

# 涉执房地产处置司法估价报告

估价报告编号：黑鑫阳光房估司字(2022)A016号

福建省闽侯县人民法院在执行福建建工混凝土有限

估价项目名称：公司与陈岩企业承包经营合同纠纷一案中涉及的房  
屋估价项目房地产估价报告

估价委托人：福建省闽侯县人民法院

房地产估价机构：黑龙江鑫阳光房地产估价有限责任公司

罗立欣 注册号：2220050017

注册房地产估价师：

张玉民 注册号：2320120031

估价报告出具日期：2022年6月2日

## 致估价委托人函

以下内容摘自估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文，特别是“估价假设和限制条件”。

福建省闽侯县人民法院：

承蒙委托，我公司对贵院在执行福建建工混凝土有限公司与陈岩企业承包经营合同纠纷一案中涉及的房屋进行估价。

估价目的：依据福建省闽侯县人民法院出具的（2021）闽 0121 执 3557 号委托书的要求，对其在执行企业承包经营合同纠纷一案中涉及的房屋进行估价，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：本次委托评估房屋 48 户，建筑面积合计 6,628.07 平方米。

价值时点：2022 年 5 月 16 日

价值类型：估价对象的市场价值

估价方法：比较法和收益法

估价结果：估价人员经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正的原则，选用适用的估价方法进行了分析、测算和判断，确定在满足估价假设和限制条件下的估价结果为¥41,637,493 元；大写人民币：肆仟壹佰陆拾叁万柒仟肆佰玖拾叁元整，详见《估价结果明细表》。

### 房屋建筑物估价结果明细表

币种：人民币

序号	产籍号	房号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>	评估价值 (元)	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )
1	4-0190-042-000116	R 楼 116 号商服门市(1 楼)	商业房屋(1 楼)	钢混	2011	186.87	2,561,427	13,707
2	4-0190-042-000117	R 楼 117 号商服门市(1 楼)	商业房屋(1 楼)	钢混	2011	164.16	2,025,242	12,337
3	4-0190-042-000201	R 楼 201 号商服门市(2 楼)	商业房屋(2 楼)	钢混	2011	390.73	3,051,211	7,809
4	4-0190-042-000202	R 楼 202 号商服门市(2 楼)	商业房屋(2 楼)	钢混	2011	943.71	7,369,431	7,809
5	4-0190-042-000301	R 楼 301 号商服门市(3 楼)	商业房屋(3 楼)	钢混	2011	371.74	1,926,357	5,182
6	4-0190-042-000302	R 楼 302 号商服门市(3 楼)	商业房屋(3 楼)	钢混	2011	905.87	4,694,218	5,182
7	4-0190-042-010502	R 楼 010502 号住宅(5 楼)	高层住宅(5 楼复式)	钢混	2011	106.97	453,767	4,242

黑龙江鑫阳光房地产估价有限责任公司

序号	产籍号	房号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>	评估价值 (元)	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )
8	4-0190-042-010503	R楼010503号住宅(5楼)	高层住宅(5楼复式)	钢混	2011	106.97	453,767	4,242
9	4-0190-042-010509	R楼010509号住宅(5楼)	高层住宅(5楼复式)	钢混	2011	67.14	284,808	4,242
10	4-0190-042-010510	R楼010510号住宅(5楼)	高层住宅(5楼复式)	钢混	2011	67.14	284,808	4,242
11	4-0190-042-010703	R楼010703号住宅(7楼)	高层住宅(7楼复式)	钢混	2011	106.97	459,757	4,298
12	4-0190-042-010704	R楼010704号住宅(7楼)	高层住宅(7楼复式)	钢混	2011	106.97	459,757	4,298
13	4-0190-042-010705	R楼010705号住宅(7楼)	高层住宅(7楼复式)	钢混	2011	102.80	441,834	4,298
14	4-0190-042-010706	R楼010706号住宅(7楼)	高层住宅(7楼复式)	钢混	2011	70.85	304,513	4,298
15	4-0190-042-010707	R楼010707号住宅(7楼)	高层住宅(7楼复式)	钢混	2011	67.14	288,568	4,298
16	4-0190-042-010708	R楼010708号住宅(7楼)	高层住宅(7楼复式)	钢混	2011	67.14	288,568	4,298
17	4-0190-042-010709	R楼010709号住宅(7楼)	高层住宅(7楼复式)	钢混	2011	67.14	288,568	4,298
18	4-0190-042-010710	R楼010710号住宅(7楼)	高层住宅(7楼复式)	钢混	2011	67.14	288,568	4,298
19	4-0190-042-010711	R楼010711号住宅(7楼)	高层住宅(7楼复式)	钢混	2011	67.14	288,568	4,298
20	4-0190-042-010712	R楼010712号住宅(7楼)	高层住宅(7楼复式)	钢混	2011	67.14	288,568	4,298
21	4-0190-042-010713	R楼010713号住宅(7楼)	高层住宅(7楼复式)	钢混	2011	70.85	304,513	4,298
22	4-0190-042-010802	R楼010802号住宅(8楼)	高层住宅(8楼复式)	钢混	2011	106.97	462,003	4,319
23	4-0190-042-010803	R楼010803号住宅(8楼)	高层住宅(8楼复式)	钢混	2011	106.97	462,003	4,319
24	4-0190-042-010804	R楼010804号住宅(8楼)	高层住宅(8楼复式)	钢混	2011	106.97	462,003	4,319
25	4-0190-042-010805	R楼010805号住宅(8楼)	高层住宅(8楼复式)	钢混	2011	102.80	443,993	4,319
26	4-0190-042-010806	R楼010806号住宅(8楼)	高层住宅(8楼复式)	钢混	2011	70.85	306,001	4,319
27	4-0190-042-010807	R楼010807号住宅(8楼)	高层住宅(8楼复式)	钢混	2011	67.14	289,978	4,319

黑龙江鑫阳光房地产估价有限责任公司

序号	产籍号	房号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>	评估价值 (元)	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )
28	4-0190-042-010808	R楼010808号住宅(8楼)	高层住宅(8楼复式)	钢混	2011	67.14	289,978	4,319
29	4-0190-042-010809	R楼010809号住宅(8楼)	高层住宅(8楼复式)	钢混	2011	67.14	289,978	4,319
30	4-0190-042-010810	R楼010810号住宅(8楼)	高层住宅(8楼复式)	钢混	2011	67.14	289,978	4,319
31	4-0190-042-010811	R楼010811号住宅(8楼)	高层住宅(8楼复式)	钢混	2011	67.14	289,978	4,319
32	4-0190-042-010812	R楼010812号住宅(8楼)	高层住宅(8楼复式)	钢混	2011	67.14	289,978	4,319
33	4-0190-042-010813	R楼010813号住宅(8楼)	高层住宅(8楼复式)	钢混	2011	70.85	306,001	4,319
34	4-0191-084-000102	P1楼102号商服门市(1楼)	商业房屋(1楼)	钢混	2016	92.65	789,563	8,522
35	4-0191-084-000111	P1楼111号商服门市(1-2楼)	商业房屋(1-2楼)	钢混	2016	243.09	2,342,658	9,637
36	4-0191-084-000113	P1楼113号商服门市(1-2楼)	商业房屋(1-2楼)	钢混	2016	186.10	1,992,573	10,707
37	4-0191-085-011701	P2楼011701号住宅(17楼)	高层住宅(17楼,顶楼)	钢混	2016	79.28	370,872	4,678
38	4-0191-085-011702	P2楼011702号住宅(17楼)	高层住宅(17楼,顶楼)	钢混	2016	58.47	270,775	4,631
39	4-0191-085-011703	P2楼011703号住宅(17楼)	高层住宅(17楼,顶楼)	钢混	2016	58.56	271,191	4,631
40	4-0191-085-011704	P2楼011704号住宅(17楼)	高层住宅(17楼,顶楼)	钢混	2016	73.62	344,394	4,678
41	4-0190-044-000111	P4楼111号商服门市(1楼)	商业房屋(1层)	钢混	2014	45.70	414,453	9,069
42	4-0190-044-031703	P4楼031703号住宅(17楼)	高层住宅(17楼,顶楼)	钢混	2014	71.60	342,534	4,784
43	4-0190-044-041602	P4楼041602号住宅(16楼)	高层住宅(16楼)	钢混	2014	58.42	278,196	4,762

黑龙江鑫阳光房地产估价有限责任公司

序号	产籍号	房号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>	评估价值 (元)	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )
44	4-0191-079-011701	P7楼 011701号住宅 (17楼)	高层住宅 (17楼, 顶楼)	钢混	2016	85.59	400,390	4,678
45	4-0192-001-010601	J楼 010601号住宅 (6楼)	多层住宅 (6楼, 顶楼)	混合	2015	115.45	467,457	4,049
46	4-0190-036-000101	Q.Q1.Q2.Q3楼 101号商服门市	商业房屋 (1-2楼)	钢混	2014	218.33	1,764,980	8,084
47	4-0190-036-000139	Q.Q1.Q2.Q3楼 139号商铺	商业房屋 (1楼)	钢混	2014	44.90	267,829	5,965
48	4-0190-036-000140	Q.Q1.Q2.Q3楼 140号商铺	商业房屋 (1楼)	钢混	2014	55.48	330,938	5,965
合 计						6,628.07	41,637,493	

黑龙江鑫阳光房地产估价有限责任公司

法定代表人: 王晓茹



致函日期: 2022年6月2日

## 目 录

一、估价师声明.....	7
二、估价假设和限制条件.....	8
三、估价结果报告.....	11
1、估价委托人.....	11
2、房地产估价机构.....	11
3、估价目的.....	11
4、估价对象.....	11
5、价值时点.....	12
6、价值类型.....	12
7、估价原则.....	12
8、估价依据.....	13
9、估价方法.....	14
10、估价结果.....	16
11、注册房地产估价师.....	19
12、实地查勘期.....	19
13、估价作业期.....	19
四、附件.....	20

## 一 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2、估价报告的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

3、我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

## 二 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1、估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、估价委托人提供了估价对象的权属证书/查询结果，我们对权属证书/查询结果上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

