

黑龙江育林资产评估有限责任公司
司法鉴定意见书

统一社会信用代码：91230700716670456C

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. 鉴定意见属于司法鉴定人的专业意见。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：黑龙江省伊春市伊春区前进办前卫社区亲水家园 4 号楼

第 19 户门市（邮政编码：153000）

联系电话：0458-3978133

黑龙江育林资产评估有限责任公司

司法鉴定意见书

编号：黑育林[2019]评司鉴字第 6 号



一、基本情况

委托人：黑龙江省伊春市中级人民法院执行局

承办人：耿树斌

委托鉴定事项：评估位于铁力市桃山镇桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 65 套房产的市场参考价值。

受理日期：2019 年 1 月 25 日

鉴定材料：

材料 1：鉴定委托书

材料 2：民事调解书复印件

材料 3：评估拍卖申请书

二、基本案情

依据黑龙江省伊春市中级人民法院（2018）黑 07 民初 31 号民事调解书，申请人申请评估委托书中列明的资产。

三、资料摘要

房产情况如下：

位于桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层三单元、四单元房产 65 套，

建筑面积合计：5084.95 平方米，

房屋状况：毛坯房，尚未交工。

四、鉴定过程

（一）接受委托阶段

在接受黑龙江省伊春市中级人民法院执行局委托后，即成立了资产评估鉴定工作组，并根据其评估目的、评估对象及范围、评估基准日，制定资产评估鉴定工作计划。

（二）进行现场勘查

1. 调查时间（鉴定基准日）：2019 年 1 月 28 日
2. 鉴定地点：铁力市桃山镇
3. 在场人员：法院办案人员耿树彬、张峻铭，申请人程德龙，被执行人未到场，鉴定人王玉峰、吴经伟
4. 清查核实资产：受理委托后，在对委托人提供的鉴定资料审核基础上，进行现场实物核实以及将申报内容与相关材料载明的信息核对，了解资产的存在及法律权属。对实物资产的数量和利用情况等进行现场勘查，并与委托人及相关当事人沟通，对资产状况有了客观的了解。

（三）评定估算

该阶段主要工作为：收集评估资料、确定评估方法、形成结论，具体步骤如下：

1. 司法鉴定人员应当根据委托事项具体情况收集鉴定材料，并依

法对鉴定活动中使用的资料进行核查和验证。

2. 确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。司法鉴定人根据鉴定目的、鉴定对象、价值类型、资料收集等情况, 综合选择成本法作为评估鉴定方法。

(四) 完成鉴定意见初稿

根据对鉴定意见进行汇总分析, 确认鉴定工作中有无疏忽、遗漏、缺陷事项, 鉴定意见及披露是否合理, 修改完善后编制资产评估司法鉴定意见书初稿。

(五) 内部审核

根据相关法律、行政法规、资产评估准则的规定和鉴定机构内部质量控制, 对资产评估司法鉴定意见书初稿进行内部审核后出具资产评估司法鉴定意见书。

(六) 提交司法鉴定意见书

按照要求向委托人提交司法鉴定意见书。

五、 分析说明

(一) 鉴定依据

1. 司法评估委托书;
2. 《司法鉴定程序通则》(司法部令第 132 号);
3. 《黑龙江省司法鉴定管理条例》;
4. 《中华人民共和国资产评估法》(主席令第四十六号);
5. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号);

6. 《资产评估执业准则-不动产》(中评协[2017]38号);
7. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
10. 收集的询价和取价参数等资料。

