

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	5151180014202500082
合同编号:	202504038
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	川友评报字(2025)第0249号
报告名称:	成都市温江区人民法院拟进行财产处置所涉及的位于成都市温江区凤溪大道南段818号7栋403号的公寓用房地产和室内物品市场价值资产评估报告
评估结论:	1,509,100.00元
评估报告日:	2025年05月23日
评估机构名称:	四川大友房地产土地资产评估有限公司
签名人员:	李梦雨 (资产评估师) 正式会员 编号: 51200257 白伟 (资产评估师) 见习会员 编号: 51240078
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2025年06月03日

ICP备案号京ICP备2020034749号

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

成都市温江区人民法院拟进行财产处置所涉及的位于
成都市温江区凤溪大道南段818号7栋403号的
公寓用房地产和室内物品市场价值

资产评估报告

川友评报字（2025）第 0249 号
（共 1 册，第 1 册）

四川大友房地产土地资产评估有限公司

二〇二五年五月二十三日



成都市温江区人民法院拟进行财产处置所涉及的位于成都市温江区凤溪大道南段818号7栋403号的公寓用房地产和
室内物品市场价值资产评估报告·目录

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	13
九、评估假设	15
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	17
十二、资产评估报告的使用限制说明	20
十三、资产评估报告日	21

室内物品市场价值资产评估报告·目录

资产评估报告附件

- #### 八、签字资产评估师资格证书

成都市温江区人民法院拟进行财产处置所涉及的位于成都市温江区凤溪大道南段818号7栋403号的公寓用房地产和室内物品市场价值资产评估报告·声明

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本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，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本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和使用评估结论，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、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、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和信息出具，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。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、我们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；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

八、我们已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；我们已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，

成都市温江区人民法院拟进行财产处置所涉及的位于成都市温江区凤溪大道南段818号7栋403号的公寓用房地产和室内物品市场价值资产评估报告·声明

对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人和相关当事方完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、我们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。

成都市温江区人民法院拟进行财产处置所涉及的位于成都市温江区凤溪大道南段818号7栋403号的公寓用房地产和室内物品市场价值资产评估报告·摘要

成都市温江区人民法院拟进行财产处置所涉及的位于 成都市温江区凤溪大道南段818号7栋403号的 公寓用房地产和室内物品市场价值 资产评估报告摘要

川友评报字（2025）第 0249 号

成都市温江区人民法院：

我公司接受贵院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对成都市温江区人民法院拟进行财产处置所涉及的位于成都市温江区凤溪大道南段 818 号 7 栋 403 号的公寓用房地产和室内物品在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：根据成都市温江区人民法院出具的“（2025）川 0115 执恢 211 号”《成都市温江区人民法院委托书》，本次评估目的是成都市温江区人民法院拟进行财产处置，需对所涉及的位于成都市温江区凤溪大道南段 818 号 7 栋 403 号的公寓用房地产和室内物品市场价值进行评估，为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

评估对象：成都市温江区人民法院拟进行财产处置所涉及的位于成都市温江区凤溪大道南段 818 号 7 栋 403 号的公寓用房地产和室内物品。

评估范围：成都市温江区人民法院拟进行财产处置所涉及的位于成都市温江区凤溪大道南段 818 号 7 栋 403 号的公寓用房地产和室内物品，公寓用房地产建筑面积为 114.75 m²，分摊出让城镇住宅用地使用权面积：4.56 m²，室内物品共 23 项，主要包括沙发、柜子、电视、冰箱、洗衣机、餐桌等。具体范围以委托人提供的《房屋清单》、《查档信息》以及委托人确认的室内物品清单为准。

价值类型：市场价值

评估基准日：2025 年 4 月 27 日

室内物品市场价值资产评估报告·摘要

评估方法：市场法

评估结论：成都市温江区人民法院拟进行财产处置所涉及的位于成都市温江区凤溪大道南段 818 号 7 栋 403 号的公寓用房地产和室内物品在 2025 年 4 月 27 日的市场价值为：**RMB1,509,100.00 元，大写：壹佰伍拾万零玖仟壹佰元整（四舍五入到十位）**，具体详见附件资产评估结果汇总表及明细表。

重大特别事项说明:

1. 纳入评估范围内室内物品委托人未提供材质、详细型号、购置合同及发票等相关资料，本次评估不考虑室内物品的特殊工艺、材质以及品牌对评估结果的影响。

2. 本次资产评估师现场向物业服务中心了解到，位于成都市温江区凤溪大道南段 818 号 7 栋 403 号房地产存在欠缴物业费（截止 2025 年 4 月 30 日共计欠缴 10604 元）的情况，其他税收、水电气费及其滞纳金等欠缴情况不详，经与委托人确认，本次评估未考虑该欠缴税金及相关费用的的情况对评估结果的影响。

本资产评估报告结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效（自2025年4月27日起至2026年4月26日止）。

本资产评估报告使用人包括委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，除此之外，任何机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章方可正式使用。

重要提示

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解释评估结论,应当阅读资产评估报告正文。

成都市温江区人民法院拟进行财产处置所涉及的位于成都市温江区凤溪大道南段818号7栋403号的公寓用房地产和室内物品市场价值资产评估报告·正文

成都市温江区人民法院拟进行财产处置所涉及的位于 成都市温江区凤溪大道南段818号7栋403号的 公寓用房地产和室内物品市场价值 资产评估报告正文

川友评报字（2025）第 0249 号

成都市温江区人民法院：

我公司接受贵院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对成都市温江区人民法院拟进行财产处置所涉及的位于成都市温江区凤溪大道南段818号7栋403号的公寓用房地产和室内物品在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次评估委托人为成都市温江区人民法院，产权持有人为徐靖杰，其他资产评估报告使用人包括法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告使用人。

