

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称: 宜宾鹤鸣商贸有限公司所属位于四川省宜宾市宜宾县柏溪镇桂圆路(农行)1幢3层2号涉诉住宅用房价值评估

估价委托人: 宜宾市南溪区人民法院

估价机构: 宜宾卓远房地产评估经纪有限公司

注册房地产估价师: 注册房地产估价师: 杨幼章 注册号: 5120050149

注册房地产估价师 李 伟 注册号: 5120040049

估价报告出具日期: 2020年04月23日

估价报告编号: 宜卓远房评[2020]-司法鉴定006号

公司地址: 宜宾县柏溪镇档案局内二楼

电话号码: 0831-5502296

传 真: 0831-6202427

致估价委托人函

宜宾市南溪区人民法院:

本公司对贵院委托宜宾鹤鹤商贸有限公司所属位于四川省宜宾市宜宾县柏溪镇桂圆路(农行)1幢3层2号涉诉住宅用房进行了实地查勘并对估价对象市场环境进行了认真调查、分析,经过测算,现将估价事项归纳如下:

估价对象名称: 宜宾鹤鹤商贸有限公司所属位于四川省宜宾市宜宾县柏溪镇桂圆路(农行)1幢3层2号涉诉住宅用房。

估价目的: 为宜宾市南溪区人民法院办理案件确定涉诉房地产市场价值提供参考依据。

估价对象概况:

依据委托人提供由宜宾市国土资源局叙州区分局出具的“房产信息查询情况”记载为准,详见下表:

序号	档案保管号	产权证号	所有人	房屋坐落	总层数	所在层	建筑面积 (m ²)	建筑结构	建成年代	产别	设计用途	权利状态
1	00030756	20130179 5号	宜宾鹤鸣商贸有限公司	四川省宜宾市宜宾县柏溪镇桂园路(农行)1幢3层2号	7	3	165.01	混合结构	1998年	私产	住宅	现势
合 计												
							165.01					

价值时点: 2020年04月09日。

价值类型: 估价结果中的市场价值为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。

估价方法:

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料, 并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后, 根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产司法鉴定评估指导意见》(川建房发【2011】89号)、《中华人民共和国城市房地产管理法》并遵照国家有关法律、法规, 经过反复研究, 我们认为估价对象适合采用比较法进行测算。

估价结果: 我们本着独立、客观、公正的评估工作原则, 依据我国现行有关房地产评估的法律、法规、政策规定, 根据贵院提供的相关资料及估价人员现场查看和市场调查取得的资料, 遵循估价原则, 按照估价程序, 选取科学的估价方法,

在认真分析现有资料及房地产价值影响因素的基础上，结合估价人员经验进行了分析估算，确定委估对象在价值时点二〇二〇年四月九日满足本报告“估价的假设和限制条件”下可能实现的房地产市场价值为：

总价：（小写）：884454元
（大写）：捌拾捌万肆仟肆佰伍拾肆元整。

房地产估价结果一览表

币种：人民币

房地产公开市场价格

序号	房屋所有权人	查询业务件号	设计用途	房屋坐落	建成年代	结构	评估面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	宜宾鹤鸣商贸有限公司	201301795号	住宅	四川省宜宾市宜宾县柏溪镇桂圆路(农行)1幢3层2号	1998年	混合结构	165.01	5360	884454
合计							165.01	---	884454

权益状况：

由委托人提供的宜宾市国土资源局叙州区分局出具的“房产信息查询情况”记载：该估价对象已抵押已查封，详见下表：

(表一) 抵押信息

他项权证号	川(2018)宜宾县不动产证明第0012376号	抵押情况	房地产抵押
抵押权人	宜宾南溪农村商业银行股份有限公司桂花支行	债权数额	800000
设定日期	2018-07-27	终止日期	2024-07-24

