

房地产估价报告

估价报告编号: zhaxf01j (2019) 029号

估价项目名称: 江油市人民法院因财产处置涉及的向前所有的位于江油市太平镇北大街西段招贤楼1单元6楼1号的住宅用房市场价值评估

估价委托人: 江油市人民法院

房地产估价机构: 四川中衡安信房地产估价有限公司

注册房地产估价师:

金玉梅 注册估价师证号: 5120150092

罗 彬 注册估价师证号: 5120170029



估价报告出具日期: 二〇一九年十二月九日

四川中衡安信房地产估价有限公司

zhaxf01j (2019) 029号

致委托方的函

江油市人民法院：

承蒙委托，四川中衡安信房地产估价有限公司按照《物权法》、《城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等的要求对估价对象进行估价。我们秉着独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，进行了实地查勘，搜集了相关估价资料、图片，选用了适宜的估价方法进行测算，并对影响估价对象价格因素进行分析后得出估价结果，现将结果报告如下：

估价对象：向前所有的位于江油市太平镇北大街西段招贤楼1单元6楼1号的住宅房地产。根据贵方所提供的（2019）川0781执699号《江油市人民法院委托书》、《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》及相关查询资料载明上述房地产（估价对象）状况如下表所示：

房地产权登记信息一览表

序号	1
不动产单元号	510781101007GB00116F00020002
房地坐落	太平镇北大街西段招贤楼1单元6楼1号
房屋所有权人	向前
房屋共有情况	单独所有
分摊土地面积m ²	35.70m ²
土地使用期限	2050年12月31日止
规划用途	住宅
房屋结构	混合结构
所在层/总层数	6/7
建筑面积（m ² ）	124.10m ²
不动产权证号	川（2017）江油市不动产权第0000840号
登记时间	2017年02月07日
附记	/

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：二〇一九年十一月十九日

价值类型：本次评估所采用的价值类型为：市场价值

估价方法：本次估价采用比较法进行评估。

估价结果：我们依据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用适宜合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验，对影响房地产市场价格的因素进行了分析，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于估价时点满足本报告估价假设与限制条件下可能实现的市场价值为：

小写：RMB36.5万元（百位以下四舍五入）

大写：人民币叁拾陆万伍仟元整

评估结果汇总表

币种：人民币

序号	房屋所有权人	不动产权证书号	房地坐落	规划用途	所在层/总层数	建筑面积 (M ²)	评估价值	
							单价 (元/平方米)	总价 (万元)
1	向前	川(2017)江油市不动产权第0000840号	太平镇北大街西段招贤楼1单元6楼1号	住宅	6/7	124.10	2940	36.5
合计						124.10		36.5

特别提示：

1、报告使用者，应仔细阅读和充分理解本报告的“估价假设和限制条件”，合理使用本次估价结果。估价结果报告随函发送，如有异议，请委托方于十五日内向本公司提出。

2、本估价报告自估价报告出具之日起壹年内有效。若报告使用期限内，房地产市场或

估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3、在估价时点，估价对象设有抵押权，抵押权人为中国建设银行股份有限公司江油支行，且已被法院查封，查封时间为2019年05月05日。本次估价的目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，委托方需了解估价对象无他项权利限制以及无查封条件下的市场价值，故本次估价不考虑他项权利限制及查封对估价对象价值的影响。

特此函告。



四川中衡安信房地产估价有限公司

估价机构法人代表：周雁



二〇一九年十二月九日

目 录

致委托方的函	2
估 价 师 声 明	6
估价假设和限制条件	7
一、估价委托人	11
二、房地产估价机构	11
三、估价目的	11
四、估价对象	11
五、价值时点	14
六、价值类型	14
七、估价原则	14
八、估价依据	15
九、估价方法	16
十、估价结果	17
十二、实地查勘期	18
十三、估价作业期	18
房地产估价技术报告	19
（仅供估价机构存档和有关管理部门查询）	19
附 件	20
1、（2019）川0781执699号《江油市人民法院委托书》；	20
2、委托方提供的权属资料；	20
3、估价对象照片及位置示意图	20
4、估价机构营业执照复印件；	20
5、估价机构资质证书复印件；	20
6、估价人员资格证书复印件。	20

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，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和潜在的利害关系，也与估价对象、有关当事人没有个人利益或偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已于2019年11月19日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、委托方对所提供或陈述情况的合法性、真实性、完整性及所引起的后果负责，估价机构仅对估价报告的操作程序和采用的估价方法的公允性负责。

8、按照相关法律、法规和估价规范，对估价对象在价值时点的估价目的下价值进行分析、估算并发表专业意见，是我们注册房地产估价师的责任，我们不对估价对象的法律权属提供保证；本报告所有文件为不可分割之整体，报告使用人应全面阅读报告内容，并特别注意本报告中的“估价的假设和限制条件”所载明内容的要求，估价对象在严格满足价格定义条件下成立。否则由此引起的后果我公司和估价人员均不承担任何责任。

