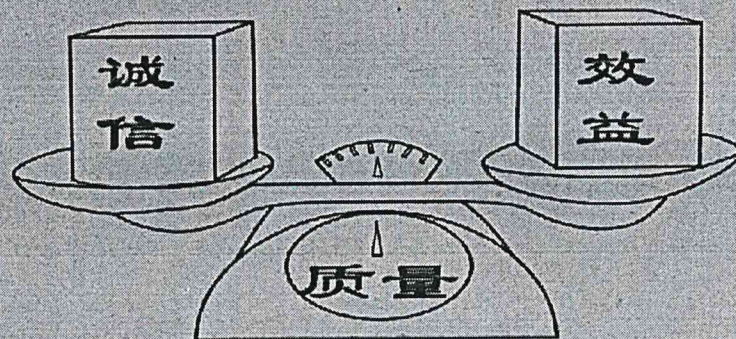


# 贵州皓天价格评估司法鉴定所

GUI ZHOU HAO TIAN JIA GE PING GU SI FA JIAN DING SUO

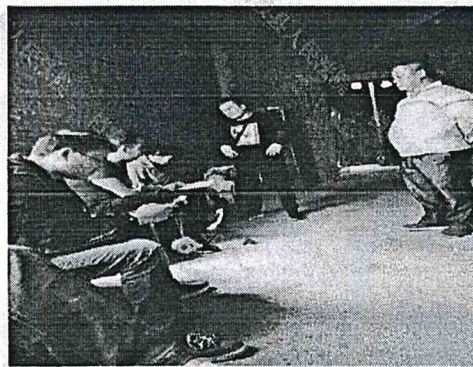
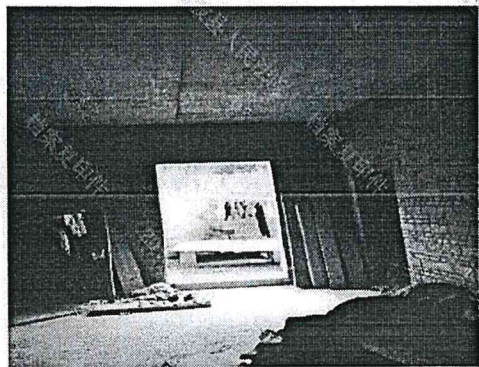
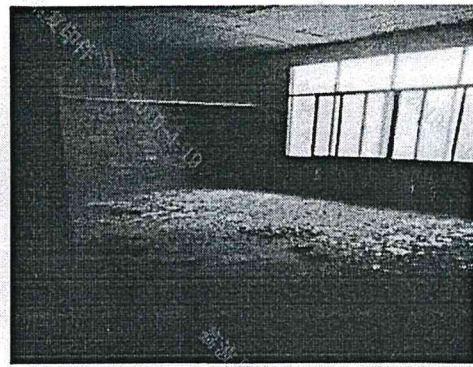
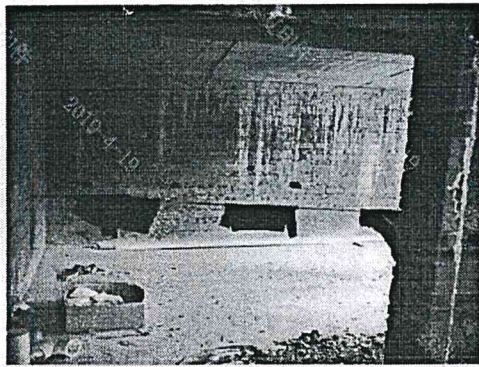
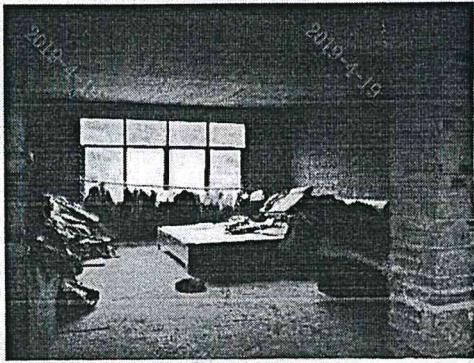
## 鉴 定 意 见 书

