**云南弘诚司法鉴定所**

**司法鉴定意见书**

司法鉴定许可证号：532909017

**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依据，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：云南省大理经济开发区宾川路息龙公寓97001幢A-1号

（邮政编码：671000）

联系电话：0872-2257239

**云南弘诚司法鉴定所关于对南涧县人民法院委托涉及《南土国用（98）字第0130号》地块的土地使用权及地上构建筑物拍卖底价司法鉴定意见书**

编号：云南弘诚司法鉴字【2018】126号

**一、基本情况**

**（一）委托人：**南涧彝族自治县人民法院

**（二）委托鉴定事项：**

南涧彝族自治县人民法院执行的申请执行人南涧县彝族自治县农村信用合作联社与被执行人杨晓华、李建花、方成华金融借贷合同纠纷一案涉及对被执行人方成华所有的南土国用（98）字第0130号及被执行人杨晓华所有的南土国用（2013）第93号两宗国有土地使用权及地上构建筑物进行价格评估鉴定。

**（三）鉴定目的：**

为委托方执行案件确定鉴定对象土地使用权及地上构建筑物拍卖底价提供价值参考依据。

**（四）受理日期：**

二〇一八年十月九日。

**（五）鉴定日期：**

二〇一八年十月十七日。

**（六）鉴定地点：**

南涧县南涧镇大嶺冈委托地块现场及云南弘诚司法鉴定所本部。

**（七）现场勘察在场人员：**

南涧彝族自治县人民法院：施亚平；申请执行方：曹红斌；被执行人：李建花；司法鉴定机构人员：施江涛 、薛荣莉；

本所司法鉴定人员、南涧彝族自治县人民法院人员及相关当事人员于2018年10月17日在鉴定对象现场参加资产清查核实，并已在勘察核实记录上签字确认。

**二、基本案情**

申请执行人南涧县彝族自治县农村信用合作联社与被执行人杨晓华、李建花、方成华金融借贷合同纠纷一案，南涧彝族自治县人民法院于2017年12月25日作出:（2017）云2926民初631号民事判决书，判决由被执行人杨晓华、李建花、方成华于法律文书生效后给付申请执行人南涧县彝族自治县农村信用合作联社借款本金及相应罚息。法律文书生效后，因被执行人杨晓华、李建花、方成华未按期履行偿还义务，申请执行人南涧县彝族自治县农村信用合作联社向南涧彝族自治县人民法院申请强制执行。现南涧彝族自治县人民法院执行:（2018）云2926执176号执行裁定书,对被执行人方成华所有的南土国用（98）字第0130号及被执行人杨晓华所有的南土国用（2013）第93号两宗国有用地土地使用权及地上构建筑物强制拍卖，为确定拍卖对象的拍卖底价，南涧彝族自治县人民法院委托我所对该两宗土地使用权及地上构建筑物进行拍卖底价评估鉴定。

**三、鉴定资料摘要**

1、云南省南涧彝族自治县人民法院出具的司法鉴定委托书: （2018）云2926执176号；

2、云南省南涧彝族自治县人民法院民事判决书:（2017）云2926民初631号；

3、云南省南涧彝族自治县人民法院裁判文书生效证明:（2017）云2926民初631号；

4、云南省南涧彝族自治县人民法院执行裁定书:（2018）云2926执176号；

5、鉴定对象的《国有土地使用证》南土国用（98）字第0130号；

6、现场勘察记录；

**四、鉴定过程**

**（一）评估鉴定依据**

1、鉴定估价所依据的有关法律、法规和部门规章：

（1）《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，2007年10月1日起施行）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2004年8月28日修订）；（3）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2007年8月30日修订）；

（3）《中华人民共和国城市土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第256号，1999年10月1日起施行）；

（4）《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第50号，1995年10月1日起施行）；

（5）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第055号，1990年5月19日起施行）；

（6）《云南省土地管理条例》（由云南省第九届人民代表大会常务委员会第十一次会议于1999年9月24日审议通过，自公布之日起施行）；

（7）《云南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（一九九三年三月十六日云南省人民政府发布）；

