



# 昆明诺太司法鉴定所

## 位于狮山镇九厂街冶炼厂的土地使用权、房产及机器设备 和位于香水村委会香水庄村 3 号房地产资产评估 司法鉴定意见书

编号：昆诺司鉴[2019]字第 220 号

昆明诺太司法鉴定所接受武定县人民法院的委托，根据《中华人民共和国民事诉讼法》、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》、最高人民法院《关于民事诉讼证据的若干规定》、司法部令《司法鉴定程序通则》的有关规定，遵循独立、客观、公正、科学、合法的原则，按照资产评估司法鉴定的方法，对位于狮山镇九厂街冶炼厂的土地使用权、房产及机器设备和位于香水村委会香水庄村 3 号房地产价值依法予以评估，做出公允反映并出具司法鉴定意见书，现将鉴定论证及鉴定意见报告如下：

### 第一部分：基本情况

#### 一、委托人：

武定县人民法院。

#### 二、委托鉴定事项：

位于狮山镇九厂街冶炼厂的土地使用权、房产及机器设备和位于香水村委会香水庄村 3 号房地产的价值进行资产评估司法鉴定。

#### 三、受理日期：

2019 年 10 月 11 日



#### 四、鉴定材料：

- 1、武定县人民法院出具的《委托鉴定书》；
- 2、武定县人民法院出具的《资产移送评估审批表》；
- 3、武国用（2008）第 1003146 号《土地使用证》（复印件）；
- 4、武房权证狮字第 13989 号《房权证》（复印件）；
- 5、武集用（2004）第 0107036 号《土地使用证》（复印件）；
- 6、武房权证近字第 03587 号《房权证》（复印件）；

以上检材由委托方提供。

#### 五、鉴定地点：

现场收集资料，昆明诺太司法鉴定所。

#### 六、在场人员：

昆明诺太司法鉴定所技术人员、委托方代表、被执行人代表。

#### 七、被鉴定评估对象：

位于狮山镇九厂街冶炼厂的土地使用权、房产及机器设备和位于香水村委会香水庄村 3 号房地产。

### 第二部分： 检案摘要

对武定县玉宏冶炼厂名下位于武定县狮山镇九厂街土地使用证号为武国用（2008）第 1003146 号的土地使用权、武房权证狮字第 13989 号的房产及两台电弧炉、三台变压器、两个水泵、三台行车及配套轨道、四处无产权的房屋（进门第一排房屋、办公室用房、破碎车间、机修车间）；吴玉平名下但属吴玉平、郑秀梅夫妻共同财产的位于武定县近城镇香水村



委会香水庄村 3 号土地使用权证号为武集用（2004）第 0107036 号的土地使用权、房权证号为武房权证近字第 03587 号的房产价值进行评估鉴定。

### 第三部分：检验过程

#### 一、鉴定目的：

确定委托资产评估司法鉴定土地使用权、房产及机器设备的客观合理价值，为武定县人民法院办理案件提供价值参考依据。

#### 二、鉴定对象及范围：

本次委托资产评估司法鉴定的对象及范围为：位于狮山镇九厂街冶炼厂的土地使用权、房产及机器设备和位于香水村委会香水庄村 3 号房地产。

具体情况如下：

##### 一、位于狮山镇九厂街玉宏冶炼厂

##### 1、土地状况

本次待估土地《土地使用证》编号：武国用（2008）第 1003146 号；土地使用权人：武定县玉宏冶炼厂；坐落：武定县狮山镇九厂街；地类（用途）：工业；使用权面积：6828.45 平方米；使用权类型：划拨。

##### 2、房产状况

##### （1）有产权部分

本次待估房产《房权证》编号：武房权证狮字第 13989 号；房屋所有权人：武定县玉宏冶炼厂；共有情况：单独所有；坐落：武定县狮山镇九厂街；房屋性质：私产（综合用房）；登记时间：2013 年 7 月 24 日；建筑结构：框架结构；建筑面积：937.04 平方米。



