**周建平坐落于武定县猫街新大街的住宅房地产价值**

**资产评估司法鉴定意见书**

**楚正司鉴[2019]第0660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****周建平坐落于武定县猫街新大街住宅房地产价值****资产评估司法鉴定意见书** |
|  |

 **编号：楚正司鉴[2019]第0660号**

1. **基本情况**

委 托 方：武定县人民法院

委托鉴定事项：对周建平坐落于武定县猫街新大街的房子，不动产权证号为云（2018）武定县不动产权第0002701号进行价格评估。

委托日期：2019年11月13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68号]1份，评估拍卖申请书1份，协商鉴定机构笔录1份，申请人杨光华身份证复印件1份，云南省武定县人民法院民事判决书[（2019）云2329民初389号] 复印件1份，云南省武定县人民法院民事判决书[（2019）云2329民初441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353号之五]复印件1份，《中华人民共和国不动产权证书》证号云（2018）武定县不动产权第0002701号复印件1份。

评估鉴定日期：2019年11月24日至2019年12月8日

评估鉴定地点：武定县猫街镇猫街新大街周建平住宅内（《中华人民共和国不动产权证书》证号为云（2018）武定县不动产权第0002701号），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、李顺、陈航、李文黎。

评估鉴定标的物：周建平坐落于武定县猫街镇猫街新大街住宅（《中华人民共和国不动产权证书》证号为云（2018）武定县不动产权第0002701号）房地产。

评估鉴定内容：周建平坐落于武定县猫街镇猫街新大街住宅（《中华人民共和国不动产权证书》证号为云（2018）武定县不动产权第0002701号）房地产价值。

1. **基本案情**

 申请人杨光华申请执行李文黎、李建美民间借贷纠纷一案，武定县人民法院依据已经发生法律效力的云南省武定县人民法院（2019）云2329民初441号民事判决书、（2019）云2329民初389号民事判决书，向被执行人发出执行通知书，责令被执行人支付执行款1032971元，案件执行费12730元，但被执行人李文黎、李建美至今未履行。武定县人民法院查明，因武定县人民法院（2019）云2329民初389号民事判决书确定杨光华受李建美的委托与周建平于2018年11月6日签订的《房屋买卖合同》无效。武定县人民法院出具了云南省武定县人民法院（2019）云2329执353号之五执行裁定书，查封周建平所有的位于武定县猫街镇猫街新大街的房产，不动产权证号为云（2018）武定县不动产权第0002701号。经申请人杨光华申请，需对坐落于武定县猫街新大街的房子，不动产权证号为云（2018）武定县不动产权第0002701号进行价格评估。

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68号” 委托鉴定书；

2、云南省武定县人民法院“（2019）云2329民初389号”民事判决书；

3、云南省武定县人民法院“（2019）云2329民初441号”民事判决书；

4、云南省武定县人民法院“（2019）云2329执353号之五”执行裁定书。

（二）产权资料

《中华人民共和国不动产权证书》证号云（2018）武定县不动产权第0002701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《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
　　④《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》；
　　⑤《中华人民共和国担保法》；

⑥《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《武定县猫街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）。

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周建平坐落于武定县猫街镇猫街新大街的不动产权证号为云（2018）武定县不动产权第0002701号住宅房地产，具体情况如下：

