

青神县人民法院委托对唐怀刚、王继琼、唐龙位于眉山市东坡区吴巷子 58.60 号\*（栋）1 层\*号商业用房及东坡区民和北街民和小区\*（栋）4 层 1 号住宅用房市场价值评估报告

## 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

青神县人民法院委托对唐怀刚、王继琼、唐龙位于眉山市东坡区吴巷子 58.60 号\*（栋）1 层\*号商业用房及东坡区民和北街民和小区\*（栋）4 层 1 号住宅用房市场价值资产评估报告书

久源评报资字【2021】第 24-1 号



四川省久源房地产土地估价有限公司

地址：眉山市东坡区赤壁东路 225 号 3 楼

电话：028-38289538

邮编：620010

# 目录

评估报告声明.....	1
(评估摘要) .....	2
一、 委托人、产权持有者概况及其他评估报告使用人.....	5
二、 评估目的.....	5
三、 评估对象和评估范围.....	5
四、 价值类型.....	10
五、 评估基准日.....	10
六、 评估依据.....	10
七、 评估方法.....	12
八、 评估程序实施过程和情况.....	14
九、 评估假设.....	15
十、 评估结论.....	17
十一、 特别事项说明.....	17
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	19
十三、 资产评估报告日.....	20
评估报告签字盖章页.....	21
评估报告附件.....	22

## 评估报告声明

1、我们在评估过程中恪守独立、客观和公正原则，遵守国家有关法律、法规和资产评估准则的规定，并承担相应的责任。

2、我们在本评估报告中陈述的事实是真实和准确的。

3、本评估报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本评估报告中已说明的假设和限制条件以及使用报告说明的限制。

4、我们与本评估报告中的评估对象没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系。

5、我们依照中国资产评估协会发布的相关资产评估准则进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。

6、我们已对评估报告中的评估对象进行了实地查勘，但我们对评估对象查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，本报告假设评估对象符合国家有关技术、质量验收规范。

7、本报告评估结果仅作为委托人在本次评估目的下使用，不得作其他用途。未经本评估机构和评估人员同意，评估报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用评估报告不当而引起的后果，评估机构和评估人员不承担相应的责任。

8、未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

9、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。

10、评估报告使用者应关注评估报告特别事项说明和使用限制。

11、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

**青神县人民法院委托对唐怀刚、王继琼、唐龙位于眉山市东坡  
区吴巷子 58.60 号\*（栋）1 层\*号商业用房及东坡区民和北街  
民和小区\*（栋）4 层 1 号住宅用房市场价值评估**

**（评估摘要）**

久源评报资字【2021】第 24-1 号

**重要提示**

以下内容摘自评估报告书正文，欲了解本评估项目全面情况，  
应认真阅读资产评估报告书正文全文。

**一、绪言**

四川省久源房地产土地估价有限公司接受青神县人民法院的委托，根据有关法律、法规、资产评估准则和资产评估原则，按照必要的评估程序，对唐怀刚、王继琼、唐龙位于眉山市东坡区吴巷子 58.60 号\*（栋）1 层\*号商业用房及东坡区民和北街民和小区\*（栋）4 层 1 号住宅用房的 market 价值进行了评估，现将评估报告摘要如下：

**二、委托人**

委托单位：青神县人民法院

联系人：李维志

联系电话：18583834353

**三、评估目的**

为青神县人民法院确定财产处置参考价提供服务。

**四、评估对象和评估范围**

根据《四川省青神县人民法院司法评估委托书》、《四川省青神县人民法院委托评估移送表》（2021）青神法技委字第 2 号、编号为“眉权房权证字第 0191762 号、第 0191763 号、第 0191764 号及眉权房权证字第 0066191 号、第 0066192 号、第 0066193 号”《房屋所有权证》、编号为“眉市国用（2013）第 15681 号及眉市国用（2006）第 05765 号”《国有土地使用证》，本次评估范围如下：

评估对象 1：唐怀刚、唐龙、王继琼按份共有的位于眉山市东坡区吴巷子 58.60 号\*（栋）1 层\*号商业用房房地产【包含 88.88 m<sup>2</sup>房屋、其应分摊的土地使用权、室内装饰装修以及附着在建筑物上与其功能相匹配的、不可移动的设施设备】。

评估对象 2：唐怀刚、唐龙、王继琼按份共有的位于眉山市东坡区民和北街民和小区\*（栋）4 层 1 号住宅用房房地产【包含 136.54 m<sup>2</sup>房屋、其应分摊的土地使用权、室内装饰装修以及附着在建筑物上与其功能相匹配的、不可移动的设施设备】。

评估发现，委估资产（评估对象 1）的所有权人为唐怀刚、唐龙、王继琼，所持份额为唐怀刚（33.35%）、唐龙（33.3%）、王继琼（33.35%）；委估资产（评估对象 2）的所有权人为唐怀刚、唐龙、王继琼，所持份额为唐怀刚（33.4%）、唐龙（33.3%）、王继琼（33.3%），本次评估依据司法评估委托书及现场查勘时委托人确认的委估资产范围进行，资产的权属事项由委托方界定。

根据评估委托人提供的资料结合委托人及案件相关当事人带领估价师实地查勘，评估对象详细门牌情况详见下表：

委估资产	房屋所有权证号	证载地址	现场查勘地址
评估对象 1	眉权房权证字第 0191762 号、第 0191763 号、第 0191764 号	东坡区吴巷子 58.60 号*（栋）1 层*号	东坡区吴巷子 58.60 号 1 层
评估对象 2	眉权房权证字第 0066191 号、第 0066192 号、第 0066193 号	东坡区民和北街民和小区*（栋）4 层 1 号	东坡区民和北街 159 号（民和小区）6 幢 3 单元 401 号

## 五、评估基准日

评估基准日为 2021 年 1 月 18 日 (现场查勘日)。

## 六、评估方法

评估对象 1 采用收益法, 评估对象 2 采用比较法。

## 七、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

## 八、评估结论

此次评估对象 1 采用收益法、评估对象 2 采用比较法, 根据以上评估工作, 得出如下评估结论:

本次纳入评估范围的评估价值为 143.24 万元 (大写: 人民币: 壹佰肆拾叁万贰仟肆佰元整) (总价取整至百元位)。评估结果明细详见下表:

表 1 评估结果明细表

评估对象	房产证号	房屋所有权人	所在层数	规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	眉权房权证字第 0191762 号、第 0191763 号、第 0191764 号	唐怀刚、唐龙、王继琼	1	商业	88.88	10970	97.50
2	眉权房权证字第 0066191 号、第 0066192 号、第 0066193 号		4	住宅	136.54	3350	45.74
合计		/	/	/	225.42	/	143.24

备注: 评估结果包含房屋建筑物、其应分摊的土地使用权、室内装饰装修以及附着在建筑物上与其功能相匹配的、不可移动的设施设备。

## 九、报告提交日期: 2021 年 1 月 22 日

本评估报告结论使用有效期一年, 即从 2021 年 1 月 18 日起至 2022 年 1 月 17 日止。超过一年, 需重新进行评估。

---

---

**青神县人民法院委托对唐怀刚、王继琼、唐龙位于眉山市东坡  
区吴巷子 58.60 号\*（栋）1 层\*号商业用房及东坡区民和北街  
民和小区\*（栋）4 层 1 号住宅用房市场价值  
久源评报资字【2021】第 24-1 号**

青神县人民法院：

四川省久源房地产土地估价有限公司接受贵院的委托，根据有关法律、法规、资产评估准则和资产评估原则，按照必要的评估程序，对唐怀刚、唐龙、王继琼位于眉山市东坡区吴巷子 58.60 号\*（栋）1 层\*号商业用房及东坡区民和北街民和小区\*（栋）4 层 1 号住宅用房的的市场价值进行评估，现将评估情况报告如下：

**一、委托人、产权持有者概况及其他评估报告使用人**

（一）委托人概况

委托单位：青神县人民法院

（二）产权持有者：唐怀刚、王继琼、唐龙

（三）委托人以外的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托人及国家法律法规规定的报告使用者用于本次评估目的。除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的单位或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

**二、评估目的**

为青神县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**

根据《四川省青神县人民法院司法评估委托书》、《四川省青神县人民法院委托评估移送表》（2021）青神法技委字第 2 号、编号为“眉权房权证字第 0191762 号、第 0191763 号、第 0191764 号及眉权房权证字第 0066191 号、第 0066192 号、

