

关于我公司出具的皖中信房估字（2016） SF187-A3 号房地产估价报告的补充报告

合肥市中级人民法院：

受贵院委托，我公司对贵院执行案件中涉及的熔盛机械有限公司所属的位于合肥市经济开发区云二路南、宿松路西工业土地国有土地使用权（土地使用权面积450383.7 m²，土地证号：合经开国用（2012）第017号）及地上建筑物（建筑面积合计为146845.64 m²，其中：建设工程规划许可证证载建筑面积134475 m²，无证建筑物建筑面积12370.64 m²）、附属物（仅包含该厂区内的供水、雨污水、道路及室外附属工程）等市场价值进行价格评估，价值时点为2016年11月29日，目的为法院执行案件提供价格参考依据。

我公司派出房地产估价人员于2016年8月19日至2016年11月4日期间对估价对象现场进行了四次实地勘察，并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照法定估价工作程序，运用适宜的评估方法，在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，于2017年12月05日出具了皖中信房估字（2016）SF187-A3号《房地产估价报告》，现针对被执行人提出的《估价报告异议书》以及本次鉴定的特殊性，贵院要求对估价对象厂区内的机器设备、绿化工程、设备基础、前期土方平衡工程进行追加评估，具体如下：

熔盛机械有限公司所属的位于合肥市经济开发区云二路南、宿松路西的追加评估项目（机器设备、绿化工程、设备基础、前期土方平衡工程）在价值时点2016年11月29日的客观合理价格为：总价RMB71553027元，大写人民币：柒仟壹佰伍拾伍万叁仟零贰拾柒元整。（详见追加评估项目结果一览表）

该总价为追加评估项目（机器设备、绿化工程、设备基础、前期土方平衡工程）评估总价，原皖中信房估字（2016）SF187-A3号《房地产估价报告》估价结果RMB475203236元（大写人民币：肆亿柒仟伍佰贰拾万零叁仟贰佰叁拾陆元整）保持不变。



追加评估项目结果一览表

单位：人民币

序号	项目名称	评估总价 (元)	备注
1	机器设备	52944224	
2	绿化工程	665405	
3	设备基础	6299790	
4	前期土方平衡及地磅基础工程	11643608	
合计		71553027	

(详见估价技术报告)

一、估价对象范围及概况：

本次追加评估的估价对象范围为熔盛机械有限公司所有的位于合肥市经济开发区云二路南、宿松路西熔盛机械有限公司厂区内的机器设备、绿化工程、设备基础、前期土方平衡工程。

(一) 机器设备概况

根据合肥市中级人民法院转交的熔盛机械有限公司提供的《设备目录清单》，我公司设备工程师及价格鉴定师于2018年2月6日对现场机器设备进行了现场踏勘。

熔盛机械有限公司机器设备明细表

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	启用日期	闲置日期
1	LH型双樑起重机	10t-28.5m-9.5m	安徽江淮起重运输机械有限公司	套	3	2012年	2014年12月
2	LH型双樑起重机	20/5t-28.5m-9.5m	安徽江淮起重运输机械有限公司	套	1	2012年	2014年12月
3	LH型双樑起重机	5t-22.5m-9.5m	安徽江淮起重运输机械有限公司	套	9	2012年	2014年12月
4	LH型双樑起重机	5t-28.5m-9.5m	安徽江淮起重运输机械有限公司	套	1	2012年	2014年12月
5	LH型双樑起重机	32/5t-22.5m-9.5m	安徽江淮起重运输机械有限公司	套	2	2012年	2014年12月

