

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 080 号

一、基本情况

委托方：庐江县人民法院

委托事项：对位于含山县昭关西路 111 号玉龙湖 D 幢 2001 号、3001 号房，含山县环峰镇玉龙湖南侧、运漕路西侧 1304010603196-D-2001 号、1304010603196-D-3001 号土地进行价格评估

受理日期：2017 年 5 月 4 日

鉴定基准日：2017 年 5 月 4 日

鉴定日期：2017 年 5 月 4 日-2017 年 5 月 17 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安徽省金润商贸有限公司、安徽永豪置业有限公司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地产的价值进行评估，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

标的物位于含山县昭关西路 111 号玉龙湖新城市广场 D 幢，东临运漕路，南邻得胜河 1 号，西邻林头路，北隔昭关西路邻玉龙湖公园；标的物外墙为面砖，室内为毛坯，整体状况一般。

(2) 鉴定标的物业权益状况

根据委托方提供的《房地产权证》及现场调查了解可知，鉴定标的物业权利人为安徽永泰置业有限公司，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	房号	所在层/总层数	建筑面积 (m ²)	规划用途	结构
1	含山县房地产权证环峰字第 16000368	含山县昭关西路 111 号玉龙湖 D 幢	2001 号	2/6	4562.66	商业服务	混合
2	含山县房地产权证环峰字第 16000367	含山县昭关西路 111 号玉龙湖 D 幢	3001 号	3/6	3121.43	商业服务	混合
合计					7684.09		

B、土地权益状况

序号	土地证号	座落	地号	用途	使用权类型	使用权面积 (m ²)	终止日期
1	含国用 (2016) 第 0565	环峰镇玉龙湖南侧、运漕路西侧	13040106031 96-D-2001 号	其他商服	出让	760.44	2052 年 3 月 15 日
2	含国用 (2016) 第 0566	环峰镇玉龙湖南侧、运漕路西侧	13040106031 96-D-3001 号	其他商服	出让	520.23	2052 年 3 月 15 日
合计						1280.67	

2、区域因素分析

标的物位于含山县玉龙湖新城市广场，该项目位于含山县昭关西路与运漕路交汇处，含山新城的中心位置。项目占地 3 万平方米，建筑面积达到 9 万平方米，项目总投资 6 亿元，将建设成为集大型超市、购物中心、精品商贸、酒店娱乐、现代数字影院于一体的大型现代化城市综合体。该项目东侧为已建成的大型社区，南侧规划为城市森林公园和大型社区，西

侧规划为含山县公交长途客运总站，北侧紧邻玉龙湖城市公园。项目周边还规划有含山中学，含山小学，多个大型住宅社区。

学校：含山中学、含山第二中学、环峰第四小学、英才幼儿园、小博士幼儿园、赛飞艺术幼儿园；

购物：元成便利店、燕华商行、正梅商店、宏发商行、君悦商行；

银行：中国工商银行、中国银行；

休闲：玉龙公园；

餐饮：王朝酒楼、那些年文艺主题餐厅、香喷喷蛋糕店、巧思小吃店、老外婆米线、爱琴海咖啡厅。

经实地勘察，标的物所处区域内基础设施开发程度已达到六通一平（六通是指通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气，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，对标的物进行了现场勘察核实，并对鉴定标的物周边类似房地产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，依据房地产估价的相关法律法规和文件资料，经测算后得出鉴定结论。

鉴定人员在分析鉴定标的物特点和现场实物勘验的基础上，综合确定采用市场比较法进行价值鉴定。

（三）鉴定价格测算过程

A、二层商业房地产价值鉴定

1、选取可比实例

选择与鉴定标的物属于同一供求区域内的三个类似房地产作为可比实例。列表描述如下：

可比实例表

实例项目	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
名称	玉龙湖新城市广场	玉龙湖新城市广场	玉龙湖新城市广场
面积 (m ²)	16.33	16.13	16.23
交易价格	7055	6772	7239
交易日期	2014.4	2014.4	2014.4