第 0066193 号”《房屋所有权证》、编号为“眉市国用（2013）第 15681 号及眉市国用（2006）第 05765 号”《国有土地使用证》，本次评估范围如下：

评估对象 1：唐怀刚、唐龙、王继琼按份共有的位于眉山市东坡区吴巷子 58.60 号\*（栋）1 层\*号商业用房房地产【包含 88.88 m<sup>2</sup>房屋、其应分摊的土地使用权、室内装饰装修以及附着在建筑物上与其功能相匹配的、不可移动的设施设备】。

评估对象 2：唐怀刚、唐龙、王继琼按份共有的位于眉山市东坡区民和北街民和小区\*（栋）4 层 1 号住宅用房房地产【包含 136.54 m<sup>2</sup>房屋、其应分摊的土地使用权、室内装饰装修以及附着在建筑物上与其功能相匹配的、不可移动的设施设备】。

评估发现，委估资产（评估对象 1）的所有权人为唐怀刚、唐龙、王继琼，所持份额为唐怀刚（33.35%）、唐龙（33.3%）、王继琼（33.35%）；委估资产（评估对象 2）的所有权人为唐怀刚、唐龙、王继琼，所持份额为唐怀刚（33.4%）、唐龙（33.3%）、王继琼（33.3%），本次评估依据司法评估委托书及现场查勘时委托人确认的委估资产范围进行，资产的权属事项由委托方界定。

● 委估资产权属登记状况详见下表：

表 2 评估对象权属登记情况表

项目		具体内容	
		评估对象 1	评估对象 2
房屋所有权状况	房屋产权证号	眉权房权证字第 0191762 号、第 0191763 号、第 0191764 号	眉权房权证字第 0066191 号、第 0066192 号、第 0066193 号
	房屋所有权人	唐怀刚、唐龙、王继琼	
	共有情况	按份共有	
	房屋坐落	眉山市东坡区吴巷子 58.60 号*（栋）1 层*号	眉山市东坡区民和北街民和小区*（栋）4 层 1 号
	登记时间	2013-08-30	2010-09-02
	房屋总层数	5 层	5 层
	所在层数	第 1 层	第 4 层
	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	88.88	136.54
	规划用途	商业	住宅
	登记机构	眉山市房地产管理局	眉山市房地产管理局



青神县人民法院委托对唐怀刚、王继琼、唐龙位于眉山市东坡区吴巷子 58.60 号\* (栋) 1 层\*号商业用房及  
东坡区民和北街民和小区\* (栋) 4 层 1 号住宅用房市场价值评估报告

	附记	档案保管号：档 0081261 按份共有：唐怀刚、唐龙、王继琼 其中唐怀刚所占份额：33.35%；唐 龙所占份额：33.3%；王继琼所占份 额：33.35%。	档案保管号：档 0081263 按份共有：唐怀刚、唐龙、王继琼 其中唐怀刚所占份额：33.4%；唐龙 所占份额：33.3%；王继琼所占份额： 33.3%。
土地 使用 权 状 况	土地使用证证号	眉市国用 (2013) 第 15681 号	眉市国用 (2006) 第 05765 号
	土地使用权人	唐怀刚、唐龙、王继琼	唐怀刚
	坐落	眉山市东坡区吴巷子	眉山市东坡区东郊一组农安房
	地号	01-002-007-0178-4	2/7/178-4
	图号	3326.00-501.00	3326.00-501.00
	地类 (用途)	商业用地	住宅用地
	使用权类型	出让	划拨
	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	17.77	27.3000
	终止日期	2046 年 12 月 27 日	——

● 委估资产现状：

表 3 建筑物实物状况

委估资产 项目	评估对象 1 具体内容	评估对象 2 具体内容
评估范围	唐怀刚、唐龙、王继琼，按份共有的位于眉山市东坡区吴巷子 58.60 号* (栋) 1 层*号商业用途房地产 (包含建筑物、其应分摊的土地使用权、室内装饰装修以及附着在建筑物上与其功能相匹配的、不可移动的设施设备)	唐怀刚、唐龙、王继琼，按份共有的位于眉山市东坡区民和北街民和小区* (栋) 4 层 1 号住宅用途房地产 (包含建筑物、其应分摊的土地使用权、室内装饰装修以及附着在建筑物上与其功能相匹配的、不可移动的设施设备)
规划用途	商业	住宅
总楼层	5 层	5 层
所在层数	第 1 层	第 4 层
建筑结构	混合结构	混合结构
层高	层高约 4.3m	层高约 3m
建成年代	约为 2006 年	约为 2006 年
平面布局	1 层为 2 个自然开间，单间临街宽度约为 3.6m，为敞厅式布局	三室两厅一厨两卫
形状	规则，便于有效使用	规则，便于有效使用
垂直交通	步行楼梯	步行楼梯
基础设施	通上水、通下水、通电、通讯、通路	通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气
建筑功能	防水、保温、隔热、隔音、采光、通风、噪音、日照等能够满足使用要求	防水、保温、隔热、隔音、采光、通风、噪音、日照等能够满足使用要求
评估面积	88.88 m <sup>2</sup>	136.54 m <sup>2</sup>
装饰装修情况	外墙贴砖，内墙部分刷乳胶漆、部分贴墙砖；地面铺地砖；顶棚部分为铁质吊顶、部分刷乳胶漆。	外墙贴砖；入户为防盗门；塑钢窗；内墙刷乳胶漆，地面部分铺地砖、部分铺木地板；顶棚部分为木工板

		吊顶、部分刷乳胶漆、部分为铝塑板吊顶。
--	--	---------------------

表 4 所在项目土地实物状况

委估资产	评估对象 1	评估对象 2
项目	具体内容	
土地证号	眉市国用(2013)第 15681 号	眉市国用(2006)第 05765 号
土地坐落	唐怀刚、唐龙、王继琼	唐怀刚
权利性质	出让	划拨
用途	商业用地	住宅用地
面积	17.77 m <sup>2</sup>	27.3000 m <sup>2</sup>
四至	经估价师实地查勘, 评估对象所在建筑物四至为: 北面及东面均临通道; 南面临吴巷子路; 西面临民和北街。	经估价师实地查勘, 评估对象所在建筑物四至为: 北面及东面均临通道; 南面及西面均临规划道路。
终止日期	2046 年 12 月 27 日	——
形状	规则	规则
地形条件	地形平坦	地形平坦
土壤地基	地质条件良好	地质条件良好
基础设施条件及土地平整程度	通供水、通排水、通电、通气、通讯、通路及场地平整	通供水、通排水、通电、通气、通讯、通路及场地平整
土地利用状况	作为评估对象分摊占地使用	作为评估对象分摊占地使用

● 委估资产区域状况:

(1) 位置

评估对象 1 坐落在眉山市东坡区吴巷子 58.60 号, 评估对象 2 坐落在眉山市东坡区民和北街民和小区, 其具体位置详见附件“评估对象位置示意图”。

(2) 交通

评估对象 1 坐落在眉山市东坡区吴巷子 58.60 号, 评估对象 2 位于眉山市东坡区民和北街, 民乐街, 琼海路, 红星东路二段构成区域主要道路, 道路通达度较优, 交通便捷度较高。评估对象所在区域无交通管制, 所在区域有部分地面停车位, 停车便利度一般。

(3) 环境条件

自然环境: 评估对象 1 坐落在眉山市东坡区吴巷子, 评估对象 2 位于眉山市东坡区民和北街, 临近激情广场, 无空气、噪声、水、固体废物等污染源, 环境卫生状况总体较好。

人文环境：评估对象周边以中高档商住小区为主，临近激情广场，治安状况较好，人文环境较好。

周边景观：评估对象周边以中高档商住小区为主，临近激情广场，绿化环境以街道及广场绿化为主，周边景观较好。

#### (4) 商住聚集度

评估对象 1 坐落在眉山市东坡区吴巷子，评估对象 2 坐落在眉山市东坡区民和北街，所处区域分布有玫瑰园九公寓、玫瑰园十公寓、外滩枫景等商住小区，人流量、车流量较大，临街商业分布密集度较高，商住物业聚集度较高。

