

关于中冶枫树湾 C3 栋 1-3 层 05 号房屋 改造项目的工程造价鉴定意见

鄂寰咨报字[2020]第 159 号

武汉市经济技术开发区人民法院：

受贵院委托，我司对中冶枫树湾 C3 栋 1-3 层 05 号房屋改造项目
（以下简称本项目）的工程造价进行了鉴定。

一、基本情况

1. 委托人：武汉市经济技术开发区人民法院

2. 委托日期：2020 年 09 月 15 号

3. 委托鉴定项目及要求：对武汉市经济技术开发区中冶枫树湾
C3 栋 1-3 层 05 号房屋改造项目的工程造价进行鉴定。

4. 项目基本情况：

4.1、项目名称：中冶枫树湾 C3 栋 1-3 层 05 号房屋改造项目；

4.2、申请执行人：袁鑫；

4.3、被执行人：陈丁菱；

4.4、项目地址：武汉市经济技术开发区中冶枫树湾 C3 栋 1-3 层
05 号；

4.5、涉案工程概况：

涉案工程为武汉经济技术开发区中冶枫树湾 C3 栋/单元 1-3 层
05 号，为三层联排别墅；该房屋开发商交付之后，被执行人对房屋

进行了改造。

5. 送鉴材料:

5.1 武汉经济技术开发区人民法院转交的资料:

5.1.1、武汉经济技术开发区人民法院工作联系函（【2020】鄂 0191 执 121 号）；

5.1.2、中冶枫树湾 C3 栋/单元 1-3 层 05 号房竣工图（含改造前及改造后结构图、建筑图）。

二、案情摘要

在申请执行人袁鑫申请本案对被执行人陈丁菱名下位于武汉经济技术开发区中冶枫树湾 C3 栋/单元 1-3 层 05 号房价值进行评估过程中,经现场勘查涉案房屋存在违章搭建及房屋改造,委托人要求对房屋改造项目的工程造价进行鉴定。

三、鉴定过程

1、鉴定依据:

1.1、行为依据:

武汉经济技术开发区人民法院工作联系函（【2020】鄂 0191 执 121 号）；

1.2、政策依据:

1.2.1、《中华人民共和国合同法》；

1.2.2、《中华人民共和国民事诉讼法》；

1.2.3、《最高人民法院关于民事诉讼的若干规定》；

1.2.4、最高人民法院关于审理建设工程施工合同纠纷案件适用法律

法律若干问题的司法解释；

1.2.5、建设工程造价鉴定规范（GB/T 21262-2017）；

1.2.6、《司法鉴定程序通则》；

1.2.7、工程造价咨询业务操作指导规程（中价协[2002]第 016 号）；

1.2.8、相关工程造价的现行法律、法规及文件。

1.3、分析（计算）依据：

1.3.1、本案竣工图纸及现场实地勘察等资料；

1.3.2、《湖北省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及全费用基价表》（2018）、《湖北省通用安装工程消耗量定额及全费用基价表》（2018）；

1.3.3、2020 年 9 月 23 日现场勘验记录；

1.3.4、相关技术标准、规范、规程等；

1.3.5、2020 年 9 月《武汉市建设工程价格信息》。

2、实施过程

2.1、2020 年 9 月 21 日，收到武汉经济技术开发区人民法院工作联系函（【2020】鄂 0191 执 121 号）；

2.2、2020 年 9 月 21 日我司与委托人联系，了解案件情况；

2.3、2020 年 9 月 21 日我司发函《涉讼资产委托鉴定评估费用和鉴定风险告知书》；

2.4、2020 年 9 月 21 日我司与申请人联系，确认申请人已收到风险告知书并缴纳鉴定费用；

2.5、2020 年 9 月 21 日我司发函《鉴定人员组成通知书》；

2.6、2020 年 9 月 21 日我司发函《现场勘验通知书》；

2.7、2020 年 9 月 23 日我司会同委托人进行现场勘验，并形成现场勘验记录；

2.8、2020 年 12 月 23 日我司收到委托人邮寄的《中冶枫树湾 C3 栋/单元 1-3 层 05 号房竣工图》；

2.9、2020 年 12 月 28 日鉴定意见书形成；

2.10、2020 年 12 月 29 日至 2020 年 12 月 31 日我司内部三级审核，并打印、装订、签发鉴定意见书。

3、鉴定分析

1. 依据建设工程造价鉴定规范（GBT51262-2017），对本案鉴定事项内容事实清楚、证据充分的项目，鉴定人给出了确定性意见；

2. 关于鉴定范围：《中冶枫树湾 C3 栋/单元 1-3 层 05 号房竣工图》中房屋改造部分。

四、鉴定意见

1、中冶枫树湾 C3 栋 1-3 层 05 号房屋改造项目违章部分的建筑面积：71 平方米。

2、中冶枫树湾 C3 栋 1-3 层 05 号房屋改造项目的工程造价：

确定性意见：可确定的工程造价为 87681 元（捌万柒仟陆佰捌拾壹元）

五、鉴定说明

1. 本项目根据《中冶枫树湾 C3 栋/单元 1-3 层 05 号房竣工图》

中房屋改造部分的工程内容，进行造价鉴定。

2. 本案鉴定辅助人员有：王向阳。

附件：

- 1、鉴定意见汇总表
- 2、工程造价书
- 3、鉴定工作联系函、司法鉴定承诺函
- 4、营业执照、资质、资格证书复印件
- 5、鉴定工作底稿、勘验记录及相关资料内部存档

鉴 定 人：（签字并盖造价工程师执业章）

鉴 定 人：（签字并盖造价工程师执业章）

鉴定审核人：（签字并盖造价工程师执业章）

负 责 人（签名）：

湖北寰宇工程造价咨询有限公司

2020 年 12 月 31 日