**闫文海、杨晓艳名下位于武定县高桥镇高猫联络线旁综合用房房地产价值和闫自玉、陈美英名下位于武定县高桥镇高猫联络线旁综合用房房地产价值**

**资产评估司法鉴定意见书**

**楚正司鉴[2019]第0493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闫文海、杨晓艳名下位于武定县高桥镇高猫联络线旁综合用房房地产价值和闫自玉、陈美英名下位于武定县高桥镇高猫联络线旁综合用房房地产价值**  **资产评估司法鉴定意见书** | | |
|  |

**编号：楚正司鉴[2019]第0493号**

1. **基本情况**

委 托 方：武定县人民法院

委托鉴定事项：对被申请人闫文海、杨晓艳名下位于武定县高桥镇高猫联络线旁的房地产【土地使用权证号为武国用（2013）第1005282号、房产权证号为武房权证高字第14687号】和被申请人闫自玉、陈美英名下位于武定县高桥镇高猫联络线旁的房地产【土地使用权证号为武国用（2013）第1005281号，房产权证号为武房权证狮字第14688号】，进行司法价值评估鉴定。

委托日期：2019年7月17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47号]1份，协商评估机构笔录复印件1份，评估拍卖申请书复印件1份，云南省武定县人民法院民事调解书[（2016）云2329民初322号]复印件1份，申请人法定代表人身份证复印件1份，申请人营业执照复印件1份，申请人法定代表人身份证明书1份，申请人法律授权委托书1份，申请人委托代理人身份证复印件2份，被申请人身份证复印件6份，云南省武定县人民法院执行裁定书[（2016）云2329执321号]复印件1份，《国有土地使用证》证号武国用（2013）第1005282号复印件1份，《房屋所有权证》证号武房权证高字第14687号复印件1份，《国有土地使用证》证号武国用（2013）第1005281号复印件1份，《房屋所有权证》证号武房权证狮字第14688号复印件1份，《房屋他项权利证书》证号武房他证抵字第2014（0260）号复印件1份，《土地他项权利证书》证号武土他项（2014）第3111号复印件1份。

评估鉴定日期：2019年7月17日至2019年8月15日

评估鉴定地点：武定县高桥镇高猫联络线旁闫文海、杨晓艳综合用房内，武定县高桥镇高猫联络线旁闫自玉、陈美英综合用房内，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、李顺、闫自玉。

评估鉴定标的物：闫文海、杨晓艳名下位于武定县高桥镇高猫联络线旁的综合用房房地产，闫自玉、陈美英名下位于武定县高桥镇高猫联络线旁的综合用房房地产。

评估鉴定内容：闫文海、杨晓艳名下位于武定县高桥镇高猫联络线旁的综合用房房地产价值，闫自玉、陈美英名下位于武定县高桥镇高猫联络线旁的综合用房房地产价值。

**二、基本案情**

申请人武定县农村信用合作联社与张益文、闫开梅、闫文海、杨晓艳、闫自玉、陈美英金融借款合同纠纷一案，云南省武定县人民法院主持对原告、被告双方进行调解，形成（2016）云2329民初322号云南省武定县人民法院民事调解书，约定被告偿还原告贷款本息的相关事项及无法按约定时间偿还贷款本息拍卖、变卖抵押物偿还贷款本息及相关费用或抵押物折价抵偿债务的相关事项，但被告未按时履行生效法律文书确定的义务，为此云南省武定县人民法院出具（2016）云2329执321号执行裁定书向原告发出执行通知书，对抵押物予以查封。经武定县农村信用合作联社申请，需对被申请人闫文海、杨晓艳名下位于武定县高桥镇高猫联络线旁的房地产【土地使用权证号为武国用（2013）第1005282号、房产权证号为武房权证高字第14687号】和被申请人闫自玉、陈美英名下位于武定县高桥镇高猫联络线旁的房地产【土地使用权证号为武国用（2013）第1005281号，房产权证号为武房权证狮字第14688号】，进行司法价值评估鉴定。

**三、资料摘要**

1. 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47号”委托鉴定书；

2、云南省武定县人民法院“（2016）云2329民初322号”民事调解书；

3、云南省武定县人民法院“（2016）云2329执321号”执行裁定书。

（二）产权资料

1、《房屋所有权证》证号武房权证高字第14687号复印件1份；

2、《国有土地使用证》证号武国用（2013）第1005282号复印件1份；

3、《房屋所有权证》证号武房权证狮字第14688号复印件1份；

4、《国有土地使用证》证号武国用（2013）第1005281号复印件1份；

5、《房屋他项权利证书》证号武房他证抵字第2014（0260）号复印件1份；

6、《土地他项权利证书》证号武土他项（2014）第3111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《武定县高桥镇集镇规划区城镇土地定级及基准地价更新技术报告》（2017年）；