## (2) 无产权部分

①建筑物部分为玉宏冶炼厂区内无产权房屋：包含电炉房一层加盖、二层加盖、三层加盖、屋面加盖，打渣房，杂物间，储藏室，耳房，材料车间，厨房，办公室，宿舍，值班室，厕所，老办公室。

②构筑物部分为玉宏冶炼厂区内构筑物：包含混凝土室外地坪、砖砌水池、厂区大门及附属。

## (3) 机器设备部分

机器设备为玉宏冶炼厂区内生产所用的机器及设备，包含自制钛渣电弧炉 2 台，变压器 3 台，水泵 2 台，三相异步电机 2 台，钢质水管 30 米，行车 3 台及轨道运输设备 2 套。

## 二、香水村委会香水庄村 3 号

### 1、土地状况

本次待估土地《土地使用证》编号：武集用（2004）第 0107036 号；土地使用权人：吴玉平；坐落：武定县近城镇香水村委会香水庄；地类（用途）：住宅；使用权面积：314.85 平方米；使用权类型：划拨。

### 2、房产状况

#### (1) 有产权部分

本次待估房产《房权证》编号：武房权证近字第 03587 号；房屋所有权人：吴玉平；坐落：武定县近城镇香水庄村 3 号；房屋总层数 3 层；设计用途：住宅；建筑结构：砖混结构；建筑面积：329.48 平方米。

#### (2) 无产权部分



①建筑物部分为住宅房屋顶加盖钢结构部分，建筑面积54.6平方米。

②构筑物部分为院坝内搭建的钢结构屋面及住宅大门及附属。

以上鉴定对象的具体情况详见后附《清查评估明细表》。

### 三、司法鉴定的基准日：

2019年10月14日（现场踏勘日）

1、司法鉴定基准日的确定系以尽可能与鉴定目的的实现相匹配为原则，由委托方与鉴定方协商确定。

2、司法鉴定中的一切取价标准为司法鉴定基准日的有效价格标准。

### 四、司法鉴定的原则：

依据国家有关法律法规规定，鉴定过程中，鉴定人员遵循如下具体鉴定原则：

1、独立性、客观性、科学性的工作原则。

独立性原则是指鉴定评估机构独立进行操作，不受被鉴定财产各方当事人利益的影响，鉴定机构及操作人员与被鉴定财产各方当事人没有利害关系。

客观性原则是指鉴定人员从实际出发，认真进行调查研究，在掌握翔实可靠资料的基础上，采用符合实际的标准和方法，得出合理、可信、公正的鉴定结论。

科学性原则是指在具体鉴定过程中，根据特定目的，制定科学的鉴定方案，采用科学的鉴定程序和方法，用财产鉴定基本原理指导评估鉴定操作。



- 5、汇总编写司法鉴定意见书初稿；
- 6、鉴定机构内部逐级审核检验鉴定结果。

(六) 提交报告阶段

- 1、经过必要的修改后机构内部对司法鉴定意见书进行最终的审核；
- 2、向委托方正式提交司法鉴定意见书。

### 第四部分：分析说明

#### 一、司法鉴定期间：

2019 年 10 月 11 日至 2019 年 11 月 25 日

#### 二、司法鉴定分析测算过程：

##### (一) 冶炼厂土地使用权分析测算

$$\text{宗地价格 (P)} = P_0 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4$$

##### 1、比较案例宗地价格

经司法鉴定技术人员进行市场调查，收集交易实例并进行分析整理，在此基础上选取 A 地块、B 地块和 C 地块为比较实例，情况如下表：

表：1-1 评估对象及比较实例情况表

比较因素	评估对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
区域名称	武定县狮山镇九厂街	武定县狮山镇旧城社区木果甸村	武定县狮山镇矣波村大石头房村	武定县狮山镇禄金工业园区
土地用途	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
面积 (m <sup>2</sup> )	6828.45	4742	20116	8791
交易形式		拍卖出让	挂牌出让	挂牌出让
交易形式修正系数		1	0.75	0.75
交易价格 (元/m <sup>2</sup> )		419.04	273.00	275.00
交易日期	2019 年 10 月	2017 年 5 月	2016 年 5 月	2018 年 4 月



