**江西神州司法鉴定中心**

赣神州司鉴字[2018]第SZPG26号

|  |
| --- |
| **关于莲花县人民法院拟实施拍卖行为所涉及莲花县六市乡实验幼儿园列入评估范围内的相关资产市场价值**  **司法鉴定意见书** |

**莲花县人民法院：**

江西神州司法鉴定中心接受贵院的委托，对李文林、张水良与汤冬莲、汤道强合同纠纷一案中，涉案标的物莲花县六市乡实验幼儿园列入评估范围内的相关资产市场价值进行鉴定。根据国家有关法律、法规和司法鉴定相关规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的司法鉴定评估方法以及必要的司法鉴定程序，对委托司法评估的鉴定对象实施了市场调查与询证，对委托鉴定估价对象在2018年11月1日所表现的市场公允价值作出了合理反映。现将司法鉴定情况报告如下：

**一、基本情况**

**（一）委托方：**莲花县人民法院。

**（二）委托事项：**对申请执行人李文林、张水良与汤冬莲、汤道强合同纠纷一案中，涉案标的物莲花县六市乡实验幼儿园列入评估范围内的相关资产市场价值进行鉴定。

**（三）委托日期：**2018年10月26日。

**（四）鉴定时间：**2018年11月1日至2018年12月5日。

**（五）鉴定基准日**：2018年11月1日。

**二、鉴定依据**

**（一）法律法规**

1、《中华人民共和国民事诉讼法》（1991年4月9日第七届全国人民代表大会第四次会议通过）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

3、《资产评估行业财政监督管理办法》（自2017年6月1日起施行）；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2007年8月30日）；

5、《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会第十六次会议通过）；

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年7月29日修正）；

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》（2009年11月20日起施行）；

8、其他相关法律、法规、通知文件等。

**（二）技术依据**

1、《司法鉴定程序通则》（2016年5月1日起施行）；

2、《司法鉴定文书规范》（2017年3月1日起施行）。

**（三）取价依据**

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；

2、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过，自2009年1月1日起施行）；

3、当地基本建设相关规费标准；

4、《江西省造价信息》2018年7月、10月期刊；

5、国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息等资料；

6、鉴定人员向有关厂商的电话询价及网络询价信息；

7、鉴定人员现场勘查及市场调查所收集的资料；

8、鉴定机构及鉴定人员掌握的其他相关信息资料。

**（四）行为依据**

莲花县人民法院执行局司法评估委托书(2018)赣0321执202号。

**（五）鉴定资料**

1、现场拍摄的房屋建筑物、构筑物、附属设施、室内财产现状照片；

2、委托方提供的幼儿园地块勘测定界图；

3、鉴定人员现场勘查及市场调查收集到的资料。

**（六）参考资料及其它**

莲花县六市乡实验幼儿园的财务账簿资料。

**三、检案摘要**

就申请执行人李文林、张水良与汤冬莲、汤道强合同纠纷一案，我中心接受莲花县人民法院委托，对涉案标的物莲花县六市乡实验幼儿园列入评估范围内的相关资产市场价值进行鉴定。

**四、鉴定过程**

莲花县人民法院于2018年10月26日委托我中心对莲花县六市乡实验幼儿园列入评估范围内的相关资产市场价值进行鉴定，我中心接受委托后，成立了价格鉴定小组，于2018年11月1日进行了实地查勘和调查，收集了与本次鉴定相关的资料，根据委托方确定的鉴定对象、范围、鉴定目的和鉴定时点，选取适用的鉴定方法和价值类型，制定了鉴定作业方案。具体说明如下：

1. **接受委托**

1、鉴定目的：本次鉴定目的是确定莲花县六市乡实验幼儿园列入评估范围内的相关资产在鉴定基准日2018年11月1日的市场价值，为莲花县人民法院实施网络拍卖行为提供价值参考意见。

**2、鉴定基准日**：2018年11月1日。

**3、鉴定对象及鉴定范围**：根据委托方提供的资料，确定鉴定对象为莲花县六市乡实验幼儿园内的房屋建筑物、构筑物、附属设施和室内财产。

（1）房屋建筑物：纳入鉴定范围的房屋建筑物有3项，分别是教学楼、食堂宿舍楼和门卫室，该3项房屋建筑物均未办理相关产权证明，面积以鉴定人员现场勘察和计算的面积为准。房屋建筑物基本状况如下：

估价对象1为教学楼，2016年底竣工，框架结构，总层数为三层，该建筑物面积为1101.57㎡。经现场实地查勘，室内外装修情况如下：教室地面铺设PVC防滑地板，卫生间地面铺设30\*30cm防滑地面砖，教师和园长办公室地面铺设60\*60cm地面砖，过道地面铺设大理石，楼梯间铺设彩胶防滑台阶；教室内卫生间墙面铺设30\*60cm墙面砖，其余内墙面和天棚面刷有仿瓷涂料；外墙面刷有彩色涂料；卫生间装有塑钢玻璃门，其余为实木门；铝合金窗；供电照明系统；PVC给排水系统等。整体装修简单实用，现状基本完好。

