

涉执房地产处置司法评估报告



估价报告编号：九鼎司鉴（2021）0078号

估价项目名称：为人民法院确定财产处置参考价评估成都市双流区东升街道
三强北路二段88号附锦绣华都号53栋-1楼16-20号商业用房
及41、43号车库用房市场价值

估价委托人：简阳市人民法院

房地产估价机构：成都九鼎房地产交易评估有限公司

注册房地产估价师：张国波 注册房地产估价师 注册号：5120180083

黄小彦 注册房地产估价师 注册号：5120170046

估价报告出具日期：2021年09月15日

致估价委托人函

简阳市人民法院：

承蒙委托，我公司依据我国现行有关法律、法规政策的规定，利用贵方提供的资料以及注册房地产估价师实地查勘和市场调查取得的资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选取适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对估价对象于价值时点的市场价值进行分析、估算和判定，完成了估价工作。

（一）估价对象

估价对象 I-V：程正武单独所有的位于成都市双流区东升街道三强北路二段 88 号附锦绣华都号 53 栋-1 楼 16-20 号建筑面积共计为 314.28 m²商业用房（含不可剥离附属设施设备）及其分摊的共计 171.88 m²国有出让商服用地使用权（应估价委托人要求，本次评估不包含室内装修及可移动的家具家电等设施）；

估价对象 VI-VII：程正武单独所有的位于成都市双流区东升街道三强北路二段 88 号附锦绣华都号 53 栋-1 楼 41、43 号建筑面积共计为 45.6 m²车库用房（含不可剥离附属设施设备及室内装修）及其分摊的共计 24.94 m²国有出让城镇住宅用地使用权，但不包含可移动的家具家电等设施。

（二）估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（三）价值时点：2021年09月09日

（四）价值类型：市场价值

（五）估价方法：收益法、比较法

（六）估价结果：估价对象在价值时点并满足本报告所述价值定义及“估

价假设和限制条件”的市场价值为：

评估总价：人民币（小写）426.04 万元（佰元取整）；

人民币（大写）肆佰贰拾陆万零肆佰元整。

估价结果一览表

项目名称	估价对象	坐落	不动产权证书号	权利人	用途	所在楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元、佰元取整)
成都市 双流区 东升街道 三强北路 二段 88 号 锦绣华都 西区 商业、车 库房地 产	I	双流区东升街道三强北路二段 88 号附锦绣华都号 53 栋-1 楼 16 号	双权 0402624	程正武	商业	-1 层（实际为地面 1 层）	34.85	13136	45.78
	II	双流区东升街道三强北路二段 88 号附锦绣华都号 53 栋-1 楼 17 号	双权 0402625	程正武	商业	-1 层（实际为地面 1 层）	73.66	12878	94.86
	III	双流区东升街道三强北路二段 88 号附锦绣华都号 53 栋-1 楼 18 号	双权 0370870	程正武	商业	-1 层（实际为地面 1 层）	68.59	12874	88.3
	IV	双流区东升街道三强北路二段 88 号附锦绣华都号 53 栋-1 楼 19 号	双权 0371085	程正武	商业	-1 层（实际为地面 1 层）	68.59	12874	88.3
	V	双流区东升街道三强北路二段 88 号附锦绣华都号 53 栋-1 楼 20 号	双权 0371024	程正武	商业	-1 层（实际为地面 1 层）	68.59	12874	88.3
	VI	双流区东升街道三强北路二段 88 号附锦绣华都号 53 栋-1 楼 41 号	双权 0334261	程正武	车库	-1 层（实际为地面 1 层）	22.8	4496	10.25
	VII	双流区东升街道三强北路二段 88 号附锦绣华都号 53 栋-1 楼 43 号	双权 0334073	程正武	车库	-1 层（实际为地面 1 层）	22.8	4496	10.25
合计							359.88		426.04

（七）特别事项提醒：

1、应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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。