1、房地产状况和权益状况：

|  |  |
| --- | --- |
| 不动产权证证号 | 云（2018）武定县不动产权第0002701号 |
| 权利人 | 周建平 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 武定县猫街镇猫街新大街 |
| 不动产单元号 | 532329 103201 GB00105 F00010001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 |
| 权利性质 | 出让/自建房 |
| 用途 | 城镇住宅用地/住宅 |
| 面积 | 共有宗地面积：144㎡/房屋建筑面积：481.79㎡ |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权2018年11月06日起2077年12月01日止 |
| 权利其他状况 | 独用土地使用权面积：144㎡专有建筑面积：481.79㎡房屋结构：混合结构房屋总层数：4（地上层数：4，地下层数：0），房屋所在层：1-4 |
| 附记 | 共有权人  | 证件号 | 共有情况 |
| 周建平 | 532329197301041938 | 单独所有 |
| 房屋装修情况及布置情况 | 房屋外墙为墙砖贴面，室内一层商铺地面为地板砖贴面，瓷砖踢脚线，墙面1.2米高瓷砖墙裙，其余墙面为墙纸贴面，天棚为双飞粉挂白；厨房、卫生间地面为地板砖贴面，墙面1.2米高瓷砖墙裙，其余墙面、天棚为双飞粉挂白。二层餐厅大厅地面为地板砖贴面，墙面1.2米高瓷砖墙裙，其余墙面为墙纸贴面，天棚为石膏板吊顶；餐厅包房地面为地板砖贴面，瓷砖踢脚线，墙面为墙纸贴面，天棚为石膏板分层吊顶。三层客厅地面为地板砖贴面，瓷砖踢脚线，墙面乳胶漆罩面，天棚石膏板分层吊顶；卧室地面为地板砖贴面，瓷砖踢脚线，墙面、天棚乳胶漆罩面，天棚角线加石膏条装饰；卫生间地面为地板砖贴面，墙面瓷砖贴面到顶，天棚为塑料扣板吊顶。四层堂屋、饭厅地面为地板砖贴面，瓷砖踢脚线，墙面、天棚双飞粉挂白；厨房地面为地板砖贴面，墙面瓷砖贴面到顶，天棚为塑料扣板吊顶。一层、二层楼梯地面为地板砖贴面，墙面1.2米高瓷砖墙裙，其余墙面为墙纸贴面，天棚为双飞粉挂白，铁艺栏杆扶手；商铺外门为铝合金卷帘门，内门为玻璃地弹门，其余房门为复合套装门及实木套装门，窗户三层客厅为大玻璃窗，其余为铝合金窗。房屋布置为一层商铺一间，厨房一间，卫生间一间；二层为餐厅大厅一间，餐厅包房三间；三层为客厅一间，卧室四间，卫生间三间；四层为家堂一间，厨房一间，饭厅一间。房屋一层层高为4米，二层层高3.5米，三、四层层高为3米。 |
| 列入评估鉴定范围的其他资产情况 | 鉴定对象 | 两间卧室内安装的衣柜及厨房、饭厅安装的隔断柜、天面简易顶棚。 |
| 卧室衣柜尺寸 | 衣柜1：长1.5米、高2.06米、宽0.60米；衣柜1吊柜：长3.4米、高0.7米、宽0.6米；衣柜2：长1.45米、高2.06米、宽0.60米；衣柜2吊柜：长3.4米、高0.74米、宽0.6米；衣柜总面积为10.97㎡。 |
| 厨房、饭厅隔断柜尺寸 | 隔断柜整体尺寸：长3.36米、高2.86米、宽0.35米；预留厨房门尺寸：长0.85米、高2米、宽0.35米；厨房、饭厅隔断柜面积为7.91㎡。 |
| 衣柜、隔断柜状况 | 经勘查人员现场勘查，卧室衣柜及厨房、饭厅隔断柜外观观察无破损，本次评估鉴定价值按衣柜及隔断柜可正常使用确定价值。 |
| 天面简易顶棚 | 天面搭建有简易顶棚，顶棚材质为彩钢瓦，简易顶棚尺寸一边长14.2米，宽5.76米，面积：81.79平方米；另一边长1.7米，宽1.25米，面积：2.13平方米；简易彩钢瓦顶棚面积合计为：83.92平方米。 |
| 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已办理不动产权证的房屋（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、隔断柜及安装于房屋天面的彩钢瓦简易顶棚其他资产，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、电脑、空调、冰箱、热水器、太阳能、整体浴房、橱柜等设备设施和沙发、桌柜等家具**，**不含房地产内的商品及生产经营设备设施，不含房地产任何交易税费。****评估鉴定时上述列入评估鉴定范围的房屋结构、用途、房屋权属和土地权属根据现场勘查情况及相关材料进行设定，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、判断情况为准，鉴定机构与鉴定人员不对上述房地产权属和后续产权登记提供任何保证。请相关当事人特别关注。****根据对现场勘查情况、不动产权证书宗地图、房产分户图、武定县房地产交易中心2011年4月2日出具的《房屋面积测绘报告》进行比对，委托评估鉴定房地产与相邻的施忠英房地产以中间楼梯中线为不动产产权的分界线，双方共用一至四层楼梯，各自拥有楼梯一半产权及分界线各自范围内的其他房屋产权，本次评估鉴定按楼梯可保持现状正常共用进行评估鉴定，鉴定机构和鉴定人员不对该楼梯的后续正常共用提供任何保证。****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猫街镇猫街新大街，猫街镇为武定县乡镇之一，距武定县城38公里，猫街集镇街为猫街镇镇政府所在地，评估鉴定对象位于猫街新大街，周围有旅馆、饭店、机关单位、学校、医院及商店，附近有猫街镇镇政府、猫街镇小学、猫街镇派出所、猫街镇财政所、农贸市场、猫街镇供电所等乡镇机关办公、住宿综合区和居住条件成熟的居民区，繁华程度一般。

