

黑龙江德中诚资产评估有限公司  
司法鉴定意见书

统一社会信用代码：912301995984545673

# 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：哈尔滨市南岗区长江路 380 号宏洋大厦 1405 室(邮政编码：

150090)

联系电话：0451-55133813

# 黑龙江德中诚资产评估有限公司

## 司法鉴定意见书

编号：黑德中诚(2019)评司鉴字第019号



### 一、基本情况

委托人：肇东市人民法院

承办人：刘德来

委托鉴定事项：对位于肇东市五里明镇五里明村一委的房屋进行价格鉴定。

受理日期：2019年1月25日

鉴定材料：

材料1：《肇东市人民法院司法鉴定委托书》-（2019）肇法技综字第9号；

材料2：《黑龙江省肇东市人民法院民事裁定书》-（2019）黑1282民特1号复印件；

材料3：《集体建设用地使用证》-肇集建（胜91）字第200号复印件；

材料4：现场勘察记录等资料。

### 二、基本案情

被执行人周永全应给付申请执行人于海凤人民币474,445.00元。

### 三、资料摘要

房地产情况如下：

土地使用者：赵国顺（此为证载，实际已卖给周永全）

地址：五里明镇五里明村一委

地号：235

土地类别：住宅用地

用地面积：1352.96 m<sup>2</sup>

其中：建筑占地：81.78 m<sup>2</sup>

用途：住宅

四至：东：张树军；西：坑；南：赵树民；北：道

#### 四、鉴定过程

##### （一）接受委托阶段

在接受肇东市人民法院的委托后，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）进行现场调查

1. 调查时间（鉴定基准日）：2019年3月8日

2. 鉴定地点：五里明镇五里明村一委

3. 在场人员：委托人刘德来，申请人于海凤，被申请人周永全，鉴定人全景饶、崔岩

4. 鉴定对象基本情况

（1）根据委托人提供的《集体建设用地使用证》-肇集建（胜91）字第200号复印件记载，土地使用者为赵国顺（此为证载，实际

已卖给周永全)。

## (2) 鉴定对象:

①. 有证载部分: 外墙面贴砖, 塑钢窗, 防盗进户门。房屋总层数为 1 层, 所在层为 1 层。鉴定对象内部方厅地面铺地砖、墙面及天棚塑料扣板, 卧室地面铺地砖、墙面及天棚塑料扣板、木门, 厨房地面铺地砖、墙面瓷片到顶、天棚塑料扣板、木门, 卫生间地面铺地砖、墙面瓷片到顶、天棚塑料扣板、拉门。

## ②. 无证载部分:

a. 带装修部分: 外墙贴砖, 塑钢窗, 防盗进户门。房屋总层数为 1 层, 所在层为 1 层。鉴定对象内部方厅地面铺地砖、墙面及天棚塑料扣板, 厨房地面铺地砖、墙面瓷片到顶、天棚塑料扣板、拉门。

b. 车库部分: 外墙贴砖, 塑钢窗, 卷帘车库门。房屋总层数为 1 层, 所在层为 1 层。鉴定对象内部水泥地面、墙面刷白、天棚彩钢板。

c. 无装修部分: 该部分面积较大, 实际用途为猪圈, 外墙毛坯, 塑钢窗, 防盗进户门。房屋总层数为 1 层, 所在层为 1 层。鉴定对象内部地面、墙面为毛坯, 天棚钢架、单层白钢。

5. 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权证、文件载明的信息核对, 了解资产的存在及法律权属。对实物资产的数量、质量、分布、运行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、全面、充分的了解。

## (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资料，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：本次鉴定资产采用成本法。

3. 鉴定对象进行评定、估算，形成鉴定意见。

#### （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（及委托审核部门）提交司法鉴定意见书。

### 五、分析说明

#### （一）鉴定依据

1. 《肇东市人民法院司法鉴定委托书》-（2019）肇法技综字第9号；

2. 《黑龙江省肇东市人民法院民事裁定书》-（2019）黑1282民特1号复印件；

3. 《集体土地建设用地使用证》-肇集建（胜91）字第200号复

印件；

4. 《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；
5. 《黑龙江省司法鉴定管理条例》；
6. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号）；
8. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）；
9. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号）；
10. 《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第五十号）；
11. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
12. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
15. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
16. 技术资料及收集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、鉴定对象类型和其现实状况、经分析整理后的鉴定资料，本次鉴定资产采用成本法。

## （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，是依据委托人提供的《集体土地建设用地使用证》-肇集建（胜91）字第200号复印件。

3. 除委托人、司法鉴定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对鉴定对象可实现价格的保证。

6. 本次鉴定结论为市场价值参考意见，鉴定过程中未考虑鉴定对象可能存在的应缴纳或欠缴的税费等对资产价值的影响；未考虑鉴定对象租赁、他项权利等因素对资产价值的影响；未考虑资产过户、拍卖等相关费用。

7. 我们仅对鉴定对象作一般性的查看，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有内在缺陷，本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为前提。

8. 本次鉴定房屋建筑面积由委托人、申请人及评估公司共同测量，如面积实际交易中存在误差，应在鉴定报告里做相应调整。



## 六、鉴定意见

经鉴定，位于肇东市五里明镇五里明村一委的房屋，基准日 2019 年 3 月 8 日的市场价值人民币取整为：肆拾柒万捌仟贰佰元整（¥478,200.00 元）。本鉴定报告有效期自鉴定基准日起一年内有效（即从 2019 年 3 月 8 日至 2020 年 3 月 7 日）。

## 七、附件

1. 《肇东市人民法院司法鉴定委托书》-（2019）肇法技综字第 9 号复印件
2. 鉴定对象区位地图
3. 鉴定对象照片
4. 鉴定机构相关证照复印件及鉴定人证照复印件  
（以下无正文）

(本页无正文)

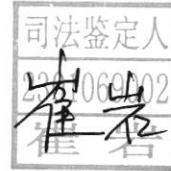
司法鉴定人：

姓名：全景饶 (签名并盖章)



《司法鉴定人执业证》证号：2301069001

姓名：崔岩 (签名并盖章)



《司法鉴定人执业证》证号：2301069002

