

房地产估价报告

估价项目名称: 内江市市中区民族路 342-1-46 号成套住宅市场

价值估价

估价委托人: 四川省内江市中级人民法院



房地产估价机构: 内江市德胜房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师: 罗建华 (注册号: 5120040533)

陶正文 (注册号: 5120110066)

估价报告出具日期: 2020 年 6 月 22 日

估价报告编号: 内江德胜[2020]字第 A193 号

内江市德胜房地产估价有限责任公司

致估价委托人函

四川省内江市中级人民法院:

受贵院的委托,我对位于内江市市中区民族路 342-1-46 号成套住宅于 2020 年 6 月 19 日的市场价值进行了估价,现将有关情况函告如下:

估价目的:为司法拍卖(变卖)提供房地产市场价值参考依据。

估价对象:内江市市中区民族路 342-1-46 号成套住宅的房屋所有权及其分摊土地使用权(建筑面积 87.99 平方米,分摊土地使用权面积 12.57 平方米),含无法从建筑物主体剥离的配套设施,但不包括室内可移动财产。

价值时点:二〇二〇年六月十九日。

价值类型:市场价值。

估价方法:比较法。

估价结果:本房地产估价机构根据特定的估价目的,遵循公认的估价原则,按照严谨的估价程序,依据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖的若干规定》、《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》等法律法规的相关规定及《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)、《房地产司法鉴定评估指导意见(试行)》等要求,在认真分析相关资料的基础上,对估价对象进行了实地查勘,对影响估价对象市场价值因素进行了专业分析和判断,选用比较法测算并结合估价经验,确定估价对象在满足本报告所述的估价假设、限制条件和价值定义等前提下于 2020 年 6 月 19 日的估价结果为:

评估单价: 3300 元/平方米

评估总价: 290,367 元

币 种: 人民币

大 写: 人民币贰拾玖万零叁佰陆拾柒圆整

估价的有关情况和相关专业意见, 请全文阅读附后的估价报告。本报告使用有效期限至 2021 年 6 月 21 日止, 另请特别关注本估价报告的价值定义、估价假设和限制条件等有关内容, 合理使用本报告。

估价机构: 内江市德胜房地产估价有限责任公司

法定代表人:



二〇二〇年六月二十二日

目 录

| | |
|--|----|
| 第一章、估价师声明 | 1 |
| 第二章、 估价假设和限制条件 | 2 |
| (一) 一般假设 | 2 |
| (二) 未定事项假设 | 2 |
| (三) 背离事实假设 | 3 |
| (四) 估价报告使用限制 | 3 |
| 第三章、 房地产估价结果报告 | 5 |
| 一、估价委托人 | 5 |
| 二、估价机构 | 5 |
| 三、估价目的 | 5 |
| 四、估价对象 | 5 |
| 五、价值时点 | 7 |
| 六、价值类型 | 8 |
| 七、估价原则 | 8 |
| 八、估价依据 | 10 |
| 九、估价方法 | 11 |
| 十、估价结果 | 12 |
| 十一、注册房地产估价师 | 13 |
| 十二、实地查勘期 | 13 |
| 十三、估价作业日期 | 13 |
| 第四章、 附 件 | 14 |
| 一、《四川省内江市中级人民法院价格评估委托书》([2020]川 10 执 286 号); | 14 |
| 二、估价对象现场查勘图片; | 14 |
| 三、估价对象区域位置示意图; | 14 |
| 四、《四川省内江市中级人民法院执行裁定书》([2020]川 10 执 286 号之四) | 14 |
| 五、估价对象《房屋所有权证》复印件; | 14 |
| 六、估价对象《国有土地使用证》复印件; | 14 |
| 七、估价对象《房屋他项权利证》复印件; | 14 |
| 八、估价机构营业执照复印件; | 14 |
| 九、估价机构资质证书复印件; | 14 |
| 十、注册房地产估价师资格证书复印件; | 14 |

第一章、估价师声明

我们郑重声明:

1、注册房地产估价师在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、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论,但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制;

3、注册房地产估价师与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也没有利害关系,也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见;

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作,撰写估价报告;

5、我们已对本估价报告中的估价对象(内江市市中区民族路 342-1-46 号成套住宅)进行了实地查勘;

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助;

7、参与本房地产估价报告的专职注册房地产估价师具备相应的专业知识和经验,具有房地产市场分析能力,能够胜任所执行的估价业务;

