

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2020年 6 月 16 日

表4-6-1
金额单位：人民币元

被鉴定资产：黑龙江省九三管理局局直供热5号楼3单元602室

序号	权证编号	建筑物名称	建筑物坐落	结构	建成年月	计量单位	建筑 面积/容积	评估价值			评估单价 (元/m ²)	备注	
								原值	成新率%	净值			
1		602室	供热5号楼3单元602室	混合	2011	m ²	79.74	151,510.00		151,510.00	1900		
合 计								79.74	151,510.00		151,510.00		



评估人员：侯军 闫洪民

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 司法鉴定人执业证

中华人民共和国司法部

中华人民共和国司法部监制

执业机构：哈尔滨信合资产评估有限公司

专业技术职务：

行业执业资格：注册资产评估师

执业范围：资产评估鉴定



姓 名： 闫洪民

性 别： 男

执业证号： 2301061002（备案）

身份证号码： 230183197602030217

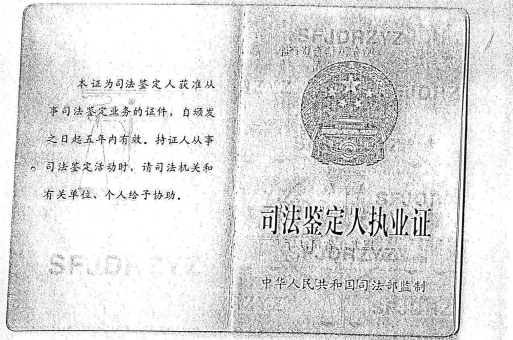


有效期：2017年1月16日至2022年1月15日

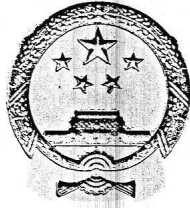
首次获准登记日期：2016年1月16日

颁证机关：黑龙江省司法厅

颁证日期：2017年11月27日



中华人民共和国司法部监制



营业执照

统一社会信用代码 91230110793095782N

名 称	哈尔滨信合资产评估有限公司
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	哈尔滨市香坊区和平路66号创展国际B区1003室
法定代表人	侯军
注册 资 本	壹佰万圆整
成 立 日 期	2007年03月09日
营 业 期 限	长期
经 营 范 围	按资质证书核定范围从事资产评估及资产评估咨询。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

请于每年1月1日至6月30日登陆全国企业信用信息公示系统(黑龙江) gsxt.hljaic.gov.cn报送年度报告, 逾期不报将列入经营异常名录。

2018年02月05日

房屋权属登记审批书

登记种类：
 初始登记 转移登记
 变更登记 注销登记
 登记日期：2012 年 7 月 2 日

收件号码NO: 201207020002

权证号: 60000694

产籍号: 231506009111003000101005

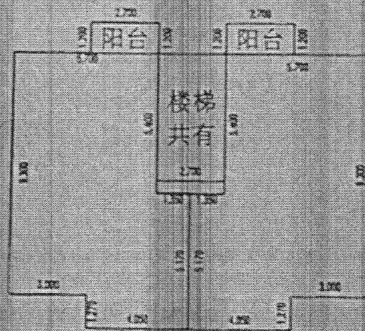
房屋所有人: 宋国							
房屋座落	九三分局局直十区18栋3单元602室						
档案编号	20120694						
房屋产权人	权证号						
房屋状况							
幢号	房号	结构	层数	层次	建成年份	设计用途	建筑面积
0030	0010100 5	混合结构	6	6	2011	住宅	79.74
东	南	西	北	产权来源		买卖	
四至	东	南	西	北	朝向		南
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	
共有权情况摘要							
共有人	共有权份额		共有权证号				
			房	共有第	号		
			房	共有第	号		
			房	共有第	号		
初审意见	产权来源清楚, 提交证件有效, 同意登记。						
					初审人: 韩广园	初审日期: 2012-7-2	
审核意见	权属清楚, 证件真实有效, 同意登记。						
					审核人: 王圣强	审核日期: 2012-7-3	
审批意见	权属清楚, 证件真实有效, 予以确权。						
					审批人: 王圣强	审批日期: 2012-7-3	
发证日期	填证人	王圣强	填证日期	2012-7-12	收费标准	登记费	80.00
	核费人	王圣强	核费日期	2012-7-11		工本费	0.00
	领证人	宋国	领证日期	2012年8月20日		交易手续费	80.00
	归档人	韩广园	归档日期	2012-7-11		合计	80.00

