**李金磊名下坐落于武定县狮山镇旧城社区**

**下旧城村的住房房地产价值**

**资产评估司法鉴定意见书**

**楚正司鉴[2019]第0601号**

楚雄正源司法鉴定中心

司法鉴定许可证号：532303002

**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：楚雄市环城西路166号（楚雄州人民检察院大门旁）

邮政编码：675000 联系电话：0878-3130189

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **楚雄正源司法鉴定中心李金磊名下坐落于武定县**  **狮山镇旧城社区下旧城村的住房房地产价值**  **资产评估司法鉴定意见书** | | |
|  |

**编号：楚正司鉴[2019]第0601号**

1. **基本情况**

委 托 方：武定县人民法院

委托鉴定事项：对被申请人李金磊名下坐落于武定县狮山镇旧城社区下旧城村的房地产[土地使用权证号为武狮集用（2014）第0110525号、房屋产权证号为武房权证狮字第16633号]（仅限于土地、房屋，不含房内可移动财产等），进行司法价值评估鉴定。

委托日期：2019年7月9日

鉴定材料：委托方提供的武定县人民法院委托鉴定书[编号（2019）武法鉴字第45号]1份，法院评估拍卖申请书1份，授权委托书1份，云南省武定县人民法院民事判决书[（2018）云2329民初344号]复印件1份，云南省武定县人民法院执行裁定书[（2019）云2329执215号]复印件1份，询问笔录复印件1份，《集体土地使用证》证号武狮集用（2014）第0110525号复印件1份，《房屋所有权证》证号武房权证狮字第16633号复印件1份，《他项权利证书》证号武房他证抵字第13994号复印件1份，武定县人民法院抽取鉴定机构笔录复印件1份。

评估鉴定日期：2019年8月26日至2019年10月22日

评估鉴定地点：武定县狮山镇旧城社区下旧城村李金磊住房内，楚雄市环城西路166号楚雄正源司法鉴定中心办公室。

在场人员：耿荣、赵永祥、陈航、李富林。

评估鉴定标的物：李金磊名下坐落于武定县狮山镇旧城社区下旧城村的住房房地产。

评估鉴定内容：李金磊名下坐落于武定县狮山镇旧城社区下旧城村的住房房地产价值。

1. **基本案情**

申请人中国华融资产管理股份有限公司云南省分公司与武定县富林商贸有限公司、李金梅、李金磊金融借款合同纠纷一案，依据云南省武定县人民法院已经发生法律效力的（2018）云2329民初344号民事判决书，判决被告偿还原告借款本息及其他费用的相关事项，被告不履行偿还上述债务时，中国华融资产管理股份有限公司云南省分公司在被告李金磊抵押的房产价值范围内折价或者以拍卖、变卖的价款优先受偿。但被告未按时履行生效法律文书确定的义务，云南省武定县人民法院出具（2019）云2329执215号执行裁定书，裁定对抵押物予以查封，经中国华融资产管理股份有限公司云南省分公司申请，对被申请人李金磊名下坐落于武定县狮山镇旧城社区下旧城村的房地产 [土地使用权证号为武狮集用（2014）第0110525号、房屋产权证号为武房权证狮字第16633号] (仅限于土地、房屋，不含房内可移动财产等)，进行司法价值评估鉴定。

1. **资料摘要**
2. 经济行为资料

1、武定县人民法院出具的“编号（2019）武法鉴字第45号”委托鉴定书；

2、云南省武定县人民法院“（2018）云2329民初344号”民事判决书；

3、云南省武定县人民法院“（2019）云2329执215号”执行裁定书。

（二）产权资料

1、《房屋所有权证》证号武房权证狮字第16633号复印件1份；

2、《集体土地使用证》证号武狮集用（2014）第0110525号复印件1份；

3、《他项权利证书》证号武房他证抵字第13994号复印件1份。

（三）评估鉴定依据资料

1.法律、法规和政策性文件  
　　①《中华人民共和国城市房地产管理法》；  
　　②《中华人民共和国土地管理法》；

③《中华人民共和国物权法》；  
　　④《中华人民共和国土地管理法实施条例》；  
　　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》；  
　　⑥《中华人民共和国担保法》；