8、估价委托人提供的资料 and 介绍的事项直接影响我们的估价分析和结论,估价委托人应保证其提供资料 and 介绍的事项真实、完整和合法。因估价委托人提供的资料 and 介绍的事项失实造成的估价结论有误,我们不承担相应责任;

9、报告使用人应全面阅读本报告,并特别注意本报告估价假设条件、限制条件、使用报告说明、价值定义等所载明的内容,合理使用本报告。

参加估价的注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 中国注册房地产估价师 姓名 注册号 | 签名日期 |
|-----|------------|-------------------------|------------|
| 罗建华 | 5120040533 | 罗建华 5120040533 | 2020年6月22日 |
| 陶正文 | 5120110066 | 陶正文 5120110066 | 2020年6月22日 |

第二章、 估价假设和限制条件

(一) 一般假设

1、我们对估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》及《房屋他项权利证》等权属证明资料复印件进行了检查,由于我们不具备鉴别复印件真伪性的能力,且无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下,此次假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、本报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价值,即在价值时点时的下列交易条件下最可能实现的价格:

(1) 估价对象产权清晰,手续齐全,可在公开市场上自由转让,产权转移手续能够依法办理;

(2) 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益,在适当的期间完成谈判和交易,洽谈交易期间估价对象价值保持稳定;

(3) 交易双方都具有完全市场信息,对交易对象具有必要的专业知识;

(4) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变;

(5) 不考虑特殊买家的附加出价;

(6) 交易双方承担各应负担的税费。

3、我们对房屋安全、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,假定估价对象能满足正常的使用需求。

4、估价对象为整幢建筑物内的住宅用房,假设估价对象在其经济耐用年限内能够合法享用分摊整体房地产的各项公共权益及各项配套设施。

(二) 未定事项假设

1、假设房屋所有权人取得估价对象权属应支付的购房款和应缴纳的各种税费已按相关法律法规的规定缴纳完毕,并取得相应的产权依据和其它法律保护依据为假设前提。

2、估价对象《房屋所有权证》未记载估价对象房屋的建成年代,经注册房地产估价师实地调查了解,房屋建成年代为 2000 年。本次估价房屋建成年代以实地调查了解为准,且仅在本报告使用,不作其他任何用途使用。

(三) 背离事实假设

1、根据委托人提供的《房屋他项权利证》复印件,产权人已将估价对象进行抵押,房屋他项权利人为内江市东兴区农村信用合作联社清流分社,债权数额为贰拾万元。因本次估价目的为司法评估,是为估价委托人提供估价对象在估价时点的市场参考价值,按照房地产估价规范,本次估价不考虑估价对象已设定的抵押权对估价对象价值的影响。

2、根据估价委托人提供的《四川省内江市中级人民法院执行裁定书》([2020]川 10 执 286 号之四),估价对象已被执行查封。因本次估价目的为司法评估,是为估价委托人提供估价对象在估价时点的市场参考价值,按照房地产估价规范,本次估价对象市场价值未考虑被查封对估价对象价值的影响。

(四) 估价报告使用限制

1、本报告所得出的估价结果,仅作为司法拍卖(变卖)提供房地产市场价值参考依据,不得用作其他经济活动,且不得作为估价对象实际经济行为发生时的价格保证。估价对象最终的市场价格需通过拍卖、变卖等市场交易行为进行确定。

2、本报告估价结果为估价对象房屋建筑物及分摊土地使用权价值,含无法从建筑物主体剥离的配套设施价值,不包括室内可移动财产价值。

3、本报告结果在满足全部假设与限制条件下成立。报告使用者使用本报告时,如果市场行情或估价对象的法律权属及实体状况发生变化足以影响估价对象价值的,应重新委托评估。

4、本报告未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供求关系变化、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。

5、本报告未考虑快速变现及处置费用对估价对象市场价值的影响,即本报告估价结果未扣除诉讼费、执行费、法律服务费、司法评估费、拍卖佣金以及估价对象产权转移涉及的房地产交易税、费等。

6、本报告使用的有效期自估价报告出具之日起一年内有效,即 2021 年 6 月 21 日止;超过一年,需重新进行估价。

7、本次估价所依据的估价对象权属、面积和用途等信息,以估价委托人提供的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》复印件上记载为准,本估价报告不得作为确定估价对象权属和面积的依据。