⑵ 交通条件：委托评估鉴定房地产门前即为猫街街道，周围道路通达，交通较为便利，总体评价交通条件优。

⑶ 基础设施及公用设施条件：区域内地势有一定坡度，委估房地产水、电通畅，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，大部分房屋为住宅、营业用房，过往的行人、车辆对商铺的经营有一定的良性影响，对住宅的使用白天有一定影响，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，进行了实地勘查和市场调查，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11月13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查和市场调查。我中心于2019年11月24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，收集到评估鉴定所需的猫街镇房屋建设成本资料和土地取得成本、房地产市场价格及武定县猫街镇集镇规划区基准地价等资料若干。

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鉴定对象特点，鉴于该评估鉴定对象为住宅房地产，经鉴定人员实地勘查，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，土地使用权采用成本逼近法和基准地价系数修正法进行评估鉴定，列入鉴定范围的安装于房屋内的衣柜、隔断柜及安装于房屋天面的简易顶棚其他资产采用重置成本法进行评估鉴定，计算价值并入房地产价值。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。

房屋（建筑物）评估鉴定采用的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。

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（%）。

成新率根据现场勘查打分及结合评估对象使用年限综合评定。

其他资产评估鉴定采用的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。

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，我们主要查询目前资产及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。

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，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：土地评估鉴定价格

 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

基准地价系数修正法，就是指在求取一宗待评估鉴定宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与待评估鉴定宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、容积率、微观区位条件等，确定修正系数，修正基准地价从而得出评估鉴定对象地价的一种方法，其基本公式为：

V=Vib×（1±∑Ki）×Kj＋F＋H

式中:

V：土地价格

 Vib：某一用途土地在某一土地级别上的基准地价

 ∑Ki：宗地地价修正系数

Kj：估价基准日、容积率、土地使用年期等其它修正系数

F：开发程度差异修正值

H：坝区耕地质量补偿费

**（三）评定估算**

1、房屋评定估算（481.79㎡）

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查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 |
| 周建平住宅 | 武定县猫街镇猫街新大街 | 混合 | 481.79 | 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 | 基本完好 | 85 | 17 |
| 主体工程 | 主体结构 | 30 | 基本完好 | 85 | 25.5 |
| 地面楼面 | 砼找平 | 10 | 基本完好 | 85 | 8.5 |
| 门窗工程 | 门窗 | 9 | 基本完好 | 85 | 7.65 |
| 装饰工程 | 内/外墙面 | 15 | 部分磨损 | 85 | 12.75 |
| 屋面工程  | 现浇屋面 | 6 | 基本完好 | 85 | 5.1 |
| 水电工程 | 一般标准 | 10 | 基本畅通 | 85 | 8.5 |
| 现勘综合成新率（％） | 85 |
| 尚可使用年限成新率（％） | 42÷（8+42）=84 |
| 合 计（%） | 85×0.7+84×0.3=84.7 |

房屋重置成本计算

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，噪声费不计算，放线费按一次性800元计取，其他费用按1000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，投资利润按15％计算。

房屋重置成本计算表



混合结构住宅房屋重置成本=1086345元（取整）

混合结构住宅房屋评估价值=1086345元×84.7%=920134元（取整）

混合结构住宅房屋评估单价=920134元÷481.79㎡=1909.82元/㎡

2、安装于房屋内的衣柜、隔断柜及安装于天面简易顶棚其他资产的评定估算

2.1安装于房屋内的衣柜的评定估算

根据现场勘查，两间卧室每间均有衣柜、吊柜各一个，尺寸如下：

衣柜1：长1.5米、高2.06米、宽0.60米；

衣柜1吊柜：长3.4米、高0.7米、宽0.6米；

衣柜2：长1.45米、高2.06米、宽0.60米；

衣柜2吊柜：长3.4米、高0.74米、宽0.6米；

衣柜总面积为2.06米×1.5米+3.4米×0.7米+2.06米×1.45米+3.4米×0.74米=10.97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398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65%，评估计算如下：

