

安徽瑞邦工程造价有限公司

皖瑞邦鉴定字(2018)第001号

安徽润汇禽业有限公司工程造价评估鉴定报告

合肥市中级人民法院:

我公司受贵单位(2018)皖01中委字第00300号鉴定委托,对贵院受理合肥市佳元房地产开发有限公司诉安徽润汇禽业有限公司一案所涉标的物进行工程审价。我所根据签署的鉴定委托书的内容,在检验贵院提供的有关资料基础上,结合有关政策法规及工程实际情况,依据评估鉴定规程、程序和方法,对委托评估鉴定的工程造价进行了公允的计算,现将工程造价评估鉴定结果报告如下:

一、评估鉴定工程概况:

合肥市佳元房地产开发有限公司(原告)与安徽润汇禽业有限公司(被告)追偿权纠纷一案,诉至合肥市中级人民法院。由合肥市中级人民法院司法鉴定处委托我所对涉案的“安徽润汇禽业有限公司”工程造价进行造价评估,见(2018)皖01中委字第00300号鉴定委托书。

安徽润汇禽业有限公司涉诉内容为:办公楼、钢结构厂房、屠宰车间、仓库及室外附属设施等。

二、评估鉴定目的

为合肥市中级人民法院对此案审理提供参考依据。

三、评估鉴定原则

鉴定工作遵循独立性、客观性、科学性、专业性的工作原则，严格依据国家法律和法规进行业务操作。

四、评估鉴定依据

- 1、《建筑法》、《合同法》、《招标投标法》等；
- 2、施工合同及补充合同；
- 3、经现场实地测量的数据；
- 4、2005年《安徽省建筑工程消耗量定额》；
- 5、2005年《安徽省装饰工程消耗量定额》；
- 6、2005年《安徽省安装工程消耗量定额》；
- 7、2005年《安徽省市政工程消耗量定额》；
- 8、2005年《安徽省园林绿化及仿古建筑工程消耗量定额》。
- 9、2005年《安徽省建设工程清单计价费用定额》；
- 10、施工期间《巢湖市建设工程造价与交易信息》；
- 11、其他有关资料。

五、评估鉴定程序

了解工程情况，根据鉴定委托书，搜集工程造价资料，指定鉴定计划，以合肥市中级人民法院鉴定处提供的涉案合同、其他相关资料及现场测量数据为依据，综合分析，选择计算方法，计算分析汇总，出具鉴定报告。

六、评估鉴定说明

自2018年1月2日接受合肥市中级人民法院司法鉴定处委托对安徽润汇禽业有限公司工程造价进行鉴定。我公司于2018年1月10日对该工程现场进行实地勘察和取证工作，并根据测量数据绘制图纸。具体鉴定事项说明如下：

1、工程量计算依据：施工合同、相关图集、规范、现场完成情况及现场测量数据，按《2005年安徽省建设工程消耗量定额》规定的工程量计算规则计算工程量；

2、采用的定额文件：2005年《安徽省建筑工程消耗量定额》；2005年《安徽省装饰工程消耗量定额》；2005年《安徽省安装工程消耗量定额》；2005年《安徽省市政工程消耗量定额》2005年《安徽省园林绿化及仿古建筑工程消耗量定额》。2005年《安徽省建设工程清单计价费用定额》

3、收费标准：按费用定额的相关工程类别低值。

4、材料价格的确定：

(1) 钢材、水泥、砂、石等价格按单体工程施工用材期间巢湖市建设工程造价管理站发布的《巢湖市建设工程造价》平均价计算

七、评估鉴定结果

经实施上述工程造价鉴定程序后，我所测算得2011年3月份竣工时工程造价金额：17083279.24元，参考现有市场行情截止2018年3月份按85%计算折旧后评估工程造价金额：14520787.35元

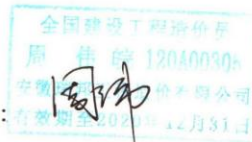
八、附件

1、鉴定委托书


- 2、安徽润汇禽业有限公司项目汇总表
- 3、单位工程造价汇总表及明细表



安徽瑞邦工程造价有限公司



鉴定人员: 

法定代表人: 



审核人员: 

