

云南大地司法鉴定中心
宁蒗县大兴镇格林名居 A1-801 住宅、A1-1101 住宅、
A1-101 商铺房屋价值评估
司法鉴定意见书目录

大地司评鉴字[2019]第 004 号

一、基本情况.....	2
二、检案摘要.....	3
三、鉴定过程.....	3
四、分析说明.....	8
五、鉴定意见.....	12
六、落款.....	13
七、附注.....	14
八、附件.....	17

云南大地司法鉴定中心
宁蒗县大兴镇格林名居 A1-801 住宅、A1-1101 住宅、
A1-101 商铺房屋价值评估
司法鉴定意见书

大地司评鉴字[2019]第 004 号

一、基本情况

委托方:

云南省宁蒗彝族自治县人民法院。

委托鉴定事项:

对宁蒗海丰房地产开发有限公司名下位于宁蒗县大兴镇格林名居 A1-801 住宅、A1-1101 住宅、A1-101 商铺房产进行价格评估。

受理日期:

2019 年 4 月 28 日。

鉴定材料:

1. 云南省宁蒗彝族自治县人民法院《价格评估委托书》【(2019)云 0724 执 3 号】原件;
2. 《中华人民共和国国有土地使用证》(宁国用【2013】第 282 号、宁国用【2013】第 283 号)复印件;
3. 宁蒗彝族自治县建设局房管所证明(2019 年 6 月 26 日)原件;

4. 现场勘察取证的照片和勘验资料。

鉴定日期：

本项资产评估鉴定基准日为 2019 年 5 月 29 日。基准日是以实际现场勘查时间确定的。

本次司法鉴定工作中，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，均以该基准日被鉴定房屋的实际状况、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鉴定基准日有效的价格标准。

鉴定地点：

勘查地点：丽江市宁蒗县大兴镇格林名居（现场）；

鉴定地点：云南大地司法鉴定中心

二、检案摘要

云南省宁蒗彝族自治县人民法院因案件审理需要，需对涉案标的一宁蒗海丰房地产开发有限公司名下位于宁蒗县大兴镇格林名居 A1-801 住宅、A1-1101 住宅、A1-101 商铺房产价格进行评估司法鉴定。

云南大地司法鉴定中心接受云南省宁蒗彝族自治县人民法院的委托，对宁蒗海丰房地产开发有限公司名下位于宁蒗县大兴镇格林名居 A1-801 住宅、A1-1101 住宅、A1-101 商铺房产价格进行评估司法鉴定，为委托方执行涉案财产确定财产处置参考价提供服务。

三、鉴定过程

（一）评估鉴定过程

本次鉴定工作共分五个阶段进行。

1. 评估鉴定准备

本次鉴定开始前，我中心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. 现场勘验

2019 年 5 月 29 日至 5 月 30 日，我中心组织鉴定工作组人员前往丽江市宁蒗县大兴镇格林名居进行现场勘查。

3. 评估鉴定

- (1) 根据委估资产的特点，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微机数据处理，做出评估鉴定，并初步汇算出评估鉴定结果。

4. 评估鉴定汇总

根据专业评估小组对委估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。

5. 提交意见书

经项目评估鉴定人员讨论、分析评估鉴定结果，撰写评估鉴定意见书，实施三级复核。最后，向委托方提交评估鉴定意见书。

(二) 评估鉴定假设和限制条件：

1. 假设近期国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收

政策、信贷利率等无重大变化。

2. 假设委托方及相关当事人提供的资料真实、合法、准确、有效及完整。

3. 假设任何有关委托鉴定对象的利用方式、程序符合国家、地方政府有关法律、法规的规定。

4. 假设委托鉴定对象持续使用并且资产按规划用途发挥效用；

5. 假设委托鉴定对象权属明晰，无产权瑕疵，可以在市场上正常交易流通，交易双方各自承担应交的税费。

6. 假设评估对象建筑物基础、结构等方面质量达到国家标准，无较大缺陷。

7. 假设商铺所占土地使用权（商业用地）出让年期届满时，地上建筑物由土地出让方无偿收回。

8. 假设不考虑通货膨胀对经营收入和经营成本的影响。

9. 收益的计算以中国会计年度为准，评估对象未来收益时点假定为每个预测期的期末。

10. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

11. 本意见书未考虑即使存在或将来可能承担的抵押、担保、诉讼保全等事宜，以及特殊的交易方式等对鉴定结论的影响，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鉴定结论的影响。

