

## 执行案件立案登记表

| 立案登记情况   |         |                              |                        |          |
|--|---------|------------------------------|------------------------|----------|
| (2022)黑8110执恢28号   |         |                              |                        |          |
| 案由：借款合同纠纷  |         |                              | 收到材料日期：2022年 02月 14日   |          |
| 案件来源：申请执行人申请   |         |                              | 立案日期：2022年 02月 14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判决书  |         |                              | 执行标的（金钱）： 125219.54 元  |          |
| 执行依据文号：（2019）黑8110民初1088号  |         |                              | 执行依据生效日期：2019年 09月 26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）：                   |                        |          |
| 案件涉及：涉其他   |         | 原执行案号：（2021）黑8110执恢25号       |                        |          |
| 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     |
| 申请执行人  | 刘修坤     | 黑龙江省齐齐哈尔市龙沙区兴嘉园小区814栋3单元501室 | 13114620800            |          |
| 被执行人   | 贾启维     | 哈拉海农场阳光小区11号楼                |                        |          |
| 被执行人   | 罗小莲     | 哈拉海农场阳光小区11号楼                |                        |          |
|  |         |                              |                        |          |
|  |         |                              |                        |          |
| 立案<br>登记<br>意见   | 拟决定立案   |                              |                        |          |
|  | 建议立案    | 立案人：马勇                       | 审查日期：2022年 02月 14日     |          |
| 立案<br>审批<br>意见   | 立案      |                              |                        |          |
|  | 立案      | 审批人：马勇                       | 审批日期：2022年 02月 14日     |          |
| 应收执行费：1778.00 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   |         |                              |                        |          |
| 承办部门：齐齐哈尔人民法庭 承办人：孙晓光 审判长或庭长： 合议庭成员： 书记员：何金莹 法官助理：王勇                                   |         |                              |                        |          |

# 黑龙江省九三人民法院

## 民事判决书

(2019)黑8110民初1088号

原告：刘修坤，女，1953年9月27日出生，汉族，黑龙江省哈拉海农场子弟校退休教师，住黑龙江省哈拉海农场阳光小区23号楼3单元302室。

被告：贾启维，男，1964年8月3日出生，汉族，个体工商户，住黑龙江省哈拉海农场阳光小区11号楼蓝博宾馆。

被告：罗小莲，女，1971年4月19日出生，汉族，个体工商户，住黑龙江省哈拉海农场阳光小区11号楼蓝博宾馆。

原告刘修坤与被告贾启维、罗小莲民间借贷纠纷一案，本院于2019年7月16日立案后，依法适用简易程序，公开开庭进行了审理。原告刘修坤，被告罗小莲到庭参加诉讼，被告贾启维经本院合法传唤无正当理由拒不到庭。本案现已审理终结。

刘修坤向本院提出诉讼请求：1.依法判令被告偿还原告借款本金70万元；2.依法判令被告向原告支付借款利息(计算至债务全部清偿日止)，现暂从2014年2月1日计算至起诉之日即

2019年7月16日。按月利率2%计息,共917000.00元利息,本息合计1617000.00元,嗣后至判决生效日利息按月息2%计算;

3. 由被告承担本案的诉讼费及保全费。事实和理由: 2014年2月1日,被告贾启维(黑龙江省九三农垦建兴建筑工程有限责任公司董事长兼总经理)以在齐齐哈尔市梅里斯区共和乡建筑楼房资金不足为由,向原告借款70万,并签订《个人借款合同》,约定:借款期限自2014年2月1日起至2017年2月1日止,逾期还款利率为月利率2%,并明确约定届期未还借款的违约责任。借款期限届满后,被告既未向原告支付利息,也未偿还借款本金。原告多次要求被告清偿借款本金及利息,但均未果,被告现在仍躲避原告。原告认为,合法的借贷关系应受法律保护,债务应当清偿。被告躲避原告,拒不偿还借款及约定利息的行为不仅违背诚信,构成违约,也侵犯了原告的合法权益。

