
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

丽江市古城区象山社区银象西段 70 号 180.03 平方米住宅一套和古城区象山街银象西段 26 号 210.73 平方米住宅一套房地产市场价值鉴定意见书

云英恒鉴司[2019]房鉴字第 37 号

一、基本情况

委托人：丽江市古城区人民法院

委托事项：对丽江市古城区农村商业银行股份有限公司与巫亮华、肖伟借款合同纠纷一案中，对位于丽江市古城区象山社区银象西段 70 号，建筑面积为 180.03 平方米住宅一套和古城区象山街银象西段 26 号，建筑面积为 210.73 平方米住宅一套房地产进行市场价值鉴定。

受理日期：2019 年 11 月 19 日

鉴定材料：丽江市古城区人民法院评估委托书 2019 云 0702 执 598 号；《房屋所有权证》为丽江市房权证古城字第 0035323 号、《国有土地使用权证》为丽国用（2013）第 291 号；《房屋所有权证》为丽江市房权证古城字第 0035901 号、《国有土地使用权证》为丽国用（2013）第 289 号；现场勘验记录表；现勘照片。

二、基本案情

因申请执行人丽江市古城区农村商业银行股份有限公司与被执行人巫亮华、肖伟借款合同纠纷一案中，丽江市古城区人民法院委托我所对所

涉及房地产位于丽江市古城区象山社区银象西段 70 号，建筑面积为 180.03 平方米住宅一套（房产证号：丽江市房权证古城字第 0035323 号、《国有土地使用权证》为丽国用（2013）第 291 号）和位于古城区象山街银象西段 26 号，建筑面积为 210.73 平方米住宅一套（房产证号：丽江市房权证古城字第 0035901 号、《国有土地使用权证》为丽国用（2013）第 289 号）房地产价值进行评估鉴定。我所鉴定人员于 2019 年 11 月 19 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. 丽江市古城区人民法院评估委托书 2019 云 0702 执 598 号。
2. 《房屋所有权证》为丽江市房权证古城字第 0035323 号、《国有土地使用权证》为丽国用（2013）第 291 号、《房屋所有权证》为丽江市房权证古城字第 0035901 号、《国有土地使用权证》为丽国用（2013）第 289 号等复印件。
3. 现场勘验记录表、现场照片。

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、蔡亿君。

(三) 鉴定时间：2019年11月19日。

(四) 鉴定地点：丽江市古城区象山社区银象西段70号和古城区象山街银象西段26号。

(五) 内容：

鉴定对象1：和瑞芳、肖伟和肖耀辉名下所有的位于丽江市古城区象山社区银象西段70号，建筑面积为180.03平方米住宅一套（房产证号：丽江市房权证古城字第0035323号、《国有土地使用权证》为丽国用(2013)第291号）房地产。

鉴定对象2：巫照邦和胡金鑫名下所有的位于古城区象山街银象西段26号，建筑面积为210.73平方米住宅一套（房产证号：丽江市房权证古城字第0035901号、《国有土地使用权证》为丽国用(2013)第289号）房地产。

(六)、鉴定对象描述与分析

鉴定对象1：丽江市古城区象山社区银象西段70号

1. 估价对象范围：

根据委托方提供的《房屋所有权证》丽江市房权证古城字第0035323号复印件，位于丽江市古城区象山社区银象西段70号住宅，登记建筑面积：180.03平方米；《国有土地使用权证》号为丽国用(2013)第291

号，用途为住宅用地，使用权面积为 158.925 平方米。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。

2. 土地基本状况:

名称	丽江市古城区象山社区银象西段 70 号							
四至	北	巷道	南	巷道	东	房屋	西	空地
面积 (m ²)	158.925 平方米				地形地势		平坦	
规划用途	住宅用地				形状		近似为矩形	
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、通气、给水、排水）及场地平整。							
土地使用期限	2083 年 4 月 16 日止							

3 建筑物基本状况:

丽江市古城区象山社区银象西段 70 号				
小区四至	北邻昌洛路、南至象山居民区、西至雪象段棕树巷、东至道路			
建筑面积 (m ²)	180.03	建筑结构	混合、木结构	
总层数	共 2 层	估价楼层	第 1-2 层	
设计用途	住宅	实际用途	住宅	
层高	3.0	产品类型	自建房	
赠送	独院式，带花园约 60 平方米，屋顶有简易房			
装饰装修	室外装修	贴瓷砖		
	室内装修	院门为铁门，花园：地面铺石子和地砖；厨房和卫生间：地面铺地砖、瓷砖至顶，扣板吊顶；卧室一间和客厅，地面铺木地板，木板吊顶。		
设施设备	水电	暗设	电梯	无
	空调	—	消防	无
使用与	竣工年月	2000	成新度	八成新

维护	使用状况	自己使用
----	------	------

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，估价对象自己使用作为住宅使用，经查勘，估价对象保养维护情况良好，为基本完好房。。

4、估价对象权益状况

(1)、房权证登记状况：

产权证号	丽江市房权证古城字第 0035323 号			
房屋所有权人	和瑞芳 肖伟 肖耀辉			
共有情况	按份共有			
房屋坐落	丽江市古城区象山社区银象西段 70 号			
登记时间	2013 年 03 月 12 日			
房屋性质				
规划用途	住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	1	39.23		住宅
	2	140.80		住宅
附记	该房屋按份共有：和瑞芳 (20.00%)；肖伟 (60.00%)；肖耀辉 (20.00%)；			

(2) 《国有土地使用证》：

使用证号	丽国用 (2013) 第 291 号		
土地使用权人	和瑞芳		
坐落	丽江市古城区象山社区银象西段 70 号		
地号	B-03-128	图号	48791994
地类 (用途)	住宅用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2083 年 4 月 16 日止
使用权面积	158.925 m ²	独用面积	/m ²

根据委托方提供的产权证复印件资料，至价值时点，估价对象房屋所

有权人为和瑞芳、肖伟和肖耀辉，土地使用权人为和瑞芳，土地所有权属于国家，本次估价目的为司法诉讼，属于公开价值，有无他项权利限制对价值没有影响。

5、估价对象所在区域概况

(1)、位置状况描述与分析

(a) 坐落：估价对象位于丽江市古城区象山社区银象西段70号，四至情况：北邻昌洛路、南至象山居民区、西至雪象段棕树巷、东至道路，附近有：阳光花园、象山居民小区、中国电信、玉缘小区、象山综合市场、黑龙潭公园等大规模商业及住宅区，配套设施完善。位置状况“较好”。

(b) 方位：城市市区地带，丽江市北片区。

(c) 离商业中心距离：估价对象距离商业中心——古城核心区域，2公里以内，综合“一般”。

(d) 临街状况：二面临街、临昌洛路和雪象段棕树巷。

(e) 朝向：楼宇主朝东、西。

(f) 楼层：总层为2层，估价对象位于1-2楼。

(2)、交通状况描述与分析

(a) 道路状况：周边有昌洛路、雪象段棕树巷等道路，等级为双向4车道，该区域属于旅游娱乐点，除节假日道路通达程度为“通畅”。

(b) 出入可利用的交通工具：周围有6路、20路内环、20路外环、11路等多公交线路通过，并设有站点“阳光花园”、“香格里拉”，下

车即可。交通出行便捷度“便捷”。

(c)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。

(d)停车方便程度：区域属于城市城区地带，属于老城区，内部巷道不能停车，停车便捷程度“较差”。

(3). 环境状况描述与分析

(a)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”。

(b)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。

(c)景观：区域内主要有城景、街景，区域内有黑龙潭公园等休闲场所。

(4). 外部配套设施状况描述与分析

(a)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”。

(b)、公共设施成熟度：

教育	丽江古城一中、民族中等专业学校、云南大学旅游文化学院等。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古城區象山社区银象西段 70 号，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“较优”

鉴定对象 2：古城區象山街银象西段 26 号

1. 估价对象范围：

根据委托方提供的《房屋所有权证》丽江市房权证古城字第 0035901 号复印件，位于古城區象山街银象西段 26 号住宅，登记建筑面积：210.73 平方米；《国有土地使用权证》号为丽国用（2013）第 289 号，用途为住宅用地，使用权面积为 161.477 平方米。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。

