

云南正道司法鉴定所

对勐海县勐混镇勐章钯商业街3幢1单元301号等共 计9套房地产市场价值评估 司法鉴定意见书

云南正道司法鉴定所[2019]资鉴第(132042)号

一、基本情况

委托方：

景洪市人民法院

委托鉴定事项：

对位于勐海县勐混镇勐章钯商业街3幢1单元301号等共计9套房地产的市场价值进行评估鉴定。

受理日期：

2019年04月03日。

鉴定材料：

《勐海县住房和城乡建设局房屋信息查询表》。

鉴定现场：

勐海县勐混镇勐章钯商业街3幢房地产现场。

二、基本案情

景洪市人民法院因案件执行需要，特委托我所对位于勐海县勐混镇勐章钯商业街3幢1单元301号等共计9套房地产的市场价值进行评估鉴定，为委托方提供价值参考。

三、鉴定过程

(一) 评估鉴定实施过程

整个评估鉴定工作分以下阶段进行。

1、评估鉴定准备

2019年04月03日我所接受委托后，组织评估鉴定人员对整个案情进行了认真细致的分析研究，制定了详细的工作计划。

2、确定评估鉴定基准日

本项资产评估鉴定基准日以现场勘验的时间确定，即2019年04月11日。本次评估鉴定工作中，评估鉴定范围的界定、评估鉴定价值的确定、评估鉴定参数的选取等，均以该日之资产实际状况、外部经济环境以及市场情况确定。本意见书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准，采用市场价值标准，参照评估对象在评估鉴定基准日的正常市场价格进行估值。

3、现场勘验

鉴定人员于2019年04月11日抵达标的物所在地，进行了现场勘验、拍照。按照委托方委托目的收集了评估鉴定必须的数据和资料。经通知，申请人到达现场配合我所人员进行现场勘验工作。

4、评估鉴定假设和限制条件

1) 一般假设

(1) 在鉴定基准日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(2) 鉴定对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(3) 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成交易，交易期间物业价值将保持稳定。对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

(4) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(5) 本次评估鉴定未考虑除已披露事项外，可能与鉴定对象产权人有关的债权及债务情况对鉴定结果的影响。

(6) 本司法鉴定意见书以鉴定现场勘验准确性为鉴定前提且假设查勘日与鉴定基准日鉴定对象的实物、权益状况一致。

(7) 评估鉴定人员对鉴定对象进行了实地查勘，但评估鉴定人员对鉴定对象的实地查勘仅限于鉴定对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对鉴定对象做建筑物基础、房地产结构上的勘测和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对其他被遮盖、未暴露及难以接触到也未做检测，本意见书假设其无建筑物基础、房地产结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

(8) 本次鉴定结论包括了鉴定对象房地产的瑕疵对其价值的影响，但不包括鉴定对象可能存在的租赁权、用益物权、担保物权和其他优先受偿权。

(9) 本次鉴定以不考虑鉴定对象可能存在的欠缴水、电、气、物业费费用对其市场价值的影响为鉴定假设前提。

2) 未定事项假设

(1) 由于《勐海县住房和城乡建设局房屋信息查询表》未记载鉴定对象房屋的建成年份，本次鉴定房屋建成年份以实际调查为准，仅在本次鉴定意见书中使用，不作其他任何用途使用。

(2) 鉴定人员在现场勘查时，申请人、被申请人及委托方均未请

专业测绘人员对房地产的建筑面积进行现场测量，本次鉴定以鉴定对象的建筑面积与《勐海县住房和城乡建设局房屋信息查询表》中记载的建筑面积相同为鉴定假设前提。

3) 背离事实假设

(1) 评估鉴定目的为鉴定委托人案件执行需要提供参考而评估标的物房地产市场价值，本评估鉴定意见书假设标的物具有完全产权，未考虑标的物在鉴定基准日已设定的他项权利、负债对鉴定结果的影响及其它有关风险，也未考虑不可预见因素及不可抗力因素对鉴定结果的影响。

(2) 评估鉴定结果未考虑鉴定对象及其所有权人已承担的债务或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

4) 不相一致假设

本次鉴定的标的物状况之间不存在不相一致事项，故本次司法鉴定意见书无不相一致事项假设。

5) 依据不足假设

由于申请方、被申请方及评估鉴定委托方均未提供与评估鉴定对象有关的土地权属资料，我所鉴定人员进行了相关尽职调查仍未能获取相关材料。此次评估鉴定以鉴定对象土地使用权类型为出让，土地规划用途为住宅用地为假设前提。若与实际不符，鉴定结论将做出相应调整或重新鉴定。

