



涉执房地产处置司法评估报告



估价报告编号：川协合房评（2024）000561 号

估价项目名称：成都市温江区人民法院因案件执行需要涉及位于成都市
青羊区苏坡东路7号1栋8楼829号住宅用途房地产市场
价值评估

估 价 委 托 人：成都市温江区人民法院

房地产估价机构：四川协合房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：

赵维荫

注册证号：5120120025

黄 丰

注册证号：5120180016

估价报告出具日期： 2024 年 08 月 09 日



致估价委托人函

成都市温江区人民法院：

承蒙委托，本公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据有关法律法规和技术标准，经实地查看及市场调查，选取适宜的估价方法，综合分析影响房地产价格的因素，确定了估价对象在价值时点的市场价值。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：

财产范围纯粹房地产，包括房产和应分摊的土地使用权及室内装饰装修，不包括可移动家具家电。

成都市青羊区苏坡东路7号1栋8楼829号，证载用途住宅，实际用途住宅，设定用途住宅，建筑面积163.22 m²，评估面积163.22 m²，房屋结构框架，权利人四川银创再生资源利用股份有限公司，使用状况在用。

价值时点：2024年07月19日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：估价对象在价值时点满足本报告“估价的假设与限制条件”下的估价结果为：

币种：人民币。

市场价值：279.95万元。

大写：贰佰柒拾玖万玖仟伍佰元整。

详见估价结果明细表：



估价结果明细表

权证号	坐落	证载用途	建成年代	实际用途	房屋总层数	所在层数	评估面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
监证 3742308	成都市青羊区苏坡东路7号1栋8楼829号	住宅	2002	住宅	9	8	163.22	17152	279.95

特别提示:

1、本函内容摘自估价报告,欲了解本次估价项目全面情况,请详见估价结果报告,报告使用时请特别关注估价假设和限制条件内容。

2、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。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。

3、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务,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。

4、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。

5、在评估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。

6、本次评估对象市场价格对应的交易税费负担或者处理方式:按照法律法规规定,转让人和买受人各自负担。

7、截至本报告出具日,估价委托人未能提供关于估价对象是否存在欠缴税金及相关费用(如税收、物业费、水电气费等及其滞纳金等)的相关资料。经过估价人员尽职调查后也未发现估价对象存在欠缴税金及相关费用。本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。



8、估价对象为涉执房地产，经过估价人员尽职调查后未发现被执行人不自愿配合交付的情况，本次评估未考虑该情况对估价对象市场价格的影响。

9、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议。

法定代表人：黄碧华
四川协合房地产土地资产评估咨询有限公司



2024年08月09日



目 录

注册房地产估价师声明	6
估价的假设和限制条件	7
房地产估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、价值时点	14
六、价值类型	15
七、估价原则	15
八、估价依据	16
九、估价方法	17
十、估价结果	19
十一、注册房地产估价师	19
十二、协助估价人员	19
十三、实地查勘期	20
十四、估价作业期	20
附件目录	21
1. 估价委托书复印件	21
2. 估价对象位置示意图	21
3. 估价对象实况照片	21
4. 估价对象权属证明复印件	21
5. 房地产估价机构营业执照复印件	21
6. 房地产估价机构资质证书复印件	21
7. 注册房地产估价师注册证书复印件	21



注册房地产估价师声明

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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)以及相关估价专项标准的规定开展估价工作，撰写估价报告。

中国注册房地产估价师：

赵维荫

注册证号：5120120025

黄 丰

注册证号：5120180016

2024 年 08 月 09 日



估价的假设和限制条件

1、一般假设

(1) 注册房地产估价师对估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等相关资料进行了审慎检查，但我们并非确权部门，无法对该权属文件进行核实，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，本次估价以委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整有效为假设前提。估价对象应缴纳的各种税费，已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权。估价对象土地使用权符合法定的转让条件为假设前提。

(2) 注册房地产估价师对估价对象安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，无理由怀疑估价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，本次估价以估价对象不存在基础、结构等难以直观体现的内在安全质量问题和环境污染情况，可以正常安全使用为假设前提。