房产分户图

丘号		结构	混合	室内建筑面积 m ²	66.66
幢号		层数	06	共有分摊面积 m ²	13.08
户号	262	层次	06	产权面积 m ²	79.74
产权人	坐落 九三分局直供热综合楼5号楼				



黑龙江农垦汇达房地产测绘有限公司



比例尺 1:200

房权证 房址字第 60000694 号

房屋所有权人	家庭		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	分里第壹街九三管理局第五十区18栋3单元602室		
登记时间	2012-7-11		
房屋性质	商品房		
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	总建筑面积 (㎡)	其他
	6/6	79.74	66.66
土地状况	地号	土地取得取得方式	土地使用年限
			年 止

附 记
证件齐全, 定于2011年.

填发单位 (盖章)

2日，月息16厘，利息19200元。利息19200元直接从本金100000元中扣除。四被告实际借款80800元。当时还约定用宋国的单独所有住宅楼做抵押，未办理房产抵押登记。借款到期后经原告催要，四被告未返还借款也未支付利息。

本院认为，原告宋光爱向四被告提供了借款80800元，原告宋光爱与四被告签订的协议依法成立，合法有效。四被告应当按照协议的约定返还借款并支付利息，四被告未按照约定期限返还借款，并支付利息，构成违约。原告宋光爱要求四被告返还借款本金80800元，并支付利息54896元的诉讼请求符合法律规定，本院予以支持。依照《中华人民共和国合同法》第二百一十条、第二百零六条、第二百零七条、第二百零八条，《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第二十六条第一款、第二十九条第二款（二）项，《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条之规定，判决如下：

一、沈艳、岳秀斌、宋国、吴亚杰向宋光爱返还借款80800元，并支付利息54896元，合计135696元，于本判决生效之日起十日内履行完毕；

二、沈艳、岳秀斌、宋国、吴亚杰承担连带给付责任。

如果未按本判决指定的期间履行给付金钱义务，应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费3013元，保全费1020元，公告费560元，由沈

秀斌经传票传唤无正当理由拒不到庭参加诉讼。被告宋国、吴亚杰经公告送达开庭传票，未到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

宋光爱向本院提出诉讼请求：1. 依法判令四被告连带给付借款：本金 100 000 元，利息 41 117 元，合计 141 117 元。2、案件受理费由四被告承担。诉讼过程中宋光爱变更诉讼请求为：要求四被告连带给付本金 80 800 元，利息 54 896 元（按月息 16 厘，自 2015 年 4 月 3 日起至 2018 年 10 月 17 日止），合计 135 696 元。事实和理由：2015 年 4 月 3 日，四被告向原告借款 100 000 元，约定借款日期从 2015 年 4 月 3 日至 2016 年 4 月 2 日，月息 16 厘，四被告给原告出具借据一张。当时还约定用宋国的单独所有住宅做抵押，房屋坐落九三局直十区 18 栋 3 单元 602 室，建筑面积 79.94 平方米。如到期不还此房归宋光爱所有。2015 年 4 月 3 日至 2016 年 4 月 2 日的利息被告已经给付，2016 年 4 月 3 日至 2017 年 4 月 2 日利息被告没有给现金，给原告出具借据一张，被告没有按期还款。原告多次找四被告协商未果，故诉至贵院。

被告沈艳、岳秀斌、宋国、吴亚杰未作答辩。

原告围绕诉讼请求依法提交了证据。本院经审理认定证据和事实如下：原告提交的借款协议、通话录音，具有真实性、合法性，与证明的问题具有关联性，本院予以采信。2015 年 4 月 3 日，原告与四被告签订书面借款协议一份，协议约定，四被告从原告处借款 100 000 元，借款期限自 2015 年 4 月 3 日至 2016 年 4 月

