

司法鉴定意见书



云南鼎丰司法鉴定中心

提交意见日：2019年2月



意见书目录

一、鉴定目的	2
二、鉴定对象	2
三、价值评估鉴定基准日	3
四、鉴定原则	3
五、鉴定依据	3
六、鉴定采用方法及鉴定计算过程	4
七、鉴定意见	9
八、特别事项说明	9
九、价值鉴定意见有效的其他条件说明	9
十、鉴定意见书法律效力	10
十一、鉴定意见书提出日期	10
备查文件	12

云南鼎丰司法鉴定中心

司法鉴定意见书

云鼎（2018）鉴司字第 1986 号

我中心接受元谋县人民法院的委托，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》、《关于民事诉讼证据的若干规定》及中华人民共和国司法部《司法鉴定程序通则》的有关规定，指派聘请具有专业知识的鉴定人员，遵循独立、客观、公正、科学、合法的原则，按照公认的鉴定方法和必要的鉴定程序，于二〇一九年一月十一日对委托鉴定对象进行了核查、调查和询证，对所鉴定对象的鉴定过程及意见如下：

一、鉴定目的

鉴定目的：核实崔云位于元谋县元马镇圆通街房屋价值，为司法诉讼提供价值参考依据。

二、鉴定对象

本次价值评估鉴定对象为崔云位于元谋县元马镇圆通街房屋。

房权证元房字第 S16650 号房屋所有权证记载，房屋坐落于元谋县元马镇圆通街，房屋所有权人为崔云，房屋为崔云和杨秋艳共同共有，房屋总层数 7 层，建筑面积 1900.48m²，规划用途住宅。

元国用（2010）第 0150 号国有土地使用证记载，土地使用权人为崔云，座落元谋县元马镇圆通街，地号 532328101-00-02-49，地类（用途）城镇单一住宅用地，使用权类型出让，使用权面积 405.00m²，终止日期 2077 年 12 月 18 日。

三、价值评估鉴定基准日

本次鉴定基准日为 2019 年 01 月 11 日。

四、鉴定原则

本中心在鉴定过程中遵循如下原则：

独立性原则、客观性原则和科学性原则。这些原则是开展价值评估鉴定工作的前提和基础，以保证评估鉴定意见的客观科学。

五、鉴定依据

（一）行为依据：《云南省元谋人民法院司法评估委托书》；

（二）法规依据：

- 1、《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》；
- 2、《关于民事诉讼证据的若干规定》；
- 3、《中华人民共和国民事诉讼法》；
- 4、中华人民共和国司法部《司法鉴定程序通则》；
- 5、《中华人民共和国物权法》；
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 7、《中国资产评估准则》。

（三）产权文件：

- 1、房权证元房字第 S16650 号房屋所有权证；
- 2、元国用（2010）第 0150 号国有土地使用证。

（四）取价依据：

- 1、评估鉴定人员现场实地勘查取得的资料；
- 2、《云南省建设工程造价计价规则》（2013）
- 3、《云南省建筑工程消耗量定额》（2013）
- 4、其他相关的资料。

六、鉴定采用方法及鉴定计算过程

鉴定方法：

根据有关法规，遵循客观、独立、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对委托鉴定范围内房屋建筑物及构筑物和土地进行了必要的核查及勘查，房屋建筑物采用假设开发法进行评估。

房产概况

1、该鉴定对象为崔云位于元谋县元马镇圆通街房屋。鉴定房屋现场勘验情况为：鉴定房屋位于元谋县人民法院对面，临街，被申请人称前后两幢房屋相连，临街房屋面积1900.48m²，准备做酒店，通水电，1层为酒店大堂，2-7层为酒店客房，主体工程已完工，2层无隔墙，3-6层有隔墙，7层未完工，通道至房间铺地砖，套装门，3-6层石膏板吊顶，铝合金窗框已做。

