

昆明云英恒司法鉴定所
司法鉴定意见书

司法鉴定许可证号：530103026

声 明

1. 委托人应当向鉴定机构提供真实、完整、充分的鉴定材料，并对鉴定材料的真实性、合法性负责。
2. 司法鉴定人按照法律、法规和规章规定的方式、方法和步骤，遵守和采用相关技术标准和技术规范进行鉴定。
3. 司法鉴定实行鉴定人负责制度。司法鉴定人依法独立、客观、公正地进行鉴定，不受任何个人和组织的非法干预。
4. 使用本鉴定文书应当保持其完整性和严肃性。

地址：昆明市青年路鸿城广场 12 楼 28 号

联系电话：0871—63172772 传真：0871—63172778

邮编：650021

昆明市世纪俊园二期两套住宅、两个车位及丽江市气象路西侧锦天住宅小区 17 号住宅房地产市场价格价值 鉴定意见书

云英恒鉴司[2019]房鉴字第 23 号

一、基本情况

委托人：云南省永胜县人民法院

委托事项：对原告段自帮与被告丽江瀚辰房地产开发有限公司、刘桂兰、汤俊锋等民间借贷纠纷一案中对位于丽江市气象路西侧锦天住宅小区 17 号、昆明市世纪俊园二期 9 幢 2 单元 501 号、昆明市世纪俊园二期 9 幢 2 单元 401 号、昆明市世纪俊园二期 D 区地下车库 Y-129 号、昆明市世纪俊园二期 D 区地下车库 Y-128 号，共 5 项，建筑面积合计为 954.75 平方米房地产进行价值鉴定。

受理日期：2019 年 07 月 16 日

鉴定材料：

- 1、云南省永胜县人民法院委托评估鉴定函；
- 2、自然资源部房地产权结果信息一览表；
- 3、丽江市古城区房产管理所档案摘抄表；
- 4、现场勘验记录表、现勘照片。

二、基本案情

因对原告段自帮与被告丽江瀚辰房地产开发有限公司、刘桂兰、汤俊

锋等民间借贷纠纷一案中，云南省永胜县人民法院委托我所对被执行人刘桂兰、汤俊锋名下所有的位于丽江市气象路西侧锦天住宅小区 17 号（房权证号：0019389 号）、昆明市世纪俊园二期 9 幢 2 单元 501 号（房权证号：201026609 号）、昆明市世纪俊园二期 9 幢 2 单元 401 号（房权证号：201018214 号）、昆明市世纪俊园二期 D 区地下车库 Y-129 号（房权证号：201028107 号）、昆明市世纪俊园二期 D 区地下车库 Y-128 号（房权证号：201028104 号）房地产价值进行评估鉴定。我所鉴定人员于 2019 年 07 月 16 日对鉴定对象进行了现场查勘、拍照等必要鉴定工作。

三、资料摘要

- 1、云南省永胜县人民法院委托评估鉴定函；
- 2、自然资源部房地产权结果信息一览表；
- 3、丽江市古城区房产管理所档案摘抄表；
- 4、现场勘验记录表、现勘照片。

四、鉴定过程及分析说明

（一）鉴定程序

我所接受委托，同委托方及相关方明确鉴定对象：

鉴定人员拟定鉴定方案，确定鉴定基准日，收集相关资料：

在委托方的组织下，鉴定人员对鉴定对象进行现场查勘；

鉴定人员选定评估方法和计算公式，验证有关技术材料，进行必要而可能的调查和资料搜集，评定估算；

汇总鉴定结果，分析确定评估结论，撰写鉴定意见书，内部三级复核。

(二) 鉴定人员：李林、史雷、蔡亿君

(三) 鉴定时间：2019年07月16日

(四) 鉴定地点：项目所在地

(五) 内容：被执行人刘桂兰、汤俊锋名下所有的位于丽江市气象路西侧锦天住宅小区17号（房权证号：0019389号）、昆明市世纪俊园二期9幢2单元501号（房权证号：201026609号）、昆明市世纪俊园二期9幢2单元401号（房权证号：201018214号）、昆明市世纪俊园二期D区地下车库Y-129号（房权证号：201028107号）、昆明市世纪俊园二期D区地下车库Y-128号（房权证号：201028104号）房地产。

