为商业、办公、居住、工业四

种主要发展方向定为四个级别，以估价对象所在区域规划发展方向指数为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数变动幅度为 1-5；

②商服繁华度：分为繁华度高、较高、一般、较低、低五个级别，将估价对象所在区域繁华度指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数变动幅度为 1-5；

③交通便捷度：将交通便捷分为高、较高、一般、较低、低五个级别，以估价对象交通便捷度指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数变动幅度为 1-5；

④公共设施完善度：分为完善、较完善、一般、不完善四个级别，以估价对象公共设施完善度设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数变动幅度为 1-5；

⑤基础设施完善度：分为完善、较完善、一般、不完善四个级别，以估价对象基础设施完善度指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数变动幅度为 1-5；

⑥环境质量：分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以估价对象所在区域环境质量指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数变动幅度为 1-5；

⑦人口密集度：分为密集、较密集、一般、不密集四个级别，以估价对象所在区域环境质量指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数变动幅度为 1-5。

实物状况

①临街状况：分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以估价对象指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数变动幅度为 1-5；

②人流量：分为大、较大、一般、较小、小五个级别，以估价对象指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数变动幅度为 1-5；

③建筑结构：依据建筑结构的造价、耐久度、牢靠度，以估价对象指数设为 100，各比较案例与之比较，因素指数变动幅度为 1-10；

④设施设备：分为完善、较完善、一般、较差、差五个级别，以估价对象指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数变动幅度为 1-5；

⑤空间布局、层高：分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以估价对象指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数变动幅度为 1-5；

⑥醒目程度：分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以估价对象指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数变动幅度为 1-5；

⑦宽深比：分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以估价对象指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数变动幅

度为 1-5;

⑧建筑面积：分为大、较大、适中、较小四个级别，以估价对象指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数变动幅度为 1-5;

⑨室内装修：分为豪华装修、精装修、普通装修、简单装修、毛坯五个级别，以估价对象室内装修指数设为 100，各比较案例与之比较，因素指数变动幅度为 1-5;

⑩物业类型：依据临街状况，是否端头、是否交叉路口等实际情况，以估价对象指数设为 100，各比较案例与之比较，按市场水平间的差异做适当修正。

权益状况

①规划条件：城市规划对估价对象及可比案例所在地有明确规划限制的应考虑规划限制对房地产价值的影响，分为有特殊规定、无特殊规定两种。以估价对象所在地有无城市规划限制为 100，若比较案例规划限制情况与之不同，则上修（无特殊规定）或下修（有特殊规定），修正幅度视规划限制的程度而定，一般为 5-10 之间；

②剩余使用年期限限制：指根据调查了解物业土地剩余使用年限，并根据其对物业价值的影响程度分为 60-70 年、50-60 年、40-50 年、30-40 年、30 年以下五个级别，以估价对象指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数变动幅度为 1-5;

③租约限制：根据委托方提供的资料以及估价人员调查确定估价对象及可比案例是否受租约限制，受租约限制的物业在市场上的流通性稍差，视租约限制的具体情况与租约水平与市场水平间的差异做适当修正；

④抵押、查封、产权清晰、拖欠税款限制：根据估价方提供的房地产证资料以及估价人员调查确定估价对象是否处于抵押状态，已抵押的物业涉及到法定优先受偿款的问题，视抵押物业变现时将被扣掉的法定优先受偿款的具体值确定修正幅度；

⑤共有权：根据估价委托人提供的房地产证资料以及估价人员调查确定估价对象及可比案例是否存在共有权，共有权人数、共有权人关系、所占份额的具体情况与共有与非共有情况下对房地产价值的影响做适当修正。

5.5.4、计算比较价值

市场比较法计算表

项 目	实例 A	实例 B	实例 C
案例价格（元/平方米）	10,930	11,400	11,495
交易情况修正系数	1.00	1.00	1.00
交易日期修正系数	1.00	1.00	1.00
区位状况修正系数	1.00	1.00	1.00
实物状况修正系数	0.96	0.91	0.96
权益状况修正系数	1.00	1.00	1.00
修正后比较单价（元/平方米）	10,493	10,374	11,035
评估单价（元/平方米）	10,634		

说明：由于比较价值差异较小，故按算术平均法求取评估单价。

即评估单价为：10634 元/平方米

镇沅县哀牢小镇一期精品 21 组院 22 号商铺总价=36.55×10634=388673

元（取整）

估价对象镇沅县哀牢小镇一期精品 21 组院 102 号住宅测算：

5.5.1、选择可比实例

根据估价对象的用途、建筑规模、档次及坐落，经筛选确定 A、B、C

三个可比实例：

项目	实例 A	实例 B	实例 C
物业位置	哀牢小镇	哀牢小镇	哀牢小镇
物业用途	住宅	住宅	住宅
交易情况	正常	正常	正常
交易时间	2018.6	2018.6	2018.6
建筑面积m ²	215	214	215
室内装修	精装修	精装修	普通装修
总楼层	5	5	5
所在楼层	1-4	1-4	1-4
交易单价（元/m ² ）	3,088.00	3,135.00	2,993.00