当上述条件以及鉴定中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，鉴

定结论一般不成立，鉴定意见书一般会失效。

(三) 评估鉴定原则：

1. 工作原则：遵循客观性、科学性、独立性、公平性、公正性原则。
2. 操作原则：遵循继续使用原则、替代性原则和公开市场原则。
3. 其他原则：最高最佳使用原则、谨慎性原则、供需原则。

(四) 评估鉴定依据：

在本次评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及所参考的文件资料主要有：

1. 行为依据：

云南省宁蒗彝族自治县人民法院《价格评估委托书》【（2019）云 0724 执 3 号】。

2. 法律、法规依据：

(1) 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

(3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十五次会议修订）；

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令 第 74 号，2007 年 10 月 28 日）；

(5) 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全

国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

(6) 《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）；

(7) 《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定（试行）》（法释〔1998〕15 号）；

(8) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释〔2004〕16 号）；

(9) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15 号）；

(10) 中华人民共和国司法部令第 132 号《司法鉴定程序通则》；

(11) 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

(12) 《资产评估准则——不动产》（中评协〔2017〕39 号）；

(13) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

(14) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

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

(16) 其他有关法律、法规、文件。

3. 取价依据

(1) 《资产评估常用数据与参数手册》；

- (2) 委托方提供的评估鉴定资料及其他有关资料;
- (3) 评估人员现场勘察、核实及市场调查资料;
- (4) 我中心收集和掌握的各种资产现行价格、市场调查及询价资料。

四、分析说明

我中心遵循独立、客观、科学、公正的原则，对委托方提交鉴定材料及鉴定人员收集整理的相关资料进行分析和现场勘查，对本次评估鉴定对象分析说明如下：

(一) 基本情况

1. 案情简述

云南省宁蒗彝族自治县人民法院因案件审理需要，需对涉案标的一宁蒗海丰房地产开发有限公司名下位于宁蒗县大兴镇格林名居 A1-801 住宅、A1-1101 住宅、A1-101 商铺房产价格进行评估司法鉴定。

此次司法鉴定的涉案标的为：宁蒗县大兴镇格林名居 A1-801 住宅、A1-1101 住宅、A1-101 商铺房屋的价值。

2. 评估对象法律权属状况

根据委托方提供的《宁蒗彝族自治县建设局房管所证明》（2019 年 6 月 26 日）显示，位于宁蒗县大兴镇格林名居的房产 A1-801、A1-1101、A1-101 三套房子属于宁蒗海丰房地产开发有限公司，A1-801 预测面积为 147.378 平方米，A1-1101 预测面积为 147.378 平方米，A1-101 预测面积为 105.418 平方米。

3. 评估对象经济状况：

宁蒗县大兴镇格林名居坐落于宁蒗县大兴镇万格路上，绿化较好，建筑以低层为主。区域内住宅小区较多，商服配套设施主要以餐饮、便民诊所、小型超市、零售商店等以为居民提供生活服务为主，商业繁华和聚集程度一般，区域道路通达程度较好，公交便捷度较高，距格林名居 300 米范围内有 1、4 等多路公交车停靠，区域内教育、医疗、金融、邮电、商业等基础设施、生活及公共配套服务设施基本齐全。

4. 评估对象物理状况:

委托评估房产位于宁蒗县大兴镇格林名居 A1 幢，房屋始建于 2016 年中期，建筑结构为钢混结构，房屋座向为东西向，外墙刷涂料。整幢建筑为 12 层，其中一层为商铺，层高约 6 米，二至十二层为住宅，层高约 3 米。配备电梯，房屋基础设施配套完善，通给水、通排水、通电、通路、通讯、通有线电视、宽带网络。