⑥云南省国土资源厅2014年5月28日《云南省十五个州（市）征地补偿标准》（修订）和《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）；

⑦【云政发〔2008〕226号】“云南省人民政府关于印发云南省被征地农民基本养老保障试行办法的通知”；

⑧《云南省人民政府办公厅关于转发省土地管理局、省财政厅〈云南省耕地开发复垦基金管理暂行办法〉通知》（云政办发〔1997〕200号）；

⑨云南省计委、省财政厅关于调整征地管理费收费标准有关问题的通知云计价格(2003)46号；

⑩云南省人民政府令（第149号），云南各县(市、区)耕地占用税的适用税额，按照《云南省各县(市、区)耕地占用税适用税额表》。

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**

**1、房地产价值鉴定过程**

**（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闫文海、杨晓艳名下和闫自玉、陈美英名下位于武定县高桥镇高猫联络线旁的两宗综合用房房地产，具体情况如下：

1.闫文海、杨晓艳名下位于武定县高桥镇高猫联络线旁的综合用房房地产状况和权益状况：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋坐落 | | 武定县高桥镇高猫联络线旁 | | 地号 | G-D201010-8 | |
| 房屋所有权人和土地使用权人 | | 闫文海 | | 房屋所有权证证号 | 武房权证高字第14687号 | |
| 房屋共有权人 | | 杨晓艳 | | 产权比例 | 闫文海50％，杨晓艳50％； | |
| 土地使用证 | | 国有土地使用证 | | 国有土地使用证证号 | 武国用（2013）第  1005282号 | |
| 房  屋  状  况 | 幢号 | 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 | 8/1-8 | 1039.7 | 综合用房 | 2013年 |
| 土  地  状  况 | 土地使用权面积(㎡) | | 120.0 | 土地用途 | 住宅 | |
| 使用权类型 | | 出让 | 使用权终止日期 | 2082年7月24日 | |
| 房屋装修及布置情况 | 房屋装修外墙正面墙漆粉刷，侧面、背面为水泥浆粉刷。一楼商铺两间，进户通道一间；室内装修地面地板砖贴面，墙面1.5米高瓷砖墙裙，其余墙面部分为墙纸贴面，部分为双飞粉刮白，天棚为塑胶板吊顶；进户门为铁门，商铺外门为铝合金卷帘门，商铺内门为玻璃门；窗户为铝合金推拉窗带不锈钢防盗栏。二楼、三楼布置均为标间四间，公共卫生间一间；标间地面地板砖贴面，墙面1.5米高瓷砖墙裙，其余墙面及天棚为墙纸贴面，房门为实木套装门，窗户为铝合金推拉窗；卫生间地面地板砖贴面，墙面瓷砖贴面到顶，天棚为塑料扣板吊顶，门为玻璃门；四、五、六楼与闫自玉、陈美英名下综合用房四、五、六楼合并为每层通间一大间，未作分隔，作为婚宴餐厅使用，装修地面地板砖贴面，墙面1.5米高瓷砖墙裙，其余墙面及天棚双飞粉刮白，窗户为铝合金推拉窗；七楼为四室一厅，装修为地面地板砖贴面，墙面1.5米高瓷砖墙裙，其余墙面及天棚双飞粉刮白，窗户为铝合金推拉窗，部分窗户有不锈钢防盗栏，门为套装木门；八楼为厨房一间，未做隔断；装修为地面地板砖贴面，墙面1.5米高瓷砖墙裙，其余墙面及天棚双飞粉刮白，窗户为铝合金推拉窗,门为铁门；楼梯与闫自玉、陈美英名下综合用房共用，楼梯地面地板砖贴面，墙面天棚双飞粉刮白，不锈钢栏杆扶手。房屋层高一层4.2米，其余楼层层高3.3米。 | | | | | |
| 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，不含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，不含房地产内的商品及经营设备设施,** **不含房地产任何交易税费。**  **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、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.闫自玉、陈美英名下位于高桥镇高猫联络线旁的综合用房房地产状况和权益状况：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋坐落 | | 武定县高桥镇高猫联络线旁 | | 地号 | G-D201010-9 | |
| 房屋所有权人和土地使用权人 | | 闫自玉 | | 房屋所有权证证号 | 武房权证狮字第14688号 | |
| 房屋共有权人 | | 陈美英 | | 产权比例 | 闫自玉50％，陈美英50％； | |
| 土地使用证 | | 国有土地使用证 | | 国有土地使用证证号 | 武国用（2013）第  1005281号 | |
| 房  屋  状  况 | 幢号 | 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 | 8/1-8 | 1027.2 | 综合用房 | 2013年 |
| 土  地  状  况 | 土地使用权面积(㎡) | | 120.0 | 土地用途 | 住宅 | |
| 使用权类型 | | 出让 | 使用权终止日期 | 2082年7月24日 | |
| 房屋装修和布置情况 | 房屋装修外墙正面墙漆粉刷，侧面、背面为水泥浆粉刷。一楼商铺两间，进户通道一间，电梯间一间；室内装修地面地板砖贴面，墙面1.5米高瓷砖墙裙，其余墙面为双飞粉刮白，天棚为塑胶板吊顶；进户门为铁门，商铺外门为铝合金卷帘门，商铺内门为玻璃门；窗户为铝合金推拉窗带不锈钢防盗栏。二楼为标间两间，值班室一间，厨房一间，电梯间一间；标间地面地板砖贴面，墙面1.5米高瓷砖墙裙，其余墙面及天棚为墙纸贴面，房门为实木套装门，窗户为铝合金推拉窗；厨房装修为地面地板砖贴面，墙面1.5米高瓷砖墙裙，剩余墙面及天棚为双飞粉刮白，门为复合防盗门；卫生间地面地板砖贴面，墙面瓷砖贴面到顶，天棚为塑料扣板吊顶，门为玻璃门；窗户均为铝合金推拉窗。三楼为标间三间，杂物间一间，电梯间一间；标间地面地板砖贴面，墙面1.5米高瓷砖墙裙，其余墙面及天棚为墙纸贴面，房门为实木套装门，窗户为铝合金推拉窗；厨房装修为地面地板砖贴面，墙面1.5米高瓷砖墙裙，剩余墙面及天棚为双飞粉刮白，门为复合防盗门；卫生间地面地板砖贴面，墙面瓷砖贴面到顶，天棚为塑料扣板吊顶，门为玻璃门；窗户均为铝合金推拉窗。四、五、六楼与闫文海、杨晓艳名下综合用房四、五、六楼合并为每层通间一大间，未作分隔，作为婚宴餐厅使用，装修地面地板砖贴面，墙面1.5米高瓷砖墙裙，其余墙面及天棚双飞粉刮白，铝合金推拉窗。七楼为两室一厅，一间电梯间，一间卫生间；装修为地面地板砖贴面，墙面1.5米高瓷砖墙裙，其余墙面及天棚双飞粉刮白，门为实木套装门，窗户均为铝合金推拉窗，部分窗户带不锈钢防盗栏；卫生间地面地板砖贴面，墙面瓷砖贴面到顶，天棚为塑料扣板吊顶。八楼厨房二间，电梯间一间，卫生间一间；其中一间厨房及卫生间装修均为地面地板砖贴面，墙面瓷砖贴面到顶，天棚为塑料扣板吊顶，另外一间厨房地面地板砖贴面，墙面1.5米高瓷砖墙裙，其余墙面及天棚双飞粉刮白，房门为普通贴面，窗户均为铝合金推拉窗。房屋层高一层4.2米，其余楼层层高3.3米。 | | | | | |
| 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、电梯和土地使用权，不含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，不含房地产内的商品及经营设备设施,** **不含房地产任何交易税费。**  **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。** | | | | | |