6) 司法鉴定意见书使用限制

(1) 本司法鉴定意见书仅为法院委托目的提供参考依据，不作其他评估鉴定目的之用。如果鉴定条件或目的发生变化，司法鉴定意

见书需做相应调整。

(2) 未经本司法鉴定机构书面同意，本意见书的全部或任何一部分均不得向委托方、意见书使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(3) 本意见书必须完整使用方为有效，对仅使用本意见书中部分内容而导致可能的损失，本司法鉴定所不承担责任。

(4) 本次鉴定结果受司法鉴定所的限制，且本鉴定意见书使用期限自鉴定意见书出具之日起为壹年。若意见书使用期限内，房地产市场、建筑市场或鉴定对象自身状况发生重大变化，评估鉴定结果也需做相应调整或委托鉴定机构重新评估鉴定。

(5) 本次评估鉴定房地产结果是指在目前房地产市场状况下、鉴定对象在现状利用条件下的房地产市场价格，包括土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

5、鉴定测算

(1) 根据委估鉴定资产的特点，选择制定具体的评估鉴定方法；

(2) 收集价格信息资料，开展市场调研询价工作；

(3) 对委估鉴定资产进行数据处理，做出评估鉴定，并初步汇算出评估鉴定结果。

6、评估鉴定汇总

根据专业评估鉴定小组对委估鉴定资产评估鉴定的初步结果，进行汇总分析，检查有无错、漏、重评的情况，从而进行必要的调整、修改和完善，形成鉴定意见书初稿。

7、提交司法鉴定意见书

经项目评估鉴定人员讨论、分析鉴定意见书，实施三级复核后，向委托方提交正式意见书。

（二）评估鉴定原则

- 1、工作原则：客观性、科学性、独立性、公平性、公正性原则。
- 2、操作原则：遵循合法原则、价值时点原则、替代原则和继续使用原则、公开市场原则。

（三）评估鉴定依据

- 1、行为依据
景洪市人民法院《司法技术科评估委托书》（2019）云 2801 委评 013 号。
- 2、有关法律、法规和规范
 - （1）《中华人民共和国资产评估法》；
 - （2）《中华人民共和国土地管理法》；
 - （3）《中华人民共和国物权法》；
 - （4）《中华人民共和国担保法》；
 - （5）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
 - （6）《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》；
 - （7）《云南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》以及其它相关配套法规；
 - （8）最高人民法院《关于民事诉讼证据的若干规定》；
 - （9）中华人民共和国司法部令第 132 号《司法鉴定程序通则》；
 - （10）《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）；

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

（12）最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等管理规定（法办发〔2007〕5号）；

（13）财政部及中评协关于印发《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）和《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

（14）中国资产评估协会关于印发《资产评估执业准则—资产评估报告》等11项资产评估准则的通知；

（15）委托方提供的其他相关信息资料；

（16）其他有关法律、法规、文件。

3、价格依据

鉴定对象房地产交易市场调查和租赁市场调查。

4、其它依据

鉴定人员实地勘察、调查、收集的相关信息资料。

四、分析说明

（一）评估鉴定对象状况

（1）评估鉴定对象区位状况

1. 区域位置状况

勐混镇位于勐海县东南部，东北邻勐海镇，东连格朗和乡，南邻布朗山乡，西南接打洛镇，西、北连勐遮镇。面积329平方公里，耕地87322亩，其中：水田面积61815亩，旱地面积25507亩。划定基

本农田保护区有 3.7 万亩。农业人口人均占有耕地 2.89 亩。地貌是山坝相间，地形狭长，自东南向西北倾斜，东部为高山，西北为低山和缓坡、丘陵。全镇海拔最高点为阿珠各脚 1987 米，最低点为南开河下游出境处 1181 米。勐混坝子面积 54 平方公里（8.1 万亩），地势平坦，坝区平均海拔 1200 米，是勐海县较大的坝子之一，是优质稻滇陇“201”的主要生产区，素有“鱼米之乡”的美誉。坝区主要分布沙土，山区主要分布砖红壤性红壤和红壤，适宜种植水稻、旱稻、玉米、茶叶、甘蔗等作物和其他经济林木。

