

楚雄中大司法鉴定中心
资产评估司法鉴定意见书

司法鉴定许可证号：532303001



声 明

1. 司法鉴定机构和司法鉴定人根据法律、法规和规章的规定，按照鉴定的科学规律和技术操作规范，依法独立、客观、公正进行鉴定并出具鉴定意见，不受任何个人或者组织的非法干预。

2. 司法鉴定意见书是否作为定案或者认定事实的根据，取决于办案机关的审查判断，司法鉴定机构和司法鉴定人无权干涉。

3. 使用司法鉴定意见书，应当保持其完整性和严肃性。

4. 鉴定意见属于鉴定人的专业意见。当事人对鉴定意见有异议，应当通过庭审质证或者申请重新鉴定、补充鉴定等方式解决。



地 址：云南省楚雄市北浦路 128 号（邮政编码：675000）

联系电话：0878-3122542

楚雄市鹿城镇鹿城西路三角地兆顺财富中心 1 幢
C-2 单元 0701 室住宅房地产
资产评估司法鉴定意见书



楚中大司鉴字[2019]第 027 号

楚雄中大司法鉴定中心接受楚雄市人民法院委托，根据《司法鉴定程序通则》和《资产评估准则》的规定，组织鉴定人员，遵循独立、客观、公正的原则，按照资产评估司法鉴定程序，对委托评估鉴定的资产在评估鉴定基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。现将资产评估司法鉴定意见报告如下：

一、委托鉴定单位

楚雄市人民法院。

二、资产评估司法鉴定目的

对位于楚雄市鹿城镇鹿城西路三角地兆顺财富中心 1 幢 C-2 单元 0701 室住宅房地产进行资产评估司法鉴定，为楚雄市人民法院审理执行案件提供价值参考依据。

三、资产评估司法鉴定对象和鉴定范围

委托评估鉴定的资产为楚雄市鹿城镇鹿城西路三角地兆顺财富中心 1 幢 C-2 单元 0701 室房地产住宅一套，根据委托方提供的资料，《房屋所有权证》证号：楚雄市房权证鹿城字第 00115971 号，房屋所有权人为颜斌，建筑总面积：106.69 平方米；《国有土地使用证》证号：楚土国用（2012）第 003424 号，土地使用权人为颜斌，使用权面积：7.31 平方米，终止日期：2080 年 3 月 31 日。

房屋情况：房屋所在层七层，共 16 层。入户防盗门，塑钢玻璃窗，室

内毛坯无装修，有两个生活阳台。至评估鉴定基准日，室内水、电已通。

（具体评估鉴定情况详见《固定资产评估鉴定明细表》）。

四、案情摘要

因楚雄市人民法院依据已发生法律效力的大理市人民法院（2017）云2301民初1550号民事判决书，现需对被执行人颜斌所有的位于楚雄市鹿城镇鹿城西路三角地兆顺财富中心1幢C-2单元0701室房屋（房产证号：楚雄市房权证鹿城字第00115971号，建筑面积：106.69平方米；土地使用权证号：楚土国用（2012）第003424号，使用权面积：7.31平方米）在评估鉴定基准日的市场价值进行评估鉴定，为委托方审理执行案件提供价值参考依据。

五、价值类型及其定义

1. 本项目价值评估鉴定所选取的价值类型：市场价值。

2. 市场价值的内涵：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压制的情况下，对在评估鉴定基准日进行正常公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额。

3. 价值类型选取的理由及依据：根据本次评估鉴定目的、特定市场条件及评估鉴定对象状况，确定本次评估鉴定所选取的价值类型为市场价值。

六、资产评估司法鉴定基准日

本项目资产评估司法鉴定基准日确定为2019年07月05日。选取2019年07月05日为评估鉴定基准日，是因为该评估鉴定基准日能够使评估鉴定结果有效的服务于评估鉴定目的，本次评估鉴定一切取价标准均为评估鉴定基准日有效的价格标准。