3. 区位状况：

⑴ 繁华程度：委托鉴定房地产坐落于武定县高桥镇高猫联络线旁，高桥镇为武定县乡镇之一，镇政府距县城约40公里，委托鉴定对象位于高猫联络线旁，周围有客运站、信用社、饭店、日用百货店、旅馆、餐馆，附近有高桥镇客运站、电信营业厅、林业站、移动公司营业厅、乡镇企业办、派出所等单位营业、办公及住宿综合区和居住、营业条件成熟的居民区，周围商铺林立，为高桥街商业经营的集中区域和中心地带，为高桥街繁华地段。

⑵ 交通条件：委托鉴定房地产位于高猫联络线旁，道路平坦，路况良好，总体评价交通条件优。

⑶ 基础设施及公用设施条件：区域内地势平坦，过往人流、车流量大，委托鉴定对象房地产水、电、有线电视、电话通畅，基础设施齐全、公用设施配套。

⑷ 环境质量：区域内地势平坦，过往人流、车流量大，对于房屋的经营使用有较大的良性影响，总体评价环境质量优。

**（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17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7月29日派出鉴定人员3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，收集到交易情况相同或相似的住房交易案例若干。

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为综合用房房地产，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，本次评估鉴定房屋采用重置成本法进行评估鉴定，土地使用权采用市场比较法及成本逼近法进行评估鉴定，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。

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。

土地使用权评估鉴定采用市场比较法和成本逼近法的公式：

市场比较法是以替代原则为依据，将评估鉴定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、日期、区域以及个别因素等差别，修正得出评估鉴定土地在评估鉴定日期地价的方法。其计算公式为：