⑦《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》。

2.技术标准、规程、规范  
　 ①《司法鉴定程序通则》；

②《资产评估执业准则-不动产》；

③《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

④《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

⑤《武定县县城规划区城镇土地定级及基准地价更新技术报告》（2017年）。

3.评估鉴定人员调查收集的相关资料  
　　①评估鉴定人员现场查勘和鉴定机构掌握的其他相关资料；  
　　②评估鉴定对象所在区域的房地产市场状况、同类或类似房地产市场交易等数据资料。

**四、鉴定过程**

**（一）评估鉴定对象**

资产评估司法鉴定对象和鉴定范围：委托评估鉴定资产为李金磊名下坐落于武定县狮山镇旧城社区下旧城村住房房地产，具体情况如下：

1、房地产状况和权益状况：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋坐落 | | 武定县狮山镇旧城社区下旧城村34号 | | | 地号 | A-010601-9 | |
| 房屋所有权人 | | 李金磊 | | | 房屋所有权证证号 | 武房权证狮字第16633号 | |
| 土地使用权人 | | 李金磊 | | | 土地所有权人 | 旧城、下旧城 | |
| 土地使用证 | | 集体土地使用证 | | | 集体土地使用证证号 | 武狮集用（2014）第  0110525号 | |
| 房  屋  状  况 | 幢（栋）号 | 结构类型 | | 房屋总层数/所在层数 | 建筑面积 (㎡) | 设计用途 | 竣工时间 |
|  | 框架结构 | | 5/1-5 | 1120.74 | 住房 | 2015年 |
|  | 混合结构 | | 1/1 | 5.83 | 卫生间 | 2015年 |
|  | 合计 | |  | 1126.57 |  |  |
| 土  地  状  况 | 土地使用权面积(㎡) | | | 564.81 | 土地用途 | 住宅 | |
| 使用权类型 | | | 拨用 | 使用权终止日期 |  | |
| 房屋  装修  情况及布置情况 | 独立院落，院心部分混凝土地板，部分未进行硬化，大门两扇，一扇为铜制双开门，另一扇未安装，房屋装修外墙为青石板贴面装饰，屋面、挑檐釉面瓦装饰，进户楼梯青石板地面，雕花石栏杆、扶手；房屋部分装修尚未完成，一层车库地面为水泥砂浆找平，墙面及天棚为乳胶漆罩面；影音室地面为微晶石瓷砖贴面，墙面为榉木板包边，隔音板镶嵌，天棚石膏板分层吊顶；二层整体为欧式装修，客厅、饭厅地面为微晶石瓷砖贴面，墙面微晶石瓷砖贴面到顶，天棚石膏板分层吊顶；卧室地面为水泥砂浆找平，墙面墙纸贴面，天棚乳胶漆罩面，天棚角线石膏条周边装饰；厨房地面及墙面为微晶石瓷砖贴面，天棚为石膏板镶嵌玻璃吊顶；卫生间地面及墙面为微晶石瓷砖贴面，天棚铝扣板吊顶；三层主卧室地面为水泥砂浆找平，墙面墙纸贴面，天棚石膏板分层吊顶；小卧室地面为水泥砂浆找平，墙面墙纸贴面，天棚乳胶漆罩面，天棚角线石膏条周边装饰；浴室、卫生间地面及墙面为微晶石瓷砖贴面，天棚为铝扣板吊顶；露台地面为青石板贴面装饰，四周雕花石栏杆围挡；四层整体为仿古式装修，客厅地面为微晶石瓷砖贴面，瓷砖踢脚线，墙面为乳胶漆罩面，天棚石膏板加实木条分层吊顶；主卧室地面为水泥砂浆找平，墙面墙纸贴面，天棚石膏板分层吊顶；小卧室地面为水泥砂浆找平，墙面墙纸贴面，天棚乳胶漆罩面，天棚角线石膏条周边装饰；浴室、卫生间地面及墙面为微晶石瓷砖贴面，天棚