2、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

4、在估价报告使用期限或者评估结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

5、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

6、报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

成都九鼎房地产交易评估有限公司

法定代表人：余相

二〇二一年九月十五日

目录

一、估价师声明	5
二、估价假设和限制条件	6
三、估价结果报告	12
(一) 估价委托人	12
(二) 房地产估价机构	12
(三) 估价目的	12
(四) 估价对象	12
(五) 价值时点	24
(六) 价值类型	24
(七) 估价原则	25
(八) 估价依据	26
(九) 估价方法	28
(十) 估价结果	29
(十二) 实地查勘期	30
(十一) 注册房地产估价师	30
(十三) 估价作业期	30
四、附件	31
1、(2021)川0180执1540号《四川省简阳市人民法院司法评估委托书》	32
2、估价对象照片及所在区域位置示意图	34
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)》复印件	36
4、《房屋出租协议》、《调查笔录》复印件	54
5、《情况说明》复印件	54
6、可比实例位置图及外观照片	54
7、没有专业帮助并未依据相关专业意见说明	54
8、注册房地产估价师和估价机构的资格证复印件	58

一、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、注册房地产估价师签字：

注册房地产估价师	姓名	注册号	签名	签名日期
项目负责人	张国波	5120180083	 	2021.9.15
项目参与人	黄小彦	5120170046	 	2021.9.15

二、估价假设和限制条件

（一）本报告假设条件

1、一般假设

（1）在价值时点，估价委托人提供的估价对象房地产权属、估价所必需的反映估价对象状况的资料真实、合法、有效，估价对象符合国家相关法律法规房地产转让的有关规定。

（2）价值时点的房地产市场是公开、公平、自愿的均衡市场。

（3）估价对象能顺利进入司法处置程序。

（4）估价对象能合理正常使用公共附属设施设备。

（5）估价对象应保持价值时点时《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）》载明的用途继续使用，且为估价对象合法的最高最佳利用用途。

（6）我公司注册房地产估价师对估价对象的查勘仅限于估价对象在价值时点的外观和使用状况，无法对估价对象的隐蔽工程（地基、电气管线、供水管线等需要覆盖、掩盖的工程）、建筑结构质量等进行专业检测。注册房地产估价师对房屋安全、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，假定估价对象不存在房屋安全隐患及重大环境污染的情形。

（7）注册房地产估价师现场拍摄的估价对象实体照片内容系由辅拍公司代表（孙卓文）、权利人家属（程禹蒙）确定之评估范围的实体状况，本报

告设定其无遗漏和偏离。

(8) 估价委托人未能提供《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）》等相关资料原件，注册房地产估价师无法将估价委托人提供的复印件与原件进行核对，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的复印件与原件一致且是合法、真实、准确、完整的。

(9) 根据估价委托人提供的由德昌行物业锦绣华都服务中心出具的《情况说明》记载，截止 2021 年 7 月 2 日，估价对象 I-V 不欠物业费。本次评估注册房地产估价师未调查到估价对象 I-V 自 2021 年 7 月 2 日起至价值时点是否存在欠缴的税费、物业费、水电费、滞纳金等情况，亦未调查到估价对象 VI-VII 在价值时点是否存在欠缴的税费、物业费、水电费、滞纳金等情况，且简阳市人民法院未明确估价对象 I-VII 是否存在欠缴的税费、物业费、水电费、滞纳金等情况。本次评估假设估价对象 I-VII 不存在欠缴的税费、物业费、水电费、滞纳金等费用。

2、未定事项假设

无。

3、背离事实假设

根据估价委托人提供的《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）》记载，估价对象 I-V 存在抵押权、估价对象 VI-VII 不存在抵押权，估价对象 I-VII 均已被简阳市人民法院、成都市公安局双流区分局

查封。根据本次估价目的和《房地产估价规范》、《涉执房地产处置司法评估指导意见》（试行）相关规定，本次估价不考虑估价对象被查封、原有的担保物权和其他优先受偿权情况及强制变现等因素对估价对象市场价值的影响，并假设估价对象不存在查封情况、不存在担保物权和其他优先受偿权等。

4、不相一致假设

(1) 根据估价委托人提供的《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）》记载，估价对象I-VII位于东升街道三强北路二段88号附锦绣华都号53栋-1楼，据权利人家属（程禹蒙）、辅拍公司代表（孙卓文）介绍，估价对象实际楼层为地面1层，产权登记楼层与实际所在楼层不一致，本次根据估价对象的实际所在楼层1层进行评估。

(2) 根据估价委托人提供的《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）》记载，估价对象I-V登记地址分别为：东升街道三强北路二段88号附锦绣华都号53栋-1楼16号、17号、18号、19号、20号；据辅拍公司代表（孙卓文）、权利人家属（程禹蒙）带领注册房地产估价师实地查勘，估价对象I-V实际地址分别为：锦绣路78号、80号、82号、84号、86号。根据估价委托人提供的由德昌行物业锦绣华都服务中心出具的《情况说明》记载，53栋1楼商铺16号、17号、18号、19号、20号现为锦绣路78号、80号、82号、84号、86号，故本次评估以此为依据假设辅拍公司代表（孙卓文）、权利人家属（程禹蒙）带领注册房地产估价师实地查勘估价对象I-V