地址：安徽省合肥市潜山路渭河路交口帝豪大厦15楼



序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	启用日期	闲置日期
6	LH型双梁起重机	20/5t-22.5m-9.5m	安徽江淮起重运输机械有限公司	套	1	2012年	2014年12月
7	LH型双梁起重机	16/3t-22.5m-9.5m	安徽江淮起重运输机械有限公司	套	1	2012年	2014年12月
8	LD型单梁起重机	LD2t-13m-6.5m	安徽江淮起重运输机械有限公司	套	4	2012年	2014年12月
9	LD型单梁起重机	LD2t-11.5m-6.5m	安徽江淮起重运输机械有限公司	套	7	2012年	2014年12月
10	LD型单梁起重机	LD2t-8.5m-6.5m	安徽江淮起重运输机械有限公司	套	1	2012年	2014年12月
11	LD型单梁起重机	LD1t-11.5m-6.5m	安徽江淮起重运输机械有限公司	套	1	2012年	2014年12月
12	LD型单梁起重机	LD1t-8.5m-6.5m	安徽江淮起重运输机械有限公司	套	7	2012年	2014年12月
13	MH型半门式起重机	MH3t-8.5m-6.5m	安徽江淮起重运输机械有限公司	套	2	2012年	2014年12月
14	MH型半门式起重机	MH5t-8.5m-6.5m	安徽江淮起重运输机械有限公司	套	9	2012年	2014年12月
15	2吨龙门式起重机	非标定制	安徽江淮起重运输机械有限公司	套	5	2012年	2014年12月
16	中挖履带卷带机	非标定制	合肥市华远机电设备有限公司	套	1	2012年	2014年12月
17	空压机	螺杆式	安徽国润环境优化技术有限公司	套	2	2012年	2014年12月
18	扭力扳手、液压站	非标定制	合肥斯美特电子科技有限公司	套	1	2012年	2014年12月
19	挖掘机柔性组装生产线/含重型翻转机/重型流水线安装平台/重型暗埋传动系统/五个安装工位/电气控制系统	非标定制/单班产能1.5万辆	江苏速升自动化装备系统工程有限公司	套	1	2012年	2014年12月
20	集中供油系统设备	非标定制	太原众特电气技术有限公司	套	1	2012年	2014年12月
21	吸滤油机(上设备配套)	非标定制	太原众特电气技术有限公司	套	2	2012年	2014年12月

地址:安徽省合肥市潜山路淠河路交口帝豪大厦15楼 - 3 - 项目联系电话: 0551-64907701



由 扫描全能王 扫描创建

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	启用日期	闲置日期
22	自行葫芦输送线	非标定制	湖北三丰智能输送装备股份有限公司	套	1	2012年	2014年12月
23	抛丸清理系统	包含抛丸清理室/大件抛丸清理机(KJ3760RA)/非标定制	青岛黄河铸造机械集团有限公司	套	1	2012年	2014年12月
24	抛丸清理系统	包含抛丸清理室/上下车架抛丸清理机(KJ3760RA)/非标定制	青岛黄河铸造机械集团有限公司	套	1	2012年	2014年12月
25	抛丸清理系统	包含抛丸清理室/动臂抛丸清理机(KJ3760RA)/非标定制	青岛黄河铸造机械集团有限公司	套	1	2012年	2014年12月
26	积放链及大件涂装线设备	非标定制	无锡南方物流设备有限公司	套	1	2012年	2014年12月
27	扫地机	标准	合肥高美清洁设备有限责任公司	套	1	2012年	2014年12月
28	洗地机	标准	合肥高美清洁设备有限责任公司	套	1	2012年	2014年12月
29	变电所开关柜	10kv 负荷开关柜(HXGN15F-12)	江苏东开电气有限公司	套	5	2012年	2014年12月
30	变电所开关柜	0.4KV 低压成套	江苏东开电气有限公司	套	22	2012年	2014年12月
31	变电所变压器	SCB10-2500/10	常州华迪特种变压器有限公司	套	2	2012年	2014年12月
32	变电所变压器	SCB10-2000/10	常州华迪特种变压器有限公司	套	1	2012年	2014年12月
33	变电所变压器	SCB10-1000/10	常州华迪特种变压器有限公司	套	1	2012年	2014年12月
34	变电所变压器	SCB10-1600/10	常州华迪特种变压器有限公司	套	1	2012年	2014年12月
35	电容补偿柜	HWTSC-240Kvar	合肥华威自动化有限公司	套	1	2012年	2014年12月
36	电容补偿柜	HWTSC-240Kvar	合肥华威自动化有限公司	套	5	2012年	2014年12月
37	电容补偿柜	HWTSC-240Kvar	合肥华威自动化有限公司	套	2	2012年	2014年12月
38	电容补偿柜	HWTSC-240Kvar	合肥华威自动化有限公司	套	2	2012年	2014年12月