该日期为现场查勘之日，以该日期作为评估鉴定基准日，是与委托方商定的。

七、资产评估司法鉴定原则

本次评估鉴定遵循了国家规定的原则及行业公认的原则：

- （一）遵循独立性、客观性、科学性及公正性的工作原则；
- （二）遵循资产持续使用、替代性和公开市场等操作原则；
- （三）遵循了国家及行业公认的原则。

八、资产评估司法鉴定依据

（一）行为依据

云南省楚雄市人民法院司法鉴定委托书（2019）云 2301 委评 32 号。

（二）操作依据

1. 司法部《司法鉴定程序通则》；
2. 《中华人民共和国资产评估法》；
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《中华人民共和国土地管理法》；
5. 《中华人民共和国土地管理法实施细则》；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
7. 《资产评估准则——基本准则》（财资〔2017〕43号）；
8. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
10. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
11. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；
13. 《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号；
14. 《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
15. 《城镇土地估价规程》GB/T18508-2014；
16. 《城镇土地分等定级规程》GB/T18507-2014；
17. 《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）。

(三) 取价依据

1. 我鉴定中心收集的楚雄市房地产市场价格及交易信息资料；
2. 我鉴定中心评估鉴定人员现场勘查记录及收集的其他相关估价信息资料；
3. 我鉴定中心评估鉴定人员通过电话、互联网等方式查询的相关价格资料；
4. 其他有关价格资料。

九、资产评估司法鉴定方法和过程

(一)、评估鉴定方法

根据本次评估鉴定的目的，结合本次待评估鉴定对象的具体情况，对委托评估鉴定的房地产资产采用市场比较法进行评估鉴定。

市场法

市场法是指在市场上选择若干相同或近似的资产作为参照物，针对各项价值影响因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

评估计算公式：

$$\text{房地产市场价格} = \text{可比实例市场价格} \times \frac{\text{正常交易情况分值}}{\text{可比实例交易情况分值}}$$

$$\times \frac{\text{估价时点价格分值}}{\text{交易时点价格分值}} \times \frac{\text{待估房地产区域因素分值}}{\text{可比实例房地产区域因素分值}}$$

待估房地产个别因素分值

× _____

可比实例房地产个别因素分值

(二)、评估鉴定过程

根据《司法鉴定程序通则》和《资产评估准则》，我中心接受委托后，进行实地勘察和市场调查，以及我们认为有必要实施的其他资产评估鉴定程序。资产评估鉴定的详细过程如下：

1、接受委托及准备阶段

(1) 我中心于 2019 年 5 月 16 日接受楚雄市人民法院委托评估鉴定该项目。我中心派出评估鉴定人员与委托方就本次资产评估鉴定的目的、范围、主要资产的特点，影响资产评估鉴定方案的有关问题进行了讨论研究。

(2) 确定评估鉴定方案。依据《司法鉴定委托书》，制订评估鉴定工作计划，确定评估鉴定人员，组成资产评估鉴定工作小组。

2、现场调查阶段

根据委鉴资产特点进行实地勘察和市场调查，填制资产评估鉴定清查表。

3、评定估算及综合处理阶段

(1) 选择评估鉴定方法。

(2) 对委托评估鉴定的资产进行市场调查，收集和整理鉴定相关资料。

(3) 评估鉴定结果的确定

依据取得的资料，经综合分析后确定评估鉴定值。

(4) 评估鉴定结果的分析和评估鉴定意见书的撰写

按照我中心规范化要求编制资产评估司法鉴定意见书。评估鉴定结果及评估鉴定说明，按我中心规定进行复核完成资产评估司法鉴定意见书。

十、资产评估司法鉴定假设

本司法鉴定意见书分析估算采用的假设条件如下：

(一)公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

(二)持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估鉴定资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估鉴定结果的使用范围受到限制。