(1) 自愿销售的卖方及自愿购买的买方；(2) 交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；(3) 交易双方了解交易对象、知晓市场行情；(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；(5) 不存在特殊买者的附加出价。

5、由于估价委托人告知没有租赁权、抵押权、典权等他项权利限制，且注册房地产估价师无法知晓其真实性，故本次估价以估价对象没有他项权利限制为假设前提。

6、由于估价委托人告知没有法定优先受偿情况，且注册房地产估价师无法知晓其真实性，故本次估价假设估价对象不存在未被估价人员发现的法定优先受偿款。

### 二、未定事项假设

1、本报告出具的不动产评估值中包含房屋占用的土地使用权价值。若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2、根据估价委托人提供的资料，均未记载估价对象的容积率，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

### 三、背离事实假设

1、本次估价目的是为进行财产处置提供参考依据而评估房地产的市场价值，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，原有的查封因拍卖而解除，故评估时不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素的影响。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失



误或市场运作失当对其价值的影响。

#### 四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

#### 五、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

#### 六、估价报告使用限制

1、应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围内使用本估价报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、本估价报告的评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不作其他用途使用，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

4、在本估价报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

5、本估价报告仅是在报告中说明的假设和限制条件下对估价对象的市场价值进行评估，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

6、本估价报告使用期限为一年，即在估价报告出具日 2022 年 6 月 2 日起一年内实现，估价结果可作估价对象于价值时点的市场价值参考，超过一年，需重新进行评估。

7、本估价报告的全部或其部分内容未经本公司同意不得发表于任何公开媒体，报告解释权归本评估公司所有。

#### 七、其他需要说明的事项

1、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值，包含转让方应缴纳的各项税费。估价时没有考虑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地产价值的影响，也没有考虑估价对象及其运营者将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价报告中所依据的产权等相关材料由估价委托人及相关当事人提供，如其提供的资料缺乏合法性、真实性、准确性和完整性或对估价对象有隐瞒重大问题和事实，我公司不承担由此带来的任何评估风险和责任。

3、本估价报告各项附件为报告的重要组成部分，与报告正文具有同等效力，不可分割对待。

4、本次委托评估的 48 户房屋中有 6 户房屋已装修，评估范围不包括室内可移动的家具和设施设备，如果此家具的搬动和设施设备的拆除会破坏室内装修的整体性或者明显不经济，这样的家具和设施设备就属于室内装修的组成部分。

5、本次委托评估的 48 户房屋产权归被执行人陈岩所有，但未办理房屋产权证。若日后本次估价目的实现时，需要先补办陈岩为所有人的房屋产权证，并可能存在涉税风险；然后再按二手房买卖的相关规定缴纳相关税费后，竞买人才能办理竞买的房屋产权证。

### 三 房地产估价结果报告

#### 一、估价委托人

名称：福建省闽侯县人民法院

住址：福建省闽侯县荆溪镇展览馆 2 楼执行局

联系人：邹法官

联系电话：0596-22193173

#### 二、房地产估价机构

机构名称：黑龙江鑫阳光房地产估价有限责任公司

机构地址：佳木斯向阳区九洲社区利达佳天下 A 区 A、B、A1（1#、2#）楼 056#0  
单元 1 层 105 室

法定代表人：王晓茹

统一社会信用代码：91231100790545530G

备案等级：二级

证书编号：23040108

成立日期：2005 年 09 月 28 日

#### 三、估价目的

依据福建省闽侯县人民法院出具的（2021）闽 0121 执 3557 号委托书的要求，对其在执行企业承包经营合同纠纷一案中涉及的房屋进行估价，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

#### 四、估价对象

##### 1、估价对象基本状况

本次委托评估房屋 48 户，建筑面积合计 6,628.07 平方米。

##### 2、土地基本状况

本次委托评估的房屋 48 户，建筑面积合计 6,628.07 平方米，均坐落于佳木斯市东风区建国街 89 号永佳新天地小区。永佳新天地小区占地四至为东临建国街，西临多层楼房，南临光复东路，北临佳木斯市东风区税务局、佳木斯市第十七小学，用途为商住用地，权利类型为国有建设用地使用权，开发程度为宗地外“七通”（通上水、通电、通路、通讯、通下水、供暖、供气），宗地内“七通”（通上水、通电、通路、通讯、

通下水、供暖、供气），地势平坦，形状较规则。

### 3、建筑物基本状况

本次委托评估房屋 48 户，建筑面积合计 6,628.07 平方米，均坐落于佳木斯市东风区建国街 89 号永佳新天地小区，分布在 R 楼 33 户、P1 楼 3 户、P2 楼 4 户、P4 楼 3 户、P7 楼 1 户、J 楼 1 户、Q.Q1.Q2.Q3 楼 3 户，2011 年至 2016 年建成，包括商业房屋 13 户（建筑面积合计 3,849.33 平方米）、高层住宅 34 户（建筑面积合计 2,663.29 平方米）、多层住宅 1 户（建筑面积 115.45 平方米），除 6 户商业房屋、1 户高层住宅有装修外，其余 7 户商业房屋、34 户住宅均为毛坯房，均能够满足使用要求。本次委托评估的 48 户房屋明细详细估价结果报告附件中的“房屋建筑物估价结果明细表”。

### 五、价值时点

2022 年 5 月 16 日

价值时点为注册房地产估价师对估价对象现场实地查勘之日。

### 六、价值类型

本次估价所采用的是市场价值标准，市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

### 七、估价原则

本次估价遵循合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则、独立、客观、公正原则等房地产估价原则。

#### （一）合法原则

应以估价对象的合法使用，合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

#### （二）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用，最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

#### （三）替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，

价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，房地产的价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

#### （四）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价值。

#### （五）独立、客观、公正原则

房地产估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

### 八、估价依据

#### （一）法律、法规和政策性文件

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2、《中华人民共和国民法典》物权编（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

5、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）；

6、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；

7、最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定（法释〔2011〕21号）；

8、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）。

#### （二）技术标准、规程、规范

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 3、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 4、《房地产估价报告评审标准》（试行）。

### （三）委托方提供的有关资料

- 1、福建省闽侯县人民法院出具的（2021）闽 0121 执 3557 号委托书；
- 2、黑龙江省福建省闽侯县人民法院执行裁定书（2021）闽 0121 执 3557 号；
- 3、房屋产权查询结果复印件。

### （四）估价人员调查收集的相关资料

- 1、估价人员现场查看和调查获得的实况和资料；
- 2、当地近期房地产市场交易资料及技术参数；
- 3、当地近期房屋出租业年经营收入、年经营成本和房地产报酬率调查资料；
- 4、现场鉴定记录及估价机构、估价人员掌握的其他相关信息资料。

## 九、估价方法

### 1、估价基本方法

房地产估价应当采用科学的估价方法进行严谨的测算，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价；当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有的估价方法进行估价。有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法；具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

（1）比较法是以替代原理为理论基础，即将估价对象与同一地区或同一供求范围内的类似地区中在较近时期发生交易的类似房地产加以比较对照。从其既知价格通过交易日期修正、交易情况修正、房地产状况因素修正（区位、实物、权益）而得出估价对象最有可能实现的合理价格的一种方法。

（2）收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未

来收益转为价值得到估价对象价值或价格的方法。

(3) 成本法是根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值或价格的方法，较具体地说，是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

(4) 假设开发法，是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出和应得利润来求取估价对象价值的方法。

## 2、估价方法适用性分析

(1) 比较法：适用，理由：估价对象为商业房屋、高层/多层住宅，在同一供需范围内同类房地产交易较多且容易收集，应选用比较法，因此，比较法是适用的；

(2) 收益法：适用，理由：估价对象为商业房屋、高层/多层住宅，此类房屋的出租较为普遍，有租金等经济收入，应选用收益法，因此，收益法是适用的；

(3) 成本法：不适用，理由：估价对象为商业房屋、高层/多层住宅，仅为所在楼中的部分，无法假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，所以不宜选用成本法，因此，成本法是不适用的；

(4) 假设开发法：不适用，理由：估价对象为商业房屋、高层/多层住宅，为已建成的房地产，达到最高最佳利用状态，不具有开发或再开发潜力，所以不宜选用假设开发法，因此，假设开发法是不适用的。

根据上述适用性分析及理由，本次估价采用比较法、收益法对估价对象进行评估，不采用成本法、假设开发法。

## 3、选择估价方法进行估价

### (1) 比较法

比较法是以替代原理为理论基础，即将估价对象与同一地区或同一供求范围内的类似地区中在较近时期发生交易的类似房地产加以比较对照。从其既知价格通过交易期日修正、交易情况修正、房地产状况因素修正（区位、实物、权益）而得出估价对象最有可能实现的合理价格的一种方法。

计算公式：

可比实例价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房

地产状况调整系数

(2) 收益法

计算公式:

$$P=a/r \times [1-1/(1+r)^n]$$

式中

P——房地产评估价

a——房地产年净收益

r——房地产报酬率

n——收益年期

十、估价结果

估价人员经过实地查勘和市场调查, 根据估价目的, 遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准, 遵循独立、客观、公正的原则, 选用适用的估价方法进行了分析、测算和判断, 确定在满足估价假设和限制条件下的估价结果为¥41,637,493元; 大写人民币: 肆仟壹佰陆拾叁万柒仟肆佰玖拾叁元整, 详见《估价结果明细表》。