区	地理位置	武定县狮山镇九厂街	武定县狮山镇旧城社区木果甸村	武定县狮山镇矣波村大石头房村	武定县狮山镇禄金工业园区
域	交通条件	一般	完整	一般	完整
	产业聚集规模	差	一般	一般	好
因	规划限制	一般	一般	一般	一般
	环境状况	一般	一般	一般	一般
	其他因素	一般	一般	一般	一般
个	面积大小	一般	一般	较大	一般
	宗地形状	一般	良好	一般	一般
	宗地自然条件	良好	良好	良好	良好
	临街深度	一般	一般	一般	一般
	容积率	好	好	好	好
	使用期限	一般	好	好	好
	宗地内开发条件	三通一平	未开发	未开发	未开发
	市政基础设施配套状况	红线外“三通一平”	红线外“三通一平”	红线外“三通一平”	红线外“三通一平”

## 2、修正相关因素

### (1) 交易情况修正：

①待估宗地的出让方式，根据公平、公开、公正的原则，假设待估宗地取得的交易方式为拍卖出让，所选比较实例中A交易方式为招标挂牌，故进行修正。

交易形式	协议	招标	拍卖
修正系数	0.5	0.75	1

$$K_1 = 1 / 1 \times 100\% = 100$$

$$K_1 = 0.75 / 1 \times 100\% = 75$$

$$K_1 = 0.75 / 1 \times 100\% = 75$$



(2) 交易期日修正：所选交易实例与评估鉴定对象交易日期有时差，故需进行修正。详见下表：西南地区（工业用地）地价指数情况一览表

年度	2013	2014	2015	2016	2017	2018
工业	140	141	142	144	146	148

2019 年地价指数未公布，故本次期日修正的地价指数沿用 2018 年；

$$K_2 = 148/146 \times 100\% = 101 \text{ (取整)}$$

$$K_2 = 148/144 \times 100\% = 103 \text{ (取整)}$$

$$K_2 = 148/148 \times 100\% = 100 \text{ (取整)}$$

(3) 区域因素修正：将可比实例与评估对象所处区域的地理位置、基础设施、公共设施、交通条件、环境条件、产业聚集规模、人口状况等进行对比并修正如下表：以评估对象为 100。

表：1-2 区域因素修正表

区域因素		评估对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
1	交通条件	20	25	20	25
2	产业聚集规模	20	25	25	30
3	规划限制	20	20	20	20
4	环境状况	20	20	20	20
5	其他因素	20	20	20	20
区域因素修正系数分值		100	110	105	115

(4) 个别因素修正：以评估对象为 100，考虑可比实例与评估对象的面积大小、宗地形状、宗地自然条件、临街深度、容积率、使用期限、宗地内开发条件、市政基础设施配套状况等情况，具体修正计算见下表：





表：1-3

个别因素修正表

个别因素		待估对象	实例 A	实例 B	实例 C
1	面积大小	15	18	25	16
2	宗地形状	15	25	15	15
3	宗地自然条件	15	15	15	15
4	临街深度	15	15	15	15
5	容积率	5	5	5	5
6	使用期限	10	14	13	15
7	宗地内开发条件	10	0	0	0
8	市政基础设施配套状况	15	15	15	15
个别修正系数分值		100	107	103	96

3、比较实例修正计算

根据修正结果，按照公式列表计算比准价格，公式为：

$$\text{宗地价格 (P)} = P_0 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4$$

待估宗地面积：按待估宗地的《国有土地使用证》证载面积确定。

表：1-4

比准价格及评估值计算表

项 目	评估对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
1 可比实例交易价格 $P_0$ (元/ $m^2$ )		419.04	273.00	275.00
2 交易情况修正 $K_1$	100	100	75	75
4 估价期日修正 $K_2$	100	101	103	100
5 区域因素修正 $K_3$	100	110	105	115
6 个别因素修正 $K_4$	100	107	103	96
7 修正后价格 P (元/ $m^2$ )		352.47	326.77	332.13