(三)外部环境假设：国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；无不可抗力对产权持有单位造成重大不利影响。

(四)交易假设：假定所有待评估鉴定资产已经处在交易过程中，司法鉴定人员根据待评估鉴定资产的交易条件等模拟市场进行估价。

(五)资料真实性假设：委托方及被评估鉴定者提供的相关资料是真实、合法、准确、完整的。

(六)在评估鉴定过程中，我们没有考虑将来可能出现的因拍卖、变卖抵(质)押物对评估价值的影响，也未考虑发生产权变动时特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估鉴定价值的影响，包括对于由国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估鉴定结果一般会失效。

本司法鉴定意见书评估鉴定结论在上述假设条件下在评估鉴定基准日

时成立，当上述假设条件发生较大变化时，司法鉴定人及本鉴定中心将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估鉴定结论的责任。

十一、资产评估司法鉴定结论

楚雄市人民法院委托评估鉴定的位于楚雄市鹿城镇鹿城西路三角地兆顺财富中心1幢C-2单元0701室住宅房地产在评估鉴定基准日2019年07月05日特定目的下的评估鉴定价值为477,300.00元，大写人民币：肆拾柒万柒仟叁佰元整。

明细项目及评估鉴定价值详见《固定资产评估鉴定明细表》。

十二、资产评估司法鉴定特别事项说明

1、本次评估鉴定的结论是在委托方所提供的相关资料真实、完整、合法有效的基础上得出的。委托方应对所提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性承担相应的法律责任，由于所提供资料真实、完整、合法、有效性受到限制所导致评估鉴定结论的失实及所造成的影响，评估鉴定机构和评估鉴定人员不承担相应的责任。

2、评估鉴定结果是反映评估对象在本次特定评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市价，没有考虑可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其估价的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。如上述条件以及评估鉴定中所遵循的持续经营原则等情况发生变化时，评估鉴定结果一般会失效。

3、国家司法鉴定人执行资产评估鉴定业务的目的是对评估鉴定对象价值进行估算并发表专业意见，国家司法鉴定人不对评估鉴定对象的所有权和与所有权有关的其他财产权利予以最终确认或发表意见，不对评估鉴定对象的所有权和与所有权有关的其他财产权利提供保证。

4、委托方提供的与评估鉴定相关的资料，是编制本鉴定意见书的基础。

委托方应对其提供资料的真实性、准确性、合法性和全面性负责。

5、本鉴定意见书所依据的有关产权证明文件均为委托方提供,我们对有关产权证明文件进行必要的查对。不对产权归属发表意见。

6、本次评估鉴定目的是为委托方审理案件提供价值参考依据。如果意见书有效期内委估鉴定的资产出现快速变现等情况,成交价格可能低于本次评估价值。

7、本次评估鉴定中,委估鉴定资产的财产权和与财产权有关的其他财产权的实际的合法权利主体,如与委托方、被评估鉴定单位申报的权利状况不一致或不完全一致,则相应的委估资产的价值由实际的合法权利主体依法享有。

8、本次评估鉴定中,对实物性资产的技术鉴定主要采用目测观察手段对其进行查验。

9、对委托方和被评估鉴定单位存在的可能影响资产的评估鉴定价值的瑕疵事项,在委托方委托时,委托方和被评估鉴定单位未作特殊说明而评估鉴定人员根据专业经验一般不能获知的情况下,评估鉴定机构及评估鉴定人员不承担责任。

10、本次评估鉴定价值中包括楼面地价。

提醒本鉴定意见书使用者应注意特别事项对评估结论的影响。

十三、资产评估司法鉴定意见书使用限制说明

1、本资产评估司法鉴定意见书仅供委托方楚雄市人民法院审理执行案件时提供价值参考依据;

2、本资产评估司法鉴定意见书仅供委托方楚雄市人民法院使用;