黑龙江省九三农垦法院

民事判决书

(2018)黑8104民初406号

原告：宋光爱，男，1945年10月17日出生，汉族，退休职工，住黑龙江省嫩江县九三农垦社区南苑小区A3号楼4单元202室。

被告：沈艳，女，1982年2月27日出生，汉族，无职业，住黑龙江省嫩江县九三局直山河路13号。

被告：岳秀斌，男，1977年11月23日出生，汉族，无职业，住黑龙江省嫩江县九三局直山河路13号。

被告：宋国，男，1969年5月20日出生，汉族，无职业，住黑龙江省嫩江县九三农垦社区供热5号楼3单元602室。

被告：吴亚杰，女，1980年1月25日出生，汉族，无职业，住黑龙江省嫩江县九三农垦社区供热5号楼3单元602室。

原告宋光爱与被告沈艳、岳秀斌、宋国、吴亚杰民间借贷纠纷一案中，本院于2018年6月11日立案后，依法适用普通程序，公开开庭进行了审理。原告宋光爱到庭参加诉讼。被告沈艳、岳

执行案件立案登记表

立案登记情况		(2019)黑8110执152号		
案由：民间借贷纠纷		收到材料日期：2019年04月05日		
案件来源：申请执行人申请		立案日期：2019年04月08日		
执行依据种类：人民法院作出具有执行内容的民事案件生效调解书		执行标的（金钱）：140289.00 元		
执行依据文号：(2018)黑8104民初406号民事判决书		执行依据生效日期：2017年03月06日		
作出执行依据单位：九三人民法院		委托单位/移交单位：		
执行标的（财产权益）：		执行标的（动产）：		
执行标的（行为）：		执行标的（不动产）：		
执行主体基本情况				
法律地位	姓名或单位名称	地址	联系电话	邮政编码
申请人	宋光爱	九三南苑小区A3号楼4单元202室	18804568068	
被执行人	岳秀斌	九三局直山河路13号	18245663870、 15945623377	
被执行人	沈艳	九三局直山河路13号	13284563377	
被执行人	宋国	九三供热五号楼3单元602	15384759381	
被执行人	吴雅杰	九三供热五号楼3单元602	13039539358	
立案 登记 意见	拟决定立案			
	建议立案	立案人：郑晓翠	审查日期：2019年04月05日	
立案 审批 意见	立案			
	立案	审批人：潘庆敏	审批日期：2019年04月05日	
应收执行费：2004.00 元	预交日期：	预交执行费：	实收执行费： 元	
缓交： <input type="checkbox"/> 减交： <input type="checkbox"/> 免交： <input type="checkbox"/>		减交金额： 元		
司法救助救济对象	司法救助救济类型			
收案统计在 法综26表、法综31表、法综35表				
备注				
承办人： 审判长或庭长： 合议庭成员： 书记员：				

黑龙江省农垦中级法院 司法鉴定委托书

鉴定机构编号:2301061

法院委托编号: (2020)黑农技评字第 45 号

委托人	黑龙江省农垦中级法院技术室	联系电话	0451-55193176
承办人	吴兴波 16536718111	联系地址	九三人民法院
司法鉴定机构	名称:哈尔滨信合资产评估有限公司 地址:哈尔滨市香坊区和平路 66 号创展国际 B 区 1003 室 联系人:侯军 邮编:150040 联系电话:0451-82284146		
鉴定申请人	宋光爱	联系电话	
鉴定被申请人	岳秀斌、沈艳	联系电话	
委托鉴定事项	申请对被执行人已经抵押登记的房产进行评估鉴定。		
是否属于重新鉴定			
鉴定用途	执行需要		
与鉴定有关的基本案情	详见司法鉴定申请登记表		
鉴定材料	司法鉴定申请登记表		
其他需要说明的事项	按规定联系承办案件法官: 通知鉴定申请人预缴鉴定费、通知双方当事人进行勘验现场、提供评估相关材料等。		
委托人: (承办人签名或者盖章) 2020 年 6 月 11 日	司法鉴定机构: (签名、盖章) 年 月 日		