(表二) 封户信息

查封文号	查封性质	查封日期	查封年限	查封机关
(2019)川1521执1093号之三	法院查封	2019-07-30	3年	宜宾市叙州区人民法院
(2019)川1521执2025号之二	法院查封	2019-09-12	3年	宜宾市叙州区人民法院
(2019)川1503执保113号之二	法院查封	2019-09-17	3年	宜宾市南溪区人民法院
(2019)川1521执791号之一	法院查封	2019-09-24	3年	宜宾市叙州区人民法院

(2019)川1521执792号之一	法院查封	2019-09-24	3年	宜宾市叙州区人民法院
(2020)川1503执并110、111、112-3-1号	法院查封	2020-03-09	3年	宜宾市南溪区人民法院

案情简要: 被申请人胡鹤鸽、代琪坤、宜宾鹤鸽商贸有限公司未自动履行法律文书确定的义务, 申请执行人宜宾农村商业银行股份有限公司南溪支行向法院申请强制执行, 在案件执行过程中, 现依法按照规定对宜宾鹤鸽商贸有限公司名下位于四川省宜宾市叙州区柏溪镇桂圆路(农行)1幢3层2号住房一套【产权证号: 201301795号, 建筑面积: 165.01 m²】房屋进行评估。

承办法官: 何法官

联系电话: 0831-3327988

评估程序: 我公司2020年04月09日接受宜宾市南溪区人民法院委托并收到提供的估价对象相关资料, 在2020年04月09日与法院工作人员对估价对象进行了实地查勘。

报告应用有效期: 本估价报告应用的有效期为壹年, 自报告出具日起(有效期为: 2020年04月23日---2021年04月22日)。

上述结论摘自宜卓远房评[2020]-司法鉴定006号“房地产司法鉴定估价报告书”, 应用时应认真阅读本估价报告书全文。如有异议, 请委托人于五日内向我公司提出。

此致


宜宾卓远房地产评估经纪有限公司
法定代表人: 杨幼章
二〇二〇年四月二十三日

目 录

- 一、注册房地产估价师声明
- 二、估价的假设和限制条件
- 三、估价结果报告
 - (一) 估价委托人
 - (二) 估价机构
 - (三) 估价目的
 - (四) 估价对象
 - (五) 价值时点
 - (六) 价值类型
 - (七) 估价依据
 - (八) 估价原则
 - (九) 估价方法
 - (十) 估价结果
 - (十一) 注册房地产估价师
 - (十二) 实地查勘期
 - (十三) 估价作业日期
- 四、附件

一、注册房地产估价师声明

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)、《房地产司法鉴定评估指导意见》(川建房发【2011】89号)、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释[2009]16号)的规定以及相关房地产估价专项标准进行分析,形成意见和结论,撰写估价报告。


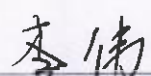
5、注册房地产估价师杨幼章、李伟及估价助理黄琰、候静秋于2020年04月09日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本次估价委托人及相关单位提供了壹份《房产信息查询情况》复印件等资料。

8、由于委托人提供情况和资料不实造成的失误,我公司不承担任何责任,特此声明。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨幼章	5120050149		2020年04月23日
李伟	5120040049		2020年04月23日

二、估价的假设和限制条件

(一) 本次估价的假设前提

1、估价对象在价值时点 2020 年 04 月 09 日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。即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) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2、本估价报告所依据的是委托人提供的法律文件及其他相关资料复印件，我们未向政府有关部门进行核实，本次评估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、结构、内在装修质量及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，估价报告以其能正常使用为前提。

4、估价对象在合法前提下，按其规划用途使用能够产生最高最佳效益，并在未来以此用途持续使用且估价对象可合理享有配套设施（水、电、气、讯、停车位、物业管理等）的使用权益为假设前提。

5、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规、文件、政策等，特别是符合建设、规划、房地产主管部门所颁布的法律、

法规、文件、政策等，不存在也不涉及任何法律纠纷及权属争议、不受任何权利限制、可以在公开市场上合法地进行转让为前提。

(二) 限制条件

1、本报告仅为本次委估目的提供价值参考，如果改变估价目的，则评估价值应进行相应调整直至重新估价。

2、估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容导致的损失不负任何责任。

3、未经本估价机构书面同意，不得向估价委托人和报告使用方之外的任何单位或个人提供本报告的全部或部分内容，本报告亦不得用于本次估价目的之外的其他用途，未经许可不得发表于任何公开媒体上。