(3) 评估价值时点 2024 年 07 月 19 日，与现场查勘日一致；本估价报告提供的房地产的市场价值是指估价对象于价值时点可在市场上出售并按以下条件可取得的合理价格：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。

(4) 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

(5) 本次评估对象市场价格对应的交易税费负担或者处理方式为：按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

(6) 截至本报告出具日，估价委托人未能提供关于估价对象是否存



在欠缴税金及相关费用(如税收、物业费、水电气费等及其滞纳金等)的相关资料。经过估价人员尽职调查后也未发现估价对象存在欠缴税金及相关费用。本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

(7) 估价对象为涉执房地产, 经过估价人员尽职调查后未发现被执行人不自愿配合交付的情况, 本次评估未考虑该情况对估价对象市场价格的影响。

2、未定事项假设

(1) 因估价委托人未书面明确、也未以其他方式告知估价对象评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用的负担方式。根据评估人员调查了解在房地产司法拍卖处置中通常是从财产处置价款中扣除上述费用, 故本报告的评估结果未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

(2) 估价对象未记载房屋建成年份, 经注册房地产估价师实地调查, 房屋建成年份为 2002 年, 本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

3、背离事实假设

估价对象有查封等情况, 基于本次估价目的特殊性(拍卖房地产上原有的限制登记, 通常因拍卖(变卖)而消灭), 本次评估不考虑房屋的查封等因素的影响。

4、不相一致假设

无不相一致假设。

5、依据不足假设

无依据不足假设。

6、评估报告的使用限制

(1) 估价报告用途: 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据, 若改变估价目的及使用条件, 需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。



(2) 价值时点与报告有效期

拍卖日期与评估报告载明的价值时点不一致,报告使者应当关注评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响,如果评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整。本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。

(3) 成交价格与报告内容: 评估结果不等于评估对象可实现的成交价,不应被认为是对评估对象交易成交价的保证;未经四川协合房地产土地资产评估咨询有限公司书面同意,不得向估价委托人和报告审查部门之外的任何单位和个人提供;本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用,亦不得以其他任何方式公开发表。

(4) 本报告由四川协合房地产土地资产评估咨询有限公司负责解释。

(5) 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签名后方可使用,估价机构仅对本报告的原件承担责任,对任何形式的复制件不承担责任。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称:成都市温江区人民法院。

统一社会信用代码:115101230092183050。

地址:成都市温江区杨柳西路南段 758 号。

二、房地产估价机构

机构名称:四川协合房地产土地资产评估咨询有限公司。

住所:成都市锦江工业园区三色路 199 号五冶大厦 1 栋 2 单元 16 楼 1、2 号。

法定代表人:黄碧华。

工商注册号:91510000744699117C。

资质等级:壹级。

资质证书编号:川建房估备字【2019】0247 号。

资质证书有效期:2025-09-05。

经营范围:一般项目:房地产评估;房地产咨询;房地产经纪;不动产登记代理服务;土地调查评估服务;资产评估;标准化服务;财政资金项目预算绩效评价服务;融资咨询服务;工程管理服务;工程造价咨询业务;人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务)。(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)。

三、估价目的

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

(一) 估价对象权属



权证号	所有权人	共有情况	证载用途	房屋性质	面积(m ²)
监证 3742308	四川银创再生资源利用股份有限公司	单独所有	住宅	商品房	163.22

(二) 估价对象范围及基本状况

财产范围纯粹房地产,包括房产和应分摊的土地使用权及室内装饰装修,不包括可移动家具家电。

成都市青羊区苏坡东路7号1栋8楼829号,证载用途住宅,实际用途住宅,设定用途住宅,建筑面积163.22 m²,评估面积163.22 m²,房屋结构框架,权利人四川银创再生资源利用股份有限公司,使用状况在用。