姓名	注册号	签名	签名日期
金玉梅	5120150092		2019年12月9日
罗彬	5120170029		2019年12月9日



估价假设和限制条件

一、估价假设条件：

（一）一般性假设

1、注册房地产估价师对估价委托人提供的有关情况和资料进行了必要的关注，但我们并非确权部门，无法对该权属文件进行查证和确认，无理由怀疑估价委托人提供的有关情况和资料的真实性，本次评估以估价委托人向本公司提供的有关情况和资料是真实、完整、有效的为假设前提。

2、我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷，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，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘，估价对象房屋建筑面积与《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》记载建筑面积大体相当，评估时我们以《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》所记载数据为准进行相关说明和测算。

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）自愿交易的买卖双方；
- （2）有一段合理的洽谈时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价；
- （3）估价对象可以在公开市场上自由转让，买卖双方之间无任何利害关系；
- （4）在此期间房地产市场基本保持稳定；
- （5）不考虑特殊买家的额外出价；

5、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，并取得相应的产权依据和其它法律保护依据为假设前提。

6、本次估价是以提供给估价机构的估价对象房屋所有权及土地使用权无法律、法规规定禁止按本次估价目的使用的其他情形为假设前提。

7、本次估价以估价对象能够按照价值时点时完整的物质实体状况、权益状况及法定用途持续使用为假设前提。

8、房地产价值时点为估价对象实地查勘之日，即二〇一九年十一月十九日。本次估价以估价对象于价值时点的权益状况和实物状况为估价前提。

（二）未定事项假设

本次评估由委托方及相关当事方相关人员带领估价人员进行实地查勘，我们已在能力范围内核实了物业位置和界址，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。

（三）背离事实假设

在价值时点，估价对象设有抵押权，且已被法院查封。本次估价的目的是为人民法院确定当事人双方合同纠纷中涉及房产的参考价提供参考意见，委托方需了解估价对象无他项权利限制以及无查封条件下的市场价值，故本次估价不考虑他项权利限制及查封对估价对象价值的影响。

（四）不相一致假设

估价对象证载地址为太平镇北大街西段招贤楼1单元6楼1号，现场查勘地址为紫霞路64号。本次评估假设上述两个地址皆指向同一个目标，即估价对象。

（五）依据不足假设

1、本次评估中，未取得估价对象欠缴税费（水电气费等）相关资料，故本次评估未考虑欠缴税费（水电气费等）对估价结果的影响，请报告使用者注意。

2、本次评估中，估价结果对应的交易税费负担方式，按照以往涉执房地产处置惯例负担。

二、估价报告使用限制

1、本报告估价结果是根据本次估价目的作出的，仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

2、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3、本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状成新度下的房地产正常市场价值，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

4、本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对估价对象的价值影响。

5、本估价结果包括房屋及其附属设施设备和占用范围内的土地使用权的价值，该土地使用权和附属的设施设备若与房屋分割处置，本估价结果无效。

6、估价报告所依据的有关资料除已作说明的外均由委托方或其代理人提供。委托方提供的资料和陈述的情况直接影响我们的估价分析和结论，因此委托方应对所提供资料和陈述的情况的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任，且估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

7、本估价报告中的技术报告内容未提供给委托方，供本公司存档及有关管理部门查阅。

8、报告解释权为本公司所有，未经我公司书面同意，不得向委托方及使用相关方以外的单位或个人提供本报告，且报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体和宣传资料中。

9、本估价报告含若干附件，与报告书正文具同等法律效力，不可分割对待。

10、本报告书由“致委托方的函”、“房地产估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果报告”和“附件”构成完整的估价报告，经估价人员、本公司签章，并作为一个整体时有效。报告使用人应严格按照本估价报告全部完整地使用。我们不对任何割离使用的应用行为负责。否则，由此引起的后果与本公司和估价人员无关。

11、必须在本报告有效期内，按“估价假设和限制条件”正确合理地运用本估价结果，否则本报告无效。

12、我们无法确认估价委托人提供房地产权属证明文件的真伪，只有原颁发机关才能

做出准确判断。谨请报告使用者注意。

三、其他事项说明

- 1、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 2、本估价报告中所使用的币种为人民币。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：江油市人民法院

二、房地产估价机构

单位名称：四川中衡安信房地产估价有限公司

住所：西昌市龙眼井街大成商业广场

法定代表人：周雁

资质等级：贰级

资质证书编号：513403G01号

资质证书有效期：2018年02月01日至2021年02月01日

统一社会信用代码：91513401MA62H6GF3H

联系电话：028-86127678 0834-3234288

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）估价对象范围及基本状况

根据贵方所提供的（2019）川0781执699号《江油市人民法院委托书》、《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》及相关查询资料复印件，估价对象为向前所有的位于江油市太平镇北大街西段招贤楼1单元6楼1号的住宅房地产。房屋建筑面积124.10m²，分摊土地面积35.70m²。