4、本报告使用期限自估价报告出具之日起一年。如果使用本报告估价结果的时间与估价报告出具之日相差一年或以上，我们对应用此结果造成的损失不负任何责任。

5、本估价结果无法考虑未来市场变化风险也没有考虑房地产拍卖或变卖成交后交易的税费及税费的转移分摊。在运用本估价报告时应符合“估价的假设和限制条件及使用报告说明”所载明内容的要求。

6、本报告仅供估价委托人运用于本次估价目的，本报告作为整体使用时有效。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

委托人: 宜宾市南溪区人民法院

联系人: 何法官

联系电话: 0831-3327988

(二) 估价机构

估价机构: 宜宾卓远房地产评估经纪有限公司

法定代表人: 杨幼章

住 所: 宜宾县柏溪镇档案局内二楼

统一社会信用代码: 91511521765079523N

备案等级: 贰级

证书编号: 川建房估备字[2017]0016号

有效期限: 2017年08月04日至2020年08月04日

(三) 估价目的

为宜宾市南溪区人民法院办理案件确定涉诉房地产市场价格提供参考依据。

(四) 估价对象概况

估价对象地理位置及周围环境

序号	坐落	
1	四川省宜宾市宜宾县柏溪镇桂圆路(农行)1幢3层2号	<p>①位置:估价对象位于四川省宜宾市宜宾县柏溪镇桂圆路(农行)1幢,处于叙州区柏溪镇老城区;其所在区域为叙州区柏溪镇老城区成熟商住区。估价对象具体位置见附件位置图;</p> <p>②交通:桂圆路、交通街、三角路、长江路等构成该区域的主要交通路网,有1路、21路、22路及35路公交汽车经过该区域,距公交车站50-100米,公交便捷度和道路通达度较好;估价对象小区内设有停车位;</p> <p>③环境条件:估价对象位于四川省宜宾市宜宾县柏溪镇桂圆路(农行)1幢,估价对象所在区域内无固定污染源,无明显粉尘;城市规划该区域主要以住宅、商住为主;</p> <p>④区域繁华程度:估价对象位于四川省宜宾市宜宾县柏溪镇桂圆路(农行)1幢,区域内聚集有格林东方酒店、宣和麻将机、雅马哈电动车、鑫艺广告、新大洲本田、宜宾滨丽商务酒店、万鹏广告、康乐饭店、食面八方、桂圆宾馆、胖锅蹄花、大家乐超市、天天平价大药房、罗马假日住宅小区、新城市广场住宅小区、中国建设银行、中国银行、中国邮政储蓄、中国农业银行、柏溪镇育才路小学、叙州区第一人民医院等;</p> <p>⑤基础设施条件:估价对象所在区域内路网密集,主干道、次干道、支路纵横交错,供水、供电、供气、排水、通讯、光纤电视等基础设施管网齐全;⑥公用设施条件:估价对象区域内各类基本生活设施完备,公共配套设施齐全,市政基础设施完善。</p>

2、估价对象权属状况

依据委托人提供由宜宾市国土资源局叙州区分局出具的“房产信息查询情况”记载为准,详见下表:

序号	档案保管号	产权证号	所有权人	房屋坐落	总层数	所在层	建筑面积 (m ²)	建筑结构	建成年代	产别	设计用途	权利状态
1	00030756	20130179 5号	宜宾鹏商 贸有限公司	四川省宜宾市宜宾县柏溪镇 桂圆路(农行)1幢3层2号	7	3	165.01	混合结构	1998 年	私产	住宅	现势
合 计					---	---	165.01					