报告日期: 2018年3月12日

GF-1999-0201


编号: _____

建设工程施工合同

工程名称: 安徽润汇置业有限公司

工程地点: 安徽省庐江县同山镇二龙街道

中华人民共和国建设部 制定
国家工商行政管理局

监制部门: 安徽省建设  安徽省工商行政管理局

第一部分 协议书

发包人(全称): 安徽润汇禽业有限公司

承包人(全称): 合肥中嘉诚建筑装饰工程有限公司

依照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国建筑法》及其他有关法律、行政法规,遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则,双方就本建设工程施工事项协商一致,订立本合同。

一、工程概况

工程名称: 安徽润汇禽业有限公司

工程地点: 安徽省庐江县同大镇二龙街道

工程内容: 办工楼、钢构厂房、屠宰车间、仓库;面积3108.9m²、8457.6m²、3571.2m²、3571.2m²

群体工程应附承包人承揽工程项目一览表(附件1)

工程立项批准文号: _____

资金来源: 自筹

二、工程承包范围

承包范围: 宝荣文润汇富业有限公司, 办公楼, 钢构厂房, 砖瓦厂房二幢, 工
结构水泥安装工
范围

三、合同工期

开工日期: 2010.5.29

竣工日期: 2011.3.29

合同工期总日历天数 300 天。

四、质量标准

工程质量标准: 合格

五、合同价款

金额 (大写): 贰仟陆佰捌拾玖万捌仟捌角 元 (人民币)

¥: 26898840.00 元

六、组成合同的文件

组成本合同的文件包括：

- 1、本合同协议书
- 2、中标通知书
- 3、投标书及其附件
- 4、本合同专用条款
- 5、本合同通用条款
- 6、标准、规范及有关技术文件
- 7、图纸
- 8、工程量清单
- 9、工程报价单或预算书

双方有关工程的洽商、变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分。

七、本协议书中有词语含义与本合同第二部分《通用条款》中分别

赋予它们的定义相同。

八、承包人向发包人承诺按照合同约定进行施工、竣工并在质量保修期内承担工程质量保修责任。

九、发包人向承包人承诺按照合同约定的期限和方式支付合同价款及其他应当支付的款项。

十、合同生效

合同订立时间： 2010 年 5 月 20 日

合同订立地点： 安徽润汇置业有限公司

本合同双方约定 后生效。



法定代表人 *张信明*

法定代表人 *张信明*

委托代理人:

委托代理人:

电 话:

电 话:

传 真:

传 真:

开户银行:

开户银行:

账 号:

账 号:

邮政编号:

邮政编号:

<p>工商行政管理部门鉴证:</p> <p>(鉴 证 章)</p> <p>经办人: 年 月 日</p>	<p>建设行政主管部门登记备案:</p> <p>(印 章)</p> <p>经办人: 年 月 日</p>
--	---

本工程质量保修书，由施工合同发包人、承包人双方在竣工验收前
共同签署，作为施工合同附件，其有效期限至保修期满。



法定代表人（签字）：

张俊州

2010年5月20日



法定代表人（签字）：

陈李艳

2010年5月20日

价格鉴定报告书

项目名称：对安徽润汇禽业有限公司名下位于庐江县同大镇二
龙街道的办公楼、钢构厂房、屠宰车间、仓库内物
品及机械设备进行价值鉴定

委托鉴定单位：合肥市中级人民法院

价格鉴证师：李英 朱永飞

鉴定日期：2018年1月29日—2018年2月23日

鉴定基准日：2018年2月1日

估价报告编号：皖中信评字（2018）AS-028号

安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司

价格鉴定报告书摘要

安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司接受合肥市中级人民法院的委托，根据国家关于价格鉴定的有关规定，本着独立、公正、科学、客观的原则，按照国际公允的价格鉴定方法，对贵院执行的追偿权纠纷一案中，需对安徽润汇禽业有限公司名下位于庐江县同大镇二龙街道的办公楼、钢构厂房、屠宰车间、仓库内物品和机械设备在现状利用条件下的价格进行鉴定，鉴定人员对鉴定标的实施了实地察看与核对，并做了必要的市场调查与征询，履行了公认的其他必要价格鉴定程序。据此，我们对鉴定标的在鉴定基准日的公允价值采用重置成本法进行鉴定，为法院执行案件提供参考依据。目前我们的价格鉴定工作业已结束，现谨将价格鉴定结果报告如下：

经鉴定，截止于鉴定基准日 2018 年 2 月 1 日（现场查勘日），鉴定标的价值为：

鉴定总价：RMB4323787 元，大写：人民币肆佰叁拾贰万叁仟柒佰捌拾柒元整，其中物品鉴定额为 387757 元、机械设备鉴定额为 3936030 元，具体情况详见附表-《物品评估明细表》、《机械设备评估明细表》。