（一）委托人

名 称：成都市温江区人民法院

（二）产权持有人

名 称：徐靖杰

（三）委托人及产权持有人的关系

本次评估，委托人为成都市温江区人民法院，产权持有人为被执行人。

（四）委托人以外的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，除此之外，任何机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

成都市温江区人民法院拟进行财产处置所涉及的位于成都市温江区凤溪大道南段818号7栋403号的公寓用房地产和室内物品市场价值资产评估报告·正文

二、评估目的

根据成都市温江区人民法院出具的“（2025）川 0115 执恢 211 号”《成都市温江区人民法院委托书》，本次评估目的是成都市温江区人民法院拟进行财产处置，需对所涉及的位于成都市温江区凤溪大道南段 818 号 7 栋 403 号的公寓用房地产和室内物品市场价值进行评估，为人民法院确定财产处置参考价提供服务。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象：

评估对象：成都市温江区人民法院拟进行财产处置所涉及的位于成都市温江区凤溪大道南段 818 号 7 栋 403 号的公寓用房地产和室内物品。

（二）评估范围：

评估范围：成都市温江区人民法院拟进行财产处置所涉及的位于成都市温江区凤溪大道南段 818 号 7 栋 403 号的公寓用房地产和室内物品，公寓用房地产建筑面积为 114.75 m²，分摊出让城镇住宅用地使用权面积：4.56 m²，室内物品共 23 项，主要包括沙发、柜子、电视、冰箱、洗衣机、餐桌等。具体范围以委托人提供的《房屋清单》、《查档信息》以及委托人确认的室内物品清单为准。

（三）评估对象主要资产情况

委估主要资产为成都市温江区人民法院拟进行财产处置所涉及的位于成都市温江区凤溪大道南段 818 号 7 栋 403 号的公寓用房地产和室内物品，具体情况如下：

1. 房地产

（1）权益状况：

1) 不动产权属状况：

本次委托人未提供《不动产权证》，本次评估对象的建筑面积、用途

成都市温江区人民法院拟进行财产处置所涉及的位于成都市温江区凤溪大道南段818号7栋403号的公寓用房地产和室内物品市场价值资产评估报告·正文

等权属状况系根据委托人确认和提供的《查档信息》资料所记载数据和内容为评估依据，详见下表：

不动产权证书号	权利人	共有情况	不动产单元号	房屋坐落	房屋结构	权利性质	土地用途	房屋性质	规划用途	土地终止年限	分摊土地使用权面积(m²)	建筑面积(m²)
川(2021)温江区不动产权第0042594号	徐靖杰	单独所有	510115001008GB00126F00040027	温江区凤溪大道南段818号7栋403号	钢混	出让	城镇住宅用地	普通	公寓	2086/6/14	4.56	114.75

2) 担保物权状况：

根据委托人提供的《查档信息》资料记载，截至评估基准日，评估对象担保物权状况详见下表：

业务号	不动产权登记证明号	被担保主债权数额(最高债权数额)(万元)	债务履行期限(债权确定期间)	抵押权人	抵押人	登记时间	状态	附记
2021082515F90197	川(2021)温江区不动产证明第0035124号	69	2017-07-11至2037-07-11	中国建设银行股份有限公司成都岷江支行	徐靖杰	2021/8/26	有效	抵押不动产经抵押权人同意后可以转让
2021091415F90168	川(2021)温江区不动产证明第0037566号	47	2021-09-13至2021-12-12	眉山市银峰典当有限责任公司	徐靖杰	2021/9/14	有效	抵押不动产经抵押权人同意后可以转让

3) 用益物权状况：

根据委托人提供的《查档信息》资料记载，截至评估基准日，评估对象未设立地役权。

4) 租赁或占用情况

根据现场查勘以及委托人介绍并确认，截至评估基准日，评估对象未出租。

(2) 实物状况

1) 建筑物实物状况：

根据委托人提供的相关资料，经申请执行人代表、承办法官指界确认、

成都市温江区人民法院拟进行财产处置所涉及的位于成都市温江区凤溪大道南段818号7栋403号的公寓用房地产和室内物品市场价值资产评估报告·正文

资产评估师实地查勘，建筑物实物状况如下：

该房地产系 2021 年竣工并投入使用的 39 层（含地下 2 层）公寓用房地产，房屋坐落成都市温江区凤溪大道南段 818 号 7 栋，楼盘名称为恒大名城，单元内 2 梯 5 户布局，评估对象位于 4 层，室内层高约 2.8 米，评估范围内建筑面积为 114.75 m²，建筑外墙为墙砖，室内均为 3 室 2 厅 2 卫的布局，进户安装防盗门，客厅：地砖地面，内墙面刷乳胶漆，天棚为石膏板吊顶；卧室：地面铺设木地板，内墙面刷乳胶漆，天棚为石膏板吊顶；卫生间、厨房：地面铺设地砖，内墙面贴瓷砖到顶，天棚为铝扣板吊顶；安装木门、塑钢窗。设楼梯和电梯上下，楼梯间：地砖踏步及平台，内墙面刷涂料；安装地暖新风；该房屋通水、电、气、讯，属完好房维护保养较好。利用状况：为空置。

2) 土地实物状况：

根据委托人提供的《查档信息》资料记载及资产评估师实地查勘，评估对象所在宗地位于成都市温江区凤溪大道南段 818 号。评估对象分摊出让城镇住宅用地使用权面积：4.56 m²，土地使用权终止日期：2086-06-14。评估对象所在宗地土地形状较规则，利于项目规划布局和土地利用；地形、地势平缓无明显坡度；地基承载力较强，无不良地质条件；至评估基准日，宗地上已修建住宅类用房，土地开发程度宗地外达“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯）、宗地内达“六通一平”（通上水、通下水、通气、通讯、通电、通路、场地平整），基础配套设施完善。