2、鉴定估价采用的技术规程

（1）中华人民共和国国家标准GB/T 50291-2015《房地产估价规范》；

（2）中华人民共和国国家标准GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

（3）中华人民共和国标准国家GB/T18508—2014《城镇土地估价规程》；

（4）《司法鉴定程序通则》（国家司法部令第132号，自2016年5月1日起施行）；

3、委托方提供的有关资料

（1）云南省南涧彝族自治县人民法院出具的司法鉴定委托书: （2018）云2926执176号；

（2）鉴定对象的《国有土地使用证》南土国用（98）字第0130号；

4、取价依据

(1)市场调查询价;

(2)本所收集的其他相关价格信息;

**（二）评估鉴定原则**

1、独立、客观、公正原则

鉴定机构有完全独立性，鉴定机构和鉴定人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2、价值时点原则

鉴定估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

3、合法原则

土地评估鉴定应以估价对象的合法权益为前提进行。土地估价是一项技术性、政策性都很强的工作，合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以土地权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

4、最高最佳利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

5、替代原则

地价遵循替代规律，其宗地的土地价格，受其相同使用的宗地，即同类型具有替代可能的宗地价格所牵制。有相同使用价值、有替代可能的宗地之间会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

6、预期收益原则

商品的价格是由反映该商品将来的总收益所决定的，土地的价格也是受预期收益形成因素的变动所左右。土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。因此，在土地估价时必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形式及政策规定对土地市场的影响进行分析和预测，预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

7.贡献原则

土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可以由土地对土地收益的贡献大小来决定。

1. **鉴定对象概述**

本案共涉及被执行人方成华所有的南土国用（98）字第0130号及被执行人杨晓华所有的南土国用（2013）第93号两宗国有土地。由于两宗地块地理位置、土地使用权类型不同，应委托方要求为方便拍卖、处置，所以分别对其出具司法鉴定意见。

本司法鉴定意见书是以被执行人方成华所有位于南涧县南涧镇大嶺冈《国有土地使用证》：南土国用（98）字第0130号宗地为鉴定对象的司拍卖底价司法鉴定意见。鉴定范围包括宗地土地使用权价值及地上构建筑物价值。经现场勘查：鉴定对象目前整体作庭院式住宅使用，地上现有一幢163.35平方米土木结构房屋，一幢31.54平方米砖混结构房屋，附属设施包括：砖砌围墙、砖混结构大门、院内树木等。宗地四至：西北临空地；东南临巷道；西南与东北面临其他户宗地；土地等级：住宅Ⅱ级。宗地红线外基础设施条件：“四通”（即通路、通水、通电、通讯）及宗地红线内场地平整。

1. 区位因素分析

鉴定估价对象位于南涧县南涧镇大嶺冈，南涧镇为南涧县县城所在地，镇辖区东与 [弥渡县](https://baike.sogou.com/lemma/ShowInnerLink.htm?lemmaId=149375&ss_c=ssc.citiao.link" \t "https://baike.sogou.com/_blank)接壤，南与 [拥翠乡](https://baike.sogou.com/lemma/ShowInnerLink.htm?lemmaId=7148998&ss_c=ssc.citiao.link" \t "https://baike.sogou.com/_blank)、 [宝华镇](https://baike.sogou.com/lemma/ShowInnerLink.htm?lemmaId=64744365&ss_c=ssc.citiao.link" \t "https://baike.sogou.com/_blank)相连，西与 [乐秋乡](https://baike.sogou.com/lemma/ShowInnerLink.htm?lemmaId=8521890&ss_c=ssc.citiao.link" \t "https://baike.sogou.com/_blank)、 [巍山县](https://baike.sogou.com/lemma/ShowInnerLink.htm?lemmaId=149429&ss_c=ssc.citiao.link" \t "https://baike.sogou.com/_blank) [巍宝山乡](https://baike.sogou.com/lemma/ShowInnerLink.htm?lemmaId=71587765&ss_c=ssc.citiao.link" \t "https://baike.sogou.com/_blank)交界，北与巍山县、弥渡县毗邻，是全县的政治、经济、文化中心。南涧镇大嶺冈地处县城北部边缘地带，该区域为自建住房居住集中区域。鉴定对象处在该区域最外侧，鉴定对象以外为耕地及其他未利用土地。区内道路相对较窄，环境条件一般，公共配套服务设施基本完善，鉴定对象所在区域内有南涧县民族中学、南涧县示范小学、南涧一中、涧西佳园小区等单位，区内水、电、路、讯等各项基础设施成熟完善。整体上看，该处在地理位置、道路通达度、交通便捷度、基础设施配套等方面的条件一般。