罗小莲辩称,给刘修坤出具的欠据需要声明,上面写的70万元是连利带本的,合计是70万元,后来改签的条子是70万元。2012年7月1日,借款本金是30万元;2012年9月20日,借款本金12万元;2012年9月21日,借款本金5万元,合计47万元。到2014年2月1日,按月利3%计算的,利息共计为254200.00元,本息合计724200.00元。2014年2月1日,支付了24200.00元利息后重新写的欠据,欠70万元。这70万元是连利带本的合计欠款。春节后我们想用楼房顶70万元欠款,过完年以后没有达成协议。原告认为楼房不好卖,没有同意就一直拖欠到今天。认可以47万元本金,从2012年借款之

日起，按月利 2% 计算到判决确定的给付日利息。不认可原告用 47 万元，3% 利率计算到 2014 年重新写条 70 万元，然后再加月利 2%，相当于月利 5% 了。

贾启维未作答辩。

当事人围绕诉讼请求依法提交了证据。对证据和事实，本院认定如下：原告提供的借据原件一张。欲证明二被告欠原告 70 万元，月利 3%。并延期了一年。被告罗小莲质证意见为：条子是真实的，是贾启维出具的，签字也是我本人签的。借款不是 70 万元，而是 47 万元，这 70 万元是连本带利结算时合计欠据。本院认为，原告提供的借据，被告罗小莲认可是贾启维出具的，借据上的签名也是本人所签，具有真实性，但借据中月利率 3% 的约定，超出法律规定限额，不具有合法性，本院对利率约定不予采信。该借据能够证明原、被告之间存在借贷法律关系，与本案有关联，本院予以采信。

本案事实为，贾启维与罗小莲系夫妻关系。2012 年贾启维建楼房需要资金，夫妻二人于 2012 年 7 月 1 日向原告借款本金 30 万元，2012 年 9 月 20 日借款本金 12 万元，2012 年 9 月 21 日借款本金 5 万元，本金合计 47 万元，均约定月利率 3%。2014 年 2 月 1 日，二被告未能偿还借款本金及利息，双方对利息按月利 3% 进行了结算，利息 254 200.00 元，本息合计 724 200.00 元。二被告给付原告 24 200.00 元利息后重新为原告出具了 70 万元的借据，其中包括 230 000.00 元利息。当年双方协商用楼

房抵顶这70万元,还是用楼房抵押待偿还后返还楼房协商未果。二被告至今未能偿还借款。

本院认为,合法的借贷关系受法律保护。二被告向原告借款,原告向二被告提供了借款,双方之间借款合同成立且生效,本院予以确认。原告提交的借据能够证明二被告尚欠原告借款没有返还的事实,二被告构成违约,应当承担继续返还原告借款并支付利息的义务。对原告要求二被告返还借款本金及支付利息的诉讼请求,本院予以支持。但双方约定的利率超过年利率24%,超过部分本院不予支持,本院予以支持借期内及逾期利息按月利率2%计算,借款本金按实际提供的借款本金数额计算,并按实际提供借款之日起计算至2019年7月16日起诉立案之日。即以借款本金30万元为基数,按月利率2%,自2012年7月1日起至2019年7月16日为2571天,利息为507 156.16元;以借款本金12万元为基数,按月利率2%,自2012年9月20日起计算至2019年7月16日为2490天,利息为196 471.23元;以借款本金5万元为基数,按月利率2%,自2012年9月21日起计算至2019年7月16日为2489天,利息为81 830.14元,利息共计785 457.53元,减除二被告已经给付原告的利息24 200.00元,剩余利息761 257.53元,加上本金47万元,二被告应返还原告本息合计1 231 257.53元。

原告要求被告给付嗣后利息,应以本金47万元为基数,按月利率2%,自2019年7月17日起计算至本判决确定的自动履行期内的实际给付之日止,本院予以支持。

原告主张应按借据载明的 70 万元返还借款及计算利息。本院认为，双方当事人虽在结算时出具 70 万元的借据，但双方结算的利率标准是以月利率 3% 计算所得，超出法律规定的年利率 24%。原告的主张，无法律依据，本院不予支持。