3、建筑物实物现状

经注册房地产估价师实地查勘，在价值时点，估价对象坐南朝北：东临中国邮政银行宿舍，南临本小区院坝，西、北均临桂圆宾馆。估价对象外墙贴瓷砖，铝合金窗，一梯两户，梯步为水泥地面，铁艺扶手，墙面为涂料刷白，设有消火栓；防盗门入户，现为3室2厅1厨双卫成套住宅用房，室内地面为木地板，木质踢脚线，木门，内墙面为钢化，木工板边吊顶；厨、卫地面为地板砖，墙砖到顶，铝塑板吊顶，设有全套厨具、洁具等，室内设施通水、电、气、讯等，房屋室内通风、采光效果较好，房屋维护、保养状况较好。

(五) 价值时点

二〇二〇年四月九日（实地查勘完成之日）。

(六) 价值类型

本次估价采用公开市场价值标准，未考虑短期强制变现等非正常因素的影响。

其价值内涵为:

1、估价结果中的市场价值为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(包含建筑物所有权价值和所分摊的宗地使用权价值)。

2、估价对象实体状况以注册房地产估价师现场查看日的现时状态为准。

3、估价对象建筑物的结构为混合结构,建筑面积为 165.01 m²,本次估价结果包含估价对象配套设施设备价值。

4、估价对象未提供《国有土地使用权证》,本次评估估价对象土地使用权设定为出让。

5、本次估价已考虑估价对象房屋室内装饰装修对估价结果的影响。估价结果币种为人民币。

(七) 估价依据

1、行为依据

委托人提供的宜宾市南溪区人民法院评估委托书(2020)川 1503 法技 37 号复印件。

2、法律、法规及技术标准依据

- (1)《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- (2)《中华人民共和国土地管理法》;
- (3)《中华人民共和国物权法》;
- (4)《中华人民共和国资产评估法》;
- (5)《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- (6)《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);
- (7)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释[2009]16号);《司法鉴定程序通则》(司法部令第107号);
- (8)《四川省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》;

(9)国家、省、市有关房地产评估的其他法律、法规、政策等。

3、产权依据

(1)委托人提供的《房产信息查询情况》复印件。

4、取价依据

(1)估价人员现场查看记录;

(2)估价对象现场照片;

(3)评估人员现场查看、调查所获取资料及市场收集的资料;

(4)评估机构收集的国家有关部门发布的统计资料,以及评估机构收集的
有关询价资料和参数资料等。

(八) 估价原则

本评估报告在遵循独立、客观、公正原则的前提下,结合估价目的和估价对象具体情况,应遵循以下原则:

1、独立、客观、公正原则。要求站在中立的立场上,实事求是、公平正直地评估出对各方估价关系利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则。房地产估价必须以房地产的合法使用、合法处分为前提,即以城市规划规定指标、权属证明等为限制条件,本次评估以估价委托人提供的权属证明等为依据体现合法原则。

3、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价值时点的状况为准。

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、交易时间修正、区域因素修正和个别因素修正。本次估价采用的估价方法均部分或全部体现了这一原则。

5、最高最佳利用原则。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使用。它是一种具体表现，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，本次评估对象的用途以权属证明登载用途或由估价委托人认可的实际用途为准并保持现状继续使用体现最高最佳利用原则。

（九）估价方法

1、估价方法的选择

根据《房地产估价规范》，房地产评估的常用方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等：

比较法，是将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

收益法，是运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期（通常为年）的正常纯收益折算到价值时点上的现值，求得之和得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

成本法是基于建筑物在评估基准日的再建造费用或投资角度来考虑的，通过估算出建筑物在全新的状态下的重置成本，扣除各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物的评估值。

假设开发法，其原理是将估价对象房地产的预期开发后的价值，扣除其待开发房地产价值、销售费用、销售税费、利息及利润，根据剩余之数来确定估价对象房地产现值。

估价方法选用应按照《房地产估价技术规范》（GB/T50291-2015）要求，根据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，选择适宜的估价方法。

经估价人员现场查勘、调查、了解及本公司掌握的有关资料，得知估价对象房屋用途为住宅用房，估价对象区域内类似房地产交易市场活跃，通过市场调查我们能收集到较多同一区域类似房地产的交易案例，交易模式易于量化，本次估价对象适宜采用比较法。

