杨文武名下位于武定县狮山镇武康路南段的住房房地产价值、杨文武名下位于武定县猫街镇永泉村的住宅用地土地使用权价值（楚正司鉴[2019]第0409号）资产评估司法鉴定意见书

**补充鉴定意见书**

**杨文武名下位于武定县猫街镇永泉村的住宅用地土地使用权地上大门两侧（临德胜钢铁公司过道旁）的砖木结构房屋价值**

**补充鉴定意见**

杨文武名下位于武定县猫街镇永泉村的住宅用地土地使用权，本鉴定中心于2019年7月8日已出具了“楚正司鉴[2019]第0409号资产评估司法鉴定意见书”，杨文武名下位于武定县猫街镇永泉村的住宅用地土地使用权评估鉴定价值（包含未办理房产证的砖混结构房屋一幢、砖木结构厕所一幢，砖木结构畜厩一幢及住宅用地土地使用权价值）为人民币861000.00元，人民币大写：捌拾陆万壹仟元整；评估鉴定时，应被申请人杨文武的要求，对位于武定县猫街镇永泉村的住宅用地土地使用权地上大门两侧（临德胜钢铁公司过道旁）的砖木结构房屋不做评估鉴定。本鉴定中心于2019年7月8日出具了“楚正司鉴[2019]第0409号资产评估司法鉴定意见书”后，被申请人杨文武又提出需要对位于武定县猫街镇永泉村的住宅用地土地使用权地上大门两侧房屋（临德胜钢铁公司过道旁）的砖木结构房屋进行评估鉴定。经我中心2019年8月16日对现场重新进行勘查及调查，补充鉴定砖木结构房屋共四栋，其中：①1栋房屋建筑面积50.94㎡，为住房，位于大门上边；②2栋房屋建筑面积79.38㎡，为住房，位于大门下边；③3栋房屋建筑面积36.4㎡，为临路门市部，位于2栋下边；④4栋房屋建筑面积12.92㎡，为2栋住房的厨房，位于大门下边、2栋上边，与2栋相连。上述房屋经与杨文武进行确认，面积、数量无误，现对上述4栋砖木结构房屋进行补充鉴定。

1. **砖木结构房屋补充评估鉴定过程**

**1、补充评估鉴定对象**

本次补充评估鉴定的杨文武位于武定县猫街镇永泉村的住宅用地土地使用权地上大门两侧（临德胜钢铁公司过道旁）的砖木结构房屋均未办理房产证，房屋装修情况及布置情况具体情况如下：

①1栋砖木结构一层房屋，实测建筑面积为50.94㎡，房屋外墙正面为墙砖贴面，侧面及背面为水泥浆粉刷；室内地面为地板砖贴面，瓷砖踢脚线，墙面为双飞粉刮白，天棚为塑料扣板吊顶，木屋架，石棉瓦屋顶。房门为铁门，窗户为钢窗。房屋共一层，为住房两间；房屋层高2.8米。

②2栋砖木结构一层房屋，实测建筑面积为79.38㎡，房屋外墙正面为墙砖贴面，侧面及背面为水泥浆粉刷；室内地面为地板砖贴面，瓷砖踢脚线，墙面为双飞粉刮白，天棚为塑料扣板吊顶，木屋架，石棉瓦屋顶。房门为铁门，窗户为钢窗。房屋共一层，为住房三间；房屋层高2.8米。

③3栋砖木结构一层房屋，实测建筑面积为36.4㎡，房屋外墙正面为涂料粉刷，侧面及背面为清水墙；室内地面为水泥砂浆地面，水泥砂浆踢脚线，墙面1米高油漆墙裙，其余墙面为双飞粉刮白，天棚为纤维板吊顶，木屋架，石棉瓦屋顶。房门为双开铁门，窗户为钢窗。房屋共一层，为门市部一间；房屋层高2.2米。

④4栋砖木结构一层房屋，实测建筑面积为12.92㎡，房屋外墙为涂料粉刷；室内地面为水泥砂浆地面，瓷砖踢脚线，墙面为双飞粉刮白，木屋架，石棉瓦屋顶。房门为铁门，窗户为钢窗。房屋共一层，为厨房一间；房屋层高2.2米。

纳入本次补充鉴定范围的未办理房产证房屋合计4幢，实测建筑面积合计179.64㎡.