委托评估 A1-101 房产，用途为商铺，位于一楼，临街，装有卷帘门，房屋格局为大通间，层高约 6 米，房屋内部为毛坯房，现空置；

委托评估 A1-801、A1-1101 房产，用途为住宅，分别位于八楼、十一楼，两套住宅室内布局为 4 室 1 厅 2 卫，房屋内部为毛坯房，现空置。

(二) 评估对象和评估范围

本次委托鉴定评估对象和评估范围为宁蒗县大兴镇格林名居 A1-801 住宅、A1-1101 住宅、A1-101 商铺。

本次司法鉴定的具体范围以云南省宁蒗彝族自治县人民法院提供的“价格评估委托书”为准。

以上鉴定的评估对象和评估范围与委托方确认的鉴定对象和范围一致。

（三）评估方法

1. 价值类型及其定义

本次评估选择的价值类型为市场价值类型标准。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

2. 评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。具体评估时需根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

市场法是指通过比较被评估资产与最近售出的类似资产的异同，并将类似资产的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。

收益法是指是通过将待估资产预期收益资本化或折现以确定待估资产价值的评估思路。收益法又称收益资本化法、收益还原法，是预测待估资产未来的收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转换为价值来求取待估资产的方法。收益法的本质是以房地产的预期未来收益为导向求取待估资产的价值。

成本法是指用现时条件下重新购置和建造一项全新状态资产所需要

的全部成本，减去待评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产评估值的一种资产评估方法。

依据委托评估目的、鉴定人员收集到的资料以及委托评估资产的现状，本次选用收益法对 A1-101 商铺采用房地合一的方式进行评估；选用市场法对 A1-801 住宅和 A1-1101 住宅采用房地合一的方式进行评估。采用收益法、市场法房地合一评估的原因：

1、委托评估的 A1-101 商铺，由于在同一供需圈内无法找到与之相类似的房地产出售交易实例，故不宜采用市场法评估；但有与之相类似房地产的出租交易实例，故采用收益法进行评估。

2、委托评估的 A1-801 和 A1-1101 住宅，在同一供需圈内可以找到与之类似的房地产出售交易实例，可以找到与被评估资产可比的参照物的指标和技术参数等有关资料，故采用市场法对 A1-801 和 A1-1101 住宅进行评估。

3、委托评估的房屋及用地已按城市规划使用，其地用地性质及占地面积都发挥了最优作用，成本法不能反映出委托评估资产的现行市场价值，并且委托方未能提供房屋占地面积分摊的资料，故不宜采用成本法评估。

4.房屋在转让过程中，与之相对应的土地使用权也随之转让，一般房屋成交价格中都包含土地使用权价格，评估采用房地合一的评估方法能够合理贴切的反映待估房屋的价值。

A.收益法计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n R_i \times (1+r)^{-i}$$

其中：P—不动产评估值（折现值之和）；

R_i —第 i 年的收益；

i —第 i 年；

r —折现率；

n —第 n 年。

B.市场法计算公式为：

房地产评估价值 = 可比交易实例价格 × 交易情况修正 × 时间因素修正
× 区域因素修正 × 个别因素修正 × 其他因素修正

五、鉴定意见

在评估鉴定基准日 2019 年 5 月 29 日，资产持续使用前提下，经评估鉴定，宁蒗县大兴镇格林名居 A1-801 住宅（包括房屋占用范围内土地使用权）评估价值 507,717.00 元（人民币大写：伍拾万柒仟柒佰壹拾柒元）；A1-1101 住宅（包括房屋占用范围内土地使用权）评估价值 523,781.00 元（人民币大写：伍拾贰万叁仟柒佰捌拾壹元）；A1-101 商铺房屋（包括房屋占用范围内土地使用权）评估价值 1,244,459.00 元（人民币大写：壹佰贰拾肆万肆仟肆佰伍拾玖元）。