2、小区配套：

房屋位于元谋县法院正对面，交通便利。

3、鉴定计算

本次对房屋采用假设开发法进行评估。

4、测算过程

假设开发法计算的基本公式为：

在建工程价值=续建完成后价值-在建工程取得税费-续建成本-销售费用-销售税费-续建利润

(1) 续建完成后价值

鉴定房屋建成后准备做酒店，本次鉴定按该用途进行估算。

房地产评估价格= $A \div r \times [1 - 1 \div (1+r)^n]$

式中：A—房地产年纯收益；r—房地产报酬率；n—剩余收益年限

①年经营总收益

按照估价对象目前的经营状况进行测算，每年营业收入按365天计算，宾馆目前主要收入项目如下：

宾馆客房收益

根据宾馆客房数量、相应门市价格表、折扣率、入住率，求得年宾馆客房有效毛收入。

即客房有效毛收入=客房数×每天客房报价×折扣率×入住率

房价测算

鉴定人员通过对估价对象为县城宾馆，根据周边类似宾馆房价、房价折扣率、入住率等相关信息，其具体情况如下：

项目	参考对象A	参考对象B	参考对象C	委估资产
酒店	元谋鑫来源宾馆	元谋红房子快捷酒店	元谋锦秀宾馆	
地点	元谋元通街8号	元谋元通街	元谋元通街岔街	元谋县圆通街
日期	2019.01.11	2019.01.11	2019.01.11	2019.01.11
单间房价	67元/间	79元/间	99/间	
个别因素调整	1.00	0.90	0.80	
区位调整	1.00	0.95	0.85	
调整后单价	67.00	67.55	67.32	
委估对象房价				67.00

年收入见下表：

客房类型	间数	收费	房价折扣率	折后价	日收入
	(间)	(元/间.天)	(%)	(元/间.天)	(元)
单间	54	67.00	100%	67.00	3,618.00
小计	54	---	---	---	3,618.00
日收入总计(元)	3,618.00				
平均入住率	70%				
年有效毛收入总计(元)	924,399.00				

备注：全年按 365 天计算。

年经营总收益=客房收益

=924,399.00 元

②年经营总费用

a. 房产税，指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳房产税，依据《中华人民共和国房产税暂行条例》，自用的房地产房产税以房产原值一次减除 10%—30%后的余值为计税依据，税率按 1.2%缴纳，考虑估价对象的实际情况，综合确定按房屋重置成本总价 2,715,851.09 元（计算过程详见重置成本计算表）作为计税基数，结合重置成本法的计算结果，

则房产为：

$$\text{房产税} = 2,715,851.09 \times (1-30\%) \times 1.2\% = 22,813.15 \text{ 元}$$

重置成本计算表

序号	费用名称	取费说明	费率 (%)	费用金额
1	直接工程费	人工费+材料费+机械费		2,300,531.04
1.1	人工费	人工费		287,293.44
1.2	材料费	材料费+主材费		1,966,135.21
1.3	机械费	机械费		47,102.40
2	措施费	通用措施费+专业措施费		62,869.31
2.1	通用措施费	通用措施费		62,869.31
2.2	专业措施费	专业措施费		-
3	其他项目费	其他项目合计		-
4	管理费	人工费+机械费*8%	33	96,050.34
5	利润	人工费+机械费*8%	20	58,212.33
6	规费	工程排污费+社会保障及劳动保险金+危险作业及意外伤害保险费		108,631.44
6.1	工程排污费			8,758.51
6.2	社会保障及劳动保险金	人工费合计(预算价)	26	74,696.29
6.3	危险作业及意外伤害保险费	直接工程费+措施费+其他项目费+管理费+利润	1	25,176.63
7	税金	直接工程费+措施费+其他项目费+管理费+利润+规费	3.41	89,556.64
8	建安工程造价	直接工程费+措施费+其他项目费+管理费+利润+规费+税金		2,715,851.09

b. 管理费，指管理人工工资、福利、燃料费、摊销低值易耗品、服装费、洗涤费、水电费、物料消耗、广告宣传费、清洁卫生费、折旧、其他。本次管理费用取年总收益水平的 15%。

c. 有关税费

项目	计算公式
增值税	不含税营业收入×5%
城市维护建设税	增值税×5%
教育费附加	增值税×3%
地方教育费附加	增值税×2%
保险费	营业收入×0.1%

d. 年经营总费用

$$\begin{aligned}
 \text{年经营总费用} &= \text{管理费用} + \text{房产税} + \text{有关税费} \\
 &= 924,399.00 \times 15\% + 22,813.15 + [924,399.00 \div (1+5\%) \times 5\% \\
 &\times (1+5\%+3\%+2\%)] + 924,399.00 \times 0.1\% \\
 &= 211,758.51 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