(3) 评估对象区位状况

评估对象位于成都市温江区凤溪大道南段 818 号，临凤溪大道南段、五洞桥路、宏大东一路，通达度较高，附近有地铁 19 号线温泉大道站，有 W16 路、W37 路等公交线路通过，公共交通便捷度较高。区域内城市供水、供电、排水、电讯等基础设施管网完善，上下水、电、讯等保障度高，基础配套设施完善；该区域内为城市居住区，区域内有成都市温江区政通小

成都市温江区人民法院拟进行财产处置所涉及的位于成都市温江区凤溪大道南段818号7栋403号的公寓用房地产和室内物品市场价值资产评估报告·正文

学校、成都市温江区嘉祥外国语学校、新光天地(成都店)、海天腾逸广场中国建设银行(成都温江光华支行)、成都市农村商业银行(温江政通分理处)、成都温江圣母妇产医院、温江区柳城街道新华社区卫生服务站等公共配套设施，区域内城市公共配套设施较完善，人流量较大，聚集度较高。

2.室内物品

截止于评估基准日纳入本次评估范围内的室内物品存放于成都市温江区凤溪大道南段 818 号 7 栋 403 号的公寓用房地产内，主要包含沙发、柜子、电视、冰箱、洗衣机、餐桌等 23 项，但无法提供相关发票信息，截止于评估基准日室内物品均能正常使用，家具及电器设备外观成色一般，保养情况一般；具体明细见下表：

序号	物品名称	规格型号	存放地点	计量单位	数量
1	餐桌（带电磁炉）	圆桌、1.5m*1.5m	客厅	张	1
2	凳子	高 0.6m	客厅、卧室	个	5
3	柜子	木质、1.8m*0.5m*0.9m	客厅	个	1
4	柜子	木质、0.8m*0.5m*2.1m	客厅	个	1
5	动感单车		客厅	辆	1
6	艾美特电风扇	FS4055T2	客厅	个	1
7	茶几	钢化玻璃、1.4m*0.8m*0.6m	客厅	张	1
8	三人座皮质沙发	白色、2.2m*1m*0.8m	客厅	套	1
9	单人座沙发	墨绿色丝绒、0.9m*0.8m*1.2m	客厅	套	1
10	单人座沙发	墨绿色丝绒、0.8m*0.6m*0.6m	客厅	套	1
11	电视柜	黑白配色、2.1m*0.6m*0.7m	客厅	个	1
12	电视柜	白色、0.7m*0.7m*0.6m	客厅	个	2
13	美的冰箱	BCD-325WTGPM	厨房	台	1
14	苏泊尔电饭煲	CFXB40FC829D-75	厨房	个	1
15	美的烤箱	PT1011	厨房	台	1
16	美的洗衣机	MD100T1WDQC	厨房	台	1
17	餐椅	皮质、0.6*1*0.6	卧室 1	把	4
18	舞蹈把杆	2m	卧室 1	个	1
19	置物架	木质、0.6m*0.2m*1m	卧室 1	个	1

室内物品市场价值资产评估报告·正文

序号	物品名称	规格型号	存放地点	计量单位	数量
20	美菱蒸汽挂烫机	XR-168E	卧室1	台	1
21	合家安空气净化器	HJA-A06	卧室1	台	1
22	皮质床	2.2m*2m*0.6m	卧室2	张	1
23	夏普电视	AQUOS	卧室2	台	1
合 计					31

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

本报告评估基准日是 2025 年 4 月 27 日，该评估基准日为实地调查完成的日期。

六、评估依据

本次评估的主要依据有：

（一）经济行为依据

1. 《成都市温江区人民法院委托书》（2025）川 0115 执恢 211 号；

（二）法规依据

成都市温江区人民法院拟进行财产处置所涉及的位于成都市温江区凤溪大道南段818号7栋403号的公寓用房地产和室内物品市场价值资产评估报告·正文

12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
14. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号）；
15. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）。

（四）产权依据

1. 《查档信息》；
2. 其他产权证明文件。

（五）取价依据

1. 链家、安居客等网站资料；
2. 闲鱼网、淘宝网；
3. 评估人员现场查勘记录及收集的其他相关评估信息资料；
4. 评估机构收集和掌握的其他资料。

七、评估方法

（一）方法的介绍

资产评估通常有三种方法，即成本法、市场法和收益法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合评估对象的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的

室内物品市场价值资产评估报告·正文

2. 本次评估以评估对象均处于最优利用方式（也称最佳使用方式）为假设前提，指在法律上允许、技术上可能、经济上可行的前提条件下，能够使评估对象产生最高收益的利用方式，包括最佳的用途、规模、档次等。

4. 本次评估已对房屋安全、环境污染等影响评估对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑评估对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定评估对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准并能正常安全使用。

6. 假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化。

8. 假设委托人提供的资料是真实、完整和有效的, 委托人不存在影响结论的其他重大事项。

10. 假设评估对象应缴纳的各项税费已按国家、省、市法律、法规及

成都市温江区人民法院拟进行财产处置所涉及的位于成都市温江区凤溪大道南段818号7栋403号的公寓用房地产和室内物品市场价值资产评估报告·正文

1. 根据“(2025)川0115执恢211号”《成都市温江区人民法院委托书》，由于眉山市银峰典当有限责任公司与徐靖杰典当纠纷一案中，故需确定本次评估对象的市场价值，为人民法院财产处置提供服务。