黑龙江省九三人民法院 司法鉴定委托书

鉴定机构编号:

法院委托编号:

委托人	黑龙江省九三法院	联系电话	0456-7881100
联系地址	黑龙江省九三法院 西里	承办人	吴三平
司法鉴定机构	哈尔滨信合资产评估有限公司		
委托鉴定事项	评估被执行人房产、车辆、家具等财产价值。		
是否属于重新鉴定	否		
鉴定用途	执行案件		
与鉴定有关的基本案情	被执行人未按时履行生效法律文书确定的义务，申请执行人申请对其抵押的房产、车辆、家具等财产进行评估。		
鉴定材料			
其他需要说明的事项			
委托人： (承办人签名或者盖章)	吴三平		司法鉴定机构： (签名、盖章)
			年 月 日

3000

司法鉴定申请登记表

鉴定内容	人身 <input type="checkbox"/>	委托部门	刑庭 <input type="checkbox"/>
	精神病 <input type="checkbox"/>		民庭 <input type="checkbox"/>
	痕迹物证 <input type="checkbox"/>		行政庭 <input type="checkbox"/>
	资产评估 <input checked="" type="checkbox"/>		执行局 <input checked="" type="checkbox"/>
	工程评估 <input type="checkbox"/>		法庭 <input type="checkbox"/>
	审计 <input type="checkbox"/>		其它 <input type="checkbox"/>
	拍卖 <input type="checkbox"/>		
	其它 <input type="checkbox"/>		
案件案号	2019年8月10日第5号		
原告(申请执行人)	宋克爱		鉴定申请人 <input checked="" type="checkbox"/>
被告(被执行人)	宋国、宋雅杰		鉴定申请人 <input type="checkbox"/>
委托案件案情简介	申请人依据生效法律文书要求被执行人履行给付义务，被执行人未按时履行给付义务，申请人遂向法院申请强制执行，法院受理后依法查封被执行人名下房产。		
申请理由		申请时间	2019.12.14
申请内容	评估抵押房产价值。		
主审(办)法官意见	签名: 宋国 2019年12月14日		
合议庭意见	签名: 宋国、陈贵斌 2019年12月14日		
主管院长意见	同意评估 签名: 宋国 2019年12月14日		

- 一、司法鉴定委托书；
- 二、黑龙江省九三人民法院立案登记表；
- 三、黑龙江省九三人民法院民事判决书复印件；
- 四、房屋所有权证复印件。
- 五、评估机构营业执照复印件；
- 六、评估机构司法鉴定许可证复印件；
- 七、司法鉴定人证书复印件；
- 八、委托鉴定资产照片；
- 九、资产评估结果明细表。

司法鉴定人： 侯 军
执业证证号： 2301061001



司法鉴定人： 闫洪民
执业证证号： 2301061002



(三) 鉴定方法

依据本次司法鉴定目的、委鉴资产类型和其自身状况，根据国家关于司法鉴定、资产评估的法律法规，遵循司法鉴定的工作原则及经济原则，本次对房屋的价值鉴定采用市场比较法。

(四) 鉴定说明

1、本结论只供黑龙江省九三人民法院在办理此案时使用，任何单位和个人不得改变此结论的使用目的；

2、本结论鉴定基准日为 2020 年 6 月 16 日，自鉴定基准日起一年内有效（即从 2020 年 6 月 16 日至 2021 年 6 月 15 日有效）；

3、本次鉴定资产范围以《司法鉴定委托书》为限，房屋建筑面积依据房屋所有权证复印件记载为准，本次鉴定不是对相关数据的确认，如实际资产相关数据与鉴定资产不符，不可直接使用本鉴定报告所确定的鉴定价值，应按本次鉴定单价及鉴定方法对鉴定价值进行调整。

4、本鉴定结论仅为案件承办单位办理案件提供参考；

5、本次鉴定中，未考虑未来处置风险、国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房产价值的影响，也没有考虑特殊交易方式下的交易价格等对鉴定价值的影响；