依照《中华人民共和国合同法》第二百零五条、第二百零六条、第二百零七条，《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》第二十八条、第二十九条第二款第二项，《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条规定，判决如下：

一、贾启维、罗小莲向刘修坤返还借款本金 47 万元、支付利息 761 257.53 元，合计 1 231 257.53 元，于本判决生效之日起五日内履行完毕；

二、贾启维、罗小莲向刘修坤支付 2019 年 7 月 17 日起至本判决确定的自动履行期内的实际给付之日利息，以本金 47 万元为基数，按月利率 2% 计算，于本判决生效之日起五日内履行完毕；

三、驳回刘修坤的其他诉讼请求。

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 19 353.00 元，减半收取 9 677.00 元，由刘修坤负担 2 308.00 元，贾启维、罗小莲负担 7 369.00 元。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于黑龙江省农垦中级法院。

审 判 员 宁 德 军



二〇一九年九月十一日

此件与原本校对无异  
申请执行的期限二年

法 官 助 理 付 丽 颖  
书 记 员 陶 金 秋

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

# 黑龙江省农垦中级法院拟执行

## 财产处置涉及的房屋建筑物

### 资产评估报告

齐中鑫(2022)评司鉴字第21号

齐齐哈尔中鑫资产评估事务所

Qiqihaerzhongxinzichanpinggushiwusuo

二〇二二年七月二十七日



# 目 录

|                     |       |
|---------------------|-------|
| 声明 .....            | 2-3   |
| 摘要 .....            | 4-5   |
| 资产评估报告              |       |
| 一、绪言 .....          | 6     |
| 二、基本情况 .....        | 6-7   |
| 三、评估目的 .....        | 7     |
| 四、评估范围及对象 .....     | 7     |
| 五、价值类型及其定义 .....    | 7-8   |
| 六、评估基准日 .....       | 8     |
| 七、评估依据 .....        | 8-9   |
| 八、评估方法 .....        | 9-10  |
| 九、评估鉴定过程 .....      | 10-11 |
| 十、评估假设 .....        | 11-13 |
| 十一、评估鉴定结论 .....     | 13    |
| 十二、特别事项说明 .....     | 13-15 |
| 十三、评估报告使用限制说明 ..... | 15-16 |
| 十四、资产评估报告日 .....    | 16    |
| 附件目录 .....          | 17    |

---

# 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料合信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

# 黑龙江省农垦中级法院 拟执行财产处置涉及的房屋建筑物 资产评估报告摘要

齐中鑫（2022）评司鉴字第 21 号

齐齐哈尔中鑫资产评估事务所接受黑龙江省农垦中级法院的委托，根据《中华人民共和国资产评估法》《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》《资产评估基本准则》《人民法院委托评估工作规范》的规定。坚持独立、客观、公正、科学的原则，诚实守信，勤勉尽职，谨慎从业，遵守职业道德，按照公认的资产评估方法，对黑龙江省农垦中级法院委托的拟执行财产处置所涉及的房屋建筑物进行评估工作。目前我们的资产评估工作已结束，现将资产评估结果报告如下：

评估对象：对被申请人贾启维黑龙江省九三农垦兴龙房地产开发有限责任公司名下位于黑龙江省哈拉海农场滨海雅居 5 号楼 3 单元 601、602 室房产于基准日的市场价值。

评估范围：被申请人贾启维黑龙江省九三农垦兴龙房地产开发有限责任公司名下位于黑龙江省哈拉海农场滨海雅居 5 号楼 3 单元 601、602 室房产。

评估基准日：2022 年 6 月 28 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：市场法。

评估结论：经实施清查核实、实地查勘、市场调查和核査验证、评定估算等评估程序，得出黑龙江省农垦中级法院拟执行财产处置所

涉及的被申请人贾启维黑龙江省九三农垦兴龙房地产开发有限责任公司名下位于黑龙江省哈拉海农场滨海雅居 5 号楼 3 单元 601、602 室房产在评估基准日 2022 年 6 月 28 日的评估结论如下：