房屋建筑物估价结果明细表

币种: 人民币

序号	产籍号	房号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>	评估价值 (元)	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )
1	4-0190-042-000116	R楼116号商服门市(1楼)	商业房屋(1楼)	钢混	2011	186.87	2,561,427	13,707
2	4-0190-042-000117	R楼117号商服门市(1楼)	商业房屋(1楼)	钢混	2011	164.16	2,025,242	12,337
3	4-0190-042-000201	R楼201号商服门市(2楼)	商业房屋(2楼)	钢混	2011	390.73	3,051,211	7,809
4	4-0190-042-000202	R楼202号商服门市(2楼)	商业房屋(2楼)	钢混	2011	943.71	7,369,431	7,809
5	4-0190-042-000301	R楼301号商服门市(3楼)	商业房屋(3楼)	钢混	2011	371.74	1,926,357	5,182
6	4-0190-042-000302	R楼302号商服门市(3楼)	商业房屋(3楼)	钢混	2011	905.87	4,694,218	5,182
7	4-0190-042-010502	R楼010502号住宅(5楼)	高层住宅(5楼复式)	钢混	2011	106.97	453,767	4,242
8	4-0190-042-010503	R楼010503	高层住宅(5楼复)	钢混	2011	106.97	453,767	4,242



黑龙江鑫阳光房地产估价有限责任公司

序号	产籍号	房号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>	评估价值 (元)	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )
		号住宅(5楼)	式)					
9	4-0190-042-010509	R楼010509号住宅(5楼)	高层住宅(5楼复式)	钢混	2011	67.14	284,808	4,242
10	4-0190-042-010510	R楼010510号住宅(5楼)	高层住宅(5楼复式)	钢混	2011	67.14	284,808	4,242
11	4-0190-042-010703	R楼010703号住宅(7楼)	高层住宅(7楼复式)	钢混	2011	106.97	459,757	4,298
12	4-0190-042-010704	R楼010704号住宅(7楼)	高层住宅(7楼复式)	钢混	2011	106.97	459,757	4,298
13	4-0190-042-010705	R楼010705号住宅(7楼)	高层住宅(7楼复式)	钢混	2011	102.80	441,834	4,298
14	4-0190-042-010706	R楼010706号住宅(7楼)	高层住宅(7楼复式)	钢混	2011	70.85	304,513	4,298
15	4-0190-042-010707	R楼010707号住宅(7楼)	高层住宅(7楼复式)	钢混	2011	67.14	288,568	4,298
16	4-0190-042-010708	R楼010708号住宅(7楼)	高层住宅(7楼复式)	钢混	2011	67.14	288,568	4,298
17	4-0190-042-010709	R楼010709号住宅(7楼)	高层住宅(7楼复式)	钢混	2011	67.14	288,568	4,298
18	4-0190-042-010710	R楼010710号住宅(7楼)	高层住宅(7楼复式)	钢混	2011	67.14	288,568	4,298
19	4-0190-042-010711	R楼010711号住宅(7楼)	高层住宅(7楼复式)	钢混	2011	67.14	288,568	4,298
20	4-0190-042-010712	R楼010712号住宅(7楼)	高层住宅(7楼复式)	钢混	2011	67.14	288,568	4,298
21	4-0190-042-010713	R楼010713号住宅(7楼)	高层住宅(7楼复式)	钢混	2011	70.85	304,513	4,298
22	4-0190-042-010802	R楼010802号住宅(8楼)	高层住宅(8楼复式)	钢混	2011	106.97	462,003	4,319
23	4-0190-042-010803	R楼010803号住宅(8楼)	高层住宅(8楼复式)	钢混	2011	106.97	462,003	4,319
24	4-0190-042-010804	R楼010804号住宅(8楼)	高层住宅(8楼复式)	钢混	2011	106.97	462,003	4,319
25	4-0190-042-010805	R楼010805号住宅(8楼)	高层住宅(8楼复式)	钢混	2011	102.80	443,993	4,319
26	4-0190-042-010806	R楼010806号住宅(8楼)	高层住宅(8楼复式)	钢混	2011	70.85	306,001	4,319
27	4-0190-042-010807	R楼010807号住宅(8楼)	高层住宅(8楼复式)	钢混	2011	67.14	289,978	4,319
28	4-0190-042-010808	R楼010808	高层住宅(8楼复	钢混	2011	67.14	289,978	4,319

黑龙江鑫阳光房地产估价有限责任公司

序号	产籍号	房号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>	评估价值 (元)	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )
		号住宅(8楼)	式)					
29	4-0190-042-010809	R楼010809号住宅(8楼)	高层住宅(8楼复式)	钢混	2011	67.14	289,978	4,319
30	4-0190-042-010810	R楼010810号住宅(8楼)	高层住宅(8楼复式)	钢混	2011	67.14	289,978	4,319
31	4-0190-042-010811	R楼010811号住宅(8楼)	高层住宅(8楼复式)	钢混	2011	67.14	289,978	4,319
32	4-0190-042-010812	R楼010812号住宅(8楼)	高层住宅(8楼复式)	钢混	2011	67.14	289,978	4,319
33	4-0190-042-010813	R楼010813号住宅(8楼)	高层住宅(8楼复式)	钢混	2011	70.85	306,001	4,319
34	4-0191-084-000102	P1楼102号商服门市(1楼)	商业房屋(1楼)	钢混	2016	92.65	789,563	8,522
35	4-0191-084-000111	P1楼111号商服门市(1-2楼)	商业房屋(1-2楼)	钢混	2016	243.09	2,342,658	9,637
36	4-0191-084-000113	P1楼113号商服门市(1-2楼)	商业房屋(1-2楼)	钢混	2016	186.10	1,992,573	10,707
37	4-0191-085-011701	P2楼011701号住宅(17楼)	高层住宅(17楼,顶楼)	钢混	2016	79.28	370,872	4,678
38	4-0191-085-011702	P2楼011702号住宅(17楼)	高层住宅(17楼,顶楼)	钢混	2016	58.47	270,775	4,631
39	4-0191-085-011703	P2楼011703号住宅(17楼)	高层住宅(17楼,顶楼)	钢混	2016	58.56	271,191	4,631
40	4-0191-085-011704	P2楼011704号住宅(17楼)	高层住宅(17楼,顶楼)	钢混	2016	73.62	344,394	4,678
41	4-0190-044-000111	P4楼111号商服门市(1楼)	商业房屋(1层)	钢混	2014	45.70	414,453	9,069
42	4-0190-044-031703	P4楼031703号住宅(17楼)	高层住宅(17楼,顶楼)	钢混	2014	71.60	342,534	4,784
43	4-0190-044-041602	P4楼041602号住宅(16楼)	高层住宅(16楼)	钢混	2014	58.42	278,196	4,762

黑龙江鑫阳光房地产估价有限责任公司

序号	产籍号	房号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>	评估价值 (元)	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )
44	4-0191-079-011701	P7楼 011701号住宅 (17楼)	高层住宅 (17楼, 顶楼)	钢混	2016	85.59	400,390	4,678
45	4-0192-001-010601	J楼 010601号住宅 (6楼)	多层住宅 (6楼, 顶楼)	混合	2015	115.45	467,457	4,049
46	4-0190-036-000101	Q.Q1.Q2.Q3楼 101号商服门市	商业房屋 (1-2楼)	钢混	2014	218.33	1,764,980	8,084
47	4-0190-036-000139	Q.Q1.Q2.Q3楼 139号商铺	商业房屋 (1楼)	钢混	2014	44.90	267,829	5,965
48	4-0190-036-000140	Q.Q1.Q2.Q3楼 140号商铺	商业房屋 (1楼)	钢混	2014	55.48	330,938	5,965
合 计						6,628.07	41,637,493	

十一、注册房地产估价师

姓名 注册号



签名日期

罗立欣 2220050017

2022年6月2日

张玉民 2320120031



2022年6月2日

十二、实地查勘期：2022年5月16日至2022年5月16日。

十三、估价作业期：2022年5月16日至2022年6月2日。

## 四 附件

- 一、估价结果明细表
- 二、福建省闽侯县人民法院出具的（2021）闽 0121 执 3557 号委托书
- 三、黑龙江省福建省闽侯县人民法院执行裁定书（2021）闽 0121 执 3557 号
- 四、房屋产权查询结果复印件
- 五、房地产估价委托合同
- 六、委估资产位置图
- 七、委估资产勘察照片
- 八、估价机构营业执照复印件
- 九、房地产评估机构备案证书复印件
- 十、房地产估价师注册证书复印件

# 房屋建筑物估价结果明细表

估价时点：2022年5月16日

被评估单位（或者产权持有单位）：陈岩

金额单位：人民币元

序号	房屋产权证号/产籍号	房号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>	评估价值 (元)	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
1	4-0190-042-000116	R楼116号商服门市(1楼)	商业房屋(1楼)	钢混	2011	186.87	2,561,427	13,707	坐落于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地小区R楼0单元000116号商服,东临建国街,有装修,出租中
2	4-0190-042-000117	R楼117号商服门市(1楼)	商业房屋(1楼)	钢混	2011	164.16	2,025,242	12,337	坐落于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地小区R楼0单元000117号商服,东临建国街,毛坯房,空置中
3	4-0190-042-000201	R楼201号商服门市(2楼)	商业房屋(2楼)	钢混	2011	390.73	3,051,211	7,809	坐落于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地小区R楼0单元000201号商服,东临建国街,毛坯房,空置中
4	4-0190-042-000202	R楼202号商服门市(2楼)	商业房屋(2楼)	钢混	2011	943.71	7,369,431	7,809	坐落于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地小区R楼0单元000202号商服,东临建国街,毛坯房,空置中
5	4-0190-042-000301	R楼301号商服门市(3楼)	商业房屋(3楼)	钢混	2011	371.74	1,926,357	5,182	坐落于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地小区R楼0单元000301号商服,东临建国街,毛坯房,空置中
6	4-0190-042-000302	R楼302号商服门市(3楼)	商业房屋(3楼)	钢混	2011	905.87	4,694,218	5,182	坐落于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地小区R楼0单元000302号商服,东临建国街,毛坯房,空置中
7	4-0190-042-010502	R楼010502号住宅(5楼)	高层住宅(5楼复式)	钢混	2011	106.97	453,767	4,242	坐落于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地小区R楼1单元5楼502室,复式住宅,西向,毛坯房,空置中
8	4-0190-042-010503	R楼010503号住宅(5楼)	高层住宅(5楼复式)	钢混	2011	106.97	453,767	4,242	坐落于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地小区R楼1单元5楼503室,复式住宅,西向,毛坯房,空置中
9	4-0190-042-010509	R楼010509号住宅(5楼)	高层住宅(5楼复式)	钢混	2011	67.14	284,808	4,242	坐落于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地小区R楼1单元5楼509室,复式住宅,东向,毛坯房,空置中
10	4-0190-042-010510	R楼010510号住宅(5楼)	高层住宅(5楼复式)	钢混	2011	67.14	284,808	4,242	坐落于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地小区R楼1单元5楼510室,复式住宅,东向,毛坯房,空置中
11	4-0190-042-010703	R楼010703号住宅(7楼)	高层住宅(7楼复式)	钢混	2011	106.97	459,757	4,298	坐落于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地小区R楼1单元7楼703室,复式住宅,西向,毛坯房,空置中
12	4-0190-042-010704	R楼010704号住宅(7楼)	高层住宅(7楼复式)	钢混	2011	106.97	459,757	4,298	坐落于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地小区R楼1单元7楼704室,复式住宅,西向,毛坯房,空置中
13	4-0190-042-010705	R楼010705号住宅(7楼)	高层住宅(7楼复式)	钢混	2011	102.80	441,834	4,298	坐落于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地小区R楼1单元7楼705室,复式住宅,西向,毛坯房,空置中
14	4-0190-042-010706	R楼010706号住宅(7楼)	高层住宅(7楼复式)	钢混	2011	70.85	304,513	4,298	坐落于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地小区R楼1单元7楼706室,复式住宅,东向,毛坯房,空置中