为铝扣板吊顶；五层客厅地面为微晶石瓷砖贴面，墙面为微晶石瓷砖贴面到顶，天棚石膏板分层吊顶；卧室地面为水泥砂浆找平，墙面墙纸贴面，天棚乳胶漆罩面，天棚角线石膏条周边装饰；家堂地面为微晶石瓷砖贴面，瓷砖踢脚线，墙面及天棚为乳胶漆罩面，天棚角线石膏条周边装饰；楼梯过道地面为花岗岩贴面，墙面微晶石瓷砖贴面到顶，天棚为石膏板分层吊顶，楼梯扶手尚未安装；车库门为铝合金卷帘门，进户客厅门为双开电控防盗铜门，室内卧室门一部分为仿古实木门，另一部分为玻璃梭门，窗户为铝合金推拉窗和铝合金落地玻璃窗。  院内混合结构卫生间外墙为水泥砂浆粉刷，室内地面为地板砖贴面，墙面瓷砖贴面到顶，天棚为铝扣板吊顶，门为铝合金玻璃门，窗户为铝合金推拉窗。  房屋布置：房屋布置一层车库一间，影音室一间；二层客厅两间，饭厅一间，卧室一间，厨房一间，卫生间一间；三层主卧室两间，小卧室一间，浴室一间，卫生间一间，露台一个；四层为客厅一间，主卧室两间，小卧室一间，浴室一间，卫生间两间；五层客厅一间，家堂一间，卧室三间，露台一个；大客厅跨二三层层高7.2米，其余层高3.4米。 | | | | | | |
| 列入评估鉴定范围的安装于房屋内的其他资产情况 | 鉴定对象 | | 卧室内安装的三组衣柜；客厅内安装的两组酒柜。 | | | | |
| 衣柜尺寸 | | 三层卧室衣柜：长10.5米、高2.75米、宽0.5米；  四层卧室衣柜：长9.8米、高2.8米、宽0.5米；  四层卧室衣柜：长9.6米、高2.8米、宽0.5米  衣柜面积合计：10.5米×2.75米+9.8米×2.8米+ 9.6米×2.8米=83.195平方米 | | | | |
| 酒柜尺寸 | | 长3.45米、高2.9米、宽0.35米；  长1.7米、高2.95米、宽0.33米；（酒柜为双面，按该尺寸四个计算）  面积合计：3.45米×2.9米+（1.7米×2.95米）×4=30.065平方米 | | | | |
| 衣柜、酒柜状况 | | 经勘查人员现场勘查，衣柜、酒柜外观观察无破损，新旧程度九成新，本次评估鉴定价值按衣柜、酒柜可正常使用确定价值。 | | | | |
| 配套设施状况 | 水、电设施入户。 | | | | | | |
| 备注 | **评估鉴定范围已包含现场勘查时的房屋所有权证、土地使用证登记的房屋（建筑物）、装修和土地使用权，包含列入评估鉴定范围的安装于房屋内的单独计算的衣柜、酒柜其他资产，不含上述鉴定资产以外的可单独安装及单独拆除、可移动的窗帘、窗帘盒、电视机、空调、冰箱、热水器、太阳能、整体浴房等设备设施和沙发、桌柜等家具，不含房地产任何交易税费。**  **列入评估鉴定范围的安装于房屋内的衣柜、酒柜等其他资产由被执行人现场确认，现场勘查时未进行试用，本次评估鉴定根据被执行人提供情况按可正常使用确定价值。鉴定机构与鉴定人员不对上述鉴定资产使用情况和权属提供任何保证。**  **评估鉴定对象登记的土地使用权为集体土地，土地流转时受到政策限制较大，司法拍卖后可能会导致房地产权属变更困难，提请相关当事人予以关注。**  **列入评估鉴定范围的资产使用的所有建筑材料、建筑构件、装修材料、家具材料、设备等情况均根据被执行人提供的情况及现场勘查并经评估鉴定人员进行比对后按经验进行认定，未经相关专业部门进行鉴定，鉴定机构与鉴定人员不对上述材料、构件、设备情况提供任何保证。**  **上述房地产情况及新旧程度为鉴定人员现场勘查时的现场观察判断情况，本次评估鉴定时对鉴定对象现场进行拍照，对部分房屋及装修进行测量，但这些资料仅供相关当事人参考及评估鉴定计算使用，具体情况以当事人自行观察、测量及判断情况为准，鉴定机构与鉴定人员不对上述房地产情况和测量数据提供任何保证。** | | | | | | |