(六)、鉴定对象描述与分析

估价对象1：丽江市气象路西侧锦天住宅小区17号

(一) 估价对象区位状况描述与分析

1、位置状况描述与分析

(1) 坐落：丽江市气象路西侧锦天住宅小区，四至情况：北至丽江美食城、南至规划道路、西至玉叶小区东区、东至规划道路，附近有：锦汇大酒店、太和商业广场、正青园等，配套设施相对完善。位置状况“较好”。

(2) 方位：城市市区地带，属于丽江市古城区域内。

(3) 与主要设施距离：距太和商业广场约0.50KM，综合“较好”。

(4) 临街状况：二面临街，临规划道路，属于次街道，临街状况“一般”。

(5) 所在楼幢位置：位于小区中心位置，所处位置“好”。

(6) 朝向：楼宇主朝南、北。

(7) 楼层：总层为 3 层，估价对象位 1-3 层。

2、交通状况描述与分析

(1) 道路状况：周边有联多条道路支次干道，道路通达程度为“较高”；

(2) 出入可利用的交通工具：周围有 23 路、22 路内环、8 路内外环等多公交线路通过，并设有站点“市气象局”、“正青园小区”，下车即可。交通出行便捷度“便捷”。

(3) 交通管制情况：区域属于城市城区地带，附近主要为住宅区及商业区，较少有交通管制措施。

(4) 停车方便程度：区域属于城市城区地带，地下基本有停车场，停车便捷程度“较好”。

3. 环境状况描述与分析

(1) 自然环境：估价对象所在区域属于城市城区地带，现已大部分开发为高楼大厦，原始地貌及自然环境已城市化，自然环境“一般”。

(2) 人文环境：估价对象所在区域城市市区，治安状况较好，卫生条件较好。

(3) 景观：区域内主要有城景、街景，区域内有崇文公园、金甲公园等休闲场所。没有其他特殊景观。

4. 外部配套设施状况描述与分析

(1) 基础设施：估价对象位于城市市区内，供水、排水、供电、通信、燃气和有线电视与市政管网连接，可保证日常使用，基础配套设施“较完善”。

(2)、公共设施成熟度：

教育	白龙潭小学、职业高级中学、实验学校、祥云小学等。知名度一般
医疗卫生	玉龙县人民医院、市人民医院、古城区人民医院、妇产医院。知名度较高
超市	沃尔玛购物广场及众多零星超市。知名度较高
商业金融服务	工商银行网点、富滇银行网点、景洪民生银行、多家银行网点，较完善

综上所述公共服务设施“较完善”

5. 区域状况未来变化趋势分析

估价对象位于丽江市气象路西侧锦天住宅小区 17 号，属于市中心区域，随着城市发展，区域未来的产业空间布局将作为重点进行调整和优化，对估价对象住宅价值有着积极的推动作用。

综上，估价对象区位状况较“优”

(二) 估价对象实物状况描述与分析

1. 估价对象范围：

根据委托方提供的产权资料，纳入评估范围为丽江市气象路西侧锦天住宅小区 17 号，建筑面积合计为 404.75 平方米房产及其所分摊的用地，本次评估包括房屋的所有权和土地在剩余使用年期的使用权，以及与房地产不可分割的水、电、装修以及配套的相关辅助设施在内的一切附属物价值。不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产权益。

2. 土地基本状况:

- (1) 名称: 丽江市气象路西侧锦天住宅小区。
- (2) 四至: 至丽江美食城、南至规划道路、西至玉叶小区东区、东至规划道路。
- (3) 面积: *平方米。
- (4) 用途: 住宅用地。
- (5) 形状: 规整。
- (6) 土地使用年限: 出让。
- (7) 地形地势: 所处土地地形平坦, 地势平缓, 地质条件好。
- (8) 开发程度: 至价值时点, 土地开发程度达到宗地红线内外“六通一平”(通路、通电、通讯、给水、排水、通气)及场地平整。
- (9) 宗地红线内场地平整, 已完成开发建设, 建有多幢高层钢筋混凝土住宅楼。

3. 建筑物基本状况:

- (1) 名称: 丽江市气象路西侧锦天住宅小区 17 号。
- (2) 规模: 建有多幢、总层数 6 层及 3 层住宅楼。
- (3) 用途: 居住用房。
- (4) 面积: 404.75 m²。
- (5) 层数: 估价对象位于 1-3 层。
- (6) 建筑结构: 钢混结构。
- (7) 户型: 一一(没有平面图、未进入)。
- (8) 设施设备:

设施设备	水电	暗设	电梯	一一
	管道煤气	有	消防	一一
	宽带	有	有线电视	有

(9) 装饰装修

估价对象自身装修状况	
客厅	估价对象为别墅，总层数3层，所在层数1-3层，多次通知被告（资产占有方）、被告不配合，评估人员未能进入，但评估人员根据户型（别墅），外观看窗户已挂窗帘，属于装修房屋，根据房屋面积及档次，至少为精装修房，外墙刷涂料，铝合金玻璃推拉窗，铁艺大门、门头、围墙
餐厅	
卧室	
厨房	
卫生间	
分户门	

(10) 层高：3米。

(11) 建成时间：2006年。

(12) 使用与维护状况：作为住宅使用，有专业维护管理人员，维护正常。

(13) 完损状况：使用状况良好。综合成新度为8.5成新。

估价对象的楼宇基础无沉降情况，估价对象室内空间布局合理，采光、通风较好，经实地查勘及委托人介绍，估价对象自己作为办公使用，经查勘，估价对象保养维护情况良好，为完好房。

(三) 估价对象权益状况描述与分析

1. 土地权益状况描述

由于委托方未提供《国有土地使用权证》，土地相关信息不详：

- (1) 土地所有权状况：国家所有；
- (2) 土地使用权状况：国有土地使用权，使用权人为刘桂兰；
- (3) 土地使用管制：一一用地；
- (4) 其他特殊情况：无记载；

2. 建筑物权利状况描述

根据委托方提供的丽江市古城区房产管理所档案摘抄表资料记载显示：

- (1) 房屋所有权状况：房屋所有权人为：刘桂兰；
- (2) 房产证号：0019389
- (3) 出租或占用情况：自用，无出租或占用情况；
- (4) 其他特殊情况：无记载。

3. 他项权利状况

根据委托方提供的丽江市古城区房产管理所档案摘抄表复印件资料，至价值时点，由于本次目的为司法诉讼目的需要，属于市场公允价值，且委托方、原被告方未提供其他优先权利清单，故按无他项权利限制，提醒本报告使用者注意。

4. 其他限制权利状况：

根据评估人员现勘，估价对象处于居住自用状态，因此本次估价不考虑租赁对估价对象估价价值的限制性的影响，提醒本报告使用者注意。

5、使用状况：正常使用。

6、拖欠费用情况：委托方、原被告方未提供拖欠费用清单。由于本次目的为司法诉讼目的需要，属于市场公允价值。

7、物业服务水平：专业物业管理公司，管理水平较好。

估价对象 2-5（世纪俊园二期）

（一）估价对象区位状况描述与分析

1、位置状况描述与分析

（1）坐落：昆明市世纪俊园二期（星雅俊园），四至情况：北至金童花园、南至联盟路、西至北京路、东至万宏国际，附近有：金州湾、颐高数码、北京路花园、赢城洋楼、俊发中心等，配套设施相对完善。位置状况“好”。