2. 交通状况

勐混镇位于 S320 省道旁，距县城 17 公里，距州府景洪 64 公里，全镇 55.88 公里的乡道通车率 100%。

3. 外部配套设施

评估对象区域内公共配套设施较齐全，内有：

银行网点：中国邮政储蓄银行、农村商业银行（勐混信用社）；

医院：勐混镇中心卫生院；

学校：勐混泰鑫幼儿园、勐混中心小学、勐混镇中学、新萌幼儿园等；

区域内基础设施较完善，具备供水、排水、供电、通讯等配套设施，能满足生产和生活的需要。

（2）、评估鉴定对象房地产实物及权益状况

1、房屋实物及权益状况

勐海县勐混镇勐章钯商业街，建成时间约为 2018 年，综合成新率约为九五成新，建筑物外墙刷涂料，总楼层 6 层，楼层布局为 1 梯

2户，入户门为防盗门。分户状况详见下表：

序号	房屋座落	房屋用途	所在层/总层数	建筑面积(m ²)	室内布局	室内装修	使用状况	朝向	查封情况	备注
1	勐海县勐混镇勐章钯商业街3幢1单元301号	住宅	3/6	78.43	2室2厅1厨1卫 1阳台	毛坯	空置	南北	已查封	
2	勐海县勐混镇勐章钯商业街3幢1单元302号	住宅	3/6	78.43	2室2厅1厨1卫 1阳台	毛坯	空置	南北	已查封	
3	勐海县勐混镇勐章钯商业街3幢1单元401号	住宅	4/6	78.43	2室2厅1厨1卫 1阳台	毛坯	空置	南北	已查封	
4	勐海县勐混镇勐章钯商业街3幢1单元402号	住宅	4/6	78.43	2室2厅1厨1卫 1阳台	毛坯	空置	南北	已查封	
5	勐海县勐混镇勐章钯商业街3幢2单元301号	住宅	3/6	102.76	2室2厅1厨1卫 2阳台	毛坯	空置	南北	已查封	
6	勐海县勐混镇勐章钯商业街3幢2单元302号	住宅	3/6	102.76	2室2厅1厨1卫 2阳台	毛坯	空置	南北	已查封	
7	勐海县勐混镇勐章钯商业街3幢2单元401号	住宅	4/6	102.76	2室2厅1厨1卫 2阳台	毛坯	空置	南北	已查封	
8	勐海县勐混镇勐章钯商业街3幢2单元402号	住宅	4/6	102.76	2室2厅1厨1卫 2阳台	毛坯	空置	南北	已查封	
9	勐海县勐混镇勐章钯商业街3幢2单元501号	住宅	5/6	102.76	2室2厅1厨1卫 2阳台	毛坯	空置	南北	已查封	

2、鉴定对象土地实物状况

评估对象土地权属性质为国有建设用地使用权，位于勐海县勐混镇勐章钯商业街，土地四至为：东面为 S320 省道，西面为勐混镇人民政府，南面临小区内部道路，北面临小区内部道路。土地开发程度为宗地外“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路），宗地内“五通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、场地平整）及绿化配套、道路硬化。宗地形状规则，地势平坦，查勘日未见不良地质构造及地质灾害，宗地内已建有建筑物并投入使用，使用状况良好。

（二）委鉴资产的特点

1、强制处分

标的物的处分属于强制性的司法行为，原产权人没有权利讨价还

价，处分行为也一定要在规定的时间内完成，如果处分不成，通常由法院主持处分标的物折价抵偿债务。

2、快速变现

由于交易方式的特点，买受人（购得标的的竞买人）在较短的时间内决定购买，没有充分的考虑时间，也没有足够的时间对处分标的物作充分了解，特别是需在短时间内支付全部款项，承担的风险较大，因此其价格一般较正常交易低。

3、消费者心理因素

购买者由于消费心理的影响，在购买前已先期认为处分被拍卖的标的物价格会低于正常市场价格，使得处分标的物的价格较低。

4、购买者的额外支出

由于竞买标的物可能产生拍卖及其相关费用，成为购买者之额外的成本，使之希望得到较低的价格，以弥补该支出。

（三）价值类型

评估鉴定的价值类型分为市场价值和市场价值以外的价值类型，包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

当评估鉴定目的、评估鉴定对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求时，执行评估鉴定业务一般选择市场价值作为评估结论的价值类型。