8、本报告专为估价委托人所使用,未经本公司同意,不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供;报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

9、本估价报告需经本公司盖章及至少两名专职注册房地产估价师签章后有效,估价报告的复印件无效。

10、本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时,请估价委托人及时通知本估价机构更正,否则,误差部分无效。

11、本报告由内江市德胜房地产估价有限责任公司负责解释。

第三章、 房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人：四川省内江市中级人民法院

联系人：王宏

联系电话：0832-2058097

二、估价机构

机构名称：内江市德胜房地产估价有限责任公司

机构地址：内江市东兴区兰桂大道 223 号 43 幢 2 楼 5 号

法定代表人：罗建华

房地产估价资质证书号：川建房估备字[2018]0143 号

房地产估价资质等级：贰级

联系电话：0832-2060589、2035019

三、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象

1、估价对象及范围

根据估价委托人提供的《四川省内江市中级人民法院价格评估委托书》（[2020]川 10 执 286 号）和估价对象《房屋所有权证》和《国有土地使用证》复印件，本报告估价对象为位于内江市市中区民族路 342-1-46 号成套住宅，房屋建筑面积 87.99 平方米，分摊土地使用权面积 12.57 平方米。估价范围为估价对象的房屋所有权及其分摊土地使用权，含无法从建筑物主体剥离的配套设施，但不包括室内可移动财产。

2、估价对象权益状况

（1）估价对象权属状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》复印

件, 估价对象权属登记状况如下:

房屋产权登记一览表

| 房屋所有权人 | 房屋所有权证号 | 房屋坐落 | 建筑结构 | 总层数 | 所在层数 | 规划用途 | 建筑面积 (m ²) |
|--------|----------------------|-------------------|------|-----|------|------|------------------------|
| 王树江 | 内江市房权证房监字第 0091205 号 | 市中区民族路 342-1-46 号 | 混合 | 7 | 6 | 成套住宅 | 87.99 |

土地产权登记一览表

| 土地使用权人 | 国有土地使用证号 | 坐落 | 用途 | 使用权类型 | 终止日期 | 分摊面积 (m ²) |
|--------|----------------------|-------------------|----------|-------|-----------|------------------------|
| 王树江 | 内市国用(2008)第 009914 号 | 市中区民族路 342-1-46 号 | 城镇单一住宅用地 | 出让 | 2018-12-8 | 12.57 |

(2) 房地权益状况

①房屋所有权和土地使用权: 至估价报告价值时点, 估价对象房屋所有权属于王树江所有, 分摊土地使用权系王树江以出让方式取得, 出让终止日期为 2018 年 12 月 8 日, 相对于价值时点土地使用年限已超期。

②出租或占用情况: 据现场查看及估价委托人相关人员介绍, 至价值时点, 估价对象空置。

③他项权利设立情况: 根据委托人提供的《房屋他项权利证》和情况介绍: 产权人已将估价对象进行抵押, 房屋他项权利人为内江市东兴区农村信用合作联社清流分社, 债权数额为贰拾万元, 至价值时点, 已设定的抵押权尚未灭失, 具体抵押状况详见《房屋他项权利证》复印件。

④其他情况: 根据估价委托人提供的《四川省内江市中级人民法院执行裁定书》([2020]川 10 执 286 号之四), 估价对象已被执行查封。

3、估价对象物质实体状况

(1) 估价对象建筑物实体状况

建筑物实体状况一览表

| 建筑物实体 | | 基本情况说明 |
|-------|----|-------------------|
| 1 | 名称 | 成套住宅 |
| 2 | 坐落 | 市中区民族路 342-1-46 号 |

| | | |
|----|------------|---|
| 3 | 面积 | 87.99m ² 。 |
| 4 | 层数 | 建筑物总层数为7层, 估价对象位于第6层。 |
| 5 | 建筑结构 | 混合结构。 |
| 6 | 外装修 | 釉面砖饰面 |
| | 内装修 | 地面: 地砖饰面; 墙面: 厅、卧室仿瓷涂料饰面, 厨卫墙砖到顶; 门窗: 入户为防盗门, 室内为木门, 铝合金窗。 |
| 7 | 设施设备 | 所属楼为多层商住楼, 配有供水、排水、供电、通讯、消防、供气等系统。 |
| 8 | 结构布局 | 为两室两厅一厨一卫的住宅结构。 |
| 9 | 工程质量 | 符合国家有关安全使用标准。 |
| 10 | 建成年代 | 据调查了解, 建于2000年 |
| 11 | 维护、保养、使用情况 | 现空置, 维护保养情况一般。 |
| 12 | 公共配套设施状况 | 附近分布有内江三小、翔龙中学西校区、内江市中医院、内江市中区口腔医院、桂湖街菜市场、大洲广场、人民公园等; 建设银行、工商银行、四川农村信用社等金融机构在附近均设有营业网点, 基础设施及公共配套设施较完善。 |
| 13 | 利用现状 | 现空置, 室内通水、电、气等。 |