#### (5) 基础设施

评估对象所在区域已达到了“六通”(通供水、排水、通电、通气、通讯、通路)，基础设施完备，能满足日常生产及生活需求。

#### (6) 公共服务设施

评估对象周边有宏远盖丽广场、乐山市商业银行眉山分行、广发银行眉山分行、国网四川省电力公司眉山分公司、眉州药房等配套设施，公共服务设施完善程度较高。

#### (7) 区位优势分析

评估对象 1 坐落在眉山市东坡区吴巷子，评估对象 2 坐落在眉山市东坡区民和北街，民乐街，琼海路，红星东路二段构成该区域的主要交通网络，道路通达度较优，交通便捷度较高。评估对象周边有玫瑰园九公寓、玫瑰园十公寓、外滩枫景等商住小区，商业、住宅物业聚集度较高，公共服务设施完善程度较高。评估对象的区位状况综合评价为较好。

#### ● 委估资产其它权利状况：

(1) 租赁权：根据委托人提供的资料并结合估价人员现场调查询问，评估对象 1 现为自用，评估对象 2 现已出租（出租给袁味串串使用），委托人未提供“房

屋租赁合同”，根据估价委托人要求：本次评估不考虑租赁情况对评估对象价值的影响。

(2) 抵押权：根据委托人提供的资料，评估对象的抵押权状况详见下表：

表 5 评估对象 1、2 不动产登记信息

抵押信息			
业务宗号	抵押权人	抵押金额	抵押期限
抵 128354	青神县农村信用合作联社 青衣大道分社	900000	2015 年 11 月 19 日至 2017 年 11 月 18 日

(3) 权利限制及查封：根据委托人提供的《房屋摘要信息》，评估对象已被查封。

表 6 评估对象 1、2 不动产登记信息

限制登记信息								
流水号	查封类型	查封文号	查封单位	查封事项	查封起始日期	查封终止日期	是否续封	状态
2075430	司法限制	(2018)川 1425 执保 27 号	青神县人 民法院	设立一般 司法限制	2018 年 3 月 7 日	2021 年 3 月 6 日	否	有效
2076496	司法限制	(2018)川 1425 执 371 号			2018 年 7 月 20 日	2021 年 7 月 19 日		

#### 四、价值类型

本次评估是在交易假设前提下评估资产在基准日的市场价值。

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，评估资产在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 五、评估基准日

本项目以现场查勘日 2021 年 1 月 18 日为资产评估基准日。

本次评估采用的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

(一) 行为依据

1、《四川省青神县人民法院司法评估委托书》(2021)青神法技委字第 2 号。

2、《四川省青神县人民法院委托评估移送表》（2021）青神法技委字第 2 号。

## （二）法规依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》及其实施细则；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，2007 年 8 月 30 日修订通过）；
- 3、《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；
- 4、《人民法院委托评估工作规范》法办〔2018〕273 号；
- 5、《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；
- 6、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 7、其他与资产评估有关的法律法规。

## （三）准则依据

- 1、基本准则和职业道德准则
  - (1)《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
  - (2)《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
  - (3)《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）。
- 2、资产评估执业准则
  - (1)《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
  - (2)《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
  - (3)《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
  - (4)《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；
  - (5)《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
  - (6)《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

(7)《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)。

### 3、资产评估指南

(1)《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)。

### 4、资产评估指导意见

(1)《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；

(2)《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)。

#### (四) 权属依据

1、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《房屋摘要信息》。

#### (五) 取价依据

1、评估人员现场查勘和评估机构掌握的搜集的其他相关资料；

2、评估人员通过市场调查及网上询价获得的有关房地产市场状况、同类房地产现行价格和交易资料等。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法介绍

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。进行资产评估时，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1、市场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。

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

3、成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。

## （二）评估方法选择及评估结论确定的方法

根据本公司掌握的有关资料，同时结合评估对象的具体情况，在评估方法的选择上我们认为：

### 评估对象 1：

1、评估对象属商业用房，评估基准日前后周边同类型房地产市场交易不太活跃，交易案例不易收集，故本次评估不选取市场法。

2、评估对象属于收益性物业，其价值高低取决于市场供求关系及未来预期收益，而非成本累加，成本法不适用。

3、评估对象所在区域同类型房地产的出租案例较多，其客观租金、费用等数据易于收集利用，故本次评估可采用收益法进行估价。

收益法是基于预期原理，运用适当的资本化率将预期的评估对象房地产未来各年的正常收益折算到估价期日的现值，求其之和得出评估对象房地产价格的一种方法。

收益法计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

其中 P — 净收益现值（元）

n — 房地产收益年限（年）

A<sub>i</sub>— 未来第 i 年净收益（元）

r — 资本化率（%）

### 评估对象 2：

1、评估对象属住宅用房，评估基准日前后周边同类型房地产市场交易较活跃，交易案例较易收集，故本次评估选取市场法。

2、评估对象为成熟商住区的住宅房地产，单纯采用成本积算的方法测算出来的资产价格不能客观体现城市运营带来的资产增值，故成本法不适用。

3、评估对象所在区域同类型房地产的出租案例较少，且眉山市住宅以自住为主，投资为辅。获取租金不是住宅投资者的主要目的。评估对象所在区域住宅虽然出租实例较多，有租金等经济收入，但住宅用房市场价格变化较大，租金收益增长幅度相对滞后，再加上住宅用房投机性投资过度，造成租金回报率低，从而无法体现房屋的真实价值，故本次评估不选取采用收益法进行估价。

比较法是将评估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，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的一种方法。本次采用百分率法下的修正和调整系数相乘计算公式，即：

比准价值=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  
地产状况调整系数

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估于 2021 年 1 月 18 日接受委托开始至 2021 年 1 月 22 日出具正式报告，整个评估工作分五个阶段进行。

### （一）接受委托阶段

- 1、听取委托人有关人员涉案资产情况介绍；
- 2、接受委托，明确评估目的、评估对象及范围和评估基准日；
- 3、拟订评估工作计划。

### （二）现场调查及评估资料收集阶段

- 1、清查资产及填报评估明细表；
- 2、现场进行实物清查核实，对资产状况进行查看记录，并了解资产管理等相关情况；
- 3、收集委估资产的产权证明文件及相关资料

### （三）评定估算阶段



- 1、根据委估资产的实际状况及特点，确定资产的具体评估方法；
- 2、进行市场调研、询价工作；
- 3、对资产进行评估，测算其评估价值。

#### （四）评估汇总阶段

- 1、对初步评估结果进行汇总,分析确定评估结果；
- 2、对资产评估结果进行调整、修改、撰写评估报告；将评估工作底稿及报告书初稿送交评估部,质控部进行内部复核,并按复核意见进行修改,出具报告。

#### （五）提交报告阶段

将修改后的评估报告书与委托人交换评估结果意见,在经委托人确认后,向委托人提交正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

### （一）一般性假设

#### 1、继续使用假设

假设评估对象在原地按目前的用途和使用的方式、规模、频度，环境等情况继续使用。

#### 2、交易假设

假定评估对象已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

#### 3、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

#### 4、外部环境假设

国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化；本次交易

各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

## （二）特殊性假设

1、资料真实性假设：对于评估结论所依据面由委托人及相关当事方提供的信息资料，资产评估师假定其为可信并根据评估程序进行了必要的验证，但资产评估师对这些信息资料的真实性、合法性，完整性不做任何保证。

2、存在产权瑕疵的资产的假设：对于存在的无产权证、权属未变更或过户等产权瑕疵的资产，资产评估师假设在产权完备过程中不存在任何法律障碍，不考虑在产权完备过程中可能发生的费用，对可能产生的纠纷不承担任何责任。

3、评估对象可能存在拖欠及欠缴相关费用，根据《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，房地产司法拍卖估价的价值影响因素应考虑拍卖房地产的瑕疵，但不应考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估未考虑评估对象已抵押、原有的担保物权和其他优先受偿权情况对评估对象价值的影响。特提请报告使用人注意。

4、本次评估结果已考虑了评估对象②土地使用类型为划拨对评估对象价值的负面影响。最终补交的土地出让金以政府相关部门确认的金额为准，特提请报告使用人注意。

5、根据委托人提供的资料，截止评估基准日，评估对象已被查封。鉴于本次评估目的，本次评估未考虑该因素对评估对象价值的影响。特提请报告使用者注意。

6、委托人提供的《房屋所有权证》记载的评估对象 2 登记地址为眉山市东坡区民和北街民和小区\*（栋）4 层 1 号，《国有土地使用证》记载的评估对象 2 登

记地址为眉山市东坡区东郊一组农安房，估价师实地查勘地址为眉山市东坡区民和北街 159 号（民和小区）6 幢 3 单元 401 号，上述地址不相一致。本次估价以委托人、案件相关当事人带领估价师实地查勘的位置为估价依据，并假定与上述登记坐落对应的房产为同一房地产。本次评估以上述地址同一性、委托人领勘准确性为估价前提，特提请报告使用者注意。

