

新疆臻冠达农业科技有限公司

技术鉴定意见书

新臻冠达鉴字[2019]第 05121 号

一、基本情况

委托单位：乌鲁木齐市水磨沟区人民法院

委托鉴定事项：对张保江名下位于新疆且末县四千亩林权进行价格评估。

受理日期：2019 年 5 月 7 日

鉴定日期：2019 年 5 月 14 日-16 日

涉案地点：新疆且末县河东治沙站

在场人员：申请执行人：朱巧娟；被执行人派的代表：张翼；鉴定人员：赵桂荣、高声亮、沈统安。

二、基本案情

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院审理申请执行人朱巧娟与被执行人张保江、李卫华借款合同纠纷一案，依照《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的若干规定》的第二条、第三条、第四条、第五条之规定，特委托新疆臻冠达农业科技有限公司对张保江名下位于新疆且末县四千亩林权进行价格评估。

三、资料摘要

- 1、水磨沟区人民法院《评估委托书》；
- 2、申请人签订的《申请鉴定委托书》及《风险告知书》。

四、检验过程

我公司接受委托后，于 2019 年 5 月 14 日-16 日指派鉴定人员赵桂荣、

高声亮、沈统安三人组成鉴定组，与申请执行人朱巧娟及被申请人派的代表张翼共同对涉案地块进行了现场勘验及调查：

1、涉案地块位于且末县河东治沙站，GPS 定位坐标为 $38^{\circ} 11' 44.32''$ ， $85^{\circ} 35' 42.60''$ -- $38^{\circ} 12' 41.86''$ ， $85^{\circ} 36' 50.61''$ 。该处为生态治沙造林工程的一部分，其上为人工种植的梭梭林。

2、据被执行人代表张翼所述：涉案地块的梭梭是 2015 年种植的，2017 年 10 月接种大芸（即肉苁蓉），大芸接种面积 4000 亩，种子直播，亩接种量 200 克。地里已安装滴灌设施，打有 11 眼机井（井深 115 米左右）及配套设施，铺设有三条道路，沿道路架设高压线路。

3、据被申请人朱巧娟所述：申请鉴定的 4000 亩林权是指自南向北两大块，地边及地中间有东西向两条道路分隔，包含这两条道路及沿路架设的高压线和机井等配套设施。即至第三条道路为界（不包含第三条道路及路边架设的高压线路及机井等，井深 115 米—张保江告知）。该地之前与林业人员来看过，未看见有接种大芸的迹象。之后又了解接种大芸面积没有 4000 亩。

4、现场勘验情况：涉案地块梭梭长势整齐度差，缺苗，且部分植株矮小生长势弱，株高不足 50 厘米。梭梭种植平均行距 4 米，株距 0.5 米-1 米不等。地里长出的大芸分布稀少且极不均匀，从长出大芸的迹象来看，是沿梭梭种植行两边 40-50 厘米处播种大芸的。涉案地块以地边修建的林田道路为界（东西向道路），分为两大块地。由南向北依次为：第一条道路→第一块地→第二条道路→第二块地（后附地块示意图）。

为了调查清楚 4000 亩地的梭梭种植情况和大芸接种情况，鉴定人员对涉案地块分区域进行随机多点多方位调查。具体调查情况如下：

(1) 第一块地，种植行平均长 485 米，宽 4 米，通行调查梭梭及大芸生长情况，即每个样点面积 2.91 亩，共调查 29 个样点。具体调查情况见附表一：

附表一：第一块地梭梭及大芸生长情况调查表

样点序号	梭梭(总株)	其中：株高 50 厘米以下	长出大芸(株)
样点 1	215	25	34
样点 2	306	29	57
样点 3	254	130	36
样点 4	151	54	55
样点 5	192	46	41
样点 6	224	69	52
样点 7	185	40	44
样点 8	231	50	133
样点 9	147	45	57
样点 10	138	57	61
样点 11	213	73	78
样点 12	161	71	63
样点 13	152	58	86
样点 14	170	70	116
样点 15	128	47	82
样点 16	116	21	11
样点 17	83	24	13
样点 18	149	62	114
样点 19	105	64	81
样点 20	64	28	9
样点 21	103	56	106
样点 22	105	58	38
样点 23	45	32	77
样点 24	247	107	34
样点 25	156	97	90
样点 26	56	25	12
样点 27	152	61	122
样点 28	89	31	35
样点 29	78	36	37
合计	4415	1566	1774

通过抽样调查：第一块地平均每亩有梭梭 52.32 株，其中株高 50cm 以下的 18.56 株，占总株数的 35.5%。大芸平均每亩有 21.02 株。梭梭种

植区域均接种大芸。

(2) 第二块地，种植行平均长 500 米，宽 4 米，通行调查梭梭及大芸生长情况，即每个样点面积 3 亩，共调查 32 个样点。具体调查情况见附表二：

附表二：第二块地梭梭及大芸生长情况调查表

样点序号	梭梭 (总株)	其中：株高 50 厘米以下	长出大芸 (株)
样点 1	174	75	44
样点 2	285	97	39
样点 3	351	130	78
样点 4	168	62	38
样点 5	238	64	29
样点 6	129	47	52
样点 7	146	62	33
样点 8	209	57	74
样点 9	221	55	66
样点 10	177	47	23
样点 11	240	70	46
样点 12	149	56	31
样点 13	149	62	114
样点 14	105	64	81
样点 15	64	28	9
样点 16	103	56	106
样点 17	105	58	38
样点 18	45	32	77
样点 19	247	107	34
样点 20	156	97	90
样点 21	56	25	12
样点 22	152	61	122
样点 23	89	31	35
样点 24	78	36	37
样点 25	116	22	19
样点 26	123	53	51
样点 27	166	63	78
样点 28	197	86	79
样点 29	109	57	25
样点 30	134	52	8
样点 31	188	74	42
样点 32	114	42	17
合计	4983	1928	1627