本报告仅供委托方执行案件之用。价格鉴定报告使用权归委托方所有，未经委托方同意，不得向他人提供或公开。除依法需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何媒体上。

重要提示

以上内容摘自价格鉴定报告书，欲了解本鉴定项目的全面情况，应认真阅读价格鉴定报告书全文。
法定代表人（盖章）：

伟胡
印朝

注册价格鉴证师：

注册价格鉴证师：

安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司

二〇一八年二月二十三日

价格鉴定报告书

皖中信评字(2018)AS-028号

绪言

安徽中信房地产土地资产评估有限公司接受合肥市中级人民法院的委托,于2018年2月1日派出价格鉴定专业人员,根据国家有关价格鉴定的规定,本着独立、客观、公正、科学的鉴定原则,按照国际公认的价格鉴定方法,对鉴定标的进行了价格鉴定。本公司鉴定人员按照必要的鉴定程序对鉴定标的实施了实地勘察、市场调查与询证,并对其价格做出了公允反映。现将价格鉴定情况及鉴定结果报告如下:

一、价格鉴定标的

委托方: 合肥市中级人民法院

鉴定标的: 安徽润汇禽业有限公司名下位于庐江县同大镇二龙街道的办公楼、钢结构厂房、屠宰车间、仓库内物品及机械设备,具体情况详见附表-《机械设备评估明细表》、《物品评估明细表》。

二、价格鉴定目的

为法院执行案件提供参考依据。

三、价格鉴定基准日

价格鉴定基准日是2018年2月1日(现场查勘日)。

四、价格鉴定定义

价格鉴定结论所指价格是:价格鉴定标的在价格鉴定基准日,采用公开市场价值标准确定的客观合理价格。

五、价格鉴定依据

(一) 法律依据

- 1、《中华人民共和国价格法》;
- 2、《中华人民共和国物权法》;
- 3、《中华人民共和国资产评估法》。

(二) 法规、规章及规范性文件

- 1、《价格鉴定机构资质认定管理办法》国家发展改革委第32号令;

- 2、《机械工业建设项目概算及各项技术经济指标》;
- 3、其它有关法律、法规。

(三) 行为依据

安徽省合肥市中级人民法院对外委托评估委托书-(2018)皖01中委字第00047号。

(四) 取价依据

- 1、《价格鉴定机构资质认定管理办法》国家发展改革委第32号令;
- 2、市场、厂家销售商提供的信息。

六、价格鉴定方法

本次鉴定的是合肥市中级人民法院执行的追偿权纠纷一案中涉及到的安徽润汇禽业有限公司名下位于庐江县同大镇二龙街道的办公楼、钢构厂房、屠宰车位、仓库内物品和机械设备,鉴定人员根据鉴定标的的特点及鉴定目的,严格遵循价格鉴定之公开、公平、公正原则,采用重置成本法对鉴定标的进行价格测算。

七、价格鉴定过程

本项目自2018年1月29日接受委托至2018年2月23日提交价格鉴定报告,经历接受委托、现场勘察、评定估算、提交报告四个阶段:

1. 接受委托阶段:

①与委托方接洽,了解委估资产的性质、资产状况,明确鉴定目的、鉴定范围和对象;

②接受项目鉴定委托;

③拟定价格鉴定方案;

④选定鉴定基准日。

2. 现场勘察阶段:

鉴定人员会同相关人员深入现场进行实地勘察,了解委估资产数量、分布及现存之状况,并作具体勘察记录。

3. 评定估算阶段

①搜集有关法律文件等资料,针对资产的性质选择适当的鉴定方法进行评定估算,鉴定结果详细情况见技术报告。

②进行评定估算，撰写鉴定报告。

4. 撰写价格鉴定说明并提交正式价格鉴定报告书。

八、价格鉴定结论

经鉴定，截止于鉴定基准日 2018 年 2 月 1 日，合肥市中级人民法院委估资产的市场价值为：

鉴定总价：RMB4323787 元，大写：人民币肆佰叁拾贰万叁仟柒佰捌拾柒元整，其中物品鉴定额为 387757 元、机械设备鉴定额为 3936030 元，具体情况详见附表-《物品评估明细表》、《机械设备评估明细表》。