# 房屋建筑物估价结果明细表

估价时点：2022年5月16日

被评估单位（或者产权持有单位）：陈岩

金额单位：人民币元

序号	房屋产权证号/产籍号	房号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>	评估价值 (元)	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
15	4-0190-042-010707	R楼010707号住宅(7楼)	高层住宅(7楼复式)	钢混	2011	67.14	288,568	4,298	坐落于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地小区R楼1单元7楼707室,复式住宅,东向,毛坯房,空置中
16	4-0190-042-010708	R楼010708号住宅(7楼)	高层住宅(7楼复式)	钢混	2011	67.14	288,568	4,298	坐落于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地小区R楼1单元7楼708室,复式住宅,东向,毛坯房,空置中
17	4-0190-042-010709	R楼010709号住宅(7楼)	高层住宅(7楼复式)	钢混	2011	67.14	288,568	4,298	坐落于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地小区R楼1单元7楼709室,复式住宅,东向,毛坯房,空置中
18	4-0190-042-010710	R楼010710号住宅(7楼)	高层住宅(7楼复式)	钢混	2011	67.14	288,568	4,298	坐落于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地小区R楼1单元7楼710室,复式住宅,东向,毛坯房,空置中
19	4-0190-042-010711	R楼010711号住宅(7楼)	高层住宅(7楼复式)	钢混	2011	67.14	288,568	4,298	坐落于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地小区R楼1单元7楼711室,复式住宅,东向,毛坯房,空置中
20	4-0190-042-010712	R楼010712号住宅(7楼)	高层住宅(7楼复式)	钢混	2011	67.14	288,568	4,298	坐落于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地小区R楼1单元7楼712室,复式住宅,东向,毛坯房,空置中
21	4-0190-042-010713	R楼010713号住宅(7楼)	高层住宅(7楼复式)	钢混	2011	70.85	304,513	4,298	坐落于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地小区R楼1单元7楼713室,复式住宅,东向,毛坯房,空置中
22	4-0190-042-010802	R楼010802号住宅(8楼)	高层住宅(8楼复式)	钢混	2011	106.97	462,003	4,319	坐落于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地小区R楼1单元8楼802室,复式住宅,西向,毛坯房,空置中
23	4-0190-042-010803	R楼010803号住宅(8楼)	高层住宅(8楼复式)	钢混	2011	106.97	462,003	4,319	坐落于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地小区R楼1单元8楼803室,复式住宅,西向,毛坯房,空置中
24	4-0190-042-010804	R楼010804号住宅(8楼)	高层住宅(8楼复式)	钢混	2011	106.97	462,003	4,319	坐落于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地小区R楼1单元8楼804室,复式住宅,西向,毛坯房,空置中
25	4-0190-042-010805	R楼010805号住宅(8楼)	高层住宅(8楼复式)	钢混	2011	102.80	443,993	4,319	坐落于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地小区R楼1单元8楼805室,复式住宅,西向,毛坯房,空置中
26	4-0190-042-010806	R楼010806号住宅(8楼)	高层住宅(8楼复式)	钢混	2011	70.85	306,001	4,319	坐落于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地小区R楼1单元8楼806室,复式住宅,东向,毛坯房,空置中
27	4-0190-042-010807	R楼010807号住宅(8楼)	高层住宅(8楼复式)	钢混	2011	67.14	289,978	4,319	坐落于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地小区R楼1单元8楼807室,复式住宅,东向,毛坯房,空置中
28	4-0190-042-010808	R楼010808号住宅(8楼)	高层住宅(8楼复式)	钢混	2011	67.14	289,978	4,319	坐落于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地小区R楼1单元8楼808室,复式住宅,东向,毛坯房,空置中

# 房屋建筑物估价结果明细表

估价时点：2022年5月16日

被评估单位（或者产权持有单位）：陈岩

金额单位：人民币元

序号	房屋产权证号/产籍号	房号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>	评估价值 (元)	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
29	4-0190-042-010809	R楼010809号住宅(8楼)	高层住宅(8楼复式)	钢混	2011	67.14	289,978	4,319	坐落于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地小区R楼1单元8楼809室,复式住宅,东向,毛坯房,空置中
30	4-0190-042-010810	R楼010810号住宅(8楼)	高层住宅(8楼复式)	钢混	2011	67.14	289,978	4,319	坐落于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地小区R楼1单元8楼810室,复式住宅,东向,毛坯房,空置中
31	4-0190-042-010811	R楼010811号住宅(8楼)	高层住宅(8楼复式)	钢混	2011	67.14	289,978	4,319	坐落于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地小区R楼1单元8楼811室,复式住宅,东向,毛坯房,空置中
32	4-0190-042-010812	R楼010812号住宅(8楼)	高层住宅(8楼复式)	钢混	2011	67.14	289,978	4,319	坐落于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地小区R楼1单元8楼812室,复式住宅,东向,毛坯房,空置中
33	4-0190-042-010813	R楼010813号住宅(8楼)	高层住宅(8楼复式)	钢混	2011	70.85	306,001	4,319	坐落于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地小区R楼1单元8楼813室,复式住宅,东向,毛坯房,空置中
34	4-0191-084-000102	P1楼102号商服门市(1楼)	商业房屋(1楼)	钢混	2016	92.65	789,563	8,522	坐落于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地小区P1楼0单元000102号商服,北临胡同,毛坯房,空置中
35	4-0191-084-000111	P1楼111号商服门市(1-2楼)	商业房屋(1-2楼)	钢混	2016	243.09	2,342,658	9,637	坐落于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地小区P1楼0单元000111号商服,东临建国街,毛坯房,空置中
36	4-0191-084-000113	P1楼113号商服门市(1-2楼)	商业房屋(1-2楼)	钢混	2016	186.10	1,992,573	10,707	坐落于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地小区P1楼0单元000113号商服,东临建国街,有装修,出租中
37	4-0191-085-011701	P2楼011701号住宅(17楼)	高层住宅(17楼,顶楼)	钢混	2016	79.28	370,872	4,678	坐落于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地小区P2楼1单元17楼1701室,南北通透,毛坯房,空置中
38	4-0191-085-011702	P2楼011702号住宅(17楼)	高层住宅(17楼,顶楼)	钢混	2016	58.47	270,775	4,631	坐落于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地小区P2楼1单元17楼1702室,南向,毛坯房,空置中
39	4-0191-085-011703	P2楼011703号住宅(17楼)	高层住宅(17楼,顶楼)	钢混	2016	58.56	271,191	4,631	坐落于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地小区P2楼1单元17楼1703室,南向,毛坯房,空置中
40	4-0191-085-011704	P2楼011704号住宅(17楼)	高层住宅(17楼,顶楼)	钢混	2016	73.62	344,394	4,678	坐落于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地小区P2楼1单元17楼1704室,南北通透,毛坯房,空置中
41	4-0190-044-000111	P4楼111号商服门市(1楼)	商业房屋(1层)	钢混	2014	45.70	414,453	9,069	坐落于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地小区P4楼0单元000111号商服,南临东内街,有装修,出租中
42	4-0190-044-031703	P4楼031703号住宅(17楼)	高层住宅(17楼,顶楼)	钢混	2014	71.60	342,534	4,784	坐落于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地小区P4楼3单元17楼1703室,南北通透,有半装修,空置中





# 福建省闽侯县人民法院

## 评估委托书

(2021)闽0121执3557号

黑龙江鑫阳光房地产估价有限责任公司：

本院立案执行申请执行人福建建工混凝土有限公司与被执行人陈岩企业承包经营合同纠纷一案，依照最高人民法院《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第三条的规定，于2022年3月16日通过福建省网络司法（执行）评估系统确定委托你单位对"被执行人陈岩名下位于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地的以下房产：

R楼产籍号：4-0190-042-010509、R楼产籍号：4-0190-042-010712、R楼产籍号：4-0190-042-010802、R楼产籍号：4-0190-042-010810、R楼产籍号：4-0190-042-010811、R楼产籍号：4-0190-042-000117、R楼产籍号：4-0190-042-010805、R楼产籍号：4-0190-042-010806、R楼产籍号：4-0190-042-010808、R楼产籍号：4-0190-042-010809、R楼产籍号：4-0190-042-010807、R楼产籍号：4-0190-042-010812、R楼产籍号：4-0190-042-010813、R楼产籍号：4-0190-042-010703、R楼产籍号：4-0190-042-010502、R楼产籍号：4-0190-042-010503、R楼产籍号：4-0190-042-010510、R楼产籍号：4-0190-042-010710、R楼产籍号：4-0190-042-010711、R楼产籍号：4-0190-042-010713、R楼产籍号：4-0190-042-010803、R楼产籍号：4-0190-042-010804、R楼产籍号：4-0190-042-000301、R楼产籍号：4-0190-042-000302、R楼产籍号：4-0190-042-010708、R楼产籍号：4-0190-042-010709、R楼产籍号：4-0190-042-000116、R楼产籍号：4-0190-042-000201、R楼产籍号：4-0190-042-000202、R楼产籍号：4-0190-042-010704、

