

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 201 号

一、基本情况

委托方：庐江县人民法院

委托事项：对位于庐江县庐城镇黄山南路 56 号 1 幢 2 层 202 室价值进行评估

受理日期：2017 年 8 月 24 日

鉴定基准日：2017 年 8 月 24 日

鉴定日期：2017 年 8 月 24 日-2017 年 9 月 11 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庐城镇黄山南路 56 号 1 幢 2 层 202 室价值进行评估，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

（1）标的物位于庐江县庐城镇黄山南路 56 号 1 幢 2 层 202 室，位于

黄山南路与文昌路交汇处附近；标的物房型为3房1厅1厨1卫，客厅为地砖地面乳胶漆内墙面；室内为木地板地面；卫生间为地砖地面，墙面贴砖置顶。水电设施齐全，室内通风采光良好，保养状况一般，所在建筑总层数4层，该房产所在层数为2层。

(2) 鉴定标的物权益状况

根据委托方提供的《房地产权证》及现场调查了解可知，鉴定标的物的权利人为吴玲玲，共同共有人为吴成东，土地取得方式为出让，使用期限至2050-11-27，竣工日期约为2000年，产别为私有房产，权益状况如下：

| 序号 | 幢号 | 产权证号 | 所在层/总层数 | 建筑面积 (m ²) | 规划用途 | 结构 |
|----|-----------------------|-----------|---------|------------------------|------|----|
| 1 | 庐江县庐城镇黄山南路56号1幢2层202室 | 庐字第67957号 | 2/4 | 103.63 | 普通住宅 | 砖混 |

2、区域因素分析

标的物位于庐江县庐城镇黄山南路56号1幢2层202室。

庐城镇全镇总面积163平方公里，庐城镇居县境中部，城区是中共庐江县委、县人民政府和庐城镇政府驻地，为全县政治、经济、文化中心。庐城周围自北而南分别有塔山、马尾巴山、福泉山、棋盘山，冲、塆、畈相间，西为岗畈，北部圩田。罗埠河及舒庐干渠的庐北、庐东分干渠分别穿境南北，移湖水库坐落其中。主要矿产有紫砂岩、铅锌、耐火粘土、高岭土、云母矿等资源，福泉山的铅锌、高岭土资源品位高，储量大，易开采。城内有周瑜墓园、武壮公祠、捧檄桥、金刚寺等人文景观。庐城镇镇内水陆交通方便，合铜、军二、庐巢等干线公路贯穿全境，合九铁路和正在建设的沪蓉高速公路临镇而过。县河起源且穿全境而过，通巢湖，达长江，是庐江水运的黄金要道。高岭土、铅锌矿等矿产资源口品位高，矿藏量大，易开采。水产资源也较丰富。

周遍有县体育场、绣溪豪庭小区，文昌花园、天和大酒店、建设银行、

庐江农村商业银行，医院等公共服务设施及基础设施完备，有 3 路等多路公交周边经过，交通便捷。

（二）鉴定技术路线

鉴定人员根据委托方提供的相关资料，对标的物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，综合确定采用市场比较法进行价值鉴定。

（三）鉴定价格测算过程

市场比较法是在求取房地产价值时，将估价对象房地产与较近时期内已发生交易的类似房地产加以比较，从已成交的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价值。根据市场比较法的替代原理，选择与估价对象处于同一供需圈内的物业作为比较案例，经过交易情况、交易日期、房地产状况等诸项修正，得出估价对象的比准价格。

选择比较案例时，比较案例应符合以下要求：(a)用途相同 (b)交易类型相同 (c)属于正常交易 (d)与估价时点接近 (e)区域及个别因素接近 (f)统一价格基础