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

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估价方法。其基本计算公式为：

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.闫文海，杨晓艳名下位于高桥镇高猫联络线旁框架结构建筑面积1039.7m²的综合用房评定估算

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 |
| 闫文海综合用房 | | 武定县高桥镇高猫联络线旁 | | | 框架 | 1039.7 | | 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 | 80 | | 16 | |
| 主体工程 | 主体结构 | 30 | | 完好 | 80 | | 24 | |
| 地面楼面 | 砼找平 | 10 | | 完好 | 80 | | 8 | |
| 门窗工程 | 门窗 | 9 | | 完好 | 80 | | 7.2 | |
| 装饰工程 | 内/外墙面 | 15 | | 完好 | 80 | | 12 | |
| 屋面工程 | 现浇屋面 | 6 | | 完好 | 80 | | 4.8 | |
| 水电工程 | 一般标准 | 10 | | 畅通 | 80 | | 8 | |
| 现勘综合成新率(％) | | | 80 | | | | | |
| 尚可使用年限成新率(％) | | | 54÷（6+54）=90.00％ | | | | | |
| 合 计(％) | | | 80×0.7+90×0.3=83.00％ | | | | | |

房屋的重置成本计算

建筑成本根据房屋实际情况，参考武定县高桥镇集镇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, 根据高桥镇的投资平均回报率及开发对象具体情况，开发利润按20％计算。

房屋重置成本计算表



房屋重置成本=1992312.00元（取整）

房屋评估价值=1992312元×83%=1653619元（取整）

评估单价=1653619元÷1039.7㎡=1590.48元/㎡

2．闫文海、杨晓艳名下住宅用地采用市场比较法和成本逼近法评估鉴定

2.1市场比较法

①选取交易案例

本次评估鉴定，由于近年来高桥镇高桥街未进行土地公开挂牌出让，无法取得近期交易案例，只能取得2010年至2012年的土地成功交易案例，经多方考量，2010年以来高桥镇高桥街的土地市场价格相对平稳，2010年至2012年的交易情况仍能作为本次鉴定期间的参照，为此选择了以下与评估鉴定对象在同级别区域且条件类似的三个成交案例作为比较案例。

②比较因素的选择



根据评估鉴定对象的用途及区域位置等条件，选择影响估价对象价格的主要因素有：

(a)交易时间：确定地价指数，进行交易期日修正。

(b)交易情况:是否为正常、客观、公平、自愿的交易。

(c)土地使用年期修正。

(d)区域因素:有居住社区成熟度,公交便捷度分值,对外交通便利度，环境质量优劣度等。

(e)个别因素：主要有宗地宽深比、宗地临街状况、周围土地利用类型、宗地面积、宗地形状。

③编制比较因素条件指数表如下：

表一、因 素 条 件 说 明 表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | 待估宗地 | 案例A | 案例B | 案例C |
| 位 置 | 高桥镇高猫联络线 | 高桥镇高猫联络线 | 高桥镇高猫联络线 | 高桥镇高猫联络线 |
| 土地用途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 交易日期 |  | 2011 | 2011 | 2012 |
| 交易情况 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 价格(元/㎡) | 待估 | 3260 | 3156 | 3294 |
| 价格类型 | 出让 | 挂牌出让 | 挂牌出让 | 挂牌出让 |
| 居住社区成熟度 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 交通便捷度 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 区域土地利用方向 | 住宅、营业 | 住宅、营业 | 住宅、营业 | 住宅、营业 |
| 基础设施状况 | 五通一平 | 五通一平 | 五通一平 | 五通一平 |
| 环境质量 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 宗地深宽比 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 宗地面积㎡ | 120 | 165 | 180 | 100.5 |
| 临街状况 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 可利用程度 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 土地使用年限(年) | 63 | 70 | 70 | 70 |



以上三个可比实例与评估鉴定对象位于同一供求圈内，且影响房地产价格的各因素比较接近，取各可比实例的比准价格的算术平均值作为评估鉴定对象的比准价格：

(3309元/㎡＋3203元/㎡＋3212元/㎡)÷3＝3242元/㎡

土地使用权价值＝3242元/㎡×120.00㎡=389040元

2.2成本逼近法

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高桥镇高猫联络线旁，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二类区II平均补偿标准为52185元/亩（78.28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,武定县二类区II前三年平均亩产值标准为2485元/亩，本次估价取8倍，计19880元/亩。