(三) 估价对象区位状况

1、位置状况

坐落:成都市青羊区苏坡东路7号“新阳光健康家园”。

方位:成都市主城区西北面东坡街道。

与重要场所的距离:2000m外有成都西站。

临街状况:不临街。

楼层:位于9层建筑的第8层。

朝向:南面。

2、交通状况

道路状况:估价对象位于苏坡东路南面;苏坡东路交通流量大、人流量大。

出入可利用的交通工具:大约500m有线路(停运)G103路(晚高峰),123路,227路,32路,78路,K5A路,K5线,K5路区间/日月大道快线,日月大道快线;大约1000m有地铁4号线。

交通管制情况:无限制。

停车方便度:小区私家车库。

交通收费情况:无收费限制。

3、外部基础设施

地址:成都市锦江区锦江工业园区三色路199号五冶大厦B座16楼

电话:028—85563558 85592808

传真:028—85570388



道路体系完善；通水，通电，通气，通路，通信。

4、外部公共服务设施

大约 500m 有金沙银座商城(苏坡东路)，红旗超市(成都西村五号店)，小明便利店(新阳光健康家园店)，瑞康大药房(二十一世纪花园北区店)，贝森农贸市场，酌饮轩私房菜(贝森花园别墅店)，画餐·德国餐吧(西村店)，蜀江龙火锅(贝森路店)，四面八方小吃(新阳光健康家园店)，千熙纯 K(金沙银座商城店)，金玺健身房(西单商场店)，皇家贝里斯西村足球基地，浮生设计师咖啡屋(成温高架路出口店)，中国银行(贝森路支行)，海通证券(成都金凤路营业部)，二十一世纪花园幼儿园；大约 1000m 有万达影城(成都文化宫店)，成都市青羊区中医医院，金沙小学；大约 1500m 有华泰保险股份有限公司；大约 2000m 有成都市青羊区苏坡社区卫生服务中心，成都市青羊区第九人民医院；2000m 外有成都市第三十七中学。

5、周围环境

自然要素：美观度较好，空气较好，静密程度较好，水体质量较好，无空间辐射，无废弃物。

人文环境要素：区域声誉较好，居民特征较好，治安状况较好，相邻利用物业状况较好。

景观：景观较好。

(四) 估价对象实体状况

A. 估价对象建筑物实体状况

1、楼盘名称：新阳光健康家园。

2、建筑年份：2002 年。

3、工程质量：合格。

4、建筑结构：框架。

5、建筑规模：该楼盘共 6 栋；本栋建筑高度约 27 米，共 9 层，1 层是车库，2 层至 9 层是住宅。

地址：成都市锦江区锦江工业园区三色路 199 号五冶大厦 B 座 16 楼

电话：028—85563558 85592808

传真：028—85570388



6、层高:住宅层高 3.00 米。

7、空间布局:梯户比 2:4, 4 室 2 厅 1 厨 2 卫, 平层, 户型方正。

8、装饰装修:外墙面砖, 楼梯间内墙涂料, 电梯间内墙砖; 入户门为防盗门; 卧室、厨房、卫生间门为木门; 客厅、餐厅、卧室、厨房、卫生间窗为铝合金窗; 客厅、餐厅、厨房、卫生地面为地砖; 卧室地面为地板; 客厅、餐厅、卧室墙面为乳胶漆; 厨房, 卫生间墙面为墙砖; 客厅、餐厅、卧室天棚为乳胶漆; 厨房、卫生间天棚为铝扣板吊顶。