市场法评估后的房屋建筑物的市场价值为 108,556.00 元

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估的相关规定，本资产评估报告自 2022 年 6 月 28 日至 2023 年 6 月 27 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

# 黑龙江省农垦中级法院 拟执行财产处置涉及的房屋建筑物 资产评估报告

齐中鑫(2022)评司鉴字第21号

## 一、绪言

齐齐哈尔中鑫资产评估事务所接受黑龙江省农垦中级法院的委托,根据《中华人民共和国资产评估法》《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》《资产评估基本准则》《人民法院委托评估工作规范》的规定。坚持独立、客观、公正、科学的原则,诚实守信,勤勉尽职,谨慎从业,遵守职业道德,按照公认的资产评估方法,对黑龙江省农垦中级法院委托的拟执行财产处置所涉及的房屋建筑物进行评估工作。本所评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了市场调查,对委托评估资产在2022年6月28日所表现的市场价值作出了客观反映。

## 二、基本情况

委托人:黑龙江省农垦中级法院

承办人:孙晓光

受理日期:2022年5月12日

评估基准日:2022年6月28日

案由:借贷纠纷

齐齐哈尔中鑫资产评估事务所接受黑龙江省农垦中级法院委托,于2022年6月28日在委托人与当事人的参与下完成了现场勘察,根据国家有关规定现已完成鉴定全过程。现将资产评估情况及评估结果报告如下:

委托鉴定事项:

对被申请人贾启维黑龙江省九三农垦兴龙房地产开发有限责任公司名下位于黑龙江省哈拉海农场滨海雅居 5 号楼 3 单元 601、602 室房产，进行价值评估鉴定。

**鉴定材料：**

- 1、黑龙江省农垦中级法院司法鉴定委托书；
- 2、黑龙江省九三人民法院民事判决书；
- 3、房产登记信息查询情况说明复印件。

**基本案情：**

申请鉴定人刘修坤与被申请人贾启维、罗小莲民间借贷纠纷一案，经黑龙江省九三人民法院民事判决，在执行中需对被申请人贾启维黑龙江省九三农垦兴龙房地产开发有限责任公司名下位于黑龙江省哈拉海农场滨海雅居 5 号楼 3 单元 601、602 室房产，进行价值评估鉴定。

### **三、评估目的**

对拟处置资产进行评估，为黑龙江省农垦中级法院确定财产处置参考价提供服务。

### **四、评估范围及对象**

纳入本次评估范围是被申请人贾启维黑龙江省九三农垦兴龙房地产开发有限责任公司名下位于黑龙江省哈拉海农场滨海雅居 5 号楼 3 单元 601、602 室房产。黑龙江省农垦中级法院确定财产处置参考价评估对象和评估范围与本次经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

### **五、价值类型及其定义**

根据本资产评估目的，面临的市场条件，资产的使用状态及评估时所使用的信息资料和参数来源的有关规定，本次评估工作是在对正

常使用的资产使用公开市场信息数据及相关参数的条件下进行的，评估价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 六、评估基准日

根据委托方的要求，本次资产评估的基准日是 2022 年 6 月 28 日。

资产评估基准日是评估结论开始成立的一个特定时日在形成评估结论过程中所选用的各种作价标准，依据均要在该时点有效，本次评估中的一切取价标准为评估基准日有效的价格标准。由于委估资产的自身状况及外部经济环境的不断变化，不同的评估基准日，其评估结论是不同的。

本次资产评估基准日的确定是本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日的调整事项，准确规定评估范围，准确高效地清查校验资产，合理选取评估作价依据的原则，由委托方与评估师商定。

## 七、评估依据

### （一）行为依据

黑龙江省农垦中级法院司法鉴定委托书。

### （二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日颁布）；
- 2、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》法释（2018）15 号；
- 3、《人民法院委托评估工作规范》法办（2018）273 号；
- 4、《资产评估基本准则》财资（2017）43 号；
- 5、《资产评估职业道德准则》中评协（2017）30 号；