本次补充鉴定时上述未办理房产证的房屋按建设成本估价，再扣除折旧和非法定因素产生折损来确定评估鉴定价值。

**2、补充评估鉴定过程**

本次补充鉴定根据评估鉴定对象实际情况结合司法鉴定交易假设、公开市场假设和持续使用假设及房地产评估替代原则，本次评估鉴定未办理房产证的房屋采用重置成本法进行评估鉴定，并运用数理统计分析的有关方法，结合鉴定人员的经验，最终确定鉴定对象的鉴定结果。

重置成本法是采用评估鉴定日期的建筑材料和建筑技术，按评估鉴定日期的价格水平，计算重新建造与评估对象具有同等功能效用的全新状态的房屋（建筑物）的重置成本，将重置成本减去折旧后得到评估鉴定对象价值或价格的方法，如果房屋（建筑物）未办理房产证或法定准建手续，还需考虑非法定因素产生的折损。

未办理房产证房屋采用的重置成本法公式：

房屋（建筑物）评估鉴定价值=房屋（建筑物）的重置成本－房屋（建筑物）的折旧-非法定因素产生折损

实际应用中采用以下公式进行计算：

房屋（建筑物）评估鉴定价值计算公式为V=C·Q

式中：

V——房屋（建筑物）的评估鉴定价值（元）

C——房屋（建筑物）的重置成本（元）

Q——房屋（建筑物）成新率和非法定因素产生折损率（%）。

成新率根据现场勘察打分及结合评估对象使用年限综合评定。

非法定因素折损率根据相关规定及评估鉴定人员经验确定。

1.杨文武位于武定县猫街镇永泉村土地上未办理房产证的房屋评定估算

①1栋砖木结构一层住房评定估算

砖木结构房屋，总层数一层，建筑面积=8.35m×（4.1m+1.8m+0.2m）=50.94㎡。

根据鉴定人员对鉴定对象的建筑物基础、主体、装饰、屋面、水电、门窗、楼地面等维护保养情况及房屋尚可使用年限的勘察作出综合成新率的判定，非法定因素折损率根据相关规定及评估鉴定人员经验确定。

砖木结构房屋成新率和非法定因素折损率鉴定表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋名称 | | 所在地 | | | 结构类型 | 建筑面积 (㎡) | | 使用年限 |
| 杨文武土地上住房 | | 武定县猫街镇永泉村 | | | 砖木 | 50.94 | | 40 |
| 建安工程分部评估测算内容 | | | | | | | | |
| 工程名称 | 工程概况 | 比重％ | | 完好程度 | 完损等级评定系数(％) | | 有效成份(%) | |
| 基础工程 | 基础 | 20 | | 基本完好 | 50 | | 10 | |
| 主体工程 | 主体结构 | 30 | | 基本完好 | 50 | | 15 | |
| 地面楼面 | 砼找平 | 10 | | 基本完好 | 40 | | 4 | |
| 门窗工程 | 门窗 | 9 | | 基本完好 | 40 | | 3.6 | |
| 装饰工程 | 内/外墙面 | 15 | | 一般损坏 | 40 | | 6 | |
| 屋面工程 | 屋面 | 6 | | 基本完好 | 40 | | 2.4 | |
| 水电工程 | 一般标准 | 10 | | 基本畅通 | 40 | | 4 | |
| 现勘综合成新率(％) | | | 45 | | | | | |
| 尚可使用年限成新率(％) | | | 因建设时间不明确，成新率按现勘综合成新率确定 | | | | | |
| 非法定因素产生折损率（%） | | | 综合确定为1% | | | | | |
| 合 计 | | | 45-1=44% | | | | | |

房屋的重置成本计算

建筑成本根据房屋实际情况，参考武定县猫街镇集镇街规划区城镇土地基准地价资料中重置成本的规定并结合《全国统一建筑工程基础定额云南省预算基价》（2013）及鉴定日期建筑材料价格信息测算结果确定，其余费用根据各行业管理规定及鉴定人员经验，相关数据取值标准为：设计费按工程概算投资（按建造成本）的1.6%计取，预算费按工程预算编审价值的2‰计取，工程定额编制管理费按建安工程量的1.3‰计取，监理费按工程概算投资的2％计取，噪声费按工程建设面积1元/㎡计取，放线费按一次性500元计取，其他费用按800元计取（工本费等），管理费用按工程投资的5%计取，投资利息：开发周期按1年完成计算，规费及其他费用为开发之前一次投入，建造成本和管理费用设定1年内均匀投入，按现行1年期流动资金贷款利率4.35%计算，销售费用、销售税费按总投资额7.55%计算，投资开发利润：全部开发总投资包括建筑物成本、管理费用, 根据猫街镇的投资平均回报率及开发对象具体情况，开发利润按5％计算。