房地产（见本报告中“估价对象照片”）与《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）》界定房地产系同一房地产。

5、依据不足假设

根据估价委托人提供的《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）》记载，估价对象 VI-VII 登记地址分别为：东升街道三强北路二段 88 号附锦绣华都号 53 栋-1 楼 41 号、43 号；据辅拍公司代表（孙卓文）、权利人家属（程禹蒙）带领注册房地产估价师实地查勘时未见房号，本次评估经权利人家属（程禹蒙）确认并以此为依据假设实地查勘估价对象 VI-VII 房地产（见本报告中“估价对象照片”）与《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）》界定房地产系同一房地产。

（二）估价报告限制条件

1、估价对象的房屋建筑面积和房地产权属状况是根据估价委托人提供的《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）》复印件登记情况为依据，我们无法确保本报告估价对象的建筑面积和房地产权属状况与不动产登记部门所记载的上述内容有无差异，故本报告不能作为确定估价对象权属和面积的依据。

2、估价委托人提供的资料 and 陈述的情况直接影响我们的估价分析和结论，因此估价委托人应对提供资料和陈述情况的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责；注册房地产估价师对所收集资料的真实性、准确性负责。评估机构对评估结果的公正性、准确性负责。因估价委托人提供的资料和陈述的情况

失实造成评估结果有误的，评估机构和评估人员不承担相应责任。

3、估价对象 I-V 估价结果包括其房屋（含不可剥离的附属设施设备）及其分摊的建设用地使用权的价值，但不包含室内装修及可移动的家具家电等设施价值，该建设用地使用权、附属设施设备若与房屋剥离处置，本估价结果无效；

估价对象 VI-VII 估价结果包括其房屋（含不可剥离的附属设施设备及室内装修）及其分摊的建设用地使用权的价值，但不包含可移动的家具家电等设施价值，该建设用地使用权、附属设施设备及室内装修若与房屋剥离处置，本估价结果无效。

4、本报告使用期限为壹年（2021年09月15日至2022年09月14日）。若报告使用期限内，国家和地方政策、房地产市场或估价对象状况发生重大变化、本报告假设前提变化等，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

5、如发现本报告内的文字或数字因打印或其它原因出现误差时，请通知本公司进行更正。

6、本报告使用期限内，为确定之评估目的服务，不得用于其他目的。未经评估机构同意，本报告书的全部或部分内容不得向估价委托人和评估报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体。

7、本报告书应与估价对象的（2021）川0180执1540号《四川省简阳市人民法院司法评估委托书》及估价委托人提供的相关资料一并使用方才有效，评估机构仅对正确使用本报告者负责。

8、本报告书由“致估价委托人函”、“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。报告使用人应严格按照本估价报告全部完整地应用，我们不对任何割裂使用的应用行为负责。否则由此引起的后果与本公司和注册房地产估价师无关。本报告经法定代表人签章，注册房地产估价师签字，评估机构盖章并作为一个整体时有效。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：简阳市人民法院

(二) 房地产估价机构

名称：成都九鼎房地产交易评估有限公司

法定代表人：余相

住所：成都市青羊区西华门街 15-17 号 1 幢 1 单元 12 层

房地产评估资格等级：房地产评估国家壹级（川建房估备字[2019]0230 号）

有效期限：2019 年 07 月 08 日至 2022 年 07 月 08 日

土地评估执业范围：全国范围内从事土地评估业务

土地备案编号：2020510138

(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

1、估价对象范围与基本状况

(1) 估价对象范围

估价对象 I-V：程正武单独所有的位于成都市双流区东升街道三强北路二段 88 号附锦绣华都号 53 栋-1 楼 16-20 号建筑面积共计为 314.28 m²商业用房（含不可剥离附属设施设备）及其分摊的共计 171.88 m²国有出让商服用地使用权（应估价委托人要求，本次评估不包含室内装修及可移动的家具家电等设施）；

估价对象 VI-VII：程正武单独所有的位于成都市双流区东升街道三强北路二段 88 号附锦绣华都号 53 栋-1 楼 41、43 号建筑面积共计为 45.6 m²车库用房（含不可剥离附属设施设备及室内装修）及其分摊的共计 24.94 m²国有出让城镇住宅用地使用权，但不包含可移动的家具家电等设施。

