

安徽百友司法鉴定中心

司法鉴定意见书

司法鉴定许可证号：340104010

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：合肥市潜山路 188 号蔚蓝商务港 D 座 12 层（邮编：230001）

联系电话：0551-62641486

安徽百友司法鉴定中心

司法鉴定意见书

皖百友[2017]资鉴字第 129 号

一、基本情况

委托方：庐江县人民法院

委托事项：对位于庐江县白湖镇孙嘴村军二路南侧房屋（房地权证庐字第 2014001561 号、2014001562 号、2014001563 号）以及位于庐江县白湖镇孙嘴村军二路以南国有土地使用权进行价格评估。

受理日期：2017 年 6 月 14 日

鉴定基准日：2017 年 6 月 14 日

鉴定日期：2017 年 6 月 14 日-2017 年 7 月 3 日

二、基本案情

委托方因执行安徽庐江农村商业银行股份有限公司与庐江县鼎丰木业有限公司、张胜、解东芳金融借款合同纠纷一案的需要，委托我中心对上述委托事项中所列房屋及土地的价值进行评估，为委托方执行案件提供价格参考依据。

三、鉴定过程

我中心接受委托后，成立了司法鉴定小组，制定了鉴定作业方案。鉴定人员根据委托方提供的相关资料，进行了现场勘察核实。鉴定人员在实地勘验和市场调查的基础上，对鉴定标的物进行了房地产价值鉴定。

（一）鉴定标的物的概况

1、个别因素分析

标的物位于庐江县白湖镇孙嘴村军二路南侧，东邻白湖派出所，南邻农田，西邻农田，北临军二路。根据委托方提供的《房地产权证》、《国有土地使用证》及现场调查了解可知，鉴定标的物房地产权利人及土地使用权人均为庐江县鼎丰木业有限公司，共有情况为单独所有，权益状况如下：

A、房地产权益状况

序号	产权证号	座落	幢号	所在层/总层数	建筑面积 (m ²)	规划用途	结构	实物状况
1	房地权证庐字第 2014001561	庐江县白湖镇孙嘴村军二路南侧	1幢、2幢	1-2/2	1273.87	其他、工业	框架	外墙面为真石漆（部分面砖），玻璃地弹门，玻璃橱窗，地砖地面，墙面墙纸（部分乳胶漆），乳胶漆顶棚，室内木门塑钢窗，现状为办公。
2	房地权证庐字第 2014001562	庐江县白湖镇孙嘴村军二路南侧 3幢 1单元 1层 1号房	3幢	1/1	3214.08	工业	钢结构	底部 1.3 米墙体，上部钢结构墙体，卷闸门，铝合金窗，水泥地面，防火棉顶棚，层高 8.8 米，现状为仓库。
3	房地权证庐字第 2014001563	庐江县白湖镇孙嘴村军二路南侧	4幢、5幢	1/1 (局部 2层)	3464.26	工业、附属用房	钢结构、混合结构	混合结构墙体，卷闸门，塑钢窗，水泥地面，防火棉顶棚，层高 7.2 米，现状为仓库。部分为底部 1.3 米墙体，上部钢结构墙体，层高 14.8 米，现状为设备房。
合计					7952.21			

B、土地权益状况

土地证号	座落	用途	使用权类型	使用权面积 (m ²)	终止日期
庐国用(2014)第 12003号	庐江县白湖镇孙嘴村、军二路以南	工业	出让	16016.00	2064-1-26

2、区域因素分析

标的物位于庐江县白湖镇，白湖镇位于庐城东部，镇东是白湖农场，东南与芜湖市无为县蜀山镇和合毛乡毗邻，南与龙桥镇隔河相望，西与庐城镇接壤，北与冶父山镇相连。镇政府坐落在裴岗社区裴岗街道，距庐城10千米。东南杨柳圩3000多公顷，地势开阔平畴，土地肥沃，另有裴岗连圩1000余公顷；南有黄陂湖666.7公顷，是省级自然生态保护区，也是全县最大的生态湿地和泄洪区；西北岗畈丘陵交错，北有东顾山、长龙山石灰石资源丰富。水陆交通便捷，省道军二路由西向东穿镇而过，县道裴桂裴栖路横跨南北，穿境西河、塘串兆河成为合肥市三级航道，是一条水上黄金通道。全镇面积167平方千米，镇辖16个行政村、3个社区。