- 6、《资产评估执业准则-资产评估程序》中评协（2017）31号；
- 7、《资产评估职业准则-资产评估报告》中评协（2017）32号；
- 8、《资产评估执业准则-资产评估档案》中评协（2017）34号；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》中评协（2017）42号；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》中评协（2017）46号；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》中评协（2017）47号；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协（2017）48号；
- 13、《中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 房地产估价规范》。

### （三）取价依据

- 1、Internet 网上查询；
- 2、现场勘察资料；
- 3、市场咨询。

### （四）权属依据

- 1、房产登记信息查询情况说明复印件；
- 2、委托方提供的资料；
- 3、现场勘察资料。

## 八、评估方法

执行人民法院委托执行财产处置资产评估的基本方法主要有收益法、市场法和成本法。

执行人民法院委托司法执行财产处置资产评估中的收益法。是指将预期收益资产化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

执行人民法院司法执行财产处置资产评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案

例比较法。

执行人民法院司法执行财产处置资产评估中的成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测评估资产已存在的各种贬值因素，并从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法。

《资产评估准则-企业价值》规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型，资料收集情况等相关条件。分析收益法、成本法和市场法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：市场法。

对于市场法的应用分析：

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接，评估过程直观，评估数据直接取材于市场，评估结果说服力强的特点。本评估范围内资产，其在公开市场中可询得相应市场价格，故本次执行财产处置资产评估采用市场法进行评估。

## 九、评估鉴定过程

### （一）接受委托阶段

在接受黑龙江省农垦中级法院委托后，齐齐哈尔中鑫资产评估事务所，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）现场实地勘察

- 1、勘察时间：2022年6月28日
- 2、鉴定地点：黑龙江省哈拉海农场滨海雅居5号楼3单元601、602室房产

3、在场人员：委托人黑龙江省农垦中级法院，办案人：孙晓光，申请鉴定人代理人：张春雷，被申请人未到现场，资产评估师（鉴定人）：曹丹，孙世杰。

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。

#### 5、进行现场实物核实

被鉴定物位于黑龙江省哈拉海农场滨海雅居 5 号楼 3 单元 601、602 室房产。

#### 6、房屋建筑物情况

##### (1) (2)、住宅

该二户住宅建筑面积均为 77.54M<sup>2</sup>，混合结构，正楼，该楼主体为 6 层，本次鉴定物均在 6 层，高 2.5M，毛坯房，外墙刷涂料，墙厚 500mm，内墙抹灰，水泥地面，塑窗，防盗门，有上、下水，白钢暖气，普通生活照明。房屋格局为二室一厅一厨一卫，南、北阳台。

##### (三) 内部审核

根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核，根据审核意见作相应修改，与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通。

##### (四) 提交报告

2022 年 7 月 27 日向委托方提交正式资产评估报告书。

## 十、评估假设。

## （一）一般假设

### 1.交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

### 2.公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### 3.持续使用假设

持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

## （二）特殊假设

- 1、本次评估以资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。
- 2、本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化。
- 3、假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化。
- 4、假设委托人及产权持有者所提供的产权资料、主体材料等评估相关材料真实、有效。
- 5、假设评估对象所涉及资产的购置、取得过程均符合国家有关法律法规规定。

6、假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷。

7、报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的价值，未考虑该资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项。评估结论也不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

8、资产评估机构及其资产评估师执行人民法院委托司法执行财产处置资产评估业务，不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权合其他优先受偿权情况对评估结论的影响，应当视为没有查封，未设立担保物权合其他优先受偿权的财产进行评估。

评估人员根据资产评估的规定和要求，认定以上前提条件在评估基准日时成立，当上述限定条件以及评估中遵循的评估假设等其它情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效，评估人员不承担由此导致评估结论不合理的责任。

## 十一、评估鉴定结论

位于黑龙江省哈拉海农场滨海雅居 5 号楼 3 单元 601、602 室，鉴定价值为人民币壹拾万零捌仟伍佰伍拾陆元整（RMB：108,556.00 元）。

## 十二、特别事项说明

1、执行人民法院委托司法执行财产处置资产评估业务，资产评估师在评定估算形成评估结论的过程中一般不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