(2) 估价对象分摊土地实体状况

土地实体状况一览表

| 土地实体 | 基本情况说明 |
|------------|---|
| 1 名称 | 分摊土地使用权 |
| 2 坐落 | 市中区民族路342-1-46号 |
| 3 面积 | 估价对象分摊土地使用权面积12.57平方米。 |
| 4 形状 | 所属宗地形状较规则, 对建设无影响。 |
| 5 周围环境、景观 | 周围以商业、住宅用房为主, 附近分布有大洲广场、人民公园等自然景观或人文景观。 |
| 6 基础设施完备程度 | 区域“六通”(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气)。 |
| 7 土地平整程度 | 宗地内“六通一平”(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气及场地平整) |
| 8 地势 | 宗地与其相邻宗地不存在地势落差。 |
| 9 地质、水文状况 | 据了解, 以页岩为主, 无特殊地质和水文状况。 |
| 10 规划限制条件 | 规划为城镇单一住宅用地。 |
| 11 利用现状 | 所属宗地地上修建有多幢商住楼。 |

五、价值时点

1、价值时点为 2020 年 6 月 19 日。

2、根据《房地产司法鉴定评估指导意见(试行)》第七十八条规定, 房地产拍卖(变卖)鉴定评估的价值时点, 原则上为评估委托之日或完成估价对象现场查勘之日, 但房地产司法评估委托书另有约定的除外, 本次

评估委托书未约定价值时点, 现场查看日期为 2020 年 6 月 19 日, 故本次完成估价对象实地查勘之日为 2020 年 6 月 19 日作为价值时点。

六、价值类型

1、价值类型及定义: 根据《房地产司法鉴定评估指导意见(试行)》的相关要求和《四川省内江市中级人民法院价格评估委托书》([2020]川 10 执 286 号), 本次估价价值类型为市场价值, 即估价对象于价值时点在市场上最可能形成或成立的价格, 不考虑强制变现、抵押、查封等因素对价值的影响。

2、价值内涵

估价对象估价结果为房屋建筑物所有权价值及其分摊国有土地使用权价值。其中:

土地使用权价值内涵: 土地用途为城镇单一住宅用地, 土地使用权类型为出让, 宗地外开发程度为“六通”(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气), 宗地内开发程度为“六通一平”(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气、场地平整)。

房屋建筑物所有权价值内涵: 房屋建筑物实物及权益, 房屋用途设定为成套住宅, 含无法从建筑物主体剥离的配套设施, 但不包括室内可移动财产。

七、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有: 独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

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均是公平合理的价值。具体地说, 独立是要求估价机构和估价师在估价中不应受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰, 应当

凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。客观是要求房地产估价师在估价中不应带着自己的好恶、情感和偏见,应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。公正是要求估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方,应当坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则

房地产估价活动必须以房地产的合法使用、合法处分为前提,即以城市规划规定用途、容积率、覆盖率、建筑高度和建筑风格为限制条件。本次评估中以估价对象《房屋所有权证》及《国有土地使用证》复印件中载明事项体现合法原则。

3、最高最佳使用原则

最高最佳使用,是估价对象的一种最可能的使用,这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行,经过充分合理的论证,并能给估价对象带来最高价值的用途。它的一种具体表现,是以使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量,也就是说,估价价格应是在合法使用方式下,各种可能的使用方式中,能获得最大收益的使用方式的估价结果。最高最佳使用分析的前提条件有维持现状继续使用、改变用途、更新改造、重新开发以及前述情形的组合。

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,同时结合城市总体规划及估价对象现实的区位条件,我们认为估价对象的规划用途为其最佳用途,即本次估价对象《房屋所有权证》复印件所载用途使用体现最高最佳使用原则。

