

# 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

云南拓普房地产开发集团有限公司西双版纳分公司名下的位于景洪市勐罕镇大渔塘北岸（菩提岛度假傣式民居）4,072.01 平方米房产及其所占 11,223.40 平方米城镇单一住宅用地

## 鉴定意见书

云英恒鉴司[2019]房鉴字第 20 号

### 一、基本情况

委托人：云南省西双版纳傣族自治州中级人民法院

委托事项：对被执行人云南拓普房地产开发集团有限公司西双版纳分公司名下的位于景洪市勐罕镇大渔塘北岸（菩提岛度假傣式民居）4,072.01 平方米房产及其所占 11,223.40 平方米城镇单一住宅用地进行价值鉴定。

受理日期：2019 年 6 月 24 日

鉴定材料：

- 1、云南省西双版纳傣族自治州中级人民法院委托评估鉴定函；
- 2、《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》；
- 3、《他项权利证书》；
- 3、现场勘验记录表、现勘照片。

### 二、基本案情

因原告景洪市农村信用合作社与被告云南拓普房地产开发集团有限公司、西双版纳菩提岛度假酒店有限公司借款合同纠纷一案，云南省西双

版纳傣族自治州中级人民法院委托我所对被执行人云南拓普房地产开发集团有限公司西双版纳分公司名下的位于景洪市勐罕镇大渔塘北岸（菩提岛度假傣式民居）4,072.01 平方米房产及其所占 11,223.40 平方米城镇单一住宅用地价值进行评估鉴定。我所鉴定人员于 2019 年 07 月 01 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、云南省西双版纳傣族自治州中级人民法院委托评估鉴定函；
- 2、《房屋所有权证》号为景房权证景字第 00034236 号、景房权证景字第 00034235 号、景房权证景字第 00034234 号、景房权证景字第 00034233 号、景房权证景字第 00034232 号，《国有土地使用权》号为景国用 2007 第 0183 号；
- 3、《他项权利证书》景他项 2014 第 000007 号、景他项 2014 字第 00036411 号；
- 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、张敏、杨荣旭

(三) 鉴定时间：2019年07月01日

(四) 鉴定地点：项目所在地

(五) 内容：被执行人云南拓普房地产开发集团有限公司西双版纳分公司名下的位于景洪市勐罕镇大渔塘北岸 4,072.01 平方米房产及其所占 11,223.40 平方米城镇单一住宅用地。《房屋所有权证》号及相应登记情况如下：

序号	房权证编号	坐落	幢号	结构	产权人	所在层数/总层数
1	景房权证景字第00034236号	景洪市勐罕镇大渔塘北岸（菩提岛度假傣式民居）	20	钢混	云南拓普房地产开发集团有限公司西双版纳分公司	1-2/2
2			A1100	钢混		1-2/2
3			A2100	钢混		1-2/2
4			B2100	钢混		1-2/2
5			19	钢混		1/1
6	景房权证景字第00034235号	景洪市勐罕镇大渔塘北岸（菩提岛度假傣式民居）	B2200	钢混	云南拓普房地产开发集团有限公司西双版纳分公司	1-2/2
7			B2300	钢混		1-2/2
8			B2400	钢混		1-2/2
9			B2500	钢混		1-2/2
10			B2600	钢混		1-2/2
11	景房权证景字第00034234号	景洪市勐罕镇大渔塘北岸（菩提岛度假傣式民居）	C3401	钢混	云南拓普房地产开发集团有限公司西双版纳分公司	1/1
12			C3501	钢混		1/1
13			C3601	钢混		1/1
14			C4101	钢混		1/1
15			C4201	钢混		1/1
16	景房权证景字第00034233号	景洪市勐罕镇大渔塘北岸（菩提岛度假傣式民居）	B2700	钢混	云南拓普房地产开发集团有	1-2/2
17			B2800	钢混		1-2/2
18			C3101	钢混		1/1

19	号		C3201	钢混	限公司西 双版纳分 公司	1/1
20			C3301	钢混		1/1
21	景房权证 景字第 00034232 号	景洪市勐罕镇大渔 塘北岸（菩提岛度 假傣式民居）	1	钢混		1/1