R 楼产籍号：4-0190-042-010705、R 楼产籍号：4-0190-042-010706、R 楼产籍号：4-0190-042-010707、

P1#楼产籍号：4-0191-084-000102、P1#楼产籍号：4-0191-084-000111、P1#楼产籍号：4-0191-084-000113、P2#楼产籍号：4-0191-085-011701、P2#楼产籍号：4-0191-085-011702、P2#楼产籍号：4-0191-085-011703、P2#楼产籍号：4-0191-085-011704、P4#楼产籍号：4-0190-044-000111、P4#楼产籍号：4-0190-044-041602、P4#楼产籍号：4-0190-044-031703、P7#楼产籍号：4-0191-079-011701、J 楼产籍号：4-0192-001-010601、Q. Q1. Q2. Q3 产籍号 4-0190-036-000101、Q. Q1. Q2. Q3 产籍号 4-0190-036-000139、Q. Q1. Q2. Q3 产籍号 4-0190-036-000140 进行评估。具体要求如下：

1、你单位对执行标的物进行评估时，应当严格按照国家或行业规定的标准、程序和方法，依法、客观、公正、准确地进行评估，对所作出的评估报告依法承担相应法律责任，并对本院和当事人所提供的情况和资料负责保密。

2、应在收到《评估委托书》后 30 个工作日内完成评估工作，如遇特殊情况需延长评估期限的，应于期限届满前 3 日内向本院提出，由本院决定延长与否，但延长期限最长不得超过一个月；延长期限届满，若无特殊原因，仍未完成委托评估事项，则本院将撤销对你单位的委托，另行委托其他评估机构进行评估。

3、本院的委托之日为评估基准日。

4、评估工作完成后，应及时向本院提交《评估报告书》一式六份。《评估报告书》应使用标准的 A4 纸张打印装订，并附本次估价师有效资格证明复印件（提交原件核对）。

5、《评估报告书》应载明评估标的物的现状及存在的瑕疵，以及持有权证（照）或相关资料情况。

6、应细化评估对象，并以公开市场价标准为原则确定评估标的物的客观合理价格。对评估标的物的估价结果应不含买卖双方过户相关税费。《评估报告书》应将买卖双方税费及标的物所有欠费情况单独计算列出。

7、申请执行人、被执行人或利害关系人对评估结果有异议

的，应在收到本院转交的异议书后 5 日内作出说明或补正。逾期不作声明或不予补正的，本院将撤销本次委托，另行委托其他评估机构进行评估。

8、你单位应自觉接受本院对标的物评估过程的监督，本院若发现你单位有违法、违规情形的，将撤销委托，并禁止参加本院所管辖的委托评估活动。

9、特别说明：评估报告书只能提供一种价格，即该标的物的评估价，不得提供其他价格。

附：1、本院（2021）闽 0121 执 3557 号执行裁定书壹份

2、不动产信息复印件壹份

3、具体联系人：邹文毅 电话：22192061

回函联系人：闽侯县人民法院 谌厚翔

联系电话：0591-22193173 邮编：350100

联系地址：闽侯县荆溪镇展览馆 2 楼执行局



二〇二二年三月十七日

# 福建省闽侯县人民法院

## 执行裁定书

(2021)闽0121执3557号

申请执行人：福建建工混凝土有限公司，住所地福建省闽侯县竹岐乡山兜工业区，统一社会信用代码：913501216113430611。

被执行人：陈岩，男，1964年12月19日出生，汉族，住福建省福州市鼓楼区梅峰路222号绿景嘉园5座1504单元，公民身份号码350102196412190572。

本院立案执行申请执行人福建建工混凝土有限公司与被执行人陈岩企业承包经营合同纠纷一案，依据已经发生法律效力福建省闽侯县人民法院（2019）闽0121民初2539号民事判决书及福建省福州市中级人民法院作出的（2021）闽01民终1476号民事判决书，依法向被执行人发出执行通知书，责令被执行人在限定期限内立即履行生效法律文书确定的义务，但被执行人至今未履行。

本院在执行过程中查明，本院在诉讼保全阶段以（2017）闽0121执保422号协助执行通知书查封、冻结被执行人陈岩名下位于黑龙江省佳木斯市东风区建国街89号永佳新天地的以下房产：

R楼产籍号: 4-0190-042-010509	R楼产籍号: 4-0190-042-010712
R楼产籍号: 4-0190-042-010802	R楼产籍号: 4-0190-042-010810
R楼产籍号: 4-0190-042-010811	R楼产籍号: 4-0190-042-000117
R楼产籍号: 4-0190-042-010805	R楼产籍号: 4-0190-042-010806
R楼产籍号: 4-0190-042-010808	R楼产籍号: 4-0190-042-010809
R楼产籍号: 4-0190-042-010807	R楼产籍号: 4-0190-042-010812
R楼产籍号: 4-0190-042-010813	R楼产籍号: 4-0190-042-010703
R楼产籍号: 4-0190-042-010502	R楼产籍号: 4-0190-042-010503
R楼产籍号: 4-0190-042-010510	R楼产籍号: 4-0190-042-010710
R楼产籍号: 4-0190-042-010711	R楼产籍号: 4-0190-042-010713
R楼产籍号: 4-0190-042-010803	R楼产籍号: 4-0190-042-010804
R楼产籍号: 4-0190-042-000301	R楼产籍号: 4-0190-042-000302
R楼产籍号: 4-0190-042-010708	R楼产籍号: 4-0190-042-010709
R楼产籍号: 4-0190-042-000116	R楼产籍号: 4-0190-042-000201
R楼产籍号: 4-0190-042-000202	R楼产籍号: 4-0190-042-010704
R楼产籍号: 4-0190-042-010705	R楼产籍号: 4-0190-042-010706
R楼产籍号: 4-0190-042-010707	P1#楼产籍号: 4-0191-084-000102
P1#楼产籍号: 4-0191-084-000111	P1#楼产籍号: 4-0191-084-000113
P2#楼产籍号: 4-0191-085-011701	P2#楼产籍号: 4-0191-085-011702
P2#楼产籍号: 4-0191-085-011703	P2#楼产籍号: 4-0191-085-011704
P4#楼产籍号: 4-0190-044-000111	P4#楼产籍号: 4-0190-044-041602
P4#楼产籍号: 4-0190-044-031703	P7#楼产籍号: 4-0191-079-011701
J楼产籍号: 4-0192-001-010601	Q. Q1. Q2. Q3产籍号4-0190-036-000101
Q. Q1. Q2. Q3产籍号4-0190-036-000139	Q. Q1. Q2. Q3产籍号4-0190-036-000140



上述房产查封至今，被执行人仍未履行生效法律文书确定的义务。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条的规定，裁定如下：

评估、拍卖被执行人陈岩名下位于黑龙江省佳木斯市东风区建国街 89 号永佳新天地的以下房产：

R楼产籍号：4-0190-042-010509	R楼产籍号：4-0190-042-010712
R楼产籍号：4-0190-042-010802	R楼产籍号：4-0190-042-010810
R楼产籍号：4-0190-042-010811	R楼产籍号：4-0190-042-000117
R楼产籍号：4-0190-042-010805	R楼产籍号：4-0190-042-010806
R楼产籍号：4-0190-042-010808	R楼产籍号：4-0190-042-010809
R楼产籍号：4-0190-042-010807	R楼产籍号：4-0190-042-010812
R楼产籍号：4-0190-042-010813	R楼产籍号：4-0190-042-010703
R楼产籍号：4-0190-042-010502	R楼产籍号：4-0190-042-010503
R楼产籍号：4-0190-042-010510	R楼产籍号：4-0190-042-010710
R楼产籍号：4-0190-042-010711	R楼产籍号：4-0190-042-010713
R楼产籍号：4-0190-042-010803	R楼产籍号：4-0190-042-010804
R楼产籍号：4-0190-042-000301	R楼产籍号：4-0190-042-000302
R楼产籍号：4-0190-042-010708	R楼产籍号：4-0190-042-010709
R楼产籍号：4-0190-042-000116	R楼产籍号：4-0190-042-000201
R楼产籍号：4-0190-042-000202	R楼产籍号：4-0190-042-010704
R楼产籍号：4-0190-042-010705	R楼产籍号：4-0190-042-010706
R楼产籍号：4-0190-042-010707	P1#楼产籍号：4-0191-084-000102

P1#楼产籍号: 4-0191-084-000111	P1#楼产籍号: 4-0191-084-000113
P2#楼产籍号: 4-0191-085-011701	P2#楼产籍号: 4-0191-085-011702
P2#楼产籍号: 4-0191-085-011703	P2#楼产籍号: 4-0191-085-011704
P4#楼产籍号: 4-0190-044-000111	P4#楼产籍号: 4-0190-044-041602
P4#楼产籍号: 4-0190-044-031703	P7#楼产籍号: 4-0191-079-011701
J楼产籍号: 4-0192-001-010601	Q. Q1. Q2. Q3产籍号4-0190-036-000101
Q. Q1. Q2. Q3产籍号4-0190-036-000139	Q. Q1. Q2. Q3产籍号4-0190-036-000140