③ 年经营纯收益

$$\begin{aligned}
 \text{年经营纯收益} &= \text{年经营总收益} - \text{年经营总费用} \\
 &= 924,399.00 - 211,758.51 \\
 &= 712,640.49 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

④ 商业利润，由于宾馆物业的经营收益是通过房地产、宾馆设施、经营管理水平、人员服务和宾馆商誉等无形资产共同产生，评估过程中需要剥离出除房地产本身产生的经营收益和利润，根据市场调查，酒店行业商业利润率在 5%—15% 之间，考虑到宾馆经营效益一般，我们取商业利润为 10%。

$$\begin{aligned}
 \text{商业利润} &= \text{年经营纯收益} \times 10\% \\
 &= 712,640.49 \times 10\% \\
 &= 71,264.05 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

⑤ 房地产年纯收益

$$\begin{aligned}
 \text{房地产年纯收益} &= \text{年经营纯收益} - \text{商业利润} \\
 &= 712,640.49 - 71,264.05 \\
 &= 641,376.44 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

⑥ 报酬率的确定

采取累加法确定估价对象的报酬率，即房地产报酬率等于无风险报酬率加上风险报酬率。无风险报酬率取一年期定期存款利率（即 1.75%），风险报酬率是指承担额外的风险所要求的补偿，即超过无风险报酬率以上部分的报酬率，由于当前房地产政策变动较快，房地产投资存在一定的风险，并且考虑目前的通货膨胀和一定的风险利率，综合分析商业用途房地

产风险调整值在 3.5%—8.5%，本次评估风险调整值取平均值 6.50%。

$$\text{报酬率} = 1.75\% + 6.50\% = 8.25\%$$

⑦收益年限的确定

根据国用土地使用证记载，土地用途城镇单一住宅用地，使用权面积 405.00m²，至鉴定基准日剩余年期为 59 年。确定委估物业的收益年限为 59 年。

⑧房地产评估价格

$$\begin{aligned} \text{房地产评估价格} &= A \div r \times [1 - 1 \div (1+r)^n] \\ &= 641,376.44 \div 8.25\% \times [1 - 1 \div (1+8.25\%)^{59}] \\ &\approx 7,701,900.00 \text{ 元 (770.19 万元)} \end{aligned}$$

(2) 在建工程取得税费

在建工程买房需缴纳的税费为购买价的 3%

$$\text{在建工程取得税费} = V \times 3\% = 0.03V \text{ 万元}$$

(3) 续建成本

在建工程为框架结构，根据该类结构房屋建造成本和鉴定房屋工程形象进度，计算续建成本。（完工进度按 80%考虑）

$$\begin{aligned} \text{续建成本} &= 1,500.00 \times 1900.48 \times 20\% \div 10000 \div (1+8.25\%)^{0.5} = \\ &54.80 \text{ 万元} \end{aligned}$$

(4) 销售费用

销售费用比例参照同类项目取 3%。

$$\begin{aligned} \text{销售费用} &= 92.44 \div 8.25\% \times (1 - (1+8.25\%)^{-58}) \times 3\% \div (1+8.25\%)^{-1} \\ &= 36.02 \text{ 万元} \end{aligned}$$

(5) 销售税费

销售税费比例参照同类项目取 6%。

$$\text{销售税费} = 770.19 \times 6\% = 46.21 \text{ 万元}$$

(6) 续建利润

$$(82.20 + 0.03V) \times 10\% \times 1 + (36.02 + 46.21) \times 10\% \times 0.5 = 9.59 +$$

0.003V

在建工程价值=续建完成后价值-在建工程取得税费-续建成本-销售费用-销售税费-续建利润

$$V=770.19-0.03V-54.80-36.02-46.21-9.59-0.003V$$

$$V=603.65 \text{ 万元}$$

七、鉴定意见

经过上述计算：

崔云位于元谋县元马镇圆通街房屋价值为¥:6,036,500.00(人民币大写：陆佰零叁万陆仟伍佰元整)。

八、特别事项说明

1、本意见书所称“鉴定价值”系指我们对所鉴定对象在鉴定基准日之状况和外部经济环境前提下，为本意见书所列明的目的而提出的公允估值意见。本次鉴定范围只以相关当事人现场核对确认的鉴定范围为准。