## （六）、鉴定对象描述与分析

### （A）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：勐罕镇隶属云南省景洪市，勐罕镇，傣语古名“勐达沙纳管”，后称“勐罕”，意为“铺卷白布供行走的地方”，别名“橄榄坝”。地处东经 100° 52′ -101° 10′，北纬 21° 41′ -21° 57′，位于景洪市东南部，距市府所在地 27 公里，离西双版纳机场 32 公里，东接勐腊县勐仑镇，西、南与景哈乡隔江相望，北临基诺乡，是澜沧江黄金水道和西双版纳旅游东环线的重镇。鉴定对象位于景洪市勐罕镇大渔塘北岸--菩提岛度假区内，四至情况：北至湖、南至滨江路、西至建筑物、东至规划道路，附近有：西双版纳菩提岛度假酒店、橄榄馨小区、橄榄坝农场医院、橄榄坝园丁小区等，配套设施相对较完善。位置状况“一般”。

（2）方位：景洪市勐罕镇大渔塘北岸，位于景洪市东南面，距离市中心约 27 公里。。

（3）与主要设施距离：距离度假区内部商业中心约为 1KM，综合“一般”。

（4）临街状况：两面临街，临街状况“较好”。

（5）所在楼幢位置：位于度假区内。

（6）朝向：楼宇主朝南、北。

(7) 楼层：总层为 2 层，估价对象位于 1-2 层。

## 2、交通状况描述与分析

(1) 道路状况：周边有多条度假区道路，道路通达程度为“较高”；

(2) 出入可利用的交通工具：暂时无公交线路，交通出行主要靠自驾，交通出行便捷度“一般”。

(3) 交通管制情况：区域属于城市城区地带，附近主要为商业住宅混合区域，较少有交通管制措施。

(4) 停车方便程度：区域属于城乡结合部，地上有很多空地，能够满足访客和内部车辆停车使用，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，现已大部分开发为楼房，原始地貌及自然环境基本已城市化，自然环境“较好”。

(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：属于城乡结合部，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：估价对象位于城乡结合部，供水、排水、供电、通信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“一般”。

(2) 公共设施成熟度：估价对象位于城乡结合部，距离景洪市中心 27 公里左右，度假区内有学校、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“一般”。

## 5. 区域状况未来变化趋势分析

估价对象位于景洪市勐罕镇大渔塘北岸，属于城乡结合部，随着度假区的扩建，区域未来的产业空间布局将作为重点进行调整和优化，对估价对象综合用地价值有着积极的推动作用。

综上，估价对象区位状况较“一般”

(B) 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，纳入评估范围为云南拓普房地产开发集团有限公司西双版纳分公司名下的位于景洪市勐罕镇大渔塘北岸 4,072.01 平方米房产及其所占 11,223.40 平方米城镇住宅用地，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：

景洪市勐罕镇大渔塘北岸			
所在地块四至	北至勐罕镇渔场、南至勐罕镇渔场、西至规划道路、东至勐罕镇渔场。		
土地面积 (m <sup>2</sup> )	11,223.40	所在地块特征	地势平坦，细长型，不规整。
开发程度	宗地内外“五通一平”（通路、供水、排水、通电、通信及宗地内场地平整）。 宗地内：已完成开发建设，建有多幢房产。		

3. 建筑物基本状况：

(1) 名称：景洪市勐罕镇大渔塘北岸（菩提岛度假傣式民居）  
4,072.01 平方米房产。

(2) 规模：已完成开发建设，建有多幢钢筋混凝土结构房产。



- (3) 用途：住宅。
- (4) 面积：共有 21 幢，钢混结构。
- (5) 层数：总层数 2 层、所在 1-2 层。
- (6) 建筑结构：钢混结构。
- (7) 房屋情况：

统一规划建成，外部道路及绿化已经完成，顶为琉璃瓦坡屋面，窗为铝合金塑钢窗，地面部分铺地砖，部分为水泥地坪，部分木地板，门为实木门。详见实物图片！

- (8) 使用与维护状况：现在处于闲置，维修养护情况一般。
- (9) 完损状况：使用状况良好。综合成新度为 9.5 成新。

### (C) 估价对象权益状况描述与分析

#### 1. 土地权属状况

- (1) 土地使用权证号：景国用 2007 第 0183 号。
- (2) 坐落：景洪市勐罕镇大渔塘北岸。
- (3) 使用权人：云南拓普房地产开发集团有限公司西双版纳分公司。
- (4) 使用权面积：11,223.40 平方米。
- (5) 使用权类型：出让。
- (6) 用途：城镇单一住宅用地。
- (7) 终止日期：2074 年 08 月 01 日。