7、至评估基准日，评估对象 2 已租出，委托人未提供“房屋租赁合同”，根据估价委托人要求：本次评估不考虑租赁情况对评估对象价值的影响。

## 十、评估结论

此次评估对象 1 采用收益法，评估对象 2 采用比较法，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

本次纳入评估范围的评估价值为 143.24 万元（大写：人民币：壹佰肆拾叁万贰仟肆佰元整）（总价取整至百元位）。评估结果明细详见下表：

表 7 评估结果明细表

评估对象	房产证号	房屋所有权人	所在层数	规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	眉权房权证字第 0191762 号、第 0191763 号、第 0191764 号	唐怀刚、王继琼、唐龙	1	商业	88.88	10970	97.50
2	眉权房权证字第 0066191 号、第 0066192 号、第 0066193 号		4	住宅	136.54	3350	45.74
合计		/	/	/	225.42	/	143.24

备注：评估结果包含房屋建筑物、其应分摊的土地使用权、室内装饰装修以及附着在建筑物上与其功能相匹配的、不可移动的设施设备。

## 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力

所能评定估算的有关事项(包括但不限于):

（一）本项评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，本所及参加评估工作的全体人员与经济行为各方无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范。评估结论是评估机构出具的，受本机构具体参加本项目的评估人员的执业水平和能力的影响

（二）委托人对其提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责。如委托人提供的资料中存在虚假或隐瞒事实真相等行为，本评估结果无效，由此引起的相关后果由委托人负责，本评估机构不承担相关的法律责任。

（三）委托人存在的可能影响资产评估值的有关事项，在委托评估时未作特殊说明且在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（四）本次评估的资产是根据委托人提供的《四川省青神县人民法院司法评估委托书》、《四川省青神县人民法院委托评估移送表》（2021）青神法技委字第 2 号、《四川省青神县人民法院执行裁定书》（2020）川 1425 执 708 号、编号为“眉权房权证字第 0191762 号、第 0191763 号、第 0191764 号及眉权房权证字第 0066191 号、第 0066192 号、第 0066193 号”《房屋所有权证》、编号为“眉市国用（2013）第 15681 号及眉市国用（2006）第 05765 号”《国有土地使用证》及“房屋摘要信息”等资料载明的估价范围进行评估的。

（五）本次评估对象的评估价值是基于房屋、土地整体处置为前提，按评估基准日委估资产的现时状况取值评估，评估人员对委估资产价值的判断是建立在被评估资产能按评估基准日现有用途和使用方式继续使用、持续经营时能带来收益的前提假设基础之上，未考虑城市规划的影响、土地使用权期限及处置资产需缴纳的税费对评估结果的影响。

（六）本次评估时，评估人员对评估对象的外观和使用情况进行了一般性实

地查勘，未对其进行相关技术性能测试。对工程结构质量、房产被遮盖、未暴露及难以接触的部分以及水、电或者其他设施均假定符合国家相关验收技术质量规范，评估师对委估资产价值的判断是建立在被评估资产达到国家规定质量标准且能按评估基准日现有用途和使用方式继续使用、持续经营时能带来收益的前提假设基础之上。委托人及资产占有方应对本次委估资产的质量、使用安全性负责。

(七) 本次评估资产评估师及评估人员执行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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围；但是资产评估师及评估人员对于评估对象的法律权属予以了恰当的关注，并进行了如实的披露。

(八) 委托人、资产持有方及相关当事方如果对本评估报告有异议，应于本评估报告提出之日起五日内以书面材料的形式通知我公司，否则，四川省久源房地产土地估价有限公司视同委托人及相关当事方已对本评估报告予以确认。

(九) 本报告结论是进行司法案件审理的参考依据。评估结论不应当被认为是对于评估对象处置时可实现价格的保证。委托人和其他报告使用者应当合理理解并恰当使用本报告结论。建议报告使用者在参考本报告结论的基础上，结合相关经济活动发生时的实际情况和市场状况，进行合理决策及变动。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

## **十二、资产评估报告使用限制说明**

- (一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三) 评估报告如需报经国有资产监管部门核准或备案，在未经核准或备案前，本评估报告不得被使用；
- (四) 未征得评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外；

（五）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。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评估对象可实现价格的保证。

（六）本评估报告经资产评估师签名，评估机构盖章后方可正式使用；

（七）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；

（八）本评估报告结论使用有效期一年，即从 2021 年 1 月 18 日起至 2022 年 1 月 17 日止。超过一年，需重新进行评估。

### **十三、资产评估报告日**

本评估报告日为 2021 年 1 月 22 日。

（以下此页无正文）

## 评估报告签字盖章页

[此页无正文]

四川省久源房地产土地估价有限公司



法定代表人（或授权代表）：



资产评估师：



资产评估师：



2021 年 1 月 22 日

---

# 评估报告附件

## 目录

- 一、《四川省青神县人民法院司法评估委托书》、《四川省青神县人民法院委托评估移送表》（2021）青神法技委字第2号、（复印件）；
- 二、评估对象位置示意图；
- 三、评估对象照片；
- 四、《房屋所有权证》《国有土地使用证》、《房屋摘要信息》（复印件）；
- 五、资产评估师承诺函；
- 六、资产评估机构营业执照（复印件）；
- 七、资产评估机构备案公告（复印件）；
- 八、资产评估师职业资格证书（复印件）。



# 四川省青神县人民法院 司法评估委托书

(2021)青神法技委字第2号

四川省久源房地产土地估价有限公司：

本院在执行四川青神农村商业银行股份有限公司与唐怀刚、王继琼、唐龙金融借款合同纠纷一案[(2021)川1425执恢3号]中，因需对涉案财产进行司法评估，依照《中华人民共和国民事诉讼法》及《四川省高级人民法院委托评估、拍卖、变卖管理办法》的相关规定，经组织当事人选择，决定委托你公司对以下财产进行司法评估：

唐怀刚、王继琼、唐龙名下的、位于眉山市东坡区民和北街民和小区\*(栋)4层1号住房[产权证号：眉权房权证字第0066191、0066192、0066193号，保管号：档0081263，土地使用权证号：眉市国用(2006)第05765]及位于眉山市东坡区吴巷子58、60号\*(栋)1层商业门市[产权证号：眉权房权证字第0191762、0191763、0191764号，保管号：档0081261，土地使用权证号：眉市国用(2013)第15681]。

请在评估时限内作出书面评估意见，评估报告一式5份及电子文本(电子版评估报告为彩色扫描件PDF格式、房屋照片为原图)发送本院。

评估时限：自受理之日起30日内出具评估报告。如确需延长，提前5日书面报告本院并说明理由，本院同意后方可延长。否则按委托自动撤回处理，本院将顺位委托备选机构继续进行评

