

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 356 号

一、基本情况

委托方：庐江县人民法院

委托事项：对位于庐江县白山镇工业集中区西区房产及土地使用权进行价格评估

受理日期：2017 年 12 月 12 日

鉴定基准日：2017 年 12 月 12 日

鉴定日期：2017 年 12 月 12 日-2017 年 12 月 28 日

二、基本案情

委托方因执行安徽骏业建筑安装有限公司与安徽亚瑞特渔具有限公司建设工程施工合同纠纷一案的需要，委托我中心对位于庐江县白山镇工业集中区西区房产及土地使用权进行价格评估，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

标的物位于庐江县白山镇工业集中区西区，南近临乡道，西近临 Y004 乡道。根据委托方提供的《庐江县房屋登记申请书》、《房屋登记簿》及现场调查了解可知，鉴定标的物为 1 宗土地，5 幢建筑物及部分构筑物，具体状况如下：

建筑物状况

序号	建筑物名称	所在层/总层数	建筑面积 (m ²)	结构	实物状况
1	1#厂房	1/1	2206.31	钢结构	彩钢板墙体(底部 1.2 米砖基础围护)，防火棉顶棚(部分破损渗漏)，塑钢门窗(部分锈蚀)，水泥地面，层高约 6 米，建于 2010 年。
2	2#厂房	1/1	1089	钢结构	彩钢板墙体(底部 1.2 米砖基础围护)，防火棉顶棚(部分破损脱落)，塑钢门窗(部分锈蚀)，水泥地面，层高约 6 米，建于 2010 年。
3	办公楼	1-3/3	841.55	混合	外墙普通粉刷(部分面砖)，内墙普通粉刷，钢木门，塑钢窗，水泥地面(部分地砖地面)，阳台未封闭，楼梯无扶手，层高约 3 米，建于 2010 年。
4	宿舍楼	1-2/2	666.6	混合	外墙普通粉刷，内墙普通粉刷，钢木门，塑钢窗，水泥地面，阳台未封闭，层高约 3 米，建于 2010 年。
5	门卫室	1/1	39.35	混合	外墙普通粉刷(部分面砖)，内墙普通粉刷，钢木门，塑钢窗，水泥地面，层高约 3 米，建于 2010 年。
合计			4842.81		

构筑物状况

序号	名称	数量	单位	现状
1	围墙	523.8	米	砖墙墙体，高度为 2.2 米，其中西侧沿路围墙安装有不锈钢护栏
2	水泥道路	1736.24	平方米	普通水泥路面
3	大门牌及电动伸缩门	1	套	大门牌混合墙体，长 7.5 米，宽 1.4 米，高 1.8 米，电动伸缩门长 8 米

鉴定基准日，《房屋登记簿》中只对 1#厂房进行了权益状况记载，土地使用权、其他 4 幢建筑物及构筑物，在鉴定基准日均未取得权属证书。

根据委托方的要求及鉴定人员调查了解，本次鉴定中设定标的物土地

性质为集体土地，设定土地用途为工业，设定土地使用年期为 50 年，并对现状土地、建筑物及构筑物进行现场测量和勘查。经测量，标的物土地面积为 19112.1 平方米，建筑物总面积为 4925.73 平方米，围墙长度为 523.8 米，水泥道路为 1736.24 平方米，大门牌及电动伸缩门 1 套。

因权属性质、用途、年限、面积、结构、长度等资料是影响标的物鉴定价值的重要因素，若设定的内容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

标的物位于庐江县白山镇工业集中区。

白山镇隶属于安徽省合肥市庐江县，属于庐江县 17 集镇之一，是庐江县北部农工商重镇。

白山镇面积 105 平方公里，集镇面积 1.6 平方公里，辖 23 个行政村、2 个社区，总人口 6.2 万，耕地面积 5.1 万亩。自古以来，白山镇就是周边乡镇重要的农副产品集散地，商贾云集，经贸繁荣。镇水陆交通便捷，省道盛(桥)同(大)公路穿境而过，东连庐巢路，西接合铜路，邻近沪蓉高速、合九铁路；市道庐纵旅游公路穿过白山镇中心，直抵巢湖，是白山镇南北交通主动脉。白山码头可停泊千吨船舶，经巢湖可通往长江等各大水域。