9、外观:现代风格, 外观较新。

10、设施设备

电梯:1 部富士电梯升降电梯, 准载人数 10 人, 准载重量 800kg。

电力通讯网络:电路采用多回路暗管铺设, 灯具为节能灯, 暗管铺设综合布线系统。

供水:给水采用水泵与水箱金属管支管布置直接供水。

排水:生活污水采用管网体系中水道处理。

11、建筑功能:外墙面保温、隔热; 屋面防水; 客厅、餐厅、卧室、厨房、卫生间通风、日照、采光较好, 客厅、餐厅、卧室、厨房、卫生间隔音一般。

12、新旧程度及维护使用情况

结构部分:地基基础完好、承重构件完好、非承重墙完好、屋面完好。

装修部分:门窗完好、外墙完好、内墙完好、顶棚完好、完整牢固, 油漆完好。

设备部分:水卫完好、电照完好。

13、其它:无。

B. 估价对象土地实体状况

1、名称:新阳光健康家园。

2、四至:东至贝森花园别墅、南至贝新巷、西至二十一世纪花园北区、

地址:成都市锦江区锦江工业园区三色路 199 号五冶大厦 B 座 16 楼

电话:028—85563558 85592808

传真:028—85570388



北至苏坡东路。

3、分摊土地面积: 15.75 m²。

4、用途: 城镇住宅用地。

5、形状: 矩形。

6、地势: 地势高排水好。

7、土壤与地质: 土壤未污染, 地质稳定性好承载力好。

8、基础设施完备度: 通水、通电、通气、通路、通信。

9、开发程度: 通上水、场平、通讯、通下水、通路、通电、通气。

(五) 估价对象权益状况

1、土地权益状况

土地取得方式: 出让。

土地用途: 住宅。

权益人: 四川银创再生资源利用股份有限公司。

规划条件: 符合规划限制条件要求。

土地终止日期: 2064 年 11 月 30 日。

土地开发程度: 通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯、场平。

2、房屋权益状况

房屋性质: 商品房。

规划用途: 住宅。

共有情况: 单独所有。

权益人: 四川银创再生资源利用股份有限公司。

他项权利: 有查封、诉讼、仲裁、司法强制执行。

转让限制: 无。

物业: 四川东晨物业发展有限公司。

五、价值时点

价值时点 2024 年 07 月 19 日, 与现场查勘日一致。

地址: 成都市锦江区锦江工业园区三色路 199 号五冶大厦 B 座 16 楼

电话: 028—85563558 85592808

传真: 028—85570388



价值时点指所评估的估价对象价值对应的某一特定时间，此价值时点由估价委托人确定，同时也与现场查看日期一致，评估中取价标准均为价值时点有效的价格标准。

六、价值类型

本次估价提供的价值类型为市场价值。

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。

财产范围纯粹房地产，包括房产和应分摊的土地使用权及室内装饰装修，不包括可移动家具家电。

在价值时点，交易双方各自负担税费；以人民币为计价单位的一次性付清价款方式的市场价值。

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2、合法原则

估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。本次评估以委托书中委托事项和权属证明载明事项为评估依据体现合法原则。

3、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点上的客观合理价格，因此在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

4、替代原则

估价对象采用比较法评估中，依据替代原则，通过估价对象与比较案例条件的比较，进行交易情况修正、市场状况修正、区位状况修正、实体



状况修正、权益状况修正，即可测算出估价对象的价格。

5、最高最佳利用原则

估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用指房地产法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。根据上述判定标准，遵循合法原则并结合估价对象从设计及使用情况，同时结合总体规划及估价对象的区位条件，通过分析判断，本次估价参照《成都市不动产登记信息查询结果》记载用途为住宅，实际用途为住宅，结合实际使用情况，以设定用途为住宅，以维持现状继续使用体现最高最佳使用原则。

八、估价依据

1、国家及地方的相关法律法规及政府文件

- (1)《中华人民共和国资产评估法》;
- (2)《中华人民共和国民法典》;
- (3)《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- (4)《中华人民共和国土地管理法》;
- (5)《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;
- (6)《司法鉴定程序通则》(司法部令第132号);
- (7)《关于规范房地产司法鉴定评估工作的通知》(川高法〔2011〕99号);
- (8)《四川省高级人民法院委托鉴定管理办法》(川高法〔2011〕177号);
- (9)《房地产司法鉴定评估指导意见》(川建房发〔2011〕89号);
- (10)《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);
- (11)《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号);
- (12)本次估价中涉及的国家及地方其他相关法律、法规、政府文件。