（2）耕地占用税：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，武定县为22.00元/㎡。根据《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）以及《云南省财政厅国家税务总局云南省税务局关于对增值税小规模纳税人减征相关税费政策的通知》（云财税〔2019〕11号）规定，对增值税小规模纳税人（含个人），按照50%的幅度减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。故本次估价耕地占用税取11元/㎡,计7333.37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“五通一平”，即：红线外通路、通电、通讯、通供水、通排水、红线内场地平整。根据我公司收集的土地开发成本资料，参考《武定县高桥镇集镇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 | 通排水 | 通讯 | 通路 | 通电 | 场地平整 |
| 费用（元/㎡） | 20 | 15 | 20 | 25 | 20 | 50 |

土地开发费=通讯+通电+通路+通供水+通排水+场地平整=20+15+20+25+20+50=150元/㎡

其达到宗地红线外“五通”，红线内场地平整的开发程度的开发费用为150元/㎡，计100000.5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《武定县高桥镇集镇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及高桥镇的房地产投资利润情况，确定该土地开发的年投资开发利润率为20%。

6、土地增值：根据现场勘查及宗地目前开发利用状况，土地增值收益率确定为40%。

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，委托评估鉴定宗地以出让方式取得，土地使用终止日期为2082年7月24日，剩余使用年限为63年，其年期修正系数公式为：

K=[1-1÷（1+rd）m1]

K=[1-1÷（1+7.0%）63]

=0.9859

式中：

K---年期修正系数;

m1---实际出让年期或剩余使用年限；

rd---土地还原率，参考《武定县高桥镇集镇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，取7.0%。

（2）个别因素修正: 委托评估鉴定宗地位于武定县高桥镇高猫联络线旁，属高桥镇住宅用地。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。经评估人员对委托鉴定宗地的用途、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3。

8、坝区耕地质量补偿费：根据云“国土资[2018]17号”云南省国土资源厅、云南省发展和改革委员会、云南省财政厅、中国人民银行昆明中心支行关于停止征收坝区耕地质量补偿费的通知，于二0一八年一月一日起，停止征收各类新增建设用地耕地质量补偿费，2017年12月31日前已依法办理征转用地手续的新增建设用地，其涉及的耕地质量补偿费仍按原规定收缴。委托鉴定宗地于2013年3月14日取得，为客观反映取得成本，故本次评估鉴定坝区耕地质量补偿费按下表计。

云国土资〔2012〕49号补偿标准，按照《云南省坝区耕地质量补偿费分类及征收标准》执行，如下表：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 类别 | 征收标准  （元/平方米） | 县（市、区）名称 |
| 一类区 | 1280 | 官渡区、盘龙区、五华区 |
| 二类区 | 1120 | 西山区 |
| 三类区 | 840 | 红塔区 |
| 四类区 | 560 | 东川区、麒麟区 |
| 五类区 | 480 | 安宁市 |
| 六类区 | 400 | 大理市、个旧市、石林县、古城区、昭阳区、河口县 |
| 七类区 | 320 | 隆阳区、呈贡区、澄江县、江川县、晋宁县、景洪市、开远市、芒市、水富县、思茅区、通海县、宜良县、楚雄市 |
| 八类区 | 280 | 宾川县、大姚县、洱源县、富民县、富源县、华宁县、会泽县、建水县、景东县、兰坪县、临翔区、陆良县、禄丰县、禄劝县、绿春县、罗平县、马龙县、勐海县、勐腊县、弥渡县、弥勒县、牟定县、南华县、宁洱县、师宗县、双柏县、嵩明县、绥江县、腾冲县、文山市、武定县、祥云县、新平县、宣威市、寻甸县、姚安县、易门县、永仁县、元江县、元谋县、沾益县、玉龙县、峨山县、屏边县、瑞丽市、石屏县、蒙自市 |
| 九类区 | 200 | 沧源县、昌宁县、大关县、德钦县、凤庆县、福贡县、富宁县、耿马县、贡山县、广南县、鹤庆县、红河县、华坪县、剑川县、江城县、金平县、景谷县、澜沧县、梁河县、龙陵县、陇川县、泸水县、泸西县、鲁甸县、麻栗坡县、马关县、孟连县、墨江县、南涧县、宁蒗县、巧家县、丘北县、施甸县、双江县、威信县、巍山县、维西县、西畴县、西盟县、盐津县、砚山县、漾濞县、彝良县、盈江县、永德县、永平县、永善县、永胜县、元阳县、云龙县、云 县、镇康县、镇雄县、镇沅县、香格里拉县 |

根据上表，武定县属八类区，故本次评估鉴定坝区耕地质量补偿费取280元/㎡。

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=1818元/㎡×120㎡=218160元

3.土地价值的确定

采用市场比较法评估得到的土地单价为3242元/平方米，采用成本逼近法评估得到的土地单价为1818元/平方米。以上两种评估方法存在一定差异，是因为近年来地价上涨超过土地征收成本造成的，结合待估宗地所在区域现实地价水平并与评估测算结果相比照，考虑到该区域近年来的发展和该项目的特点及评估目的，故此次评估以市场比较法计算结果为最终评估结果如下：