(2) 方位：城市市区地带，属于昆明市北市区核心区域。

(3) 与主要设施距离：距昆明广场约 0.50KM，自身楼盘有众多商业，综合“好”。

(4) 临街状况：三面临街，临联盟路、北京路、金华路等，属于主干道，临街状况“较好”。

(5) 所在楼幢位置：位于小区中心位置，所处位置“好”。

(6) 朝向：楼宇主朝南、北。

(7) 楼层：总层为 10 层，估价对象位 4、5、-1 层。

2、交通状况描述与分析

(1) 道路状况：周边有联盟路、北京路、金华路等主次干道，道路通达程度为“高”；

(2) 出入可利用的交通工具：公交有 3 路、23 路、61 路等近 20 路公交车线路通过，并设站点“凤凰新村（奥斯迪购物广场）”、“北京路（联盟路）”，距离公交线路 50 米之内及地铁 2 号线，并设站点“白云路站”。交通出行便捷度“便捷”。

(3) 交通管制情况：区域属于城市城区地带，附近主要为住宅区及商业区，较少有交通管制措施。

(4) 停车方便程度：区域属于城市城区地带，地下基本有停车场，停车便捷程度“较好”。

3. 环境状况描述与分析

(1) 自然环境：估价对象所在区域属于城市城区地带，现已大部分开发为高楼大厦，原始地貌及自然环境已城市化，自然环境“一般”。

(2) 人文环境：估价对象所在区域城市市区，治安状况较好，卫生条件较好。

(3) 景观：区域内主要有城景、街景，区域内有昆明广场等休闲场所。没有其他特殊景观。

4. 外部配套设施状况描述与分析

(1) 基础设施：估价对象位于城市市区内，供水、排水、供电、通信、燃气和有线电视与市政管网连接，可保证日常使用，基础配套设施“较完善”。

2)、公共设施成熟度：估价对象附近有学校、幼儿园、银行、卫生所、市场、派出所等市政配套设施，公共服务设施“完善”。

5. 区域状况未来变化趋势分析

估价对象位于昆明市北京路世纪俊园二期，属于市中心区域，随着城市发展，区域未来的产业空间布局将作为重点进行调整和优化，对估价对象住宅及车位价值有着积极的推动作用。

综上，估价对象区位状况较“优”

(二) 估价对象实物状况描述与分析

1. 估价对象范围：

根据委托方提供的产权资料，纳入评估范围为昆明市世纪俊园二期 9 幢 2 单元 501 号、昆明市世纪俊园二期 9 幢 2 单元 401 号、昆明市世纪俊园二期 D 区地下车库 Y-128 号及昆明市世纪俊园二期 D 区地下车库 Y-129 号，建筑面积合计为 550.00 平方米房产及其所分摊的用地，本次评估包括房屋的所有权和土地在剩余使用年期的使用权，以及与房地产不可分割

的水、电、装修以及配套的相关辅助设施在内的一切附属物价值。不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产权益。

2. 土地基本状况:

- (1) 名称: 昆明市世纪俊园二期 9 幢。
- (2) 四至: 北至金童花园、南至联盟路、西至北京路、东至万宏国际。
- (3) 面积: *平方米。
- (4) 用途: 住宅用地。
- (5) 形状: 规整。
- (6) 土地使用年限: 出让。
- (7) 地形地势: 所处土地地形平坦, 地势平缓, 地质条件好。
- (8) 开发程度: 至价值时点, 土地开发程度达到宗地红线内外“六通一平”(通路、通电、通讯、给水、排水、通气)及场地平整。
- (9) 宗地红线内场地平整, 已完成开发建设, 建有多幢高层钢筋混凝土住宅楼。

3. 建筑物基本状况:

- (1) 名称: 昆明市世纪俊园二期 9 幢 2 单元 501 号、昆明市世纪俊园二期 9 幢 2 单元 401 号。
- (2) 规模: 建有多幢、总层数 10 层及 33 层住宅楼。
- (3) 用途: 居住用房。
- (4) 面积: 246 m²平方米、246 m²平方米、29 m²平方米、29 m²平方米。
- (5) 层数: 估价对象位 4、5、-1 层。
- (6) 建筑结构: 钢混结构。