(2018)皓鉴字第 171 号



★公平 ★公正 ★客观 ★合理 ★合法

座机兼传真:0851-84614068



# 关于莫跃稳与覃秋琼争议房产的 评估鉴定意见

(2018)皓鉴字第 171 号

荔波县人民法院：

根据贵院(2018)黔 2722 民初 218 号《评估委托函》的委托，在贵院审理原告莫跃稳与被告覃秋琼离婚纠纷一案中，我所遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，依法对莫跃稳与覃秋琼争议房产一栋(该房屋为农村自建房，无相应的产权手续)进行了评估鉴定。现将评估鉴定情况综述如下：

## 一、评估标的

评估鉴定标的为莫跃稳与覃秋琼争议房产一栋。

## 二、评估目的

为委托方办理案件提供价格参考依据。

## 三、评估基准日

2018 年 4 月 27 日。(现场勘察日)

## 四、价格定义

鉴定意见所指的价格是：评估标的在评估基准日，采用公开市场价值标准，确定的客观合理的价格。

## 五、评估依据

(一) 法律法规及规范性文件

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国价格法》；

- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《贵州省建筑与装饰工程计价定额》（2016版）及相关配套文件；
- 6、《黔南州人民政府关于都匀等县市征地统一年产值标准和征地区片综合地价调整方案的批复》（黔南府函[2015]235号）；
- 7、《黔南州人民政府办公室关于公布黔南州2016年度被征地农民社会保障资金提取标准的通知》（黔南府办发[2015]81号）；
- 8、《贵州省涉案财物价格鉴定操作规程（试行）》。

（二）委托方提供的资料

- 1、（2018）黔 2722 民初 218 号《评估委托函》；
- 2、第一层《房屋平面图》复印件；
- 3、《土地转让协议》复印件。

六、评估方法

成本法（含房屋所占土地使用权价值）。

七、评估过程

我所接受委托后，成立了评估小组，制定了评估作业方案和作业程序，于2018年4月27日在委托方及双方当事人的参与下进行了详细的现场勘查，评估过程详见《评估鉴定技术说明》。

八、评估鉴定意见

经过测算，确定莫跃稳与覃秋琼争议房产一栋在评估基准日鉴定意见为¥409090元（人民币肆拾万零玖仟零玖拾元整）。

## 九、评估限定条件

- 1、委托方提供资料客观真实；
- 2、房屋建筑面积以《房屋平面图》结合我所现场核实测量的数据为准；
- 3、土地建筑面积以《土地转让协议》显示的为准；
- 4、本次评估鉴定意见未包含房屋内可移动物品的价格；
- 5、本次评估鉴定意见为现有市场价值，未考虑未来规划、拆迁等因素对标的价值的影响；
- 6、本次评估鉴定未考虑抵押担保及其他相关债权债务对标的价值的影响。

## 十、声明

- 1、评估鉴定意见受本报告中已说明的限定条件限制。
- 2、委托方提供资料的真实性由委托方负责。
- 3、评估鉴定意见仅对本次委托有效，不作他用，未经我所同意，不得向委托方和有关当事人之外的任何单位和个人提供，意见书的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。
- 4、评估机构和评估人员与评估标的以及有关当事人没有利害关系。
- 5、如对本次评估鉴定意见有异议，可于报告送达之日起 15 日内向本所提出重新评估、补充评估。
- 6、评估鉴定意见自评估基准日起一年内有效，即从 2018 年 4 月 27 日至 2019 年 4 月 26 日止的期限内有效。

6

### 十一、评估作业日期

2018年4月27日至2018年5月24日。

### 十二、评估机构

机构名称：贵州皓天价格评估司法鉴定所

机构资质证书号：520111080

法定代表人签字（盖章）：



### 十三、评估人员

司法鉴定人	执业证号	签字
张皓	520111080001	
蔡凯龙	520116080132	

### 十四、附件

- 1、（2018）黔 2722 民初 218 号《评估委托函》复印件；
- 2、《司法鉴定许可证》影印件；
- 3、《司法鉴定人执业证》影印件。

二〇一八年五月二十四日



## 评估鉴定技术说明

### 一、评估对象概况

#### (一) 房屋基本状况

根据现场勘察，该房屋主楼共三层，副楼共二层（厨房所在楼），均为砖混结构。现场经双方当事人同意，本次评估主楼建筑面积以第一层平面图为准，副楼建筑面积以我所现场测量的为准，并经过双方当事人的签字确认。