本次评估鉴定目的、评估鉴定对象均满足市场价值定义的要求，故本次评估鉴定选择市场价值作为评估鉴定结论的价值类型。

（四）评估鉴定方法选取

随着我国房地产司法鉴定行业的发展，目前使用的鉴定方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、标准房地产调整法等方法。由于不适宜的鉴定方法可能使鉴定结果产生较大的偏差。因此，进行鉴定时，就要根据待鉴定对象的实际情况，充分考虑鉴定标的类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行鉴定，力求得到客观、公正、科学、合法的鉴定对象价格。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与鉴定对象进行比较，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价值或价格的方法。比较法适用的条件是具有交易性的房地产，使用的条件是在同一供求范围内并在鉴定基准日的近期，存在着较多类似的房地产交易。

收益法是预测鉴定对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到鉴定对象价值或价格的方法。适用的对象是有收益或潜在收益的房地产。

成本法是求取鉴定对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取鉴定对象价值的方法。本质是以房地产的重新开发成本为导向来求取房地产的价值，理论依据是生产费用价值论。

假设开发法是预测鉴定对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润来求取鉴定对象价值的方法。其理论论据与收益法相同，是预期原理。适合用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可

以采用比较法、收益法等方法求取的待开发房地产。

标准房地产调整法适用于估价范围内的所有被估价房地产按具有的相似性，可通过分组并在每组中设定标准房地产并测算其价值或价格，然后利用面积、楼层、相对区位等调整系数，将标准房地产价值或价格调整为各宗被估价房地产的价值或价格的估价，这种方法实际上是比较法的一类变形，多适用于批量房地产估价及房地产征收补偿估价业务。

技术路线：

经鉴定人员实地查勘、调查收集资料，结合鉴定对象的实际情况分析，选取勐海县勐混镇勐章钹商业街3幢1单元301号为标准房地产。标准房地产市场价值采用比较法进行测算，将鉴定对象与其进行比较，通过面积大小、朝向、楼层、户型等修正因子进行修正后得出鉴定对象在鉴定基准日的市场价值，其鉴定依据是：

1、鉴定对象周边有一定量的类似房地产交易案例，通过对交易案例进行调整及修正后，可得出鉴定对象的鉴定价格，故可选取比较法进行鉴定。

2、鉴定对象为具有潜在收益的房地产，但现行市场租售比严重背离，不适应采用收益法进行鉴定。

3、近几年，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、鉴定对象为已建成使用物业，且符合最高最佳使用原则，无法

采用假设开发法进行鉴定。

5、本次鉴定对象数量较多，可采用标准房地产调整法测算其价值或价格，最后通过面积、朝向、楼层、户型等修正因子调整后得到鉴定对象的市场价值。

（五）评估鉴定计算过程

勐海县勐混镇勐章钯商业街3幢1单元301号设定为标准房地产。其价值采用比较法进行鉴定测算，测算过程如下：

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与标准房地产进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到标准房地产价值或价格的方法。

比较法的公式：

比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易时间修正系数×付款方式修正系数×房地产状况修正系数

鉴定思路：遵循比较法可比实例的选取原则，根据鉴定人员掌握的房地产交易市场资料，在近期房地产市场中选择三个与标准房地产处于同一供求范围内，并与标准房地产有较强的相似性、替代性的房地产交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立标准房地产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、付款方式修正、房地产状况修正，求取标准房地产的比准价格。

（1）选择可比实例

根据标准房地产的用途、建筑规模、档次及房屋座落，经筛选确

定 A、B、C 三个可比实例与标准房地产对比（见下表）

住宅因素条件评价表

鉴定对象、可比案例 比较因素		鉴定对象	案例 A	案例 B	案例 C
房屋坐落		勐海县勐混镇勐章钯商业街3幢1单元301号	勐章钯商业街	勐章钯商业街	勐章钯商业街
交易日期		——	近期	近期	近期
交易情况		——	中介询价	中介询价	中介询价
付款方式		——	可按揭	可按揭	可按揭
交易价格（万元）		——	14.00	15.00	21.50
交易单位价格（元/m ² ）		——	2,857.00	3,125.00	2,741.00
区位 状况	交通便利程度	便捷	便捷	便捷	便捷
	基础配套设施	一般	一般	一般	一般
	商业繁华程度	一般	一般	一般	一般
	人口密度	一般	一般	一般	一般
	周围环境	良好	良好	良好	良好
	离城中心距离	较近	较近	较近	较近
	区域规划	较好	较好	较好	较好
	居住氛围	较好	较好	较好	较好
	所在层数/总楼层	3/6	3/6	5/6	4/6
实物 状况	朝向	南北	南	南	南北
	新旧程度	较好	较好	较好	较好
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	建筑实际用途	住宅	住宅	住宅	住宅
	使用维护状况	较好	较好	较好	较好
	采光	较好	较好	较好	较好
	景观	较好	较好	较好	较好
	空间布局	较合理	较合理	较合理	较合理
	建筑面积（m ² ）	78.43	49.00	48.00	78.43
	物业管理	较好	较好	较好	较好
	临街状况	不临路	不临路	不临路	不临路
权益 状况	设施设备	良好	良好	良好	良好
	装修档次	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
租约限制		不考虑	不考虑	不考虑	不考虑
其他因素		无特别限制	无特别限制	无特别限制	无特别限制