九、价格鉴定限定条件

1、本次鉴定结论是反映鉴定对象本次鉴定目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响；

2、本鉴定报告依照法律法规的有关规定发生法律效力；

3、鉴定结论的有效使用期限

根据国家现行规定，本价格鉴定报告有效期为 1 年，自报告完成日 2018 年 2 月 23 日起计算，至 2019 年 2 月 22 日止。当鉴定目的在有效期内实现时，应以鉴定结论作为价值参考依据。超过有效期，需重新进行价格鉴定。

十、声明

1、价格鉴定结论受价格鉴定报告中已载明的限定条件的限制；

2、委托方提供材料的真实性由委托方负责；

3、本价格鉴定结论仅供本次委托有效，不作它用，未经本机构同意，不得向委托方和有关当事人之外的任何单位和个人提供，结论书的全部或部分内容也不得公开发布于任何公开媒体上；

4、价格鉴定人员与价格鉴定标的没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系或偏见。

十一、价格鉴定作业日期

2018 年 1 月 29 日至 2018 年 2 月 23 日

十二、价格鉴定机构

资质名称：安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司

机构资质证书号：国 J12000020

法定代表人（盖章）：

伟胡印朝

十三、价格鉴定人员：

姓名 执业资格名称 资格证书编号 签字

李英 价格鉴证师 0007795

朱永飞 价格鉴证师 0007794



十四、报告附件

- 1、安徽省合肥市中级人民法院对外委托评估委托书-(2018)皖01中委字第00047号(复印件)；
- 2、评估机构营业执照(复印件)；
- 3、价格评估机构资质证书(复印件)；
- 4、价格评估人员资质证书(复印件)。

中信评估

安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司

二〇一八年二月二十三日

物品评估明细表

序号	名称	型号	单位	数量	备注	重置单价 (元)	重置总价 (元)	成新率	评估单价 (元)	评估总价 (元)
1	挂式空调	格力KFR-50G(50556)B1-N1	台	22		5250	115500	70%	3675	80850
2	柜式空调	格力KFR-120LW/E(12568L)A1-N1	台	1	扇叶有损坏	9200	9200	60%	5520	5520
3	柜式空调	格力KFR-120LW/E(12568L)A1-N1	台	9		9200	82800	70%	6440	57960
4	柜式空调	格力RF28W/B-N5(I)	台	2		24500	49000	70%	17150	34300
5	柜式空调	格力KFR-120L(12568L)A1-N2	台	6		9800	58800	70%	6860	41160
6	柜式空调	RF28W/B-N5	台	2		24500	49000	70%	17150	34300
7	会议桌	2m*0.4m*0.76m(h)	张	29		200	5800	75%	150	4350
8	木床	1.2m*2m	张	5		220	1100	75%	165	825
9	木皮椅 (带把手)		把	6		350	2100	75%	263	1578
10	热水器	美的F50-30G4(H)遥控	台	3		1300	3900	70%	910	2730
11	主席台	2m*0.6m*0.78m(h)	个	2		2000	4000	75%	1500	3000
12	网状办公椅		把	34		280	9520	75%	210	7140
13	电热水器	SRZ-3KW	台	3		400	1200	70%	280	840
14	班前椅		把	2		240	480	75%	180	360
15	电脑桌		张	1		150	150	75%	113	113
16	会议桌	11m*3m	张	1		9800	9800	75%	7350	7350
17	小方桌		个	1		260	260	75%	195	195

物品评估明细表

序号	名称	型号	单位	数量	备注	重置单价 (元)	重置总价 (元)	成新率	评估单价 (元)	评估总价 (元)
18	办公桌		张	1	带辅柜, 含抽屉	800	800	75%	600	600
19	单人沙发		个	4		400	1600	75%	300	1200
20	单人沙发组合		套	1	含4个单人沙发及2个茶几	1800	1800	75%	1350	1350
21	上下床		张	2		350	700	75%	263	526
22	组合柜	3.5m*0.4m*2.5m(h)	套	4		5000	20000	75%	3750	15000
23	三开门衣柜	2m*0.6m	组	2		1500	3000	75%	1125	2250
24	铁质文件柜		个	2		400	800	75%	300	600
25	不锈钢货架		个	3		200	600	75%	150	450
26	老板桌	3.5m*1.2m	张	2	含抽屉	6000	12000	75%	4500	9000
27	老板桌	3.5m*1.2m	张	2	含辅柜、抽屉	6500	13000	75%	4875	9750
28	老板椅		把	3		900	2700	75%	675	2025
29	皮质沙发组合	茶几 1.4m*0.8m*0.5m(h) 0.8m*0.8m*0.5m(h)	套	1	含1个双人沙发、2个单人沙发、2个茶几	3800	3800	75%	2850	2850
30	皮质沙发组合		套	1	含1个双人沙发、2个单人沙发	3200	3200	75%	2400	2400
31	领航舵		个	1		600	600	75%	450	450