估。

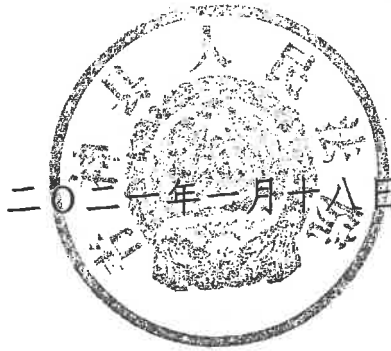
上述未尽事项，依照有关法律、法规办理。  
特此委托。

联系人：李维志

电话：18583834353

地址：青神县中岩路 80 号

邮箱：1633986408@qq.com



附：委托评估移送表

# 四川省青神县人民法院

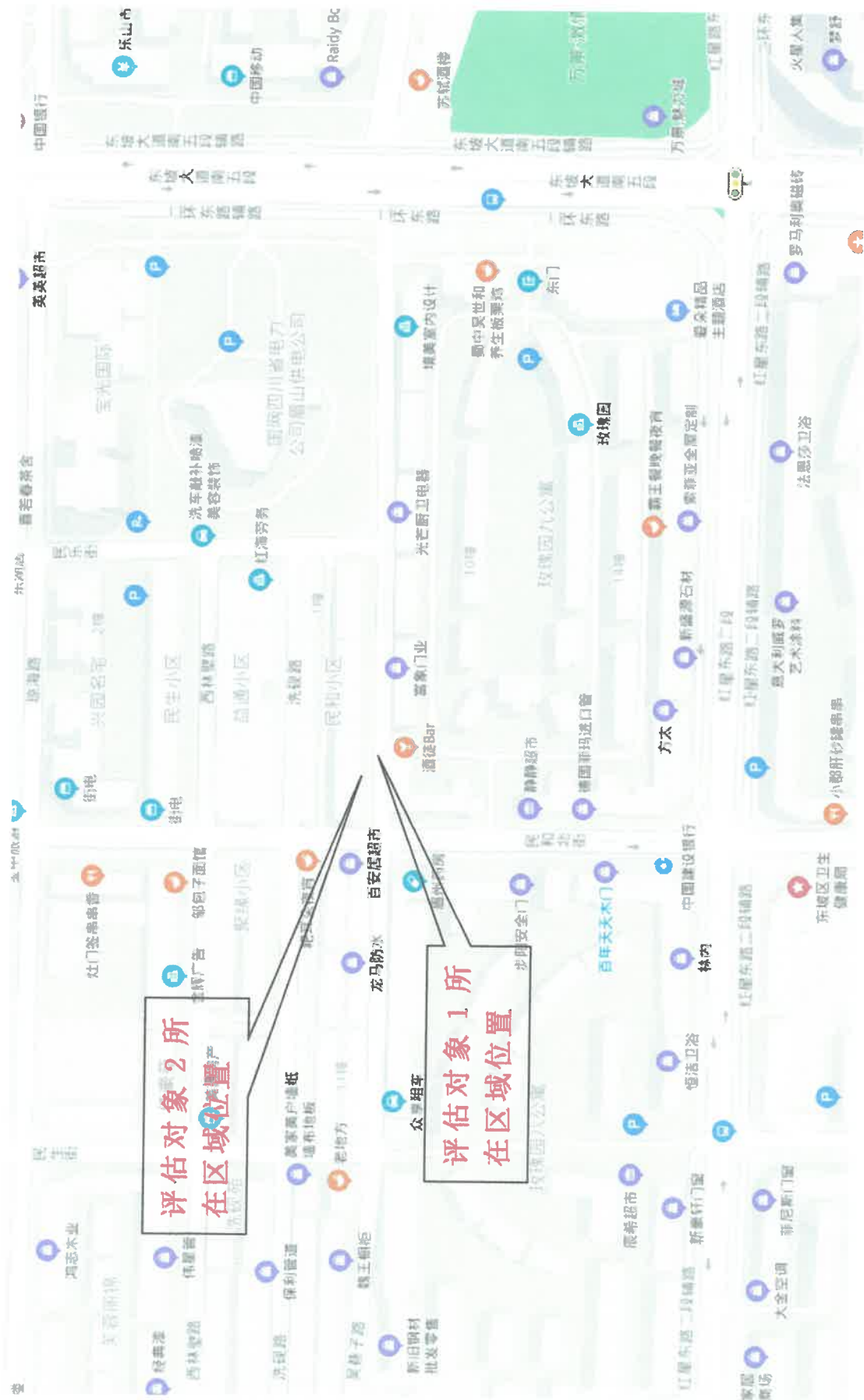
## 委托评估移送表



(2021)青神法技委字第2号

委托法院	青神县人民法院			
案号和案由	案号：(2021)川1425执恢3号 案由：金融借款合同纠纷			
案件申请人	四川青神农村商业银行股份有限公司			
案情摘要				
评估事项与评估要求	价格评估			
送评材料	房产信息复印件等			
既往评估情况	无			
评估标的物地点、状况	唐怀刚、王继琼、唐龙名下的、位于眉山市东坡区民和北街民和小区*(栋)4层1号住房[产权证号：眉权房权证字第0066191、0066192、0066193号，保管号：档0081263，土地使用权证号：眉市国用(2006)第05765]及位于眉山市东坡区吴巷子58、60号*(栋)1层商业门市[产权证号：眉权房权证字第0191762、0191763、0191764号，保管号：档0081261，土地使用权证号：眉市国用(2013)第15681]。			
其它需要说明的情况				
案件各方当事人、代理人情况	当事人	代理人	通讯地址(住址)	联系电话
	申请人：四川青神农村商业银行股份有限公司	程刚		13778889659 (交费)
	被申请人：唐怀刚、王继琼、唐龙			
评估机构名称	四川省久源房地产土地估价有限公司			
委托日期	2021年1月18日	案件移送人	姓名	联系电话
			李维志	18583834353

# 评估对象 1、2 位置示意图



# 评估对象 1 照片



(评估对象区域环境图 1)



(评估对象区域环境图 2)



(评估对象街道号)



(评估对象外观)



(评估对象内部图片 1)



(评估对象内部图片 2)

## 评估对象 2 照片



(评估对象区域环境图 1)



(评估对象区域环境图 2)



(评估对象小区入口)



(评估对象街道号)



(评估对象小区环境)



(评估对象外部形象图)



(评估对象单元入口)



(评估对象幢号及单元号)



(评估对象入户处)



(评估对象内部图片1)



(评估对象内部图片2)



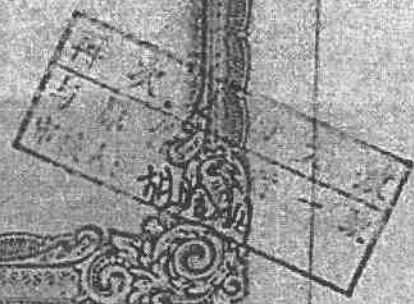
(评估对象内部图片3)

75

600035

根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。

登记机构



王怀刚



报印

000046

眉权

房权证

字第 0191762

号

房屋所有权人		唐怀刚		
共有情况		按份共有		
房屋坐落		东坡区吴巷子58.60号*(栋)1层*号		
登记时间		2013-08-30		
房屋性质				
规划用途		商业		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	5	88.88		/
	/	/	/	/
	/	/	/	/
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

胡哈均

胡哈均

唐怀刚

000047

附 记

档案保管号：档0081261  
 按份共有：唐怀刚、唐龙、王继琼  
 其中唐怀刚所占份额：33.33%，唐龙所占份额：33.33%，王继琼  
 所占份额：33.33%



此页空白印无效  
 与原件不符  
 胡玲

填发单位（盖章）

与原件不符

# 房地产平面图

5.30 1:20



7.20

公共面积 0.43平方米

设计人：[Name]  
 审核人：[Name]  
 日期：[Date]

比例尺

房屋设计图

眉权

房权证

字第 0191763

号 000049

房屋所有权人	唐龙		
共有情况	按份共有		
房屋坐落	东坡区吴巷子58.60号*(栋)1层*号		
登记时间	2013-08-30		
房屋性质			
规划用途	商业		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	5	89.88	
	/	/	/
	/	/	/
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

眉权  
 0191763  
 000049  
 唐龙  
 2013-08-30

42

房权证 字第 0191764

房屋所有人	[模糊]		
共有性质	[模糊]		
房屋坐落	[模糊]		
登记时间	2008-10-20		
房屋性质	[模糊]		
规划用途	商业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	5	169.88	110
	1	110	110
	1	110	110
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	[模糊]	[模糊]	[模糊]

再次... 树岭

与... 一致

000050

附 记

档案保管号：档0081261  
股份共有：唐怀刚；王继球；唐龙。  
其中唐怀刚所占份额：33.35%；王继球所占份额：33.35%；唐  
龙所占份额：33.3%。