(2) 确定修正系数

a. 交易日期调整

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，需进行交易日期调整。而本次评估鉴定所选取的各可比实例均为距鉴定基准日半年以内的交易实例，且此期间本地区同类型的房地产市场价格较为平稳，因此本次鉴定不做此项调整。

b. 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。所选可比实例均为自由竞争市场交易行为，交易情况属于正常，有一定议价空间，交易情况修正系数详见《因素条件量化、计算表》。

c. 付款方式修正

由于房地产具有高价值的特性，房地产市场价格会根据付款方式的不同产生一定的差异，一次性付款方式价格最低，分期付款价格会比一次性付款价格高，必须将付款方式进行修正，修正系数详见《因素条件量化、计算表》。

d. 房地产状况修正

房地产状况可以分为区位、权益和实物三大方面，从而房地产状况调整可分为区位状况调整、权益状况调整和实物状况调整，房地产状况修正系数则为区位状况修正系数、权益状况修正系数和实物状况修正系数三者的乘积，详见《因素条件量化、计算表》。

◆ 区位状况调整：

区位状况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。主要包括交通便利程度、基础配套设施、商业繁华程度、人口密度、离城中心距离、区域规划等。根据物业所处区位的不同，需对影响物业价格的区位状况进行调整。具体做法是各将区位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，求取区位状况调整系数。

◆实物状况调整

实物状况是构成房地产本身的使用功能、质量好坏的因素。主要包括新旧程度、建筑结构、楼层、朝向、采光、景观、空间布局、工程质量、建筑面积、物业管理、临街状况、设施设备、装修档次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，在实物状况上均有别于其它房地产的因素，需进行调整。具体做法是各将实物状况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，求取实物状况调整系数。

◆权益状况调整

权益状况是对房地产价格有影响的房地产权益因素的状况。在选取可比实例时需要对可比实例的权利性质与鉴定对象的权利性质调整相同，权益状况调整的内容主要有土地使用权类型、房地产租约限制和其他影响房地产价格的因素。具体做法是各将权益状况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，求取权益状况调整系数。

（3）确定比准价格

根据收集到的可比实例，对标准房地产进行对比计算。

比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易时间修正系数×付款方式修正系数×房地产状况修正系数

因素条件量化、计算表

鉴定对象、可比案例		鉴定对象	案例 A	案例 B	案例 C
比较因素	交易价格 (万元)	待估	14.00	15.00	21.50
	交易单位价格 (元/m ²)	——	2,857.00	3,125.00	2,741.00
	交易日期修正系数	100	100	100	100
	交易情况修正系数	100	105	105	105
	付款方式	100	104	104	104
区位状况调整	交通便利程度	100	100	100	100
	基础配套设施	100	100	100	100
	商业繁华程度	100	100	100	100
	人口密度	100	100	100	100
	周围环境	100	100	100	100
	离城中心距离	100	100	100	100
	区域规划	100	100	100	100
	居住氛围	100	100	100	100
	所在层数/总楼层	100	100	97	99
	朝向	100	99	99	100
	区位状况修正系数	1.0000	1.0101	1.0413	1.0101
实物状况调整	新旧程度	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	建筑实际用途	100	100	100	100
	使用维护状况	100	100	100	100
	采光	100	100	100	100
	景观	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	建筑面积 (m ²)	100	104	104	100
	物业管理	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
装修档次	100	100	100	100	
	实物状况修正系数	1.0000	0.9615	0.9615	1.0000
权益状况调整	使用权类型	100	100	100	100
	租约限制	100	100	100	100
	其他因素	100	100	100	100
	权益状况修正系数	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	总修正系数	1.0000	0.8894	0.9169	0.9250
	比准价格 (元/m ²)		2,541.02	2,865.31	2,535.43
	鉴定对象评估单价 (元/m ²)		2,647.00		
	鉴定对象评估总价 (元)		207,604.00		