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 员 陆 毓 微

闽侯县  
骑



二〇二一年十一月二十九日

本件与原本核对无异

书 记 员 程 乐 航

查看	0	20170614CF4B6A135357	陈岩	350102196412190572	2017/6/14 16:40:02	永佳新天地R楼永佳新天地R楼1单元元0010709	67.13	134280	住宅	4-0190-042-010709	永佳新天地R楼	已备案
查看	0	20170614R1A098135379	陈岩	350102196412190572	2017/6/14 17:05:09	永佳新天地P2#楼永佳新天地P2#楼1单元元011701	79.28	158560	住宅	4-0190-084-011701	永佳新天地P2#楼	已备案
查看	0	20170526A41F7E134813	陈岩	350102196412190572	2017/5/26 15:20:21	永佳新天地R楼永佳新天地R楼0单元元000117	164.16	492480	商业 金融 信息	4-0190-042-000117	永佳新天地R楼	已备案
查看	0	20170526A41F7E134813	陈岩	350102196412190572	2017/5/26 16:47:17	永佳新天地Q、Q1、Q2、Q3楼永佳新天地Q、Q1、Q2、Q3楼0单元元000101	218.33	654980	商业 金融 信息	4-0190-036-000101	永佳新天地Q、Q1、Q2、Q3楼	已备案
查看	0	20170526433090134816	陈岩	350102196412190572	2017/5/26 16:47:17	永佳新天地P1#楼永佳新天地P1#楼0单元元000113	186.10	558300	商业 金融 信息	4-0191-084-000113	永佳新天地P1#楼	已备案
查看	0	2017052609A8D7134817	陈岩	350102196412190572	2017/5/26 16:48:35	永佳新天地P1#楼永佳新天地P1#楼0单元元000102	92.65	277950	商业 金融 信息	4-0191-084-000102	永佳新天地P1#楼	已备案
查看	0	20170526192945134814	陈岩	350102196412190572	2017/5/26 16:47:36	永佳新天地Q、Q1、Q2、Q3楼永佳新天地Q、Q1、Q2、Q3楼0单元元000139	44.90	134700	商业 金融 信息	4-0190-036-000139	永佳新天地Q、Q1、Q2、Q3楼	已备案
查看	0	2017052692308E134815	陈岩	350102196412190572	2017/5/26 16:47:52	永佳新天地Q、Q1、Q2、Q3楼永佳新天地Q、Q1、Q2、Q3楼0单元元000140	55.48	166440	商业 金融 信息	4-0190-036-000140	永佳新天地Q、Q1、Q2、Q3楼	已备案
查看	0	20170526D8C164134822	陈岩	350102196412190572	2017/5/26 16:51:37	永佳新天地P4#楼永佳新天地P4#楼0单元元000111	45.70	137100	商业 金融 信息	4-0190-044-000111	永佳新天地P4#楼	已备案
查看	0	20170526E5F110134823	陈岩	350102196412190572	2017/5/26 16:56:41	永佳新天地P4#楼永佳新天地P4#楼1单元元041602	58.42	116840	住宅	4-0190-044-041602	永佳新天地P4#楼	已备案
查看	0	20170526E5F110134823	陈岩	350102196412190572	2017/5/26 16:59:20	永佳新天地P7#楼永佳新天地P7#楼1单元元011701	85.59	171180	住宅	4-0191-079-011701	永佳新天地P7#楼	已备案





查看	0	20170614FC2B9A135348	金成	陈岩	350102196412190572	2017/6/14 16:35:38	永佳新天地R楼永佳新天地 R楼0单元元010115号	186.87	560610	商业金 抵押息	4-0190-042- 000116	永佳新 天地R楼	已备
查看	0	2017061474A1F2135350	金成	陈岩	350102196412190572	2017/6/14 16:28:41	永佳新天地R楼永佳新天地 R楼0单元元000201号	390.73	1172190	商业金 抵押息	4-0190-042- 000201	永佳新 天地R楼	已备
查看	0	201706140A4AJF135351	金成	陈岩	350102196412190572	2017/6/14 16:29:53	永佳新天地R楼永佳新天地 R楼0单元元000302号	93.51	2831130	商业金 抵押息	4-0190-042- 000302	永佳新 天地R楼	已备
查看	0	201706147421B0135354	金成	陈岩	350102196412190572	2017/6/14 16:35:11	永佳新天地R楼永佳新天地 R楼0单元元000401号	30.46	91380	商业金 抵押息	4-0190-042- 000401	永佳新 天地R楼	已备
查看	0	201706148FC6F135359	金成	陈岩	350102196412190572	2017/6/14 16:41:20	永佳新天地R楼永佳新天地 R楼1单元元010710号	67.14	134280	住宅	4-0190-042- 010710	永佳新 天地R楼	已备
查看	0	20170614796F38135360	金成	陈岩	350102196412190572	2017/6/14 16:42:38	永佳新天地R楼永佳新天地 R楼1单元元010711号	67.14	134280	住宅	4-0190-042- 010711	永佳新 天地R楼	已备
查看	0	20170614E0B662135362	金成	陈岩	350102196412190572	2017/6/14 16:45:41	永佳新天地R楼永佳新天地 R楼1单元元010713号	70.85	141700	住宅	4-0190-042- 010713	永佳新 天地R楼	已备
查看	0	201706144E36E3135366	金成	陈岩	350102196412190572	2017/6/14 16:48:29	永佳新天地R楼永佳新天地 R楼1单元元010803号	106.97	213940	住宅	4-0190-042- 010803	永佳新 天地R楼	已备
查看	0	20170614128S07135367	金成	陈岩	350102196412190572	2017/6/14 16:49:36	永佳新天地R楼永佳新天地 R楼1单元元010804号	106.97	213940	住宅	4-0190-042- 010804	永佳新 天地R楼	已备
查看	0	20170614347C28135361	金成	陈岩	350102196412190572	2017/6/14 16:44:28	永佳新天地R楼永佳新天地 R楼1单元元010712号	67.14	134280	住宅	4-0190-042- 010712	永佳新 天地R楼	已备
查看	0	20170614BE19A8135365	金成	陈岩	350102196412190572	2017/6/14 16:47:06	永佳新天地R楼永佳新天地 R楼1单元元010801号	106.97	213940	住宅	4-0190-042- 010802	永佳新 天地R楼	已备
查看	0	20170614788042135374	金成	陈岩	350102196412190572	2017/6/14 16:58:09	永佳新天地R楼永佳新天地 R楼1单元元010810号	67.14	134280	住宅	4-0190-042- 010810	永佳新 天地R楼	已备
查看	0	20170614D3AF90135375	金成	陈岩	350102196412190572	2017/6/14 16:59:20	永佳新天地R楼永佳新天地 R楼1单元元010811号	67.14	134280	住宅	4-0190-042- 010811	永佳新 天地R楼	已备
查看	0	20170526E00441D134821	金成	陈岩	350102196412190572	2017/5/26 16:55:07	永佳新天地P4楼永佳新天地 P4楼3单元元031705号	71.69	142960	住宅	4-0190-042- 031705	永佳新 天地P4楼	已备
查看	0	20170526F3D94B134824	金成	陈岩	350102196412190572	2017/5/26 17:03:47	永佳新天地R楼永佳新天地 R楼1单元元0010502号	106.97	213940	住宅	4-0190-042- 0010502	永佳新 天地R楼	已备
查看	0	201705260E2D7A134825	金成	陈岩	350102196412190572	2017/5/26	永佳新天地R楼永佳新天地 R楼1单元元010710号	106.97	213940	住宅	4-0190-042- 010710	永佳新 天地R楼	已备

日期	账号	摘要	借方	贷方	余额	币种	利率	期限	用途	备注
2017/5/26	201705261D563D134828	永佳新天地区R楼永佳新天地区	67.14			人民币	4.0190-042	134280	住宅	永佳新天地区R楼
2017/6/14	2017061419E94CF135353	永佳新天地区R楼永佳新天地区	371.74			人民币	4.0190-042	1115220	住宅	永佳新天地区R楼
2017/6/14	2017061419E751F135353	永佳新天地区R楼永佳新天地区	905.87			人民币	4.0190-042	2717610	住宅	永佳新天地区R楼
2017/6/14	2017061419E8E8F135356	永佳新天地区R楼永佳新天地区	67.14			人民币	4.0190-042	134280	住宅	永佳新天地区R楼

1234

共查出 70 条记录

NO	档案号	姓名	身份证号	日期	地址	面积	用途	备注
查看	0 20170614HD81B4145869	陈岩	350102196412190572	2017/6/14 16:51:07	水佳新天地R楼水佳新天地R楼1单元单元010805室	102.80	住宅	4-0190-042-010805 水佳新天地R楼
查看	0 20170614E2A892135370	陈岩	350102196412190572	2017/6/14 16:53:02	水佳新天地R楼水佳新天地R楼1单元单元010806室	70.85	住宅	4-0190-042-010806 水佳新天地R楼
查看	0 20170614C4DBF0135372	陈岩	350102196412190572	2017/6/14 16:55:31	水佳新天地R楼水佳新天地R楼1单元单元010808室	67.14	住宅	4-0190-042-010808 水佳新天地R楼
查看	0 20170614E3B76135373	陈岩	350102196412190572	2017/6/14 16:56:41	水佳新天地R楼水佳新天地R楼1单元单元010809室	67.14	住宅	4-0190-042-010809 水佳新天地R楼
查看	0 2017072705930C137201	陈岩	350102196412190572	2017/7/27 10:47:31	水佳新天地R楼水佳新天地R楼1单元单元010703室	106.97	住宅	4-0190-042-010703 水佳新天地R楼
查看	0 20170727F1485F137202	陈岩	350102196412190572	2017/7/27 10:48:37	水佳新天地R楼水佳新天地R楼1单元单元010704室	106.97	住宅	4-0190-042-010704 水佳新天地R楼
查看	0 20170727092EE137203	陈岩	350102196412190572	2017/7/27 10:49:48	水佳新天地R楼水佳新天地R楼1单元单元010705室	102.80	住宅	4-0190-042-010705 水佳新天地R楼
查看	0 20170727SDD137137205	陈岩	350102196412190572	2017/7/27 10:51:02	水佳新天地R楼水佳新天地R楼1单元单元010706室	70.85	住宅	4-0190-042-010706 水佳新天地R楼
查看	0 201707275BD13F137207	陈岩	350102196412190572	2017/7/27 10:52:20	水佳新天地R楼水佳新天地R楼1单元单元010707室	67.14	住宅	4-0190-042-010707 水佳新天地R楼
查看	0 20110221T09FD8055032	陈岩	原册字第02109号	2011/2/21 14:33:19	金格苑中区F楼金格苑小区F楼7单元单元070201室	101.50	住宅	T070201-070201 金格苑