房屋重置成本计算表



1栋砖木结构房屋重置成本=30416元（取整）

砖木结构房屋评估价值=30416元×44%=13383元（取整）

砖木结构房屋评估单价=13383元÷50.94㎡=262.72元/㎡

②2栋砖木结构一层住房评定估算

砖木结构房屋，总层数一层，建筑面积=12.6m×（3.8m+2.3m+0.2m）=79.38㎡。

根据鉴定人员对鉴定对象的建筑物基础、主体、装饰、屋面、水电、门窗、楼地面等维护保养情况及房屋尚可使用年限的勘察作出综合成新率的判定，非法定因素折损率根据相关规定及评估鉴定人员经验确定。

砖木结构房屋成新率和非法定因素折损率鉴定表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋名称 | | 所在地 | | | 结构类型 | 建筑面积 (㎡) | | 使用年限 |
| 杨文武土地上住房 | | 武定县猫街镇永泉村 | | | 砖木 | 79.38 | | 40 |
| 建安工程分部评估测算内容 | | | | | | | | |
| 工程名称 | 工程概况 | 比重％ | | 完好程度 | 完损等级评定系数(％) | | 有效成份(%) | |
| 基础工程 | 基础 | 20 | | 基本完好 | 50 | | 10 | |
| 主体工程 | 主体结构 | 30 | | 基本完好 | 50 | | 15 | |
| 地面楼面 | 砼找平 | 10 | | 基本完好 | 40 | | 4 | |
| 门窗工程 | 门窗 | 9 | | 基本完好 | 40 | | 3.6 | |
| 装饰工程 | 内/外墙面 | 15 | | 一般损坏 | 40 | | 6 | |
| 屋面工程 | 屋面 | 6 | | 基本完好 | 40 | | 2.4 | |
| 水电工程 | 一般标准 | 10 | | 基本畅通 | 40 | | 4 | |
| 现勘综合成新率(％) | | | 45 | | | | | |
| 尚可使用年限成新率(％) | | | 因建设时间不明确，成新率按现勘综合成新率确定 | | | | | |
| 非法定因素产生折损率（%） | | | 综合确定为1% | | | | | |
| 合 计 | | | 45-1=44% | | | | | |

房屋的重置成本计算

建筑成本根据房屋实际情况，参考武定县猫街镇集镇街规划区城镇土地基准地价资料中重置成本的规定并结合《全国统一建筑工程基础定额云南省预算基价》（2013）及鉴定日期建筑材料价格信息测算结果确定，其余费用根据各行业管理规定及鉴定人员经验，相关数据取值标准为：设计费按工程概算投资（按建造成本）的1.6%计取，预算费按工程预算编审价值的2‰计取，工程定额编制管理费按建安工程量的1.3‰计取，监理费按工程概算投资的2％计取，噪声费按工程建设面积1元/㎡计取，放线费按一次性500元计取，其他费用按800元计取（工本费等），管理费用按工程投资的5%计取，投资利息：开发周期按1年完成计算，规费及其他费用为开发之前一次投入，建造成本和管理费用设定1年内均匀投入，按现行1年期流动资金贷款利率4.35%计算，销售费用、销售税费按总投资额7.55%计算，投资开发利润：全部开发总投资包括建筑物成本、管理费用, 根据猫街镇的投资平均回报率及开发对象具体情况，开发利润按5％计算。

房屋重置成本计算表



2栋砖木结构房屋重置成本=46505元（取整）

砖木结构房屋评估价值=46505元×44%=20462元（取整）

砖木结构房屋评估单价=20462元÷79.38㎡=257.77元/㎡

③3栋砖木结构一层门市部评定估算

砖木结构房屋，总层数一层，建筑面积=7m×5.2m=36.4㎡。

根据鉴定人员对鉴定对象的建筑物基础、主体、装饰、屋面、水电、门窗、楼地面等维护保养情况及房屋尚可使用年限的勘察作出综合成新率的判定，非法定因素折损率根据相关规定及评估鉴定人员经验确定。