（二）估价对象权益状况

（1）房屋登记状况

（2019）川0781执699号《江油市人民法院委托书》、《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》及相关查询资料复印件，估价对象房地产权登记状况见下表：

估价对象房地产权登记状况一览表

序号	1
不动产单元号	510781101007GB00116F00020002
房地坐落	太平镇北大街西段招贤楼1单元6楼1号
房屋所有权人	向前
房屋共有情况	单独所有
分摊土地面积m ²	35.70m ²
土地使用期限	2050年12月31日止
规划用途	住宅
房屋结构	混合结构
所在层/总层数	6/7
建筑面积（m ² ）	124.10m ²
不动产权证书号	川（2017）江油市不动产权第0000840号
登记时间	2017年02月07日
附记	/

（2）他项权利情况

估价对象于价值时点设有抵押权，已于2017年02月17日进行抵押登记，抵押权人为中国建设银行股份有限公司江油支行；且已被法院查封，查封时间为2019年05月05日。

（三）估价对象实物状况

1、土地实物状况

估价对象	估价对象
不动产权证书号	川（2017）江油市不动产权第0000840号
分摊土地面积m ²	35.70m ²
形状	形状规则
规划限制条件	估价对象所在区域的土地利用类型主要为住宅用地
地形、地势、水文及工程地质	宗地地形地势平坦，无影响建筑修建的不良地势、地质和水文状况。
开发程度	宗地外开发程度达到“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气），宗地内开发程度达“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气及场地平整）。

2、建筑物实物状况

建筑物实物状况一览表

序 号	1
不动产权证书号	川（2017）江油市不动产权第0000840号
用 途	规划用途：住宅，实际用途：住宅
建筑面积（m ² ）	124.10m ²
房屋结构	混合结构
所在层/总层数	6/7
设施设备	电力、消防等
层 高	约3.5米
平面布置	估价对象形状较规则，平面布局合理，利于规划利用
装修情况	外墙水泥墙面，室内简易装修，客厅贴地砖，卧室贴地板，均为腻子墙面，无家具家电
工程质量	合格
建成时间	1992年
维护、保养、利用现状、使用情况	维护、保养一般，能保持持续正常使用

（四）估价对象区域状况

位置 状况	坐落	江油市太平镇北大街西段招贤楼1 单元6楼1号	方位	位于城西方向
	区域商业繁华度 状况	一般	区域住宅聚集状 况	一般
	区域重要场所	距离江油市人民医院0.7公里、距离江油火车站3.8公里		
交通 状况	道路通达度	区域内有诗仙路中段、紫霞路等主要道路，道路通达度较好		
	公共交通便捷度	区域交通便捷度一般		
	交通管制	无特殊管制		
	停车方便程度	较方便		
环境 状况	自然环境	区域内有太白公园、太白广场		
	人文环境	区域内有江油市太平镇学校、江油实验学校、太白公园、太白广场，人文环境一般		
人口 状况	人口	人口密度一般		
	人流量	人流量一般		

外部配套设施	基础设施	通上水、通下水、通气、通电，均接城市管网，保证度较高；通讯讯号良好
	公共设施	区域内有江油市太平镇学校、江油实验学校、江油市人民医院等公共配套设施，公共配套完善度较好。
	车位	地上停车场

五、价值时点

本次估价的价值时点确定为对估价对象的实地查勘完成日，即二〇一九年十一月十九日。

六、价值类型

- 1、本次估价的价值类型是市场价值。
- 2、所谓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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

- 3、本报告的估价结果包含估价对象的房屋装饰装修和占用的土地使用权价值。

七、估价原则

- 1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

- 2、合法原则

要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

- 3、价值时点原则

要求评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

- 4、替代原则

要求评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。即估价不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

- 5、最高最佳利用原则

要求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：房地产在法律上允许、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。最高最佳使用具体包括下列 3 个方面：(1)最佳用途；(2)最佳规模；(3)最佳集约度。

八、估价依据

(一) 估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国物权法》（主席令第 62 号，2007 年 10 月 1 日起施行）
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 28 号，2004 年 8 月 28 日修订）
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号，2007 年 8 月 30 日修订）
- 4、《中华人民共和国城市土地管理法实施条例》（国务院令 第 256 号，1999 年 10 月 1 日起施行，根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于 2007 年 10 月 28 日通过， 2008 年 01 月 01 日起施行）
- 6、《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 》（国务院令第 055 号，1990 年 5 月 19 日起施行）
- 7、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273 号）
- 8、《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）（2018 年 6 月 4 号最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起实施）
- 9、《房屋完损等级评定标准》
- 10、国家和省市房地产估价相关其他法律、法规、政策和规范

(二) 采用技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》
- 3、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）

（三）其他相关资料

- 1、估价委托方提供的（2019）川 0781 执 699 号《江油市人民法院委托书》；
- 2、《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》