估价对象2为食堂宿舍楼，2016年底竣工，框架结构，总层数为两层，该建筑物面积为159.60㎡。经现场实地查勘，室内外装修情况如下：厨房和饭厅地面铺设10\*90cm地面砖，其余为水泥地面；部分内墙面铺设30\*60cm墙面砖，其余内墙面和天棚面刷有仿瓷涂料；外墙面刷有彩色涂料；饭厅装有铝合金玻璃推拉门，其余为实木门；铝合金窗，装有不锈钢防盗网；供电照明系统；PVC给排水系统等。整体装修简单实用，现状基本完好。

估价对象3为门卫室，2016年底竣工，框架结构，总层数为一层，该建筑物面积为35.50㎡。经现场实地查勘，室内外装修情况如下：室内为水泥地面；内墙面和天棚面刷有仿瓷涂料；外墙面刷有彩色涂料；一扇木门，一扇塑钢门；铝合金窗；供电照明系统等。整体装修简单实用，现状基本完好。

（2）构筑物：共有3个子项目，分别为地面硬化、水泥平台、和砖混围墙，目前均处于正常使用状态。

（3）附属设施：共有6个子项目，分别为人工草皮、悬浮地板、大型玩具、红旗杆、不锈钢门和带造型不锈钢门，目前均处于正常使用状态。

（4）室内财产：主要为幼儿园专用家具、办公家具、办公设备、电器等，共有40个子项目，包括办公桌椅、儿童靠背凳、儿童床、打印机、电脑、净水器、监控系统、消防设施等，受客观原因限制，我中心鉴定人员未能测试办公设备和电器是否可正常使用，本次评估设定该批物品均能正常使用。

**4、价值类型及其定义**

根据本次鉴定目的，本鉴定意见书的价值类型确定为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受强迫的情况下，鉴定对象在鉴定基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

选择市场价值作为本次鉴定的价值类型，是遵照价值类型与鉴定目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和鉴定对象自身条件等因素综合确定的。

1. **现场勘查**

鉴定项目组于2018年11月1日同法院工作人员进行了现场查勘和调查，收集与本次鉴定相关的估价资料。对房屋建筑物、构筑物、附属设施、室内财产逐一进行勘察，组织有关人员座谈，了解鉴定对象的概况、结构特征、个别因素及各部位完损状况，作好详细记录。

**（三）鉴定估算**

根据鉴定目的、鉴定资料可获得程度等相关条件，确定采用重置成本法对房屋建筑物、构筑物、附属设施和室内财产价值进行鉴定，依据委托方提供的资料和鉴定人员的市场调查、询价等，取得相关资料，进行必要的分析、整理、归纳，形成鉴定估算的依据，选取相应的公式进行分析估算。

**（四）出具鉴定意见书**

对初步鉴定结果进行综合分析，确认鉴定工作中没有发生遗漏的事项，对鉴定结果进行分析、修改和完善，形成鉴定结论，经本中心三级复核完成司法鉴定意见书，在与委托方就鉴定意见书的有关内容进行必要的沟通后，最终出具司法鉴定意见书。

**五、鉴定方法**

**（一）鉴定方法的选取和依据**

估价鉴定人员结合委托方提供的资料以及现场调查收集的相关信息，综合考虑到鉴定对象在估价时点的实际情况，并在详细分析影响鉴定对象价格因素的基础上，对鉴定对象在公开市场条件下、正常交易等情况下进行了客观合理的价值测算和判定，从而确定采用重置成本法对房屋建筑物、构筑物、附属设施和室内财产价值进行鉴定，具体说明如下：

1、本项目满足成本法所需的条件

成本法从再取得估价对象的角度反映估价对象价值，即通过估价对象的重置成本或重建成本扣减各种贬值反映估价对象价值。采用成本法鉴定估价对象的前提条件是：

第一，被鉴定对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；

第二，应当具备可利用的历史资料。

本次鉴定的估价对象具备以上条件。

2、满足价值类型的要求，本次鉴定的价值类型为市场价值，即为自愿买方与自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，鉴定对象在鉴定基准日进行正常公平交易的价值估计数额；成本法的基本思路是重建或重置被鉴定对象。在条件允许的情况下，任何潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。