填发单位（盖章）

再次复印无效  
与原件一致  
胡哈列

唐怀刚

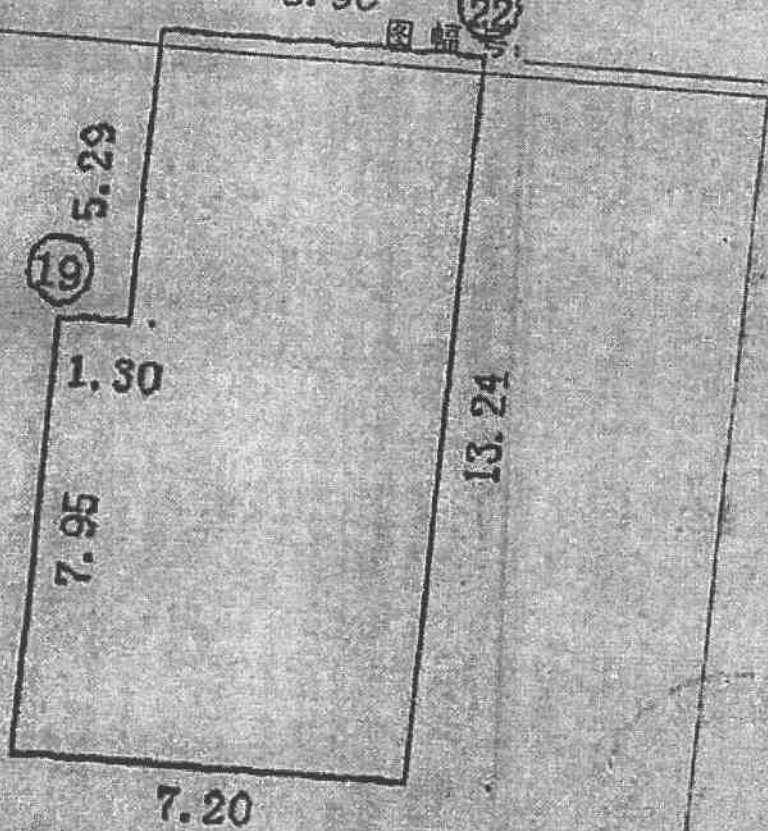
# 房地产平面图

000051

5.90

图幅

22



公摊面积 0.43平方米

核对人: 胡俊洲  
日期: 无  
备注: 一致

比例尺 1:

1:1000

眉市国用(2013)第15681号

土地使用权人	唐怀刚, 唐龙, 王继琼		
座落	眉山市东坡区吴巷子		
地号	01-002-007-0178-4	图号	3328.00-501.00
地类(用途)	商业用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2046年12月31日
使用权面积	17.77 M <sup>2</sup>	其中	独用面积
			分摊面积

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。



此证印无效  
对一受  
核办列



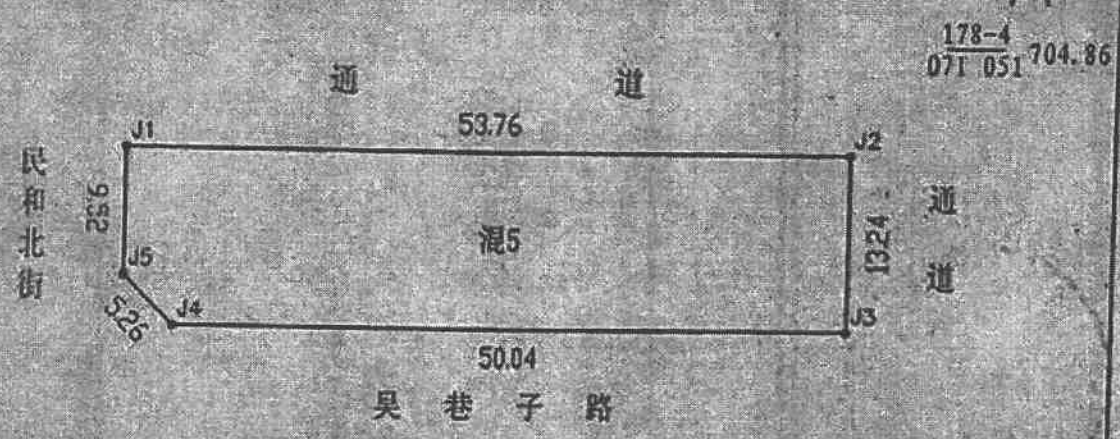


000056

# 宗地图

3326.00-501.00-1-2-7-178-4

唐怀刚 唐龙 王继琼



注：商业用地，  
 吴巷子58.60号\*（栋）1层\*号，  
 建筑面积：88.88平方米，  
 分摊用地面积：17.77平方米。

制图	吴雨韩
核校	李洪明

四川欣源测绘信息服务有限公司

1:700

2013年9月2日

再次复印无效  
 与原件核对一致  
 审核人：胡玲

胡玲

000057

记 事

使用国有土地...  
 国有土地...  
 国有土地...  
 国有土地...

册次及号  
 与原件核对  
 日期

登记机关

证书监制机关



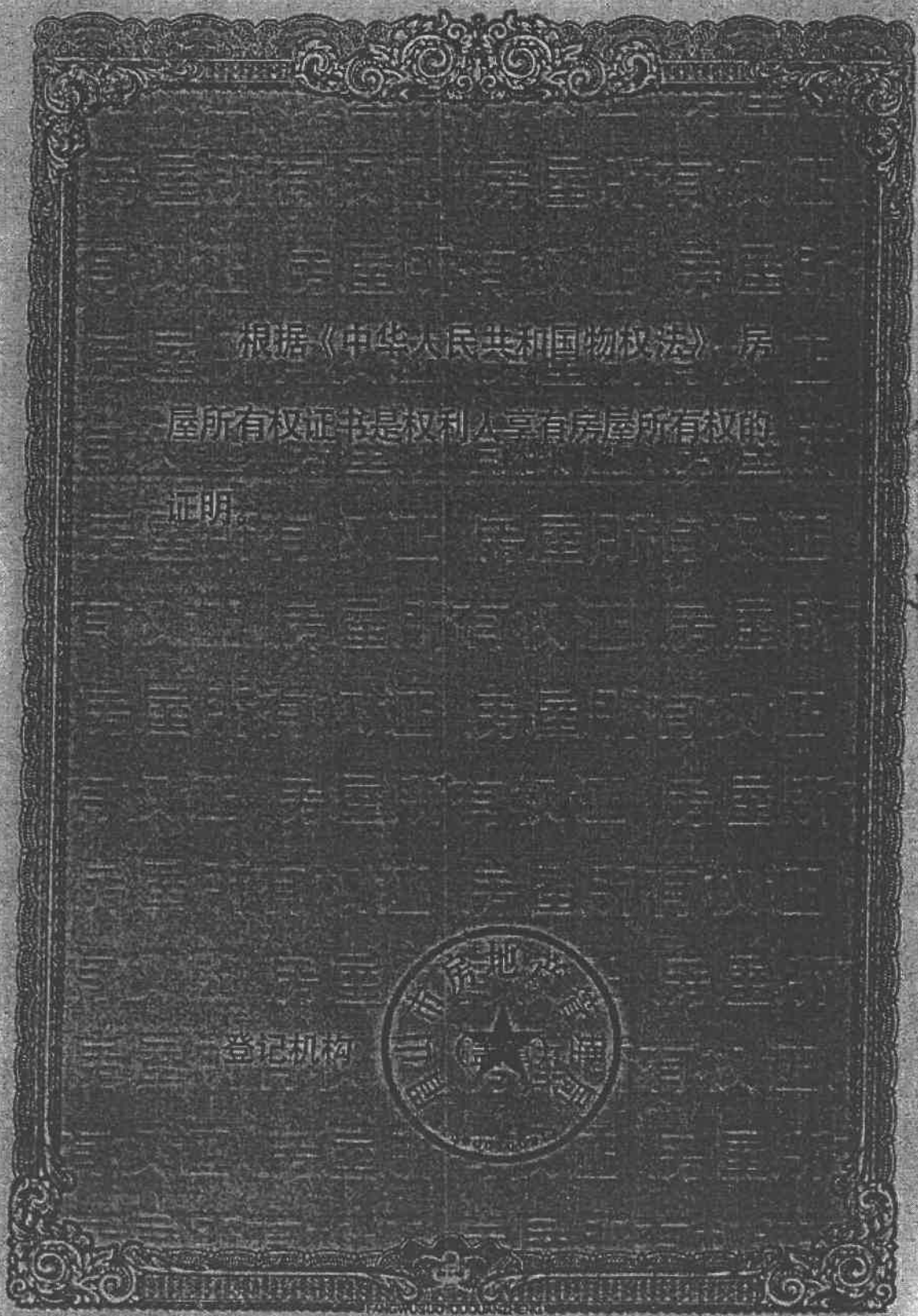
2013



与原件核对一致

抵押物

000031



根据《中华人民共和国物权法》房  
屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的  
证明

证明

登记机构



房权证

字第

0066191

房屋所有权人	唐怀刚		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	东河区民和北街民和小区(栋)单元号		
登记时间	2010-09-02		
房屋性质			
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	5	193.64	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限

再次复印无效  
与原件核对一致  
审核人: 孙晓刚

唐怀刚

24

# 房地产平面图

图幅



公摊面积 12.03平方米

比例尺 1:1

李环刚

73

· 000033

附 记

继承保管号：唐0081263  
股份共有：唐怀刚，唐龙，王继斌；  
其中唐怀刚所占份额：33.33%，唐龙所占份额：33.33%，王继斌  
所占份额：33.33%。



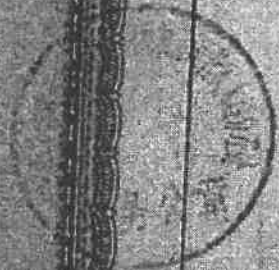
唐怀刚

填发单位 (盖章)

再次复印无效  
与原件核对一致  
审核人：胡治刚

000040

根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。



Handwritten text in a rectangular box, possibly a signature or date, including the characters '胡吟吟'.

