

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 259 号

一、基本情况

委托方：庐江县人民法院

委托事项：对位于庐江县盛桥镇工业集中区井王大道北侧 7#301 号房价值进行评估

受理日期：2017 年 9 月 29 日

鉴定基准日：2017 年 9 月 29 日

鉴定日期：2017 年 9 月 29 日-2017 年 10 月 25 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盛桥镇工业集中区井王大道北侧 7#301 号房价值进行评估，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

标的物位于庐江县盛桥镇工业集中区井王大道北侧 7#301 号房，标的

物已停工，主体完工，结构封顶，门窗水电未安装，所在建筑总层数为 5 层。

（2）鉴定标的物权益状况

根据委托方提供的《房屋登记簿》及现场调查了解可知，鉴定标的物所有人为巢湖文峰特种纱业有限公司，房屋编号 268068，建筑面积为 2111.61 平方米，房屋结构为框架。

2、区域因素分析

标的物位于庐江县盛桥镇工业集中区井王大道北侧 7#301 号房，

盛桥镇位于巢湖南岸，是庐江县的东大门。全镇共 22 个行政村，人口 4.4 万，其中非农人口 0.7 万人，集镇建成区面积 2.2 平方公里，全镇总面积 75 平方公里，其中耕地面积 4.3 万亩。本镇区位优势突出，交通便捷，道路纵横交错，四通八达。省道庐巢路、盛白路横贯镇中，并与沪蓉高速、合宁高速相连接，水陆运输也非常发达，此地南临白湖，北濒巢湖。商业贸易异常繁荣，是周边乡镇农副产品及工业产品的集散地。

盛桥镇工业集中区规划面积 3000 亩，目前在建 500 亩，集中区基础设施“五通一平”、道路网“三纵三横”。巢湖秀丽的风光映衬，使人倍感舒适，是人们理想创业安居之所。区内主要有农副产品加工、电子电器及渔网渔具三大产业，投资 4000 万元的双福粮油以及投资 2800 万元的旺园科技食品已进入安徽省农业产业化龙头企业行列。投资 1500 余万元的合肥瑞华生物有限公司，年外贸出口 100 万美元。

（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。

由于标的物未能提供合法有效的土地权属证书,故本次仅对标的物的建筑物价值进行鉴定。

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,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。

(三) 鉴定价格测算过程

计算公式如下

评估价格 = 重置成本 × 完工率

$$= \Sigma [(\text{鉴定单价} \times \text{鉴定数量})] \times \text{完工率}$$

1、采用成本法测算办公房屋建筑物的市场价值:

参考合肥市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。考虑到临街的整体规划建设,本次评估取值 90 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 350 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 70 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 60 元/m²;

(3) 室外工程及配套费: 指厂区内的配套工程(含道路、排水、排污、绿化、公共设施等工程),本次评估取值 80 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) 房屋完工率；

经现场查看，主体完工，结构封顶，门窗水电未安装，内外墙未粉刷，已建工程量约占总工程量的 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		90
二	主体成本			690
1	建筑工程			560
1)	基础工程			210
2)	主体工程			350
2	安装工程			70
3	装饰工程			60
三	室外配套工程			80
四	开发成本	(一) + (二) + (三)		860
五	管理费	四 × 4%	4%	34.4
六	投资利息	(四 ~ 五) × 4.35% × 1/2	4.35%	19.45
七	销售税费	(四 ~ 六 + 八) / (1 - 8%) × 8%		95.02
八	投资利润	(四 + 五) × 20%	20%	178.88
九	重置单价	(四) + (五) ~ (八)		1187.75
十	完工率	完工率		70%

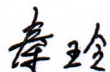
十一	评估单价	重置单价×完工率		831.43
十二	评估总价	评估单价×建筑面积		1755600 (取整)

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:¥175.56万元(大写:人民币壹百柒拾伍万伍仟陆佰元整)。

五、附件

- (一) 价格评估委托书复印件;
- (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: 李薇华 

《司法鉴定人执业证》证号: 340104010023

二〇一七年十月二十五日