3、未征得我中心同意,本评估鉴定意见书的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

4、评估鉴定结果有效期为一年,即从2019年7月5日至2020年7月

4 日止。

十四、资产评估司法鉴定意见书日

本意见书于 2019 年 7 月 11 日完成，该日期是专业意见形成日。

特此鉴定

司法鉴定人：唐辉

执业证证号：532303001039



司法鉴定人：王燕

执业证证号：532303001041



楚雄中大司法鉴定中心

二〇一九年七月十日



资产评估司法鉴定意见书附件：

本备查文件仅供委托方了解评估鉴定有关情况。

1. 《固定资产评估鉴定明细表》；
2. 《云南省楚雄市人民法院司法鉴定委托书》；
3. 《房屋所有权证》；
4. 《国有土地使用证》；
5. 委托评估鉴定资产现场勘查照片；
6. 司法鉴定许可证（复印件）1份；
7. 司法鉴定人执业证（复印件）2份。

报 送：委托方（八） 存档：（一） 共印（九份）

地址：楚雄市北浦路128号

电话：0878-3122542

固定资产评估鉴定汇总表

评估鉴定基准日：2019年07月05日

被鉴定单位（或者产权持有单位）：颜斌

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	房屋建筑物类合计		477,300.00		
4-6-1	固定资产-房屋建筑物		477,300.00		
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施				
4-6-3	固定资产-管道及沟槽				
	设备类合计				
4-6-4	固定资产-机器设备				
4-6-5	固定资产-车辆				
4-6-6	固定资产-电子设备				
4-6-7	固定资产-土地				
	固定资产合计		477,300.00		

鉴定机构：楚雄伟大司法鉴定中心
 鉴定机构负责人：张玉萍

鉴定日期：2019年7月11日

国家司法鉴定人
 鉴定人：唐辉
 532303001039

国家司法鉴定人
 鉴定人：唐燕
 532303001041



固定资产——房屋建筑物评估鉴定明细表


评估鉴定基准日：2019年07月05日

被鉴定单位（或者产权持有单位）：颜斌

序号	产权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²	成本单价 (元/m ²)	账面价值	评估价值	增值率%	评估单价 (元/m ²)	备注
1	楚雄市房权证鹿城字第00115971号、 楚雄国用(2012)第003424号	楚雄市鹿城镇鹿城西路三角地兆顺财富中心1幢C-2单元0701室	框架	2012年	m ²	106.69			477,300.00		4474.00	评估价值中包含土地使用权价值。
									477,300.00			