2. 土地基本状况：

名称	古城區象山街银象西段 26 号							
四至	北	巷道	南	巷道	东	房屋	西	房屋
面积 (m ²)	161.477 平方米				地形地势		平坦	
规划用途	住宅用地				形状		近似为矩形	
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、通气、给水、排水）							

	及场地平整。
土地使用期限	2083年4月16日止

3 建筑物基本状况:

古城区象山街银象西段26号			
小区四至	北邻昌洛路、南至象山居民区、西至雪象段棕树巷、东至道路		
建筑面积 (m ²)	210.73	建筑结构	混合、木结构
总层数	共2层	估价楼层	第1-2层
设计用途	住宅	实际用途	住宅
层高	3.0	产品类型	自建房
赠送	独院式,带花园约50平方米,屋顶有简易房		
装饰 装修	室外装修	贴瓷砖	
	室内装修	院门为铁门,花园:地面铺石子和地砖;厨房和卫生间:地面铺地砖、瓷砖至顶,扣板吊顶;卧室一间和客厅,地面铺木地板,木板吊顶。	
设施 设备	水电	暗设	电梯 无
	空调	—	消防 无
使用与 维护	竣工年月	2000	成新度 八成新
	使用状况	自己使用	

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,估价对象自己使用作为住宅使用,经查勘,估价对象保养维护情况良好,为基本完好房。。

4、估价对象权益状况

(1)、房权证登记状况:

产权证号	丽江市房权证古城字第0035901号
房屋所有权人	巫照邦 胡金鑫
共有情况	按份共有
房屋坐落	古城区象山街银象西段26号
登记时间	2013年04月15日
房屋性质	

规划用途		住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	2	72.42		住宅
	2	138.31		住宅
附记	该房屋按份共有：巫照邦（50.00%）；胡金鑫（50.00%）；			

(2) 《国有土地使用证》：

使用证号	丽国用(2013)第289号		
土地使用权人	巫照邦		
坐落	古城区象山街银象西段26号		
地号	B-03-178	图号	48791994
地类(用途)	住宅用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2083年4月16日止
使用权面积	161.477 m ²	独用面积	/m ²

根据委托方提供的产权证复印件资料，至价值时点，估价对象房屋所有权人为巫照邦和胡金鑫，土地使用权人为巫照邦，土地所有权属于国家，本次估价目的为司法诉讼，属于公开价值，有无他项权利限制对价值没有影响。

5、估价对象所在区域概况

(1)、位置状况描述与分析

(a)坐落：估价对象位于古城区象山街银象西段26号，四至情况：北邻昌洛路、南至象山居民区、西至雪象段棕树巷、东至道路，附近有：阳光花园、象山居民小区、中国电信、玉缘小区、象山综合市场、黑龙潭公园等大规模商业及住宅区，配套设施完善。位置状况“较

好”。

(b) 方位：城市市区地带，丽江市北片区。

(c) 离商业中心距离：估价对象距离商业中心—古城核心区域，2公里以内，综合“一般”。

(d) 临街状况：二面临街、临昌洛路和雪象段棕树巷。

(e) 朝向：楼宇主朝东、西。

(f) 楼层：总层为2层，估价对象位于1-2楼。

(2)、交通状况描述与分析

(a) 道路状况：周边有昌洛路、雪象段棕树巷等道路，等级为双向4车道，该区域属于旅游娱乐点，除节假日道路通达程度为“通畅”。

(b) 出入可利用的交通工具：周围有6路、20路内环、20路外环、11路等多公交线路通过，并设有站点“阳光花园”、“香格里拉”，下车即可。交通出行便捷度“便捷”。

(c) 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。

(d) 停车方便程度：区域属于城市城区地带，属于老城区，内部巷道不能停车，停车便捷程度“较差”。

(3). 环境状况描述与分析

(a) 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”。

(b) 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。

(c) 景观：区域内主要有城景、街景，区域内有黑龙潭公园等休闲场所。

(4). 外部配套设施状况描述与分析

(a) 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”。

(b)、公共设施成熟度：

教育	丽江古城一中、民族中等专业学校、云南大学旅游文化学院等。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

估价对象位于古城区象山街银象西段 26 号，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“较优”