2、区位状况：

⑴ 繁华程度：委托评估鉴定房地产坐落于武定县狮山镇旧城社区下旧城村34号，狮山镇为武定县城所在地。旧城社区下旧城村位于狮山镇东面，周围有饭店、汽修店、加油站、日用品商店等生活服务设施，附近有彝家大酒店、圆河花园小区、罗婺家园小区、上旧城村、下旧城村等城郊村落，为武定县城郊居民住宅集中地段。

⑵ 交通条件：委托评估鉴定对象通过门前便道连接108国道，108国道是通往禄劝县、昆明市及武定县各乡镇的主要道路，公共交通齐全，交通较为便利。

⑶ 基础设施及公用设施条件：区域内地势有一定坡度，过往人流量一般，区域内水、电、数字电视、电话、宽带网络畅通，基础设施齐全、公用设施配套。

⑷ 环境质量：区域内地势有一定坡度，周围均为村民住宅，公共交通齐全，环境幽静，适宜居住，总体评价环境质量一般。

**（二）评估过程及方法**

根据《司法鉴定程序通则》、《资产评估准则》、《房地产估价规范》及相关法律、法规、政策性文件和技术标准、规程、规范，我中心接受委托后，进行了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司法鉴定程序。资产评估司法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7月9日接受武定县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及当事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《委托鉴定书》，制订评估鉴定工作计划，确定评估鉴定人员，组成资产评估司法鉴定工作小组。

2、现场调查阶段

根据委托鉴定资产特点进行实地勘察和市场调查。我中心于2019年8月26日派出鉴定人员2人对本次诉讼资产进行了现场勘查，并对附近房地产相关情况进行了调查了解。经对附近房地产相关情况进行调查了解，收集到房地产情况相同或相似的建设成本和土地成本资料若干。

3、选择评估鉴定方法

根据评估目的，结合《司法鉴定程序通则》、《资产评估准则》、《房地产估价规范》等相关评估法律法规中的有关规定及评估对象特点，鉴于该评估鉴定对象房屋为住房、土地为集体土地的情况，经鉴定人员实地勘察，并依据所掌握的现有资料认真分析，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，结合集体土地流转时受到政策限制较大、同类或类似市场交易价格无法取得的情况，本次评估鉴定房屋采用重置成本法、土地使用权采用成本逼近法、列入评估鉴定范围的安装于房屋内的其他资产采用重置成本法进行评估鉴定。安装于房屋内的其他资产价值并入房地产价值列示，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材料和建造技术或市场情况，按评估鉴定日期的价格水平，计算重新建造或购买与评估鉴定对象一致或具有同等功能效用的全新状态的鉴定资产的重置成本，将重置成本减去折旧得到评估鉴定对象价值或价格的方法。

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

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（%）。

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。

列入评估鉴定范围的安装于房屋内的其他资产（酒柜、衣柜）采用的重置成本法公式：

鉴定资产的评估鉴定价值=鉴定资产的重置成本－鉴定资产的折旧

实际应用中采用以下公式进行计算：

评估鉴定价值计算公式为V=C·Q

式中：

V——鉴定资产的评估鉴定价值（元）

C——鉴定资产的重置成本（元）

Q——鉴定资产的成新率（%）。

鉴定资产的重置成本，我们主要查询目前相关材料报价及市场询价，并结合鉴定资产的实际情况、评估鉴定人员经验确定其重置成本。鉴定人员根据现场勘查了解的鉴定对象已使用的时间、使用强度、日常维护保养情况，来确定鉴定资产的成新率。

土地使用权采用成本逼近法计算的公式：

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据,再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的评估鉴定方法。

根据国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会GB/T18508-2014《城镇土地估价规程》的规定，通过对委托评估鉴定宗地的农用地取得费的调查，参照收集到的资料，其土地评估鉴定计算公式为：

V=（Ea＋Ed＋T＋R1＋R2＋R3）×K×Kj＋H=（VE＋R3）×K×Kj＋H

式中：

V：土地价格

Ea：土地取得费

Ed：土地开发费

T：税费

R1：利息

R2：利润

R3：土地增值

VE：土地成本价格

K：年期修正系数

Kj：个别因素修正系数

H: 坝区耕地质量补偿费

**（三）评定估算**

1、框架结构建筑面积1120.74m²的住房评定估算

根据鉴定人员对鉴定对象的房屋基础、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。

框架结构房屋成新率鉴定表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋名称 | | 所在地 | | | 结构类型 | 建筑面积 (㎡) | | 使用年限 |
| 李金磊住房 | | 武定县狮山镇旧城社区下旧城村34号 | | | 框架结构 | 1120.74 | | 60 |
| 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 | | 完好 | 90 | | 18 | |
| 主体工程 | 主体结构 | 30 | | 完好 | 90 | | 27 | |
| 地面楼面 | 砼找平 | 10 | | 完好 | 90 | | 9 | |
| 门窗工程 | 门窗 | 9 | | 完好 | 90 | | 8.1 | |
| 装饰工程 | 内/外墙面 | 15 | | 完好 | 90 | | 13.5 | |
| 屋面工程 | 现浇屋面 | 6 | | 完好 | 90 | | 5.4 | |
| 水电工程 | 一般标准 | 10 | | 畅通 | 90 | | 9 | |
| 现勘综合成新率(％) | | | 90 | | | | | |
| 尚可使用年限成新率(％) | | | 56÷(4+56)=93.33 | | | | | |
| 合 计(％) | | | 90×0.7+93.33×0.3=91% | | | | | |