地址:安徽省合肥市潜山路渭河路交叉口帝豪大厦15楼

- 4 - 项目联系电话: 0551-64907701



由 扫描全能王 扫描创建

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	启用日期	闲置日期
39	65/80 用动臂钢管周转架	按图纸/非标定制	合肥新航工业模具制造有限公司	件	8	2012 年	2014 年 12 月
40	150/210 用动臂钢管周转架	按图纸/非标定制	合肥新航工业模具制造有限公司	件	8	2012 年	2014 年 12 月
41	65/80/150 用回转马达周转架	按图纸/非标定制	合肥新航工业模具制造有限公司	件	60	2012 年	2014 年 12 月
42	210 用回转马达周转架	按图纸/非标定制	合肥新航工业模具制造有限公司	件	60	2012 年	2014 年 12 月
43	65/80/150/210 用行走马达周转架	按图纸/非标定制	合肥新航工业模具制造有限公司	件	60	2012 年	2014 年 12 月
44	65 用行走马达配套垫板	按图纸/非标定制	合肥新航工业模具制造有限公司	件	24	2012 年	2014 年 12 月
45	80 用行走马达配套垫板	按图纸/非标定制	合肥新航工业模具制造有限公司	件	24	2012 年	2014 年 12 月
46	150 用行走马达配套垫板	按图纸/非标定制	合肥新航工业模具制造有限公司	件	24	2012 年	2014 年 12 月
47	150/210 用大泵周转架	按图纸/非标定制	合肥新航工业模具制造有限公司	件	30	2012 年	2014 年 12 月
48	150/210 用多路阀周转架	按图纸/非标定制	合肥新航工业模具制造有限公司	件	30	2012 年	2014 年 12 月
49	空压机	20M3	安徽国润环境优化技术有限公司	台	3	2012 年	2014 年 12 月
50	空压机	15M3	安徽国润环境优化技术有限公司	台	2	2012 年	2014 年 12 月
51	空压机	10M3	安徽国润环境优化技术有限公司	台	6	2012 年	2014 年 12 月
52	冷冻式干燥机	20M3	安徽国润环境优化技术有限公司	台	3	2012 年	2014 年 12 月
53	冷冻式干燥机	15M3	安徽国润环境优化技术有限公司	台	2	2012 年	2014 年 12 月
54	冷冻式干燥机	10M3	安徽国润环境优化技术有限公司	台	6	2012 年	2014 年 12 月
55	前过滤器	20M3	安徽国润环境优化技术有限公司	台	3	2012 年	2014 年 12 月
56	前过滤器	15M3	安徽国润环境优化技术有限公司	台	2	2012 年	2014 年 12 月

地址:安徽省合肥市潜山路渭河路交口帝豪大厦 15 楼 - 5 - 项目联系电话: 0551-64907701



序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	启用日期	闲置日期
57	前过滤器	10M3	安徽国润环境优化技术有限公司	台	6	2012年	2014年12月
58	后过滤器	20M3	安徽国润环境优化技术有限公司	台	3	2012年	2014年12月
59	后过滤器	15M3	安徽国润环境优化技术有限公司	台	2	2012年	2014年12月
60	后过滤器	10M3	安徽国润环境优化技术有限公司	台	6	2012年	2014年12月
61	储气罐	4M3	安徽国润环境优化技术有限公司	台	5	2012年	2014年12月
62	储气罐	2M3	安徽国润环境优化技术有限公司	台	1	2012年	2014年12月
63	动臂油缸组装线长19m	按图纸/非标定制	合肥国辉机械制造有限公司	套	1	2012年	2014年12月
64	水箱装配线长19m	按图纸/长非标定制	合肥国辉机械制造有限公司	套	1	2012年	2014年12月
65	配重装配线长10m	按图纸/非标定制	合肥国辉机械制造有限公司	套	1	2012年	2014年12月
66	发动机组装线长19m	按图纸/非标定制	合肥国辉机械制造有限公司	套	1	2012年	2014年12月
67	发动机组装线长19m	按图纸/非标定制	温岭市雅博输送设备有限公司	套	1	2012年	2014年12月
68	水箱装配线长19m	按图纸/非标定制	温岭市雅博输送设备有限公司	套	1	2012年	2014年12月
69	油箱装配线长18m	按图纸/非标定制	温岭市雅博输送设备有限公司	套	1	2012年	2014年12月
70	动臂油缸组装线长19m	按图纸/非标定制	温岭市雅博输送设备有限公司	套	1	2012年	2014年12月
71	配重装配线长16m	按图纸/非标定制	温岭市雅博输送设备有限公司	套	1	2012年	2014年12月
72	司机工作台组装线长30m	按图纸/非标定制	温岭市雅博输送设备有限公司	套	1	2012年	2014年12月
73	主阀架组装线长20m	按图纸/非标定制	温岭市雅博输送设备有限公司	套	1	2012年	2014年12月