五. 鉴定依据

- (一) 行为依据: 丽江市古城区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) 其他相关的法律、法规等。
- (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

1、估价技术路线的确定

房地产估价的技术路线是指导整个房地产估价过程的技术思路,是估价人员对估价对象房地产的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。

房地产估价是估价人员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人员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。

2、估价方法的选用

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，估价方法的选择应按照房地产评估技术规则，根据当地市场发育状况，并结合该项目的具体特点以及估价目的等，选择适当的估价方法。

(1) 估价对象法定批准规划用途为住宅，实际为住宅，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。

(2) 估价对象规划用途为住宅，实际为住宅，属于收益性物业，且该片区为成熟住宅区，但长期以来，租赁价值远低于市场价值，收益价值不能反映现在的市场交易价值，故此评估不适宜采用收益法。

(3) 估价对象所在区域居住（自建房、实际为住宅）物业房地产市场发展势头良好，成熟片区，市场交易活跃。同一类型住宅（自建房、实际为住宅）物业近2年成交案例较多，故宜采用市场比较法进行评估。

(4) 近几年丽江市房地产市场发展较快，从成本角度已较难反映出估价对象的客观市场价值，故不适宜采用成本逼近法进行评估。

综上所述，同时结合本次评估背景，考虑方法的适宜性和可操作性，

我们认为适宜采用市场比较法进行评估。

4、计算公式

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= $[\Sigma(\text{可比实例单价} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数})] / \text{选取的可比实例个数}$

七、鉴定意见

经过计算分析，得出鉴定结果如下：

对被执行位于丽江市古城区象山社区银象西段 70 号，建筑面积为 180.03 平方米住宅一套和古城区象山街银象西段 26 号，建筑面积为 210.73 平方米住宅一套房地产在鉴基准日（2019 年 11 月 19 日）的鉴定价值为 267.37 万元（大写：人民币贰佰陆拾柒万叁仟柒佰元整）。详见下表房地产鉴定结果一览表！

房地产鉴定结果一览表

价值时点： 2019年11月19日

委托方：丽江市古城区人民法院

原告方：丽江市古城区农村商业银行股份有限公司

被告方：巫亮华 肖伟

一、房地产

序号	房权证编号	坐落	所有权人	共有情况	结构	所在层数/总层数	设计用途	建成年限	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	评估总价(万元)	备注
1	丽江市房权证古城字第0035323号	丽江市古城区象山社区银象西段70号	和瑞芳 肖伟 肖耀辉	和瑞芳 (20.00%) 肖伟 (60%) 肖耀辉 (20%)	混合、木结构	1/1	住宅	2005	39.23	6,880.00	26.99	住宅
2						1-2/2	住宅	2005	140.80	6,880.00	96.87	
小计									180.03		123.86	
3	丽江市房权证古城字第0035901号	古城区象山街银象西段26号	巫照邦 胡金鑫	巫照邦 (50%) 胡金鑫 (50%)	混合、木结构	1-2/2	住宅	2005	72.42	6,810	49.32	
4						1-2/2	住宅	2005	138.31	6,810	94.19	
小计									210.73		143.51	

二、对应土地情况

序号	土地使用权证号	坐落	土地使用权人	图幅号	地号	用途	权利性质	终止日期	使用权面积(m ²)	单价(元/m ²)	评估总价(万元)	备注
----	---------	----	--------	-----	----	----	------	------	------------------------	-----------------------	----------	----

1	丽国用 (2013)第 291号	丽江市古 城区象山 社区银象 西段70号	和瑞芳	48791994	B-03-128	住宅	出让	2083年4 月16日止	158.925	此价值已包含在房地产里	
2	丽国用 (2013)第 289号	古城区象 山街银象 西段26号	巫照邦	48791994	B-03-178	住宅	出让	2083年4 月16日止	161.477	此价值已包含在房地产里	
小计									320.402	0.00	
三、房地合一总价(元)										267.37	
鉴定机构: 昆明云英恒司法鉴定所											

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)和加建部分,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丽江市古城区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。

(6)

九、附件

- 一、丽江市古城区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：530103026028

昆明云英恒司法鉴定所

二〇一九年十一月二十七日