

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。

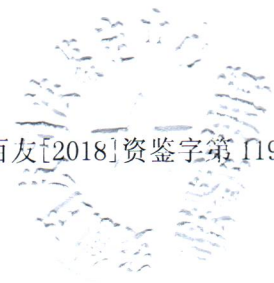
地址：合肥市潜山路188号蔚蓝商务港D座12层（邮编：230001）

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[2018]资鉴字第 119 号



一、基本情况

委托方：庐江县人民法院

委托事项：对位于庐江县冶父山镇庐巢路庐江县洪鑫伞厂1幢、2-4幢建筑物及土地使用权价值进行评估

受理日期：2018年05月04日

鉴定基准日：2018年05月04日

鉴定日期：2018年05月04日-2018年05月30日

二、基本案情

委托方因执行案件的需要，委托我中心对位于庐江县冶父山镇庐巢路庐江县洪鑫伞厂1幢、2-4幢建筑物及土地使用权价值进行评估，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

标的物为位于庐江县冶父山镇庐巢路庐江县洪鑫伞厂1幢、2-4幢建

筑物及土地使用权，1幢建筑面积为265.50平方米，砖混结构，用途为营业住宅，房屋所有权人为庐江县洪鑫伞厂；2-4幢建筑面积为1420.22平方米，砖木结构，用途为厂房，房屋所有权人为庐江县洪鑫伞厂。

鉴定标的物权益状况

根据委托方提供的《房地产权登记信息》及现场调查了解可知，鉴定标的物所有权人为庐江县洪鑫伞厂，权益状况如下：

序号	幢号	权证号	所在层/总层数	面积 (m ²)	规划用途	结构
1	庐江县冶父山镇庐巢路1幢	房地产权字第03267号	1-2/2	265.50	营业住宅	砖混
2	庐江县冶父山镇庐巢路24幢	房地产权字第03267号	1/1	1420.22	厂房	砖木

根据委托方提供的《国有土地使用权证》及现场调查了解可知，鉴定标的物土地使用权人庐江县洪鑫伞厂，权益状况如下：

序号	地址	权证号	用途	类型	面积 (m ²)	终止日期
1	庐江县冶父山镇冶父山社区	霍国用2007第02010号	工业	出让	3155.00	2056年12月

2、区域因素分析

冶父山镇是安徽省合肥市庐江县下辖镇，地处庐江县城东北郊，隶属庐江县，属副县级建制。中心位置位于北纬31°41′-31°53′，东经117°31′-118°23′之间，面积160平方公里，截至2013年，全镇5.7万人，辖区11个行政村，2个社区构成。截至2012年，冶父山镇农业基础设施建设总投资187万元，年养殖4000只湖羊及50亩经济林种植项目，农民的人均纯收入普遍超过4000元，少数农户的人均纯收入已超过8000元，比上年同期增长80%。冶父山镇新增规上工业企业3家，规上企业总数达11家。工业总产值54712万元，比2011年同期增长109%，占年度计划32.2%，实现财政收入4044万元，同比增长48.4%。现有民营企业

860户、个体工商户1.28万户，注册资本23.4亿元，大部分为旅游业，从业人员达6.22万人，非公有制经济创造的增加值占GDP的比重达48%，入库税金占工商税收总量的77.58%。

冶父山镇属于北亚热带湿润季风气候，著名景点有伏虎洞等，2012年，冶父山镇实现财政收入4044万元，完成固定资产投资29100万元。

（二）鉴定技术路线

鉴定人员根据委托方提供的相关资料，与委托方相关人员共同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，对于建筑物的评估，考虑用途、区位、耐用年限等因素，综合确定采用建筑物重置成本法鉴定建筑物价值。

对于土地使用权的评估，根据地块的特点和评估人员收集的资料，经综合法分析，在确定估价原则的基础上，本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，结合估价机构掌握的资料和待估宗地的经济状况、估价目的等来确定估价方法。估价对象的用途为工业用地，坐落区有完善的基准地价修正体系，故可采用基准地价系数修正法进行评估。