4、替代原则

根据经济学理论,在同一个市场中,具有相同的使用价值和质量的物品,在交易双方具有同等市场信息的基础上,应具有相似的价格,并在此价格基础上进行交易情况修正、市场状况修正、区位状况修正、实体状况和权益状

况修正。故要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5、价值时点原则

估价实际上是求取估价对象在其一时点上的价格,所以在评估一宗房地产时,必须假定市场情况停止在价值时点上,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。

总之,在估价过程中,以国家有关法律、法规为依据,坚持真实性、科学性、公平性和可行性原则,做到估价过程合理,估价方法科学,估价结果准确,严格保守在估价过程中知悉的委托方的商业秘密。

八、估价依据

1、评估所依据的国家和地方有关法律、法规和政策文件

- (1) 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日);
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日);
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日);
- (4) 《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日);
- (5) 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日);
- (6) 《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;2012年1月1日);
- (7) 《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);
- (8) 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办[2018]273号);
- (9) 其他相关法律法规。

2、评估采用的有关估价标准

- (1) 国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

(2) 国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);

(3) 《房地产司法鉴定评估指导意见》(试行)(川建房发〔2011〕89号);

3、估价委托人提供的有关资料

(1) 《四川省内江市中级人民法院价格评估委托书》([2020]川10执286号);

(2) 《四川省内江市中级人民法院执行裁定书》([2020]川10执286号之四)复印件;

(3) 估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》及《房屋他项权利证》复印件;

4、房地产估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料及现场查看记录。

九、估价方法

1、采用的估价方法

根据《房地产估价规范》，目前的估价方法通常有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。有条件选用比较法的，应以首选比较法为主要的方法；收益性房地产的估算，应选用收益法作为其中的一种方法，在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用比较法、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。

估价对象为位于内江市市中区城区内的住宅用房，区域内的类似二手房房地产成交量较多，可采用比较法进行估价。

估价对象为居住类房地产，目前内江市住宅以自用为主，或看重房地产具有保值增值的特性，获取收益不是购买住宅的主要目的，而市场存在的出租案例也以短期租赁为主，且租售比明显低于其他类型房地产的投资回报率，加之住宅未来的增值收益很难预测和判断，故不宜采用收益法进行估价。

成本法不宜作为市场发育较成熟地区的房屋价格估算方法。估价对象为成熟区域内的住宅房屋,采用成本累加的方法测算结果不能真实反映市场价值,故不宜采用成本法。

估价对象属已建房地产,考虑到本次估价目的和遵循的估价原则,本次不选用“假设开发法”进行测算。

综上,本次选用“比较法”对估价对象进行估算。

2、估价方法定义及其他要求

(1)比较法的定义:是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的已知价格作适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的一种方法。

(2)采用比较法求取比较价值的操作步骤:①搜集可比实例;②选取可比实例;③建立价格可比基础;④进行交易情况修正;⑤进行市场状况调整;⑥房地产状况调整;⑦求取比较价值。

(3)求取比较价值的计算公式

本次采用百分比修正、调整下的乘法公式,即:

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

十、估价结果

本房地产估价机构注册房地产估价师根据特定的估价目的,遵循公认的估价原则,按照严谨的估价程序,按照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)和《房地产司法鉴定评估指导意见(试行)》的要求,在认真分析相关资料的基础上,选用比较法进行分析和判断,确定估价对象在满足本报告所述的估价假设、限制条件和价值定义等前提下于2020年6月19日的估价结果为:

评估单价: 3300 元/平方米

评估总价: 290,367 元

币 种: 人民币

大 写: 人民币贰拾玖万零叁佰陆拾柒圆整



十一、注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 中国注册房地产估价师 姓名 注册号 | 签名日期 |
|-----|------------|-------------------------|------------|
| 罗建华 | 5120040533 | 罗建华 5120040533 | 2020年6月22日 |
| 陶正文 | 5120110066 | 陶正文 5120110066 | 2020年6月22日 |