六、鉴定意见

鉴定基准日 2020 年 6 月 15 日，委托鉴定的黑龙江省九三管理局供热 5 号楼 3 单元 602 室（详见评估明细表）房产的市场价值为（人民币）壹拾伍万壹仟伍佰壹拾元整（¥151,510.00 元）。

七、附件

砖，卧室铺地板，上下水，照明电，室内卫生间，集中供热，厨房、卫生间墙面磁砖到顶，卫生间马桶、手盆、电热水器齐备，厨房板材厨柜，烟机，坡屋面彩钢防水，一部步行梯，人造石材踏面，不锈钢扶手。鉴定基准日房屋为出租状态。

委鉴房产建筑面积依据房屋所有权证复印件记载为准。

（二）鉴定依据

- 1、司法鉴定委托书；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》（2016年07月02日，中华人民共和国主席令第46号，十二届全国人大常委会第二十一次会议通过）；
- 3、《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；
- 4、《黑龙江省司法鉴定管理条例》（2015年10月22日，黑龙江省第十二届人大常委会第二十二次会议通过）；
- 5、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令十届第六十二号）
- 6、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》；
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日中华人民共和国主席令29号）；
- 8、《中华人民共和国土地管理法》（1998年7月5日中华人民共和国主席令8号）；
- 9、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 10、有关司法鉴定的其他规定和有关管理办法、条例等；
- 11、鉴定人员现场勘察，调查所获取的基础资料。

本鉴定机构接受委托，鉴定人员初步了解委鉴资产的有关情况，明确鉴定目的和鉴定对象及范围，选定鉴定基准日，拟定此次鉴定的工作方案。

2、资产清查

在案件承办人及相关当事人在场的情况下，哈尔滨信合资产评估有限公司的鉴定人员对委托鉴定的资产进行了现场勘察。

3、评定估算

通过市场调查，查阅资料，选择合适的鉴定评估方法，初步估算鉴定结果。

4、汇总

对资产价值鉴定结果进行分析、调整、修改和完善，对委鉴资产的鉴定结果进行汇总。

5、提交报告

根据鉴定依据、委托事项和鉴定汇总结果，起草鉴定报告书，经本评估机构三级复核后，向委托方提交正式司法鉴定书。

五、分析说明

(一) 鉴定范围及现场勘察情况

纳入本次鉴定范围内的房产位于黑龙江省九三管理局供热 5 号楼 3 单元 602 室，经现场勘察：

房屋所有权证复印件记载，委鉴房产房屋所有权证编号九三房权证局直字第 60000694 号，房屋坐落九三管理局局直十区 18 栋 3 单元 602 室，建筑面积 79.74 平方米。2011 年建成，混合结构，用途为住宅。总层数 6 层，所在层数 6 层，南北朝向，外墙混合砂浆抹面刷涂料，层高 2.7 米，塑钢窗，防盗外门，楼板混合砂浆抹面刷涂料，二室一厅格局，地面铺地

哈尔滨信合资产评估有限公司

司法鉴定意见书

编号：哈信合评鉴字[2020]第1011号

一、基本情况

案件承办单位：黑龙江省九三人民法院

案件承办人：吴兴波

委托时间：2020年06月11日

鉴定要求：鉴定位于黑龙江省九三管理局供热5号楼3单元602室(详见评估明细表)房产的市场价值。

鉴定基准日：2020年06月16日

二、基本案情

申请执行人宋光爱与被执行人岳秀斌、沈艳、宋国、吴雅杰民间借贷纠纷一案中，申请执行人申请对被执行人拥有的黑龙江省九三管理局供热5号楼3单元602室房产进行价值评估。

三、资料摘要

- (一) 司法鉴定委托书；
- (二) 黑龙江省九三人民法院立案登记表；
- (三) 黑龙江省九三人民法院民事判决书复印件；
- (四) 房屋所有权证复印件。

四、鉴定过程

- 1、接受委托

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、公正进行鉴定并出鉴定意见，不受任何个人和组织的非法干预。
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。

公司名称：哈尔滨信合资产评估有限公司

地 址：哈尔滨市香坊区和平路 66 号创展国际 B 座 1003 室

联系电话：0451-51074880