砖木结构房屋成新率和非法定因素折损率鉴定表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋名称 | | 所在地 | | | 结构类型 | 建筑面积 (㎡) | | 使用年限 |
| 杨文武土地上住房 | | 武定县猫街镇永泉村 | | | 砖木 | 36.4 | | 40 |
| 建安工程分部评估测算内容 | | | | | | | | |
| 工程名称 | 工程概况 | 比重％ | | 完好程度 | 完损等级评定系数(％) | | 有效成份(%) | |
| 基础工程 | 基础 | 20 | | 基本完好 | 50 | | 10 | |
| 主体工程 | 主体结构 | 30 | | 基本完好 | 50 | | 15 | |
| 地面楼面 | 砼找平 | 10 | | 基本完好 | 40 | | 4 | |
| 门窗工程 | 门窗 | 9 | | 基本完好 | 40 | | 3.6 | |
| 装饰工程 | 内/外墙面 | 15 | | 一般损坏 | 40 | | 6 | |
| 屋面工程 | 屋面 | 6 | | 基本完好 | 40 | | 2.4 | |
| 水电工程 | 一般标准 | 10 | | 基本畅通 | 40 | | 4 | |
| 现勘综合成新率(％) | | | 45 | | | | | |
| 尚可使用年限成新率(％) | | | 因建设时间不明确，成新率按现勘综合成新率确定 | | | | | |
| 非法定因素产生折损率（%） | | | 综合确定为1% | | | | | |
| 合 计 | | | 45-1=44% | | | | | |

房屋的重置成本计算

建筑成本根据房屋实际情况，参考武定县猫街镇集镇街规划区城镇土地基准地价资料中重置成本的规定并结合《全国统一建筑工程基础定额云南省预算基价》（2013）及鉴定日期建筑材料价格信息测算结果确定，其余费用根据各行业管理规定及鉴定人员经验，相关数据取值标准为：设计费按工程概算投资（按建造成本）的1.6%计取，预算费按工程预算编审价值的2‰计取，工程定额编制管理费按建安工程量的1.3‰计取，监理费按工程概算投资的2％计取，噪声费按工程建设面积1元/㎡计取，放线费按一次性500元计取，其他费用按800元计取（工本费等），管理费用按工程投资的5%计取，投资利息：开发周期按1年完成计算，规费及其他费用为开发之前一次投入，建造成本和管理费用设定1年内均匀投入，按现行1年期流动资金贷款利率4.35%计算，销售费用、销售税费按总投资额7.55%计算，投资开发利润：全部开发总投资包括建筑物成本、管理费用, 根据猫街镇的投资平均回报率及开发对象具体情况，开发利润按5％计算。

房屋重置成本计算表



3栋砖木结构房屋重置成本=21734元（取整）

砖木结构房屋评估价值=21734元×44%=9563元（取整）

砖木结构房屋评估单价=9563元÷36.4㎡=262.72元/㎡

④4栋砖木结构一层厨房评定估算

砖木结构房屋，总层数一层，建筑面积=3.4m×3.8m=12.92㎡。

根据鉴定人员对鉴定对象的建筑物基础、主体、装饰、屋面、水电、门窗、楼地面等维护保养情况及房屋尚可使用年限的勘察作出综合成新率的判定，非法定因素折损率根据相关规定及评估鉴定人员经验确定。

砖木结构房屋成新率和非法定因素折损率鉴定表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋名称 | | 所在地 | | | 结构类型 | 建筑面积 (㎡) | | 使用年限 |
| 杨文武土地上厨房 | | 武定县猫街镇永泉村 | | | 砖木 | 12.92 | | 30 |
| 建安工程分部评估测算内容 | | | | | | | | |
| 工程名称 | 工程概况 | 比重％ | | 完好程度 | 完损等级评定系数(％) | | 有效成份(%) | |
| 基础工程 | 基础 | 20 | | 基本完好 | 40 | | 8 | |
| 主体工程 | 主体结构 | 30 | | 基本完好 | 40 | | 12 | |
| 地面楼面 | 砼找平 | 10 | | 基本完好 | 40 | | 4 | |
| 门窗工程 | 门窗 | 9 | | 基本完好 | 40 | | 3.6 | |
| 装饰工程 | 内/外墙面 | 15 | | 严重损坏 | 40 | | 6 | |
| 屋面工程 | 屋面 | 6 | | 基本完好 | 40 | | 2.4 | |
| 水电工程 | 一般标准 | 10 | | 基本畅通 | 40 | | 4 | |
| 现勘综合成新率(％) | | | 40 | | | | | |
| 尚可使用年限成新率(％) | | | 因建设时间不明确，成新率按现勘综合成新率确定 | | | | | |
| 非法定因素产生折损率（%） | | | 综合确定为1% | | | | | |
| 合 计 | | | 40-1=39% | | | | | |