房屋的重置成本计算

建筑成本根据房屋实际情况，参考武定县县城规划区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1000元计取，其他费用按2000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, 根据狮山镇的投资平均回报率及开发对象具体情况，开发利润按15％计算。

房屋重置成本计算表



框架结构住房重置成本=4437170（取整）

框架结构住房评估价值=4437170元×91%=4037825元（取整）

框架结构住房评估单价=4037825元÷1120.74㎡=3602.82元/㎡

2、混合结构建筑面积5.83㎡院内卫生间评定估算

根据鉴定人员对鉴定对象的房屋基础、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。

混合结构房屋成新率鉴定表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋名称 | | 所在地 | | | 结构类型 | 建筑面积 (㎡) | | 使用年限 |
| 李金磊院内卫生间 | | 武定县狮山镇旧城社区下旧城村34号 | | | 混合 | 5.83 | | 50 |
| 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 | | 完好 | 85 | | 17 | |
| 主体工程 | 主体结构 | 30 | | 完好 | 85 | | 25.5 | |
| 地面楼面 | 砼找平 | 10 | | 完好 | 85 | | 8.5 | |
| 门窗工程 | 门窗 | 9 | | 完好 | 85 | | 7.65 | |
| 装饰工程 | 内/外墙面 | 15 | | 完好 | 85 | | 12.75 | |
| 屋面工程 | 现浇屋面 | 6 | | 完好 | 85 | | 5.1 | |
| 水电工程 | 一般标准 | 10 | | 畅通 | 85 | | 8.5 | |
| 现勘综合成新率(％) | | | 85 | | | | | |
| 尚可使用年限成新率(％) | | | 46÷(4+46)=92 | | | | | |
| 合 计(％) | | | 85×0.7+92×0.3=87.1% | | | | | |

房屋的重置成本计算

建筑成本根据房屋实际情况，参考武定县县城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200元计取，其他费用按300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, 根据狮山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



混合结构卫生间重置成本=5376元（取整）

混合结构卫生间评估价值=5376元×87.1%=4682元（取整）

混合结构卫生间评估单价=4682元÷5.83㎡=803.09元/㎡

3、土地使用权采用成本逼近法评估鉴定

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据,再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的评估鉴定方法。

根据国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会GB/T18508-2014《城镇土地估价规程》的规定，通过对委托评估鉴定宗地的农用地取得费的调查，参照收集到的资料，其土地评估计算公式为：

V=（Ea＋Ed＋T＋R1＋R2＋R3）×K×Kj＋H=（VE＋R3）×K×Kj＋H

式中：

V：土地价格

Ea：土地取得费

Ed：土地开发费

T：税费

R1：利息

R2：利润

R3：土地增值

VE：土地成本价格

K：年期修正系数

Kj：个别因素修正系数

H: 坝区耕地质量补偿费

成本逼近法估价过程如下:

（1）土地取得费取费依据：由土地补偿费、安置补助费、青苗和附着物补偿费用、被征地农民基本养老保障费构成。

①委托评估鉴定土地使用权位于武定县狮山镇旧城社区下旧城村34号，根据云南省国土资源厅2014年6月1日起公布执行的“楚雄州征地统一年产值补偿标准表（武定县征地统一年产值补偿标准表）”和武定县人民政府“武政规〔2018〕1号”《武定县人民政府关于印发武定县征地补偿安置办法（试行）的通知》，委托评估鉴定宗地属武定县征地区片一类区I级段平均补偿标准为62958元/亩（94.44元/㎡）。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 武定县征地统一年产值标准表 | | | | | |
| 区域编号 | | 年产值标准(元/亩） | 倍数 | 平均补偿标准（元/亩） | 区域范围描述 |
| 一类区 | I | 2998 | 21 | 62958 | 狮山镇西门、中马、南街、北街、香水、旧城、东岳社区和西和、永宁、矣波村委会 |
| 二类区 | I | 2915 | 21 | 61215 | 东坡乡白马口、东甸村委会；己衣镇新民、罗能、更德村委会；万德乡支卧村委会 |
| II | 2485 | 21 | 52185 | 狮山镇一类区以外的其他区域；高桥镇、田心乡；东坡乡二类区Ⅰ级段以外的其他区域 |
| 三类区 | I | 2312 | 20 | 46240 | 万德镇、己衣镇二类区Ⅰ级段以外的其他区域；猫街镇、插甸镇、白路镇 |
| 四类区 | I | 2106 | 19 | 40014 | 环州乡、发窝乡 |