十二、实地查勘期

二 0 二 0 年六月十九日

十三、估价作业日期

二 0 二 0 年六月十九日至二 0 二 0 年六月二十二日

第四章、 附 件

- 一、《四川省内江市中级人民法院价格评估委托书》（[2020]川 10 执 286 号）；
- 二、估价对象现场查勘图片；
- 三、估价对象区域位置示意图；
- 四、《四川省内江市中级人民法院执行裁定书》（[2020]川 10 执 286 号之四）
- 五、估价对象《房屋所有权证》复印件；
- 六、估价对象《国有土地使用证》复印件；
- 七、估价对象《房屋他项权利证》复印件；
- 八、估价机构营业执照复印件；
- 九、估价机构资质证书复印件；
- 十、注册房地产估价师资格证书复印件；



四川省内江市中级人民法院

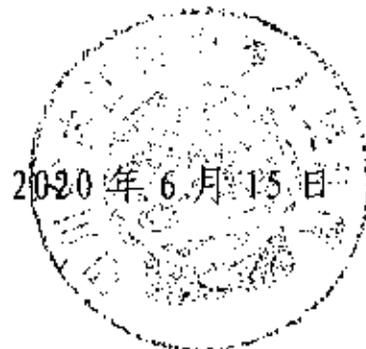
价格评估委托书

(2020)川10执286号

内江市德胜房地产估价有限责任公司：

我院在执行申请执行人内江农村商业银行股份有限公司东兴区支行与被执行人王树江、罗丽君借款合同纠纷仲裁裁决执行一案中，需对附件清单所列财产进行价格评估。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，经双方当事人协商确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，同时，提供8张以上jpg格式图片或者视频。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。

附：委托评估财产清单



附件 2: 估价对象（内江市市中区民族路 342-1-46 号成套住宅）现场查勘图片：



估价对象小区入口



估价对象所处楼幢外观



估价对象门牌号



估价对象内景



估价对象内景



估价对象内景



估价对象内景



估价对象内景



估价对象内景

附件 3：估价对象（内江市市中区民族路 342-1-46 号成套住宅）位置示意图：



四川省内江市中级人民法院

执行裁定书

(2020)川10执286号之四

申请执行人：内江农村商业银行股份有限公司东兴区支行，住所地四川省内江市东兴区汉安大道西927号4幢1楼3号。

负责人：谭帮强，行长。

委托代理人：田开兰，女，系该单位工作人员。

被执行人：王树江，男，1969年4月28日出生，汉族，四川省内江市市中区人，住所地四川省内江市市中区民族路342号1幢46号。

被执行人：罗丽君，女，1971年6月7日出生，汉族，四川省内江市市中区人，住所地四川省内江市市中区民族路342号1幢46号。

本院在执行申请执行人内江农村商业银行股份有限公司东兴区支行与被执行人王树江、罗丽君借款合同纠纷仲裁裁决一案中，责令被执行人王树江、罗丽君向申请执行人内

江农村商业银行股份有限公司东兴区支行履行偿还借款本金 200000 元和利息、罚息以及承担仲裁费 10545 元的义务，但被执行人王树江、罗丽君至今未履行生效法律文书确定的义务。本院于 2020 年 5 月 22 日以（2020）川 10 执 286 号执行裁定查封登记在被执行人王树江名下位于四川省内江市市中区民族路 342-1-46 号、房屋权属证号为内江市房权证房监字第 0091205 号、土地使用证号为内市国用（2008）第 009914 号的成套住宅壹套。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百二十四条、第二百四十七条规定，裁定如下：

拍卖登记在被执行人王树江名下位于四川省内江市市中区民族路 342-1-46 号、房屋权属证号为内江市房权证房监字第 0091205 号、土地使用证号为内市国用（2008）第 009914 号的成套住宅壹套。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 王 宏