淘宝网询价截图：

衣柜评估价值=10.97平方米×398元×65%（成新率）=2838元（取整）

2.2安装于房屋内的隔断柜的评定估算

根据现场勘查，厨房、饭厅内安装的隔断柜尺寸如下：

隔断柜整体尺寸：长3.36米、高2.86米、宽0.35米；

预留厨房门尺寸：长0.85米、高2米、宽0.35米；

厨房、饭厅隔断柜面积为3.36米×2.86米-0.85米×2米=7.91平方米

根据评估鉴定人员现场勘查，并经过淘宝网查询，类似材料隔断柜的价格为328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。故隔断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65%，评估计算如下：

淘宝网询价截图：

隔断柜评估价值=7.91平方米×328元×65%（成新率）=1686元（取整）

2.3安装于天面简易顶棚的评定估算

根据现场勘查，天面简易顶棚材质彩钢瓦，经过勘查人员到武定县狮山镇武定通达建材询价，彩钢瓦的价格为120元/平方米，商家发货免运费，商家负责安装费用和屋架费用。故天面简易顶棚重置成本采用商家报价进行计算，成新率根据现场勘查情况确定为75%，评估计算如下：

简易彩钢瓦顶棚尺寸：一边长14.2米，宽5.76米，面积：81.79平方米；另一边长1.25米，宽1.7米，面积：2.13平方米；简易彩钢瓦顶棚面积合计为：83.92平方米。

天面简易顶棚评估价值=83.92平方米×120元/平方米×75%（成新率）=7553元（取整）

天面简易顶棚评估单价=7553元÷83.92平方米=90元/平方米（取整）

安装于房屋内的衣柜、隔断柜及安装于天面简易顶棚其他资产评估价值=2838元+1686元+7553元=12077元

混合结构住宅房屋价值及其他资产价值=920134元+12077元=932211元

 3、土地使用权采用成本逼近法及基准地价系数修正法评估鉴定

3.1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：土地评估鉴定价格

 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）委托评估鉴定宗地位于武定县猫街镇猫街新大街，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三类区，平均补偿标准为土地补偿费、安置补助费46240元/亩（69.36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）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/㎡，评估鉴定按净地计算，无其他地上附着物。

（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）文件,武定县三类区前三年平均亩产值标准为2312元/亩，本次评估鉴定取8倍；计18496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/㎡。故本次评估鉴定耕地占用税取22元/㎡,计14666.74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。根据我公司收集的武定县猫街镇集镇规划区土地开发成本资料，参考《武定县猫街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 | 15 | 20 | 23 | 40 |

土地开发费=通供水+通排水+通讯+通路+通电+场地平整=20+15+15+20+23+40=133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133元/㎡，计88667.11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，确定该土地开发的投资利润为20.0%。

6、土地增值收益：根据现场勘查及宗地目前开发利用状况，土地增值收益为40.00%。

7、价格修正与确定依据

（1）土地使用年期修正：委托评估鉴定宗地以出让方式取得，土地使用终止日期为2077年12月01日，剩余使用年限为58年，其年期修正系数公式为：

K=[1-1÷（1+rd）m1]

K=[1-1÷（1+7%）58]

=0.9802

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，根据猫街镇集镇规划区基准地价资料取7%。

（2）个别因素修正: 委托评估鉴定宗地位于武定县猫街镇猫街新大街，由于成本逼近法测算的价格是新增建设用土地的价格，需进行个别因素修正。经评估人员对鉴定宗地的用途、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：根据猫街镇集镇规划区基准地价资料，本次评估鉴定宗地没有位于坝区，为此本次评估坝区耕地质量补偿费不计算。

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=1444元/㎡×144㎡=207936元

3.2基准地价系数修正法

基准地价系数修正法，就是指在求取一宗待评估鉴定宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与待评估鉴定宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、容积率、微观区位条件等，确定修正系数，修正基准地价从而得出评估鉴定对象地价的一种方法，其基本公式为:

V=V1b×（1±∑KI）×Kj＋F＋H

式中:

V：土地价格

 Vib：某一用途土地在某一土地级别上的基准地价

 ∑Ki：宗地地价修正系数

Kj：估价基准日、容积率、土地使用年期等其它修正系数

F：开发程度差异修正值

H：坝区耕地质量补偿费

根据《武定县猫街镇集镇规划区城镇土地定级及基准地价更新技术报告》，猫街镇集镇规划区基准地价分住宅、工业、商业等几种用途。该基准地价内涵为基准日于2016年6月30日，各类用地I级区域用地设定的土地开发程度为 “五通一平”（通供水、通排水、通路、通电、通讯及宗地内场地平整）；II级区域用地设定的土地开发程度为 “四通”（通供水、通路、通电、通讯）；III级区域用地设定的土地开发程度为 “二通”（通电、通讯）；不同级别，不同用地类型法定最高出让年期（居住用地70年，工业（仓储）用地50年，商业用地40年）条件下的，假定以出让方式取得且无他项权利限制的平均地价。