**（二）鉴定方法的说明**

对房屋建筑物、构筑物、附属设施和室内财产价值的鉴定采用重置成本法，即鉴定价值=重置成本×综合成新率

1. 重置成本的确定 ：

（1）房屋建筑物、构筑物重置成本的确定 ：

本次鉴定中的房屋建筑物和构筑物重置成本由以下部分组成：建设成本、管理费用、前期及其他费用、资金成本、投资利润等。依据《江西省建设工程定额》（2017版）、《江西省造价信息》期刊、市场主要建筑材料价格信息、政府有关部门于估价时点公布执行的材料差价调整系数和人工费调整文件等资料，确定建设成本，再以建设成本为基础确定其它费用。

1. 附属设施、室内财产重置成本的确定：

本次鉴定中的附属设施和室内财产重置成本包含购置价、运杂费、需安装设备的安装调试费，其中运杂费和需安装设备的安装调试费已包含于购置价当中，且该购置价包含增值税。

2、综合成新率的确定：

成新率是鉴定对象的现行价值与其全新状态重置价值的比率。

在本次鉴定过程中，对纳入鉴定范围的估价对象，其综合成新率是根据使用年限法、观察法两种方法计算的成新率加权平均后确定。其公式如下：

即：综合成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

年限法成新率由年限法确定，公式为：成新率=（经济耐用年限-已使用年限）/经济耐用年限×100%

观察法成新率是由具有专业知识和丰富经验的鉴定人员对委估资产的实体各主要部位进行查勘，考察和分析资产的实体损耗情况，同时结合估价对象的维修、保养、使用状况，综合考虑后确定被评估资产的成新率。

1. **鉴定过程 案例：三层教学楼**

1、建筑物名称:教学楼 (房屋建筑物鉴定明细表，序号1)

2、建筑物概况：委估对象位于莲花县六市乡实验幼儿园内，建成于2016年底，框架结构，建筑物面积1101.57㎡。

3、重置成本的确定

重置成本是指在现时条件下重新购置和建造一个全新状态的被鉴定资产所需的全部成本，包括：建设成本、管理费用、前期费用及其他费用、资金成本、投资利润。

1. 建设成本：依据《江西省建设工程定额》（2017版）、《江西省造价信息》2018年7月和10月期刊、萍乡市建设工程造价管理站填报的萍乡市某幼儿园工程建安造价分析表、市场主要建筑材料价格信息，结合收集当地类似房屋的工程造价等资料，确定委估教学楼含装修的建设成本为1,300.00元/平方米。
2. 管理费用、前期及其他费用：根据江西省相关各部门最新颁布的相关费用计算标准，确定管理费用、前期及其他费用。具体计算过程及标准如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 费用类别 | 计算基数 | 费率 | 金额（元/平方米） |
| 1 | 管理费用 | 建设成本 | 2.00% | 26.00 |
| 2 | 工程勘查设计费 | 建设成本 | 3.00% | 39.00 |
| 3 | 工程监理费 | 建设成本 | 1.50% | 19.50 |
| 4 | 环境影响评价费 | 建设成本 | 0.24% | 3.12 |
| 合 计 | | | | 87.62 |

（3）资金成本：

该教学楼根据建设周期,设定委估对象建设期为一年，利率按中国人民银行一年期贷款利率4.35%计算,计息期为建设周期一半计算，具体计算过程如下：

资金成本=(建设成本+管理费用+前期及其他费用)×利率×建设周期×1/2

=（1,300+87.62）\*4.35%\*1/2

= 30.18元

（4）投资利润：

参照同类档次的房地产，该教学楼投资利润率按8%计算，具体计算过程如下：

投资利润=(建设成本+管理费用+前期及其他费用)×利润率

=（1,300+87.62）\*8%

= 111.00元

（5）重置成本的确定：

重置单价= 建设成本+（管理费用+前期及其他费用）+资金成本+投资利润

=1,300+87.62+30.18+111

≈1,529.00元/平方米

重置总价=重置单价\*建筑面积

=1,529\*1101.57

=1,684,300.53元

4、综合成新率的确定

成新率是鉴定对象的现行价值与其全新状态重置价值的比率。

（1）年限法成新率：

该教学楼建成于2016年底，截止鉴定基准日已使用2年，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）确定该委估建筑物经济耐用年限为60年。具体计算过程如下：