鉴定机构：楚雄中太司法鉴定中心 鉴定日期：2019年7月11日



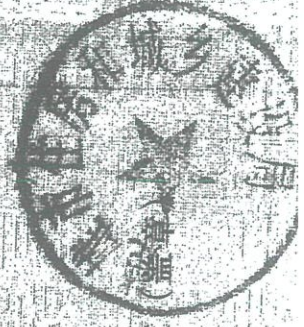
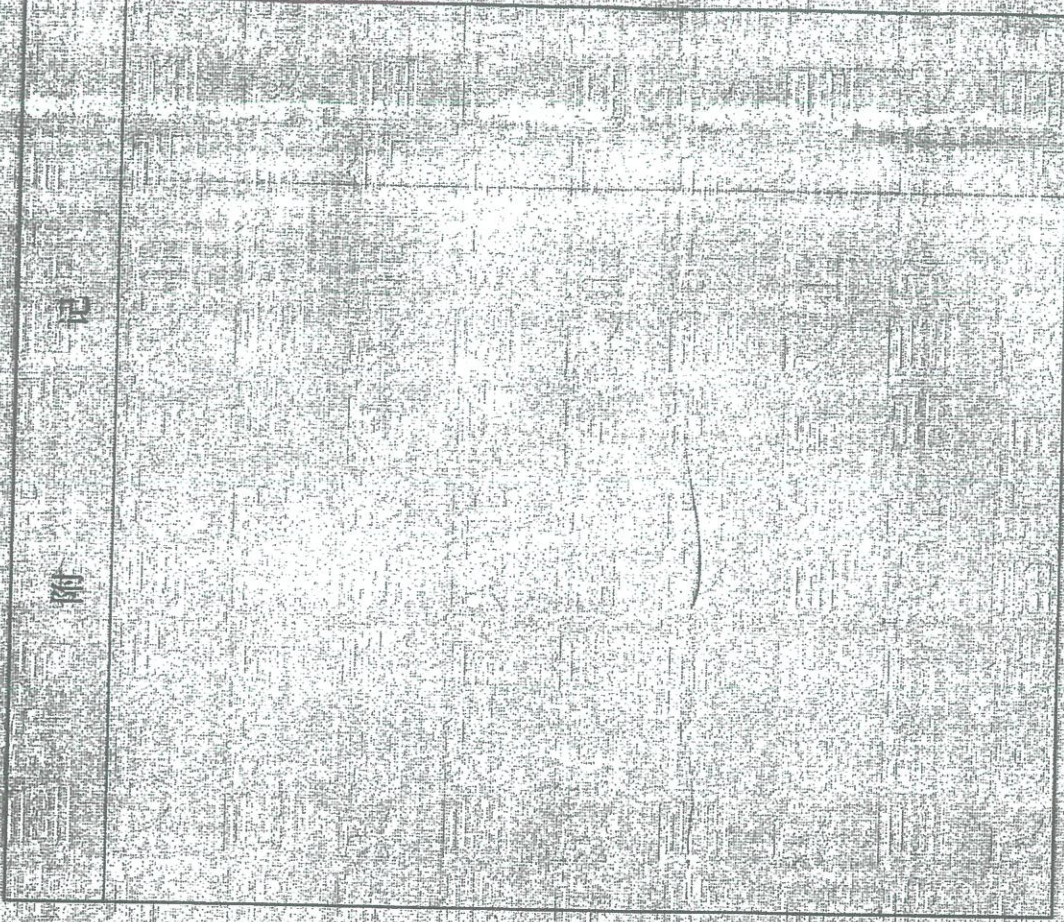

云南省楚雄市人民法院
司法鉴定委托书

(2019)云 2301 委评 32 号

受委托部门	楚雄中大司法鉴定中心			
案 由	金融借款合同纠纷			
双方当事人	申请执行人：中国工商银行股份有限公司楚雄分行 联系电话：15987247451 被执行人：颜斌 联系电话：13987877751（下落不明）			
案情摘要	本院依据已发生法律效力的大理市人民法院（2017）云 2301 民初 1550 号民事判决书，现需对被执行人颜斌所有的位于楚雄市鹿城镇鹿城西路三角地兆顺财富中心 1 幢 C-2 单元 0701 室房屋【房产证号：楚雄市房权证鹿城字第 00115971 号，建筑面积：106.69 平方米；土地使用权证号：楚土国用（2012）第 003424 号，使用面积：7.31 平方米】进行价值评估。			
送检材料	与执行员陆张涛联系（0878-3386794）			
鉴定目的	对被执行人颜斌所有的位于楚雄市鹿城镇鹿城西路三角地兆顺财富中心 1 幢 C-2 单元 0701 室房屋【房产证号：楚雄市房权证鹿城字第 00115971 号，建筑面积：106.69 平方米；土地使用权证号：楚土国用（2012）第 003424 号，使用面积：7.31 平方米】进行价值评估。（评估机构应在收到委托之日起 30 日内完成，如需延长须提交书面申请）			
委托单位 或部门	名称	云南省楚雄市人民法院		
	经办人	李海楠	联系电话	0878-3386719
委托日期	2019 年 5 月 16 日			