土地评估价值＝3242元/㎡×120㎡=389040元

4.闫文海、杨晓艳名下位于高桥镇高猫联络线旁的房地产评估结果

由于仅采用重置成本法一种方法（其中土地采用市场比较法，成本逼近法）评估，不存在差异，根据《房地产估价规范》，以重置成本法取价，计算如下：

房屋评估价值=1590.48元/㎡×1039.7㎡=1653619元

土地评估价值＝3242元/㎡×120㎡=389040元

委托鉴定房地产评估价值=1653619元＋389040元=2042659元

5.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，根据评估鉴定对象面积大、位于乡镇地区、司法拍卖不含房地产任何交易税费等具体情况，评估鉴定人员结合市场情况估计：1、鉴定对象面积大，拍卖标的较大，致使具备购买能力的潜在购买人少产生的变现损失预计为正常评估价值的5%；2、鉴定对象位于乡镇，县城和周边乡镇参与购买的潜在购买人少，潜在购买人基本限定为本镇人员，参拍范围小产生的变现损失预计为正常评估价值的5%；3、司法拍卖不含房地产任何交易税费，由受让人全部承担，受让人实际购买价格为拍卖价加上承担的全部税款，目前根据税务机关税收政策测算预计为10.525%；为此评估鉴定人员结合上述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25.525%，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=2042659元×（1-20.525%）=1623403元≈1623000元（取整）

建筑面积单价=1623000元÷1039.7㎡=1561.03元/㎡

6.闫自玉、陈美英名下位于高桥镇高猫联络线旁框架结构建筑面积1027.2m²的综合用房评定估算

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 |
| 闫自玉住房 | | 武定县高桥镇高猫联络线旁 | | | 框架 | 1027.2 | | 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 | 80 | | 16 | |
| 主体工程 | 主体结构 | 30 | | 完好 | 80 | | 24 | |
| 地面楼面 | 砼找平 | 10 | | 完好 | 80 | | 8 | |
| 门窗工程 | 门窗 | 9 | | 完好 | 80 | | 7.2 | |
| 装饰工程 | 内/外墙面 | 15 | | 完好 | 80 | | 12 | |
| 屋面工程 | 现浇屋面 | 6 | | 完好 | 80 | | 4.8 | |
| 水电工程 | 一般标准 | 10 | | 畅通 | 80 | | 8 | |
| 现勘综合成新率(％) | | | 80 | | | | | |
| 尚可使用年限成新率(％) | | | 54÷(6+54)=90％ | | | | | |
| 合 计(％) | | | 80×0.7+90×0.3=83.00% | | | | | |

房屋的重置成本计算

建筑成本根据房屋实际情况，参考武定县高桥镇集镇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20％计算。

房屋重置成本计算表



房屋重置成本=2203503元（取整）

房屋评估价值=2203503元×83%=1828907元（取整）

评估单价=1828907元÷1027.2㎡=1780.48元/㎡

7.闫自玉，陈美英名下住宅用地采用市场比较法和成本逼近法鉴定

7.1市场比较法

①选取交易案例

本次评估鉴定，由于近年来高桥镇高桥街未进行土地公开挂牌出让，无法取得近期交易案例，只能取得2010年至2012年的土地成功交易案例，经多方考量，2010年以来高桥镇高桥街的土地市场价格相对平稳，2010年至2012年的交易情况仍能作为本次鉴定期间的参照，为此选择了以下与评估鉴定对象在同级别区域且条件类似的三个成交案例作为比较案例。

②比较因素的选择



根据评估鉴定对象的用途及区域位置等条件，选择影响估价对象价格的主要因素有：

(a)交易时间：确定地价指数，进行交易期日修正。

(b)交易情况:是否为正常、客观、公平、自愿的交易。

(c)土地使用年期修正。

(d)区域因素:有居住社区成熟度,公交便捷度分值,对外交通便利度，环境质量优劣度等。

(e)个别因素：主要有宗地宽深比、宗地临街状况、周围土地利用类型、宗地面积、宗地形状。

③编制比较因素条件指数表如下：

表一、因 素 条 件 说 明 表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 比较因素 | 待估宗地 | 案例一 | 案例二 | 案例三 |
| 位 置 | 高桥镇高猫联络线 | 高桥镇高猫联络线 | 高桥镇高猫联络线 | 高桥镇高猫联络线 |
| 土地用途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 交易日期 |  | 2011 | 2011 | 2012 |
| 交易情况 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 价格(元/㎡) | 待估 | 3260 | 3156 | 3294 |
| 价格类型 | 出让 | 挂牌出让 | 挂牌出让 | 挂牌出让 |
| 居住社区成熟度 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 交通便捷度 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 区域土地利用方向 | 住宅、营业 | 住宅、营业 | 住宅、营业 | 住宅、营业 |
| 基础设施状况 | 五通一平 | 五通一平 | 五通一平 | 五通一平 |
| 环境质量 | 好 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 宗地深宽比 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 宗地面积㎡ | 120 | 165 | 180 | 100.5 |
| 临街状况 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| 可利用程度 | 一般 | 好 | 好 | 好 |
| 土地使用年限(年) | 63 | 70 | 70 | 70 |