2、估价方法的说明

比较法主要用于房地产市场发达、有充足的具有替代性的房地产交易实例的地区。

(1) 基本公式

$$V=V_b \times A \times B \times D \times E$$

式中：V：待估房地产价格；

V_b ：比较实例价格；

A：待估房地产情况指数 / 比较实例房地产情况指数

B：待估房地产估价时点价格指数 / 比较实例房地产交易时点价格指数

D：待估房地产区域因素条件指数 / 比较实例房地产区域因素条件指数

E：待估房地产个别因素条件指数 / 比较实例房地产个别因素条件指数

(2) 估价程序

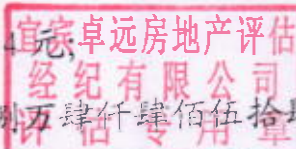
- ① 搜集交易实例；
- ② 选取可比实例；
- ③ 建立价格可比基础；
- ④ 进行交易情况修正；

- ⑤进行交易日期修正;
- ⑥进行区域因素修正;
- ⑦进行个别因素修正;
- ⑧求出比准价格。

(十) 估价结果

我们本着独立、客观、公正的评估工作原则，依据我国现行有关房地产评估的法律、法规、政策规定，根据贵院提供的相关资料及估价人员现场查看和市场调查取得的资料，遵循估价原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，在认真分析现有资料及房地产价值影响因素的基础上，结合估价人员经验进行了分析估算，确定委估对象在价值时点二〇二〇年四月九日满足本报告“估价的假设和限制条件”下可能实现的房地产市场价值为：

总价：(小写)：884454元
(大写)：捌拾捌万肆仟肆佰伍拾肆元整。



房地产估价结果一览表

币种：人民币

房地产公开市场价格									
序号	房屋所有权人	查询业务件号	设计用途	房屋坐落	建成年代	结构	评估面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	宜宾鹤鸣商贸有限公司	201301795号	住宅	四川省宜宾市宜宾县柏溪镇桂圆路(农行)1幢3层2号	1998年	混合结构	165.01	5360	884454
合计							165.01	---	884454

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨幼章	5120050149		2020年04月23日
李伟	5120040049		2020年04月23日

(十二) 实地查勘期

宜宾鹤鸣商贸有限公司所属位于四川省宜宾市宜宾县柏溪镇桂圆路(农行)1幢3层2号
涉诉住宅用房价值评估

2020年04月09日。

(十三) 估价作业日期

2020年04月09日至2020年04月23日。

宜宾卓远房地产评估经纪有限公司

二〇二〇年四月二十三日



四、附件

- 1、估价对象位置示意图;
- 2、估价对象房屋现状图片;
- 3、委托人提供的宜宾市南溪区人民法院评估委托书(2020)川1503法技37号复印件;
- 5、委托人提供的《房产信息查询情况》复印件;
- 6、注册房地产估价师的《执业资格证》、《注册证书》复印件;
- 7、房地产估价机构的《营业执照》、《资质证书》复印件。

估价对象位置示意图



房屋现状图片

宜宾卓远房地产评估
经纪有限公司
评估专用章

		
估价对象临街道路	估价对象小区入口	估价对象小区大门
		
估价对象建筑物外观	估价对象单元入口	估价对象楼梯间现状
		
估价对象房号	估价对象室内现状	估价对象室内现状
		
估价对象室内现状	估价对象室内现状	估价对象室内现状



<p>估价对象室内现状</p>	<p>估价对象室内现状</p>	<p>估价对象室内现状</p>

宜宾市南溪区人民法院

评估委托书

(2020)川1503法技37号

宜宾卓远房地产评估经纪有限公司：

被申请人胡鹤鸽、代琪坤、宜宾鹤鸽商贸有限公司未自动履行法律文书确定的义务，申请执行人宜宾农村商业银行股份有限公司南溪支行向本院申请强制执行，本院予以受理。在案件执行过程中，现依法按照规定对宜宾鹤鸽商贸有限公司名下位于四川省宜宾市叙州区柏溪镇桂圆路（农行）1幢3层2号住房一套【产权证号：201301795，建筑面积：165.01 m²】房屋进行评估。