审 判 员 王 晶

审 判 员 王 靖



本件与原本核对无异

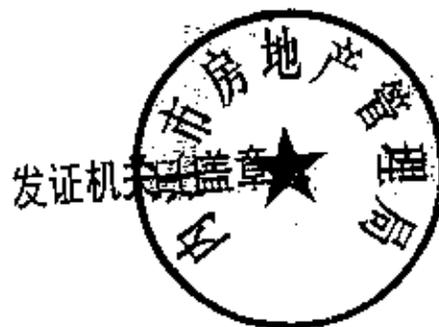
书 记 员 李 巧 玲

内江市房权证房监字第 0091205 号



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

与原件核对一致
再次复印无效



| | | | | | | | |
|----------|------|-----------------|---------|-----------|------------|------------|------|
| 房屋所有权人 | | 王树江 | | | | | |
| 房屋坐落 | | 市中区民族路342-1-46号 | | | | | |
| 丘(地)号 | | | | 产别 | | 私产 | |
| 房屋状况 | 幢号 | 房号 | 结构 | 房屋总层数 | 所在层数 | 建筑面积(平方米) | 设计用途 |
| | | | 混合 | 7 | 6 | 87.99 | 成套住宅 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| 共有人 | | 等 | | 共有权证号 | | 自 | |
| 土地证号 | | 土地使用性质 | | 与原件核对一致 | | 再行复印无效 | |
| 权属性质 | | 使用年限 | | 年 月 日至 | | 一年 月 日 | |
| 设定他项权利摘要 | | | | | | | |
| 权利人 | 权利种类 | 权利范围 | 权利价值(元) | 设定日期 | 约定期限 | 注销日期 | |
| 招商银行 | 抵押 | - | 伍万伍仟 | 2009.9.29 | 2010.12.20 | 2010.12.16 | |
| 招商银行 | 抵押 | - | 捌万伍仟 | 2009.2.19 | 2010.1.20 | 2009.12.9 | |
| 农行如意支行 | 抵押 | - | 壹拾万伍仟 | 2010.12.2 | 2010.12.20 | 2010.12.15 | |
| | | | 贰万伍仟 | 2013.1.15 | 2013.1.15 | 2013.1.15 | |

附

记

东界：以房屋平面图为准
南界：以房屋平面图为准
西界：以房屋平面图为准
北界：以房屋平面图为准

△

1. 2002年6月登记发证；
2. 该房属2000年12月内江市城区民族路改造工程动迁还房。

被拆迁房屋取得时间

该房属2000年7月1日时市粮食局(司)

(协议时间)