六、落款

司法鉴定人：

《司法鉴定人执业证》证号：530102006007

司法鉴定人：

《司法鉴定人执业证》证号：530102006038

云南大地司法鉴定中心
二〇一九年六月二十七日

七、附注

(一) 特别事项说明

本特别事项说明是指非我中心司法鉴定人员水平和能力所能测定的有关事项，以及我中心司法鉴定人员认为须特别说明的事项，本鉴定意见书使用者应客观考虑下列事项对司法鉴定结论的影响。

1. 本次鉴定是在客观、科学、独立、公平、公正的原则下做出的，我中心及参加鉴定的人员与委托方及资产占有方之间无任何特殊利益关系，鉴定人员在司法鉴定中恪守职业规范。

2. 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、完整性、准确性及有效性，恰当使用鉴定意见书是委托方和相关当事方的责任。

3. 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，但不对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。

4. 本鉴定依据委托人提供的资料进行，并假设资料真实、合法、有效、准确及完整。若鉴定所涉各方补充鉴定所需资料及相关情况，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。

5. 本鉴定意见书评估结果是在评估鉴定基准日正常市场条件下的价

值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响，也不包含期后处置房地产发生的各种费用。

6. 在鉴定过程中，我中心鉴定人员对不动产的建筑物结构、室内外状况进行了实地查看并进行了记录，但仅限于不动产的外观与目前维护管理状况。本次鉴定未对不动产建筑物结构质量进行鉴定，若不动产的质量存在问题，我中心不承担法律责任。

7. 因委托方未提供房屋占地的土地出让合同，土地使用期限届满时，地上建筑物及附着物的处理方式，我们无法知道。本次评估鉴定，我们假设商铺所占土地使用权（商业用地）出让年期届满时，地上建筑物由土地出让方无偿收回，不考虑地上建筑物的补偿价值。

8. 本鉴定结论是房地合一的评估结果，本鉴定结论包括房屋及其占用范围内土地使用权的价值；本鉴定结论含税，鉴定结论包含增值税金。

9. 本鉴定意见书是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估鉴定结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本鉴定意见书不一致的鉴定结论。

10. 鉴定意见使用人应当正确理解鉴定意见。鉴定意见不等同于鉴定对象可实现价格，鉴定意见不应当被认为是对鉴定对象可实现价格的保证。

11. 本鉴定意见是在委托评估不动产权属明确与鉴定目的不相抵触的前提下确定的资产价值，鉴定意见未考虑委托评估不动产权属发生争

议时对鉴定意见的影响。若因委托评估不动产权属发生争议而产生的任何纠纷本我中心不承担责任，同时本鉴定结果失效。

12. 本次鉴定中所涉及的货币计算除特别注明的之外，均以人民币作为单位核算。

13. 本鉴定结论可能存在的笔误、颠倒等编辑制作中的失误或瑕疵，若经鉴定涉及各方指出，鉴定机构可重新制作鉴定结论。

以上特别事项，提请意见书使用者予以关注。

意见书评估鉴定基准日期后重大事项：

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，若鉴定对象资产数量发生变化，均未在本次评估鉴定考虑范围内；若本项评估鉴定在一年的有效时间内，价格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。

评估鉴定意见书的法律效力：

1. 本鉴定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的前提条件下而成立。

2. 若在评估鉴定基准日后，本鉴定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，本评估鉴定结果的有效期为壹年，评估目的在评估鉴

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，需重新进行资产评估鉴定。

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) 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；

(3) 如果评估鉴定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，我中心概不负责。

八、附件

1. 云南省宁蒗彝族自治县人民法院《价格评估委托书》【(2019)云 0724 执 3 号】（复印件）；

2. 《中华人民共和国国有土地使用证》（宁国用【2013】第 282 号、

宁国用【2013】第 283 号）（复印件）；

3. 宁蒗彝族自治县建设局房管所证明（复印件）；

4. 现场勘查取证房屋照片；

5. 司法鉴定许可证（复印件）；

6. 鉴定人执业资格证书（复印件）；

7. 收费情况说明（原件）。