1. 实物状况分析

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 土地实物状况描述 | 土地使用权人 | 方成华 | 面积 | 205.9平方米 | |
| 坐落 | 南涧县南涧镇大嶺冈 | | | |
| 用途 | 住宅 | 临路条件 | | 临巷道 |
| 形状 | 长方形 | 基础设施  完备程度 | | 基本完善 |
| 地形地势 | 局部有高差 | 开发程度 | | 宗地外已达“四通”，宗地内土地平整 |
| 地上构  建  物  实  物  状  况  描  述 | 坐落 | 南涧县南涧镇  大嶺冈 | 规模 | | 总建筑面积约  194.89平方米 |
| 用途 | 住宅 | 外墙 | | 土木结构：刷白；  砖混结构：贴瓷砖 |
| 所在楼层 | 土木结构：1-2层  砖混结构：1层 | 空间布局 | | 平面 | |
| 总层数 | 土木结构：2层  砖混结构：1层 | 设施及设备 | | 通：水、电 | |
| 建筑结构 | 土木结构、砖混结构 | 维护状况 | | 维护及保养状况一般 | |
| 朝向 | 砖木结构：东南向  装混结构：西北向 | 装修类型 | | 普通装修 | |
| 建成时间 | 不祥 | 完损状况 | | 约八成新 | |
| 类型 | 庭院式住宅 | 其他 | | - | |
| 经现场勘察，鉴定对象地上构建筑物内容及装修情况如下：  1.土木结构房屋：面积163.35平方米，双坡筒板瓦屋面，层数2层，房屋外墙刷白，内墙乳胶漆墙面，地面铺设地板砖、部分木地板，顶部为宝丽板吊顶，一层正面外墙贴瓷砖，铝合金门窗、内门为木门包门套。  2.砖混结构：面积31.54平方米，层数1层，外墙贴瓷砖，内墙面刮仿瓷，套装木门，铝合金窗，地面铺地板砖。  3.附属设施：砖混结构大门、砖砌围墙、院内树木等。 | | | | | |

3、权益状况分析

（1）土地使用权：鉴定对象现持有《国有土地使用证》：南土国用（98）字第0130号，土地使用权人：方成华；座落：南涧县南涧镇大嶺冈；地号：（2）-34；图号：71.20-01.00；地类（用途）：住宅用地；使用权类型：划拨；使用权面积：205.9m2（约0.31亩），终止日期：无。土地使用权权属完整，产权清晰。

（2）地上构建筑物所有权：地上主要建有一幢砖木结构房屋及一幢砖混结构房屋整体作居住使用，地上房屋尚未办理相关房屋产权登记手续。

**五、分析说明**

**（一）价值时点**

鉴定意见书以现场查勘之日为价值时点，即2018年10月17日。

**（二）价值定义**

司法鉴定意见书的鉴定估价结果是指估价鉴定对象在满足鉴定估价假设和限制条件下于价值时点进行司法拍卖的土地使用权及地上构建筑物拍卖底价。

**（三）鉴定估价的假设和限制条件**

1、本鉴定意见书中评估鉴定价格的确定，基于这样的假设。

（1）房地产市场发展正常，价格水平相对稳定，物业能进入市场自由交易；但考虑到鉴定对象为法院拟查封处置财产，予以拍卖方式快速变现，因存在短期内强制处分、价值量大、需求面较小、潜在购买群体受到限制及心理排斥等因素影响，快速变现价格与正常市场价格存在一定的差异程度，最可能实现的价格一般比市场价格要低，所以鉴定价格适当考虑了快速变现可能造成的价值减损。

（2）鉴定对象划拨类型土地使用权能够获得政府批准可以进行交易。本鉴定意见书中对鉴定对象评定的价格与发生所有权变更时有可能补偿、缴纳或支付的任何费用无关。

（3）本鉴定意见书中评定的价格包含鉴定范围内的土地使用权及地上建筑物价格。

（4）鉴定估价对象在价值时点处于完好状态并满足基本使用功能，能够按照规划用途在合理的使用期限持续有效的使用。

（5）委托方提供了《国有土地使用证》，未能提供地块相关建设用地规划指标，鉴定过程中涉及地块相关建设指以地块现状使用情况并参照周边同类地块开发利用情况综合确定其相关建设指标为假设前提，具体规划指标应以相关政府审批为准。