2、进行交易情况修正

根据所掌握的资料，可比实例 1、2、3 均为正常交易，无需进行交易情况修正。

3、进行交易日期修正

鉴定标的物的基准日与可比实例的成交日期相隔一段时间，鉴定人员在对含山县同类物业近年市场状况调查，并结合标的物及周边同类物业成交情况分析的基础上，参考了我国三、四线城市当前商业物业去库存压力的实际状况，判定标的物所在区域商业物业价格近年来没有上涨，市场价格指数没有波动，房地产市场价格相对稳定，不需要进行交易日期修正。

4、进行区域因素修正

鉴定人员根据现场勘察和所掌握的资料，对三个可比实例与鉴定标的物的区域因素进行修正。

5、进行个别因素修正

鉴定人员根据现场勘察和所掌握的资料，对三个可比实例与鉴定标的物的个别因素进行修正。

比较因素条件说明表

标的物及实例 修正项目	标的物	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
案例价格 (元/m ²)	—	7055	6772	7239
交易情况	—	正常	正常	正常
交易日期		2014.4	2014.4	2014.4

修正项目		标的物及实例	标的物	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
区域因素	商业繁华度		一般	一般	一般	一般
	交通条件		较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	区域位置		区级商服中心	区级商服中心	区级商服中心	区级商服中心
	配套设施		较完善	较完善	较完善	较完善
	环境质量		较好	较好	较好	较好
个别因素	人流量		一般	一般	一般	一般
	建筑面积		面积较大	面积较小	面积较小	面积较小
	所在楼层		2层, 较好	1层, 好	1层, 好	1层, 好
	装修状况		毛坯	毛坯	毛坯	毛坯

比较因素修正系数表

		可比实例 1			可比实例 2			可比实例 3		
案例价格 (元/m ²)		7055			6772			7239		
比准情况	标的物	案例 1	修正系数	标的物	案例 2	修正系数	标的物	案例 3	修正系数	
交易情况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000	
交易日期	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000	
区域因素	商业繁华度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	交通条件	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	区域位置	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	配套设施	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	环境质量	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
个别因素	人流量	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	建筑面积	100	112	0.8929	100	112	0.8929	100	112	0.8929
	所在楼层	100	118	0.8475	100	118	0.8475	100	118	0.8475
	装修状况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
综合修正系数		0.7567			0.7567			0.7567		
比准价格 (元/m ²)		5338			5124			5477		
权重		1/3			1/3			1/3		
加权平均 (元/m ²)		5313								

6、计算可比实例的比准价格，并确定鉴定标的物的最终比准价格，详细测算过程见表格。

7、计算鉴定价值

由于三个可比实例的比准价格差异较小，鉴定人员通过对影响价格因素的分析及标的物自身的特点，最终决定采用简单算术平均法确定鉴定标的物的价格，即：

$$\begin{aligned} \text{2层商业房地产单价} &= (5338+5124+5477) / 3 \\ &= 5313 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

B、三层商业房地产价值鉴定

鉴定人员通过对含山县同类物业近年市场状况调查，并对周边同类物业成交情况进行分析的基础上，结合标的物自身情况，综合确定三层单价为二层单价的80%，即：

$$\begin{aligned} \text{3层商业房地产单价} &= 5313 \times 80\% \\ &= 4250 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

C、标的物鉴定价值确定

标的物价值明细一览表

序号	幢号	房号	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	含山县昭关西路 111 号玉龙湖 D 幢	2001 号	4562.66	5313	2424.14
2	含山县昭关西路 111 号玉龙湖 D 幢	3001 号	3121.43	4250	1326.61
合计			7684.09		3750.75

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：¥3750.75 万元（大写：人民币叁仟柒佰伍拾万柒仟伍佰元整）。

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 

《司法鉴定人执业证》证号：340104010024

司法鉴定人：袁林 

《司法鉴定人执业证》证号：340104010011

二〇一七年五月十七日