②根据武定县人民政府“武政规〔2018〕1号”《武定县人民政府关于印发武定县征地补偿安置办法（试行）的通知》文件，青苗补偿标准：大春1000元/亩，小春500元/亩。本次评估鉴定按1500元/亩计取，即青苗补偿费为2.25元/㎡。

③被征地农民基本养老保障费:根据《云南省人民政府关于印发云南省被征地农民基本养老保险试行办法的通知》，从2009年1月1日起，政府在征收土地过程中根据国家确定的土地级别，每亩增收不低于2万元的资金，专项用于基本养老保障。武定县按照20000.00元/亩计（30元/㎡）。

（2）各项税费取费依据：

①耕地开垦费：耕地开垦费，根据云南省土地管理条例第十四条规定, 耕地开垦费按旱地所占耕地前三年平均年产值的3-8倍计征, 另根据《云南省征地统一年产值标准和征地区片综合地价补偿标准》（试行）文件和武定县人民政府“武政规〔2018〕1号”《武定县人民政府关于印发武定县征地补偿安置办法（试行）的通知》文件,武定县一类区I级段前三年平均亩产值标准为2998元/亩，本次估价取8倍，计23984元/亩。

②耕地占用税：武定县适用税额为22.00元/㎡，根据“中华人民共和国国务院第511号令”及《云南省耕地占用税办法》规定，农村居民，在规定用地标准以内占用耕地新建住宅的，减按当地适用税额的50%征收耕地占用税。故本次估价耕地占用税取11元/㎡,计7,333.37元/亩。

(3)土地开发费取费：委托评估鉴定宗地开发程度为宗地红线内外“四通一平”，即：红线外通供水、通路、通电、通讯，红线内场地平整。根据武定县狮山镇土地开发成本资料，结合宗地实际情况，参考《武定县县城规划区城镇土地定级及基准地价更新技术报告》基础设施修正幅度表：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 名称 | 通供水 | 通讯 | 通路 | 通电 | 场地平整 |
| 费用（元/㎡） | 25 | 30 | 35 | 30 | 50 |

土地开发费=通供水+通讯+通路+通电+场地平整=25+30+35+30+50=170元/㎡

其达到宗地红线内外“四通一平”，红线内场地平整的开发程度的开发费用为170元/㎡，计113333.9元/亩。

（4）投资开发利息：委托评估鉴定宗地投资包括土地取得费、各项税费和土地开发费，土地取得费和各项税费为开发土地之前一次投入，土地开发费设定一年内均匀投入，按现时1年期流动资金贷款基准利率4.35%计。

（5）投资开发利润：根据现场勘查及宗地目前开发利用状况，参考《武定县县城规划区城镇土地定级及基准地价更新技术报告》住宅用地土地还原率，确定该土地开发的年投资开发利润率为7.3%。

（6）土地增值：土地增值收益是集体土地转换为国有土地后的增值，估价对象仍然是集体土地，没有实现转换，根据掌握的资料，土地增值率取0。

（7）价格修正与确定依据

①土地使用年期修正：按《城镇土地估价规程》计算确定，委估宗地为集体土地，未设定使用年期，故无需进行使用年期修正，修正系数=1。

②个别因素修正: 委托评估鉴定宗地位于武定县狮山镇旧城社区下旧城村34号，属武定县狮山镇住宅用地。由于成本逼近法测算的价格是新增建设用土地的平均价格，需进行个别因素修正。经评估人员对委估宗地的地类、用途、周边公共配套设施、容积率、交通条件和区位条件等因素的分析测算，取修正系数1。