（6）《国有土地使用证》证载内容中未明确载明使用权类型，经到南涧县国土部门询证，鉴定对象土地使用权类型为划拨用地，本次鉴定评估以划拨土地使用权类型为前提。

（7）本鉴定意见书中对鉴定对象土地使用权价格为划拨土地使用权类型条件下的价格，已考虑土地使用权出让金，出让金具体指“土地增值收益中属于政府收益的部份”，是土地所有权的经济表现。划拨土地使用权价格与出让土地使用权取得价格之间的差异主要在于有没有缴纳土地增值收益中属于政府收益的部份（出让金）。

**（四）需要特殊说明事项**

1、我们已经对鉴定估价对象进行了实地勘察，现场勘察日期为2018年10月17日，现场参加人员为南涧彝族自治县人民法院工作人员施亚平；申请执行方曹红斌；被执行方李建花；鉴定估价机构云南弘诚司法鉴定所人员施江涛、薛荣莉。

2、委托估价方提供了估价对象的《国有土地使用证》：南土国用（98）字第0130号。本意见书以鉴定估价所需资料的真实性、准确性与合法性为前提。

3、经现场勘察，地上建有一幢砖木结构房屋及一幢砖混结构房屋整体作住宅使用。地上房屋未进行过产权登记，根据《城市房地产管理法》第32条规定：“房地产转让、抵押时，房屋的所有权和该房屋占用范围内的土地使用权同时转让、抵押”。反之，土地使用权转让、抵押时，地上构建筑物所有权同时转让、抵押。因此，本次鉴定范围包括有产权证的土地使用权及宗地内未进行产权登记的地上构建筑。

4、委托方提供《国有土地使用证》，经国土部门查询，土地使

用权类型为划拨。划拨土地使用权无限期使用，在二级市场上受到诸多限制。出让土地使用权包含占有、使用、收益、处分四项权能。划拨土地使用权可以占有、使用、收益，但无处分权。1992年3月8日[1992]第一号令颁布《划拨土地使用权管理暂行办法》，该办法第五条明确规定，“未经市、县人民政府土地管理部门批准并办理土地使用权出让手续，交付土地使用权出让金的土地使用者，不得转让、出租、抵押土地使用权”。

5、鉴定对象使用权类型为划拨用地，划拨土地没有经过一级土地市场，在求取进入二级市场的市场价格评估时需要充分考虑其特殊性，但必须遵守土地估价的一般原则。本次鉴定评估先将划拨土地假设成可以在公开市场上自由转让的出让土地，并由此确定价格。只有在此假设前提之下，评估时才能符合替代原则、预期收入原则、最有效使用原则及供给与需求原则等。

6、本次评估鉴定限于专业技术原因，未对地下管网、通道、有害物质及地质结构进行详细考察和分析，若因该部分原因造成估价结果失实，本机构和估价人员不对由此引致的损失承担责任。

7、本次评估鉴定确定的结果未考虑国家宏观经济政策发生变化及不可抗力对土地价格产生的影响。

8、本次评估鉴定结果的确定：我们根据评估方法的适宜性、可信程度、可操作性，参考此次评估目的、估价对象所在区域地价水平、并结合估价师的经验等综合决定估价结果。本报告估价人员与委托估价方除委托估价关系外，无其他任何影响估价结果的关系。

9、本鉴定意见书中确定的价格具有时效性，是在相对应的价值时点下的价格，未扣除该房地产存在的优先受偿权，鉴定结果仅为委托方执行案件土地使用权及地上构建筑物拍卖底价提供价值参考依据，不对其他用途负责，我们提示委托方在办理案件过程中应注意本次鉴定对象存在的优先受偿权。

10、未经本所同意，不得向委托方之外的单位和个人提供本鉴定意见书；本意见书的全部内容或部分内容未经许可不得发表于任何公开媒体或作为其他用途使用。由于委托方或第三者使用鉴定意见书不当所造成的后果，与本鉴定所及鉴定人员无关。