5.5.2、建立比较基础

比较因素条件说明表

项目	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
物业位置	镇沅县哀牢小镇一期精品 21 组院 102 号	哀牢小镇	哀牢小镇	哀牢小镇
物业用途	住宅	住宅	住宅	住宅
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易时间	2018.7	2018.6	2018.6	2018.6
区位状况	区域功能定位	居住商服	居住商服	居住商服
	商服繁华度	较高	较高	较高
	交通便捷度	较高	较高	较高
	公共设施完备度	较完善	较完善	较完善
	基础设施完善度	完善	完善	完善

	楼层	1-4	1-4	1-4	1-4
	朝向	南北	南北	南北	南北
	环境质量	较好	较好	较好	较好
实物状况	新旧程度	8.8 成	8.8 成	8.8 成	8.8 成
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	设施设备	较完善	较完善	较完善	较完善
	建筑面积 (m ²)	214.32	215	214	215
	采光	较好	较好	较好	较好
	景观	较好	较好	较好	一般
	物业管理	较好	较好	较好	较好
	空间布局	一般	较好	好	较好
	室内装修	精装修	精装修	精装修	普通装修
权益状况	规划条件	居住	居住	居住	居住
	剩余使用期限	60-70 年	60-70 年	60-70 年	60-70 年
	共有情况	有	有	有	有
	租约限制	有	有	有	有
	抵押限制	有	有	有	有
	拖欠税费情况	无	无	无	无
	查封限制	无	无	无	无
	权属清晰情况	清晰	清晰	清晰	清晰

5.5.3、进行比较因素修正

项目	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
物业位置	镇沅县哀牢小镇一期精品 21 组院 102 号	哀牢小镇	哀牢小镇	哀牢小镇
物业用途	住宅	住宅	住宅	住宅
交易情况修正指数	100	100	100	100
交易时间修正指数	100	100	100	100
区 位 状 况	区域功能定位	100	100	100
	商服繁华度	100	100	100

	交通便捷度	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
	小计		1.00	1.00	1.00
实物状况	新旧程度	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	建筑面积 (m ²)	100	100	100	100
	采光	100	100	100	100
	景观	100	100	100	98
	物业管理	100	100	100	100
	空间布局	100	102	104	102
	室内装修	100	100	100	95
	小计		0.98	0.96	1.05
权益状况	规划条件	100	100	100	100
	剩余使用期限	100	100	100	100
	共有情况	100	100	100	100
	租约限制	100	100	100	100
	抵押限制	100	100	100	100
	拖欠税费情况	100	100	100	100
	查封限制	100	100	100	100
	权属清晰情况	100	100	100	100
	小计		1.00	1.00	1.00

比较因素条件指数表取值说明如下：

(1) 交易情况修正：根据对可比案例的调查了解，可比案例均为正常交易，因此无须对交易情况进行修正。

(2) 交易时间修正：可比案例交易时间均为价值时点五个月以内，根据对估价对象所在区域近期房地产市场的调查了解，房地产市场发展平稳，近期房地产价格保持基本稳定，因此，本次估价不对交易时间进行修正。

(3) 区位、实物、权益状况修正系数

■ 区位状况修正

①区域功能定位：将区域规划功能定位为商业、办公、居住、工业四种主要发展方向定为四个级别，以估价对象所在区域规划发展方向指数为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数变动幅度为 1-5；

②商服繁华度：分为繁华度高、较高、一般、较低、低五个级别，将估价对象所在区域繁华度指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数变动幅度为 1-5；

③交通便捷度：将交通便捷分为高、较高、一般、较低、低五个级别，以估价对象交通便捷度指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数变动幅度为 1-5；

④公共设施完善度：分为完善、较完善、一般、不完善四个级别，以估价对象公共设施完善度设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数变动幅度为 1-5；

⑤基础设施完善度：分为完善、较完善、一般、不完善四个级别，以估价对象基础设施完善度指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数变动幅度为 1-5；

⑥楼层：根据下表进行修正

所在层次	总层数								
	八层以上	八	七	六	五	四	三	二	一
八层以上 顶层	-4								
八	电梯房每 上升二层 向上修 1%	-3							
七		-1	-3						
六		0	-1	-3					
五		1	1	0	-2				
四	0	3	3	2	1	-2			
三	0	2	2	3	2	2	-1		
二	-1	0	0	0	0	1	2	0	
一	-3	-2	-2	-2	-1	-1	-1	0	0

⑦朝向：根据下表进行修正

东南	东北	西南	西北	东西	南北
1%	-1%	0%	-2%	0%	2%

⑧环境质量：分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以估价对象所在区域环境质量指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数变动幅度为 1-5。