估价对象土地所有权为国有，土地用途为城镇住宅用地，土地已办理有偿使用手续，使用期限为 70 年，至价值时点为止，剩余土地使用年限为 55.08 年。土地所有者为国家，土地使用权人为云南拓普房地产开发集

团有限公司西双版纳分公司。

## 2. 建筑物权益状况

序号	房权证编号	坐落	幢号	结构	产权人
1	景房权证 景字第 00034236 号	景洪市勐罕镇大 渔塘北岸（菩提岛 度假傣式民居）	20	钢混	云南拓普房地产开 发集团有限公司西 双版纳分公司
2			A1100	钢混	
3			A2100	钢混	
4			B2100	钢混	
5			19	钢混	
6	景房权证 景字第 00034235 号	景洪市勐罕镇大 渔塘北岸（菩提岛 度假傣式民居）	B2200	钢混	云南拓普房地产开 发集团有限公司西 双版纳分公司
7			B2300	钢混	
8			B2400	钢混	
9			B2500	钢混	
10			B2600	钢混	
11	景房权证 景字第 00034234 号	景洪市勐罕镇大 渔塘北岸（菩提岛 度假傣式民居）	C3401	钢混	云南拓普房地产开 发集团有限公司西 双版纳分公司
12			C3501	钢混	
13			C3601	钢混	
14			C4101	钢混	
15			C4201	钢混	
16	景房权证 景字第 00034233 号	景洪市勐罕镇大 渔塘北岸（菩提岛 度假傣式民居）	B2700	钢混	云南拓普房地产开 发集团有限公司西 双版纳分公司
17			B2800	钢混	
18			C3101	钢混	
19			C3201	钢混	
20			C3301	钢混	
21	景房权证 景字第 00034232 号	景洪市勐罕镇大 渔塘北岸（菩提岛 度假傣式民居）	1	钢混	云南拓普房地产开 发集团有限公司西 双版纳分公司

## 3. 他项权利状况

根据委托方提供的《房屋他项权利证》、《国有土地他项权利证》

复印件资料，至价值时点，他项权利人为景洪市农村信用合作社，但由于本次目的为司法诉讼目的需要，属于市场公允价值，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，估价对象处于半闲置状态，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：自持物业，无专业管理公司，管理水平一般。

## 五. 鉴定依据

(一) 行为依据: 云南省西双版纳傣族自治州中级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。

(7) 《云南省建设工程价格信息》

(三) 取价依据:

(1) 《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》;

(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、估价对象属于居住用途, 通过出租经营可获取较高经营收益, 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, 具备采用收益法进行估价测算的条件。故此评估适宜采用收益法。

(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, 已建成, 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) 现时居住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=[ $\Sigma$  (可比实例单价×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（全寿命模式）。

采用公式如下：

$$V = \frac{A}{Y - g} \left[ 1 - \left( \frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

式中：V：物业现值（收益价格） A：未来第1年末净收益

Y：资本化率（还原利率） g：物业租金收益年增长率

( $g \neq Y$ )

n: 收益期限 (剩余使用年限)

### 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: 被告云南拓普房地产开发集团有限公司西双版纳分公司名下的位于景洪市勐罕镇大渔塘北岸 4, 072. 01 平方米房产及其所占 11, 223. 40 平方米城镇住宅用地房地产在鉴基准日 (2019 年 07 月 01 日) 的鉴定价值为人民币: 2, 514. 87 万元 (大写: 人民币贰仟伍佰壹拾肆万捌仟柒佰元整)。详见下表!