11、没有其他人为本鉴定意见书签署人在鉴定估价过程中提供重要的专业帮助。

12、如发现本意见书中文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本鉴定所进行更正。

13、本鉴定意见书由南涧彝族自治县人民法院使用，云南弘诚司法鉴定所对本意见书鉴定估价结果有解释权。

**（五）鉴定估价方法**

遵照《城镇土地估价规程》、《房地产估价规范》现行国内通用的房地产、土地评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法（又称剩余法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照技术规程，根据当地地产市场发育情况，并结合估价对象的具体特点及估价目的等选择适当的估价方法。鉴定评估人员经过实地查看、调查收集资料，结合估价对象的实际情况分析，考虑到本次鉴定范围包括宗地土地使用权及地上构建筑物整体房地产价值鉴定，估价对象位于南涧县南涧镇大嶺冈属县城边缘地带，位置条件一般，临路条件较差，鉴定对象目前自建住房作为居住使用，已基本达到有效利用。所属区域内缺乏类似房地产市场交易情况，难以采用市场比较法进行整体房地产价值评估，鉴定人员结合鉴定对象所处区域位置条件、现状的特殊性，经过反复研究决定选用市场比较法对本次鉴定对象土地使用权进行评估，采用成本法对本次鉴定对象地上构建筑物进行评估。总体评估思路为：分别对鉴定对象土地使用权及地上构建筑物进行评估，最终把鉴定对象土地使用权评估价值与地上构建筑物评估价值相加得到整体的鉴定对象土地使用权及地上构建筑物价值。

1. 土地使用权：

鉴定对象位于南涧县南涧镇，南涧县县城城区同一供需圈范围内近年类似用途、规模的土地成交案例较多，可以选取足够成交案例进行比较分析，故选用市场比较法进行评估。市场比较法是以替代原则为依据，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地在评估时日地价的方法。其计算公式为：

待估宗地价格=比较案例价格×（待估宗地情况指数/比较案例宗地情况指数）×（待估宗地估价期日地价指数/比较案例宗地交易日期地价指数）×（待估宗地区域因素条件指数/比较案例宗地区域因素条件指数）×（待估宗地个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数）

2、地上构筑物

遵照国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，估价方法通常有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法四种，针对不同的估价目的和估价对象的状况的不同选用适宜的估价方法。鉴定评估人员经过实地查看、调查收集资料，结合估价对象的实际情况分析，决定选用成本法对本次地上构筑物进行评估。

成本法的本质是以建筑物的重新开发建设成本为导向求取估价对象的价值，成本法多用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下。根据对鉴定估价对象地上构筑物的现场勘查和实际状况，本次选用成本法对鉴定估价对象的地上构筑物进行评估是先分别求取地上构筑物在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取构筑物价值。

3、综合上述因素确定采用市场比较法对鉴定对象土地使用权进行评估，其次采用成本法对鉴定对象地上构建筑物进行评估。

**（六）鉴定作业日期**

二〇一八年十月十七日至二〇一八年十一月十七日

**（七）鉴定意见书应用的有效期**

本鉴定意见书应用有效期自意见书出具之日起为一年，使用期限自二〇一八年十一月十七日起至二〇一九年十一月十六日止。

**六、鉴定意见**

根据我国相关法律、法规、政策规定和贵院提供的相关资料，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的估价程序，选用公认的、科学的估价方法，经过详实的现场查勘、市场调查、询证与周密的分析计算，并结合估价经验，对鉴定估价对象的实际情况和影响鉴定估价对象价值的相关因素进行了认真细致的分析和测算，在满足本次鉴定估价的假设和限制条件的前提下，确定委托鉴定的土地使用权及地上构筑物在估价价值时点2018年10月17日的总价值为：**706,779.00元 （人民币大写：柒拾万零陆仟柒佰柒拾玖元整。**

鉴 定 评 估 结 果 表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 产权人 | 鉴定对象坐落 | 类型 | 用途 | 类型 | 面积（㎡） | 单价  （元/㎡） | 总价  （元） | |
| 方成华 | 南涧县南涧镇大嶺冈 | 土地价值 | 住宅 | 划拨 | 205.9 | 2322 | 478,100.00 | |
| 地上构筑物价值 | 含：163.35平方米土木结构房屋，31.54平方米砖混结构房屋，附属设施：砖砌围墙、砖混大门、树木等 | | | | 228,679.00 | |
| 合 计 | | | | | | | 706,779.00 |