实物状况

①新旧程度：依据建筑新旧程度，以估价对象指数设为 100，各比较案例与之比较，因素指数变动幅度为 1-10；

②建筑结构：依据建筑结构的造价、耐久度、牢靠度，以估价对象指数设为 100，各比较案例与之比较，因素指数变动幅度为 1-10；

③设施设备：分为完善、较完善、一般、较差、差五个级别，以估价对象指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数变动幅度为 1-5；

④建筑面积：分为大、较大、适中、较小四个级别，以估价对象指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数变动幅度为 1-5；

⑤采光、景观：分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以估价对象指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数变动幅度为 1-5；

⑥物业管理：分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以估价对象指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数变动幅度为 1-5；

⑦空间布局：分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以估价对象指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数变动幅度为 1-5；

⑧室内装修：分为豪华装修、精装修、普通装修、简单装修、毛坯五个级别，以估价对象室内装修指数设为 100，各比较案例与之比较，因素指数变动幅度为 1-5。

权益状况

①规划条件：城市规划对估价对象及可比案例所在地有明确规划限制的应考虑规划限制对房地产价值的影响，分为有特殊规定、无特殊规定两种。以估价对象所在地有无城市规划限制为 100，若比较案例规划限制情况与之不同，则上修（无特殊规定）或下修（有特殊规定），修正幅度视规划限制

的程度而定，一般为 5-10 之间；

②剩余使用年期限制：指根据调查了解物业土地剩余使用年限，并根据其对物业价值的影响程度分为 60-70 年、50-60 年、40-50 年、30-40 年、30 年以下五个级别，以估价对象指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数变动幅度为 1-5；

③共有权：根据估价委托人提供的房地产证资料以及估价人员调查确定估价对象及可比案例是否存在共有权，共有权人数、共有权人关系、所占份额的具体情况以及共有与非共有情况下对房地产价值的影响做适当修正。

④租约限制：根据委托方提供的资料以及估价人员调查确定估价对象及可比案例是否受租约限制，受租约限制的物业在市场上的流通性稍差，视租约限制的具体情况以及租约水平与市场水平间的差异做适当修正。

⑤抵押、查封、产权清晰、拖欠税款限制：根据估价方提供的房地产证资料以及估价人员调查确定估价对象是否处于抵押状态，已抵押的物业涉及到法定优先受偿款的问题，视抵押物业变现时将被扣掉的法定优先受偿款的具体值确定修正幅度。

5.5.4、计算比较价值

市场比较法计算表

项 目	实例 A	实例 B	实例 C
案例价格 (元/平方米)	3,088	3,135	2,993
交易情况修正系数	1.00	1.00	1.00
交易日期修正系数	1.00	1.00	1.00
区位状况修正系数	1.00	1.00	1.00
实物状况修正系数	0.98	0.96	1.05
权益状况修正系数	1.00	1.00	1.00

修正后比较单价 (元/平方米)	3,026	3,010	3,143
评估单价 (元/平方米)	3,060		

说明：由于比较价值差异较小，故按算术平均法求取评估单价。

即评估单价为：3060 元/平方米

镇沅县哀牢小镇一期精品 21 组院 102 号住宅总价=214.32×3060=655819 元（取整）

鉴定总价=388673+655819=1044492 元（取整）

六、鉴定意见

在实施了上述鉴定程序和方法后，截止鉴定基准日 2018 年 7 月 26 日对镇沅县哀牢小镇一期精品 21 组院 22 号商铺及镇沅县哀牢小镇一期精品 21 组院 102 号住宅杨美芹、袁开斌共有房产市场价值合计为：人民币 1,044,492.00 元；大写壹佰零肆万肆仟肆佰玖拾贰元整。

七、附注

7.1、在鉴定过程中，当事人提供的产权依据、与鉴定相关的所有资料是编制本意见书的基础，当事人对所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。若当事人有意隐匿或提供虚假的资料使鉴定人员在鉴定中产生误导，当事人承担由此产生的一切法律后果。

7.2、本意见书之鉴定结果，是对鉴定资产于鉴定基准日市场价值的客观公允反映。专为委托方所使用，并为意见书所列明的鉴定目的而作，未经本中心同意，不得向委托方和鉴定意见书审查部门之外的单位和个人提供，

除依据法律需公开的情形外，意见书的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

7.3、本鉴定意见书含有若干附件，附件与正文具有同等法律效力。

(此页无正文)

附件 1: 《司法鉴定委托书》及其他卷宗资料复印件;

附件 2: 《现场勘查笔录》复印件;

附件 3-1: 现场照片;

附件 3-2: 委托鉴定房产区位图;

附件 4: 司法鉴定许可证复印件;

附件 5: 司法鉴定人执业证书复印件。

鉴定机构负责人: 曹光辉

云南卓尔司法鉴定中心

司法鉴定人:



《司法鉴定人执业证》证号: 530105034023

司法鉴定人:



《司法鉴定人执业证》证号: 530105034046