地址:成都市锦江区锦江工业园区三色路199号五冶大厦B座16楼

电话:028—85563558 85592808

传真:028—85570388



2、估价技术标准依据

(1)《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。

(2)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

(3)《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕

37号)。

3、经济行为依据

成都市温江区人民法院提供的估价委托书。

4、估价委托人提供的有关资料

《成都市不动产登记信息查询结果》复印件。

5、估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

(1)注册房地产估价师调查收集的估价对象所在区域的房地产市场信息、动态及相关政策、文件等。

(2)注册房地产估价师实地查看所获取的估价对象位置、建筑物实况、成新度等资料。

九、估价方法

(一) 房地产评估方法

房地产评估的常用估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。根据估价对象所在地的当地房地产市场发育情况,结合估价对象的具体特点以及估价目的等,选择比较法求取其市场价值。

比较法的定义为:选取一定数量的可比实例,将它们与估价对象进行比较,根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。在房地产市场比较发达的情况下,是一种说服力强、适用范围广的估价方法。

收益法的定义为:预计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换为价值得到估价对象价值或价格的方法。适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价。

地址:成都市锦江区锦江工业园区三色路199号五冶大厦B座16楼

电话:028—85563558 85592808

传真:028—85570388



假设开发法的定义为：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本，税费和利润等，以此估算估价对象的价值或价格的方法。主要适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

成本法的定义为：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。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。

（二）本次估价的总体思路和评估方法的选取

估价人员根据国家有关法律、法规、估价技术标准，通过实地查看和对邻近地区的调查，在认真分析研究所掌握的资料后，确定估价技术思路 and 选择估价方法。

1、估价技术思路

以区域内类似房地产近期市场交易价格为导向求取估价对象的市场价值。

2、选择估价方法

估价对象作为住宅，所在区域内类似房地产交易案例较多，交易资料容易收集，案例可比性较强，可操作性较强，故适宜采用比较法进行评估。

综上所述，本次评估采用比较法分析后求取估价对象客观合理的市场价值。

（三）估价中使用的资料数据的来源说明，相关参数选取与运用、主要计算过程等说明

1、资料数据来源说明

（1）估价对象权属、面积、用途、实际利用状况等资料由委托方提供。

（2）估价对象区域因素、个别因素由估价人员实地调查获得。

2、相关参数选取与应用

地址：成都市锦江区锦江工业园区三色路199号五冶大厦B座16楼

电话：028—85563558 85592808

传真：028—85570388



进行比较法测算时，估价人员依据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的相关规定，结合目前市场上影响房地产成交价格的具体因素选取可比实例，确定出估价对象与可比实例之间的修正项目，并采用百分比进行修正得出比较价格。

3、主要计算过程

比较价格 $V = \text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{区位状况调整系数} \times \text{实体状况调整系数} \times \text{权益状况调整系数}$ 。

十、估价结果

通过对估价对象的区位、权益、实物及市场供求等影响其价值的因素进行综合分析之后，根据市场调查及评估人员的经验，选用比较法进行认真的分析和测算，确定估价对象在价值时点的估价结果如下：

币种：人民币。

市场价值：279.95 万元。

大写：贰佰柒拾玖万玖仟伍佰元整。

详见估价结果明细表：

估价结果明细表

权证号	坐落	记载用途	建成年代	实际用途	房屋总层数	所在层数	评估面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
监证 3742308	成都市青羊区苏坡东路7号1栋8楼829号	住宅	2002	住宅	9	8	163.22	17152	279.95

十一、注册房地产估价师

赵维荫

赵维荫

注册证号:5120120025

黄丰

黄丰

注册证号:5120180016

十二、协助估价人员

/



十三、实地查勘期

2024 年 07 月 19 日至 2024 年 07 月 19 日

十四、估价作业期

2024 年 07 月 18 日至 2024 年 08 月 09 日



附件目录

1. 估价委托书复印件
2. 估价对象位置示意图
3. 估价对象实况照片
4. 估价对象权属证明复印件
5. 房地产估价机构营业执照复印件
6. 房地产估价机构资质证书复印件
7. 注册房地产估价师注册证书复印件



附件明细

1. 估价委托书复印件

成都市温江区人民法院

委托书

(2024)川0115执恢111号

四川协合房地产土地资产评估咨询有限公司：

我院在执行成都市中级人民法院与刘敏、郑和平、薛友惠、吴建军、谢涛、郭滢、张国修、李貌、刘伟毅、韩毅、杨滨夏、蒲雪莲、邓红彬、彭昌国 罚金一案中，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，委托你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日内出具评估报告。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：