$$\textcircled{1} P_A = P_0 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4$$



$$= 419 \times 100/100 \times 100/101 \times 100/110 \times 100/107$$

$$= 352.47 \text{ 元/m}^2$$

$$\textcircled{2}P_B = P_0 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4$$

$$= 273 \times 100/75 \times 100/103 \times 100/105 \times 100/103$$

$$= 326.77 \text{ 元/m}^2$$

$$\textcircled{3}P_C = P_0 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4$$

$$= 275 \times 100/75 \times 100/100 \times 100/115 \times 100/96$$

$$= 332.13 \text{ 元/m}^2$$

上述三个可比实例与评估对象接近同一供需圈、交易情况、交易期日、区域因素、个别因素条件修正后较为接近，采用简单算术平均的方法，将上述单个修正后的可比实例比准价格综合为最终比准价格，即：

$$\begin{aligned} \text{评估比准单价} &= (352.47 \text{ 元/m}^2 + 326.77 \text{ 元/m}^2 + 332.13 \text{ 元/m}^2) \div 3 \\ &= 337.12 (\text{元/m}^2) \end{aligned}$$

#### 4、计算确定土地总价

$$\begin{aligned} \text{土地总价} &= \text{单位比准价格} \times \text{证载面积} \\ &= 337.12 \text{ 元/m}^2 \times 6828.45 \text{ m}^2 \\ &= 2,302,007.00 \text{ 元(取整)} \end{aligned}$$

#### 5、计算确定土地出让金

土地出让金是指各级政府土地管理部门将土地使用权出让给土地使用者，按规定向受让人收取的土地出让的全部价款(指土地出让的交易总额)，或土地使用期满，土地使用者需要续期而向土地管理部门缴纳的续



期土地出让价款，或原通过行政划拨获得土地使用权的土地使用者，将土地使用权有偿转让、出租、抵押、作价入股和投资，按规定补交的土地出让价款。

本次鉴定土地采用“市场比较法”确定，“比较案例”中包含土地出让金，根据土地评估合法性使用性原则，尚未缴纳土地出让金，评估值应给予扣除。土地出让金按评估价的 40% 计算。

$$\begin{aligned} \text{土地出让金} &= \text{土地总价} \times 40\% \\ &= 920,803.00 \text{ 元 (取整)} \end{aligned}$$

#### 6、计算确定评估值

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{土地总价} - \text{土地出让金} \\ &= 2,302,007.00 \text{ 元} - 920,803.00 \text{ 元} \\ &= 1,381,204.00 \text{ 元 (取整)} \end{aligned}$$

#### (二) 香水庄村 3 号土地使用权分析测算

$$\text{宗地价格} = P_0 \times (1 \pm \sum K) \times K_1 \times K_2$$

##### 1、确定基准地价

查武定县国土部门 2005 年公布基准地价表，结合本次评估土地的证载用途、实际利用情况，确定待估宗地用途为住宅用地，根据武定县县城规划区土地级别与基准地价图对照待估宗地位置，确定待估宗地位于住宅 I 级地范围。

2005 年武定县住宅用地 I 级基准地价  $P = 399$  元/平方米

##### 2、确定宗地地价评估的修正系数



待估宗地位于武定县近城镇香水村委会香水庄，根据宗地区域、个别因素条件，确定宗地修正系数：

$$\text{住宅用地 } \Sigma K = 0.0746$$

### 3、确定期日修正系数

根据《关于公布实施武定县土地定级与基准地价的公告》可知，武定县基准地价执行日期为2005年10月，本次评估的基准日为2019年10月14日，距武定县国土部门2005年公布基准地价表需进行期日修正。根据武定县地价整幅变化，确定期日修正系数：

$$\text{住宅用地 } K_1 = 3.589$$

### 4、确定土地使用权年期修正系数

$$K_2 = 1 - [1 / (1+r)^n] / 1 - [1 / (1+r)^N]$$

公式中： $K_2$  -- 土地使用权年期修正系数

$r$  -- 土地还原率（安全利率+风险调整值）

$n$  -- 宗地剩余使用年限                       $N$  -- 相应的用途土地使用年限

依据待估土地的证载情况：证书颁发时间为2004年12月，按地类用途：住宅确定，待估土地使用年限为70年，终止时间为2074年12月，基准日的剩余使用年为55.17年；