登记机构

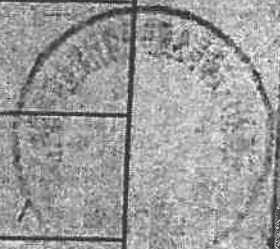


Handwritten text at the bottom of the page, possibly a date or reference number, including the characters '20 11-15'.

000041

房权证 字第 0066192 号

房屋所有权人		曹之		
共有情况		按份共有		
房屋坐落		东安区民和北街民和小区*(株)4层1号		
登记时间		2010-09-02		
房屋性质				
规划用途		住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	5	136.64		
	/	/	/	/
	/	/	/	/
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	



胡哈列

曹之





000042

附 记

档案保管号：档0081263  
 按份共有：唐怀刚；王继琼；唐龙；  
 其中唐怀刚所占份额：33.33%；王继琼所占份额：33.33%；唐龙  
 所占份额：33.33%；

填发单位（盖章）



唐怀刚

000036

房权证 字第 0066193 号

房屋所有权人		王继斌		
共有情况		按份共有		
房屋坐落		东校区民和北街民和小区*(东)1层1号		
登记时间		2010-09-02		
房屋性质				
规划用途		住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	5	136.54		/
	/	/	/	/
	/	/	/	/
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

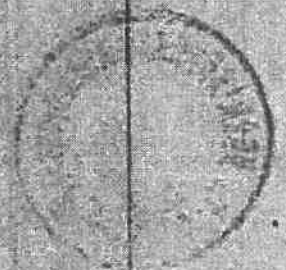
再次复印无效  
与原件核对一致  
审核人: 胡哈司

27

000037

附 记

档案保管号：档0081263  
股份共有：唐怀刚；唐龙；王继琼；  
其中唐怀刚所占份额：33.3%；唐龙所占份额：33.3%；王继琼  
所占份额：33.3%。



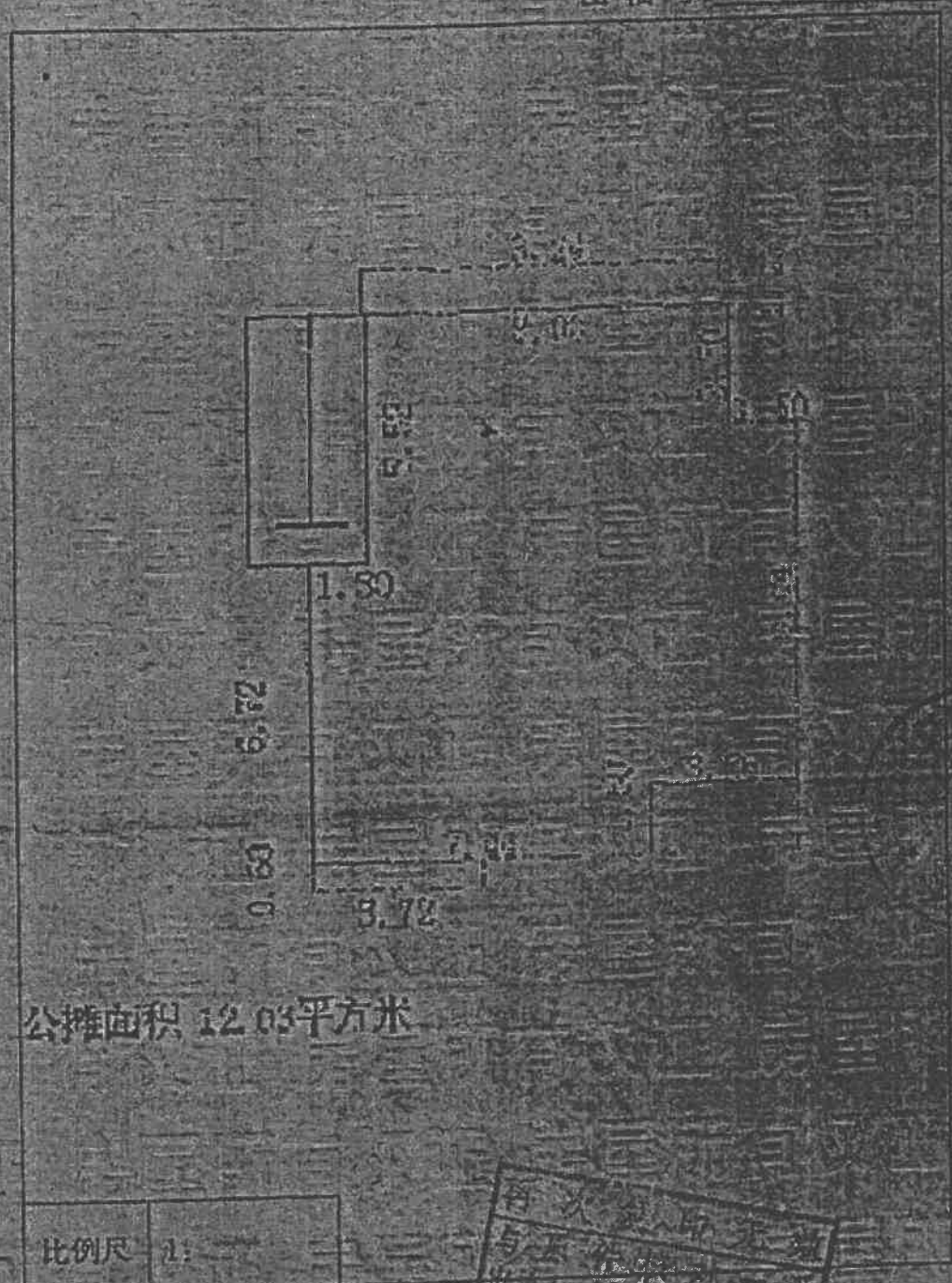
填发单位（盖章）

与原件核对一致  
审核人：胡喻利

唐怀刚

# 房地产平面图 000033

图幅号



唐怀刚

7

000039

记 事

[Empty rectangular area for text]

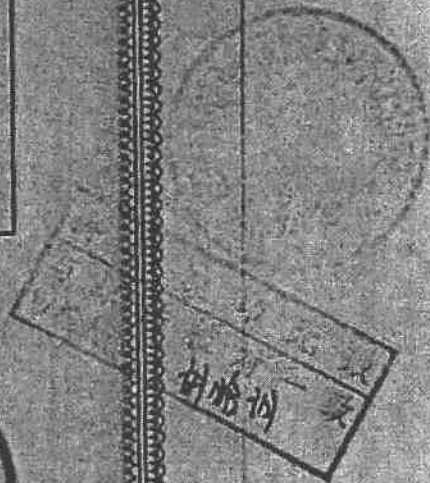
登 记 机 关

证 书 监 制 机 关



2006 年 12 月 29 日

No



完 不 同 于

000022

眉市 国用 (2006) 第 05765 号

土地使用权人	唐怀刚		
座 落	眉山市东坡区东郊一组农安房		
地 号	2/7/178-4	图 号	3326.00-501.00
地类 (用途)	住宅用地	取得价格	0.00
使用权类型	划拨	终止日期	
使用权面积	27.8000 M <sup>2</sup>	其中	
		独用面积	0.00 M <sup>2</sup>
		分摊面积	27.80 M <sup>2</sup>