地址:安徽省合肥市潜山路渭河路交口帝豪大厦15楼



序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	启用日期	闲置日期
74	车架底漆喷漆流平室/水旋	7000*6600*7900; 6000*4500*6450	无锡运通涂装设备有限公司	套	1	2012年	2014年12月
75	车架底漆烘干室/燃气	22000*4550*6450	无锡运通涂装设备有限公司	套	1	2012年	2014年12月
76	车架底漆强冷室/风冷	6000*5650*6450	无锡运通涂装设备有限公司	套	1	2012年	2014年12月
77	车架打磨室	13000*6600*6520	无锡运通涂装设备有限公司	套	1	2012年	2014年12月
78	车架中涂/面漆喷漆流平室/中途/面漆各一套、水旋	13000*6600*7900; 6000*4500*6450	无锡运通涂装设备有限公司	套	2	2012年	2014年12月
79	车架面漆烘干室	32500*4550*6450	无锡运通涂装设备有限公司	套	1	2012年	2014年12月
80	车架面漆强冷室/风冷	11000*5650*6450	无锡运通涂装设备有限公司	套	1	2012年	2014年12月
81	动臂底漆喷漆流平室/底漆一套、水旋	9000*4700*7700; 8000*3000*6650	无锡运通涂装设备有限公司	套	1	2012年	2014年12月
82	动臂中涂/面漆喷漆流平室/中途/面漆各一套、水旋	9000*4700*7700; 8000*3000*6650	无锡运通涂装设备有限公司	套	4	2012年	2014年12月
83	动臂底漆烘干室/燃气	23000*3000*4600	无锡运通涂装设备有限公司	套	1	2012年	2014年12月
84	动臂底漆强冷室/风冷	7500*3800*4600	无锡运通涂装设备有限公司	套	3	2012年	2014年12月
85	动臂打磨室	16500*4500*6450、二套	无锡运通涂装设备有限公司	套	1	2012年	2014年12月
86	动臂面漆烘干室	42000*3000*4450、二套	无锡运通涂装设备有限公司	套	1	2012年	2014年12月
87	涂装设备电控系统/含连锁接口	非标定制	无锡运通涂装设备有限公司	套	1	2012年	2014年12月
88	自动水喷淋消防系统	非标定制	无锡运通涂装设备有限公司	套	8	2012年	2014年12月
89	油漆废水处理设备	非标定制	无锡运通涂装设备有限公司	套	1	2012年	2014年12月
90	整机精饰涂装线/喷漆房设备	非标定制	无锡运通涂装设备有限公司	套	1	2012年	2014年12月



(二) 绿化工程概况

根据合肥市中级人民法院转交的熔盛机械有限公司提供的《材料目录清单》，我公司园林绿化工程师及价格鉴定师于2018年2月6日对现场绿化工程进行了现场踏勘，经现场丈量、清点，熔盛机械有限公司厂区内绿化苗木数量如下表。

熔盛机械有限公司绿化工程明细表

序号	树种	规格				数量(株或m ²)	备注
		胸径(cm)	地径(cm)	冠幅(m)	树高(m)		
1	香樟	18-20				25	
2	香樟	21-23				47	
3	香樟	24-26				37	
4	紫薇	5-7				142	
5	紫薇	7-8				213	
6	紫薇	8-10				82	
7	杜鹃绿化带				0.7	2520	面积m ² ，六年生
合计						3066	