四川省成都市青羊区苏坡东路7号1栋8楼829房屋

2024年07月18日

承办人：石凌云 联系电话：19182136825

联系人：杨冬林 联系电话：19182136825

本院地址：成都市温江区杨柳西路南段758号



2. 估价对象位置示意图



地址:成都市锦江区锦江工业园区三色路199号五冶大厦B座16楼

电话:028-85563558 85592808

传真:028-85570388



3. 估价对象实况照片



小区大门



周边环境



周边环境



街道号



栋号



房号



楼栋外观



小区内部环境



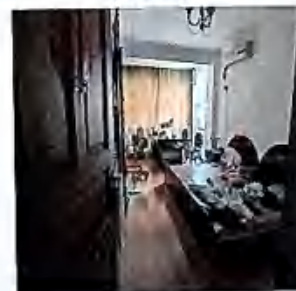
单元入口



估价对象入口



内部状况



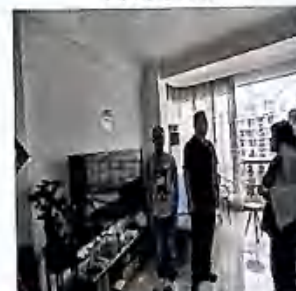
内部状况



内部状况



内部状况



委托人、被执行人与估价人员

拍摄时间：2024 年 07 月 19 日

地址：成都市锦江区锦江工业园区三色路 199 号五冶大厦 B 座 16 楼

电话：028—85563558 85592808

传真：028—85570388



4. 估价对象权属证明复印件

登记信息结果 (全部)

页码: 1/3

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)



业务号: 权2452594

查询编号: 2406281507368

查询申请信息					
查询申请人		温江区人民法院 (袁成根)			
证件种类		人民法院执行公务证			
证件号					
房屋信息					
权利人	证件种类	证件号	不动产单元号	房屋共有情况	登记时间
四川恒创再生资源利用股份有限公司	营业执照	510106000288681	5101050100020000003900000000	单独所有	2013-5/27
土地信息					
不动产单元号		5101050100020000003900000000			
权利类型	权利性质	土地用途	分摊土地面积(平方米)	土地使用期限	
国有建设用地使用权	出让	住宅用地	15.75	- 2051/11/30	
房屋附属情况					
不动产单元号		5101050100020000003900100036			
房地坐落		青羊区苏坡西路7号1栋2楼829号			
权利类型	房屋性质	房屋结构	规划用途	建筑面积(平方米)	
国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	普通	框架	住宅	133.22	
附记(登记簿内容)		/			
其他登记信息					
无					
预告登记情况					
无					
抵押情况					
无					
查封情况					
无					

打印人: 陈静

打印时间: 2024-6-28 16:09:55

第1页/共3页

<http://172.18.2.16/cd/cx/dwex/RegisterInfoAll.html?iid=2406281507368&isys=1&ispr...> 2024/6/28

地址: 成都市锦江区锦江工业园区三色路199号五冶大厦B座16楼

电话: 028-85563558 85592808

传真: 028-85570388



登记信息结果 (全部)

页码: 2/3

查询编号: 2406281507368

业务号	查封机关	查封文号	法律文书送达时间	状态
封160223044	成都市青白江区人民法院	(2016)川0113民初433号、(2016)川0113民初433号	/	现势
2021020701F92447	成都市温江区人民法院	(2020)川0115执1332号、(2020)川0115执1332号	2021/2/7 15:22:18	现势
2024031301F92667	成都市温江区人民法院	(2024)川0115执111号之三、(2024)川0115执111号之三	2024/3/13 15:20:21	现势
2021040901F92537	成都市青白江区人民法院	(2016)川0113执1332号、(2016)川0113执1332号	2021/4/9 14:03:07	现势
限制措施				
无				
查封记录				
业务号	权利人	登记类型	查封时间	状态
2024031301F92667	/	轮候查封	查封登记	现势
2021040901F92537	/	轮候查封	查封登记	现势
2021040901F92537	/	轮候查封	查封注销登记	完成
2021020701F92447	/	查封	查封登记	现势
2021020701F92447	/	查封	查封注销登记	完成
2020021901F90021	/	查封	查封登记	历史
2020021901F90021	/	查封	查封注销登记	完成
2019090501F90530	/	轮候查封	查封登记	历史
2019022201F90455	/	查封	查封登记	历史
2019022201F90455	/	查封	查封注销登记	完成
2017022306F00823	/	查封	查封登记	历史
封160223044	/	司法限制	查封登记	现势
权2452594	四川恒创再生资源利用股份有限公司	特设登记	房屋买卖	完成