(2) 估价对象基本状况

估价对象 I-V：

基本 状况	名称	锦绣华都西区商业用房										
	坐落	成都市双流区东升街道三强北路二段 88 号附锦绣华都号 53 栋-1 楼 16-20 号 (实际查勘位置：成都市双流区锦绣路 78 号、80 号、82 号、84 号、86 号 1 层)										
	规模	土地面积	分摊共计 171.88 m ²			建筑面积	共计 314.28 m ²		其他	/		
	用途	规划用途	商服用地/商业用房				设计用途	/				
		登记用途	商服用地/商业用房				实际用途	商业用房				
	权属	土地所有权	国有土地	是			集体土地	/				
		土地使 用权	权利 种类	建设用 地使 用权	出让	是	划拨	/	租赁	否	宅基地使用权	/
作价出资入股					/	其他	/	土地承包经营权	/			
权利人	程正武											

估价对象 VI-VII：

基本 状况	名称	锦绣华都西区车库用房										
	坐落	成都市双流区东升街道三强北路二段 88 号附锦绣华都号 53 栋-1 楼 41、43 号 (实际查勘位置：未见房号，实际位于 1 层)										
	规模	土地面积	分摊共计 24.94 m ²			建筑面积	共计 45.6 m ²		其他	/		
	用途	规划用途	城镇住宅用地/车库				设计用途	/				
		登记用途	城镇住宅用地/车库				实际用途	车库				
	权属	土地所有权	国有土地	是			集体土地	/				
		土地使 用权	权利 种类	建设用 地使 用权	出让	是	划拨	/	租赁	否	宅基地使用权	/
作价出资入股					/	其他	/	土地承包经营权	/			
权利人	程正武											

2、估价对象实物状况描述

根据估价委托人提供的相关权属资料，经辅拍公司代表（孙卓文）、权

利人家属（程禹蒙）带领注册房地产估价师实地查勘，估价对象实物状况如下：

(1) 估价对象土地实物状况描述

估价对象	估价对象 I-V：锦绣华都西区商业用房	估价对象 VI-VII：锦绣华都西区车库用房
坐落	成都市双流区东升街道三强北路二段 88 号附锦绣华都号 53 栋-1 楼 16-20 号	成都市双流区东升街道三强北路二段 88 号附锦绣华都号 53 栋-1 楼 41、43 号
四至	根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象所在项目东北临锦绣路，西北临三强北路二段，西南临清泰路二段，东南临长顺路一段。	
土地使用权面积	分摊共计 171.88 m ²	共计 24.94 m ²
形状	所在宗地形状较规整，对规划使用无影响。	
土壤	无污染	
地形、地势及工程地质	估价对象所在宗地地势平坦，无影响建筑修建的不良地质和水文状况。	
开发程度	宗地外：“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气），宗地内：“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气及场地平整）。	

(2) 估价对象建筑物实物状况描述

估价对象	估价对象 I-V：锦绣华都西区商业用房	估价对象 VI-VII：锦绣华都西区车库用房
地址	成都市双流区东升街道三强北路二段 88 号附锦绣华都号 53 栋-1 楼 16-20 号	成都市双流区东升街道三强北路二段 88 号附锦绣华都号 53 栋-1 楼 41、43 号
建筑面积	共计 314.28 m ²	共计 45.6 m ²
建筑结构	钢混	钢混
规划用途	商业	车库
实际用途	商业	车库
建筑功能	商业用房功能，满足保温、隔热、通风、采光等功能。	车库功能，满足保温、隔热、通风等功能。
总层数	4	4
层高	约 3.3 米	约 2.8 米
空间布局	估价对象为临街商业布局，至价值时点，估价对象整体呈矩形，形状规则，便于利用，估价对象 I 临街宽约 3.1 米，进深约 9 米；估价对象 II-V 临街宽约 4 米，进深约 15.7 米。	地面车库布局，已分割为单个车库，呈矩形，宽约 3 米，长约 6.5 米。
装修情况	外墙墙砖，入户玻璃门，室内地面为地砖，墙面刷乳胶漆或贴墙纸、墙砖，天棚刷乳胶漆或石膏板吊顶。	外墙墙砖，入户卷帘门，室内地面为水泥地，墙面及天棚刷乳胶漆。
使用情况	至价值时点，估价对象 I-II 空置；估价对象 III-V 空置	由权利人家属作为车库使用。