# 房地产评估结果一览表

价值时点： 2019年07月01日

金额单位：人民币元

委托方：云南省西双版纳傣族自治州中级人民法院

产权人：云南拓普房地产开发集团有限公司西双版纳分公司

原告方：景洪市农村信用合作社

被告方：云南拓普房地产开发集团有限公司 西双版纳菩提岛度假酒店有限公司

序号	房权证编号	坐落	幢号	结构	所在层数/ 总层数	设计用途	实际用途	建成年份	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)	备注
1	景房权证景字第00034236号	景洪市勐罕镇大渔塘北岸(菩提岛度假傣式民居)	20	钢混	1-2/2	住宅	住宅	2010	680.65	6,380.00	434.25	房地合一价
2			A1100	钢混	1-2/2	住宅	住宅	2010	311.01	6,380.00	198.42	
3			A2100	钢混	1-2/2	住宅	住宅	2010	311.01	6,380.00	198.42	
4			B2100	钢混	1-2/2	住宅	住宅	2010	152.94	6,380.00	97.58	
5			19	钢混	1/1	其他	住宅	2010	243.02	2,960.00	71.93	
6	景房权证景字第00034235号	景洪市勐罕镇大渔塘北岸(菩提岛度假傣式民居幢)	B2200	钢混	1-2/2	住宅	住宅	2010	152.94	6,380.00	97.58	房地合一价
7			B2300	钢混	1-2/2	住宅	住宅	2010	152.94	6,380.00	97.58	
8			B2400	钢混	1-2/2	住宅	住宅	2010	152.94	6,380.00	97.58	
9			B2500	钢混	1-2/2	住宅	住宅	2010	152.94	6,380.00	97.58	
10			B2600	钢混	1-2/2	住宅	住宅	2010	152.94	6,380.00	97.58	
11	景房权证景字第00034234号	景洪市勐罕镇大渔塘北岸(菩提岛度假傣式民居)	C3401	钢混	1/1	住宅	住宅	2010	59.35	6,380.00	37.87	房地合一价
12			C3501	钢混	1/1	住宅	住宅	2010	59.35	6,380.00	37.87	
13			C3601	钢混	1/1	住宅	住宅	2010	59.35	6,380.00	37.87	
14			C4101	钢混	1/1	住宅	住宅	2010	176.18	6,380.00	112.40	

15			C4201	钢混	1/1	住宅	住宅	2010	176.18	6,380.00	112.40	房地合一价
16	景房权证 景字第 00034233 号	景洪市勐罕镇大 渔塘北岸(菩提岛 度假傣式民居)	B2700	钢混	1-2/2	住宅	住宅	2010	152.94	6,380.00	97.58	
17			B2800	钢混	1-2/2	住宅	住宅	2010	152.94	6,380.00	97.58	
18			C3101	钢混	1/1	住宅	住宅	2010	59.35	6,380.00	37.87	
19			C3201	钢混	1/1	住宅	住宅	2010	59.35	6,380.00	37.87	
20			C3301	钢混	1/1	住宅	住宅	2010	59.35	6,380.00	37.87	
21	景房权证 景字第 00034232 号	景洪市勐罕镇大 渔塘北岸(菩提岛 度假傣式民居)	1	钢混	1/1	住宅	住宅	2010	594.34	6,380.00	379.19	
小计									<b>4,072.01</b>		<b>2,514.87</b>	
<b>对应土地情况</b>												
序号	土地使用 权证编号	座落	地号	用途	权利性 质	终止日期	估价期日实 际土地开发 程度	使用权面积(m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)	备注	
1	景国用 2007第 0183号	景洪市勐罕镇大 渔塘北岸	532801104-0B-10-8-1	城镇单一住 宅用地	出让	2074-8-1	宗地红线外 “五通”红 线内场地平 整	11,223.40	-	-	以上 房产 对应 土地	
评估机构：昆明云英恒司法鉴定所												



## 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、鉴定对象的基本信息以委托方提供的云南省西双版纳傣族自治州中级人民法院委托评估鉴定函及《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》确定。

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一年，评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结果作为依据，如超过一年，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：

a. 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；

b. 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；

c. 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；

d. 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。

(6) 由于被告没有到达现场，现处于停产状态，未能进入内部，评估人员只能查勘外观。评估明细根据原抵押报告的明细为依据。

(7) 本报告中的数据全部采用电算化连续计算而出，由于在报告中计算的数据均取两位小数，因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况。

## 九、附件

- 一、云南省西双版纳傣族自治州中级人民法院委托评估鉴定函；
- 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、《房屋所有权证书》、《国有土地使用权证》；
- 五、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：530103026028

昆明云英恒司法鉴定所

二〇一九年十月二十二日