根据《中华人民共和国民事诉讼法》和《四川省高级人民法院委托鉴定管理办法》的相关规定，决定委托你公司进行价格评估鉴定。请依法作出书面鉴定意见，加盖鉴定机构公章，并附鉴定人资格证书、鉴定机构执业证书等。

根据《四川省宜宾市中级人民法院委托鉴定、评估管理办法实施细则》规定，鉴定、评估机构应当在接受委托之日起30日内完成，鉴定、评估重大、疑难案件在60日内完成。



四川省宜宾市南溪区人民法院

执行裁定书

(2020)川1503执并110、111、112-3号

申请执行人宜宾农村商业银行股份有限公司南溪支行，住所地：宜宾市南溪区南溪街道龙源路东段208-228号，统一社会信用代码：91511503MA64CC8J6K。

负责人李书霖，系该行行长。

被执行人胡鹤鸽，男，汉族，生于1963年4月29日，住四川省宜宾市叙州区柏溪镇南兴大道1号阳光花园阳光苑2单元9楼1号，公民身份号码：512527196304292513。

被执行人代琪坤，女，汉族，生于1962年2月28日，住四川省宜宾市叙州区柏溪镇南兴大道1号阳光花园阳光苑2单元9楼1号，公民身份号码：512527196202282701。

被执行人宜宾鹤鸽商贸有限公司，住所地：四川省宜宾市叙州区柏溪镇科贸北段，统一社会信用代码：915115216735135726。

法定代表人胡鹤鸽，系该公司执行董事。

本院依据(2019)川1503民初1559号《民事判决书》等发生法律效力文书立案受理宜宾农村商业银行股份有限公司南溪支行申请执行胡鹤鸽、代琪坤、宜宾鹤鸽商贸有限公司金融借款合同纠纷三案，因被执行人未自动履行该法律文书确定的义务。依据《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十六条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第一条、第二条之规定，裁定如下：

一、查封被执行人胡鹤鸣名下位于四川省宜宾市叙州区(原宜宾县)柏溪镇振兴路(阳光园/阳光苑)2栋9层D1号住房一套(建筑面积:136.70 m²,产权证号:200702683);

二、被执行人宜宾鹤鸣商贸有限公司名下位于四川省宜宾市叙州区(原宜宾县)柏溪镇桂圆路(农行)1幢3层2号住房一套(建筑面积:165.01 m²,产权证号:201301795);

三、查封被执行人胡鹤鸣名下位于四川省宜宾市叙州区(原宜宾县)柏溪镇振兴路住房一套(属于预售备案房,合同号为:200600690);(经核实,此项与第一项同一套房)

四、查封被执行人代琪坤名下位于四川省宜宾市叙州区(原宜宾县)柳嘉镇柳嘉街住房一套(建筑面积:107.34 m²,属于预售签约房,合同号为:2017005984);

五、查封被执行人代琪坤名下位于四川省宜宾市叙州区(原宜宾县)柳嘉镇柳嘉街住房一套(建筑面积:107.28 m²,属于预售签约房,合同号为:2017005982);

六、上述财产查封期限均为叁年,查封期间交由被执行人妥善保管,不得有妨碍执行的行为发生,必要时本院将发出相应的交出财物通知或者公告,被执行人或者财物实际占有(用)人收到通知或者见到公告后,必须立即按通知或者公告要求交出查封财产。

查封期限届满,如需续行查封,申请人应于查封期限届满之日前15日内向本院书面申请。

本裁定立即执行。

审 判 员 冯 庆

二〇二〇年三月六日

书 记 员 杨 仁 杰



房产信息查询情况

产权证号	201301795		档案保管号	00030756
产权人	宜宾麟腾商贸有限公司		产别	私产
证件类型	组织机构代码	证件号码	67351357-2	
坐落	四川省宜宾市宜宾县柏溪镇桂圆路(农行)1幢3层2号			
权利状态	现房		限制登记	查封,抵押
原产权人	陈启林		原产权证号	201301676
登记类别	一般转移	登记来源	购买二手房	登记时间 2013-03-11
其他				
查询人	吴艺珠	查询日期	2020/3/11 16:15:55	归档日期 2013/3/13 10:53:10

