

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 130 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马岗村厂房（自建）、水泥场地、围墙的价值进行价格评估。

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安徽中兴村棉业有限公司金融借款合同纠纷一案的需要，委托我中心对位于庐江县冶父山镇马岗村厂房（自建）、水泥场地、围墙的价值进行价格评估，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

标的物位于庐江县冶父山镇马岗村，根据委托方的委托，本次对标的物厂房（自建）、水泥场地、围墙的价值进行鉴定，鉴定人和委托方共同对标的物进行了现场勘查及实地测量，现状如下：

序号	名称	数量	单位	现状
1	厂房	536	平方米	钢结构，长 26.8 米，宽 20 米，高 7.8 米（局部 11.8 米），下部为 1.3 米墙体，无门塑钢窗，水泥地面
2	门卫室	33.58	平方米	混合结构，长 7.3 米，宽 4.6 米，高 3.6 米，外墙面砖，木门塑钢窗，内墙普通粉刷，水泥地面
3	围墙	520	米	砖墙墙体，高度为 2.2 米，长度为 520 米，其中沿庐巢路围墙安装有不锈钢护栏
4	水泥地坪	1440	平方米	厚度 20 厘米，一部分长 35 米，宽 27 米，一部分长度 66 米，宽度 7.5 米
5	大门牌及电动伸缩门	1	套	大门牌混合墙体，长 12 米，宽 0.5 米，高 2.4 米，电动伸缩门长 12.2 米，高 1.7 米，宽 0.7 米

因面积、结构、长度等数据是影响标的物的鉴定价值的重要因素，若实地测量的相关数据与相关主管部门最终核定的内容不一致，以相关主管部门核定的内容为准，本次的鉴定结果也将随之改变。

2、区域因素分析

冶父山镇位于庐江县东北郊，距庐城 3 千米，东与白湖农场接壤，南与白湖镇、庐城镇相邻，西与庐城镇毗连，北与白山镇、盛桥镇交界。镇域 154.47 平方千米，2013 年耕地面积 4111 公顷，其中水田 3487.1 公顷、旱地 596.6 公顷。

冶父山镇交通便捷，合铜公路、合九铁路、合铜黄高速、沪蓉高速和二军路依旁通行，庐巢路、庐白路穿境而过，镇村道路成循环网络。镇域多山，除冶父山外，有东顾山、二蛟子山、龙池山、夏砾山、三山等，属城北丘陵区，地势呈西北向东走向。境内旅游、林业资源丰富，号称“江北小九华”的冶父山四季游人不绝，国家 AAA 级旅游风景区、国家森林公园，郁郁葱葱，绿荫幽浮。林木种类繁多，林地面积 2667 公顷，森林

覆盖率达 19.7%，冶父山国家森林公园森林覆盖率达 96%。矿产资源有石灰石、石英石、长石、铅锌、高岭土，尤以石灰石、铅锌等矿藏丰富，有开发潜力。万年温泉自流量 251 立方米/日，水温 37℃，适宜生活饮用、温水养殖和花卉培植。

标的物所在区域基础设施达到“五通一平”（五通是指通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地内场地平整），公共设施完备度较高。

（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价值进行鉴定。

（三）鉴定价格测算过程

标的物价值=重置成本×成新率×数量

1、重置成本

通过对周边已建成的同类标的物重置成本的调查，结合标的物现状，综合确定鉴定标的物的重置成本。

2、成新率

鉴定人员依据现场勘查情况结合标的物结构、耐用年限及用途、使用状况、建成年代，维护装修状况等，采用实际观察法，根据相关标准中的有关结构房屋成新评定说明，综合确定成新率。

3、鉴定价值确定

标的物价值=重置成本×成新率×数量

标的物价值测算一览表

序号	名称	数量	单位	重置成本 (元/单位)	成新率	单价(元/单位)	总价(万元)
1	厂房	536	平方米	500	80%	400	21.44
2	门卫室	33.58	平方米	400	80%	320	1.07
3	围墙	520	米	180	80%	144	7.49
4	水泥地坪	1440	平方米	140	80%	112	16.13
5	大门牌及电动 伸缩门	1	套	15000	80%	12000	1.20
合计							47.33

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:¥47.33万元(大写:人民币肆拾柒万叁仟叁佰元整)。

五、附件

- (一) 机构司法鉴定许可证复印件;
- (二) 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

二〇一七年七月三日