（三）鉴定价格测算过程

A、建筑物测算过程（以1幢为例）：

计算公式如下

评估价格 = 重置成本 × 成新率

$$= \sum [(\text{鉴定单价} \times \text{鉴定数量})] \times \text{成新率}$$

参考庐江县近年度各类房屋建筑工程招投标中标统计结果，结合估价对象各建筑物结构工程、装饰状况及本次估价目的，取值如下：

(1) 前期施工费：含勘查测量费、设计费、临时实施费等。考虑到厂区的整体规划建设，本次评估取值 80 元/m²；

(2) 主体成本：含建筑工程、安装工程、装饰工程。

建筑工程包括基础工程和主体工程，结合估价对象建设情况，基础工程取值210元/m²，主体工程取值420元/m²；安装工程分为：给排水、强电、弱电、通风空调、消防、燃气等，结合估价对象的安装情况，安装工程取值50元/m²；装饰工程主要是地面、墙面和吊顶等，结合估价对象的装饰情况，装饰工程取值90元/m²；

(3) 室外工程及配套费：指厂区内的配套工程（含厂区道路、厂区排水、厂区排污、厂区绿化、厂区公共设施等工程），本次评估取值 110 元/M²；

(4) 管理费：开发建设过程中的管理费用，一般取开发成本的 4%；

(5) 投资利息：根据合肥市房地产开发建设期的平均水平，结合该项目的实际情况，假定本项目的建设期为一年，建安成本费用均衡投入，利率取一年期贷款利率4.35%，则计息周期为项目建设的1/2，投资利息以上述开发成本与管理费用之和为计息基数，按复利计算；

(6) 投资利润：按合肥市一般建设工程的成本利润率，取开发成本、管理费用之和的20%；

(7) 房屋成新率取建筑物的综合成新率；

经现场查看，综合建筑结构、装饰装修等情况进行评分，综合成新约为 7 成新，因此实际成新率取 70%。

成本法估算表

序号	项目名称	计算方法及说明	参数	单位成本 (元/m ²)
一	前期施工费	含勘查测量费、设计费等		80
二	主体成本			770

1	建筑工程			630
1)	基础工程			210
2)	主体工程			420
2	安装工程			50
3	装饰工程			90
三	室外配套工程			110
四	开发成本	(一) + (二) + (三)		960
五	管理费	四×4%	4%	38.4
六	投资利息	(四~五) × 4.35% × 1/2	4.35%	21.72
七	销售税费	(四~六+八) / (1-8%) × 8%		106.07
八	投资利润	(四+五) × 20%	20%	199.68
九	重置单价	(四) + (五) ~ (八)		1325.86
十	成新率	成新率		70%
十一	评估单价	重置单价×成新率		920(取整)
十二	评估总价	评估单价×建筑面积		244200 (取整)

同理可得 2-4 幢的评估单价及总价：300 元/平方米 × 1420.22 平方米 = 426000 元

B、国有工业用地价值测算过程：

(一) 估价方法

根据本次评估目的和评估对象的实际情况及特点，评估方法采用基准地价修正法进行工业用地价格评估。

(二) 估价过程

根据待估宗地所处地区的土地等级的基准地价，结合区域因素、个别因素、期日、使用年期等修正系数的调整，得到待估宗地的地价，基本公式为：

$$V_i = V \times K_1 \times K_2 \times (1 + \sum K)$$

式中：V_i—待估宗地地价

V—待估宗地所处区域的基准地价

K₁—基准期日修正系数

K₂—土地使用年期修正系数

∑K—修正系数之和

如果本次所使用的基准地价设定的开发程度与本次评估设定待估宗地的开发程度存在差异，则需进行开发程度的修正，才能得到评估设定待估宗地开发程度条件下的宗地地价，故：

设定开发程度条件下的宗地地价 = 基准地价设定开发程度下的宗地地价 + 开发程度修正幅度

a. 土地级别及基准地价确定

1、根据待估宗地区域因素及个别因素、按照《城镇土地估价规程》要求，结合基准地价的执行情况评估宗地地价，考虑待估宗地所在区域及工业用地土地使用权级别基准地价表，合肥市区基准地价于2007年1月1日开始执行。基准地价依据是《合肥市城市土地定级估价报告》，报告中阐述了基准地价的测算。