（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

- 1、估价人员实地查勘和市场调查的资料
- 2、估价机构掌握的估价对象所在地房地产市场租售价格状况及有关信息

九、估价方法

（一）估价方法的适用性分析

按照《房地产估价规范》，一般估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等，各类方法的定义、适用范围及本次估价方法的选用情况如下：

估价方法	估价方法定义	适用范围	是否采用	理由
比较法	比较法是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	适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产	是	与估价对象同一供需圈内，类似住宅物业交易较多，且交易实例较易收集，适宜采用比较法进行估价
收益法	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换为价值得到估价对象价值或价格的方法	适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产	否	估价对象类似房地产出租的可比实例较多，但其收益价值无法反应其市场价值
成本法	成本法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	新开发的房地产、在建工程或可以重新开发建设的房地产、独立开发建设的整栋房地产，对交易很少不适用比较法和收益法、没有收益或收益不明确的房地产	否	估价对象综合用房，属于较高类型的使用方式，其市场价值与建造成本的关联度相对较小，采用成本累加的方式难以获得相对准确的市场价值
假设开发法	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完	适用于具有开发或再开发潜力且房地产开发价值可以采用比较法和收益法、收益	否	估价对象现为合法原则下的最高最佳使用，没有继续开发的必要

	成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法	法等方法求取的房地产		
--	-------------------------------------	------------	--	--

（二）确定估价方法

由前述，估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘后，遵循《房地产估价规范》，根据估价目的和估价对象的特点，采用比较法进行测算。

（三）估价方法介绍

比较法是指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。估价人员根据估价对象的特点和用途，从同一市场供需圈的市场资料中选取三个与估价对象相同结构、相同用途、相似规模、相似档次的物业的可比交易案例作为可比实例，通过对其交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况进行比较调整后求取估价对象比准价格。其计算公式为：

比准价格 = 交易价格 × 市场状况调整系数 × 交易情况修正系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

- （1）搜集交易实例；
- （2）选取可比实例；
- （3）建立比较基础；
- （4）进行交易情况修正；
- （5）进行市场状况调整；
- （6）进行房地产状况调整；
- （7）计算比较价值。

十、估价结果

我们依据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用适宜合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验和对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于估价时点满足本报告估价假设与限制条件下可能实现的市场价值为：

小写：RMB36.5万元（百位以下四舍五入）



大写：人民币叁拾陆万伍仟元整

评估结果汇总表

币种：人民币

序号	房屋所有权人	不动产权证书号	房地坐落	规划用途	所在层/总层数	建筑面积 (M ²)	评估价值	
							单价 (元/平方米)	总价 (万元)
1	向前	川(2017)江油市不动产权第0000840号	太平镇北大街西段招贤楼1单元6楼1号	住宅	6/7	124.10	2940	36.5
合计						124.10		36.5

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
金玉梅	5120150092	 中国房地产估价师 China Real Estate Appraiser 注册号 5120150092 [四川中衡安信]	2019年12月9日
罗彬	5120170029	 中国房地产估价师 China Real Estate Appraiser 注册号 5120170029 [四川中衡安信]	2019年12月9日

十二、实地查勘期

二〇一九年十一月十九日

十三、估价作业期

本次估价自二〇一九年十一月十九日起至二〇一九年十二月九日止。

房地产估价技术报告

(仅供估价机构存档和有关管理部门查询)

-----本页以下部分为空白-----

附 件

- 1、（2019）川0781执699号《江油市人民法院委托书》；
- 2、《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》；
- 3、估价对象照片及位置示意图
- 4、估价机构营业执照复印件；
- 5、估价机构资质证书复印件；
- 6、估价人员资格证书复印件。

江油市人民法院

委托书

(2019)川 0781 执 699 号

四川中衡安信房地产估价有限公司：

我院在执行中国建设银行股份有限公司江油支行与向前
借款合同纠纷一案中，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：

江油市太平镇北大街西段招贤楼 1 单元 6 楼 1 号。

2019 年 11 月 11 日



联系人：肖兵

联系电话：13508122766

19
699

委托评估拍卖处置申请书

申请人：中国建设银行股份有限公司江油支行。住所地四川省江油市中坝镇纪念碑街东段 146 号，统一社会信用代码 91510781214306275E

负责人：何健

被申请人：向前，男，汉族，生于 1976 年 5 月 1 日，住四川省资阳市安岳县天林镇老正街 72 号，公民身份证号 511023197605017815

申请事项：依法对被申请人位于江油市太平镇北大街西段招贤楼 1 单元 6 楼 1 号房屋委托评估及进行拍卖处置。

事实及理由：

申请人与被申请人金融借款合同纠纷案业经江油市人民法院审理后于 2018 年 12 月 6 日作出 (2018) 川 0781 民初 2481 号《民事判决书》：判决被申请人判决生效后 10 日内偿还贷款本金 272980.92 元，从 2017 年 12 月 11 日起至付清日止按中国人民银行同期同类贷款基准利率计付利息、按同期同类贷款基准利率 1.5 倍计付罚息；逾期未履行，以被申请人位于江油市太平镇北大街西段招贤楼 1 单元 6 楼 1 号房屋的拍卖、变卖价款优先受偿。现判决已生效，申请人向贵院申请执行受理在案，为确保债权实现，特申请对上述抵押房产委托评估及进行拍卖处置。