计算公式：

估价对象在估价时点的价格 = 比准价格 × 建筑面积

估价对象比准价格 = 比较案例价格 × 交易日期调整系数 × 交易情况修正系数 × 房地产状况调整系数

1.1 选取可比案例

通过市场调查，根据替代原理，可比案例选取应与估价对象处于同一供需圈，用途相同，个别条件相似，交易时间接近。估价人员收集到以下

成交案例：

以下可比案例价格信息获取途径为专业房地产中介交易数据及本公司数据库。

表-1 可比案例概况表

| | 估价对象 | 可比案例一 | 可比案例二 | 可比案例三 |
|------------|---------------------|----------|----------|----------|
| 物业名称 | 黄山南路 56 号 1 幢 202 室 | 文昌花园 | 文昌花园 | 绣溪豪庭 |
| 房地坐落 | 黄山南路 | 黄山南路 | 黄山南路 | 黄山南路 |
| 交易情况 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 交易日期 | 2017.08 | 2017.06 | 2017.06 | 2017.05 |
| 交通便捷度 | 便捷 | 便捷 | 便捷 | 便捷 |
| 公共配套设施完备程度 | 完善 | 完善 | 完善 | 完善 |
| 基础设施完备程度 | 一般 | 完善 | 完善 | 完善 |
| 朝向 | 西 | 南 | 南 | 南 |
| 楼层 | 2 | 3 | 5 | 2 |
| 环境景观 | 一般 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 建筑结构 | 砖混 | 混合 | 混合 | 混合 |
| 设施设备 | 无 | 无 | 无 | 无 |
| 装饰装修 | 普通装修 | 中等装修 | 较好装修 | 较好装修 |
| 竣工日期 | 2000 年 | 2005 年 | 2005 年 | 2011 年 |
| 房屋类型 | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 成交单价 | — | 6440 元/㎡ | 5130 元/㎡ | 5700 元/㎡ |

1.2 比较因素条件说明：

(1) 交易情况修正：考虑交易情况是否正常对房价的影响。估价对象与可比案例均为正常情况下的成交价，故此处不予修正。

(2) 交易日期调整：因可比案例均为近期交易，距估价时点交易时间接近，期间类似二级市场的房屋交易相对较为平稳，故此处不予修正。

(3) 区位状况调整：

a. 交通便捷度：分为不便捷、一般、较便捷和便捷四个等级，以估价对象为基准（100），每相差一个等级，指数修正+/-2。

b. 公共配套设施完备程度：分为不完善、一般、较完善和完善四个等级，以估价对象为基准（100），每相差一个等级，指数修正+/-2。

c. 基础设施完备程度：分为不完善、一般、较完善和完善四个等级，以估价对象为基准（100），每相差一个等级，指数修正+/-2。

d. 朝向：朝向修正详见下表。

朝向修正系数表

| 朝向 | 北 | 西 | 东 | 南 |
|------|-----|-----|-----|----|
| 修正系数 | -2% | -1% | -1% | 0% |

说明：朝向以住宅主卧室为准。

e. 楼层修正：

| | 一 | 二 | 三 | 四 | 五 | 六 | 七 | 高层(有电梯) |
|----------|----|----|----|----|-----|-----|-----|-------------|
| 1 | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| 2 | | 2% | 2% | 1% | 1% | 1% | 1% | 0.50% |
| 3 | | | 1% | 2% | 2% | 3% | 2% | 1% |
| 4 | | | | 0% | 1% | 2% | 3% | 1.50% |
| 5 | | | | | -1% | 1% | 2% | 2% |
| 6 | | | | | | -1% | 1% | 2.50% |
| 7 | | | | | | | -1% | 3% |
| 8~(顶层-1) | | | | | | | | 每增加一层加 0.5% |
| 顶层 | | | | | | | | 同(顶层-1) |