打印人: 陈静

打印时间: 2024-6-28 16:09:55

第2页/共3页

<http://172.18.2.16/cd/cx/dwcx/RegisterInfoAll.html?iid=2406281507368&isxx=1&ispr...> 2024/6/28

地址: 成都市锦江区锦江工业园区三色路199号五冶大厦B座16楼

电话: 028-85563558 85592808

传真: 028-85570388



登记信息结果 (全部)

页码: 3/3

查询编号: 2406281507368

抵1178423	中国工商银行成都 市益成支行	注销登记	一般抵押注销	2013/9/16	元成
抵0017022	中国工商银行成都 市益成支行	一般抵押	一般抵押设立	2003/2/17	元成
权0815105	张登平	转移登记	购买商品房	2002/11/29	元成

查询说明:

1. 查询时点: 2024-06-28 16:08:13, 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“查询核验”进行验证。
3. 查询方式: 人工窗口查询。



打印人: 陈静

打印时间: 2024-6-28 16:09:55

第3页 / 共3页

<http://172.18.2.16/cd/cx/dwcx/RegisterInfoAll.html?iid=2406281507368&isyx=1&ispr...> 2024/6/28

地址: 成都市锦江区锦江工业园区三色路199号五冶大厦B座16楼

电话: 028-85563558 85592808

传真: 028-85570388



5. 房地产估价机构营业执照复印件

统一社会信用代码
91510000744699117C

营 业 执 照

名称 四川协合房地产土地资产评估咨询有限公司 注册资本 贰佰零壹万元整
类型 有限责任公司(自然人投资或控股) 成立日期 2002年04月05日
法定代表人 黄碧华 住 所 成都市锦江工业园区三色路199号五冶大厦1栋2单元16楼1、2号
经营范围 一般项目: 房地产评估; 房地产咨询; 房地产经纪; 不动产经纪代理服务; 土地调查评估服务; 资产评估; 标准化服务; 财政咨询项目预算绩效评价服务; 破产咨询服务; 工程管理服务; 工程造价咨询业务; 人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务); (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 2023年 月 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn> 国家市场监督管理总局监制

6. 房地产估价机构资质证书复印件

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规, 该机构符合房地产估价机构备案条件, 本机关依法予以备案。



机构名称	四川协合房地产土地资产评估咨询有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	黄碧华
住 所	成都市锦江工业园区三色路199号五冶大厦1栋2单元16楼1、2号
邮 政 编 码	610041
联 系 电 话	13308005274
统一社会信用代码	91510000744699117C
组 织 形 式	有限责任公司(自然人投资或控股)
成 立 日 期	2002年04月05日
注 册 资 本 (出资数额)	201万元人民币
备 案 等 级	壹级
证 书 编 号	川建房估备字[2019]0247号
有 效 期 限	2022年09月05日至2025年09月05日



7. 注册房地产估价师注册证书复印件

赵维荫注册证书复印件

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.



No. 00315258

姓名 / Full name

赵维荫

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

511321198709149132

注册号 / Registration No.

5120120025

执业机构 / Employer

四川协合房地产土地资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-03-06

持证人签名 / Bearer's signature

黄丰注册证书复印件

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.



No. 00315255

姓名 / Full name

黄丰

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

513101198804236010

注册号 / Registration No.

5120180016

执业机构 / Employer

四川协合房地产土地资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-03-06

持证人签名 / Bearer's signature