

安徽百友司法鉴定中心

关于房屋价值的鉴定意见书

皖百友[2015]资鉴字第 022 号

一、基本情况

委托方：庐江县人民法院

委托事项：对安徽中兴村棉业有限公司所有的位于庐江县冶父山镇马岗村 1 幢 1 层、2 幢 1 层房屋进行价格评估

受理日期：2015 年 2 月 15 日

鉴定基准日：2015 年 2 月 15 日

鉴定日期：2015 年 2 月 15 日-2015 年 3 月 9 日

二、案件概况

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借款合同纠纷一案的需要，委托我中心对安徽中兴村棉业有限公司所有的位于庐江县冶父山镇马岗村 1 幢 1 层、2 幢 1 层房屋进行价格评估，为委托方执行案件提供价值参考依据。

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。鉴定人员在实地勘察和市场调查的基础上，对鉴定标的物进行了市场价格评估。

（一）鉴定标的物概况

1、个别因素分析

(1) 鉴定标的物实物状况

鉴定标的物约建于 2008 年，用途为工业厂房，标的物共有 2 幢，经鉴定人员现场勘查，其房屋实物状况如下表：

| 序号 | 幢号 | 内外墙 | 门 | 窗 | 屋顶 | 地面 | 其他 |
|----|-----|---------------------------------|------|-----|------|-----|------------------|
| 1 | 1 幢 | 地面至 1.2 米为混合墙体， 1.2 米以上为彩钢墙体 | 双开铁门 | 塑钢窗 | 轻钢屋顶 | 水泥地 | 层高约 8 米 |
| 2 | 2 幢 | 普通粉刷 | 普通木门 | 塑钢窗 | 瓦屋顶 | 水泥地 | 共 6 间，层 高 3 米 |

标的物房屋使用及维护状况一般，综合成新率约 85%。

(2) 鉴定标的物权益状况

鉴定标的物位于庐江县冶父山镇马岗村，领有房地产权字第 32896 号《房地产权证》，鉴定标的物东邻空地，南邻空地，西临村道，北临庐巢路。根据委托方提供的《房地产权证》可知鉴定标的物的权益状况如下表：

房地产权益状况一览表

| 序号 | 房地产权利人 | 房屋产别 | 幢号 | 结构 | 房屋总层数 | 所在层 | 建筑面积 (m ²) | 设计用途 |
|----|-------------|---------|------|-----|-------|--------|------------------------|------|
| 1 | 安徽中兴村棉业有限公司 | 股份制企业房产 | 1 | 钢结构 | 1 层 | 1 层 | 8733.13 | 工业用房 |
| 2 | | | 砖木结构 | 1 层 | 1 层 | 204.50 | 工业用房 | |
| 合计 | | | | | | | 8937.63 | |

2、区域因素分析

(1) 区域位置

冶父山镇地处庐江县城东北郊，面积 160 平方公里，耕地 4.8 万亩，山场 3.5 万亩，辖有 11 个行政村，2 个街道居委会，人口 5.7 万人，属副县级建制。

马岗村位于白湖岸边，依山傍水，东与盛桥镇接壤，省道庐巢路横穿而过，交通便捷，水域滩涂、粘土等资源丰富。全村辖 14 个自然村庄，2870 多人口，总面积 9.5 平方公里，耕地面积 3270 多亩，山场面积 1300 多亩，

半丘陵半圩区。

（2）基础设施配套

冶父山镇交通便捷，四通八达。水、陆、空立体交通网已经形成。合九铁路、沪蓉高速、合铜黄高速、合铜公路和军二路邻镇而过，庐巢路贯穿全镇，镇村道路已成循环网络。

（3）产业聚集度

近年来，马岗村共引进天宇纺织、中兴棉业、志宝新型建材、业兵农机等四家企业入驻，解决了近 200 多名剩余劳动力就业问题；种植业主要以种植优质水稻、棉花、油菜为主导产业。养殖业以马岗禽业公司为龙头，年出栏肉鸡达 10 万多只。

（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。

由于标的物未能取得合法有效的土地权属证书，土地性质无法准确确定，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

建筑物重置成本法公式

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

1、建筑物开发成本

开发成本主要包括建安工程费、基础设施建设费、城市基础设施配套费、

不可预见费、前期费用等，由于鉴定标的物为已建成房地产，其主要开发建设成本项目及计算标准如下：

（1）建安工程费的确定

依据《全国统一建筑工程基础定额安徽省综合估价表》、《安徽省装饰工程综合估价表》、《安徽省建设工程补充定额估价表》、《安徽省建筑节能定额综合单价表》、《全国统一安装工程预算定额安徽省估价表》及其相配套的费用定额，并参考安徽工程造价信息网及标的物周边区域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成本为：1 层钢结构 600 元/平方米，1 层砖木结构 400 元/平方米。