说明：上表中多层房（1-7层）均为无电梯房；如多层房配置有电梯，则修正系数按高层（有电梯）的修正系数修正。

f. 环境景观：分为差、一般、较好和好四个等级，以估价对象为基

准(100), 每相差一个等级, 指数修正+/-2。

(4) 实物状况调整:

a. 建筑面积: 因估价对象和可比案例的建筑面积较为接近, 故在此不予修正。

b. 建筑结构: 分为砖木、混合、钢混、钢结构四个等级, 以估价对象为基准(100), 每相差一个等级, 指数修正+/-2。

c. 设施设备: 估价对象和可比案例均配有电梯(或无电梯), 在此不作修正。

d. 装饰装修: 分为毛坯、普通装修、较好装修和精装修四个等级, 以估价对象为基准(100), 每相差一个等级, 指数修正+/-2。

(5) 权益状况调整: 因估价对象和可比案例位于同一区域内, 故在此不予修正。

1.3 编制比较因素系数修正表:

| 比较因素 \ 比较案例 | | 可比案例一 | 可比案例二 | 可比案例三 |
|-------------|------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | 可比案例一 | 可比案例二 | 可比案例三 |
| 交易单价(元/平方米) | | 6440 元/M ² | 5130 元/M ² | 5700 元/M ² |
| 交易情况修正 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 交易日期修正 | | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 区位状况 | 交通便捷度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 公共配套设施完备程度 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 基础设施完备程度 | 100/104 | 100/104 | 100/104 |
| | 朝向 | 100/101 | 100/101 | 100/101 |
| | 楼层/总楼层 | 100/102 | 100/101 | 100/100 |
| | 环境景观 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 实物状况 | 建筑面积 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 建筑结构 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 设施设备 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 装饰装修 | 100/102 | 100/104 | 100/104 |

| | | | | |
|------|--------|---------|---------|---------|
| 权益状况 | 容积率 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| | 土地剩余年限 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |

1.4 评估计算表:

市场比较法评估计算表

| | | | | | | | |
|---|---------|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| 1 | 房地产情况 | 名称 | 黄山南路 56 号 1 幢 202 室 | | | 房屋性质 | 普通住宅 |
| | | 评估楼层 | 2 | 总楼层 | 4 | 建筑面积 | 103.63 M ² |
| 2 | 案例基本情况 | 案例名称 | 文昌花园 | 文昌花园 | 文昌花园 | 绣溪豪庭 | |
| | | 地理位置 | 黄山南路 | 黄山南路 | 黄山南路 | 黄山南路 | |
| | | 楼层 | 3 | 5 | 5 | 2 | |
| | | 交易时间 | 2017.06 | 2017.06 | 2017.06 | 2017.05 | |
| | | 交易单价 | 6440 元/ M ² | 5130 元/ M ² | 5130 元/ M ² | 5700 元/ M ² | |
| 3 | 因素修正 | 交易情况修正 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | |
| | | 交易日期修正 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | |
| | | 区位状况修正 | 100/107 | 100/106 | 100/106 | 100/105 | |
| | | 实物状况修正 | 100/102 | 100/104 | 100/104 | 100/104 | |
| | | 权益状况修正 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | |
| 4 | 修正后案例价格 | 5901 元/ M ² | 4653 元/ M ² | 4653 元/ M ² | 5220 元/ M ² | | |
| 5 | 评估单价计算 | (5901 元/ M ² +4653 元/ M ² +5220 元/ M ²) /3=5258 元/ M ² | | | | | |
| 6 | 评估价值计算 | 5228 元/ M ² ×103.63 M ² ≈544800 元 (取整) | | | | | |

说明: (1) 交易情况修正主要考虑市场环境和成交方式对估价所产生的不同影响;

(2) 交易日期修正主要考虑成交时间的差异对估价所产生的不同影响;

(3) 区位状况修正主要考虑位置 (包括楼层、朝向)、交通便捷度、周围环境和景观、基础设施、公共配套设施等因素差异;

(4) 实物状况修正主要考虑建筑规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、采光、质量、花园大小等因素的差异;

(5) 权益状况修正主要考虑容积率与土地剩余使用年限等因素的差异。

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:¥54.48万元(大写:人民币伍拾肆万肆仟捌佰元整)。

五、附件

- (一) 产权资料复印件;
- (二) 《机构司法鉴定许可证》复印件;
- (三) 司法鉴定人执业证复印件。

司法鉴定人: 李薇华



《司法鉴定人执业证》证号: 340104010023

司法鉴定人: 秦玲



《司法鉴定人执业证》证号: 340104010024

二〇一七年九月十一日