楚雄市 房屋产权证 鹿城 字第 0010971 号

房屋所有权人	颜斌	
共有情况	其他所有	
房屋坐落	楚雄市鹿城鹿城西路三角地北顺财 营销中心1幢C-2单元0701室	
登记时间	2012年11月21日	
房屋性质		
房屋用途	住宅	
总层数	建筑总面积	其他
10	108.69	36.22
层数		
状况		
土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		至 止



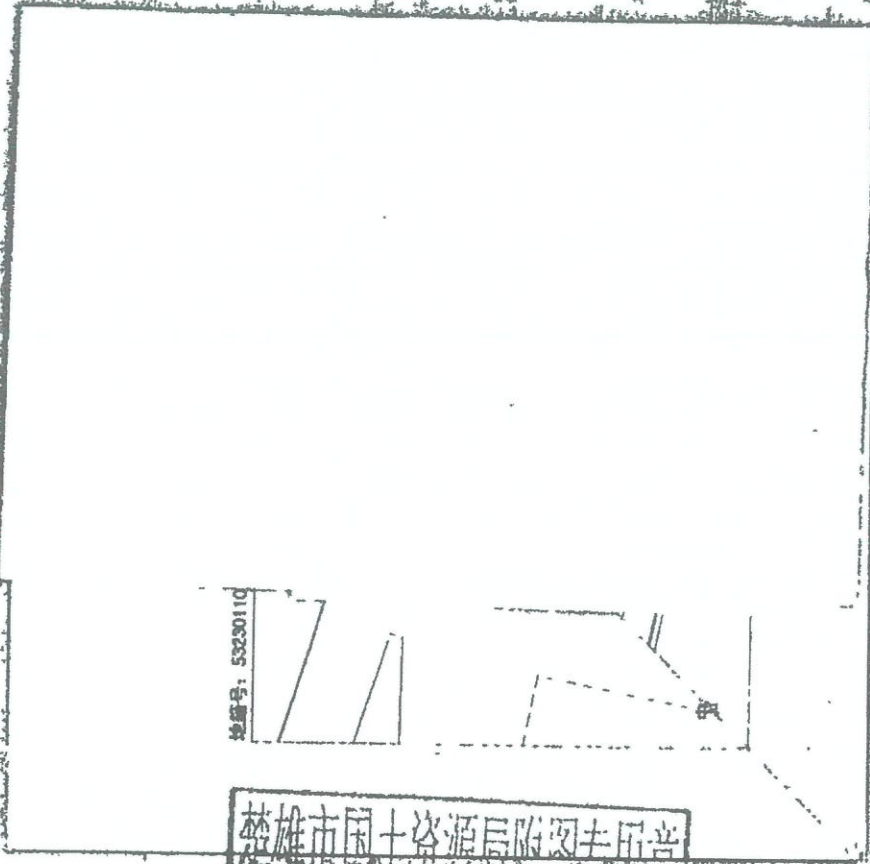
填发单位

土地国用(2012)第 018424 号

土地使用权人	顾斌			
坐落	楚雄市鹿塘镇鹿塘西街三角港德泰财富中心			
地号	5323014D1-07-1B 075S001(2070)	图号		
种类(用途)	城镇住宅用地	取得价格		
使用期限	出让	终止日期	2080年03月31日	
使用权面积	7.31M ²	其中	国有	
		集体		
			分摊面积	73.9M ²

地籍号: 53230110

楚雄市国土资源局附图土地用途



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国物权法》和《中华人民共和国城乡规划法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