土地还原率（ $r$ ）采取安全利率加风险调整值的方法确定：安全利率取现行银行一年期定期存款利率1.5%，风险调整值考虑住宅用地房地产的投资交易风险，取行业风险报酬率3%，确定土地还原率（折现率）为4.5%：



$$\begin{aligned} K_2 &= 1 - [1 / (1+r)^n] / 1 - [1 / (1+r)^N] \\ &= 1 - [1 / (1+4.5\%)^{55.17}] / 1 - [1 / (1+4.5\%)^{70}] \\ &= 0.956 \end{aligned}$$

住宅用地土地使用年限修正系数为  $K_2=0.956$

#### 5、确定基准地价系数修正法测算的宗地价格

根据计算公式和以上测算过程，可得到估价对象在评估设定开发程度条件下，利用基准地价系数修正法评估的宗地价格。

$$\begin{aligned} \text{住宅用地宗地价格} &= P_0 \times (1 + \sum K) \times K_1 \times K_2 \\ &= 399 \times (1 + 0.0746) \times 3.589 \times 0.956 \\ &= 1471.13 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

#### 6、确定评估土地面积

根据武集用（2004）第0107036确定宗地面积为314.85平方米。

#### 7、确定土地出让金

土地出让金是指各级政府土地管理部门将土地使用权出让给土地使用者，按规定向受让人收取的土地出让的全部价款（指土地出让的交易总额），或土地使用期满，土地使用者需要续期而向土地管理部门缴纳的续期土地出让价款，或原通过行政划拨获得土地使用权的土地使用者，将土地使用权有偿转让、出租、抵押、作价入股和投资，按规定补交的土地出让价款。

本次鉴定土地采用“基准地价修正系数法”确定，政府公布的“基准地价”中包含土地出让金，根据土地评估合法性使用性原则，尚未缴纳土地



出让金，评估值应给予扣除。土地出让金按评估价的40%计算。

$$\begin{aligned} (1) \text{ 土地价值} &= \text{土地单价} \times \text{土地面积} \\ &= 1471.13 \text{ 元/平方米} \times 314.85 \text{ 平方米} \\ &= 463,185.00 \text{ 元(取整)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} (2) \text{ 土地出让金} &= \text{土地价值} \times 40\% \\ &= 463,185.00 \text{ 元} \times 40\% \\ &= 185,274.00 \text{ 元(取整)} \end{aligned}$$

### 8、确定评估土地价值

$$\begin{aligned} \text{评估土地价值} &= \text{土地价值} - \text{土地出让金} \\ &= 463,185.00 \text{ 元} - 185,274.00 \text{ 元} \\ &= 277,911.00 \text{ 元(取整)} \end{aligned}$$

### (三) 建构筑物分析测算(冶炼厂电炉房)

评估值=重置价值×综合成新率

#### 1、重置价值的确定

重置价值=建安工程造价+工程建设前期及其它费用+资金成本

##### (1) 确定建筑安装工程造价

在收集分析委托方提供资料及现场勘察取得数据资料的基础上，评估人员依据云南省现行的建安工程定额和配套的费用定额以及资产所在地2019年10月的建筑材料价格标准，采用“重编预算法”测算其建筑安装工程造价。建安工程造价为：1,974,312.52元。（计算过程见工作底稿）。

(2) 综合取费。本地政府的各类取费规定如下表：



序号	费用名称	按建筑造价计算	按建筑面积计算
1	建设单位管理费	2.90%	考虑
2	勘察设计费	2.00%	考虑
3	招投标费	0.55%	考虑
4	工程监理费	2.00%	考虑
5	工程质检费	0.20%	不考虑
6	人防设施费		不考虑
7	新墙体改装费		不考虑
合计		7.45%	