2. 至评估基准日，评估对象已被人民法院查封，根据《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》相关规定，本次评估不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估结论的影响。

(五) 抵押、质押、担保事项

根据委托人提供的《查档信息》，至评估基准日，评估对象已抵押。

(六) 评估程序受限事项

1. 本次评估中，评估专业人员未借助任何检测仪器对各种建筑物、机器设备的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，对其成新度状况主要是通过实地勘查和对其使用维护情况进行了解后做出的判断。

2. 由于受专业限制，我们未对评估对象房屋建筑面积及其占用（分摊）的土地使用权面积进行专业测量，本次评估假设评估对象房屋建筑面积及其占用（分摊）的土地使用权面积与委托人确认和提供的《查档信息》记载面积一致。

3. 对存在的可能影响资产评估的瑕疵事项、或有事项或其他事项应资产评估师要求提供而未提供，而资产评估师已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及资产评估师不承担相关责任。

4. 在执行本次评估程序过程中，对资产的法律权属，资产评估师进行了必要的、独立的核实工作，但并不表示资产评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。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。

(七) 引用其他机构出具的报告结论的情况

无。

成都市温江区人民法院拟进行财产处置所涉及的位于成都市温江区凤溪大道南段818号7栋403号的公寓用房地产和室内物品市场价值资产评估报告·正文

(八) 重大期后事项

无。

(九) 引用其他机构出具的报告结论的情况

无。

(十) 其他需要说明的事项

3. 本次评估结论包含增值税。

4. 纳入评估范围内室内物品委托人未提供材质、详细型号、购置合同及发票等相关资料, 本次评估不考虑室内物品的特殊工艺、材质以及品牌对评估结果的影响。

5. 本次资产评估师现场向物业服务中心了解到，位于成都市温江区凤溪大道南段 818 号 7 栋 403 号房地产存在欠缴物业费（截止 2025 年 4 月 30 日共计欠缴 10604 元）的情况，其他税收、水电气费及其滞纳金等欠缴情况不详，经与委托人确认，本次评估未考虑该欠缴税金及相关费用的的情况对评估结果的影响。

6. 根据本次评估目的和《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》(中评协〔2019〕14号)相关规定,本次评估不考虑评估对象已被查封、债权债务关系及强制变现、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。

7. 本报告房地产评估结果包括房屋及其占用（分摊）范围内土地使用权和满足其使用功能且无法从房屋主体剥离的附属设施、装饰装修，不包含室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

8. 评估对象的房屋建筑面积及其占用（分摊）范围内土地使用权和房地产权属状况是根据委托人提供的《查档信息》复印件所载内容和数据为本次评估依据，我们无法确保本报告评估对象的建筑面积和房地产权属状况与房地产权属登记机构“房屋登记簿”（“不动产登记簿”）中所记载的上述内容有无差异，故本报告不能作为确定评估对象确权的依据。



成都市温江区人民法院拟进行财产处置所涉及的位于成都市温江区凤溪大道南段818号7栋403号的公寓用房地产和室内物品市场价值资产评估报告·正文

人；

(四) 本报告必须完整使用方为有效，若仅使用部分内容所导致的可能损失，受托评估机构不承担责任；

(五) 资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需征得评估机构同意并审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(六) 本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；

(七) 资产评估师的责任是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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评估对象可实现价格的保证；

(八) 本资产评估报告中对委估资产价值的分析只适用于资产评估报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他资产评估报告混用。

(九) 本报告评估结论使用有效期为一年，自评估基准日起计算（2025年4月27日至2026年4月26日），超过一年需聘请中介机构重新对委估资产进行评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期，本次资产评估报告日为 2025 年 05 月 23 日。

谨此报告！

成都市温江区人民法院拟进行财产处置所涉及的位于成都市温江区凤溪大道南段818号7栋403号的公寓用房地产和室内物品市场价值资产评估报告·正文

(此页无正文)

资产评估师:

正式执业会员
资产评估师
李梦雨
52200257

资产评估师:

7. 白伟

四川大友房地产土地资产评估有限公司

2025年05月23日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年4月27日

委托人：成都市温江区人民法院

序号	资产名称	单位	数量	评估价值（元）
一	房地产	m²	114.75	1,500,930.00
二	室内物品	项	23.00	8,170.00
合计				1,509,100.00



房地产评估明细表

评估基准日：2025年4月27日

委托人：成都市温江区人民法院

序号	项目名称	不动产权证书号	权利人	共有情况	不动产单元号	房屋坐落	房屋结构	权利性质	土地用途	房屋性质	规划用途	土地终止年限	分摊土地使用权面积(m²)	建筑面积(m²)	评估单价(元/m²)	评估总价(元)
1	恒大名城	川(2021)温江区不动产权第0042594号	徐靖杰	单独所有	510115001008GB00126F00040027	温江区凤溪大道南段818号7栋403号	钢混	出让	城镇住宅用地	普通	公寓	2086/6/14	4.56	114.75	13,080.00	1,500,930.00