2、本项鉴定是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，本中心及参加鉴定工作的全体人员与鉴定委托方之间无任何特殊利害关系，鉴定人员在鉴定过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

3、鉴定对象的产权归属，本中心不发表意见。

4、鉴定房屋为崔云和杨秋艳共同共有。

5、本次鉴定未考虑转让时应缴纳的相关税费。

6、本次鉴定价值未考虑将房产快速变现的情况。

7、本次鉴定价值为房地合一价值。

九、价值鉴定意见有效的其他条件说明

1、本意见书所列之鉴定意见只在基准日后一年内有效，超过此时限鉴定结果即自动失效。

2、本意见书仅限用于本次鉴定目的，不对其它方面用途负责。

3、本意见书中的分析、意见和结论是鉴定人员公正的专业分析、意见和结论。受鉴定人员自身能力的限制，也受到以下假设和限制条件的限制。

(1) 假设条件

鉴定房地产无质量瑕疵。

鉴定房地产的价值将保持稳定。

不考虑特殊买家的额外出价。

不考虑可能影响房地产使用权价值的负有法律义务性质的开支的约束。

(2) 对鉴定价值，基于以下假设条件

自愿销售的买主有充分的洽谈交易时间，能综合考虑房地产市场行情并进行议价。

估价对象能在公开市场上自由转让。

无不可抗力及其他意外费用。

十、鉴定意见书法律效力

本鉴定意见书的使用权归委托方所有，未经本中心允许，鉴定意见书的全部或部分内容不得向任何单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体上。

十一、鉴定意见书提出日期

本鉴定意见书提出交委托方时间为2019年2月19日。

(本页无正文)

鉴定人：尤 旭



《司法鉴定人执业证》证号：530105038113

鉴定人：卢 华



《司法鉴定人执业证》证号：530105038044

云南鼎丰司法鉴定中心
二〇一九年二月十九日



备查文件

本备查文件仅供委托方用作了解鉴定有关情况。未经本中心同意，不得将本备查文件的全部或部份内容提供给其他单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

- 1、鉴定委托书（复印件）；
- 2、机构资质资格证书（复印件）；
- 3、鉴定人员资格证书（复印件）；
- 4、现场勘验记录及照片（复印件）；
- 5、房屋所有权证（复印件）。

18-1986

云南省元谋县人民法院司法评估委托书

(2018)云 2328 委评字第 21 号



委托单位 (盖章)	元谋县人民法院		(联系人: 杨映华 13330563622)		
申请人姓名	尤翠兰	性别	女	年龄	
身份证号码		住址			
委托日期	2018 年 12 月 7 日	受委托单位 联系电话	0871-64606661		
受委托单位	云南鼎丰司法鉴定中心				
案情摘要					
送检目的要求	对崔云位于元谋县元马镇圆通街房屋一幢房屋价格进行评估。				
既往鉴定情况	无				
附送检材料	(详见对外委托工作交接表目录)				
申请人联系电话	尤翠兰: 13708788276				
被申请人联系电话	崔云: 13987863020				

27

云南鼎丰司法鉴定中心

现场勘验记录表

第 1 页共 1 页

(2018)云鼎鉴司字第 1986 号

项目名称			
勘验地点	元马镇元通街	勘验时间	2019.1.11
参加人员	单 位 名 称	签 名	
申请人	龙翠兰		
被申请人	崔云		
委托方	元谋县人民法院		
鉴定机构	云南鼎丰司法鉴定中心	龙旭	龙白琳

内容提要:

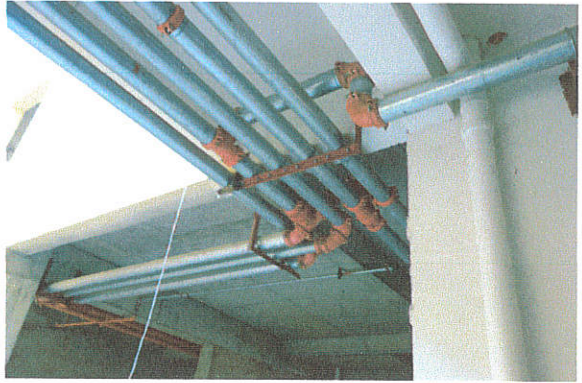
被鉴定房屋位于元谋县元马镇元通街, 登记时间 2016 年 6 月 13 日, 规划用途住宅, 总层数 7 层, 建筑面积 1900.48 m², 房屋所有权人崔云, 共有情况共同共有, 房产证九房字第 S16650 号, 土地使用权人崔云, 座落元谋县元马镇元通街, 地类: 城镇单一住宅用地, 使用权利类型出让, 使用权面积 465 m², 终止日期 2077 年 12 月 18 日, 元国用(2010)第 0150 号。