2、执行人民法院委托司法执行财产处置资产评估业务，资产评估机构认为评估程序受限，评估资料不完整等客观条件限制导致无法进行评估或者影响评估结论的应及时告知人民法院，由人民法院按照《人民法院委托

评估工作规范》第十九条的规定处理。如果人民法院通知资产评估机构根据现有材料进行评估，评估报告中应当对相关事项予以说明。

3、资产评估机构及其资产评估师执行人民法院委托司法执行财产处置资产评估业务，应当根据评估财产的特点，可获得评估资料等因素，选择一种适当的评估方法，或者条件允许时择多种评估方法，说明评估方法选择的理由。

4、接受黑龙江省农垦中级法院委托，本次评估范围只对委托方申报的资产为限。

5、本项评估是在独立、客观、公正、科学的原则下作出的，本所及参加评估工作的全体人员在评估资产中没有现实的和预期的利益，同时与经济行为相关各方之间没有个人利益关系或偏见。评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

6、委托方及资产占有方提供给评估机构及评估人员的产权依据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础。如委托方及资产占有方提供的资料中存在虚假或隐瞒事实真相等情况，本评估结果无效，由此引起的相关后果由委托方及资产占有方负责，本所不承担任何责任。

7、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表专业意见超出资产评估师执业范围。委托方和相关当事方委托资产评估业务，应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。资产评估师不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力，故我们不对评估对象的法律权属提供任何形式的保证，提请委托方和相关当事方注意。依据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的规定，评估人员在评估现场适当的关注了评估对象法律权属情况，搜集和查验了评估对象法律权属的

证明文件，调查了与权属相关的事项。

8、恰当地使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

9、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的假设确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响；亦未考虑该资产所欠付的税项，以及如果该项资产资产作价，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制。同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

10、本评估报告鉴定是对 2022 年 6 月 28 日这一基准日所评估的人民法院委托司法执行财产处置资产评估项目的客观公允反映，未考虑未来市场变化风险及短期强制处分对资产价值的影响，我评估机构对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。

11、本评估报告含有若干备查文件，备查文件构成本评估报告之重要组成部分，与本评估正文具有同等法律效力，且备查文件与报告正文配套使用方有效。

### **十三、评估报告使用限制说明**

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估载明的使用范围使用资产评估报告，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）除委托人、司法鉴定委托书中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不

等同于评估对象可实现价格，评估结论不应被认为是对评估对象可实现价值的保证。

（五）未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄，引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（六）资产评估报告使用有效期

根据《资产评估执业准则—资产评估报告》规定，通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年（自评估基准日 2022 年 6 月 28 日起至 2023 年 6 月 27 日止），才可以使用资产评估报告。超过一年或者资产状况，市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

#### 十四、资产评估报告日

本评估报告提出日期为 2022 年 7 月 27 日

**资产评估师：**

签名：



签名：



评估机构：齐齐哈尔中鑫资产评估事务所

地址：齐齐哈尔市建华区卜奎大街中百公司综合楼 8 层

电话：0452-2687379

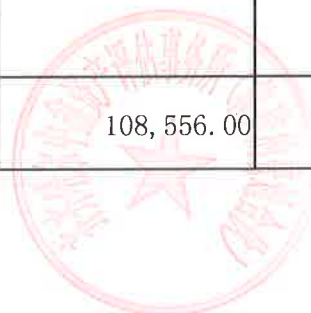


## 附件

- 1、司法鉴定委托书；
- 2、备案公告 黑财资备函[2018]28号复印件；
- 3、营业执照复印件；
- 4、资产评估师执业证复印件；
- 5、鉴定物评估结论明细表。