室内物品评估明细表

评估基准日：2025年4月27日

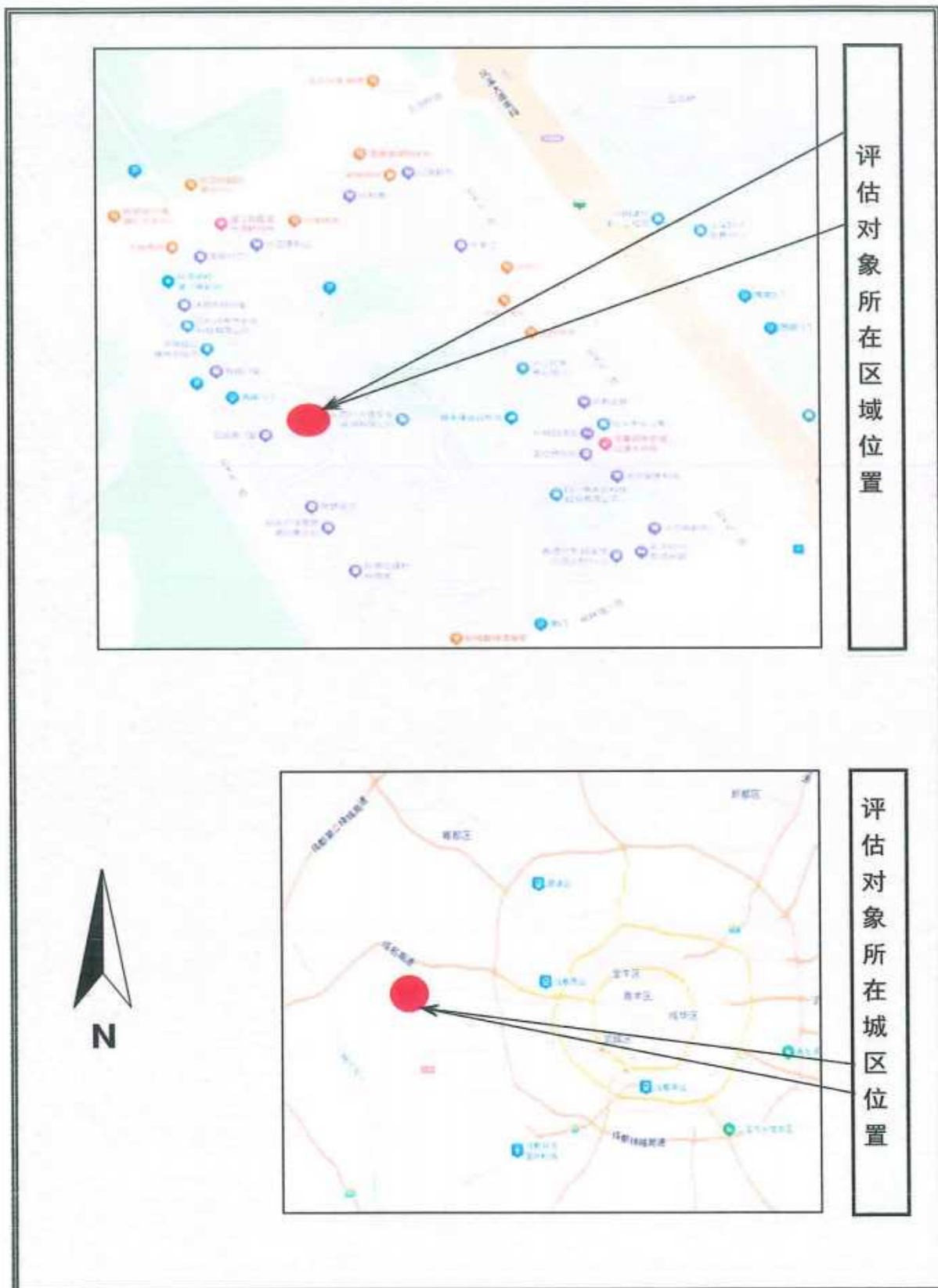
委托人：成都市温江区人民法院

金额单位：人民币元

序号	物品名称	规格型号	存放地点	计量单位	数量	评估价值
1	餐桌（带电磁炉）	圆桌、1.5m*1.5m	客厅	张	1	598.00
2	凳子	高0.6m	客厅、卧室	个	5	75.00
3	柜子	木质、1.8m*0.5m*0.9m	客厅	个	1	199.00
4	柜子	木质、0.8m*0.5m*2.1m	客厅	个	1	138.00
5	动感单车		客厅	辆	1	280.00
6	艾美特电风扇	FS4055T2	客厅	个	1	100.00
7	茶几	钢化玻璃、1.4m*0.8m*0.6m	客厅	张	1	500.00
8	三人座皮质沙发	白色、2.2m*1m*0.8m	客厅	套	1	600.00
9	单人座沙发	墨绿色丝绒、0.9m*0.8m*1.2m	客厅	套	1	280.00
10	单人座沙发	墨绿色丝绒、0.8m*0.6m*0.6m	客厅	套	1	120.00
11	电视柜	黑白配色、2.1m*0.6m*0.7m	客厅	个	1	680.00
12	电视柜	白色、0.7m*0.7m*0.6m	客厅	个	2	200.00
13	美的冰箱	BCD-325WTGPM	厨房	台	1	1,200.00
14	苏泊尔电饭煲	CFXB40FC829D-75	厨房	个	1	50.00
15	美的烤箱	PT1011	厨房	台	1	40.00
16	美的洗衣机	MD100T1WDQC	厨房	台	1	900.00
17	餐椅	皮质、0.6*1*0.6	卧室1	把	4	200.00
18	舞蹈把杆	2m	卧室1	个	1	80.00
19	置物架	木质、0.6m*0.2m*1m	卧室1	个	1	160.00
20	美菱蒸汽挂烫机	XR-168E	卧室1	台	1	70.00
21	合家安空气净化器	HJA-A06	卧室1	台	1	160.00
22	皮质床	2.2m*2m*0.6m	卧室2	张	1	1,200.00
23	夏普电视	AQUOS	卧室2	台	1	342.00
合 计					31	8,170.00