此 致

江油市人民法院

申请人：

二〇一九年十月三十一日



房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）

不动产权单元号：510781101007GB00116F00020002				
房地坐落：太平镇北大街西段招贤楼1单元6楼1号				
内容	业务号	2017001909		
房屋所有权人	向前	周广苏, 衡秀		
证件种类	身份证	身份证		
证件号	511023197605017815	320305198909103313, 510922198405250686		
房屋共有情况	单独所有	共同共有		
权利人类型				
登记类型	转移登记	转移登记		
登记原因	二手房转让			
土地使用权人				
独用土地面积(㎡)	0.00	0.00		
分摊土地面积㎡	35.70	35.70		
土地使用期限	2050年12月31日止	2050年12月31日止		
房地产交易价格(万元)				
规划用途	住宅	住宅		
房屋性质	市场化商品房	市场化商品房		
房屋结构	混合结构	混合结构		
所在层/总层数	6/7	6/7		
建筑面积(㎡)	124.10	124.10		
专有建筑面积(㎡)	0.00	0.00		
分摊建筑面积(㎡)	0.00	0.00		
竣工时间	0001-01-01 00:00:00	0001-01-01 00:00:00		
不动产权证书号	川(2017)江油市不动产权第000840号	盐证0005062, 盐证15063		
登记时间	2017年02月07日	0001年01月01日		
附记		权0019768		

查询时间：2019年06月12日 14时32分05秒

江油市不动产登记中心



抵押权登记信息

不动产单元号: 510781101007GB00116F00020002				
内容	业务号	2017002333		
抵押权人	中国建设银行股份有限公司江油支行			
证件种类	营业执照			
证件号码	91510781214306275E			
抵押人	向前			
抵押方式	一般抵押			
登记类型	首次登记			
在建建筑物坐落	抵押贷款			
登记原因	太平洋之太西通商贸易(单位)号			
在建建筑物抵押范围				
被担保主债权数额(最高债权数额)(元)	280000.00元			
债务履行期限(债权确定期间)	2017年02月09日起 2037年02月09日止			
最高债权确定事实和数额				
不动产登记证明号	川(2017)江油市不动产证明第00000000号			
登记时间	2017年02月17日			
登簿人	马勇			
注销抵押业务号				
注销抵押原因				
注销时间	0001年01月01日			
登簿人				
附记				

查询时间: 2019年06月12日 14时32分05秒

江油市不动产登记中心



查封登记信息

不动产单元号:	510781101007GB00116F00020002			
业务号	2019011646			
内容				
查封机关	江油市人民法院			
查封类型	查封			
查封文件	裁定书和协助执行通知书			
查封文号	(2019)川0781执702号			
查封期限	2019年05月05日起 2022年05月04日止			
查封范围	查封、冻结期间不得办理抵押、转让等权属变更、转移登记手续。			
登记时间	2019年05月06日		2019年05月06日	
登簿人	马勇			
解封业务号	2019011646			
解封机关				
解封文件				
解封文号				
登记时间	0001年01月01日			
登簿人				
附记				

查询时间: 2019年06月12日 14时32分05秒

江油市不动产登记中心



四川省江油市人民法院

协助执行通知书（稿）

(2019)川0781执702号

江油市不动产登记中心:

关于中国建设银行股份有限公司江油支行申请执行被执行人向前金融借款合同纠纷一案, 本院作出的(2019)川0781执702号执行裁定书已经发生法律效力。依据《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条、第二百四十四条的规定, 请协助执行以下事项:

查封被执行人向前名下位于江油市太平镇北大街西段招贤楼1单元6楼1号房屋(川(2017)江油市不动产权第0000840)(查封期限三年, 从2019年5月5日起至2022年7月4日止)。

二〇一九年五月九日

附: (2019)川0781执702号执行裁定书一份

联系人: 邓强

联系方式: 17378672807

四川省江油市人民法院

执行裁定书

(2019)川0781执699号

申请执行人中国建设银行股份有限公司江油支行，住所地四川省江油市中坝镇纪念碑街东段146号。

法定代表人：何健，行长。

被执行人向前，男，1976年5月1日生，汉族，住四川省资阳市安岳县天林镇老正街72号，身份证号码：511023197605017815。

本院依据已经发生法律效力的(2018)川0781民初2481号民事判决书，受理上列申请人中国建设银行股份有限公司江油支行与被执行人向前借款合同纠纷一案，因被执行人拒不履行该法律文书确定的义务。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条“被执行人未按执行通知履行法律文书确定的义务，人民法院有权向有关单位查询被执行人的存款、债券、股票、基金份额等财产情况。人民法院有权根据不同情形扣押、冻结、划拨、变价被执行人的财产。人民法院查询、扣押、冻结、划拨、变价的财产不得超出被执行人应当履行义务的范围；人民法院决定扣押、冻结、划拨、变价财产，应当作出裁定，并发出协助执行通知书，有关单位必须办理。”、第二百四十三条“被执行人未按执行通知履行法律文书确定的义务，人民法院有权扣留、提取被执行人