年限法成新率＝（经济耐用年限-已使用年限）/经济耐用年限×100%

=（60-2）/60×100％

≈97%

（2）观察法成新率：

观察法成新率计算表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 部位 | | 技术鉴定情况 | 标准分数 | 评定分数 |
| 结构部分G | 1、地基基础 | 承载力好 | 25 | 23 |
| 2、承重构件 | 坚固好、构件完好程度好 | 25 | 23 |
| 3、非承重构件 | 墙体无腐蚀，无损坏 | 15 | 14 |
| 4、屋面 | 无渗漏，保温层好，排水通畅 | 20 | 18 |
| 5、楼地面 | 整体面牢固，无空鼓、起砂、裂缝 | 15 | 13 |
| 小计 | G=（1+2+3+4+5）×权重 | 100 | 91 |
| 装饰部分S | 6、门窗 | 完好无损 | 25 | 23 |
| 7、外粉饰 | 整体面牢固，无空鼓、起砂、裂缝 | 20 | 18 |
| 8、内粉饰 | 整体面牢固，无空鼓、起砂、裂缝 | 20 | 18 |
| 9、顶棚 | 无损坏 | 20 | 18 |
| 10、细木装修 | 无损坏 | 15 | 14 |
| 小计 | S=（6+7+8+9+10）×权重 | 100 | 91 |
| 设备B | 11、水卫 | 无损坏 | 45 | 43 |
| 12、电照 | 无损坏 | 55 | 52 |
| 小计 | B=（11+12）×权重 | 100 | 95 |
| 成新率（%） | | G\*55%+S\*20%+B\*25% |  | 92 |

（3）综合成新率的确定：

综合成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

=97%\*40%+92%\*60%

≈94%

5、鉴定价值的确定

教学楼鉴定价值=重置成本×综合成新率

=1,684,300.53\*94%

=1,583,242.50元

**六、鉴定意见**

本中心鉴定人员根据鉴定目的，本着公平、公正、公开、科学的原则，按照鉴定程序，遵循鉴定估价原则，在认真分析现有资料和现场勘查的基础上，结合市场调查及鉴定人员的经验，采用科学合理的估价方法对鉴定对象进行鉴定，截止鉴定基准日2018年11月1日，莲花县人民法院委托鉴定的涉案标的物市场价值为¥2,634,633.00 元（取整），人民币大写：贰佰陆拾叁万肆仟陆佰叁拾叁元整。

其中：房屋建筑物的鉴定价值为1,863,652.00元；构筑物的鉴定价值为203,056.00元；附属设施的鉴定价值为217,131.00元；室内财产的鉴定价值为350,794.00元。

**七、鉴定限定条件**

1、委托方提供的资料客观真实。

2、任何有关鉴定对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

3、本鉴定意见是反映鉴定对象在本次鉴定目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对鉴定价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对鉴定对象价值的影响。

4、对被鉴定单位存在的可能影响资产鉴定值的瑕疵事项，委托方在委托时未作特殊说明而鉴定人员执行鉴定程序一般不能获知的情况下，鉴定机构及鉴定人员不承担相关责任。

5、对于纳入本次鉴定范围的房屋建筑物，均未办理相关产权证明，如因房屋产权引起的纠纷，委托方承担全部的责任。

6、对于纳入本次鉴定范围的房屋建筑物，均未办理相关产权证明，面积以本中心鉴定人员实地勘察和测量的数据予以确认，若测量的数据与实际面积存在误差，则以实际面积为准。

7、如至估价时点止，被鉴定单位尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费和应付未付费用，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

8、鉴定对象由委托方有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。

9、本鉴定意见书出具的房屋建筑物价值未包含土地价值。

**八、声明**

1、本鉴定意见依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成鉴定失实或其他后果的，鉴定机构和鉴定人员不承担相应的责任。

2、本鉴定意见受意见书中已说明的限定条件限制。

3、本鉴定意见书所披露的鉴定结论仅限于鉴定意见书载明的鉴定目的，仅在鉴定结论使用有效期限内使用，若鉴定目的发生变化，鉴定结论需要重新调整。鉴定意见书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，鉴定机构不得随意向他人提供或公开；未经鉴定机构同意委托方不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开和内部媒体上。

1. 鉴定机构和鉴定人员与司法鉴定标的没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系或偏见。

5、估价鉴定人员已对本鉴定意见书中房屋建筑物的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性调查的责任，不承担调查确认相关权益的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6、司法鉴定意见书涂改无效，本意见书一式四份。

7、如对结论有异议或有新的证据材料，可向鉴定机构提出补充鉴定。

8、本鉴定意见书应用的有效期原则上规定为自本鉴定基准日之日起壹年（即从2018年11月1日起至2019年10月31日止）内有效。在鉴定基准日后、鉴定意见书使用有效期之内，如果资产状况、鉴定时点等相关事项发生重大变化并对鉴定价值产生明显影响时，委托方应当委托司法鉴定机构重新鉴定。

**九、落款**

鉴定人：陈修信

《司法鉴定人执业证》证号：360014005054

鉴定人：于伟

《司法鉴定人执业证》证号：360014005030

**十、附件**

1. 莲花县人民法院执行局司法评估委托书(2018)赣0321执202号；
2. 鉴定标的现场照片；
3. 鉴定明细表和鉴定汇总表；
4. 司法鉴定人员资格证书复印件；

（五）司法鉴定机构资质证书复印件。

**江西神州司法鉴定中心**

**二0一八年十二月五日**