**司法鉴定意见书目录**

[司法鉴定意见书声明 1](#_Toc13141515)

[摘要 3](#_Toc13141516)

[梁河县人民法院司法鉴定意见书 4](#_Toc13141517)

[一、 委托人、产权持有人及其他评估报告使用人 4](#_Toc13141518)

[二、 鉴定目的 4](#_Toc13141519)

[三、 鉴定对象和鉴定范围 4](#_Toc13141520)

[四、 价值类型及其定义 5](#_Toc13141521)

[五、 鉴定基准日 5](#_Toc13141522)

[六、 评估依据 5](#_Toc13141523)

[七、 鉴定方法 7](#_Toc13141524)

[八、 鉴定程序实施过程和情况 9](#_Toc13141525)

[九、 评估假设 10](#_Toc13141526)

[十、 鉴定结论 11](#_Toc13141527)

[十一、 特别事项说明 11](#_Toc13141528)

[十二、 鉴定意见书使用限制说明 11](#_Toc13141529)

[十三、 评估报告日 13](#_Toc13141530)

[司法鉴定意见书书附件 14](#_Toc13141531)

# 司法鉴定意见书声明

一、本司法鉴定意见书依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他司法鉴定意见书使用人应当按照法律、行政法规规定和司法鉴定意见书载明的使用范围使用司法鉴定意见书；委托人或者其他司法鉴定意见书使用人违反前述规定使用司法鉴定意见书的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本司法鉴定意见书仅供委托人、委托合同中约定的其他司法鉴定意见书使用人和法律、行政法规规定的司法鉴定意见书使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为司法鉴定意见书的使用人。

本资产评估机构及司法鉴定人提示司法鉴定意见书使用人应当正确理解鉴定结论，鉴定结论不等同于鉴定对象可实现价格，鉴定结论不应当被认为是对鉴定对象可实现价格的保证。

三、本公司及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、 公正的原则，并对所出具的司法鉴定意见书依法承担责任。

四、鉴定对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本公司及司法鉴定人与司法鉴定意见书中的鉴定对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、司法鉴定人已经对司法鉴定意见书中的鉴定对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对鉴定对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对鉴定对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具司法鉴定意见书的要求。

七、本资产评估机构出具的司法鉴定意见书中的分析、判断和结果受司法鉴定意见书中假设和限制条件的限制，司法鉴定意见书使用人应当充分考虑司法鉴定意见书中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对鉴定结论的影响。

**梁河县人民法院司法鉴定意见书**

银瑞祥资评报字（2019）第07-0132号

# 摘要

云南银瑞祥房地产土地资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受梁河县人民法院的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对梁河县人民法院委托的-单项资产在鉴定基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

**鉴定目的**：为委托方拟实司法鉴定价值行为提供价值参考依据；

**鉴定对象**：德宏银湾水岸房地产开发有限公司所属资产；

**鉴定范围：**德宏银湾水岸房地产开发有限公司所属资产，具体为：房屋建筑物共计25项位梁河县银湾水岸；

**鉴定基准日**：2019年06月20日

**价值类型**:市场价值

**鉴定方法**：市场法

**鉴定结论**：经评估**，**委估资产于鉴定基准日2019年06月20日评估的市场价值为**10,098,509.00元（大写：壹仟零玖万捌仟伍佰零玖元整）。**

鉴定结论的使用有效期：自鉴定基准日2019年06月20日起一年有效。

**以上内容摘自司法鉴定意见书书正文，欲了解本鉴定业务的详细情况和正确理解鉴定结论，应当阅读司法鉴定意见书书正文。**

# 梁河县人民法院司法鉴定意见书

银瑞祥资评报字（2019）第07-0132号

**梁河县人民法院：**

云南银瑞祥房地产土地资产评估有限公司(以下简称“本公司”)接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，根据评估资产特点采用成本法、市场法，按照必要的评估程序，对梁河县人民法院拟实施司法鉴定涉及的房屋建筑物（资产——单项资产）在鉴定基准日2019年06月20日价值（市场价值）进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 委托人、产权持有人及其他评估报告使用人

**委托方：**梁河县人民法院

**产权持有人：**德宏银湾水岸房地产开发有限公司所属资产

## 鉴定目的

为梁河县人民法院所涉及的固定资产房屋建筑物进行资产评估，以确定其在鉴定基准日2019年06月20日的市场价值，为梁河县人民法院司法鉴定价值提供价值参考。

## 鉴定对象和鉴定范围

根据本次鉴定目的，鉴定对象是德宏银湾水岸房地产开发有限公司所属的资产。鉴定范围具体为：

1、房屋建筑物

（1）梁河县银湾水岸，建筑结构：钢混结构；建筑面积：4078.44㎡；权利人：德宏银湾水岸房地产开发有限公司；

## 价值类型及其定义

根据鉴定目的和鉴定对象的特点，确定本次鉴定结论的价值类型为市场价值。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。