共查出 70 条记录

查看	0	20170526E238E134836	陈成才	350102196412190572	2017/5/26 17:06:10	水佳新天地R楼1单元元010804室	106.97	213940	住宅	042-010502	水佳新天地R楼
查看	0	2017062610D56135379	陈成才	350102196412190572	2017/6/26 15:22:59	水佳新天地R楼1单元元010810室	873.23	2619690	住宅	042-010100	水佳新天地R楼
查看	0	20170526P831D134827	陈成才	350102196412190572	2017/5/26 17:02:37	水佳新天地R楼1单元元010809室	67.14	134280	住宅	042-010509	水佳新天地R楼
查看	0	20170614D9H3C7135371	陈成才	350102196412190572	2017/6/14 16:54:09	水佳新天地R楼1单元元010807室	67.14	134280	住宅	042-010812	水佳新天地R楼
查看	0	20170614680B5E135376	陈成才	350102196412190572	2017/6/14 17:06:33	水佳新天地R楼1单元元010812室	67.14	134280	住宅	042-010812	水佳新天地R楼
查看	0	20170614D6490135377	陈成才	350102196412190572	2017/6/14 17:01:51	水佳新天地R楼1单元元010813室	70.85	141700	住宅	042-010813	水佳新天地R楼
查看	0	201706142DE6C2135380	陈成才	350102196412190572	2017/6/14 17:06:26	水佳新天地P2#楼1单元元011702室	58.47	116940	住宅	042-085-011702	水佳新天地P2#楼
查看	0	20170614264A6F135381	陈成才	350102196412190572	2017/6/14 17:07:43	水佳新天地P2#楼1单元元011703室	58.56	117120	住宅	042-085-011703	水佳新天地P2#楼
查看	0	20170614A92DA6135382	陈成才	350102196412190572	2017/6/14 17:08:55	水佳新天地P2#楼1单元元011704室	73.62	147240	住宅	042-085-011704	水佳新天地P2#楼

共 70 条记录

# 房地产估价委托合同

委托方（以下称甲方）名称：福建省闽侯县人民法院

住所：福建省闽侯县荆溪镇展览馆 2 楼执行局

联系人：邹法官

估价机构（以下称乙方）名称：黑龙江鑫阳光房地产估价有限责任公司

住所：佳木斯向阳区九洲社区利达佳天下 A 区 A、B、A1（1#、2#）楼 056#0 单元 1 层 105 室

法定代表人：王晓茹

开户行：中国银行股份有限公司佳木斯分行

账号：168992410491

甲方因资产估价的需要，委托乙方作为估价机构，乙方同意接受甲方的委托，双方遵照国家有关法律、法规规定，经协商一致，订立本房地产估价委托合同。

## 一、估价目的

甲方因 确定涉讼资产价值 的需要，委托乙方对陈岩所有的资产进行估价，从而确定委托估价资产的市场价值。

## 二、估价对象和估价范围

本次委托估价对象为房屋所有权。

本次委托估价范围为房屋 48 户，建筑面积合计 6,628.07 平方米。

## 三、价值时点

本估价报告的价值时点为 2022 年 5 月 16 日。

## 四、估价报告使用者

1、本估价报告仅供委托方用于财产处置使用；

2、其他报告使用人：无。

## 五、估价报告提交期限和方式

乙方收到甲方提供的全部估价申报材料后 15 日内完成甲方委托的估价工作，并向甲方提供正式的《房地产估价结果报告》一式 3 份。

## 六、估价服务费总额、支付时间和方式

### 1、估价服务费总额

根据国家规定的估价收费标准，经委托方与估价机构平等协商，确定本估价项目服务费总额人民币元（大写\_\_\_\_\_整）。

### 2、支付时间和方式

在本房地产估价委托合同生效后，甲方预付人民币\_\_\_\_\_元，其余款项在乙方提交房地产估价结果报告的同时一次性付清。

## 七、委托方（甲方）和估价机构（乙方）的权利和义务

### 1、甲方的权利和义务

①甲方对乙方估价人员中涉及与甲方有利害关系的人员有权提出回避。

②甲方应按约定的日期向乙方提供与估价相关的批文、权属证明、文件、资料，并对提供的文件、

资料的真实性、准确性和合法性负责。

③乙方估价人员到甲方现场工作，甲方应提供食宿、交通费用及必要的办公条件，并给予协作。

④乙方在估价工作中需要甲方配合的，特别是在进行现场勘察或资产清查核实时，甲方应指定相应技术人员及其他有关人员积极配合，使估价工作顺利进行。

⑤甲方应为乙方在工作过程中协调企业内部及与估价有关的外部管理部门的关系创造良好条件。

## 2、乙方的权利和义务

①在估价工作执行过程中，乙方应该坚持独立、客观、公正的原则进行估价，认真执行有关法律和法规，对出具《房地产估价结果报告》负相应的法律责任。

②乙方应遵守职业道德，对甲方提供的内部资料和估价结果，严格保密。

③乙方有义务指派专人指导甲方人员编制资产估价申报表。

④乙方应按约定时间提交《房地产估价结果报告》。

⑤在估价过程中，若因甲方原因提出对估价范围等重大更改，造成乙方返工，双方应另行协商加收估价费用和延长出具《房地产估价结果报告书》时间。

## 八、违约责任和争议解决

1、如乙方无故终止履行本房地产估价委托合同，所收的估价服务费应退还甲方；如甲方无故终止本房地产估价委托合同，乙方有权终止估价并且不退还估价服务费。

2、甲乙双方如一方违反房地产估价委托合同，应根据《合同法》的有关规定，向对方支取违约金，违约金按估价服务费的10%支付；造成经济损失的，还应进行赔偿。

## 3、争议的解决

因执行本约定书产生的任何争议，应当由甲乙双方协商解决，如协商不成，应将争议提交佳木斯市仲裁委员会进行仲裁或直接向人民法院诉讼。

九、本资产估价委托合同一式2份，甲乙双方各1份，经双方签章后生效。如遇本房地产估价委托合同未尽事宜，经双方协商后可以补充协议，补充协议与本房地产估价委托合同具有同等的法律效力。

甲方：福建省闽侯县人民法院

乙方：黑龙江鑫阳光房地产估价有限责任公司

法定代表人：

法定代表人：



经办人（签字）：

经办人（签字）：

电话：

电话：13512688199

签约时间：2022年5月16日

签约时间：2022年5月16日

# 委估资产位置图



永佳新天地(东风区光复路539号)