(三) 设备基础概况

根据熔盛机械有限公司提供的《设备基础清单及图纸》，我公司造价工程师及价格鉴定师于2018年2月6日对现场设备基础工程进行了现场踏勘，经现场丈量、核对，熔盛机械有限公司厂区内设备基础主要有：熔盛机械车架抛丸清理室、大件喷漆流平烘干基础、熔盛机械大件自行葫芦输送系统基础、底漆烘干强冷地坪埋板基础、底漆喷漆室、熔盛机械动臂抛丸清理室、熔盛机械动臂输送线基础、废水处理池、韩国精密卧式加工中心基础、结构件涂装生产线基础、熔盛机械抛丸清理室、三坐标测量仪基础、双面卧式加工中心基础、挖掘壁铣专机基础、熔盛机械小挖组装线基础、中捷落地镗基础、中涂面喷漆室基础、熔盛机械中挖合装生产线基础、熔盛机械中挖上车架组装线基础、熔盛机械中挖下车架组装线基础。

(四) 熔盛机械挖掘机前期土方平衡工程及熔盛机械挖掘机项目一期厂房地磅基础工程概况

因熔盛机械有限公司未提供熔盛机械挖掘机前期土方平衡工程及熔盛机械挖掘



机项目一期厂房地磅基础工程的工程施工图纸、工程确认单、设计变更单、竣工决算图纸等相关资料，我公司造价工程师本次评估根据熔盛机械有限公司提供的《工程造价审核报告书》（报告编号：皖明珠基审字[2012]513号、192号）审计结果作为评估结果。

二、价值时点

本次评估的价值时点：根据《房地产估价规范》规定及委托方要求，本次追加评估项目的价值时点应与原《房地产估价报告》（皖中信房估字（2016）SF187-A3号）的价值时点保持一致，故本次追加评估项目的价值时点为2016年11月29日。

三、价值类型

本次估价结论所指价格是估价对象于价值时点，采用公开市场价值标准而确定的客观合理价格。

四、估价方法

（一）机器设备

对于需要评估设备现时价值的设备，根据本次评估的目的和列入评估的设备的具体情况、特点，主要采用成本法进行评估。成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本（重置成本），减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估值的一种资产评估方法；采用成本法确定的评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用其全部成本（重置成本）与成新率相乘得到的乘积作为评估值。

被评估机器设备评估值=重置成本-实体性贬值-经济性贬值-功能性贬值

或，被评估机器设备评估值=重置成本×成新率

（二）绿化工程

绿化工程：本次评估绿化苗木价格为绿化工程承包价格，即包含苗木主材、辅材、起挖、运输、移栽及养护的费用。

（三）设备基础

根据我们现场勘察及熔盛机械有限公司提供的图纸等资料情况，此次设备基础价格评估采用重置成本法。



评估价格=重置价格×成新率

重置价格为采用价值时点时的材料、配件、设备及技术和工艺等，在价值时点的国家财税制度和市场价格体系下，重新建造与估价对象中具有同等效用的全新设备基础的必要支出及应得利润；成新率根据现场勘察使用状况及建造日期综合判定。

(四)熔盛机械挖掘机前期土方平衡工程及熔盛机械挖掘机项目一期厂房地磅基础工程

因熔盛机械有限公司未提供熔盛机械挖掘机前期土方平衡工程及熔盛机械挖掘机项目一期厂房地磅基础工程的工程施工图纸、工程确认单、设计变更单、竣工决算图纸等相关资料，我公司造价工程师本次根据熔盛机械有限公司提供的《工程造价审核报告书》(报告编号：皖明珠基审字[2012]513号、192号)审计结果作为评估结果。

五、现场勘验日期

现场勘验日期为2016年8月19日至2016年11月4日期间，熔盛机械有限公司提出的《估价报告异议书》以及合肥市中级人民法院要求对估价对象厂区追加项目的现场勘验、复核日期为2018年2月6日

六、估价作业日期

补充报告的估价作业日期为2018年2月6日至2018年3月1日

七、估价报告应用有效期

本补充报告的有效期限应与皖中信房估字(2016)SF187-A3号《房地产估价报告》的使用期限一致，即本补充报告的应用有效期至2018年12月4日。

八、注意事项

- 1、本报告未考虑估价对象的市场风险、预期风险；
- 2、本报告各附件与报告书具有同等效力，不可分割对待；
- 3、本次评估结论仅为法院执行案件提供价格参考，实施变现时，但应按照国家规定采用公开、透明的处置方式，最终由市场决定成交价格；

安徽中信房地产土地资产评估有限公司

2018年3月1日

地址：安徽省合肥市潜山路渭河路交叉口帝豪大厦15楼

- 10 - 项目联系电话：0551-64907701