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。



唐怀刚

眉山市人民政府 (章)  
2006年12月29日

35

000045

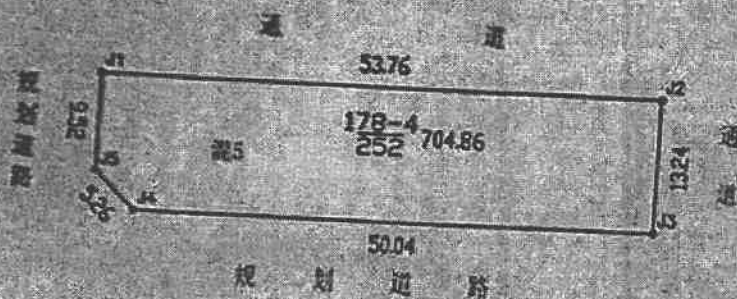
2006 11 2 199 II

### 宗地图

3326.00-501.00-1-2-7-178-4

唐怀刚

北



注：住宅用地，西单元四楼左边。  
 建筑面积136.34平方米。  
 分摊用地面积27.30平方米。

宗地面积704.86平方米  
 建筑面积3521.30平方米  
 分摊系数0.200

制图	唐思凯
核校	

眉山市地籍地政事务所 1:700

2006年11月29日

胡哈明

唐怀刚

No. 土地用途为住宅用地  
 3326.00-501.00-1-2-7-178-4



## 房屋摘要信息

82

制表日期: 2018年08月22日

## 档案信息

登记大类	所有权登记	登记小类	变更登记
登记事项	换证	业务宗号	档0081261
登记时间	2013-08-23		

## 房屋信息

所在区	街道	门牌	附号	栋号	单元	楼层	房号	规划用途	结构	房屋唯一 编号	建筑面 积(平 方米)	查封	抵押
东坡区	吴巷子	58.60 号		*		1	*	商业	混合	359386	88.88	查封	抵押

## 人员信息

人员类型	人员名称	户籍所在地	证件类型	证件号码	份额	权证编号
登记权利人	唐怀刚	眉山城区	身份证	511122196901078617	33.35%	监证0191762
登记权利人	唐龙		身份证	513821133111167479	33.35%	监证0191763
登记权利人	王继琼		身份证	51112219700501832X	33.35%	监证0191764

## 限制登记信息

流水号	查封类型	查封文号	查封单位	查封事项	查封起始日期	查封终止日期	是否续封	状态
2075431	司法限制	(2018)川 1425执保27号	青神县人民法院	设立一般司 法限制	2018-03-07 00:00:00	2021-03-06 00:00:00	否	有效
2076497	司法限制	(2018)川 1425执371号	青神县人民法院	设立一般司 法限制	2018-07-20 00:00:00	2021-07-19 00:00:00	否	有效

## 抵押信息

业务宗号	抵押权人	抵押金额	抵押期限
抵128354	青神县农村信用合作联社青 衣大道分社	900000	2015年11月19日至2017年11月18日

# 房屋摘要信息

8/

制表日期: 2018年08月22日

## 档案信息

登记大类	所有权登记	登记小类	变更登记
登记事项	换证	业务宗号	档0081263
登记时间	2010-09-02		

## 房屋信息

所在区	街道	门牌	附号	栋号	单元	楼层	房号	规划用途	结构	房屋唯一号	建筑面积(平方米)	查封	抵押
东坡区	民和北街	民和小区		*		4	1	住宅	混合	158038	136.54	查封	抵押

## 人员信息

人员类型	人员名称	户籍所在地	证件类型	证件号码	份额	权证编号
登记权利人	唐怀刚	眉山城区	身份证	51122196901078617	33.4%	监证0066191
登记权利人	唐龙		身份证	513821199111167479	33.3%	监证0066192
登记权利人	王继琼		身份证	51112219700501832X	33.3%	监证0066193

## 限制登记信息

流水号	查封类型	查封文号	查封单位	查封事项	查封起始日期	查封终止日期	是否续封	状态
2075430	司法限制	(2018)川1425执保27号	青神县人民法院	设立一般司法限制	2018-03-07 00:00:00	2021-03-06 00:00:00	否	有效
2076496	司法限制	(2018)川1425执371号	青神县人民法院	设立一般司法限制	2018-07-20 00:00:00	2021-07-19 00:00:00	否	有效

## 抵押信息

业务宗号	抵押权人	抵押金额	抵押期限
抵128354	青神县农村信用合作联社青衣大道分社	900000	2015年11月19日至2017年11月18日

# 资产评估师承诺函

青神县人民法院：

承蒙委托，我们对唐怀刚、王继琼、唐龙位于眉山市东坡区吴巷子 58.60 号\*（栋）1 层\*号商业用房及东坡区民和北街民和小区\*（栋）4 层 1 号住宅用房产于评估基准日 2021 年 1 月 18 日的市场价值进行了评估，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资产评估委托书约定一致。
- 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：



2021 年 1 月 22 日



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

915111007623305830



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 四川省久源房地产土地估价有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 马泽军

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2004年06月14日

营业期限 2004年06月14日至 长期

经营范围 土地调查评估服务；房地产中介服务；土地整治服务；农村土地整理服务；土地登记代理服务；测绘服务；工程勘察服务；资产评估、清算服务；环保咨询服务；市场调查、工程管理服务；生态资源监测服务。（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）。\*

住所 乐山市市中区嘉兴路356号3楼

登记机关

2020年3月23日



文件再复印无效

# 四川省财政厅文件

川财企〔2018〕1号

## 资产评估机构备案公告

中望集团资产评估有限公司等 70 家资产评估机构报来的《资产评估机构备案表》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。资产评估机构的合伙人或者股东基本情况，申报的资产评估专业人员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。资产评估机构（分支机构）名称、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）（分支机构负责人）等详见附件。

特此公告。

附件：资产评估机构基本情况表



四川省财政厅

资产评估机构基本情况表

附件

23	中威正信(北京)资产评估有限公司成都分公司	有限责任公司分公司	王 丰
24	四川悦华资产评估有限公司	有限责任公司	赵 闯
25	四川天合资产评估事务所(特殊普通合伙)	特殊普通合伙企业	唐华栋
26	四川万方资产评估有限责任公司	有限责任公司	胡安华
27	四川兴立方资产评估有限公司	有限责任公司	李 琳
28	四川天行健资产评估有限责任公司	有限责任公司	刘明成
29	四川德正资产评估有限公司	有限责任公司	张国鸿
30	四川天元资产评估有限公司	有限责任公司	杨清伯
31	乐山众信资产评估有限公司	有限责任公司	龙吉林
32	四川中意资产评估事务所(普通合伙)	普通合伙企业	龚荣华
33	四川正衡资产评估有限公司	有限责任公司	李纯美
34	四川信德资产评估事务所(普通合伙)	普通合伙企业	彭 静
35	成都顺德信资产评估有限公司	有限责任公司	郑春燕
36	四川唯实资产评估事务所有限公司	有限责任公司	何旭霞
37	中铭国际资产评估(北京)有限责任公司四川分公司	有限责任公司分公司	张 舫
38	四川恒中资产评估有限责任公司	有限责任公司	杨文举
39	四川中鑫资产评估有限责任公司	其他有限责任公司	钟 亮
40	四川金硕瑞资产评估事务所有限责任公司	有限责任公司	李 全
41	四川华维资产评估事务所	普通合伙企业	李东升
42	四川君和资产评估事务所有限责任公司	有限责任公司	王长洪
43	四川正则资产评估事务所有限责任公司	有限责任公司	秦 勇
44	泸州德广资产评估有限公司	有限责任公司	邹红兵
45	北京中同华资产评估有限公司四川分公司	有限责任公司分公司	董玉香
46	四川省久源房地产土地估价有限公司	有限责任公司	马泽军
47	四川新力资产评估有限公司	有限责任公司	尉 宏





# 资产评估师职业资格证书 登记卡 (评估机构人员)

姓名：袁光福

性别：男

登记编号：51160005

单位名称：四川省久源房地产土地  
估价有限公司



初次执业登记日期：2016-08-31

年检信息：通过（2020-06-10）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2020-06-19

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王桥

性别：男

登记编号：51140052



单位名称：四川省久源房地产土地  
估价有限公司



初次执业登记日期：2014-09-29

年检信息：通过（2020-06-10）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2020-06-19