得益于环巢湖大道，整个白山镇的旅游潜力正在被激发。现在，白山镇立足"生态立镇、旅游兴镇"，正在乡村旅游度假区上精耕细作。

白山镇环境优美，人杰地灵。集镇边有海拔 120 多米高、象雄师高踞的白石山，与巢湖岸边的袁家山遥遥相对。"白石冬雪"自明清时起就是庐江县有名的"八大景"之一，山上古木参天，茂竹修长，掩映在半山腰的晴雪寺古色古香，更有望湖亭、仙女池、十八塔、钓鱼台等景点，是旅游、休闲的好地方，白石天河象一条弯弯曲曲的白玉带依傍、护卫着白山

大地。

镇基础设施较为完善，餐饮、娱乐业发达，有甲级医院白山中心卫生院，有办学效果在全县名列前茅的白山中学，程控电话 7000 多门，移动、联通两大网络无缝覆盖全镇，闭路电视 2000 多户，自来水厂供水量 5000 吨，占地面积 500 多亩的工业园正在兴建之中。

镇资源丰富，盛产水稻、油菜、棉花、花生、芝麻、桃、梨、柿等，农业产生结构经过多年的调整，已形成"六大基地"即 1 万亩水产养殖基地、3 万亩优质棉种植基地、3 万亩优质油菜种植基地、5 万亩经果林基地、8 千亩旱杂粮基地、年养殖量达 600 万只(头)的畜禽养殖基地。"巢湖三珍"白虾、银鱼、大闸蟹更是餐桌上的美味佳肴，闻名遐迩。

镇牢固树立"工业强镇"战略，致力于发展个体私营经济，依靠以商招商、感情招商、服务招商、政策招商、项目招商，使个体私营经济呈现出强劲的发展势头，并已朝特色化、专业化方向积聚发展，形成了服装和渔网两大特色产业。年产各种规格网丝 1000 吨，渔网 5000 吨，产品供不应求；服装产业拥有电动缝纫机 650 余台年加工能力达 200 万套(件)，主要以外贸出口为主。两大产业年产值近亿元。利税超 1000 万元。

经实地勘察，标的物所处区域内基础设施开发程度已达到五通一平(五通是指通路、通电、通上水、通下水、通讯，宗地内场地平整)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，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建筑物及构筑物价值进行鉴定。采用市场比较法对标的物的土地价值进行鉴定。将三者相加得出鉴定标的物的最终价值。

(三) 鉴定价格测算过程

A、宗地地价测算

通过对该宗地的用途、特点、区位等因素的分析，考虑到在该区域相同性质土地的交易案例较多，故采用市场比较法进行价值鉴定。根据市场调查，鉴定人员收集了该地所在区域或临近区域同类用地的交易实例，并对交易实例进行筛选，选择了与待估宗地用途相同、交易类型相同、价格正常、与估价期日较为接近的三个交易实例作为可比案例，将待估宗地与可比案例进行地价影响因素的比较。

1、案例选择

待估宗地及可比案例一览表

序号	出让方式	土地座落	面积(m ²)	规划用途	出让年限(年)	成交价(元/m ²)	成交时间	土地使用权人
待估		白山镇工业集中区	19112.1	工业		待估	----	
1	挂牌	白山镇金湾社区	14934	工业	50	96	2017/1/9	庐江县龙腾新型建材有限公司
2	挂牌	同大产业园红埂路以南、西湾路以东	12630	工业	50	96	2017/10/11	合肥红旗橡塑有限责任公司
3	挂牌	同大产业园老合铜公路以西	16647	工业	50	96	2017/10/11	安徽省路驰环保科技有限公司

