

黑龙江嘉泰资产评估有限公司  
司法鉴定意见书

统一社会信用代码：912306020832438242

# 黑龙江嘉泰资产评估有限公司

## 司法鉴定意见书

编号：黑嘉泰（2019）评司鉴字25号



### 一、基本情况

委托人：肇东市人民法院

承办人：林东余

委托鉴定事项：对位于肇东市金隆城小区6号楼4单元1102室、1202室、1402室、1502室、1702室的房屋予以价格鉴定。

受理日期：2019年7月12日

鉴定材料：

材料1：司法鉴定委托书

材料2：《肇东市不动产查档证明》复印件

材料3：现场勘查记录等

### 二、基本案情

被执行人黑龙江金隆城房地产开发有限公司应给付申请执行人黑龙江省大东建筑工程有限公司工程款人民币1,128,541.35元。

### 三、资料摘要

肇东市金隆城小区6号楼4单元1102室，所在楼层为11/17层，混合结构，建筑面积92.19平方米，室内毛坯；金隆城小区6号楼4单元1202室，所在楼层为12/17层，混合结构，建筑面积92.19平方米，室内毛坯；金隆城小区6号楼4单元1402室，所在楼层为14/17层，混合结构，建筑面积92.19平方米，室内毛坯；金隆城小区6号楼4单元1502

室，所在楼层为 15/17 层，混合结构，建筑面积 92.19 平方米，室内毛坯；金隆城小区 6 号楼 4 单元 1702 室，所在楼层为 7/17 层，混合结构，建筑面积 92.19 平方米，室内毛坯。

## **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 7 月 22 日。

2. 鉴定地点：肇东市金隆城小区 6 号楼。

3. 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包括市场法、收益法和成本法三种基本方

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。

## 六、鉴定意见

经鉴定,对位于肇东市金隆城小区6号楼4单元1102室、1202室、1402室、1502室、1702室的房产在鉴定基准日2019年7月22日的市场价值为人民币:壹佰伍拾柒万肆仟零伍拾贰元整(¥1,574,052.00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7月22日至2020年7月21日)。

## 七、附件

1. 评估明细表 1-3 页
2. 司法鉴定委托书复印件
3. 鉴定对象资料复印件
4. 鉴定对象照片
5. 司法鉴定许可证复印件及司法鉴定人执业证复印件

司法鉴定人：

尹丽荣

《司法鉴定人执业证》证号：2306002002

王忠刚

《司法鉴定人执业证》证号：2306002003



2019年7月31日

## 固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2019年7月22日

表4-6-1

委托单位：肇东市人民法院

金额单位：人民币元

序号	不动产单元号	房地产权利人名称	房产（建筑物）名称	建筑结构	建筑面积(m <sup>2</sup> )	现用途	本单位占第几层	详细座落地址	账面价值			评估价值			备注	
									原值	净值	净额	原值	成新率%	净值		
1	231282 004015 GB00023 F00010123	黑龙江金隆城房地产开发有限公司	肇东市北十三街金隆城小区B区6号楼4单元1102室	混合	92.19	住宅	11/17	肇东市北十三街金隆城小区B区6号楼4单元1102室							317,963.00	
2	231282 004015 GB00023 F00010134	黑龙江金隆城房地产开发有限公司	肇东市北十三街金隆城小区B区6号楼4单元1202室	混合	92.19	住宅	12/17	肇东市北十三街金隆城小区B区6号楼4单元1202室							322,573.00	
3	231282 004015 GB00023 F00010156	黑龙江金隆城房地产开发有限公司	肇东市北十三街金隆城小区B区6号楼4单元1402室	混合	87.81	住宅	14/17	肇东市北十三街金隆城小区B区6号楼4单元1402室							316,028.00	
4	231282 004015 GB00023 F00010167	黑龙江金隆城房地产开发有限公司	肇东市北十三街金隆城小区B区6号楼4单元1502室	混合	92.19	住宅	15/17	肇东市北十三街金隆城小区B区6号楼4单元1502室							336,401.00	
5	231282 004015 GB00023 F00010189	黑龙江金隆城房地产开发有限公司	肇东市北十三街金隆城小区B区6号楼4单元1702室	混合	92.19	住宅	17/17	肇东市北十三街金隆城小区B区6号楼4单元1702室							281,087.00	
房屋建筑物合计						456.57				-	-	-	-		1,574,052.00	