	出租作为茶楼使用。
配套设施设备情况	水、电、视、讯、消防栓等设施。
工程质量	合格
建成时间	2005年
维护、保养情况及完损状况	维护、保养情况整体较好，基础稳固无沉降，墙面、地面、门窗等无破损。

3、估价对象不动产权益状况

(1) 不动产权益状况描述

① 土地所有权状况

估价对象系出让国有土地，所有权属国家。

② 土地利用现状

估价对象所在宗地于 2005 已建成“锦绣华都西区”商住小区，现正常使用。

③ 不动产权益登记状况描述

根据估价委托人提供的《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）》记载，估价对象房屋及土地登记信息如下：

估价对象 I:

查询申请信息

查询申请人	四川省简阳市人民法院（李玉宝）				
证件种类	人民法院执行公务证				
证件号	511802105				
房屋所有权人					
权利人	证件种类	证件号	不动产权证书号	房屋共有情况	登记时间
程正武	身份证	510122196711270033	双权 0402624	单独所有	2012/3/7
土地基本信息					
不动产单元号	510122001008GB00021W00000000				
权利类型	权利性质	土地用途	分摊土地面积 (m ²)	土地使用期限	
国有建设用地使用权	出让	商服用地	19.06	-2043/6/29	
房屋自然状况					
不动产单元号	510122001008GB00021F00050011				
房屋坐落	东升街道三强北路二段 88 号附锦绣华都号 53 栋-1 楼 16 号				

权利类型	房屋性质	房屋结构	规划用途	建筑面积 (m ²)			
/	普通	钢混	商业	34.85			
居住权登记信息							
无							
预告登记信息							
无							
抵押信息							
业务号	不动产登记证明号	被担保主债权数额 (最高债权数额) (万元)	债务履行期限 (债权确定期间)	抵押权人	抵押人	登记时间	状态
2017042822F00349	川 (2017) 双流区不动产证明第 0014541 号	480	2017-04-26 至 2020-04-25	成都农村商业银行股份有限公司双流支行	程正武	2017/5/3	有效
附记	/						
查封信息							
业务号	查封机关	查封文号	法律文书送达时间	状态			
2021052022F90097	简阳市人民法院	(2021) 川 0180 执 1540 号, (2021) 川 0180 执 1540 号	2021/5/20 10:09:57	现势			
2019050822F90008	成都市公安局双流区分局	成公双 (刑) 封通字 [2019] 010 号	2019/5/8 9:56:46	现势			
限制信息							
无							

估价对象 II:

查询申请信息					
查询申请人	四川省简阳市人民法院 (李玉宝)				
证件种类	人民法院执行公务证				
证件号	511802105				
房屋所有权人					
权利人	证件种类	证件号	不动产权证书号	房屋共有情况	登记时间
程正武	身份证	510122196711270033	双权 0402625	单独所有	2012/3/7
土地基本信息					
不动产单元号	510122001008GB00021W00000000				
权利类型	权利性质	土地用途	分摊土地面积 (m ²)	土地使用期限	

国有建设用地使用权		出让		商服用地		40.29		-2043/6/29	
房屋自然状况									
不动产单元号		510122001008GB00021F00050016							
房屋坐落		东升街道三强北路二段 88 号附锦绣华都号 53 栋-1 楼 17 号							
权利类型		房屋性质		房屋结构		规划用途		建筑面积 (m ²)	
/		普通		钢混		商业		73.66	
居住权登记信息									
无									
预告登记信息									
无									
抵押信息									
业务号	不动产登记证明号	被担保主债权数额 (最高债权数额) (万元)	债务履行期限 (债权确定期间)	抵押权人	抵押人	登记时间	状态		
2017042822F00349	川 (2017) 双流区不动产证明第 0014541 号	480	2017-04-26 至 2020-04-25	成都农村商业银行股份有限公司双流支行	程正武	2017/5/3	有效		
附记	/								
查封信息									
业务号	查封机关	查封文号	法律文书送达时间	状态					
2021070822F90169	四川省简阳市人民法院	(2021)川 0180 执 1540 号, (2021)川 0180 执 1540 号	2021/7/812:05:23	现势					
2019050822F90008	成都市公安局双流区分局	成公双 (刑) 封通通字 [2019]010 号	2019/5/8 9:56:46	现势					
限制信息									
无									