(7) 户型：一一。

(8) 设施设备：

设施设备	水电	暗设	电梯	2部
	管道煤气	有	消防	喷淋、灭火器等
	宽带	有	有线电视	一一

(9) 装饰装修

装饰装 修情况	公共部分装修情况			
	外墙	贴瓷砖	内墙	白色乳胶漆
	单元门	可视对讲	走道	铺地砖
	估价对象自身装修状况			
	客厅	多次通知被告（资产占有方）、被告不配合，评估人员未能进入，但评估人员根据门牌号及楼层，外观看窗户已挂窗帘，属于装修房屋，根据房屋面积及档次，至少为精装修房		
	餐厅			
	卧室			
	厨房			
	卫生间			
	分户门	复合防盗门	内门	实木门

(10) 层高：3米。

(11) 建成时间：2008年。

(12) 使用与维护状况：作为住宅使用，有专业维护管理人员，维护正常。

(13) 完损状况：使用状况良好。综合成新度为9.0成新。

估价对象的楼宇基础无沉降情况，估价对象室内空间布局合理，采光、通风较好，经实地查勘及委托人介绍，估价对象自己作为办公使用，经查勘，估价对象保养维护情况良好，为完好房。

(三) 估价对象权益状况描述与分析

1. 土地权益状况描述

由于委托方未提供《国有土地使用权证》，但根据评估人员掌握本小区的其它住房的相关资料，土地证是可以办理、且为出让住宅：

(1) 土地所有权状况：国家所有；

(2) 土地使用权状况：国有土地使用权，使用权人为汤俊峰；

(3) 土地使用管制：住宅用地；

(4) 其他特殊情况：无记载；

2. 建筑物权利状况描述

根据委托方提供的自然资源部房屋产权结果信息一览表资料记载显示：

(1) 房屋所有权状况：房屋所有权人均为：汤俊峰；

(2) 出租或占用情况：自用，无出租或占用情况；

(3) 房权证号：501号为201026609，401号为201018214，Y-129号为201028107、Y-128号为201028104

(4) 其他特殊情况：无记载。

3. 他项权利状况

根据委托方提供的自然资源部房屋产权结果信息一览表复印件资料，至价值时点，由于本次目的为司法诉讼目的需要，属于市场公允价值，且委托方、原被告方未提供其他优先权利清单，故按无他项权利限制，提醒本报告使用者注意。

4. 其他限制权利状况：

根据评估人员现勘，估价对象处于居住自用状态，因此本次估价不考虑租赁对估价对象估价价值的限制性的影响，提醒本报告使用者注意。

5、使用状况：正常使用。

6、拖欠费用情况：委托方、原被告方未提供拖欠费用清单。由于本次目的为司法诉讼目的需要，属于市场公允价值。

7、物业服务水平：专业物业管理公司，管理水平较好。

五. 鉴定依据

(一) 行为依据: 云南省永胜县人民法院评估委托书。

(二) 法规依据:

(1) 《司法鉴定程序通则》

(2) 《中华人民共和国房地产管理法》;

(3) 《中华人民共和国土地管理法》;

(4) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》;

(5) 《中华人民共和国资产评估法》已由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过, 现予公布, 自 2016 年 12 月 1 日起施行;

(6) 其他相关的法律、法规等。

(三) 取价依据:

(1) 《自然资源部房屋产权结果信息一览表》、《丽江市古城区房产管理所档案摘抄表》;

(2) 鉴定评估人员现场勘察鉴定记录、实拍照片等资料;

(3) 鉴定人员现场咨询及查询网上价值等信息;

(4) 本鉴定估价机构掌握的房地产市场相关资料。

六. 鉴定方法

通用的房地产评估方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法, 估价人员认真分析所掌握的资料, 根据《房地产估价规范》及周边类似房地产市场状况, 结合估价对象的具体特点及估价目的, 选取适当的估价方法对估价对象进行评估。