2、测算过程

(1) 编制待估宗地与比较案例比较因素条件说明表：

以待估宗地的各因素条件为基准，将比较案例相应因素条件与待估宗地相比较，确定相应的条件指数。

(2) 交易日期条件指数

可比案例的成交日期与鉴定基准日接近，依据鉴定人员对近期土地成交量及成交价格的调查分析后认为，近期土地市场价格水平相对稳定，没有涨幅，故对交易日期不予修正。

(3) 交易情况条件指数

可比案例出让方式为挂牌，属于正常交易，交易情况不做修正。

(4) 使用年期修正指数

标的物土地使用年期设定为50年，可比案例土地使用年期为50年，两者一致，不做修正。

(5) 土地用途指数

待估宗地与可比案例均为工业用途，不予修正。

(6) 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。

(7) 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

宗地名称		待估宗地	案例 1	案例 2	案例 3
位置		白山镇工业集中区	白山镇金湾社区	同大产业园红埂路以南、西湾路以东	同大产业园老合铜公路以西
成交单价:元/m ²		/	96	96	96
交易日期			2017/1/9	2017/10/11	2017/10/11
土地用途		工业	工业	工业	工业
使用年期(年)		50	50	50	50
交易方式		--	挂牌	挂牌	挂牌
区域因素	道路通达度	通达度较高	通达度较高	通达度高	通达度高
	公交便捷度	便捷度一般	便捷度一般	便捷度一般	便捷度一般
	产业聚集度	产业聚集度较高	产业聚集度一般	产业聚集度较高	产业聚集度较高
	工程地质状况	较好	较好	较好	较好
个别因素	用地面积	面积适中、较利于开发利用	面积适中、较利于开发利用	面积适中、较利于开发利用	面积适中、较利于开发利用
	宗地临路条件	混合型主干道	混合型主干道	混合型主干道	混合型主干道
	基础设施水平	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平

比较因素条件指数、系数修正表

案例名称		案例 1			案例 2			案例 3		
案例位置		白山镇金湾社区			同大产业园红埂路以南、西湾路以东			同大产业园老合铜公路以西		
成交单价:元/m ²		96			96			96		
比准情况		待估宗地	案例 1	修正系数	待估宗地	案例 2	修正系数	待估宗地	案例 3	修正系数
交易日期修正		100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
用途修正		100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
年期修正		100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
交易方式修正		100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
区域因素	道路通达度	100	100	1.0000	100	101	0.9901	100	101	0.9901
	公交便捷度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	产业聚集度	100	96	1.0417	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	工程地质状况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
个别因素	用地面积	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	宗地临路条件	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	基础设施水平	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
综合修正系数		1.0417			0.9901			0.9901		
比准价格(元/m ²)		100.00			95.05			95.05		
权重		1/3			1/3			1/3		
加权平均(元/m ²)		96.70								

3、出让地价确定

由于求取的比准价格差距较小,鉴定人员在综合考虑各种因素的基础上决定采用简单算术平均法确定待估宗地的出让土地单价:

$$\begin{aligned} \text{出让宗地单价} &= (100+95.05+95.05) / 3 \\ &= 96.70 \text{元/平方米} \end{aligned}$$

4、土地权利性质修正

由于标的物为集体所有,可比实例均为国家所有,按照我国当前的土地使用制度,从集体土地转变成国有土地过程中存在有土地权利性质变化

带来的土地增值收益，依据庐江县的实际情况，确定土地增值收益率为10%。

5、标的物地价的确定

$$\begin{aligned}\text{标的物集体土地单价} &= 96.70 \times (1-10\%) \\ &= 87.03 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{标的物集体土地总价} &= 87.03 \times 19112.1 \\ &= 166.33 \text{ 万元}\end{aligned}$$

B、建筑物价值测算

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

1、建设成本

建设成本主要包括前期费用、建筑安装工程费、基础设施建设费、公共配套设施建设费等，由于鉴定标的物为已建成房地产，其主要建设成本项目及计算标准如下：

(1) 前期费用

如市场调研、可行性研究、项目策划、工程勘察、环境影响评价、交通影响评价、规划及建筑设计、建设工程招标等房地产开发项目前期工作的必要支出。按建筑安装工程费用的1%计取。

$$\text{前期费用} = \text{建筑安装工程费用} \times 1\%$$

(2) 建筑安装工程费的确定

建安工程费包括建造建筑物及附属工程所发生的土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费等费用。

依据《全国统一安装工程预算定额安徽省估价表》、《安徽省建筑工程消耗量定额》、《全国统一建筑工程基础定额安徽省估价表》，并参考安徽工程造价信息网及标的物周边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工程费。（详见计算表）。