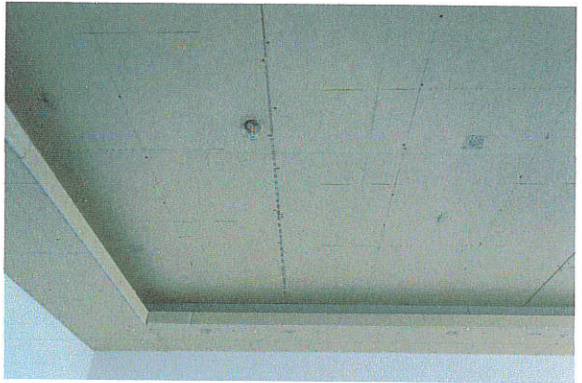
现场勘验情况:

被鉴定房屋位于元谋县人民法院正对面, 临街, 被申请人称前后两幢房屋连接, 临街总幢建筑面积 1900.48 m², 准备做酒店, 水电通, 一楼为楼店大堂, 2 至 7 层为酒店住房, 主体工程已完工, 3 至 6 层已砌墙, 2 层未砌墙, 7 层未完工, 直至至房顶铺地砖, 套袋门, 3 至 6 层石膏板吊顶, 3 至 6 层窗子铝合金窗框已做。

杨明华 2019 年 1 月 11 日

现场勘验照片：





60



中华人民共和国
房屋所有权证

61

根据《中华人民共和国物权法》，房
屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的
证明。

登记机构



FANGWUSUOYOUQUANZHENG

62

房权证 元房 字第 S16650 号

房屋所有权人	崔云			
共有情况	共同共有			
房屋坐落	元谋县元马镇元通街			
登记时间	2016年6月 13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
	7	1900.48		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	2328101-02-49	出让	2077-12-18 至 止	

63

房屋坐落
房屋用途
房屋结构
房屋层数
房屋面积
房屋所有权人
房屋共有权人
房屋使用人
房屋管理人
房屋出租人
房屋承租人
房屋抵押人
房屋抵押权人
房屋查封人
房屋查封法院
房屋查封日期
房屋查封期限
房屋查封原因
房屋查封解除日期
房屋查封解除法院
房屋查封解除原因
房屋查封解除日期
房屋查封解除法院
房屋查封解除原因