（一）、适用的估价方法

1、估价对象所在区域居住物业和车位物业房地产市场发展势头良好，成熟片区，市场交易活跃，同一类型居住物业和车位物业近期成交实例较多，故宜采用市场比较法进行评估。

2、估价对象属于住宅用途和车位，通过出租经营可获取经营收益，属于收益性物业，且估价对象所在区域的类似物业出租成交活跃，可以获取市场出租交易实例，收益价值能反映现在的市场交易价值，且市场上有大量的类似物业出租几年后出售。故此评估适宜采用收益法（出租加转售模式）。

（二）不适用的估价方法

（3）估价对象法定批准规划用途为住宅和车位，实际为住宅和车位，已建成投入使用，不属于待开发房地产，可待开发能力较低，因此不适宜选用假设开发法进行评估。

（4）现时住宅房地产价格与成本关联性较弱。房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法作为评估方法。

（三）估价技术路线

1. 比较法

市场比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场比较法计算公式：比准单价= $[\Sigma(\text{可比实例单价} \times \text{交易情况修正})]$

系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数)] / 选取的可比实例个数

2. 收益法

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。本次评估采用报酬资本化法中的净收益每年不同的有限年公式（出租加转售模式）。

采用公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V—收益现值（元/m²）

A_i—期间收益（元/m²）

V_t—期末转售收益（元/m²）

Y_i—未来第 i 年的报酬率（%）

Y_t—期末报酬率（%）

t—持有期（年）

3. 综合分析确定市场价值最终估价结果

通过两种不同的技术路径，分别得到估价对象的评估单价，经分析两种方法结果的差异及导致差异的原因后，结合当前同类市场实际和估价师经验，分别确定两种方法结果的影响权重，最后确定估价对象在假定未设定法定优先受偿权利下的市场价值单价和总价。

估价对象评估单价=比较法评估单价 × 影响权重 1+收益法评估单价

× 影响权重 2

七、鉴定意见

经过计算分析，得出鉴定结果如下：

被执行人刘桂兰、汤俊锋名下所有的位于丽江市气象路西侧锦天住宅小区 17 号（房权证号：0019389 号）、昆明市世纪俊园二期 9 幢 2 单元 501 号（房权证号：201026609 号）、昆明市世纪俊园二期 9 幢 2 单元 401 号（房权证号：201018214 号）、昆明市世纪俊园二期 D 区地下车库 Y-129 号（房权证号：201028107 号）、昆明市世纪俊园二期 D 区地下车库 Y-128 号（房权证号：201028104 号）房地产在鉴基准日（2019 年 07 月 16 日）的鉴定价值为 1219.20 万元（大写：人民币壹仟贰佰壹拾玖万贰仟元整）。

详见下表！

评估结果一览表								
申请人：段自帮				所有权人：刘桂兰或汤俊锋名				
委托方：云南省永胜县人民法院			估价基准日：2019 年 07 月 16 日			人民币：元		
序号	房权证编号	房屋坐落	所在层数	建筑面积 (m ²)	所有权人	鉴定单价 (元/m ²)	鉴定总价 (万元)	备注
1	0019389	丽江市气象路西侧锦天住宅小区 17 号	1-3	404.75	刘桂兰	9,560.00	386.94	
2	201026609	昆明市世纪俊园二期 9 幢 2 单元 501 号	5	246.00	汤俊锋	16,020.00	394.09	
3	201018214	昆明市世纪俊园二期 9 幢 2 单元 401 号	4	246.00	汤俊锋	16,020.00	394.09	
4	201028107	昆明市世纪俊园二期 D 区地下车库 Y-129 号	-1	29.00	汤俊锋	7,600.00	22.04	
5	201028104	昆明市世纪俊园二期 D 区地下车库 Y-128 号	-1	29.00	汤俊锋	7,600.00	22.04	
合 计				954.75		——	1219.20	