(二) 鉴定方法

根据本次鉴定目的、价值类型、鉴定对象和其现实状况、经分析整理后的鉴定资料,选取成本法。

(三) 鉴定说明

1. 委托人委托鉴定的,应当向司法鉴定机构提供真实、完整、充分的鉴定材料,并对鉴定材料的真实性、合法性负责。
2. 本次鉴定对象的法律权属证明,是依据委托方提供的鉴定委托书及民事调解书。
3. 除委托人、司法鉴定委托书中约定的其他鉴定意见使用人和法律、行政法规规定的鉴定意见使用人之外,其他任何机构和个人不能成为鉴定意见的使用人。
4. 委托人或者其他鉴定意见使用人未按照法律、行政法规规定和鉴定意见载明的使用范围使用鉴定意见的,司法鉴定机构及其司法鉴定人不承担责任。
5. 鉴定意见使用人应当正确理解鉴定意见。鉴定意见不等同于鉴定对象可实现价格,鉴定意见不应当被认为是鉴定对象可实现价

格的保证。

六、 鉴定意见

经鉴定，位于铁力市桃山镇桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 65 套房产的市场参考价值为人民币：壹仟壹佰陆拾玖万伍仟叁佰捌拾伍元整（¥11,695,385 元）。本鉴定报告有效期自鉴定基准日起一年内（即从 2019 年 1 月 28 日至 2020 年 1 月 27 日）有效。

七、 附件

1. 相关资产明细表
2. 鉴定委托书复印件
3. 鉴定对象照片
4. 司法鉴定许可证复印件
5. 司法鉴定人执业证复印件

司法鉴定人：

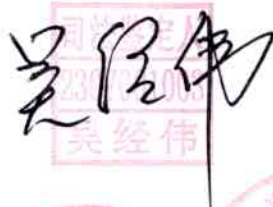
司法鉴定人签名：王玉峰

《司法鉴定人执业证》证号：2307001001



司法鉴定人签名：吴经纬

《司法鉴定人执业证》证号：2307001003



黑龙江育林资产评估有限责任公司

二〇一九年三月十一日

固定资产——房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2019年1月28日

委托人：黑龙江省伊春市中级人民法院执行局

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	帐面价值		评估价值			备注
			原值	净值	原值	成新率%	净值	
1	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 三单元301室	92.30					212,290	毛坏房、无房证。
2	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 三单元302室	91.27					209,921	毛坏房、无房证。
3	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 三单元401室	92.30					212,290	毛坏房、无房证。
4	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 三单元402室	91.27					209,921	毛坏房、无房证。
5	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 三单元501室	92.30					212,290	毛坏房、无房证。
6	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 三单元502室	91.27					209,921	毛坏房、无房证。
7	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 三单元601室	92.30					212,290	毛坏房、无房证。
8	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 三单元602室	91.27					209,921	毛坏房、无房证。
9	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 三单元701室	92.30					212,290	毛坏房、无房证。
10	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 三单元702室	91.27					209,921	毛坏房、无房证。
11	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 三单元801室	92.30					212,290	毛坏房、无房证。
12	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 三单元802室	91.27					209,921	毛坏房、无房证。
13	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 三单元1001室	92.30					212,290	毛坏房、无房证。
14	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 三单元1002室	91.27					209,921	毛坏房、无房证。
15	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 三单元1101室	92.30					212,290	毛坏房、无房证。
16	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 三单元1102室	91.27					209,921	毛坏房、无房证。
17	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 三单元1201室	92.30					212,290	毛坏房、无房证。
18	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 三单元1202室	91.27					209,921	毛坏房、无房证。
19	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 三单元1301室	92.30					212,290	毛坏房、无房证。
20	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 三单元1302室	91.27					209,921	毛坏房、无房证。
21	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 三单元1401室	92.30					212,290	毛坏房、无房证。
22	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 三单元1402室	91.27					209,921	毛坏房、无房证。