估价对象 III:

查询申请信息					
查询申请人	四川省简阳市人民法院 (李玉宝)				
证件种类	人民法院执行公务证				
证件号	511802105				
房屋所有权人					
权利人	证件种类	证件号	不动产权证书号	房屋共有情况	登记时间
程正武	身份证	510122196711270033	双权 0370870	单独所有	2011/8/17
土地基本信息					

不动产单元号		510122001008GB00021W00000000					
权利类型	权利性质	土地用途	分摊土地面积 (m ²)	土地使用期限			
国有建设用地使用权	出让	商服用地	37.51	-2043/6/29			
房屋自然状况							
不动产单元号		510122001008GB00021F00050022					
房屋坐落		东升街道三强北路二段 88 号附锦绣华都号 53 栋-1 楼 18 号					
权利类型	房屋性质	房屋结构	规划用途	建筑面积 (m ²)			
/	普通	钢混	商业	68.59			
居住权登记信息							
无							
预告登记信息							
无							
抵押信息							
业务号	不动产登记证明号	被担保主债权 数额(最高债权 数额)(万元)	债务履行期 限(债权确定 期间)	抵押权人	抵押人	登记时间	状态
2017042822F00349	川(2017)双流区不动产证明第0014541号	480	2017-04-26 至 2020-04-25	成都农村商业银行股份有限公司双流支行	程正武	2017/5/3	有效
附记	/						
查封信息							
业务号	查封机关	查封文号	法律文书送达时间	状态			
2019050822F90008	成都市公安局双流区分局	成公双(刑)封通通字[2019]010号	2019/5/8 9:56:46	现势			
2021052022F90065	简阳市人民法院	(2021)川0180执1540号, (2021)川0180执1540号	2021/5/209:53:30	现势			
限制信息							
无							

估价对象 IV:

查询申请信息					
查询申请人	四川省简阳市人民法院(李玉宝)				
证件种类	人民法院执行公务证				
证件号	511802105				
房屋所有权人					
权利人	证件种类	证件号	不动产权证书号	房屋共有情况	登记时间

程正武	身份证	510122196711270033	双权 0371085	单独所有	2011/8/18		
土地基本信息							
不动产单元号		510122001008GB00021W00000000					
权利类型	权利性质	土地用途	分摊土地面积 (m ²)	土地使用期限			
国有建设用地使用权	出让	商服用地	37.51	-2043/6/29			
房屋自然状况							
不动产单元号		510122001008GB00021F00050025					
房屋坐落		东升街道三强北路二段 88 号附锦绣华都号 53 栋-1 楼 19 号					
权利类型	房屋性质	房屋结构	规划用途	建筑面积 (m ²)			
/	普通	钢混	商业	68.59			
居住权登记信息							
无							
预告登记信息							
无							
抵押信息							
业务号	不动产登记证明号	被担保主债权数额 (最高债权数额) (万元)	债务履行期限 (债权确定期间)	抵押权人	抵押人	登记时间	状态
2017042822F00349	川 (2017) 双流区不动产证明第 0014541 号	480	2017-04-26 至 2020-04-25	成都农村商业银行股份有限公司双流支行	程正武	2017/5/3	有效
附记	/						
查封信息							
业务号	查封机关	查封文号	法律文书送达时间	状态			
2021052022F90048	简阳市人民法院	(2021)川 0180 执 1540 号, (2021)川 0180 执 1540 号	2021/5/209:43:53	现势			
2019050822F90008	成都市公安局双流区分局	成公双 (刑) 封通通字 [2019]010 号	2019/5/8 9:56:46	现势			
限制信息							
无							

估价对象 V:

查询申请信息	
查询申请人	四川省简阳市人民法院 (李玉宝)
证件种类	人民法院执行公务证
证件号	511802105

房屋所有权人							
权利人	证件种类	证件号	不动产权证书号	房屋共有情况	登记时间		
程正武	身份证	510122196711270033	双权 0371024	单独所有	2011/8/18		
土地基本信息							
不动产单元号		510122001008GB00021W00000000					
权利类型	权利性质	土地用途	分摊土地面积 (m ²)	土地使用期限			
国有建设用地使用权	出让	商服用地	37.51	-2043/6/29			
房屋自然状况							
不动产单元号		510122001008GB00021F00050029					
房屋坐落		东升街道三强北路二段 88 号附锦绣华都号 53 栋-1 楼 20 号					
权利类型	房屋性质	房屋结构	规划用途	建筑面积 (m ²)			
/	普通	钢混	商业	68.59			
居住权登记信息							
无							
预告登记信息							
无							
抵押信息							
业务号	不动产登记证明号	被担保主债权数额 (最高债权数额) (万元)	债务履行期限 (债权确定期间)	抵押权人	抵押人	登记时间	状态
2017042822F00349	川 (2017) 双流区不动产证明第 0014541 号	480	2017-04-26 至 2020-04-25	成都农村商业银行股份有限公司双流支行	程正武	2017/5/3	有效
附记	/						
查封信息							
业务号	查封机关	查封文号	法律文书送达时间	状态			
2021052022F90041	简阳市人民法院	(2021)川 0180 执 1540 号, (2021)川 0180 执 1540 号	2021/5/209:36:00	现势			
2019050822F90008	成都市公安局双流区分局	成公双 (刑) 封通通字 [2019]010 号	2019/5/8 9:56:46	现势			
限制信息							
无							

估价对象 VI:

查询申请信息	
查询申请人	四川省简阳市人民法院 (李玉宝)

证件种类	人民法院执行公务证				
证件号	511802105				
房屋所有权人					
权利人	证件种类	证件号	不动产权证书号	房屋共有情况	登记时间
程正武	身份证	510122196711270033	双权 0334261	单独所有	2011/1/6
土地基本信息					
不动产单元号	510122001008GB00021W00000000				
权利类型	权利性质	土地用途	分摊土地面积(m ²)	土地使用期限	
国有建设用地使用权	出让	城镇住宅用地	12.47	-2073/6/29	
房屋自然状况					
不动产单元号	510122001008GB00021F00050031				
房屋坐落	东升街道三强北路二段 88 号附锦绣华都号 53 栋-1 楼 41 号				
权利类型	房屋性质	房屋结构	规划用途	建筑面积(m ²)	
国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	普通	钢混	车库	22.80	
居住权登记信息					
无					
预告登记信息					
无					
抵押信息					
无					
查封信息					
业务号	查封机关	查封文号	法律文书送达时间	状态	
2021052022F90080	简阳市人民法院	(2021)川0180执1540号, (2021)川0180执1540号	2021/5/209:58:48	现势	
2019050822F90008	成都市公安局双流区分局	成公双(刑)封通通字[2019]010号	2019/5/8 9:56:46	现势	
限制信息					
无					

估价对象 VII:

查询申请信息					
查询申请人	四川省简阳市人民法院(李玉宝)				
证件种类	人民法院执行公务证				
证件号	511802105				
房屋所有权人					
权利人	证件种类	证件号	不动产权证书	房屋共有情况	登记时间

			号		
程正武	身份证	510122196711270033	双权 0334073	单独所有	2011/1/5
土地基本信息					
不动产单元号		510122001008GB00021W00000000			
权利类型	权利性质	土地用途	分摊土地面积 (m ²)	土地使用期限	
国有建设用地使用权	出让	城镇住宅用地	12.47	-2073/6/29	
房屋自然状况					
不动产单元号		510122001008GB00021F00050030			
房屋坐落		东升街道三强北路二段 88 号附锦绣华都号 53 栋-1 楼 43 号			
权利类型	房屋性质	房屋结构	规划用途	建筑面积 (m ²)	
/	普通	钢混	车库	22.80	
居住权登记信息					
无					
预告登记信息					
无					
抵押信息					
无					
查封信息					
业务号	查封机关	查封文号	法律文书送达时间	状态	
2021052022F90027	简阳市人民法院	(2021)川0180执1540号, (2021)川0180执1540号	2021/5/209:23:11	现势	
2019050822F90008	成都市公安局双流区分局	成公双(刑)封通通字[2019]010号	2019/5/8 9:56:46	现势	
限制信息					
无					

(2) 物业管理情况描述

估价对象由专业物业进行管理。

(3) 其他权益状况描述

用益物权设立情况	无地役权限制。
担保物权设立情况	根据估价委托人提供的《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)》复印件记载,至价值时点,估价对象 I-V 已设置抵押权,状态为有效,估价对象 VI-VII 不存在抵押权,估价对象 I-V 抵押详情见前述《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)》抵押信息。
查封等形式限制权	根据估价委托人提供的《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)》复印