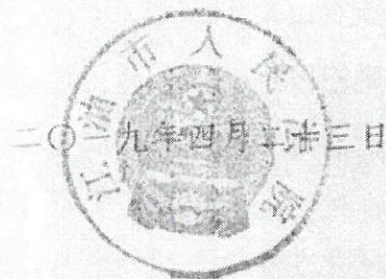
应当履行义务部分的收入。但应当保留被执行人及其所扶养家属的生活必需费用；人民法院扣留、提取收入时，应当作出裁定，并发出协助执行通知书，被执行人所在单位、银行、信用合作社和其他有储蓄业务的单位必须办理。”、第二百四十四条“被执行人未按执行通知履行法律文书确定的义务，人民法院有权查封、扣押、冻结、拍卖、变卖被执行人应当履行义务部分的财产。但应当保留被执行人及其所扶养家属的生活必需品；采取前款措施，人民法院应当作出裁定。”的规定，裁定如下：

一、冻结、扣划被执行人向前的银行存款 272980.92 元或查封、扣押其同等价值的财产，或扣留、提取其同等价值的收益。

二、案件执行费 3995 元，从被执行人向前处执行。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 员 肖 兵



书 记 员 钟蓉玉

本件与原本核对无异

四川省江油市人民法院 执行裁定书

(2019)川0781执699号

申请执行人：中国建设银行股份有限公司江油支行，住所地四川省江油市中坝镇纪念碑街东段146号。

法定代表人：何健，行长。

被执行人：向前，男，1976年5月1日生，汉族，住四川省资阳市安岳县天林镇老正街72号，身份证号码：511023197605017815。

本院依据已经发生法律效力的(2018)川0781民初2481号民事判决书，受理上列申请人与被执行人借款合同纠纷执行案，本院受理后向被执行人送达了执行通知书、执行裁定书，要求被执行人履行生效法律文书确定的义务，但被执行人未履行。本院于2019年5月5日查封了被执行人向前所有的位于江油市太平镇北大街西段招贤楼1单元6楼1号房屋一套。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条“被执行人未按执行通知履行法律文书确定的义务，人民法院有权查封、扣押、冻结、拍卖、变卖被执行人应当履行义务部分的财产”、《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》第一条“在执行程序中，被执行人的财产被查封、

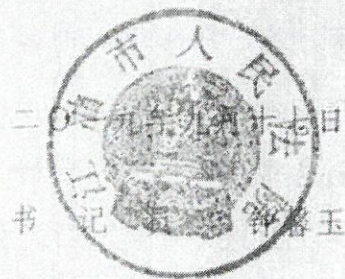
扣押、冻结后，人民法院应当及时进行拍卖、变卖或者采取其他执行措施”的规定，裁定如下：

拍卖被执行人向前所有的位于江油市太平镇北大街西段招贤楼1单元6楼1号房屋一套。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 邓 强
审 判 员 肖 兵
审 判 员 王金洪

本件与原本核对无异



公告详情

预计送达时间: 2019-07-08

54

关于本院受理的 (2019) 川0781执699号借款合同纠纷执行案的公告

下载

法院: 江油市人民法院 发布时间: 2019-05-09 17:00

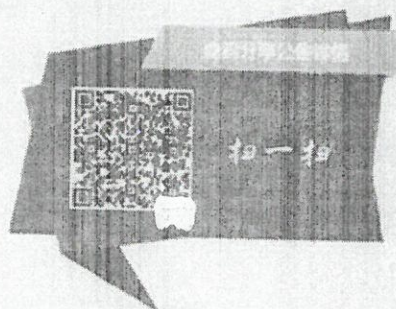
江油市人民法院 公告

向前 (身份证号码: 511023197605017815) :

本院受理中国建设银行股份有限公司江油支行和被执行人向前借款合同纠纷执行一案, 四川省江油市人民法院2018川0781民初2461号民事判决书已经发生法律效力。因你未按法律文书规定的期限履行所确定的义务, 申请执行人向本院申请强制执行, 申请执行标的272980.92元。因你下落不明, 现依法向你公告送达执行通知书、执行裁定书、执行决定书。自公告之日起60日即视为送达。限向前在公告送达之日起3日内履行给付义务, 逾期不履行本院将依法强制执行。特此公告

江油市人民法院
二〇一九年五月九日

承办法官: 肖兵
联系电话: 17378673093



江 油 市 人 民 法 院

送 达 回 证

姓 名				案 由	借款合同纠纷		案 卷 号 数	(2019)川0781执699号之一 697号之一
送 达 人	送 达 时 间	送 达 文 件	收 件 单 位 或 收 件 人	收 件 时 间	收 件 人 签 字			
肖兵	2019 9.25	拍卖 裁定	中国建设银行股份 有限公司江油支行	2019 10月8日	肖兵			
备 注								