武定县猫街镇集镇规划区基准地价结果汇总表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 用地类型 | 商服用地 | 住宅用地 | 工业(仓储)用地 |
| 土地级别 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元/㎡ | 万元/亩 | 元 /㎡ | 万元/亩 |
| Ⅰ | 502 | 33.47  | 432 | 28.80  | -- |
| II | 398 | 26.53  | 305 | 20.33  | 245 | 16.33  |
| III | 301 | 20.07  | 238 | 15.87  | 201 | 13.40  |

根据《城镇土地估价规程》与猫街镇集镇规划区基准地价结果汇总表，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

基准地价设定开发程度下的宗地地价

＝基准地价 × K1 × K2 ×… ×（1 ∑K）

式中：K1──期日修正系数

K2──土地使用年限修正系数

K3──容积率修正系数

∑K──影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

(1)利用《武定县猫街镇集镇规划区土地定级及基准地价更新技术报告》，评估鉴定宗地位于武定县猫街镇集镇规划区住宅用地I级，测算住宅用地基准地价（“五通一平”，通供水、通排水、通路、通电、通讯及宗地内场地平整）为432元/平方米。

（2）估价基准日修正：评估鉴定宗地选用的基准地价的评估基准日为二0一六年六月三十日，评估鉴定宗地基准日为二0一九年十一月二十四日，根据武定县猫街镇该区域城镇住宅用地价格变化的统计资料分析，类似宗地地价涨幅不大。本次评估鉴定按“供需原则”修正系数取1。

（3）宗地位置及其他因素修正: 评估鉴定宗地位于武定县猫街镇猫街新大街，位于商住两用的区域，基础设施配套和公共配套设施齐全，生活便利，修正系数取3。

（4）宗地容积率修正：评估鉴定宗地容积率为3.35，宗地容积率修正按基准地价资料为1.24。

(5) I级区域用地设定的开发程度为红线外 “五通一平”(通供水、通排水、通路、通电、通讯及宗地内场地平整)，委估宗地开发程度为红线外“五通一平”(通供水、通排水、通路、通电、通讯及宗地内场地平整)，无需进行开发程度修正。

(6)根据《武定县猫街镇集镇规划区土地定级及基准地价更新技术报告》，对照确定评估鉴定宗地条件的档次和各因素修正值。

评估鉴定宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 影响因素 | 条件说明 | 优劣度 | 修正系数（％） |
| 区域因素 | 区域因素分值 | ≥85 | 优 | 0.0376 |
| 个别因素 | 排水条件 | 好 | 优 | 0.0054 |
| 供水条件 | 好 | 优 | 0.0065 |
| 供电保证率 | 好 | 优 | 0.0065 |
| 路网密度 | 密集 | 优 | 0.0048 |
| 到学校的距离 | 300-80000m | 较优 | 0.0030 |
| 到医院的距离 | 300m以下 | 优 | 0.0054 |
| 到行政中心的距离 | 500m以下 | 优 | 0.0043 |
| 到商服中心的距离 | 500m以下 | 优 | 0.0059 |
| 到农贸市场的距离 | 200m以下 | 优 | 0.0070 |
| 周围土地利用类型 | 住宅 | 优 | 0.0054 |
| 地形坡度 | 2-5 | 较优 | 0.0030 |
| 宗地面积 | 对土地利用无影响 | 优 | 0.0043 |
| 宗地形状 | 规则 | 优 | 0.0043 |
| ∑K=0.1034 |

 (4)因基准地价的土地使用年限设定为70年，而评估宗地剩余土地使用年限为58年,因此还需进行土地使用年期修正，其中土地资本化率r参考《武定县猫街镇集镇规划区土地定级及基准地价更新技术报告》取值为7%。

修正系数=[1-1/(1+r)m]/ [1-1/(1+r)n]

　　　　=[1-1/(1+7%)58]/ [1-1/(1+7%)70]