表一：房屋建筑物鉴定评估结论明细表

| 序号 | 不动产权证号 | 名称 | 建成时间 | 楼单元房号      | 结构 | 建筑面积<br>(M <sup>2</sup> ) | 重置价值 | 成新率 | 评估价值(元)    | 备注 |
|----|--------|----|------|------------|----|---------------------------|------|-----|------------|----|
| 1  |        | 住宅 |      | 5号楼3单元601室 | 混合 | 77.54                     |      |     | 54,278.00  |    |
| 2  |        | 住宅 |      | 5号楼3单元602室 | 混合 | 77.54                     |      |     | 54,278.00  |    |
|    |        |    |      |            |    |                           |      |     |            |    |
|    |        |    |      |            |    |                           |      |     |            |    |
|    |        |    |      |            |    |                           |      |     |            |    |
|    |        |    |      |            |    |                           |      |     |            |    |
|    |        |    |      |            |    |                           |      |     |            |    |
|    |        |    |      |            |    |                           |      |     |            |    |
|    |        |    |      |            |    |                           |      |     |            |    |
|    |        |    |      |            |    |                           |      |     |            |    |
|    |        |    |      |            |    |                           |      |     |            |    |
|    |        |    |      |            |    |                           |      |     |            |    |
|    |        |    |      |            |    |                           |      |     |            |    |
|    |        |    |      |            |    |                           |      |     |            |    |
|    |        |    |      |            |    |                           |      |     |            |    |
|    |        |    |      |            |    |                           |      |     |            |    |
|    |        |    |      |            |    |                           |      |     |            |    |
|    |        |    |      |            |    |                           |      |     |            |    |
| 合计 |        |    |      |            |    |                           |      |     | 108,556.00 |    |




# 黑龙江省农垦中级法院 司法鉴定委托书

②

鉴定机构编号：

法院委托编号：(2022)黑农技评字第 32 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                 | 孙晓光  | 联系地址 | 九三人民法院             |
| 司法鉴定机构              | 名称：齐齐哈尔中鑫资产评估事务所<br>中百公司综合楼 8 层 806 号<br>13845285587      0452-2687379   |      |                    |
| 鉴定申请人               | 刘修坤  | 联系电话 | 13114620800        |
| 鉴定被申请人              | 贾启维、罗小莲  | 联系电话 |                    |
| 委托鉴定事项              | 申请对被申请人贾启维黑龙江省九三农垦兴龙房地产开发有限责任公司名下位于黑龙江省哈拉海农场滨海雅居 5 号楼 3 单元 601 室、602 室房产进行评估鉴定。                                  |      |                    |
| 案号                  |  |      |                    |
| 鉴定用途                | 审判、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           |  |      |                    |
| 委托人：<br>(承办人签名或者盖章) |  2022 年 5 月 12 日<br>司法鉴定技术专用章 |      | 司法鉴定机构：<br>(签名、盖章) |
|                     |  | 年    | 月                  |
|                     |  |      | 日                  |



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码, 91230200752364421W

名称 齐齐哈尔中鑫资产评估事务所 (特殊的普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 黑龙江省齐齐哈尔市建华区中百公司综合楼8层806号

执行事务合伙人 李晓霞

成立日期 2003年08月04日

合伙期限 长期

经营范围 各单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估, 以及相关的咨询业务。(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

2016 年 06 月 07 日

# 黑龙江省财政厅

---

黑财资备函〔2018〕28号

## 备案公告

齐齐哈尔中鑫资产评估事务所报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为齐齐哈尔中鑫资产评估事务所，组织形式为合伙形式。

二、齐齐哈尔中鑫资产评估事务所执行合伙事务的合伙人为李晓霞。

资产评估机构备案后应当加入黑龙江资产评估协会，同时接受黑龙江省财政厅和黑龙江省资产评估协会的监督管理。资产评估机构股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：曹丹

性别：女

登记编号：23030020

单位名称：齐齐哈尔中鑫资产评估事务所  
(特殊普通合伙)

初次执业登记日期：2003-01-07

年检信息：通过 (2022-06-16)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2022-07-13

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：孙世杰

性别：女

登记编号：23160013



单位名称：齐齐哈尔中鑫资产评估事务所  
(特殊普通合伙)

初次执业登记日期：2016-10-11



年检信息：通过 (2022-06-16)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2022-07-13

# 鉴定人承诺书

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与者参加诉讼活动，依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。


四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

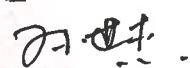
五、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成的，应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律責任及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果。

承诺人：（签名）

鉴定机构：（盖章）

 年 月 日