以上三个可比实例与评估鉴定对象位于同一供求圈内，且影响房地产价格的各因素比较接近，取各可比实例的比准价格的算术平均值作为评估鉴定对象的比准价格：

(3309元/㎡＋3203元/㎡＋3212元/㎡)÷3＝3242元/㎡

土地使用权价值＝3242元/㎡×120㎡=389040元

7.2成本逼近法

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高桥镇高猫联络线旁，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二类区II平均补偿标准为52185元/亩（78.28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,武定县二类II区前三年平均亩产值标准为2485元/亩，本次估价取8倍，计19880元/亩。

（2）耕地占用税：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，武定县为22.00元/㎡。根据《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）以及《云南省财政厅国家税务总局云南省税务局关于对增值税小规模纳税人减征相关税费政策的通知》（云财税〔2019〕11号）规定，对增值税小规模纳税人（含个人），按照50%的幅度减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。故本次估价耕地占用税取11元/㎡,计7333.37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“五通一平”，即：红线外通路、通电、通讯、通供水、通排水、红线内场地平整。根据我公司收集的土地开发成本资料，参考《武定县高桥镇集镇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 | 通排水 | 通讯 | 通路 | 通电 | 场地平整 |
| 费用（元/㎡） | 20 | 15 | 20 | 25 | 20 | 50 |

土地开发费=通讯+通电+通路+通供水+通排水+场地平整=20+15+20+25+20+50=150元/㎡

其达到宗地红线外“五通”，红线内场地平整的开发程度的开发费用为150元/㎡，计100000.5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《武定县高桥镇集镇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及高桥镇的房地产投资利润情况，确定该土地开发的年投资开发利润率为20%。

6、土地增值：根据现场勘查及宗地目前开发利用状况，土地增值收益确定为40%。

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，委托评估鉴定宗地以出让方式取得，土地使用终止日期为2082年7月24日，剩余使用年限为63年，其年期修正系数公式为：

K=[1-1÷（1+rd）m1]

K=[1-1÷（1+7.0%）63]

=0.9859

式中：

K---年期修正系数;

m1---实际出让年期或剩余使用年限；

rd---土地还原率，参考《武定县高桥镇集镇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，取7.0%。

（2）个别因素修正: 委托评估鉴定宗地位于武定县高桥镇高猫联络线旁，属高桥镇住宅用地。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。经评估人员对委托鉴定宗地的用途、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3。

8、坝区耕地质量补偿费：根据云“国土资[2018]17号”云南省国土资源厅、云南省发展和改革委员会、云南省财政厅、中国人民银行昆明中心支行关于停止征收坝区耕地质量补偿费的通知，于二0一八年一月一日起，停止征收各类新增建设用地耕地质量补偿费，2017年12月31日前已依法办理征转用地手续的新增建设用地，其涉及的耕地质量补偿费仍按原规定收缴。委托鉴定宗地于2013年3月14日取得，为客观反映取得成本，故本次评估鉴定坝区耕地质量补偿费按下表计。