评估对象方位示意图

坐落：成都市温江区凤溪大道南段 818 号 7 栋 403 号



评估对象实景拍摄图

坐落：成都市温江区凤溪大道南段 818 号 7 栋 403 号



临路状况



临路状况



街道号



楼外观



栋号



403 房号



室内现状



室内现状

评估对象实景拍摄图

坐落：成都市温江区凤溪大道南段 818 号 7 栋 403 号



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状

评估对象实景拍摄图

坐落：成都市温江区凤溪大道南段 818 号 7 栋 403 号



18、舞蹈把杆



19、置物架



20、美菱蒸汽挂烫机



21、合家安空气净化器



22、皮质床



23、夏普电视



现场人员



资产评估师与查勘人员

成都市温江区人民法院 委托书

(2025)川0115执恢211号

四川大友房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行眉山市银峰典当有限责任公司与徐靖杰典当纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

成都市温江区凤溪大道南段 818 号 7 栋 403 号房屋及室内物品。



承办人：石凌云

联系电话：028-82776052

联系人：杨冬林

联系电话：19182136825

本院地址：成都市温江区政通西路 80 号（执行局）

成都市不动产登记信息查询结果
(单个不动产单元登记信息)



要約番号: 2504281502950

订单号: 2021081615F99034

申请人	成都市温江区人民法院 (无权属)				
证件种类	人民法庭执行决定书				
证件号	13101-0001				
权利人	证件种类	证件号	其他情况	登记时间	
被执行人	身份证	511321199010143112	川	2023/8/19	
					
不动产单元号: 510115001008GB0013000040027					
权利性质	权利性质	土地用途	分割土地面积 (平方米)	土地用途期限	
国有建设用地使用权	出让	城镇住宅用地	4.56	- 2096/6/14	
不动产单元号: 510115001008GB0013000040027					
房地权属	温江区成温大道南侧814号7楼403号				
权利性质	房屋性质	房屋结构	房屋面积 (平方米)	建成面积 (平方米)	
国有建设用地使用权/房屋 (构筑物) 所有权	普通	钢混	114.75	114.75	
附记 (登记簿内容):					
无					
无					

打印人：张静

打印时间: 2025-4-28 11:13:04

第1页 / 共4页

查询编号: 2504281502950

查询编号: 2504281502950

业务号	不动产登记证明号	被担保主债权数额(最高债权数额)(万元)	债务履行期限(债权确定期间)	抵押权人	抵押人	登记时间	状态
2021082515F90197	川(2021)温江区不动产证明第0035124号	69	2017-07-11至2037-07-11	中国建设银行股份有限公司成都锦江支行	徐靖杰	2021/8/26	有效
附记	抵押不动产经抵押权人同意后可以转让						
2021091415F90168	川(2021)温江区不动产证明第0037566号	47	2021-09-13至2021-12-12	眉山市银峰典当有限责任公司	徐靖杰	2021/9/14	有效
附记	抵押不动产经抵押权人同意后可以转让						
业务号	查封机关	查封文书送达时间	状态				
2022062415F90454	成都市成华区人民法院	(2022)川0108执保249号, (2022)川0108执保249号	2022/6/24 15:05:25 现势				
2025011715F90453	成都市武侯区人民法院	(2022)川0107执保249号, (2022)川0107执保249号	2025/1/17 16:24:22 现势				
2022101115F90034	成都市武侯区人民法院	(2022)川0107执10195号, (2022)川0107执10195号	2022/10/11 9:05:54 现势				
☆ 2025012315F90047	成都市武侯区人民法院	(2022)川0107执10195号之二, (2022)川0107执10195号之二	2022/2/10 11:22:41 现势 — 2028.1.22				
2024103015F90340	成都市新都区人民法院	(2024)川0114执保3273号, (2024)川0114执保3273号	2024/10/30 14:38:28 现势				
2022042915F90052	成都市成华区人民法院	(2022)川0108执3753号, (2022)川0108执3753号	2022/4/29 9:56:38 现势				
2025011715F90285	成都市武侯区人民法院	(2022)川0107执保248号, (2022)川0107执保248号	2025/1/17 14:37:40 现势				
2024080815F90241	成都市青羊区人民法院	(2024)川0105执6595号, (2024)川0105执6595号	2024/8/8 13:06:54 现势				
2023032715F90487	成都市青羊区人民法院	(2023)川0105执4347号, (2023)川0105执4347号	2023/3/27 16:38:50 现势				
2023020215F90004	成都市武侯区人民法院	(2023)川0107执765号, (2023)川0107执765号	2023/2/2 9:07:47 现势				
2022072015F90451	四川省普安县人民法院	(2022)川1322民初2242号之一, (2022)川1322民初2242号之一	2022/7/20 16:03:22 现势				
2024090515F90018	成都市武侯区人民法院	(2024)川0107执3351号之一, (2024)川0107执3351号之一	2024/9/5 9:12:32 现势				