## 鉴定基准日

（一）本评估报告的鉴定基准日是2019年06月20日。

（二）该鉴定基准日由委托人确定。

（三）本评估报告的鉴定基准日与资产评估委托合同约定的鉴定基准日一致。

## 评估依据

**法律法规依据：**

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日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）。
2. 中华人民共和国物权法（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
3. 中华人民共和国土地管理法（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订通过）；
4. 中华人民共和国城市房地产管理法（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订通过）；
5. 《司法鉴定程序通则》及其司法解释;
6. 《司法鉴定文书规范》和《司法鉴定协议书(示范文本)》;
7. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，2007年10月28日）；
8. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院第12次常务会议通过，自1999年1月1日起施行）；
9. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号）；
10. 《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31号）；
11. 国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发[2001]44号，2001年2月13日）；
12. 国土资源部办公厅关于实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》有关问题的通知(国土资厅发〔2015〕12号)；
13. 《关于进一步加强城市地价动态监测工作的通知》（国土资发[2008]138号）；
14. 《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号，自2007年11月1日起施行）；

**准则依据：**

1. 《资产评估基本准则》（财资［2017］43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协［2017］30号）；
3. [《资产评估执业准则—资产评估程序》](http://www.cas.org.cn/pgbz/pgzc/55899.htm)（中评协［2017］31号）
4. [《资产评估执业准则—资产评估报告书》](http://www.cas.org.cn/pgbz/pgzc/55899.htm)（中评协［2017］32号）
5. [《资产评估执业准则—资产评估委托合同》](http://www.cas.org.cn/pgbz/pgzc/55899.htm)（中评协［2017］33号）
6. [《资产评估执业准则—资产评估档案》](http://www.cas.org.cn/pgbz/pgzc/55899.htm)（中评协［2017］34号）
7. [《资产评估执业准则—不动产》](http://www.cas.org.cn/pgbz/pgzc/55899.htm)（中评协［2017］38号）
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协［2017］46号）
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协［2017］47号）
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）
11. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
12. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
13. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007，2007年8月10日）；
14. 云南省《地价评估参数测算方法与参考指标》。
15. 中华人民共和国国家标准GB/T50291—2015《房地产估价规范》

**产权依据：**

1. 申请方提供的《不动产测量报告》；
2. 梁河县人民法院提供的《委托评估财产清单》
3. 其他有关产权证明。

**取价依据：**

1. 鉴定人员对鉴定对象进行勘查核实的记录；
2. 中和资产评估有限公司《评估资讯网》；
3. 与此次单项资产评估有关的其它资料。
4. 鉴定人员收集的梁河县市场资料。

## 鉴定方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法，是指将鉴定对象与可比交易案例进行比较，确定鉴定对象价值的鉴定方法。

收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定鉴定对象价值的鉴定方法。

成本法，成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值、经济性陈旧贬值，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

由于能搜集到适量的、与被鉴定对象可比的交易实例，以及将其与鉴定对象对比分析所需要的相关资料，因此具备采用市场法进行评估的操作条件，故本次评估能够采用市场法。

由于不能够收集到分析被鉴定对象历史状况、预测其未来收益及风险所需的必要资料，因此不具备采用收益法实施评估的操作条件，故本次评估不能够采用收益法。

由于产权持有人各项资产的再取得成本的有关数据和信息来源不可以取得，故本报告不可以采用成本法进行评估。

根据本次鉴定目的和鉴定对象的特点，以及鉴定方法的适用条件，选择市场法进行评估。

**鉴定方法及使用情况如下：**

**1、建筑物**

**市场法**

市场比较法是将被评估房地产与评估基准日近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算被评估房地产客观合理价值的评估方法。

被评估房地产评估价值=可比交易实例房地产的价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×不动产状况修正系数

## 鉴定程序实施过程和情况

鉴定人员对纳入此次鉴定范围的资产进行了评估。主要评估过程如下：

1. 接受委托

本公司接受委托前，与梁河县人民法院的有关人员进行了会谈，详细了解了此次评估的目的、鉴定对象与鉴定范围、鉴定基准日等。在此基础上，本公司遵照国家有关法规接受梁河县人民法院司法鉴定委托，并拟定了相应的评估计划。