2、确定待估宗地的土地级别及基准地价

待估宗地位于庐江县，根据《关于全国工业工地出让最低价标准及其范围划分的通知》的规定，工业用地出让最低价不得低于96元/平方米，故参照工业用地出让最低价进行修正，具体见表。

待估宗地基准地价表

土地用途	最低出让价 (元/平方米)
工业	96

b. 确定期日修正系数 (K₁)

合肥市国土资源局《关于全国工业工地出让最低价标准及其范围划分的通知》的规定从 2007 年 1 月开始执行，至本次评估基准日 2018 年 5 月 4 日，工业用地地价上涨幅度较大，结合待估宗地所在区域工业用地发展规模，在本次评估中确定待估宗地的期日修正系数为 1.50。

c、确定工业用地年期修正系数（K₂）

$$K_2 = 1 - 1 / (1 + R)^M / 1 - 1 / (1 + R)^N$$

由于庐江县基准地价内涵为各类用地法定最高年期工业用地价格，此次评估的土地评估设定土地使用年期 38.5 年与法定最高年期工业用地不相同，故需进行年期修正。工业用地年期修正系数 K₂=0.9690

公式中：

K₂ - - - 土地使用年期修正系数

r - - - 土地还原率 8% [土地还原率按评估基准日时中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率再加上一定的风险因素调整值，按 8% 计]

m - - - 待估宗地设定使用年限 38.5 年；

n - - - 基准地价设定土地使用年期 50 年；

即 K₂=0.9690。

d. 待估宗地区位因素、个别因素条件修正系数

根据合肥市基准地价修正系数说明表和修正系数表，宗地区位因素及个别条件因素的修正系数 ΣK = 20%。

基准地价设定开发程度条件下的宗地地价

$$= \text{基准地价} \times K^1 \times K^2 \times (1 + \Sigma K)$$

$$= 96 \times 1.5 \times 0.9690 \times (1 + 20\%)$$

$$= 167 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整)}$$

$$\begin{aligned} \text{则国有工业用地使用权价值} &= 167 \text{ 元/平方米} \times 3155.00 \text{ 平方米} \\ &= 526800 \text{ 元 (取整)} \end{aligned}$$

C、估价对象市场总价值

总价值=厂房价值+工业用地土地使用权价值
=244200 元+426000 元+526800 元
=1197000 元

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:¥119.7 万元(大写:人民币壹佰壹拾玖万柒仟元整)。

五、附件

- (一) 委托书复印件;
- (二) 产权资料复印件;
- (三) 《机构司法鉴定许可证》复印件;
- (四) 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

二〇一八年五月三十日



执业机构 安徽百友司法鉴定中心

执业类别

资产评估司法鉴定
司法会计鉴定

执业证号

340104010011

颁证机关

安徽省司法厅

颁证日期

2007年5月11日

有效期限

2017年5月11日至2022年5月11日



持证人姓名 袁林 性别 男

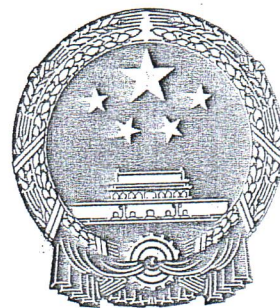
身份证号码 340122196603100131

技术职称 会计师

执业资格 注册资产评估师
注册房地产、土地估价师

本证为司法鉴定人获准从事司法鉴定业务的证件，自颁发之日起五年内有效。持证人从事司法鉴定活动时，请司法机关和有关单位、个人给予协助。

SFJDRZYZ



司法鉴定人执业证

中华人民共和国司法部监制