固定资产——房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2019年1月28日

委托人：黑龙江省伊春市中级人民法院执行局

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	帐面价值		评估价值			备注
			原值	净值	原值	成新率%	净值	
23	桃山林业局繁荣路西侧游路南侧桃山庄小区高层 三单元1501室	92.30					212,290	毛坯房、无房产证。
24	桃山林业局繁荣路西侧游路南侧桃山庄小区高层 三单元1502室	91.27					209,921	毛坯房、无房产证。
25	桃山林业局繁荣路西侧游路南侧桃山庄小区高层 三单元1601室	92.30					212,290	毛坯房、无房产证。
26	桃山林业局繁荣路西侧游路南侧桃山庄小区高层 三单元1602室	91.27					209,921	毛坯房、无房产证。
27	桃山林业局繁荣路西侧游路南侧桃山庄小区高层 四单元301室	69.34					159,482	毛坯房、无房产证。
28	桃山林业局繁荣路西侧游路南侧桃山庄小区高层 四单元302室	55.61					127,903	毛坯房、无房产证。
29	桃山林业局繁荣路西侧游路南侧桃山庄小区高层 四单元303室	82.63					190,049	毛坯房、无房产证。
30	桃山林业局繁荣路西侧游路南侧桃山庄小区高层 四单元401室	69.34					159,482	毛坯房、无房产证。
31	桃山林业局繁荣路西侧游路南侧桃山庄小区高层 四单元402室	55.61					127,903	毛坯房、无房产证。
32	桃山林业局繁荣路西侧游路南侧桃山庄小区高层 四单元403室	82.63					190,049	毛坯房、无房产证。
33	桃山林业局繁荣路西侧游路南侧桃山庄小区高层 四单元501室	69.34					159,482	毛坯房、无房产证。
34	桃山林业局繁荣路西侧游路南侧桃山庄小区高层 四单元502室	55.61					127,903	毛坯房、无房产证。
35	桃山林业局繁荣路西侧游路南侧桃山庄小区高层 四单元503室	82.63					190,049	毛坯房、无房产证。
36	桃山林业局繁荣路西侧游路南侧桃山庄小区高层 四单元601室	69.34					159,482	毛坯房、无房产证。
37	桃山林业局繁荣路西侧游路南侧桃山庄小区高层 四单元602室	55.61					127,903	毛坯房、无房产证。
38	桃山林业局繁荣路西侧游路南侧桃山庄小区高层 四单元603室	82.63					190,049	毛坯房、无房产证。
39	桃山林业局繁荣路西侧游路南侧桃山庄小区高层 四单元701室	69.34					159,482	毛坯房、无房产证。
40	桃山林业局繁荣路西侧游路南侧桃山庄小区高层 四单元702室	55.61					127,903	毛坯房、无房产证。
41	桃山林业局繁荣路西侧游路南侧桃山庄小区高层 四单元703室	82.63					190,049	毛坯房、无房产证。
42	桃山林业局繁荣路西侧游路南侧桃山庄小区高层 四单元801室	69.34					159,482	毛坯房、无房产证。
43	桃山林业局繁荣路西侧游路南侧桃山庄小区高层 四单元802室	55.61					127,903	毛坯房、无房产证。
44	桃山林业局繁荣路西侧游路南侧桃山庄小区高层 四单元803室	82.63					190,049	毛坯房、无房产证。