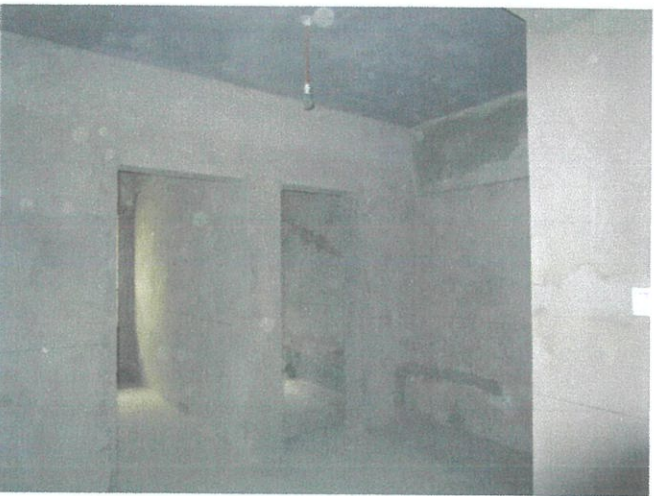
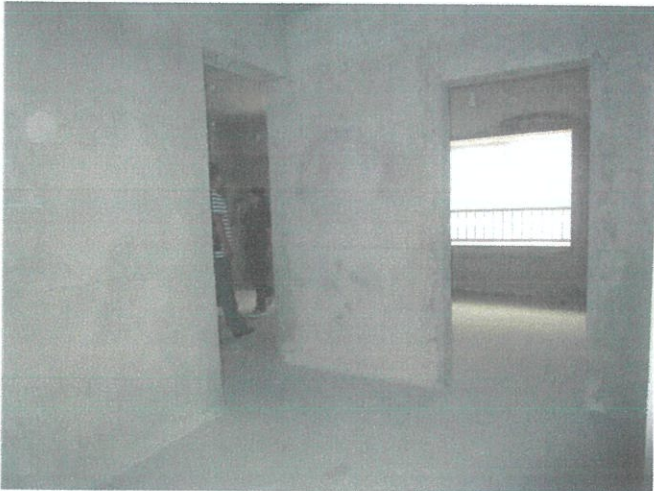
登记机关

证书监制机关

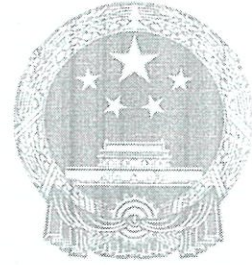


楚雄市鹿城镇鹿城西路三角地兆顺财富中心1幢C-2单元0701室

住宅房地产资产评估司法鉴定现场勘察照片

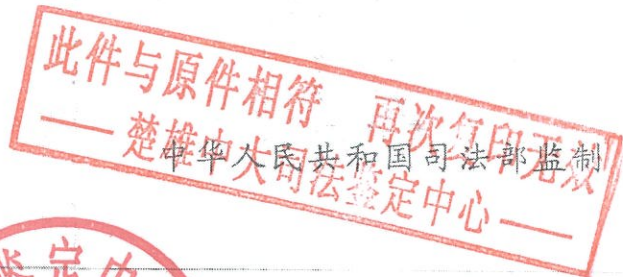


本证是司法鉴定人依法获
准从事司法鉴定业务的有效证
件。持证人从事司法鉴定活动
时，请司法机关和有关单位、
个人予以协助。



中华人民共和国 司法鉴定人执业证

中华人民共和国司法部

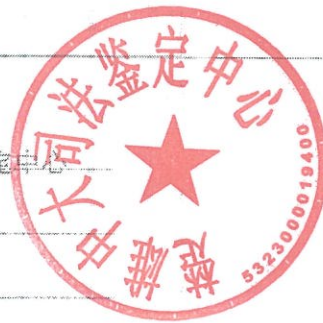


执业机构： 楚雄中大理司法鉴定中心

专业技术职称： 会计师

行业执业资格： 注册资产评估师、注册土地估价师

执业范围： 资产评估司法鉴定；土地评估司
法鉴定；火灾损失核定评估。



有效期： 2016年06月17日至2021年06月16日

首次获准登记日期： 2016年06月17日

颁证机关： 云南省司法厅

颁证日期： 2017年06月01日



姓名： 唐 辉

性别： 男

执业证号： 532303001039

身份证号码： 533222197811040039