### (3) 资金成本

资金成本为建筑正常建设工期占用资金的成本，即正常建设工期内贷款利息，为 4.35%；

### (4) 重置价值

$$\begin{aligned}
 \text{重置价值} &= [\text{建安工程造价} \times (1 + \text{前期费用率})] \times (1 + \text{资金成本率}) \\
 &= [1,974,312.52 \text{ 元} \times (1 + 7.45\%)] \times (1 + 4.35\%) \\
 &= 2,213,679.65 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

### 2. 综合成新率的确定

本评估建筑物建盖完成时间为 2006 年 3 月，框架结构(受腐蚀生产用房)经济耐用年限综合考虑为 35 年，至司法鉴定基准日已使用 13.58 年，

$$\begin{aligned}
 \text{理论成新率} &= [1 - \text{已使用年限} / \text{规定年限}] \times 100\% \\
 &= (1 - 13.58/35) \times 100\% \\
 &= 61.2\%
 \end{aligned}$$

现场实际勘察成新率经评分计算为 60% (详见工作底稿)



$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= 61.2\% \times 40\% + 60\% \times 60\% \\ &= 60.48\% \end{aligned}$$

### 3. 计算确定评估值

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置价值} \times \text{综合成新率} \\ &= 2,213,679.65 \text{ 元} \times 60.48\% \\ &= 1,338,833.00 \text{ 元 (取整)} \end{aligned}$$

#### (四) 机器设备分析测算 (钛渣电弧炉)

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{综合成新率}$$

##### 1、重置价值的确定

$$\text{重置价值} = \text{购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{其他合理费用} + \text{资金成本}$$

$$\text{或} = \text{设备购置价} \times (1 + \text{运杂费率} + \text{安装调试费率} + \text{基础费率} + \text{建安利税等费率}) \times (1 + \text{设计费率} + \text{建设单位管理费率}) \times (1 + \text{资金成本率})$$

经市场调查，委托评估的设备为非标自制设备，根据该设备的规格参数，对自制的炉体采用“重编预算法”进行测算：取 1,706,737.36 元作为该设备的购置价。结合委托评估设备的实际情况，运杂费率取 0%（自制设备不考虑），安装调试费取 2%，基础费率取 0%（重编预算法已测算）；建设单位管理费取 1%，设计费取 0%（自制设备不考虑），联合试运营费取 1%；资金成本率取 4.35%。（国家公布的一年期贷款利率为 4.35%）；

$$\text{重置单价} = \text{设备购置价} \times (1 + \text{运杂费率} + \text{安装调试费率} + \text{基础费率} + \text{建安利税等费率}) \times (1 + \text{建设单位管理费率} + \text{设计费率}) \times (1 + \text{资金成本率})$$

$$= 1,706,737.36 \times (1 + 2\%) \times (1 + 1\% + 1\%) \times (1 + 4.35\%)$$





=1,852,932.00 元（取整）

重置价值=重置单价×数量

=1,852,932.00 元×2 套

=3,705,864.00 元（取整）

2、该设备 2008 年 6 月制成安装并投入使用，至司法鉴定基准日已使用 11.33 年。参考《国家发展和改革委员会》【2006】128 号及《评估常用数据与参数手册》，电弧炉设备经济寿命年限为 14--16 年，本次评估取 15 年为该设备的经济寿命年限，则：

理论成新率=（1-已使用年限/经济寿命年限）×100%

=（1-11.33/15）×100%

= 24.47%

现场勘察，该设备目前状况良好，使用正常。因大型成套设备为保持其使用性能指标，在不符合安全生产标准时需对其进行维护或修理，保养维护需求较高、频率较为频繁，现堪成新率综合各种因素评定为 60%。

综合成新率= 24.47%×40%+60%×60%

= 46%（取整）

### 3、确定评估价值

评估价值 = 重置价值 × 综合成新率

= 3,705,864.00 元 × 46%

= 1,704,697.00 元（取整）

### 三、司法鉴定的假设和限定条件：



7、司法鉴定目的不同，司法鉴定遵循的原则、标准和取价的依据相应存在差异，司法鉴定结果自然不同，本司法鉴定意见书依本司法鉴定目的而作，只为人民法院办理案件提供价值参考依据。司法鉴定意见书使用的有关方面不宜偏离意见书的目的而将意见书移做他用；