经过测算，主楼建筑面积为 434.52 m<sup>2</sup>，副楼建筑面积为 65.59 m<sup>2</sup>，本次评估总建筑面积为 500.11 m<sup>2</sup>。

#### (二) 土地基本状况

根据资料，房屋所占土地系通过转让所得，由于评估标的属于农村自建房屋，故本次评估土地性质认定为宅基地，若与实际不符，应进行重新评估。现场经过双方当事人同意，土地面积以《土地转让协议》确定的为准，为 227 m<sup>2</sup>。

#### (三) 现场勘察情况

根据现场勘察，评估标的位于荔波县拉邕村村委大楼旁，由一栋三层主楼及一栋两层副楼组成。其中主楼每层均为三室一厅两卫，其中第一层及第二层内部门均未安装、墙地面及顶面未抹灰找平、未装修；第三层门为安装、部分窗未安装、墙地面及顶面未抹灰找平、未装修。副楼第一层为厨房，未装修；第二层为杂物间，未装修。现场根据双方当事人意见，本次评估房屋内可移动的家具家电未纳入评估范围。

8

## 二、市场背景分析

荔波县，隶属黔南布依族苗族自治州，位于贵州省南部。东北与黔东南苗族侗族自治州的从江县、榕江县接壤，东南与广西壮族自治区的环江县、南丹县毗邻，西与独山县相连，北与三都水族自治县交界。面积 2431.8 平方千米，人口 18 万人(2016 年)。

荔波县属于中亚热带季风湿润气候区。气温分布的总趋势是南高北低。地势每升高 100 米，气温大致下降 0.55℃；河谷地带比同高度的山地，东西向槽谷比南北向槽谷，南坡比北坡，封闭型谷盆地比同高坡地气温高。全县年平均气温 18.3℃。全县常年最热月为 7 月，最冷月为 1 月。7 月平均气温为 27.0℃以下，极端最高气温不超过 40.0℃；1 月平均气温各地均在 5.5℃以上，极端最低气温在-10.0℃以上。

荔波地处贵州广西两省区的交界处，地形聚集了贵州高原和广西丘陵的综合优势，既有高山，也有丘陵，属于喀斯特地形地貌。荔波境内河流均属龙江水系归珠江流域。全县较大的河流水系有：打狗河水系（包括樟江干流和方村河支流）、三岔河水系和甲料河水系。全县集雨面积大于 20 平方千米，或河道长于 10 千米的河流共 30 条。县内河道总长 1048 千米，其中各河流主河道长 483.95 千米，河道密度 0.47 千米/平方千米。全县总面积中属上述三条水系的县内流域面积为 2375.1 平方千米。

2015 年，荔波县生产总值达 45.3 亿元，是 2010 年的 2.56 倍；其中三次产业增加值分别完成 8.76 亿元、12.92 亿元、23.62 亿元，比 2014 年增长 6.7%、12.6%、15.5%；财政总收入完成 5.55



亿元，比2014年增长6.01%，其中一般公共预算收入完成3.1亿元，比2014年增长14.45%；社会消费品零售总额9.88亿元，比2014年增长11.6%；金融机构存贷款余额53.26亿元、35.99亿元，比2014年增长23.41%、15.11%。规模以上工业增加值达13.01亿元，是2010年的3.37倍；固定资产投资达68.37亿元，是2010年的4.05倍；社会消费品零售总额达9.88亿元，是2010年的2.07倍；财政总收入达5.55亿元，是2010年的1.99倍；金融机构存贷款余额分别达53.26亿元、35.99亿元，是2010年的2.77、3.91倍。

荔波地处黔桂交界处，西有独山至荔波二级柏油路，至独山接贵新高等级公路达贵阳，行程仅需4.5小时。东有荔波至环江县德胜，达柳州的一级公路，行程约需6个小时。北有四级公路经三都达凯里，里程205千米。南有荔波至南丹达南宁公路，里程410千米。小七孔景区距贵州麻尾火车站35公里。西南航空公司支线荔波机场建在县城东，距县城仅13千米。全县公路通车里程1001千米，其中2010年新建和改造48.1千米。