1. 现场调查、资料收集及核查验证

根据梁河县人民法院提供的资产评估申报资料，鉴定人员于2019年06月20日至2019年07月04日对鉴定对象和纳入鉴定范围的资产进行了必要的调查。

鉴定人员听取梁河县人民法院有关人员的相关介绍，了解鉴定对象的现状，关注鉴定对象的法律权属，对梁河县人民法院的申报内容进行了核实。鉴定人员还根据鉴定对象特点和鉴定业务情况，通过委托人、市场等渠道收集了涉及鉴定对象和鉴定范围，支持评定估算等程序的相关资料。

鉴定人员已要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行了确认，并对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。

* 1. 建筑物的清查

对产权持有人申报的构筑物及附属设施，鉴定人员根据申报明细表逐项勘查实物，核实建筑规模，查验委托方提供的权属证明资料，了解建筑结构、建筑质量、完工日期、平面形状等配套设施的安装使用等情况，将所收集资料及相关工作记录作为评估计算的重要依据。

评定估算

鉴定人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对产权持有人的各项资产选用适当的方法进行了评估测算，进而确定了产权持有人资产的评估价值。

1. 鉴定汇总及报告

按照《资产评估执业准则－资产评估报告书》的要求进行评估汇总、分析、撰写司法鉴定意见书和资产评估说明。并按照本资产评估机构的内部质量控制制度对司法鉴定意见书进行了内部审核。

## 评估假设

1. 一般性假设
2. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
3. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；
4. 假设产权持有人按现状使用，使用方式及使用强度，与鉴定基准日基本一致；
5. 除非另有说明，假设产权持有人遵守相关法律法规，经营管理和技术骨干有能力、负责任地担负其职责，并保持相对稳定；
6. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有人造成重大不利影响。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异，将会对本评估报告的鉴定结论产生影响。委托人和其他评估报告使用人应在使用本评估报告时充分考虑评估假设可能对鉴定结论产生的影响。

## 鉴定结论

经评估，梁河县人民法院司法鉴定评估价值为**10,098,509.00万元（大写：壹仟零玖万捌仟伍佰零玖元整）**。鉴定结果详见下列评估结果汇总表：

**鉴定结果汇总表**

鉴定基准日：2019年06月20日

**单位：人民币元**

|  |  |
| --- | --- |
| **项 目** | **鉴定价值** |
| 1 | 房屋建筑物 | 10,098,509.00 |
| **4** | **资产总计** | **10,098,509.00** |

## 特别事项说明

1、本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定鉴定结论的前提下，鉴定人员已发现的可能影响鉴定结论，但非鉴定人员执业水平和能力所能评定的有关事项；

2、鉴定人员未发现鉴定基准日后影响鉴定结论的重大事项。在鉴定基准日后，且鉴定结论的使用有效期内，如纳入鉴定范围的资产数量、状态及作价标准发生变化，并对本评估报告资产鉴定结论产生明显影响时，委托人应及时聘请资产评估机构重新评估。

3、本评估报告的评估值已扣出了合适的税费及应补缴土地出让金。

## 鉴定意见书使用限制说明

1. 本鉴定意见书只能用于鉴定意见书载明的鉴定目的和用途。
2. 本鉴定意见书只能由本鉴定意见书载明的鉴定意见书使用人使用。除委托人、委托合同中约定的其他司法鉴定意见书使用人和法律、行政法规规定的司法鉴定意见书使用人之外，其他任何机构和个人不能成为司法鉴定意见书的使用人
3. 本鉴定意见书的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本公司审阅相关内容，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。
4. 鉴定结论的使用有效期自鉴定基准日起一年，即超过2020年06月19日使用本鉴定意见书的鉴定结论无效。
5. 本鉴定意见书必须完整使用方为有效，对仅使用鉴定书中部分内容所导致的可能的损失，本公司不承担责任。

## 评估报告日

本司法鉴定意见书日：2019年07月04日。

（此页无正文）

云南银瑞祥房地产土地资产评估有限公司



 资产评估师：

2019年07月04日

 资产评估师：

# 司法鉴定意见书书附件

1. 资产评估结果汇总表和明细表；
2. 委托方提供的评估委托书
3. 申请方提供的《不动产测量报告》；
4. 云南银瑞祥房地产土地资产评估有限公司营业执照复印件；
5. 云南银瑞祥房地产土地资产评估有限公司司法鉴定人员资格证书复印件；