（8）坝区耕地质量补偿费：根据武定县县城规划区商服、住宅用地级别及基准地价图对坝区、非坝区划分，鉴定宗地位置不属于坝区，故本次评估鉴定坝区耕地质量补偿费不计。

（9）评估鉴定宗地地价的确定

地价=（Ea＋T＋Ed＋R1＋R2＋R3）×K×Kj＋H=（VE＋R3）×K×Kj＋H



土地评估价值=379.96元/㎡×564.81㎡=214605元（取整）

4、重置成本法单独计算衣柜、酒柜的价值

（1）衣柜的价值计算

根据现场勘查，卧室有衣柜三组，尺寸如下：

三层卧室衣柜：长10.5米、高2.75米、宽0.5米；

四层卧室衣柜：长9.8米、高2.8米、宽0.5米；

四层卧室衣柜：长9.6米、高2.8米、宽0.5米

衣柜面积合计：10.5米×2.75米+9.8米×2.8米+ 9.6米×2.8米=83.195平方米

根据评估鉴定人员现场勘查，并经过淘宝网查询，类似材料衣柜的价格为799元/平方米，网络商家发货免运费，商家负责安装费用和五金的费用。故衣柜重置成本采用淘宝网商家报价进行计算，成新率根据现场勘查情况确定为90%，评估计算如下：

淘宝网询价截图：



衣柜评估价值=83.195平方米×799元×90%（成新率）=59826元（取整）

（2）酒柜的价值计算

根据现场勘查，客厅内安装酒柜两组尺寸如下：

长3.45米、高2.9米、宽0.35米；

长1.7米、高2.95米、宽0.33米,2个，双面；（酒柜为双面，按该尺寸四个计算）

面积合计：3.45米×2.9米+（1.7米×2.95米）×4=30.065平方米

根据评估鉴定人员现场勘查，并经过淘宝网查询，类似材料酒柜的价格为888元/平方米，网络商家发货免运费，商家负责安装费用和五金的费用。故衣柜重置成本采用淘宝网商家报价进行计算，成新率根据现场勘查情况确定为90%，评估计算如下：

淘宝网询价截图：



酒柜评估价值=30.065平方米×888元×90%（成新率）=24028元（取整）

5、房地产评估结果

由于仅采用重置成本法一种方法（其中土地采用成本逼近法）评估，不存在差异，根据《房地产估价规范》，评估结果确定如下：

框架结构住房评估价值=3602.82元/㎡×1120.74㎡=4037825元

混合结构卫生间评估价值=803.09元/㎡×5.83㎡=4682元

土地评估价值=379.96元/㎡×564.81㎡=214605元

列入评估鉴定范围的其他资产价值：

卧室衣柜价值：59826元

客厅酒柜价值：24028元

衣柜、酒柜其他资产价值合计83854元

房地产价值及其他资产价值合计＝4037825元+4682元+214605元+83854元＝4340966元

6、确定房地产价值评估鉴定结果

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，根据评估鉴定对象房屋面积大、土地为集体土地使用权等具体情况，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2%，扣除变现损失后的评估价值即为房地产评估鉴定结果。

房地产评估鉴定价值=4340966元×（1-2%）=4254147元≈4254000元（取整）

建筑面积单价=4254000元÷1126.57㎡=3776.06元/㎡

**（四）评估鉴定汇总**

(1)分析评估结论；

(2)整理评估工作底稿；

(3)汇总编写司法鉴定意见书初稿；

(4)评估机构内部逐级审核检验评估鉴定价值。

**（五）提交司法鉴定意见书阶段**

（1） 根据评估鉴定价值，进行必要的修改，确定评估鉴定意见，按照规范化要求编制资产评估司法鉴定意见书；

（2）并按我中心规定进行三级复核，最后完成资产评估司法鉴定意见书；

（3）向委托方正式提交资产评估司法鉴定意见书。

**五、分析说明**

评估鉴定对象为私人住房房地产，鉴定时评估鉴定人员采用了重置成本法、成本逼近法进行评估鉴定，评估鉴定的价值类型为公开市场价值，所谓公开市场价值是指在下列交易条件下最可能实现的价格：

1、交易双方是自愿的进行交易的；

2、交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；

3、交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；

4、交易双方掌握必要的市场信息；

5、交易双方有较充裕的时间进行交易；

6、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

本次评估鉴定得出的评估鉴定意见是在上述6个交易条件同时满足的前提下确定的，在使用本评估鉴定意见时，应对以上交易条件给予特别关注。

1. **鉴定意见**

经以上评估鉴定程序，委托评估鉴定房地产评估鉴定价值意见为人民币**4254000.00**元, 人民币大写**:肆佰贰拾伍万肆仟元整（包含卧室内三组衣柜、客厅内两组酒柜的其他资产鉴定价值）**。具体情况见《资产评估司法鉴定明细表》。