云国土资〔2012〕49号补偿标准，按照《云南省坝区耕地质量补偿费分类及征收标准》执行，如下表：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 类别 | 征收标准  （元/平方米） | 县（市、区）名称 |
| 一类区 | 1280 | 官渡区、盘龙区、五华区 |
| 二类区 | 1120 | 西山区 |
| 三类区 | 840 | 红塔区 |
| 四类区 | 560 | 东川区、麒麟区 |
| 五类区 | 480 | 安宁市 |
| 六类区 | 400 | 大理市、个旧市、石林县、古城区、昭阳区、河口县 |
| 七类区 | 320 | 隆阳区、呈贡区、澄江县、江川县、晋宁县、景洪市、开远市、芒市、水富县、思茅区、通海县、宜良县、楚雄市 |
| 八类区 | 280 | 宾川县、大姚县、洱源县、富民县、富源县、华宁县、会泽县、建水县、景东县、兰坪县、临翔区、陆良县、禄丰县、禄劝县、绿春县、罗平县、马龙县、勐海县、勐腊县、弥渡县、弥勒县、牟定县、南华县、宁洱县、师宗县、双柏县、嵩明县、绥江县、腾冲县、文山市、武定县、祥云县、新平县、宣威市、寻甸县、姚安县、易门县、永仁县、元江县、元谋县、沾益县、玉龙县、峨山县、屏边县、瑞丽市、石屏县、蒙自市 |
| 九类区 | 200 | 沧源县、昌宁县、大关县、德钦县、凤庆县、福贡县、富宁县、耿马县、贡山县、广南县、鹤庆县、红河县、华坪县、剑川县、江城县、金平县、景谷县、澜沧县、梁河县、龙陵县、陇川县、泸水县、泸西县、鲁甸县、麻栗坡县、马关县、孟连县、墨江县、南涧县、宁蒗县、巧家县、丘北县、施甸县、双江县、威信县、巍山县、维西县、西畴县、西盟县、盐津县、砚山县、漾濞县、彝良县、盈江县、永德县、永平县、永善县、永胜县、元阳县、云龙县、云 县、镇康县、镇雄县、镇沅县、香格里拉县 |

根据上表，武定县属八类区，故本次评估鉴定坝区耕地质量补偿费取280元/㎡。

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=1818元/㎡×120㎡=218160元

8.土地价值的确定

采用市场比较法评估得到的土地单价为3242元/平方米，采用成本逼近法评估得到的土地单价为1818元/平方米。以上两种评估方法存在一定差异，是因为近年来地价上涨超过土地征收成本造成的，结合待估宗地所在区域现实地价水平并与评估测算结果相比照，考虑到该区域近年来的发展和该项目的特点及评估目的，故此次评估以市场比较法计算结果为最终评估结果如下：

土地评估价值＝3242元/㎡×120㎡=389040元

9.闫自玉、陈美英名下位于高桥镇高猫联络线旁的房地产评估结果

由于仅采用重置成本法一种方法（其中土地采用采市场比较法，成本逼近法）评估，不存在差异，根据《房地产估价规范》，以重置成本法取价，计算如下：

房屋评估价值=1780.48元/㎡×1027.2㎡=1828907元

土地评估价值＝3242元/㎡×120㎡=389040元

委托鉴定房地产评估价值=1828907元＋389040元=2217947元

10.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，根据评估鉴定对象面积大、位于乡镇地区、司法拍卖不含房地产任何交易税费等具体情况，评估鉴定人员结合市场情况估计：1、鉴定对象面积大，拍卖标的较大，致使具备购买能力的潜在购买人少产生的变现损失预计为正常评估价值的5%；2、鉴定对象位于乡镇，县城和周边乡镇参与购买的潜在购买人少，潜在购买人基本限定为本镇人员，参拍范围小产生的变现损失预计为正常评估价值的5%；3、司法拍卖不含房地产任何交易税费，由受让人全部承担，受让人实际购买价格为拍卖价加上承担的全部税款，目前根据税务机关税收政策测算预计为10.525%；为此评估鉴定人员结合上述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20.525%，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=2217947元×（1-20.525%）=1763000元≈1763000元（取整）

建筑面积单价=1763000元÷1027.2㎡=1716.32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综合用房房地产，鉴定时评估鉴定人员采用了重置成本法、市场比较法和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如下：

1、闫文海位于武定县高桥镇高猫联络线旁的综合用房房地产评估鉴定价值为人民币**1623000.00**元，人民币大写**：壹佰陆拾贰万叁仟元整。**

2、闫自玉位于武定县高桥镇高猫联络线旁的综合用房房地产评估鉴定价值为人民币**1763000.00**元，人民币大写**：壹佰柒拾陆万叁仟元整。**

两宗房地产评估鉴定价值合计为人民币**3386000.00**元, 人民币大写**:叁佰叁拾捌万陆仟元整**。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）价值、装修价值、土地使用权价值和闫自玉名下房地产内的电梯价值，不含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价值和沙发、桌柜等家具价值，不含房地产内的商品价值及经营设备设施价值, 不含房地产任何交易税费。

5、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、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。

6、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。

7、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和鉴定对象情况估计的合理的拍卖、变卖变现损失。

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

9、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。

10、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。

11、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。

12、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8月14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。**

（此页无正文）

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○一九年八月十五日

**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47号《武定县人民法院委托鉴定书》复印件1份；

3、武房权证高字第14687号《房屋所有权证》复印件1份；

4、武国用（2013）第1005282号《国有土地使用证》复印件1份；

5、武房权证狮字第14688号《房屋所有权证》复印件1份；

6、武国用（2013）第1005281号《国有土地使用证》复印件1份；

7、委托评估鉴定资产实物照片2份；

8、司法鉴定许可证（复印件）1份；

9、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