通过对可比案例价格进行修正后得出比准价格分别为：

实例 A. 比准价格 A=2,541.02 元/m²；

实例 B. 比准价格 B=2,865.31 元/m²；

实例 C. 比准价格 C=2,535.43 元/m²；

(4) 通过对可比实例价格进行调整，本次鉴定确定采用 A、B、C 三个可比实例比准价格的算术平均值作为标准房地产的评估鉴定单价，即：标准房地产评估鉴定单价：(2,541.02+2,865.31+2,535.43)

$/3=2,647.00$ 元/ m^2 (取整至元)。

(5)标准房地产总价值： $2,647.00$ 元/ $m^2 \times 78.43 m^2=207,604.00$ 元 (取整至元)。

(6) 根据上述过程进行测算后，可得到标准房地产单价为 $2,647.00$ 元/ m^2 ，其余房地产以设定的标准房地产为基准，经过房地产状况修正（修正方法参照上述测算过程中“比较法测算”），得出修正系数，以标准房地产单价与鉴定对象的修正系数相乘，最终得出鉴定对象于评估鉴定基准日的市场价值，详见后附《评估鉴定结果明细表》。

五、鉴定意见

经上述程序和计算方法后，鉴定意见如下：

景洪市人民法院委托鉴定的位于勐海县勐混镇勐章钯商业街3幢1单元301号等共计9套房地产于评估鉴定基准日测算的市场价值为人民币 $2,092,956.00$ 元（大写：贰佰零玖万贰仟玖佰伍拾陆元正），详见后附《评估鉴定结果明细表》。

司法鉴定人：黄弘毅

《司法鉴定人执业证》证号：530105038093

司法鉴定人：曹旭东

《司法鉴定人执业证》证号：530116132001

云南正道司法鉴定所

二〇一九年四月十九日

附件

- 1、附注
- 2、《评估鉴定结果明细表》
- 3、景洪市人民法院《司法技术科评估委托书》（2019）云 2801 委评 013 号（复印件）；
- 4、《勐海县住房和城乡建设局房屋信息查询表》（复印件）；
- 5、现场勘验部分照片；
- 6、司法鉴定许可证（复印件）；
- 7、司法鉴定人执业证（复印件）。

附注

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鉴定评定估算的有关事项，以及本机构评估鉴定人员认为须特别说明的事项，本评估鉴定意见书使用者应充分考虑其对评估鉴定结论的影响。

1、遵守相关法律、法规和评估鉴定准则，对评估鉴定对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估司法鉴定人的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估鉴定意见书是委托方和相关当事方的责任。

2、本次评估鉴定涉及的资产，本所不表示对产权归属的意见，当事人应对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。资产评估司法鉴定人的责任是对评估鉴定对象的价值进行估算并发表专业意见；对评估鉴定对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估鉴定对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

3、本意见书提供的鉴定结果为鉴定对象房地产的公开市场价值，房地产的公开市场价值是指鉴定对象于鉴定基准日可在市场上出售并正常交易取得的合理价格；鉴定结果是在委估房地产及附属设施未设立过任何抵押、担保、查封的假设条件下成立。

4、经查询，鉴定对象均未办理《不动产权证书》。

5、本鉴定意见是本鉴定机构出具的，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；此次鉴定依据委托人提供的资料进行，若鉴定所涉各方补充鉴定所需资料及情况，鉴定机构及鉴定人可以依照规定进行补充鉴定或者重新鉴定。

以上特别事项，提请意见书使用者予以关注。

评估鉴定基准日期后重大事项

鉴定基准日期后重大事项是指鉴定基准日之后出具鉴定意见书之前发生的重大事项。

本项目未发现鉴定基准日期后重大事项。

评估鉴定意见书的法律效力

1、本鉴定意见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、若在评估鉴定基准日后，意见书成立的假设和限制条件发生变化，以及影响意见书结论的重大期后事项发生，则本意见书出具人及机构不承担相应责任。

3、本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，评估鉴定目的在评估鉴定基准日后的壹年内实现时，可以评估鉴定结果作为依据，如超过壹年，需重新进行评估鉴定。

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）如果委托方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，我所概不负责。