房屋详细信息

幢号	房号	房屋结构	总层数	所在层	建筑面积 (m²)	设计用途	套间数	建成年份	房屋价值
1	3-2	混合结构	7	3	135.01	住宅	1	1998	367000

抵押信息

他项权证号	川(2018)宜宾县不动产证明第0012376号	抵押情况	房地产抵押
抵押权人	宜宾南溪农村商业银行股份有限公司桂花支行	债权数额	500000
设定日期	2018-07-27	终止日期	2024-07-24

查封信息

查封文号	查封性质	查封日期	查封年限	查封机关
(2019)川1521执1093号之三	法院查封	2019-07-30	3年	宜宾市叙州区人民法院
(2019)川1521执2025号之二	法院查封	2019-09-12	3年	宜宾市叙州区人民法院
(2019)川1503执保113号之二	法院查封	2019-09-17	3年	宜宾市南溪区人民法院
(2019)川1521执791号之一	法院查封	2019-09-24	3年	宜宾市叙州区人民法院
(2019)川1521执792号之一	法院查封	2019-09-24	3年	宜宾市叙州区人民法院
(2020)川1503执并110、111、112-3-1号	法院查封	2020-03-03	3年	宜宾市南溪区人民法院



打印时间:2020-03-09

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. 00161241

姓名 / Full name

杨幼章

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

510132195712250040

注册号 / Registration No.

5120050149

执业机构 / Employer

宜宾卓远房地产评估经纪有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-30

持证人签名 / Bearer's signature



此复印件与原件核对无误
再次复印无效



持证人签名:

Signature of the Bearer

姓名:

杨幼章

Full Name

性别:

女

Sex

出生年月:

1957年12月

Date of Birth

专业类别:

房地产估价师

Professional Type

批准日期:

2004年03月09日

Approval Date

合格证号: 510103580100007777

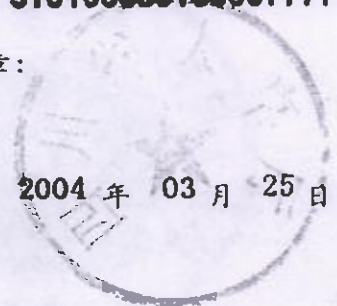
签发单位盖章:

Issued by

签发日期:

2004年03月25日

Issued on





持证人签名:
Signature of the Bearer



姓名: 李伟
Full Name
性别: 男
Sex
出生年月: 1974. 9
Date of Birth
工作单位: 新津县房产管理局
Employer
批准日期: 2002. 2. 5
Approval Date

签发单位盖章:
Issued by
签发日期: 2002 年 3 月 13 日
Issued on



此复印件与原件核对无误
再次复印无效

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. 00184284

姓名 / Full name

李伟

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

510132197409020612

注册号 / Registration No.

5120040049

执业机构 / Employer

宜宾卓远房地产评估经纪有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-9-9

持证人签名 / Bearer's signature





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91511521765079523N

名称	宜宾卓远房地产评估经纪有限公司
类型	其他有限责任公司
住所	宜宾县柏溪镇档案局内二楼
法定代表人	杨幼章
注册资本	壹佰万元人民币
成立日期	2004年08月26日
营业期限	2004年08月26日至长期
经营范围	房地产、二手房交易、房屋置换咨询服务。房地产评估、房地产测绘。(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)



此复印件与原件核对无误
再复印无效



(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日年报。
企业出资、股权变更、行政许可、
行政处罚等信息产生后应在20个工
作日内公示。

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

企业信用信息公示系统网址：

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：宜宾卓远房地产评估经纪有限公司

法定代表人：杨幼章
(执行事务合伙人)

住所：宜宾县柏溪镇档案局内二楼

统一社会信用代码：91511521765079523N

备案等级：贰级

证书编号：川建房估备字[2017]0016号

有效期限：2017年08月04日至2020年08月04日

再次复印无效

