

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 353 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军二西路 136 号凤凰城小区 1 幢 307 号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

委托方因执行中国银行股份有限公司庐江支行与陈世前、尹金华金融借款合同纠纷一案的需要，委托我中心对位于庐江县庐城镇军二西路 136 号凤凰城小区 1 幢 307 号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

标的物位于庐江县庐城镇军二西路 136 号凤凰城小区 1 幢 3 层 307 室，东邻小区 4 幢，南邻小区 10 幢，西邻小区 12 幢，北邻小区 2 幢；标的物外墙为面砖，入户门为防撬门，室内木门，铝合金窗，客厅地砖地面，卧室木地板地面，乳胶漆墙面及顶棚，厨房卫生间为 PVC 吊顶，墙面砖及地面砖，房型为三室二厅，建于 2011 年，整体状况较好。

### (2) 鉴定标的物权益状况

根据委托方提供的产权资料及现场调查了解可知，鉴定标的物为陈世前、尹金华共同共有，权益状况如下：

房地产权益状况一览表

序号	产权证号	权利人	座落	所在层/ 总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	结构	用途
1	房地权证庐字第 73511 号	陈世前	庐江县庐城镇军二西路 136 号凤凰城小区 1 幢 3 层 307 室	3/6	113.53	框架	普通住宅
2	房地权证庐字第 73512 号	尹金华					

土地权益状况一览表

产权证号	土地使用权人	座落	地类(用途)	分摊面积 (m <sup>2</sup> )	使用权类型	终止日期
庐国用(2012)第 0098 号	陈世前、尹金华	庐城凤凰城 1 幢 307 室	住宅用地	18.92	出让	2074-12-3

## 2、区域因素分析

### (1) 区域位置

鉴定标的物坐落于庐江县庐城镇军二西路 136 号凤凰城小区，东临丝绸路，南临周瑜大道，所在区域属于庐江县区级商服中心，商服繁华程度较高。

### (2) 交通状况

鉴定标的物所在区域有 1、4、7、8 路公交车通过，交通较便捷。

### (3) 周边配套

学校：城西幼儿园、城西小学、庐城镇中心学校；

商业：世纪华联超市、吉祥超市、文锦超市、桔子酒店、乐家宾馆、金海岸酒店；

银行：庐江县惠民村镇商业银行、中国银行、邮政储蓄银行；

医院：庐江县庐城镇卫生院、礞塘社区卫生站、丰原大药房、国胜大药房；

小区红线内外基础设施达到“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，能够满足周边生活需要。

### (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	凤凰城小区	凤凰城小区	凤凰城小区
面积 (m <sup>2</sup> )	120	113	113
交易价格 (元/m <sup>2</sup> )	8250	8407	8673
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，住宅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。

## 5、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

标的物及实例修正项目		标的物	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
案例价格 (元/m <sup>2</sup> )		—	8250	8407	8673
交易情况		—	正常	正常	正常
交易日期			近期	近期	近期
区域因素	商业繁华度	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	建筑布局	较合理	较合理	较合理	较合理
	建筑面积	面积适中	面积适中	面积适中	面积适中
	所在楼层	3/6, 好	2/6, 较好	3/6, 好	4/6, 好
	装修状况	中装	精装	精装	精装

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> )		8250			8407			8673		
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	商业繁华度	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	建筑布局	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	建筑面积	100	100	1.0000	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	所在楼层	100	98	1.0204	100	100	1.0000	100	100	1.0000
	装修状况	100	102	0.9804	100	102	0.9804	100	102	0.9804
综合修正系数		1.0004			0.9804			0.9804		
比准价格 (元/m <sup>2</sup> )		8253			8242			8503		
权重		1/3			1/3			1/3		
加权平均 (元/m <sup>2</sup> )		8333								

6、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。

### 7、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：

$$\begin{aligned} \text{标的物单价} &= (8253+8242+8503) / 3 \\ &= 8333 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{标的物总价} &= 8333 \times 113.53 \\ &= 94.60 \text{ 万元} \end{aligned}$$

#### 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:¥94.60万元(大写:人民币玖拾肆万陆仟元整)。

#### 五、附件

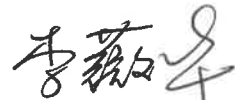
- (一) 庐江县人民法院价格评估委托书;
- (二) 《房地产权证》、《国用土地使用证》复印件;
- (三) 现场勘验照片;
- (四) 机构司法鉴定许可证复印件;
- (五) 司法鉴定人执业证复印件。

司法鉴定人: 秦玲



《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