物品评估明细表

序号	名称	型号	单位	数量	备注	重置单价(元)	重置总价(元)	成新率	评估单价(元)	评估总价(元)
32	保险柜		个	1		800	800	75%	600	600
33	鹰木雕摆件		个	1		900	900	75%	675	675
34	鹰木雕摆件		个	1		700	700	75%	525	525
35	马木雕摆件		个	1		400	400	75%	300	300
36	大花瓶		个	4		600	2400	75%	450	1800
37	鱼缸	1.8m*0.4m*1.5m(h)	个	1		3000	3000	75%	2250	2250
38	鼎		个	1		500	500	75%	375	375
39	前台接待台	6m*1.8m	套	1		3500	3500	75%	2625	2625
40	木托板	1.05*0.85m	张	130	无铭牌	35	4550	75%	26	3380
41	四人餐桌	塑料桌面	套	46	无铭牌	280	12880	75%	210	9660
42	布艺椅子标准	木质	把	11	无铭牌	220	2420	75%	165	1815
43	木质圆台高带玻璃转盘	3m/2.1m	套	1	无铭牌	3200	3200	75%	2400	2400
44	木质椅子	木质	把	87	无铭牌	135	11745	75%	101	8787
45	木质餐桌/带玻璃转盘	2.6m/1.6m	张	1	无铭牌	2600	2600	75%	1950	1950
46	双门电蒸饭柜	双门/304	套	1	银鹰	3000	3000	65%	1950	1950
47	和面机/25k钢结构	银鹰	套	1	银鹰	950	950	65%	618	618
48	304工作台	1.8*0.8m	个	4	无铭牌	1600	6400	65%	1040	4160
49	洗菜池	三斗/304	套	1	无铭牌	1200	1200	65%	780	780
50	橱柜	304	套	1	绿宝	1100	1100	65%	715	715

物品评估明细表

序号	名称	型号	单位	数量	备注	重置单价 (元)	重置总价 (元)	成新率	评估单价 (元)	评估总价 (元)
51	炒菜灶/ 煤加热	1000MM	套	3	中国京 东方	950	2850	65%	618	1854
52	炒菜灶/ 煤加热	1200MM	套	1	中国京 东方	1100	1100	65%	715	715
53	304燃气 炒菜灶	双头	套	1	无铭牌	2200	2200	65%	1430	1430
54	抽排气 扇/304	1.3m*6.3 m	米	6.3	委托加 工	1800	11340	65%	1170	7371
合计							546945			387757

中信评估

机械设备评估明细表

序号	名称	型号	单位	数量	备注	重置单价 (元)	重置总价 (元)	成新率	评估单价 (元)	评估总价 (元)
1	冷藏库	壁厚200mm、长47m*高4m*宽46m/带风幕机含室内	立方	8648	委托加工	480	4151040	75%	360	3113280
2	工作主机	92.8kw冷凝机组	套	3	并入冷藏库评估	-	-	-	-	-
3	控制及动力柜	XL-21	套	4	委托加工	6500	26000	75%	4875	19500
4	禽加工设备	含304不锈钢	套	1	南京大发禽类加工设备厂	1050000	1050000	75%	787500	787500
5	304挂钩系统		套	1	并入禽加工设备评估	-	-	-	-	-
6	拔毛系统		套	1	并入禽加工设备评估	-	-	-	-	-
7	清洗系统		套	1	并入禽加工设备评估	-	-	-	-	-
8	宰杀系统		套	1	并入禽加工设备评估	-	-	-	-	-
9	皮带输送系统		套	1	并入禽加工设备评估	-	-	-	-	-
10	不锈钢保温台	五格(304)	套	1	并入禽加工设备评估	-	-	-	-	-
11	甩干机	D1.45M	套	1	并入禽加工设备评估	-	-	-	-	-
12	环保双吸式低噪音风机系统	非标定制	套	1	合肥旺来建节能科技有限公司	21000	21000	75%	15750	15750
合计							5248040			3936030