2015年，荔波县建成通村油（水泥）路265公里，94%的建制村通客运车辆。全县减贫人口1.15万人，14个贫困村出列。完成改圈8978个、改厕11404座。驾荔高速、小七孔大道、环景区公路、国道243朝阳至脚村坳、省道312石灰坳至甲良等公路建成通车。8个乡镇文化站及公共电子阅览室、104个农家书屋、67个农民健身场所相继完成。完成保障性住房建设2520套、农村危房改造3118户、小康房118户，482套廉租房、3403套公租

房、1686 户棚户户区及 13007 户农村危房完成建设。甲良、茂兰、佳荣 3 所乡镇敬老院建成并投入使用，天怡健康养老中心、播尧敬老院完成主体工程。6 个小水电站、10 个病险水库除险加固、120 处农村饮水安全项目全面完工，有效解决 16.91 万人饮水安全问题。新建（改造）山塘水库 17 座、拦河堰 11 座、渠道 183.09 公里，完成河道治理 21.74 公里。

### 三、价格评估原则

- 1、合法原则
- 2、替代原则
- 3、最高最佳使用原则
- 4、时点原则
- 5、预期收益原则
- 6、客观、公正原则
- 7、综合分析原则

### 四、最高最佳使用分析

即在合法原则的前提下和工程技术水平允许的条件下，按评估对象的最佳使用状态进行评估，本次评估以保持现状为准。

### 五、评估方法

成本法（含房屋所占土地使用权价值）。

### 六、评估过程

所谓成本法，系以房屋建设成本与土地取得成本作为一个整体进行开发建设，再加上一定的相关管理费、利息、利润、税费等费用之和确定的房产价格（包含房屋所占土地使用权价格）。

计算公式为：房产评估价格=土地成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-建筑物折旧

其首先应求取土地取得价格，由于该土地性质设定为宅基地，易采用成本逼近法进行评估，其基本公式为：

宅基地土地使用权价格=土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润

1、土地成本

(1) 土地取得费

土地取得费是指待估宗地所在区域为取得土地使用权而支付的各项客观费用。根据对估价对象所在区域近年来征地费用标准的调查，该项费用主要包括土地补偿费、安置补助费、青苗及地上附着物补偿费。

根据《黔南州人民政府关于都匀等县市征地统一年产值标准和征地区片综合地价调整方案的批复》（黔南府函[2015]235号），荔波县区片综合地价补偿征地补标准为（土地补偿、安置补助）耕地 41300 元/亩，合 61.95 元/m<sup>2</sup>[41300÷666.67]。

(2) 相关税费

① 社保资金

根据该地区目前实施的《黔南州人民政府办公室关于公布黔南州 2016 年度被征地农民社会保障资金提取标准的通知》（黔南府办发[2015]81号），社保资金为 25593 元/亩，合 38.39 元/m<sup>2</sup>（25593÷666.67）。

### ②耕地占用税

根据《贵州省人民政府关于耕地占用税征收管理有关问题的通知》（黔府发[2010]19号）文件确定黔南州荔波县耕地占用税适用税额为20元/m<sup>2</sup>。

### ③耕地开垦费

按新《土地管理法》第三十一条，非农业建设经批准占用耕地的，按照“占多少，垦多少”的原则，由占用耕地的单位负责开垦与所占用耕地的数量和质量相当的耕地；没有条件开垦或开垦的耕地不符合要求的，应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳耕地开垦费，专款用于开垦新的耕地，根据《贵州省土地管理办法》，原则上不超过2万元/亩，征地单位在实际征地工作中，一般花费在15000元/亩左右，合22.50元/平方米。

$$\begin{aligned} \text{则相关税费} &= \text{①} + \text{②} + \text{③} \\ &= 38.39 + 20 + 22.50 \\ &= 80.89 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

### (3) 土地开发费

土地开发费是指土地的基础设施建设和开发的状况，包括道路、供电、供水、通讯、排水、供暖及场地是否平整。评估基准日待估宗地实际开发程度为“四通一平”即宗地外“通路、通电、通水、通讯”和宗地内“场地平整”，根据评估标的评估基准日公开市场、实际开发程度、开发难度、开发规模等因素综合确定评估标的土地开发费为65元/m<sup>2</sup>。

#### (4) 投资利息

根据待估宗地的规模及项目用地的特点，调查确定宗地开发周期为半年，投资利息率按评估基准日对应的中国人民银行公布的一年期贷款利息率 4.35% 计算。本次评估假定土地取得费和相关税费为取得土地时一次性投入，土地开发费为开发周期内均匀投入。则：