白湖镇人文荟萃，历史文化源远流长。境内古庐江八景“青莲渔火”“黄陂夏莲”，南堤杨柳，万亩黄陂碧叶红莲及泉水温泉、笑声泉适宜度假养生。慕容城遗址、“望梅止渴”的梅山、“庐江王”墓和圣墩寺，及世界知名法师净空父母陵墓和省级文物保护单位何氏始祖陵园，是白湖特有的人文资源。

经实地勘察，标的物所处区域内基础设施开发程度已达到五通一平（五通是指通路、通电、通上水、通下水、通讯，场地平整）且保证率高，基础设施总体状况良好，区域内公共服务配套设施较完善。

（二）鉴定技术路线

鉴定人员根据委托方提供的相关资料，进行了现场勘察核实，并对周边区域市场状况进行调查和取证。鉴定人员对所搜集的全部资料进行了认真地分析研究后，依据相关法律法规和文件资料，综合确定采用重置成本法对鉴定标的物建筑物价值进行鉴定。采用成本逼近法对标的物土地价值进行鉴定。将两者相加得出鉴定标的物的最终价值。

（三）鉴定价格测算过程

A、宗地地价测算

采用成本逼近法，即以土地取得费及相关税费、土地开发各项费用之和为依据，再加上一定的利息、利润、增值收益、年期修正来确定土地价格的一种估价方法。其基本计算公式为：

土地单价 = (土地取得费及相关税费 + 土地开发费 + 利息 + 利润 + 土地增值收益) × 土地使用权年期修正

1、土地取得费及相关税费

(1) 土地取得费

①土地取得费及安置补助费

根据《安徽省人民政府关于调整安徽省征地补偿标准的通知》(皖政〔2015〕24号)规定可知，待估宗地的征地补偿标准为：37400元/亩(合56.10元/平方米)

②青苗补偿费

参照《安徽省人民政府关于调整安徽省征地补偿标准的通知》(皖政〔2015〕24号)确定的统一年产值标准，考虑到标的物所在区域的复种指数为“一年两熟”，综合确定青苗补偿费测算标准为1.27元/平方米。

(2) 相关税费

①征地管理费

根据《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》(财税〔2014〕101号)的规定，取消征地管理费。

②耕地占用税

按照安徽省人民政府《关于贯彻执行新修订的〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉有关问题的通知》(皖政〔2008〕36号)的相关规定，根据宗地的实际位置，耕地占用税取值为26.25元/平方米。

③耕地开垦费

根据安徽省财政厅、国土资源厅、物价局《关于印发〈安徽省耕地开垦费征收和使用管理实施细则〉的通知》（财综[2001]1061号）的相关规定，确定标的物属于四等，标准为6元/平方米。

④水利建设基金

根据安徽省人民政府《关于印发〈安徽省地方水利建设基金筹集和使用管理暂行办法〉的通知》（皖政[2000]3号）规定，水利建设基金按500元/亩计，即0.75元/平方米。

⑤不可预见费

根据安徽省物价局、财政厅、国土资源厅《关于规范征地管理费有关问题的通知》（皖价房[2002]47号）规定：征地费总额应包括土地补偿费（含耕地开垦费）、安置补助费、青苗补偿费等。全包方式征地中发生不可预见情况，收取的不可预见费用不得超过征地费用前四项之和的3%，本次鉴定中取3%。

土地取得费及相关税费一览表

单位：元/平方米

土地取得费及安置补助费	青苗补偿费	征地管理费	耕地占用税	耕地开垦费	水利基金	不可预见费	土地取得费及相关税费合计
56.10	1.27	0	26.25	6.00	0.75	1.90	92.27

2、土地开发费

土地开发费包括宗地外土地开发费和宗地内土地平整费。鉴定人员通过现场勘察，标的物的开发程度为五通一平，即：通路、供电、供水、排水、通讯及宗地内“场地平整”。参照该区域的一般水平，土地开发费取90元/平方米。

3、利息

根据宗地的面积和开发规模，设定宗地土地开发周期为1年，利息率

按估价基准日的贷款利息率 4.35%计，计息基数为土地取得费及相关税费、土地开发费，土地取得费及相关税费均为一次性投入，土地开发费为分期均匀投入，则：

$$\text{利息} = \text{土地取得费及相关税费} \times [(1+4.35\%)^1 - 1] + \text{土地开发费} \times [(1+4.35\%)^{1/2} - 1]$$