打印人: 陈静

打印时间: 2025-4-28 11:18:04

查询编号: 2504281502950

查询编号: 2504281502950					
2025030615F90023	成都市青羊区人民法院	(2021)川0105执15184号之三、(2021)川0105执15184号之二	2022/3/21 16:19:25	现势	
2024102915F90395	成都市温江区人民法院	(2023)川0115执874号、(2023)川0115执874号	2024/10/29 11:52:36	现势	
无					
无					
业务号	权利人	登记类型	登记原因	登记时间	状态
2025030615F90023	/	轮候查封	查封	2025/3/6	现势
2025030615F90023	/	轮候查封	查封	2025/3/6	有效
2025012315F90047	/	查封	查封	2025/1/23	现势
2025012315F90047	/	查封	查封	2025/1/23	有效
2025011715F90453	/	轮候查封	查封注销登记	2025/1/20	有效
2025011715F90453	/	续查封	查封登记	2025/1/20	现势
2025011715F90285	/	续查封	查封登记	2025/1/20	现势
2025011715F90285	/	轮候查封	查封注销登记	2025/1/20	有效
2024103015F90340	/	轮候查封	查封登记	2024/10/31	现势
2024102915F90395	/	轮候查封	查封登记	2024/10/29	现势
2024090515F90018	/	轮候查封	查封登记	2024/9/5	现势
2024080815F90241	/	轮候查封	查封登记	2024/8/8	现势
2023032715F90487	/	轮候查封	查封登记	2023/3/28	现势
2023020215F90004	/	轮候查封	查封登记	2023/2/2	现势
2022101115F90034	/	轮候查封	查封登记	2022/10/11	现势
2022072015F90451	/	轮候查封	查封登记	2022/7/20	现势

打印人: 陈静

打印时间: 2025-4-28 11:18:04

查询编号: 2504281502950

2022062415 F90154	/	轮候查封	查封登记	2022/6/24	现状
2022042915 F90052	/	轮候查封	查封登记	2022/4/29	现状
2022032115 F90443	/	轮候查封	查封登记	2022/3/21	历史
2022021015 F90103	/	轮候查封	查封登记	2022/2/10	历史
2022021015 F90102	/	轮候查封	查封登记	2022/2/10	历史
2022021015 F90100	/	查封	查封	2022/2/10	历史
2021091415 F90168	眉山市银峰典当有 限责任公司	设立登记	国有建设用地使用权	2021/9/14	有效
2021082515 F90197	中国建设银行股份 有限公司成都锦江 支行	设立登记	抵押权	2021/8/26	有效
2021081615 F90034	徐靖杰	转移登记	商品房购买	2021/8/19	有效
2021071215 F90285	四川德安保健品有 限公司	首次登记	商品房新建	2021/7/23	无效
2017091115 F00322	中国建设银行股份 有限公司成都锦江 支行	首次登记	预购商品房抵押预告设立登记	2017/11/16	无效
2017091115 F00321	徐靖杰	首次登记	预购商品房预告首次登记	2017/11/16	无效
2017041415 F00371	/	设立登记	在建建筑物一般抵押权变更登 记	2017/4/24	历史
2017031715 F00006	浙商银行股份有限 公司成都分行	设立登记	国有建设用地及在建建筑物一 般抵押权设立登记	2017/3/30	无效

查询说明:

1. 查询时点: 2025-04-28 11:18:35, 本次查询结果表示在查询时点的不动产登记信息。
2. 查询人和使用单位可登录“成都市不动产登记中心网上办事大厅”, 选择“查档核验”进行验证。
3. 查询方式: 人工窗口查询。



打印人: 陈静

打印时间: 2025-4-28 11:18:04

房屋信息查询记录

业务件号: 2021081615F90034

验证码: 935UH8 查询编号: 240622096

基本信息										
所在区	街道	门牌	附号	栋号	单元	楼层	房号	规划用途	结构	建筑面积
温江区	凤溪大道南段	818		7			403	公寓	钢混	114.75
所有权信息										
所有权人			证件号码		证书编号			份额		
徐靖杰			511321199010183112		川(2021)温江区不动产权第0042594号					
所有方式	单独所有	取得方式	商品房购买		取得时间	2021-08-19				
备注										
合同备案信息										
商品房订购时间		商品房合同拟定时间	2017-04-24		商品房合同备案时间	2017-07-05				
预售许可证号		1490			项目名称		恒大名城			
买受人										
徐靖杰		身份证			511321199010183112					
出卖人										
四川维安保健品有限公司										
抵押信息										
权利设定时间	抵押权人	债务人	抵押面积(平方米)	被担保债权数额(元)	债务履行期限	状态	抵押件号			
	眉山市银峰典当有限责任公司	徐靖杰		470,000	2021-09-13至2021-12-12	登簿	2021091415F90168			
	中国建设银行股份有限公司成都岷江支行	徐靖杰		690,000	2017-07-11至2037-07-11	登簿	2021082515F90197			
限制登记信息										
限制登记单位				限制登记文书文号			限制登记文书送达时间			
成都市成华区人民法院				(2022)川0108执3753号, (2022)川0108执3753号			2022-04-29			
成都市成华区人民法院				(2022)川0108执5751号, (2022)川0108执5751号			2022-06-24			
四川省营山县人民法院				(2022)川1322民初2242号之一, (2022)川1322民初2242号之一			2022-07-20			

成都市武侯区人民法院	(2022)川0107执10195号, (2022)川0107执10195号	2022-10-10	2028-1-27
成都市武侯区人民法院	(2023)川0107执765号, (2023)川0107执765号	2023-02-01	
成都市青羊区人民法院	(2024)川0105执6595号, (2024)川0105执6595号	2024-08-08	
成都市青羊区人民法院	(2023)川0105执4347号, (2023)川0105执4347号	2023-03-27	
成都市武侯区人民法院	(2024)川0107执3351号之一, (2024)川0107执3351号之二	2024-09-05	
成都市温江区人民法院	(2023)川0115执874号, (2023)川0115执874号	2024-10-29	
成都市新都区人民法院	(2024)川0114执保3273号, (2024)川0114执保3273号	2024-10-30	
成都市武侯区人民法院	(2022)川0107执保248号, (2022)川0107执保248号	2022-02-11	
成都市武侯区人民法院	(2022)川0107执保249号, (2022)川0107执保249号	2025-02-11	
成都市武侯区人民法院	(2022)川0107执10195号之二, (2022)川0107执10195号之二	2022-02-10	
成都市青羊区人民法院	(2021)川0105执15184号之二, (2021)川0105执15184号之二	2022-03-21	
其他信息			
是否征收	否		
历史变动信息			
所有权人	取得方式	取得时间	
徐靖杰	商品房购买	2021-08-19	