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= (61.95+80.89) \times [(1+4.35\%)^{0.5}-1] + 65 \times \\ & [ (1+4.35\%)^{0.25}-1 ] \\ &= 3.77 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

#### (5) 投资利润

根据等量资金获得等量利润的经济原理，土地作为一种生产要素参与企业生产经营，应该得到相应的投资回报，估价对象所在区域土地投资回报率为 10~25%，由于本次评估标的位于该区域乡镇，综合确定本次评估土地的投资利润率为 20%，则：

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= (\text{土地取得费} + \text{税费} + \text{土地开发费}) \times 20\% \\ &= (61.95+80.89+65) \times 20\% \\ &= 41.57 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

#### (6) 取得土地的税费

主要考虑 3% 契税和 0.05% 的印花税，合计为 3.05%。

#### (7) 宅基地土地使用权价格

$$\begin{aligned} \text{土地单价} &= (61.95+80.89+65+3.77+41.57) \times (1+3.05\%) \\ &\approx 261 \text{ 元 (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

经过测算，主楼建筑面积为 434.52 m<sup>2</sup>，副楼建筑面积为 65.59 m<sup>2</sup>，本次评估总建筑面积为 500.11 m<sup>2</sup>。计算出容积率为 2.2 (500.11÷227)，则楼面地价为 119 元/m<sup>2</sup> (261÷2.2)。

## 2、建设成本

建设成本主要指在取得的土地上进行基础设施建设、房屋建设所必要的直接费用、税金等。主要包括建筑勘察设计及前期工程费，建筑安装工程费，基础设施配套费，其他工程费，开发期间税费等。

### (1) 建筑安装工程

主要包括建造住宅房所发生的建筑工程费、安装工程费等。本次评估根据该房屋结构、修建楼层、地势等因素，结合《贵州省建筑与装饰工程计价定额》(2016 版)及相关配套文件、评估基准日当地的建筑市场综合确定该住宅房屋建筑安装工程费为 600 元/m<sup>2</sup>。

### (2) 建筑勘察设计及前期工程费

主要包括建设前进行的市场调研、可行性研究、项目策划、环境影响评价、工程造价咨询、工程勘察、测量、规划及建筑设计、建设工程招标、临时用房等房地产开发项目前期工作的必要支出。考虑该房屋实际情况，该项费用视为 0。

### (3) 基础设施配套费

指城市人民政府有关部门强制征收的城市基础设施建设专项资金，应用于城市道路、给排水、路灯照明、环卫、消防、电力、通信等市政基础设施建设。根据贵州省城市基础设施配套费征收管理办法，农村不收取，则基础设施配套费为 0。

#### (4) 其他工程费

主要包括工程监理费、工程检测费、竣工验收费等。考虑该房屋实际情况，该项费用视为 0。

#### (5) 开发期间税费

主要包括绿化建设费、人防工程费、水电增容费等。考虑该房屋实际情况，该项费用视为 0。

#### (6) 建设成本的确定

$$\begin{aligned} \text{建设成本} &= (1) + (2) + (3) + (4) + (5) \\ &= 600 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

### 3、管理费用

本次评估管理费用系指日常为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，包括相应管理员工资及福利费、日常不可预计支出，本次评估按照建设成本的 3% 确定。则：

$$\begin{aligned} \text{管理费} &= 600 \times 3\% \\ &= 18 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

### 4、销售费用

销售费用是指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、售楼处建设费、样板房或样板间建设费、销售人员费用或者销售代理费等。考虑该房屋实际情况，该项费用视为 0。

### 5、投资利息

应计息项目包括土地取得成本、建安费、管理费及不可预见费。

评估对象规模不大，按照一般正常的施工工序，建设周期

约为一年，投资利息按同期银行贷款基准利率 4.35% 计，建设周期取 1 年，建安费、管理费及不可预见费在建设期内均匀投入，土地取得成本在开发前一次性投入。

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= 119 \times [(1+4.35\%)^1 - 1] + (600+18) \times [(1+4.35\%)^{0.5} - 1] \\ &= 5.18 + 13.30 \\ &= 18.48 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