4、利润

利润是在生产经营当中把土地作为其中的一种生产要素投入。根据行业的平均利润率，考虑到社会经济增长率和银行贷款利率与风险报酬率，土地开发的利润率一般为 8-12%，结合宗地的情况，利润率取 10%，则：

$$\text{利润} = (\text{土地取得费及相关税费} + \text{土地开发费}) \times 10\%$$

5、土地增值收益

土地增值收益是国家的土地所有权在经济上的体现，也叫土地所有权收益，国家将农业用地转变为建设用地，大大增加了土地收益，这部分因改变用途或进行土地开发达到建设用地的某种利用条件而发生的价值增加额应归于土地所有者。根据宗地的用途、位置、级别，土地增值收益以土地取得费及相关税费、土地开发费、利息、利润为基数按一定的土地增值收益率来计算，土地增值收益率一般为 5-15%，待估宗地为工业用地，综合确定宗地增值收益率为 10%，则：

$$\text{土地增值收益} = (\text{土地取得费及税费} + \text{土地开发费} + \text{利息} + \text{利润}) \times 10\%$$

6、无限年期土地价格

土地价格 = 土地取得费及相关税费 + 土地开发费 + 利息 + 利润 + 土地增值收益

7、年期修正

根据有限年期地价测算公式：

$$K = V \times [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中：K—设定年期土地使用权价格（元/平方米）

V—无限年期土地使用权价格（元/平方米）

r—土地还原率[土地还原率取中国人民银行公布的一年期存款利率，加风险因素调整值，按6%计]

n—宗地设定年期

标的物土地使用权终止日期为2064年1月26日，距本次鉴定基准日剩余土地使用年限为46.65年，年期修正系数为0.9340。

8、宗地价值确定

宗地单价=（土地取得费及相关税费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益）×年期修正

=212元/平方米（取整）

成本逼近法价格测算一览表

单位：元/平方米

宗地名称	土地取得费及相关税费	土地开发费	利息	利润	土地增值收益	年期修正	单价
待估宗地	92.27	90	5.95	18.23	20.64	0.9340	212

标的物宗地总价=212元/平方米×16016平方米

=339.54万元

B、地上建筑物价值测算

建筑物重置成本法公式

建筑物价值=（建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润）×成新率

1、建设成本

建设成本主要包括前期费用、建筑安装工程费、基础设施建设费、公共配套设施建设费等，由于鉴定标的物为已建成房地产，其主要建设成本

项目及计算标准如下:

(1) 前期费用

如市场调研、可行性研究、项目策划、工程勘察、环境影响评价、交通影响评价、规划及建筑设计、建设工程招标等房地产开发项目前期工作的必要支出。按建筑安装工程费用的 3% 计取。

前期费用=建筑安装工程费用 × 3%

(2) 建筑安装工程费的确定

建安工程费包括建造建筑物及附属工程所发生的土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费等费用。

依据《全国统一安装工程预算定额安徽省估价表》、《安徽省建筑工程消耗量定额》、《全国统一建筑工程基础定额安徽省估价表》，并参考安徽工程造价信息网及标的物周边近期同类型建设工程经济指标的相关数据，综合确定鉴定标的物的建安工程费。(详见计算表)。

(3) 基础设施建设费

包括城市规划要求配套的道路、给水、排水、电力、通信、燃气、供热等设施的建设费用。按建筑安装工程费用的 5% 计取。

基础设施建设费=建筑安装工程费用 × 5%

(4) 公共配套设施建设费

包括城市规划要求配套的教育(如幼儿园)、医疗卫生(如医院)、文化体育(如文化活动中心)、社区服务(如居委会)、市政公用(如公共厕所)等非营业性设施的建设费用。

本次鉴定根据标的物自身情况,依据《合肥市建设项目大配套费征收使用管理实施细则》进行取费(详见计算表)。

2、管理费用

为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出,包括人员工资及福利

费、办公费、差旅费等。一般为建筑物建设成本的 2%。

$$\text{管理费用} = \text{建筑物建设成本} \times 2\%$$

3、销售费用

指销售开发完成后的房地产的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、售楼处建设费、样板房或样板间建设费、销售人员费用或销售代理费等。取建筑物重新购建价格的 1%。

$$\text{销售费用} = \text{建筑物重新购建价格} \times 1\%$$

4、投资利息

根据鉴定人员的实地勘察，结合该区域相似项目的施工进度，设定项目从土地平整至建造完成用时 1 年，假设建筑物建设成本、管理费用、销售费用在整个建造周期内均匀投入。利息率按银行基准贷款利率 4.35% 计算。

$$\text{投资利息} = (\text{建筑物建设成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用}) \times \left[(1 + \text{贷款利率})^{\frac{\text{建造周期}}{2}} - 1 \right]$$