（2）基础设施建设费

按建安工程费用的 1% 计取。

（3）城市基础设施配套费

根据《安徽省物价局、财政厅、建设厅关于进一步完善城市基础设施配套费征收使用管理的通知》（皖价费〔2008〕112 号）可知，城市基础设施配套费是指在我省城市（包括县城关镇及六安叶集和淮南毛集区，不包括乡、镇）规划区内新建、扩建、改建的各类工业、民用和公共房屋建筑工程项目的建设单位或个人，均应按规定缴纳城市基础设施配套费。鉴定标的物位于庐江县冶父山镇，因此不需缴纳城市基础设施配套费。

（4）不可预见费

是指工程设计和施工都存在许多不确定性的风险因素，根据许多不确定因素确定，如人员伤亡、交通事故、水灾等所发生的费用。一般根据工程的复杂、难易程度确定，本次按建安工程费的 1% 计取。

（5）前期费用

包括勘察、设计、评估等费用，按建安工程费用的 1% 计取。

建筑物开发成本=建安工程费+基础设施建设费+城市基础设施配套费 +

不可预见费+前期费用

2、管理费用

用于管理和组织房屋建设活动所发生的各种费用，包括人员工资、差旅费等，一般为建筑物开发成本的 1%。

3、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 0.5 年，假设建筑物开发成本、管理费用、销售费用在整个建造周期内均匀投入。利息率按银行半年期贷款利率 5.60% 计算。

投资利息=(建筑物开发成本+管理费用+销售费用) × 【(1+贷款利率)^{建造周期/2}-1】

4、开发利润

指在正常条件下能获得的平均利润。鉴定标的物证载用途为工业，实际用途为工业，参考标的物周边实际情况，确定开发利润率为 10%。

开发利润 = 建筑物重新购建价格 × 10%

5、销售费用

销售费用指销售时所需的费用包括广告宣传、销售代理费等。取建筑物重新购建价格的 1%。

销售费用=建筑物重新购建价格 × 1%

6、销售税费

销售税费是指销售税金及附加，包括营业税、城市维护建设税和教育费附加，为建筑物重新购建价格的 5.5%。

销售税费=建筑物重新购建价格 × 5.5%

7、建筑物重新购建价格

建筑物重新购建价格=建筑物开发成本+管理费用+投资利息+开发利润+销售费用+销售税费

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，采用实际观察法，根据《房地产估价规范》中的有关结构房屋成新评定说明，综合确定建筑物成新率为 85%。

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 | 幢号 | 结构 | 建筑面积 (m ²) | 建安成本 | 基础设施建设费 | 城市基础设施配套费 | 不可预见费 | 前期费用 | 管理费用 |
|----|-----|------|------------------------|------|---------|-----------|-------|------|------|
| 1 | 1 幢 | 钢结构 | 8733.13 | 600 | 6.00 | 0 | 6.00 | 6.00 | 6.18 |
| 2 | 2 幢 | 砖木结构 | 204.5 | 400 | 4.00 | 0 | 4.00 | 4.00 | 4.12 |
| 合计 | | | 8937.63 | | | | | | |

接上表

| 序号 | 利息率 | 投资利息 | 开发利润 | 销售费用 | 销售税费 | 重新构建单价 | 成新率 | 建筑物单价 | 建筑物总价 (万元) |
|----|-------|------|-------|------|-------|--------|-----|-------|------------|
| 1 | 5.60% | 8.66 | 75.79 | 7.58 | 41.68 | 757.90 | 85% | 644 | 562.41 |
| 2 | 5.60% | 5.78 | 50.53 | 5.05 | 27.79 | 505.27 | 85% | 429 | 8.77 |
| 合计 | | | | | | | | | 571.18 |

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：¥571.18 万元（大写：人民币伍佰柒拾壹万壹仟捌佰元整）。

五、附件

- (一) 庐江县人民法院价格评估委托书;
- (二) 《房地产权证》(房地权庐字第 32896 号);
- (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。

六、落款

司法鉴定人:  司法鉴定人执业证号: 340104010023

司法鉴定人:  司法鉴定人执业证号: 340104010011

安徽百友司法鉴定中心

2015 年 3 月 9 日