#### 6、销售税费

根据本次评估目的，评估标的不存在对外销售，故本次评估不考虑销售税费的影响，即销售税费视为 0。

#### 7、开发利润

根据对类似开发项目的调查分析，当地房地产开发利润率一般为售价的 10%-25% 之间，结合评估标的实际情况，开发利润率取 15%，即 0.15V。

#### 8、建筑物折旧

根据砖混结构非生产用房经济耐用年限为 50 年，结合房屋耐用年限、新旧程度、维护保养状况等综合确定房屋成新率为 90%，则：

$$\begin{aligned} \text{折旧额} &= \text{建筑安装费} \times (1 - \text{成新率}) \\ &= 600 \times (1 - 90\%) = 60 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

#### 9、房地产评估价格的确定

根据上述 1 至第 8 项计算，综合确定房地合一的房地产单价（设为 V）为：

$$V = 119 + 600 + 18 + 18.48 + 0.15V - 60 \approx 818 \text{ (元/m}^2\text{)}$$



则房地合一的房地产评估价格为：

$500.11 \times 818 = 409090$ （元）

### 七、评估结果的确定

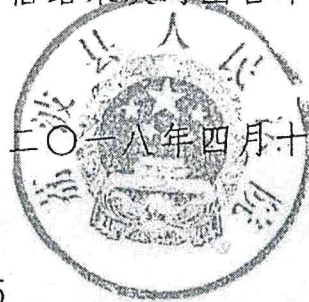
经过测算，确定莫跃稳与覃秋琼争议房产一栋在评估基准日评估价格为¥409090元（人民币肆拾万零玖仟零玖拾元整）。

# 贵州省荔波县人民法院 评估委托函

(2018)黔 2722 民初 218 号

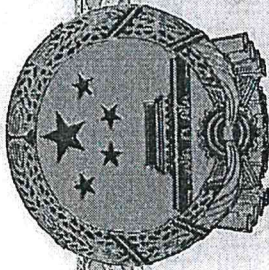
贵州皓天价格评估司法鉴定所：

本院在审理原告莫跃稳与被告覃秋琼离婚纠纷一案中，原告莫跃稳向本院提出申请要求对房屋价值进行评估（该房为农村自建房，无相应的产权手续）。本院决定准许。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第七十六条、第七十七条之规定，委托你所对该房屋价值进行评估。请指派具有相关技术评估资格的人员进行评估，并将评估结果及时函告本院。



联系人：陆瑜 电话：18008542765

联系地址：贵州省荔波县人民法院。



# 司法鉴定许可证

证号 520111080

机构名称：贵州皓天价格评估司法鉴定所

机构住所：贵阳市观山湖区群升千禧广场 05-07B 地块 9 层 5 号房

法定代表人：张皓

机构负责人：张皓

鉴定业务范围：综合涉诉讼类价格评估（甲级）

有效期限：2016 年 6 月 8 日至 2021 年 6 月 8 日



颁证机关：贵州省司法厅

中华人民共和国司法部监制

19

本证为司法鉴定人获准从事司法鉴定业务的证件，自颁发之日起五年内有效。持证人从事司法鉴定活动时，请司法机关和有关单位、个人给予协助。



# 司法鉴定人执业证

中华人民共和国司法部监制

执业机构 贵州皓天价格评估司法鉴定所

执业类别 价格评估



持证人姓名 张皓 性别 男

身份证号码 520113197508311215

技术职称

执业资格 注册价格鉴证师

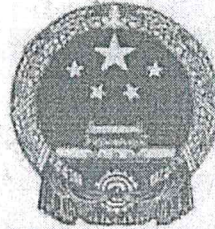
执业证号 520111080001

颁证机关 贵州省司法厅

颁证日期 2016年6月8日



本证为司法鉴定人获准从事司法鉴定业务的证件，自颁发之日起五年内有效。持证人从事司法鉴定活动时，请司法机关和有关单位，个人给予协助。



# 司法鉴定人执业证

中华人民共和国司法部监制

执业机构 贵州皓天价格评估司法鉴定所

执业类别 综合涉诉讼类价格评估

执业证号 520115080132

颁证机关 贵州省司法厅

颁证日期 2016年12月21日



姓名 蔡凯龙 性别 男

身份证号 610121197404296438

注册价格鉴证师