5、销售税费

销售税费是指销售中需缴纳的增值税：根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）的规定，销售不动产，增值税税率为 11%。

$$\text{销售税费} = \text{建筑物重新购建价格} \times 11\%$$

6、开发利润

指在正常条件下能获得的平均利润。根据鉴定标的物用途，参考标的物周边实际情况，确定开发利润率为 10%。

$$\text{开发利润} = \text{建筑物重新购建价格} \times 10\%$$

7、建筑物重新购建价格

$$\text{建筑物重新购建价格} = \text{建筑物建设成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用} + \text{投资利}$$

息+销售税费+开发利润

设建筑物重新购建价格单价为 X。

8、建筑物成新率

鉴定人员依据现场勘查情况结合建筑物结构、建筑物耐用年限及鉴定标的物用途、使用状况、建成年代，建筑物维护装修状况等，根据《房地产估价规范》及房屋完损等级评定和折旧的有关规定，综合确定建筑物成新率。（详见计算表）。

9、建筑物价值

建筑物单价=建筑物重新购建价格单价×成新率

建筑物总价=建筑物单价×建筑面积

建筑物价值测算一览表

单位：元/平方米

序号	产权证号	建筑物名称	结构	建筑面积 (m ²)	前期费用	建筑安装工程费	基础设施建设费	公共配套设施建设费	管理费用
1	房地权证庐字第2014001561	1幢、2幢	框架	1273.87	45	1500	75.00	45.00	33.30
2	房地权证庐字第2014001562	3幢	钢结构	3214.08	18	600	30.00	45.00	13.86
3	房地权证庐字第2014001563	4幢、5幢	钢结构、混合结构	3464.26	24	800	40.00	45.00	18.18
合计				7952.21					

接上表

序号	销售费用	投资利息	销售税费	开发利润	重新购建价格单价	成新率	建筑物单价	建筑物总价 (万元)
1	22.25	37.02	244.73	222.48	2224.77	95.00%	2113.54	269.24
2	9.26	15.41	101.86	92.60	925.99	90.00%	833.39	267.86
3	12.15	20.21	133.61	121.46	1214.61	90.00%	1093.15	378.69
合计								915.79

C、标的物鉴定价值确定

标的物价值=土地鉴定价值+建筑物鉴定价值

$$=339.54+915.79$$

$$=1255.33 \text{ 万元}$$

(四) 鉴定价格确定

通过以上测算，鉴定标的物的鉴定价值具体明细如下：

鉴定标的物价值明细一览表

序号	产权证号	项目名称	面积：m ²	单价：元/m ²	总价：万元
1	房地权证庐字第 2014001561	1 幢、2 幢	1273.87	2113.54	269.24
2	房地权证庐字第 2014001562	3 幢	3214.08	833.39	267.86
3	房地权证庐字第 2014001563	4 幢、5 幢	3464.26	1093.15	378.69
4	庐国用（2014）第 12003 号	/	16016.00	212.00	339.54
合计					1255.33

四、鉴定意见

根据国家评估鉴定的有关规定，鉴定人员按照必要的鉴定程序对委托鉴定的标的物实施了实地勘察、市场调查、询证及鉴定估算工作，得出委托鉴定的标的物在鉴定基准日的鉴定价格为：¥1255.33 万元（大写：人民币壹仟贰佰伍拾伍万叁仟叁佰元整）。

五、附件

- （一）《房地产权证》、《国有土地使用证》复印件；
- （二）机构司法鉴定许可证复印件；
- （三）司法鉴定人执业证复印件。

司法鉴定人：秦玲

秦玲

《司法鉴定人执业证》证号：340104010024

司法鉴定人：袁林

袁林

《司法鉴定人执业证》证号：340104010011

二〇一七年七月三日