固定资产——房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2019年1月28日

委托人：黑龙江省伊春市中级人民法院执行局

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	帐面价值		评估价值			备注
			原值	净值	原值	成新率%	净值	
45	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 四单元1001室	69.34					159,482	毛坯房、无房产证。
46	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 四单元1002室	55.61					127,903	毛坯房、无房产证。
47	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 四单元1003室	82.63					190,049	毛坯房、无房产证。
48	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 四单元1101室	69.34					159,482	毛坯房、无房产证。
49	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 四单元1102室	55.61					127,903	毛坯房、无房产证。
50	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 四单元1103室	82.63					190,049	毛坯房、无房产证。
51	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 四单元1201室	69.34					159,482	毛坯房、无房产证。
52	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 四单元1202室	55.61					127,903	毛坯房、无房产证。
53	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 四单元1203室	82.63					190,049	毛坯房、无房产证。
54	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 四单元1301室	69.34					159,482	毛坯房、无房产证。
55	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 四单元1302室	55.61					127,903	毛坯房、无房产证。
56	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 四单元1303室	82.63					190,049	毛坯房、无房产证。
57	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 四单元1401室	69.34					159,482	毛坯房、无房产证。
58	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 四单元1402室	55.61					127,903	毛坯房、无房产证。
59	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 四单元1403室	82.63					190,049	毛坯房、无房产证。
60	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 四单元1501室	69.34					159,482	毛坯房、无房产证。
61	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 四单元1502室	55.61					127,903	毛坯房、无房产证。
62	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 四单元1503室	82.63					190,049	毛坯房、无房产证。
63	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 四单元1601室	69.34					159,482	毛坯房、无房产证。
64	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 四单元1602室	55.61					127,903	毛坯房、无房产证。
65	桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层 四单元1603室	82.63					190,049	毛坯房、无房产证。
	合计	5,084.95					11,695,385	

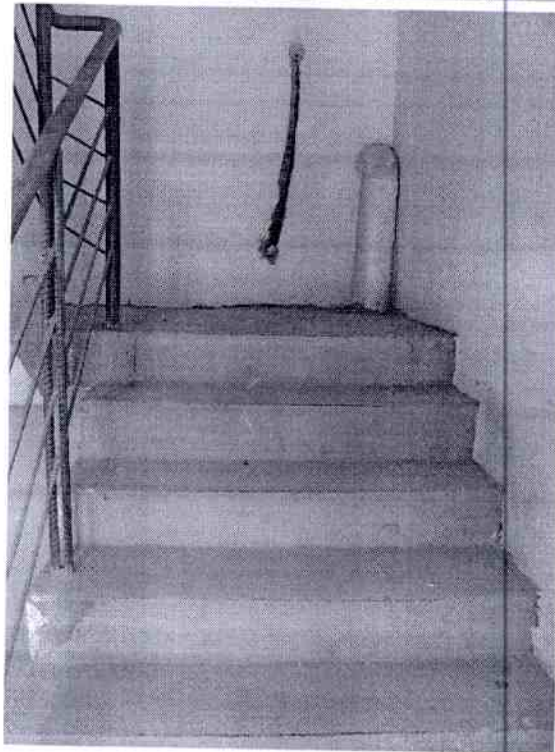
编制单位：黑龙江育林资产评估有限责任公司

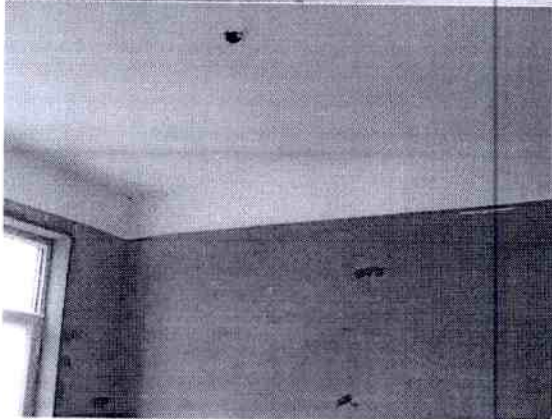
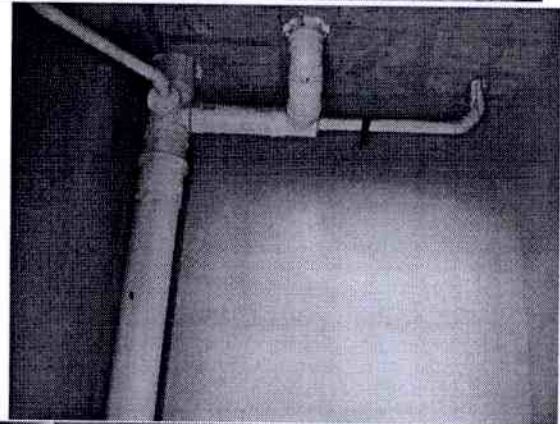
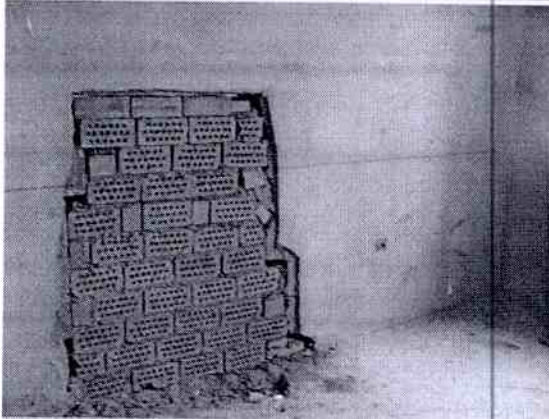
同意材料公司评估