东风区建国街80号





R楼高层住宅（5楼复式）、（7楼复式）、（8楼复式）-毛坯房







R楼 116号商服门市（1楼）-有装修



R楼 117号商服门市（1楼）-毛坯房



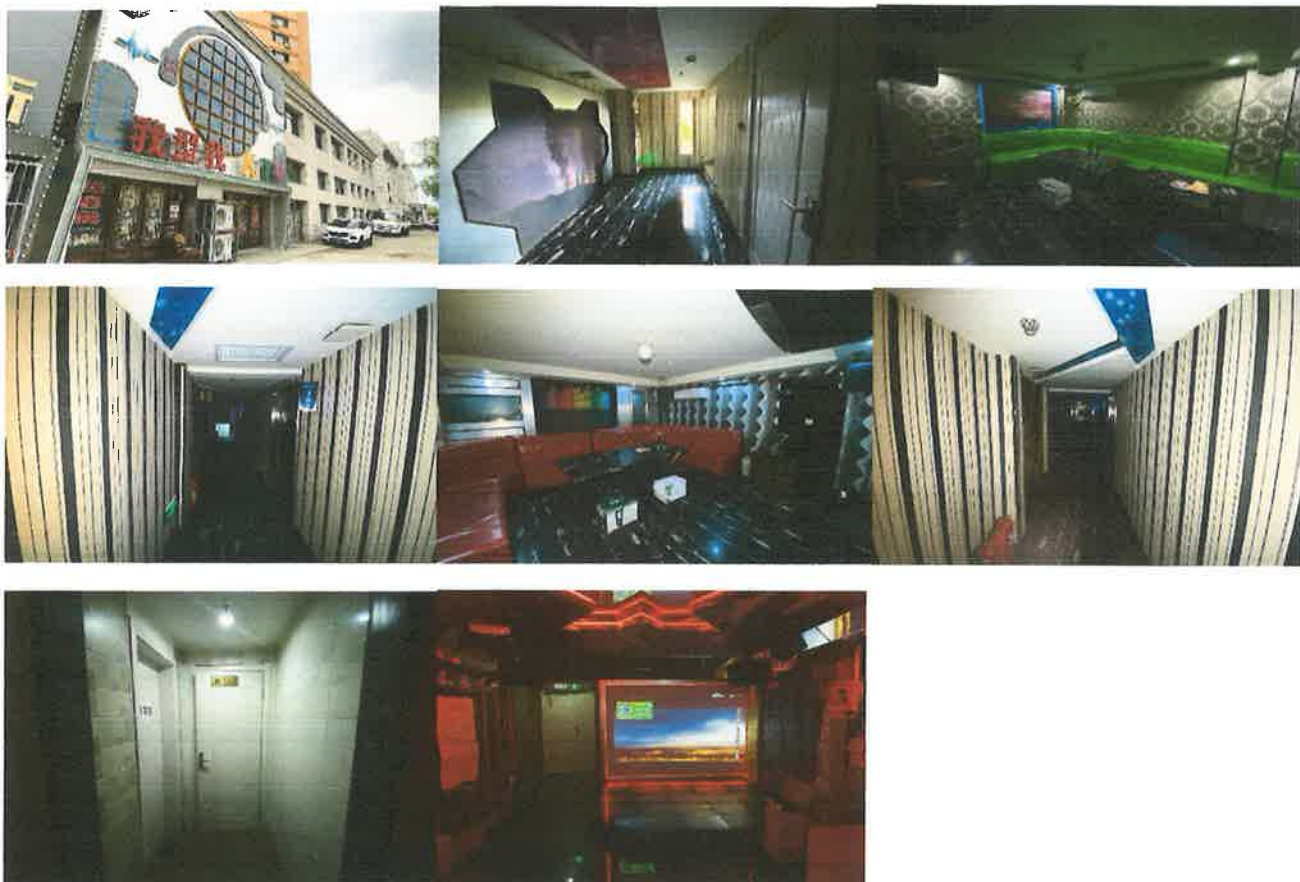
R楼 201号 202号商服门市（2楼）-毛坯房



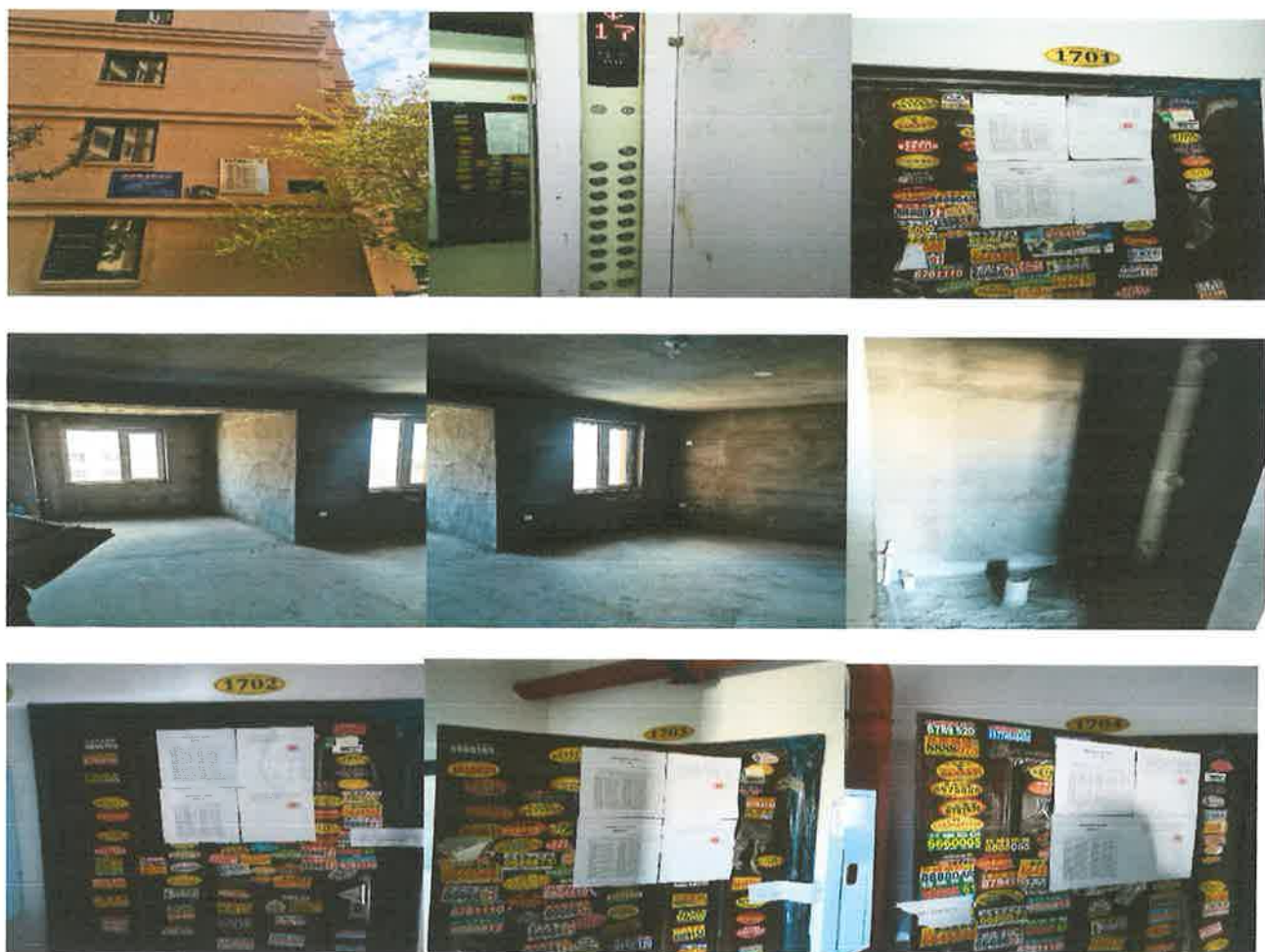
P1 楼 102 号 商服门市 (1 楼) - 毛坯房



P1 楼 111 号 商服门市 (1-2 楼) - 毛坯房



P1楼 113号 商服门市（1-2楼）-有装修



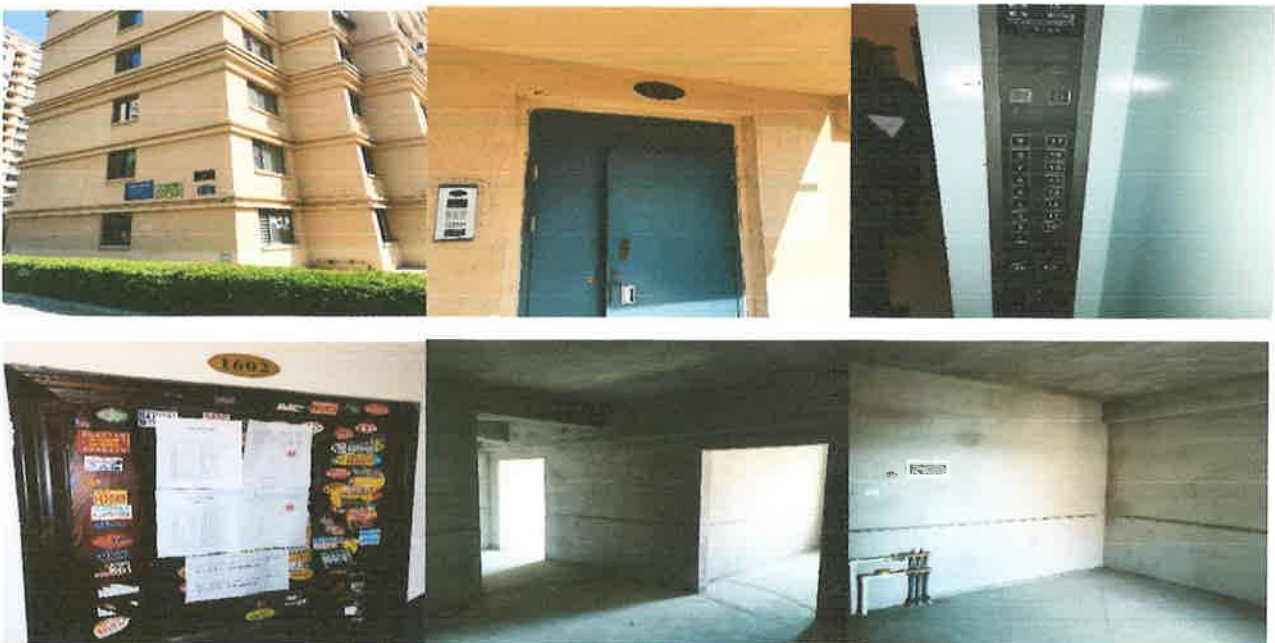
P2楼 011701 1701 1703号 高层住宅-毛坯房



P4 楼 111 号商服门市 (1 楼) -有装修



P4 楼 031703 号高层住宅 (17 楼) -半装修





P4 楼 041602 号高层住宅（16 楼）-毛坯房



P7 楼 011701 号高层住宅（17 楼）-毛坯房





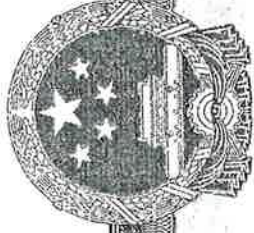
J楼 010601 号多层住宅（6楼）



Q.Q1.Q2.Q3 楼 101 号商服门市（1-2层）-有装修



Q.Q1.Q2.Q3 楼 139 号 140 号商铺-已装修，装修破损严重



# 营业执照

(副本)

扫描二维码登录  
'国家企业信用  
信息公示系统'  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。



统一社会信用代码

91231100790545530G

(1-1)

名称 黑龙江鑫阳光房地产估价有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 王晓茹

经营范围 房地产估价与咨询, 资产评估, 土地调查评估服务。  
项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)  
(依法须经批准的

注册资本 壹佰万圆整

成立日期 2005年09月28日

营业期限 长期

住所 向阳区九洲社区利达佳天下A区A、B、A1  
(1#、2#)楼056#0单元1层105室

再行复印与原件一致  
再行复印无效



登记

2021 年04 月08 日



# 房地产估价机构备案证书

证书编号: 23040108

企业名称: 黑龙江鑫阳光房地产估价有限责任公司

统一社会信用代码: 91231100790545530G

法定代表人: 王晓茹

注册地址: 向阳区九洲社区利达佳天下A区A、B、A1(1#、2#)楼056#0单元1层105室

有效期: 2022-08-27

备案等级: 贰级



扫描二维码进入黑龙江省住房和城乡建设政务服务管理信息系统查询证书信息

发证机关: 黑龙江省住房和城乡建设厅

发证日期: 2024年5月19日







# 中华人民共和国 房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser  
People's Republic of China

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



此复  
再

姓名 / Full name

罗立欣

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

22230219760117051X

注册号 / Registration No.

2220050017

执业机构 / Employer

黑龙江鑫阳光房地产估价有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2023-4-22

持证人签名 / Bearer's signature





中华人民共和国  
房地产估价师注册证书

Public Certificate of Registered Real Estate Appraiser  
People's Republic of China

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关  
No. 00249257

此复印件与原件一致  
再复印无效



姓名 / Full name

张玉民

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

230822197605106833

注册号 / Registration No.

2320120031

执业机构 / Employer

黑龙江鑫阳光房地产估价有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2024-6-8

持证人签名 / Bearer's signature