8、在某种特定情况和特殊交易方式下，委托司法鉴定标的价值可能会偏离司法鉴定意见书的鉴定结论，特定情况和特殊交易方式下的价格不是本鉴定意见书所遵循标准下的客观合理价格，司法鉴定意见书使用的有关方面不应以此来否定司法鉴定结论的公允性和合理性。

## 第五部分：司法鉴定意见

### 一、司法鉴定结论：

根据司法鉴定目的，按照国家的有关法律法规，遵循独立、客观、公正的原则，采用科学合理的方法，我们对委托进行司法鉴定的对象进行了实地勘察、市场调查，询证核实与评定估算，完成了必要的工作程序，确定委托鉴定的位于狮山镇九厂街冶炼厂的土地使用权、房产及机器设备和位于香水村委会香水庄村3号房地产在司法鉴定基准日的客观合理价值为人民币大写：伍佰玖拾肆万零贰佰陆拾肆元整（RMB：5,940,264.00元）。具体详见后附《清查评估明细表》。

### 二、司法鉴定意见书有效期：

按国家的现行政策规定，司法鉴定意见书的有效期为一年（2019年11月25日至2020年11月24日），司法鉴定目的在司法鉴定意见书提交日后一年内实现，司法鉴定意见书可作为价值参考依据，超过一年则须重



新进行司法鉴定。

### 三、司法鉴定机构：

机构名称：昆明诺太司法鉴定所

经营范围：资产评估鉴定、工程造价纠纷鉴定、工程质量司法鉴定

法定代表人：太德

资质证号：530105048

审批机关：云南省司法厅

机构地址：云南省昆明市日新中路广福城A11幢-12a

### 四、司法鉴定备查文件：

本备查文件仅供委托方用作了解鉴定有关情况。未经本鉴定所同意，不得将本备查文件的全部及部分内容提供给其他单位和个人，也不得见诸于公开媒体。具体备查文件详见后附件。

### 第六部分：落款

司法鉴定人签名或者盖章：         于江        

《司法鉴定人执业证》证号：530105048006

司法鉴定人签名或者盖章：         张菲        

《司法鉴定人执业证》证号：530105048002

昆明诺太司法鉴定所  
二〇一九年十一月二十五日



# 清查评估汇总表

司法鉴定基准日：2019年10月14日

司法鉴定项目：位于狮山镇九厂街冶炼厂的土地使用权、房产及机器设备和位于香水村委会香水庄村3号房地产司法鉴定  
 共1页第1页  
 金额单位：人民币元

序号	标的名称	评估价值		备注
		武定县玉宏冶炼厂	香水村委会香水庄村3号	
1	土地使用权	1,381,204.00	277,911.00	
2	建筑物	1,733,396.00	301,954.00	
3	构筑物	101,227.00	11,786.00	
4	机器设备	2,132,786.00	-	
5	合计	5,348,613.00	591,651.00	
6	总计	5,940,264.00		

