

安徽百友司法鉴定中心

司法鉴定意见书

司法鉴定许可证号：340104010

# 声 明

1. 司法鉴定机构和司法鉴定人根据法律、法规和规章的规定，按照鉴定的科学规律和技术操作规范，依法独立、客观、公正进行鉴定并出具鉴定意见，不受任何个人或者组织的非法干预。

2. 司法鉴定意见书是否作为定案或者认定事实的根据，取决于办案机关的审查判断，司法鉴定机构和司法鉴定人无权干涉。

3. 使用司法鉴定意见书，应当保持其完整性和严肃性。

4. 鉴定意见属于鉴定人的专业意见。当事人对鉴定意见有异议，应当通过庭审质证或者申请重新鉴定、补充鉴定等方式解决。

地址：合肥市潜山路 188 号蔚蓝商务港 D 座 12 层（邮编：230001）

联系电话：0551-62641486

# 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 351 号

### 一、基本情况

委托方：庐江县人民法院

委托事项：对位于肥西县新型工业园与紫蓬镇交汇处合肥华南城一期精品交易 2 区 B-1A2-9 室的房屋进行价格评估。

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

委托方因执行赵自裕与吴小宝、张凤玲民间借贷纠纷一案的需要，委托我中心对位于肥西县新型工业园与紫蓬镇交汇处合肥华南城一期精品交易 2 区 B-1A2-9 室的房屋进行价格评估，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

标的物位于肥西县新型工业园与紫蓬镇交汇处合肥华南城一期精品交易 2 区 B-1A2-9 室，东临华南城服装区，南临华二路，西临国二路，北临华一路；标的物外墙为面砖及涂料，内墙乳胶漆粉刷，地砖地面，玻璃地弹门，铝合金窗，现经营湖湘板材，整体状况一般。

根据委托方提供的《肥西县房屋产权信息》及现场调查了解可知，鉴定标的物产权人为张凤玲，土地性质为出让，房地产权益状况如下：

产权证号	座落	房号	所在层/ 总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途	结构
2015013567 号	肥西县新型工业园与紫蓬镇交汇处合肥华南城一期精品交易 2 区 B-1A2-9 室	B-1A2-9	1-2/4	75.14	商业服务	钢混

## 2、区域因素分析

标的物位于合肥华南城，该项目位于安徽省合肥市肥西县，森林大道与燎西路交汇处。项目总体量 2000 万平方米。首期建筑面积超 350 万平方米。2013 年 6 月 28 日奠基。合肥华南城是集专业批发市场、仓储物流配送、综合商业、电子商务、会议展览、生活配套及综合物业管理七大核心模块为一体的超大规模现代综合商贸物流市场群。交易市场主要有五金机电、家居建材、电子、汽摩配件、小商品、食品、奥特莱斯、纺织服装等工业原材料等业态。

交通配套：80 路公交

幼儿园：幼儿园结合小区规模同步开发

商业配套：华盛奥特莱斯、好百年全球家居等 1200 万方商业配套

公园：紫云湖中央公园、派河公园、红土山公园、紫蓬山公园、大蜀山森林公园

经实地勘察，标的物所处区域内基础设施开发程度已达到六通一平（六通是指通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气，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，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

### 1、选取可比实例

选择与鉴定标的物属于同一供求区域内的三个类似房地产作为可比实例。列表描述如下：

可比实例表

实例项目	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
名称	华南城建材区	华南城服装区	华南城服装区
面积 (m <sup>2</sup> )	114.27	208	103
交易价格 (元/m <sup>2</sup> )	7001	6635	6796
交易日期	近期	近期	近期

### 2、进行交易情况修正

根据所掌握的资料，可比实例 1、2、3 均为正常交易，无需进行交易情况修正。

### 3、进行交易日期修正

鉴定标的物的基准日与可比实例的成交日期相近，房地产市场价格相对稳定，不需要进行交易日期修正。

### 4、进行区域因素和个别因素修正

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区域因素和个别因素进行修正。

比较因素条件说明表

标的物及实例		标的物	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
修正项目					
案例价格 (元/m <sup>2</sup> )		—	7001	6635	6796
交易情况		—	正常	正常	正常
交易日期		—	近期	近期	近期
区域因素	商业聚集度	较高	较高	较高	较高
	交通条件	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	区域位置	区级商服中心	区级商服中心	区级商服中心	区级商服中心
	配套设施	较完善	较完善	较完善	较完善
	环境质量	较好	较好	较好	较好
个别因素	所在位置	较好	较好	一般	一般
	建筑面积	面积适中	面积适中	面积适中	面积适中
	所在楼层	1-2 层, 较好	1-2 层, 较好	1-2 层, 较好	1-2 层, 较好
	装修状况	简装	毛坯	毛坯	毛坯

比较因素修正系数表

		可比实例 1			可比实例 2			可比实例 3		
案例价格 (元/m <sup>2</sup> )		7001			6635			6796		
比准情况	标的物	案例 1	修正系数	标的物	案例 2	修正系数	标的物	案例 3	修正系数	
交易情况	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000	
交易日期	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000	
区域因素	商业聚集度	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	交通条件	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	区域位置	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	配套设施	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	环境质量	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
个别因素	所在位置	100	100	1.0000	100	98	1.0204	100	98	1.0204
	建筑面积	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	所在楼层	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	装修状况	100	98	1.0204	100	98	1.0204	100	98	1.0204
综合修正系数	1.0204			1.0412			1.0412			
比准价格 (元/m <sup>2</sup> )	7144			6909			7076			
权重	1/3			1/3			1/3			
加权平均 (元/m <sup>2</sup> )	7043									

5、计算可比实例的比准价格，并确定鉴定标的物的最终比准价格，

详细测算过程见表格。

#### 6、计算鉴定价值

由于三个可比实例的比准价格差异较小，鉴定人员通过对影响价格因素的分析及标的物自身的特点，最终决定采用简单算术平均法确定鉴定标的物的价格，即：

$$\text{标的物单价} = (7144 + 6909 + 7076) / 3$$

$$= 7043 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{标的物总价} = 7043 \times 75.14$$

$$= 52.92 \text{ 万元}$$

### 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：¥52.92万元（大写：人民币伍拾贰万玖仟贰佰元整）。

### 五、附件

- （一）庐江县人民法院价格评估委托书；
- （二）《肥西县房屋产权信息》复印件；
- （三）现场勘验照片；
- （四）机构司法鉴定许可证复印件；
- （五）司法鉴定人执业证复印件。

司法鉴定人：秦玲

秦玲

《司法鉴定人执业证》证号：340104010024

司法鉴定人：李薇华

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