（3）基础设施建设费

包括城市规划要求配套的道路、给水、排水、电力、通信、燃气、供热等设施的建设费用。按建筑安装工程费用的 1% 计取。

基础设施建设费=建筑安装工程费用 × 1%

（4）公共配套设施建设费

包括城市规划要求配套的教育（如幼儿园）、医疗卫生（如医院）、文化体育（如文化活动中心）、社区服务（如居委会）、市政公用（如公共厕所）等非营业性设施的建设费用。

本次鉴定根据标的物自身情况，依据《合肥市建设项目大配套费征收使用管理实施细则》进行取费（详见计算表）。

2、管理费用

为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，包括人员工资及福利费、办公费、差旅费等。一般为建筑物建设成本的 1%。

管理费用=建筑物建设成本 × 1%

3、销售费用

指销售开发完成后的房地产的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、售楼处建设费、样板房或样板间建设费、销售人员费用或销售代理费等。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%

4、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 1 年，假设建筑物建设成本、管理费用、销售费用在整个建造周期内均匀投入。利息率按银行基准贷款利率 4.35% 计算。

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

5、销售税费

销售税费是指销售中需缴纳的增值税: 根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)的规定, 销售不动产, 增值税税率为 11%。

销售税费=建筑物重新购建价格 × 11%

6、开发利润

指在正常条件下能获得的平均利润。根据鉴定标的物用途, 参考标的物周边实际情况, 确定开发利润率为 5%。

开发利润 = 建筑物重新购建价格 × 5%

7、建筑物重新购建价格

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

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, 根据《房地产估价规范》及房屋完损等级评定和折旧的有关规定, 综合确定建筑物成新率。(详见计算表)。

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	建筑物名称	结构	建筑面积 (m ²)	前期费用	建筑安装工程费	基础设施建设费	公共配套设施建设费	管理费用
1	1#厂房	钢结构	2206.31	5	500	5.00	45.00	5.55
2	2#厂房	钢结构	1089	5	500	5.00	45.00	5.55
3	办公楼	混合	841.55	7	700	7.00	45.00	7.59
4	宿舍楼	混合	666.6	6	600	6.00	45.00	6.57
5	门卫室	混合	39.35	5	500	5.00	45.00	5.55
合计			4842.81					

接上表

序号	销售费用	投资利息	销售税费	开发利润	重新构建价格单价	成新率	建筑物单价	建筑物总价 (万元)
1	6.90	12.21	75.91	34.50	690.07	60.00%	414.04	91.35
2	6.90	12.21	75.91	34.50	690.07	60.00%	414.04	45.09
3	9.44	16.70	103.81	47.19	943.72	65.00%	613.42	51.62
4	8.17	14.45	89.86	40.84	816.90	65.00%	530.98	35.40
5	6.90	12.21	75.91	34.50	690.07	65.00%	448.55	1.77
合计								225.23

C、构筑物价值测算

标的物构筑物价值=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

标的物构筑物价值=重置成本 × 成新率 × 数量

标的物构筑物价值测算一览表

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	围墙	523.8	米	160	60%	96	5.03
2	水泥地坪	1736.24	平方米	100	60%	60	10.42
3	大门牌及电动 伸缩门	1	套	12000	60%	7200	0.72
合计							16.17

D、标的物鉴定价值确定

标的物价值=土地鉴定价值+建筑物鉴定价值+构筑物物鉴定价值

$$=166.33+225.23+16.17$$

$$=407.73 \text{ 万元}$$

(四) 鉴定价格确定

通过以上测算，鉴定标的物的鉴定价值具体明细如下：

鉴定标的物价值明细一览表

序号	项目名称	面积: m ²	单价: 元/m ²	总价: 万元
1	1#厂房	2206.31	414.04	91.35
2	2#厂房	1089	414.04	45.09
3	办公楼	841.55	613.42	51.62
4	宿舍楼	666.6	530.98	35.40
5	门卫室	39.35	448.55	1.77
6	集体土地	19112.10	87.03	166.33
7	构筑物			16.17
合计				407.73

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：¥407.73 万元（大写：人民币肆佰零柒万柒仟叁佰元整）。

五、附件

- (一) 庐江县人民法院价格评估委托书;
- (二) 《庐江县房屋登记申请书》、《房屋登记簿》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

二〇一七年十二月二十八日