1. **特别事项说明**

本意见书中陈述的特别事项是指在已确定评估鉴定意见的前提下，评估鉴定人员已发现可能影响评估鉴定意见，但非评估鉴定人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

1、本中心对委托评估鉴定资产只进行价值估算并发表专业意见，为意见使用人提供价值（价格）参考依据，对评估鉴定对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估鉴定对象的法律权属提供保证。

2、本评估鉴定意见是在现有鉴定资料的基础上得出的鉴定意见，我们得出的评估鉴定意见与所提供鉴定资料的详实程度有关。

3、鉴定意见属于专家专业性意见，其是否被采信取决于办案机关的审查和判断，鉴定人和鉴定机构无权干涉。

4、本评估鉴定意见中房地产鉴定价值已包含房屋所有权证、土地使用证登记的房屋（建筑物）价值、装修价值和土地使用权价值，包含列入评估鉴定范围的安装于房屋内的单独计算的衣柜、酒柜其他资产价值，不含上述鉴定资产以外的可单独安装及单独拆除、可移动的窗帘、窗帘盒、电视机、空调、冰箱、热水器、太阳能、整体浴房、橱柜等设备设施价值和沙发、桌柜等家具价值，不含房地产任何交易税费。

5、列入评估鉴定范围的安装于房屋内的衣柜、酒柜等其他资产由被执行人现场确认，现场勘查时未进行试用，本次评估鉴定根据被执行人提供情况按可正常使用确定价值。鉴定机构与鉴定人员不对上述鉴定资产使用情况和权属提供任何保证。

6、评估鉴定对象登记的土地使用权为集体土地，土地流转时受到政策限制较大，司法拍卖后可能会导致房地产权属变更困难，提请相关当事人予以关注。

7、列入评估鉴定范围的资产使用的所有建筑材料、建筑构件、装修材料、家具材料、设备等情况均根据被执行人提供的情况及现场勘查并经评估鉴定人员进行比对后按经验进行认定，未经相关专业部门进行鉴定，鉴定机构与鉴定人员不对上述材料、构件、设备情况提供任何保证。

8、本评估鉴定意见中房地产情况及新旧程度为鉴定人员现场勘查时的现场观察判断情况，本次评估鉴定时对鉴定对象现场进行拍照，对部分房屋及装修进行测量，但这些资料仅供相关当事人参考及评估鉴定计算使用，具体情况以当事人自行观察、测量及判断情况为准，鉴定机构与鉴定人员不对上述房地产情况和测量数据提供任何保证。

9、根据评估鉴定目的及用途，采用的价值类型为市场价值，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，为此本次评估鉴定过程中考虑了拍卖、变卖因素对委托评估鉴定资产价值的影响，鉴定结论已扣除评估鉴定人员根据市场情况估计的合理的拍卖、变卖变现损失。

10、委托评估鉴定房地产目前为住房使用，本次评估未考虑房地产租赁权对评估鉴定意见的影响。

11、委托评估鉴定资产属于查封的抵押资产，本次评估未考虑房地产抵押对评估鉴定意见的影响。

12、由于鉴定材料或者客观条件限制，并非所有鉴定都能得出明确的鉴定意见。

13、鉴定活动遵循独立、客观、公正的原则，因此，鉴定意见可能对当事人有利，也可能不利，请相关各方本着慎重、客观的原则理解评估鉴定意见。

14、评估鉴定意见有效期自司法鉴定意见书出具之日起一年，即超过2020年10月21日该评估鉴定结果无效。

**以上特别事项提请委托方和报告使用者特备关注。**

特此鉴定

司法鉴定人：耿荣

执业证证号：532303002038

司法鉴定人：赵永祥

执业证证号：532303002040

楚雄正源司法鉴定中心

二○一九年十月二十二日

**资产评估司法鉴定意见书附件：**

本附件仅供委托方了解评估鉴定有关情况。

1. 《资产评估司法鉴定明细表》；
2. 编号（2019）武法鉴字第45号《武定县人民法院委托鉴定书》复印件1份；

3、武房权证狮字第16633号《房屋所有权证》复印件1份；

4、武狮集用（2014）第0110525 号《集体土地使用证》复印件1份；

5、委托评估鉴定资产实物照片1份；

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（四） 存档：（一） 共印（五份）

地址:楚雄市环城西路166号 电话：0878-3130189