查询平台：成都个人住房信息系统

打印机构：房产交易中心

查询时点：2025-04-14 14:46:42

特别提示：

1、此记录表示在上述查询时点该房屋的相关情况。

2、该结果不加盖查询业务印章，其内容可通过登录“成都市住房和城乡建设局”官方网站，选择“查询结果在线验证”功能进行验证，验证有效期为一年，自查询时间起算。

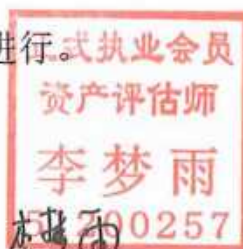
资产评估师承诺函

成都市温江区人民法院：

受贵院的委托，我们对贵院拟进行财产处置所涉及的位于成都市温江区凤溪大道南段 818 号 7 栋 403 号的公寓用房地产和室内物品在评估基准日 2025 年 4 月 27 日的市场价值进行评估，并形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格；
- 二、评估对象和评估范围与委托人要求一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

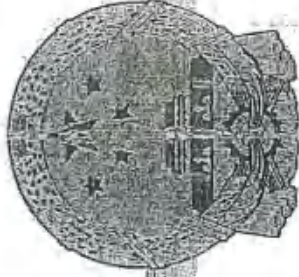
资产评估师：



资产评估师：



2025 年 05 月 23 日



营业执照

统一社会信用代码

9151010107725387089J



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。

名称 四川大友房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 刘钊

注册资本 (人民币)肆佰万元整

成立日期 2001年2月6日

住所 成都市武侯区二环路南四段51号莱蒙置地广场2栋7楼5号、6号

经营范围 许可项目：国土空间规划编制。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：房地产评估；土地调查评估服务；资产评估；房地产咨询；社会稳定风险评估；价格鉴证评估；不动产登记代理服务；土地整治服务；矿业权评估服务；矿产资源储量评估服务；知识产权服务（专利代理服务除外）；科技中介服务；互联网数据服务；数据处理和存储支持服务；财政鉴证项目预算绩效评价服务；软件开发；软件销售；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；软件外包服务；计算机硬件及辅助设备批发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；市场调查（不含涉外调查）；机动车鉴定评估；物业服务评估；工程造价咨询业务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；工程管理服务；规划设计管理；企业管理咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

登记机关 2024

04 月 01 日



四川省财政厅

Sichuan Provincial Finance Department

请输入关键词查询

报本

首页 | 省厅概况 | 政务信息 | 财政数据 | 政府信息公开 | 办事服务 | 专题专栏

当前位置: 首页 / 政府信息公开 / 法定主动公开内容 / 公示公告

资产评估机构变更备案公告

四川省财政厅

2021年11月08日

信息来源:

【字体: 大 中 小】

【打印文本】

【返回】

资产评估机构变更备案公告

川财资〔2021〕107号

四川维益资产评估有限责任公司、四川大友房地产评估咨询有限公司、四川大家房地产资产评估有限公司提交的《资产评估机构变更事项备案表》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》有关规定,现予以备案。资产评估机构名称、执行合伙事务的合伙人(法定代表人)、资产评估机构的合伙人或者股东基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统,可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

附件: 资产评估机构变更备案信息表

四川省财政厅

2021年11月4日

资产评估机构变更备案信息表

序号	资产评估机构名称:	四川维益资产评估有限责任公司				变更原因: 正常变更	
1	项 目	变更前情况		变更后情况		变更时间	
	执行合伙事务的合伙人(法定代表人)	李德谦		陈冬		2021. 9. 17	
	合伙人(股东)	姓 名	出资(股权)比例%	姓 名	出资(股权)比例%	2021. 9. 17	
		李德谦	48	陈冬	48		
		陈军	42	陈军	42		
代诺		10	代诺	10			
2	资产评估机构名称:	四川大友房地产评估咨询有限公司				变更原因: 正常变更	
	项 目	变更前情况		变更后情况		变更时间	
	名 称	四川大友房地产评估咨询有限公司		四川大友房地产土地资产评估有限公司		2021. 9. 14	
	资产评估机构名称:	四川大家房地产资产评估有限公司				变更原因: 正常变更	
3	项 目	变更前情况		变更后情况		变更时间	
	名 称	四川大家房地产资产评估有限公司		智和财信房地产资产评估有限公司		2021. 10. 11	
	执行合伙事务的合伙人(法定代表人)	许兵伦		魏世财		2021. 10. 11	
	合伙人(股东)	姓名	出资(股权)比例(%)	姓名	出资(股权)比例(%)	2021. 10. 11	
		许兵伦	1.96	魏世财	69.92		
		魏世财	98	胡丽梅	30		
		刘英	0.04	赵顺斌	0.04		
			刘英	0.04			



中国资产评估协会

见习执业会员证书

会员编号: 51240078

会员姓名: 白伟

证件号码: 510502*****8

所在机构: 四川太友房地产土地资产评估有限
公司

年检情况: 新登记

职业资格: 资产评估师

房地产估价师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:

白伟



(有效期至2025-04-30日止)

打印时间: 2024年03月28日



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 51200257

会员姓名: 李梦雨

证件号码: 511126*****5

所在机构: 四川大友房地产土地资产评估有限公司

年检情况: 2024 年通过

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴:



签名:

李梦雨



(有效期至 2025-04-30 日止)