通过抽样调查：第二块地平均每亩有梭梭 51.91 株，其中株高 50cm 以下的 20.08 株，占总株数的 38.7%。大芸平均每亩有 16.95 株。梭梭种植区域均接种大芸。

另外：对涉案地上未出大芸的梭梭根部挖开调查接种情况，共挖开九处，有 3 处无接种迹象，有 6 处已接种（据地面 50 厘米左右），长 3-7 厘米（其中 2 处接种大芸已发黑腐烂）。

涉案地东面有两处空白地，经实地测量面积为 97.7 亩（25.22 亩+72.48 亩）即涉案地上梭梭及接种大芸的面积为 3902.3 亩（4000 亩-97.7 亩）。现地上平均每亩有梭梭 52 株，其中株高 50cm 以下的 19 株，占总株数的 37%。平均每亩长出大芸 19 株。

5、附属设施调查：涉案地灌溉方式为滴灌，沿种植行铺设一条滴灌带（圆形滴灌带，滴孔间距 50 厘米）。地上共有 8 口机井，井深 115 米（当事人告知），水泥管，管口直径 400mm。每个机井旁配有变压器、起动柜及电能计量箱等配套设施，并建有泵房（彩钢板房，3 米×4 米）以及安装施肥罐和过滤器。沿两条道路架设高压线路。具体调查情况见附表 3：

附表 3：地上附属设施调查表

序号	项目	型号	数量
1	电杆	12 米	70 根
2	电杆	10 米	8 根
3	高压线		4472 米
4	变压器	50KVA	8 台
5	机井	井深>100 米	8 眼
6	低压配电箱、保险开关等配套设施		8 套
7	潜水泵		8 台
8	施肥罐及过滤器		8 套
9	泵房	3*4*8	96 平方米
10	安装滴灌设施		4000 亩
11	滴灌带	圆形 0.8mm	668000 米

五、分析说明

1、根据现场勘验，涉案地上种植的梭梭生长势较弱，整体保苗情况较少，平均每亩有梭梭 52 株，其中株高 50cm 以下的 19 株，占总株数的 37%。梭梭根部接种的大芸生长情况较差，平均每亩长出大芸 19 株。挖开梭梭根部查看未出土大芸接种情况，有少量已接种成功。依据肉苁蓉市场收购单价 15 元左右计算（统货），已不划算雇工采收。涉案地上梭梭的价值参照新国土资发[2009]131 号文件，并结合梭梭生长情况进行综合评估。接种肉苁蓉的价值以投入的种植成本计算较为客观。具体评估情况如下：

(1) 梭梭株高小于 50 厘米的按 5 元/株，株高 50 厘米以上的平均 25 元/株，具体评估价值：

$$3902.3 \text{ 亩} \times [(52-19) \text{ 株/亩} \times 25 \text{ 元/株} + 19 \text{ 株/亩} \times 5 \text{ 元/株}] = 3590116 \text{ 元。}$$

(2) 接种大芸的价值

通过调查了解，该地播种大芸每亩地用种子 200 克，大芸种子的市场单价在 2000 元左右，播种费每亩 30 元左右。即大芸价值：

$$4000 \text{ 亩} \times 0.2 \text{ 公斤} \times 2000 \text{ 元/公斤} + 4000 \text{ 亩} \times 30 \text{ 元/亩} = 1720000 \text{ 元。}$$

2、地上附属设施的价值参照新国土资发[2009]131 号文件，并结合市场价值进行综合评估，附属设施按 15% 计算折旧。具体评估结果见附表：

附表：涉案地上附属价值评估表

序号	项目	型号	数量	单价	总价（元）
1	电杆	12 米	70 根	1000	70000
2	电杆	10 米	8 根	800	6400
3	高压线		4472 米	50	223600
4	变压器	50KVA	8 台	7500	60000
5	机井	井深>100 米	8 眼	120000	960000
6	潜水泵		8 台	8000	64000

7	低压配电箱、保险开关 等配套设施		8 套	3000	24000
8	施肥罐及过滤器		8 套	5000	40000
9	泵房	3*4*8	96 平方米	350	33600
10	安装滴灌设施		4000 亩	500	2000000
11	滴灌带	圆形 0.8mm	668000 米	0.6	400800
合计					3882400
附属设施总价值平均按 10% 计算折旧费，即折旧后的价值为 3494160 元					

即涉案四千亩林权评估价值总计为 8804276 元。

六、鉴定意见

张保江名下位于新疆且末县四千亩林权价格评估值为 8804276 元。

七、附件：鉴定人职称证复印件 2 张。

高级农艺师：赵桂荣 
新职证字 20172101385 号

高级农艺师：高声亮 
新职证字 0750103998 号

农艺师：沈统安 
编号：90011896

二〇一九年六月四日