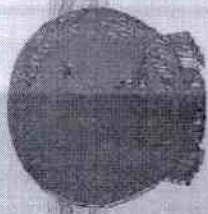
2019.1.25

鉴定委托书

委托单位	执行局	委托人	耿树斌	委托日期	2019.1.18
被鉴定主体	被执行人伊春市城鑫旅游开发有限公司 66套房产	性别		年龄	
单位		联系电话			
简要案情	本院(2018)黑07民初31号民事调解书,被告伊春市城鑫旅游开发有限公司、杨瞿东给付原告程德龙本息1527.30万元。				
鉴定要求	评估被执行人伊春市城鑫旅游开发有限公司、杨瞿东开发的位于桃山林业局繁荣路西旅游路南侧桃山庄小区高层66套房产。根据案情需要5户房屋鉴定出一个评估报告。三层10层,1100平方楼梯房出一个评估报告。 耿树斌				
附卷材料	调解书 一份 评估申请书 一份	经办人		领导批示	







中华人民共和国
司法鉴定许可证 (正本)

机构名称: 黑龙江森林资产评估有限责任公司 统一社会信用代码: 91230700716670454E

法定代表人: 王玉峰

机构负责人: 王玉峰

机构住所: 黑龙江省伊春市伊春区前进办前进社区永家花园4号楼第19号门市

业务范围: 资产评估鉴定

首次获准登记日期: 2016-10-12



颁证机关:

有效期限: 2016年10月12日至 2021年10月11日 颁证日期: 2018-5-23

中华人民共和国司法部监制

本证是司法鉴定人依法获
准从事司法鉴定业务的有效证
件。持证人从事司法鉴定活动
时，请司法机关和有关单位、
个人予以协助。

中华人民共和国司法部



中华人民共和国 司法鉴定人执业证

中华人民共和国司法部监制

执业机构：黑龙江育林资产评估有限责任公司

专业技术职称：机械工程师

行业执业资格：资产评估师

执业范围：资产评估鉴定



有效期：2016年10月12日至2021年10月11日

首次获准登记日期：2016年10月12日

颁证机关：黑龙江省司法厅

颁证日期：2017年12月5日



姓名：王玉峰

性别：男

执业证号：2307001001（备案）

身份证号码：230206197410190710

本证是司法鉴定人依法获
准从事司法鉴定业务的有效证
件。持证人从事司法鉴定活动
时，请司法机关和有关单位、
个人予以协助。

中华人民共和国司法部



中华人民共和国 司法鉴定人执业证

中华人民共和国司法部监制

执业机构：黑龙江育林资产评估有限责任公司

专业技术职称：机械工程师

行业执业资格：资产评估师

执业范围：资产评估鉴定



有效期：2016年10月12日至2021年10月11日

首次获准登记日期：2016年10月12日

颁证机关：黑龙江省司法厅

颁证日期：2017年12月5日



姓名：吴经纬

性别：男

执业证号：2307001003（备案）

身份证号码：230709196509160011