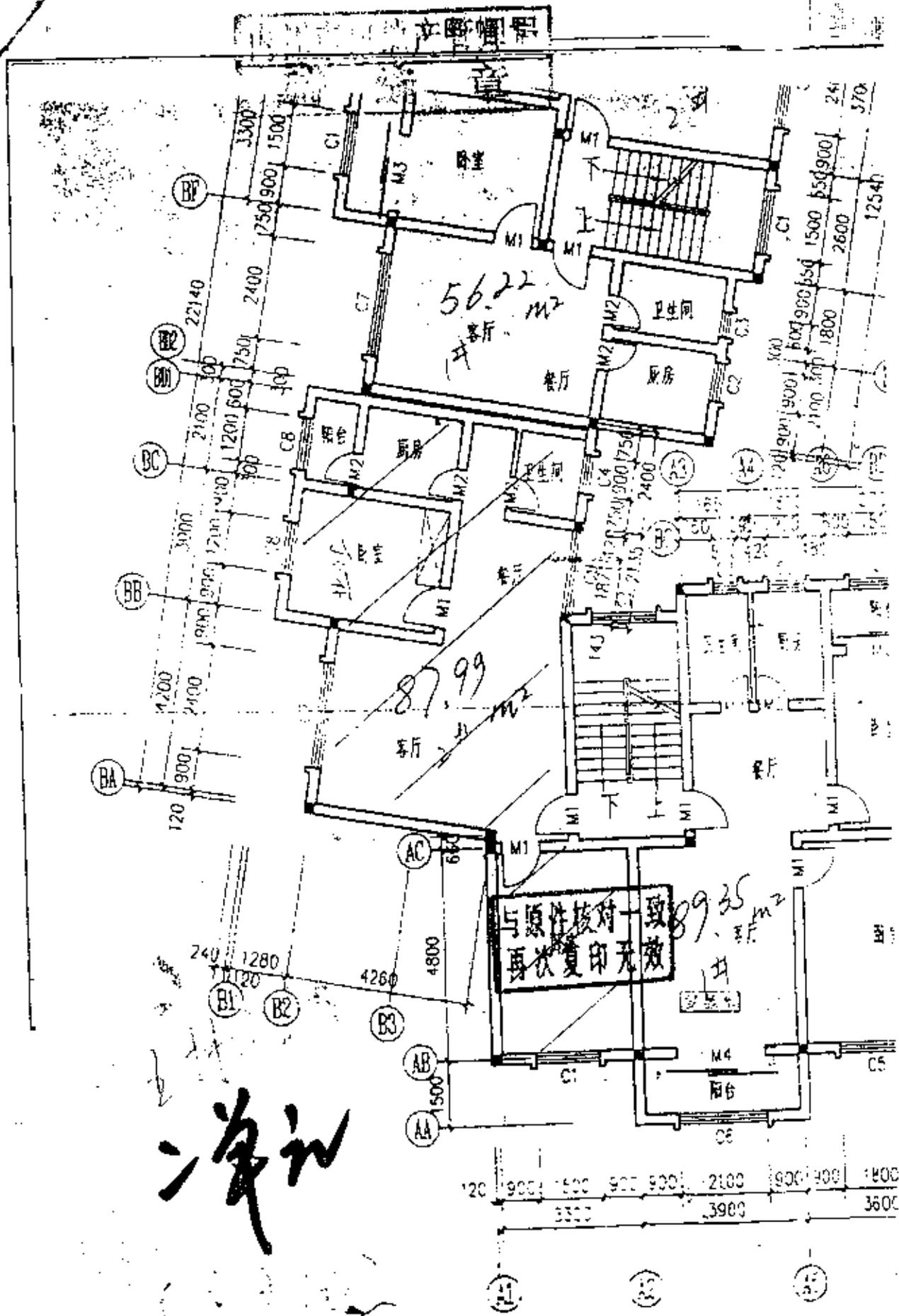
与原件核对一致
再次复印无效

房屋图



发证日期：2002年7月2日

房地产平面图



内市

国用权

009814

号

| | | | |
|--------|----------------------|------|----------------------|
| 土地使用权人 | 王树江 | | |
| 座落 | 市中区民族路342-1-46号 | | |
| 地号 | 三 | 图号 | |
| 地类(用途) | 城镇住宅用地 | 取得价格 | |
| 使用权类型 | 出让 | 竣工日期 | 2018-12-18 |
| 使用权面积 | 12.57 M ² | 分摊面积 | 12.57 M ² |

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



内市
2008
日

内江市

2016206676

房地证

字第

号

内江市东兴区农村信用合作联社清流分社

| | |
|---------|-----------------------|
| 房屋他项权利人 | 王树江 |
| 房屋所有权人 | 0091205 |
| 房屋所有权证号 | 四川省内江市市中区民族路342-1-46号 |
| 房屋坐落 | 现房抵押 |
| 他项权利种类 | 贰拾万元整 |
| 债权数额 | 2016年09月06日 |
| 登记时间 | |

备注: 附 记

债务人 王树江

最高抵押金 0.00元整

抵押面积 87.99平方米

债务履行期限 2016-08-31至2018-08-30

产权资料

产权人 王树江
共有人:
产权证号:0091205 土地证号:
房屋坐落:四川省内江市市中区民族路342-1-46号

张伟



填发单位 (盖章)



营业执照

统一社会信用代码 915110030332357788

| | |
|---------|--|
| 名 称 | 内江市德胜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) |
| 住 所 | 内江市东兴区兰桂大道223号43幢2楼5号 |
| 法定代表人 | 罗建华 |
| 注册 资 本 | 贰佰贰拾万元整 |
| 成 立 日 期 | 2001年02月13日 |
| 营 业 期 限 | 2001年02月13日 至 长期 |
| 经 营 范 围 | 房地产价格评估、土地评估、房地产经纪、房地产经纪、咨询、经纪、司法鉴定估价服务。(以上经营范围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) |



请于每年1月1日至6月30日按照
公司出资、股权转让、法定代表人、
企业行政处罚等信息产生后
应在20个工作日内公示

登记机关

2018年 5月 26日

统一社会信用代码

14 市场监管总局监制

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称:内江市德胜房地产估价有限责任公司

法定代表人:罗建华
(执行事务合伙人)

住所:内江市东兴区兰桂大道223号43幢2楼5号

统一社会信用代码:915110007232357784

备案等级:贰级

证书编号:川建房估备字[2018]0143号

有效期限:2018年06月07日至2021年06月07日



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 holder 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. 00199913



姓名 / Full name

邱正文

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

512527197806160062

注册号 / Registrant No.

5120041996

执业机构 / Employer

内江市德胜房地产估价有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

020-6-29

持证人签名 / Bearer's signature

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 holder 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. 00199913



姓名 / Full name

罗建华

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

511022197703194835

注册号 / Registrant No.

5120040633

执业机构 / Employer

内江市德胜房地产估价有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2022-12-23

持证人签名 / Bearer's signature