房屋的重置成本计算

建筑成本根据房屋实际情况，参考武定县猫街镇集镇街规划区城镇土地基准地价资料中重置成本的规定并结合《全国统一建筑工程基础定额云南省预算基价》（2013）及鉴定日期建筑材料价格信息测算结果确定，其余费用根据各行业管理规定及鉴定人员经验，相关数据取值标准为：设计费按工程概算投资（按建造成本）的1.6%计取，预算费按工程预算编审价值的2‰计取，工程定额编制管理费按建安工程量的1.3‰计取，监理费按工程概算投资的2％计取，噪声费按工程建设面积1元/㎡计取，放线费按一次性500元计取，其他费用按800元计取（工本费等），管理费用按工程投资的5%计取，投资利息：开发周期按1年完成计算，规费及其他费用为开发之前一次投入，建造成本和管理费用设定1年内均匀投入，按现行1年期流动资金贷款利率4.35%计算，销售费用、销售税费按总投资额7.55%计算，投资开发利润：全部开发总投资包括建筑物成本、管理费用, 根据猫街镇的投资平均回报率及开发对象具体情况，开发利润按5％计算。

房屋重置成本计算表



4栋砖木结构房屋重置成本=8421元（取整）

砖木结构房屋评估价值=8421元×39%=3284元（取整）

砖木结构房屋评估单价=3284元÷12.92㎡=254.18元/㎡

2、确定房屋鉴定结果

委托评估鉴定行为为房地产价值司法鉴定，目的为武定县人民法院审理案件提供价值参考，根据委托鉴定书送检材料案情表述，评估鉴定最终目的是确定被执行房地产的拍卖价或变卖价，拍卖、变卖是在公开市场进行，符合市场价值交易双方自愿、理性、未受强迫情况，评估价值类型应为公开市场价值，但由于案件执行有一定的时间限制，采用拍卖、变卖方式存在竞价空间、竞价人数、双方谈判或确定交易周期、拍卖市场成交活跃程度等因素影响，将会产生一定程度的价格减损，根据评估鉴定对象存在维护保养差、位于乡镇所在地以外的地区等具体情况，评估鉴定人员结合市场情况估计的合理的拍卖、变卖变现损失预计为正常评估价值的5%，扣除变现损失后的评估价值即为纳入评估鉴定范围未办理房产证的房屋评估鉴定结果。

纳入补充评估鉴定的1栋砖木结构住房鉴定价值=13383元×（1-5%）=12714元≈13000元（取整）

评估鉴定单价=13000元÷50.94㎡=255.20元/㎡

纳入补充评估鉴定的2栋砖木结构住房鉴定价值=20462元×（1-5%）=19438元≈19000元（取整）

评估鉴定单价=19000元÷79.38㎡=239.36元/㎡

纳入补充评估鉴定的3栋砖木结构门市部鉴定价值=9563元×（1-5%）=9085元≈9000元（取整）

评估鉴定单价=9000元÷36.4㎡=247.25元/㎡

纳入补充评估鉴定的④栋砖木结构住房鉴定价值=3284元×（1-5%）=3120元≈3000元（取整）

评估鉴定单价=3000元÷12.92㎡=232.20元/㎡

补充鉴定房地产评估鉴定价值合计=13000元+19000元+9000元+3000元=44000元

**二、房地产价值评估鉴定结果：**

根据已出具的“楚正司鉴[2019]第0409号资产评估司法鉴定意见书”及本次补充鉴定意见，杨文武名下位于武定县猫街镇永泉村的住宅用地土地使用权评估鉴定价值意见如下（含本次补充鉴定意见价值）：

杨文武名下位于武定县猫街镇永泉村的住宅用地土地使用权及未办理房产证的部分地上房屋的评估鉴定价值为人民币**905000.00**元，人民币大写：**玖拾万零伍仟元整（包含未办理房产证的砖混结构房屋一幢、砖木结构厕所一幢，砖木结构畜厩一幢，大门两侧（临德胜钢铁公司过道旁）的砖木结构房屋四幢及住宅用地土地使用权价值）。**

**三、特别事项说明**

1、本次补充鉴定意见为 “楚正司鉴[2019]第0409号资产评估司法鉴定意见书” 的补充及组成部分，所有的评估鉴定假设、说明、备注等均与资产评估司法鉴定意见书中一致，内容详见资产评估司法鉴定意见书。

2、根据被申请人杨文武提供的武定县猫街镇永泉村住宅用地土地使用权的宗地图，本次补充鉴定的4栋砖木结构厨房占用了部分德胜钢铁公司过道，但占用面积较小，且宗地图上尺寸不清，无法准确计算，若拍卖以后需拆除，由买受人自行解决和承担，鉴定机构与鉴定人员不对上述房地产情况提供任何保证。

楚雄正源司法鉴定中心

二○一九年九月四日

报 送：委托方（四） 存档：（一） 共印（五份）

地址:楚雄市环城西路166号 电话：0878-3130189