附 记

该房屋属崔云，杨秋艳，共同共有。

填发单位（盖章）



64

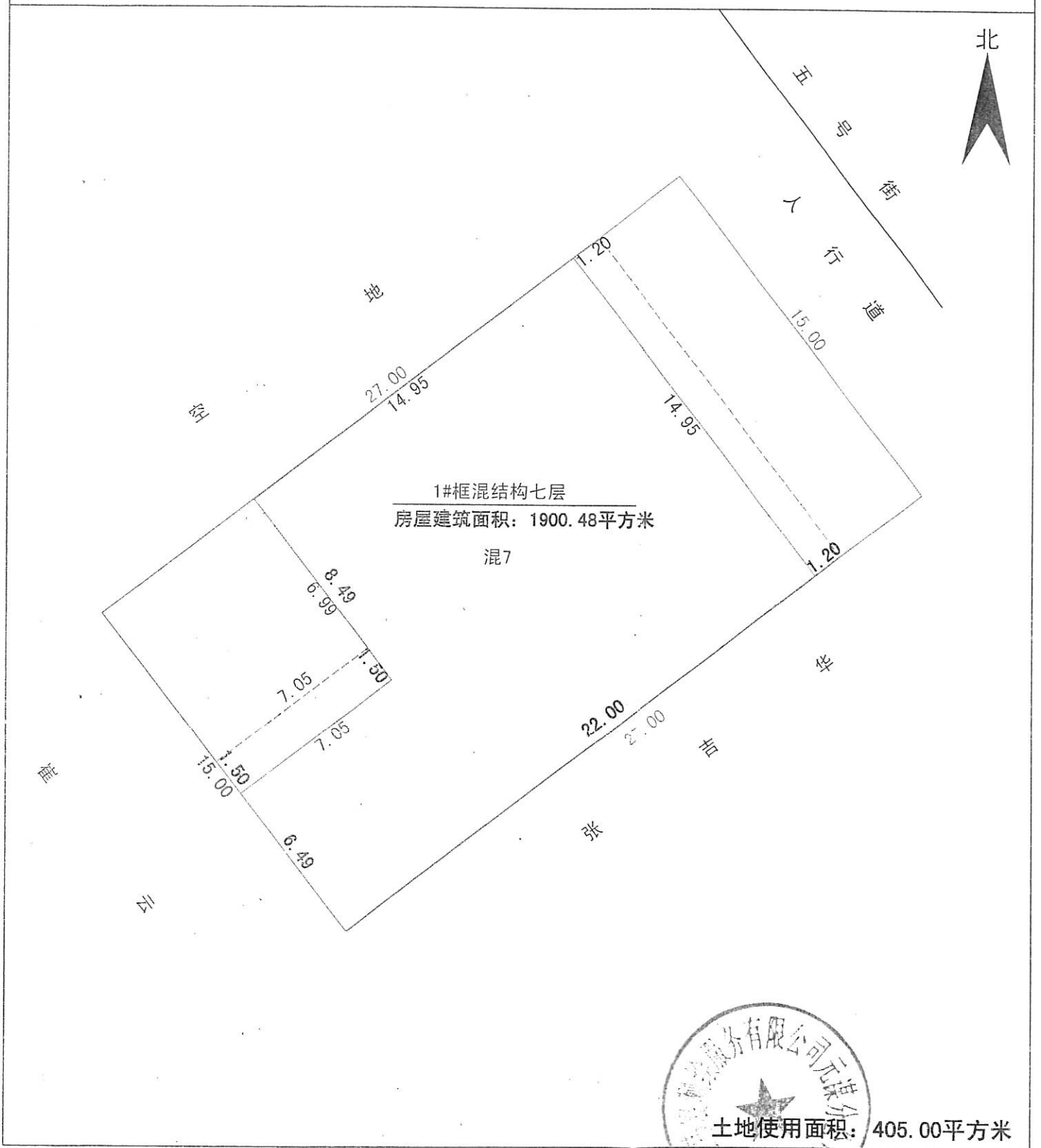
房产分户平面图

单位: m.m²

土地证号: 元国用(2010)第0150号

房屋位置: 元谋县元马镇元通街

产权人: 崔云



楚雄伟宸测绘服务有限公司



土地使用面积: 405.00平方米

日期: 2016年5月24日

绘图员: 文春晓

1:200

65



中华人民共和国
国有土地使用证

66

元 国用 (2010) 第 0150 号

土地使用权人	崔云		
座 落	元谋县元马镇元通街		
地 号	532328101-00-02-4 9	图 号	0
地类 (用途)	城镇单一住宅用 地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2077年12月18日
使用权面积	405.00 M ²	其中	独用面积 405.00 M ²
			分摊面积 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》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，对土地使用权人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。

元谋县 人民政府 (章)

2010 年 05 月 12 日

37

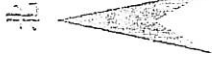
宗地图

单位: 厘米

宗地编号:

权利人: 崔云

地籍图号:



五 号 街

崔正坤	空地	崔云	王正林
11	12	13	14
15.00	9.00	15.00	9.00
空地		崔云	王正林
17	18	19	20
26.50	9.00	9.00	9.00
恩利菊	空地	崔云	王正林
21	22	23	24
9.00	9.00	9.00	9.00

J1-D7-L1
J4-J5-L4

面积: 344.5平方米



绘图员: 唐费华

1:500

绘图日期: 2010年1月20日

云南玉溪弘力土地资产评估有限公司

68

记 事

532328101 (2010) 124.

附
图
粘
贴
线

登 记 机 关

证 书 监 制 机 关

元谋县国土资源局

(章)

2010 年05 月05 日



No. 017792752