**七、落款**

司法鉴定人 执业证号 鉴定人签字

施江涛 532909017003

薛荣莉 532909017004

**云南弘诚司法鉴定所**

**二〇一八年十一月十七日**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **方成华所属房屋部分评估测算表** | | | | | | | |
| 现场实测房屋幢号 | 根据现场实堪房屋 | 房屋实测建筑面积(㎡) | 房屋重置价(元/㎡) | 现场实堪房屋成新 | 其他修正系数 | 房屋评估价(元) | 备 注 |
| 1#房一层 | 土木结构一等，双坡青瓦顶 | 93.17 | 1100 | 0.8 | 1.09 | 89369 | 檐高2.8m调增+2%，正面贴瓷砖调增+1%，内墙乳胶漆调增+6%，综合修正系数=1+2%+1%-6%=1.09 |
| 1#房二层 | 土木结构一等，双坡青瓦顶 | 70.18 | 1100 | 0.8 | 1.07 | 66081 | 檐高2.65m调增+1%，内墙乳胶漆调增+6%，综合修正系数=1+1%+6%=1.07 |
| 2#房 | 砖混结构 | 31.54 | 1500 | 0.8 | 1.2 | 45418 | 檐高2.9m调增+2%，内墙仿瓷及贴瓷砖调增+8%，地面铺设地板砖调增+10%，综合修正系数=1+2%+8%+10%=1.2 |
| 合 计 | | 194.89 |  | | | 200868 |  |
| 说 明: | | | | | | | |
| 1、此说明表中房屋成新率根据现场实堪确定； | | | | | | | |
| 2、此表中的房屋重置价根据类似房屋测算数据取定； | | | | | | | |
| 3、此表中的其他修正系数根据房屋实际状况与类似结构测算依据综合确定（详见备注栏）。 | | | | | | | |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **方成华所属附属设施评估测算表** | | | | | |
| 附属设施及装饰项目 | 单位 | 工程量 | 市场重置完全单价 | 综合修正系数 | 评估价(元) |
|
|
| 1#房一层地板砖 | ㎡ | 49 | 90 | 0.8 | 3528 |
| 木地板 | ㎡ | 23.1 | 120 | 0.8 | 2218 |
| 宝丽板吊顶 | ㎡ | 74.9 | 40 | 0.8 | 2397 |
| 铝合金推拉门（补差） | ㎡ | 6.12 | 220 | 0.8 | 1077 |
| 铝合金窗（补差） | ㎡ | 3.6 | 160 | 0.8 | 461 |
| 实木门（含门套） | 檀 | 4 | 1000 | 0.8 | 3200 |
| 吊灯 | 盏 | 3 | 500 | 0.8 | 1200 |
| 二层铝合金窗（补差） | ㎡ | 14.45 | 160 | 0.8 | 1850 |
| 砖砌围墙（双面普粉） | m³ | 7.94 | 600 | 0.8 | 3811 |
| 围墙上板瓦顶 | m | 9.8 | 90 | 0.8 | 706 |
| 砖混结构大门（层高2.8m,成新率为0.7，面贴瓷砖调增+4%） | ㎡ | 3.36 | 1500 | 0.828 | 4173 |
| 双开铁大门 | ㎡ | 3.51 | 400 | 0.8 | 1123 |
| 围栏（高0.85m） | m | 2 | 180 | 0.8 | 288 |
| 葡萄树（盛果） | 棚 | 1 | 80 | 1 | 80 |
| 黄金叶（蓬径1.5m,高1.2m） | 棵 | 1 | 200 | 1 | 200 |
| 石榴树（盛果） | 棵 | 1 | 300 | 1 | 300 |
| 缅桂（胸径15cm） | 棵 | 1 | 1200 | 1 | 1200 |
| 合 计 |  | | | | 27811 |
| 注: 此表内市场重置价已含人工、材料及辅助材料等费用; | | | | |  |

**云南弘诚司法鉴定所**

**二〇一八年十一月十七日**

**八、附件**

1、云南省南涧彝族自治县人民法院出具的司法鉴定委托书: （2018）云2926执176号；

2、云南省南涧彝族自治县人民法院民事判决书:（2017）云2926民初631号；

3、云南省南涧彝族自治县人民法院裁判文书生效证明:（2017）云2926民初631号；

4、云南省南涧彝族自治县人民法院执行裁定书:（2018）云2926执176号；

5、鉴定对象的《国有土地使用证》南土国用（98）字第0130号；

6、现场勘察记录；

7、鉴定对象位置图、现场照片；

8、司法鉴定机构《司法鉴定许可证》复印件；

9、司法鉴定人资格证书复印件;