 =0.9847

(5) 坝区耕地质量补偿费：委估宗地不属于坝区，本次评估不做坝区耕地质量补偿费计算。

(6)评估宗地修正地价

单位面积地价=基准地价×（1±∑K）×K1 ×K2×K3×K4＋F＋H

宗地地价计算表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | 修正幅度 | 修正结果 |
| 基准地价 | 432.00 | 432.00 |
| 体系修正系数（∑k） | 1+0.1034 | 476.67 |
| 基准日修正系数（K1） | 1 | 476.67 |
| 土地使用年期修正系数（K2） | 0.9847 | 469.38 |
| 宗地位置及其他因素修正系数（K3） | 3 | 1408.14 |
| 宗地容积率修正系数（K4） | 1.24 | 1746.09 |
| 土地开发程度差异修正值（F） | 1 | 1746.09 |
| 坝区耕地质量补偿费（H） | 0 | 1746.09 |
| 评估鉴定宗地面积(㎡) | 144.00 |
| 单位面积地价（元/㎡） | 1746(取整) |
| 总地价(元) | 251424.00 |
| 计算公式 | 基准地价×（1±∑k）×k1×k2×K3×K4＋F＋H |
| 计算过程 | 432.00×（1+0.1034）×1×0.9847×3×1.24＋0＋0.00=1746元/㎡（取整）144㎡×1746元/㎡=251424元 |

基准地价系数修正法计算的土地评估价值=144㎡×1746元/㎡=251424元

3.3确定土地评估价值

由于采用成本逼近法和基准地价系数修正法两种方法进行评估，成本逼近法计算结果为1444元/㎡，基准地价系数修正法计算结果为1746元/㎡，以上两种评估方法得出的评估结果相差不大，成本逼近法计算基础为区域内土地取得成本，基准地价系数修正法计算基础为区域经测定的基准地价，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，取成本逼近法和基准地价系数修正法评估价值算术平均值为最终评估结果，计算如下：

土地评估价值=（1444+1746）/2×144㎡=1595元/㎡×144㎡=229680元

4、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及基准地价系数修正法）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：

混合结构住宅房屋评估价值=1909.82元/㎡×481.79㎡=920134元

其他资产价值=12077元

混合结构住宅房屋价值及其他资产价值=920134元+12077元=932211元

土地评估价值=1595元/㎡×144㎡=229680元

房地产价值（含其他资产）=932211元+229680元=1161891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，同时房地产交易税费全部由买受方承担也会对价格产生影响，根据评估鉴定对象规模较大、位置位于城郊等具体情况，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房地产评估鉴定结果。

房地产评估鉴定价值=1161891元×（1-5%）=1103796元≈1104000元（取整）

评估鉴定单价=1104000元÷481.79㎡=2291.45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宅房地产，鉴定时评估鉴定人员采用了重置成本法、成本逼近法和基准地价系数修正法进行评估鉴定，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**1104000.00**元, 人民币大写**:壹佰壹拾万零肆仟元整**。

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已办理不动产权证的房屋（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、隔断柜及安装于房屋天面的彩钢瓦简易顶棚其他资产价值，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、电脑、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，不含房地产内的商品及生产经营设备设施价值，不含房地产任何交易税费。

5、根据对现场勘查情况、不动产权证书宗地图、房产分户图、武定县房地产交易中心2011年4月2日出具的《房屋面积测绘报告》进行比对，委托评估鉴定房地产与相邻的施忠英房地产以中间楼梯中线为不动产产权的分界线，双方共用一至四层楼梯，各自拥有楼梯一半产权及分界线各自范围内的其他房屋产权，本次评估鉴定按楼梯可保持现状正常共用进行评估鉴定，鉴定机构和鉴定人员不对该楼梯的后续正常共用提供任何保证。

6、评估鉴定时上述列入评估鉴定范围的房屋结构、用途、房屋权属和土地权属根据现场勘查情况及相关调查材料进行设定，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、判断情况为准，鉴定机构与鉴定人员不对上述房地产权属和后续产权登记提供任何保证。请相关当事人特别关注。

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宅使用，本次评估未考虑房地产租赁权对评估鉴定意见的影响。

11、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。

12、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。

13、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12月7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○一九年十二月八日

**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68号《武定县人民法院委托鉴定书》复印件1份；

3、云（2018）武定县不动产权第0002701号《中华人民共和国不动产权证书》复印件1份；

4、委托评估鉴定资产实物照片2份；

5、司法鉴定许可证（复印件）1份；

6、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