填表日期：2019年11月25日

资产评估司法鉴定人员：太德、张林



# 固定资产—房屋建筑物清查评估明细表

司法鉴定基准日：2019年10月14日

共1页第1页  
金额单位：人民币元

资产占有单位名称：武定县玉宏冶炼厂

序号	标的名称	结构	建成年月	计量单位	建筑工程量 (m <sup>2</sup> 、m <sup>3</sup> 、m)	评估价值			备注
						原值	成新率	净值	
1	电炉房	框架	2006.03	m2	937.04	2,213,679.65	60.48%	1,338,833.00	
2	电炉房一层加盖	砖砌	2008.06	m2	80.80	30,661.39	63.05%	19,332.00	
3	电炉房二层改造	砖砌	2008.06	项	1.00	15,504.35	63.05%	9,775.00	
4	电炉房三层加盖	钢	2008.06	m2	133.00	71,870.80	20.00%	14,374.00	
5	电炉房屋面加盖	钢	2008.06	m2	49.02	13,126.87	20.00%	2,625.00	
6	打渣房	砖砌	1998.06	m2	864.00	309,138.45	26.56%	82,107.00	
7	杂物间	砖木	1998.06	m2	110.20	82,962.39	42.67%	35,400.00	
8	储藏室	砖混	1998.06	m2	44.00	42,199.82	42.67%	18,007.00	
9	耳房	砖木	1998.06	m2	42.90	32,541.45	42.67%	13,885.00	
10	材料车间	砖砌	1998.06	m2	485.10	171,011.96	42.67%	72,971.00	
11	厨房	砖砌	1998.06	m2	112.00	48,072.88	42.67%	20,513.00	
12	办公室	砖木	1998.06	m2	63.07	58,791.71	42.67%	25,086.00	
13	宿舍	砖木	1998.06	m2	153.40	135,579.40	42.67%	57,852.00	
14	值班室	砖木	2015.06	m2	17.42	8,756.98	52.68%	4,613.00	
15	厕所	砖木	1998.06	m2	46.88	42,239.19	42.67%	18,023.00	
16	老办公室	砖木	1998.06	m2	52.08	36,722.37	42.67%	15,669.00	
合 计						3,312,859.67		1,733,396.00	

填表日期：2019年11月25日

资产评估司法鉴定人员：太德、张林











# 固定资产—构筑物清查评估明细表

司法鉴定基准日：2019年10月14日

共1页第1页  
金额单位：人民币元

资产占有单位名称：吴玉平、郑秀梅

序号	标的名称	结构	建成年月	计量单位	建筑工程量 (m <sup>2</sup> 、m <sup>3</sup> 、m)	评估价值		备注
						原值	成新率	
1	院坝彩钢屋面	钢	2016.06	m <sup>2</sup>	52.00	6,483.16	62.68%	4,064.00
2	大门附属	钢	2003.07	项	1.00	17,035.48	45.33%	7,722.00
合 计						23,518.64		11,786.00

填表日期：2019年11月25日

资产评估司法鉴定人员：太德、张林

# 武定县人民法院 委托鉴定书

编号(2019)武法鉴字第61号

案号(2019)云2329执253号	案由:金融借款合同纠纷
委托机构名称:昆明诺太司法鉴定中心	
委托时间:2019年10月8日	
<p>当事人基本情况:申请人大理柏景农林发展有限公司。地址:云南省大理白族自治州大理市下关南涧路47号附一号。 法定代表人:杨泓萱,公司执行董事。 委托代理人:辉进波 云南辉进律师事务所律师。联系电话:18887277666 被申请人:武定县玉宏冶炼厂。地址:武定县九厂街。</p> <p>投资人:郑秀梅,公司经理。</p> <p>被申请人:郑秀梅,女,1975年3月2日生,云南省武定县人,住武定县狮山镇香水村委会香水庄村3号。联系电话:13987812273。</p> <p>被申请人:吴玉平,男,1971年4月9日生,云南省武定县人,住武定县狮山镇香水村委会香水庄村3号。联系电话:13099820387。</p>	
委托鉴定事项:对武定县玉宏冶炼厂名下位于武定县狮山镇九厂街土地使用证号为武国用(2018)第1003146、房产证号为武房权证狮字第13989号的房地产及两台电炉、三台变压器、两个水泵、三台行车及配套轨道、四处无产权的房屋(进门的第一排房屋、办公室用房、破碎车间、机修车间);吴玉平名下但属于吴玉平、郑秀梅夫妻共同财产的位于武定县狮山镇香水村委会香水庄村3号土地使用证号为武集用(2004)第0107038号、产权证号为03587号的房地产价值进行委托评估鉴定。	
送检材料:1、评估拍卖申请书复印件;2、查封裁定书;3、调解书复印件;4、房产证复印件;5、土地使用权证复印件。上述材料各一份。	

委托联