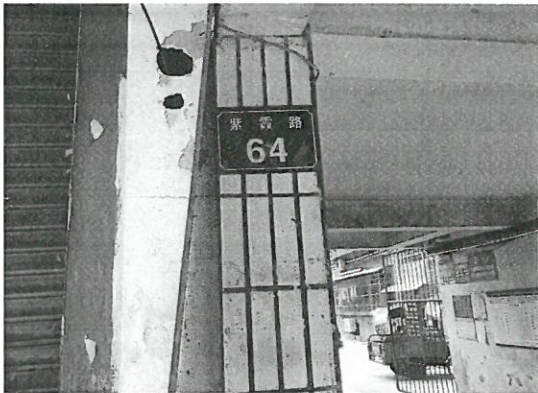
装 订 线

- 注：1、如受送达人不在时，将文书交给他的成年家属或所在单位的负责人代收。
- 2、如系代收、收件人应在收件人栏内签名或盖章，并注明与受送达人的关系。
- 3、受送达人或者代收人拒绝接收或签名、盖章时，送达人可邀请他的邻居或其他证人到场，说明情况，把文书放在他的住处，在送达证上记明拒绝的事由和送达日期，由送达人签名，即认为已经送达。

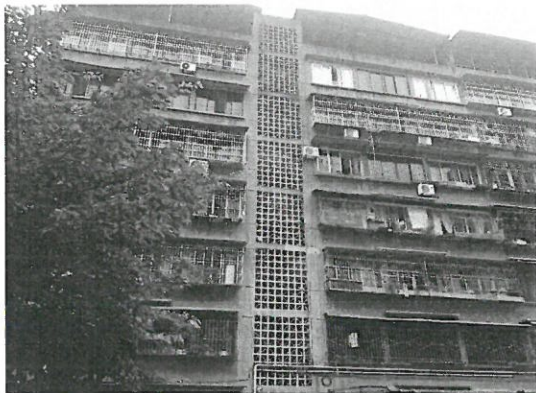
估价对象实地查勘情况及相关照片



小区临路



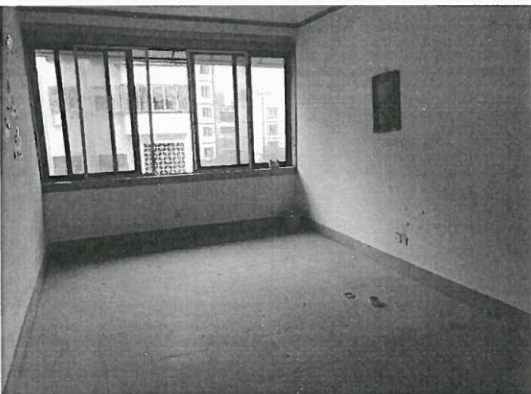
估价对象门牌号



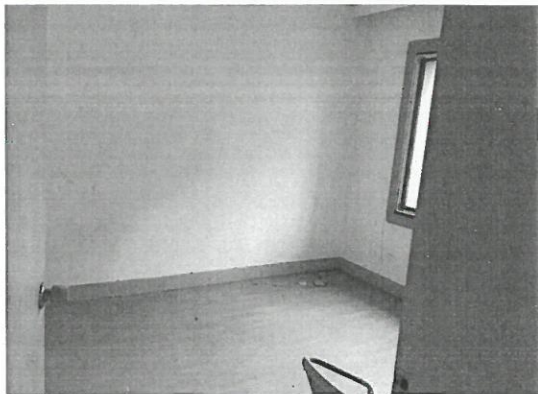
建筑物外观



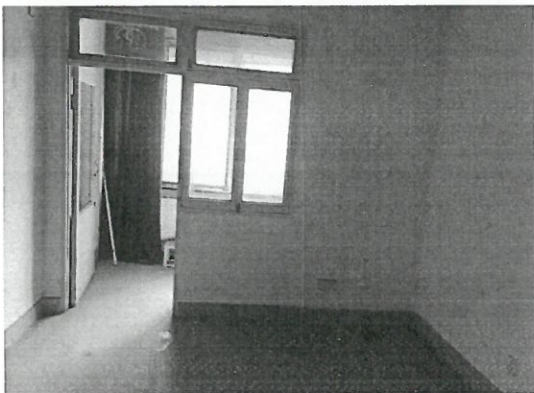
估价对象入口



内部状况



内部状况

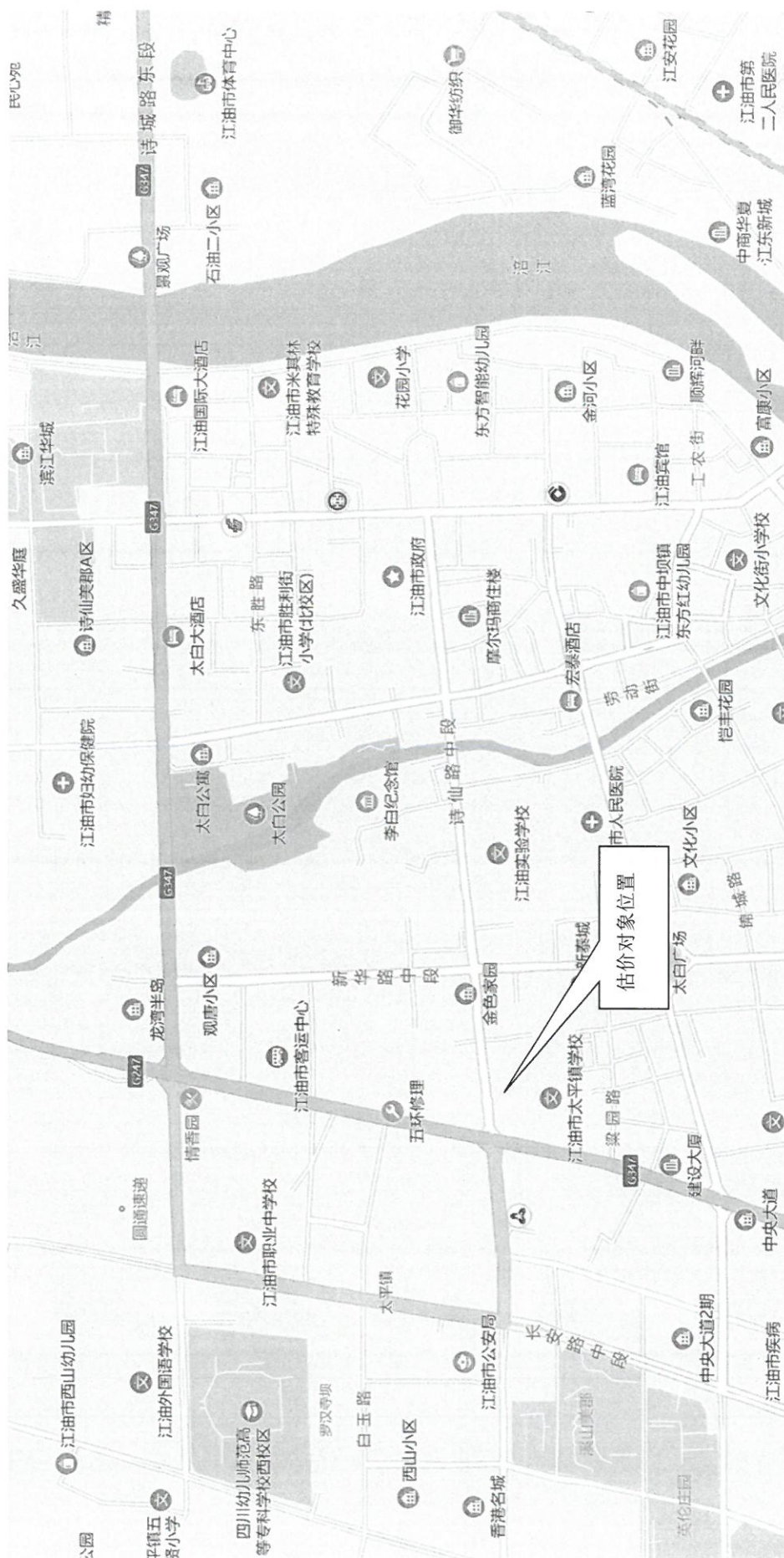


内部状况



内部状况

估价对象位置





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91513401MA62H6GF3H

名称 四川中衡安信房地产估价有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 西昌市龙眼井街大成商业广场
法定代表人 周雁
注册资本 壹佰万元人民币
成立日期 2003年03月19日
营业期限 2009年07月21日至长期
经营范围 房地产价格评估、房地产咨询服务*



(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
登记机关



请于每年1月1日至6月30日报。
公司出资、股权变更、企业行政许
可、企业行政处罚等信息产生后应
在20个工作日内公示。

企业信用信息公示系统网址:

<http://gsxt.scaic.gov.cn>

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 COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称:四川中衡安信房地产估价有限公司

法定代表人:周雁
(执行事务合伙人)

住所:西昌市龙眼井街大成商业广场

统一社会信用代码:91513401MA62H6GF3H

备案等级:贰级

证书编号:川建房估备字[2018]0084号

有效期限:2018年02月01日至 2021年02月01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 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. 00135478

姓名 / Full name

罗彬

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

513902198911187699

注册号 / Registration No.

5120170029

执业机构 / Employer

四川中衡安信房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-7-31

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 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. 00161225

姓名 / Full name

金玉梅

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

510322197903260046

注册号 / Registration No.

5120150092

执业机构 / Employer

四川中衡安信房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-30

持证人签名 / Bearer's signature