注：①、此价值未扣除拖欠的物管费、电费、水费等。

②、结果已包含室内装饰装修（墙面、地面、顶面、灯具、给排水、窗帘布艺、门窗等）、围墙、门头等。未包含可移动家具、家电等。

③、此价值为房产和对应土地的综合价值。

八、特别事项说明：

1、本鉴定报告遵循司法鉴定基本原则：依法鉴定原则、独立鉴定原则、客观鉴定原则、公正鉴定原则。在以客观、公正、科学、合理的工作原则上，结合鉴定目的对鉴定对象进行评估鉴定。以产权利益主体变动为前提，遵循资产持续经营原则、替代性原则、公开市场原则等操作性原则。我所及参加评估鉴定的人员与委托方及原被告之间无任何特殊利益关系，评估鉴定人员在评估鉴定工作中恪守职业规范。

2、鉴定假设和限制条件：

本鉴定意见书中的市场价值，是指鉴定对象在采用市场价值标准并假设未设立法定优先受偿权利的条件下最可能形成的客观合理价值。所谓公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了必要的市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识。此外，市场交易条件公开并不具有排它性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易并同时满足以下条件：

（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；

（2）有一段合理的洽谈交易时间，可以通盘考虑鉴定对象性质和市场情形进行议价；

（3）在此期间鉴定对象价值将保持稳定；

（4）鉴定对象可以在公开市场上自由转让；

(5) 不考虑特殊买家的额外出价。

(6) 对于鉴定对象的用途，本次评估是以委托方提供的资料为依据。

(8) 本报告中的评估鉴定价值为鉴定对象于鉴定时点状态、在市场价格标准及满足鉴定的假设和限制、并假定未设立法定优先受偿权利的条件下的市场价值，其中不包含资产预计转让时应发生的各项税费。

(9) 鉴定时点后鉴定报告有效期内鉴定对象的质量及价值标准发生变化，并对鉴定对象鉴定价值产生明显影响时，不能直接适用本鉴定结论；

(10) 本意见书除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估值的非正常因素没有考虑，且本意见书也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其它不可抗力对评估结论的影响。

3、房屋的基本信息以委托方提供的云南省永胜县人民法院司评估委托书及房屋所有权证、国有土地使用权证。

4、本项评估鉴定业务是依据委托方提供的资料，鉴定人员以客观、公正、实事求是的态度予以评定测算，因此资料提供方对所提供的资料及证据的真实性、合法性、完整性和可靠性负责，并承担相应责任。

5、本评估鉴定意见书是本评估鉴定机构出具的，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。

6、本项评估鉴定业务仅为鉴定目的提供参考。本评估鉴定基准日后有效期内，价值标准发生变化或被评估鉴定资产发生重大变化而对资产评估鉴定价值产生明显影响时，委托方应及时委托机构重新评估鉴定。

7、评估鉴定意见书的法律效力：

(1) 本评估结论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) 若在鉴定基准日后，意见书成立的前提条件和假设条件发生变化，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) 本评估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半年，评估目的在评估基准日后的半年内实现时，可以以评估结果作为依据，如超过半年，需重新进行资产鉴定评估。

(4) 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：

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；

a. 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；

b. 若资产价值标准发生变化，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；

c. 如果评估鉴定工作结束前资产价值已发生了显著变化，无法改变评估鉴定基准日，但资产价值的调整方法简单、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。

(5) 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。

九、附件

- 一、云南省永胜县人民法院司评估委托书；
- 二、司法鉴定许可证（复印件）；
- 三、鉴定人执业资格证书（复印件）；
- 四、现场勘验记录表；
- 五、《房屋所有权证书》、《国有土地使用权证》；
- 六、现场照片；

十、落款

司法鉴定人签名或盖章：

《司法鉴定人执业证》证号：530103026001

司法鉴定人签名或盖章：

《司法鉴定人执业证》证号：530103026035

昆明云英恒司法鉴定所

二〇一九年八月五日