利情况	件记载，估价对象已被简阳市人民法院、成都市公安局双流区分局查封，状态为现势，查封详情见前述《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）》查封登记内容。
租赁或占用情况	<p>根据估价委托人提供的《房屋出租协议》记载，估价对象 III-V 出租给李惠，租期从 2018 年 04 月 01 日至 2023 年 03 月 31 日止，年租金为壹拾贰万元，预交房屋 5000 元押金（保证金），合同到期退此款，房租暂定 4 年不变，第五年起租金随行就市，按当时市场房租规律递增房屋租金；根据估价委托人提供的《调查笔录》，承租人实际按月交付房租，至 2021 年 7 月 7 日止，估价对象房租已经交付至 8 月 3 日。</p> <p>据权利人家属（程禹蒙）介绍，至价值时点，估价对象 I-II 空置，估价对象 VI-VII 由权利人家属使用。</p>
拖欠税费情况	根据估价委托人提供的由德昌行物业锦绣华都服务中心出具的《情况说明》记载，截止 2021 年 7 月 2 日，估价对象 I-V 不欠物业费。本次评估注册房地产估价师未调查到估价对象 I-V 自 2021 年 7 月 2 日起至价值时点是否存在欠缴的税费、物业费、水电费、滞纳金等情况，亦未调查到估价对象 VI-VII 在价值时点是否存在欠缴的税费、物业费、水电费、滞纳金等情况，且简阳市人民法院未明确估价对象是否存在欠缴的税费、物业费、水电费、滞纳金等情况。
权属清晰情况	权属状况清晰。

4、区位状况描述

估价对象		锦绣华都西区商业用房及车库用房
位置	坐落及方位	成都市双流区东升街道三强北路二段 88 号附锦绣华都号 53 栋-1 楼 16-20 号、41 号、43 号，地处双流区东升街道城区。
	与相关场所的距离（商服繁华度、居住氛围）	距明城百货约 1.4 公里，区域内有较多住宅小区及临街商业用房，整体来看，区域商业繁华度及居住氛围较好。
	临街状况	临锦绣路
	昭示性	估价对象 I-V 视野较好，无绿化遮挡，昭示性较好。
	可及性	估价对象 I-V 与道路距离适中，可及性较好。
	朝向	估价对象 I-V 为东北朝向，估价对象 VI-VII 为西南朝向。
	所在楼层	-1 层（实际为地面 1 层）
交通条件	道路等级及路网条件	所处区域有藏卫路、石佛路、锦绣路、清泰路等市政主干道或支路，道路等级及路网密度较好，区域内道路纵横交错，道路通达情况较好。
	公共交通及对内交通状况	邻近公交站，区域内有 516 路、802 高峰大站快线、802 路、806 路、S37 路等多条公交线路通过，区域内交通条件较好。
	对外交通状况	距双流客运站约 2.2 公里、绕城高速约 5 公里、成都双流国际机场约 7 公里，对外交通较便捷。
	交通管制情况	无交通管制情况
	停车方便程度	区域内有地下和地面停车位，停车方便程度较好。
	交通收费情况	公交 2 元起。
外部	城市基础设施状况	所在区域内水、电、气、视、讯、路、宽带网等城市基础设施配套完善。

配套设施	公共服务设施	教育机构：双流中学、双流区实验小学等教育机构。 医疗机构：瑞璟医院门诊部、成都市双流区中医医院(老院区)等医疗机构。 金融机构：建设银行、工商银行、农业银行等各金融机构均在该区域设有营业网点或分理处。
周围环境和景观		自然环境：所在区域无明显污染，空气质量状况较好；周边社区环境较好。 人文环境：人口密度较大，全年龄段人口构成比例较均衡，收入及文化水平一般。区域治安状况良好。 景观：街头绿化。

(五) 价值时点

2021年09月09日，为本次评估实地查勘日。

(六) 价值类型

价值名称：市场价值

价值内涵：本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下于价值时点的市场价值，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。

1、用途：法定用途；

2、本次估价范围：估价对象 I-V 包括其房屋（含不可剥离的附属设施设备）及其分摊的建设用地使用权，但不包含室内装修及可移动的家具家电等设施；估价对象 VI-VII 包括其房屋（含不可剥离的附属设施设备及室内装修）及其分摊的建设用地使用权的价值，但不包含可移动的家具家电等设施价值。

3、本报告确定的价格为交易双方按相关法规的规定负担各自应负担税费下的价格；

4、本报告估价结果未考虑未来市场变化风险、不可抗力及短期强制处

分等因素对其价格的影响；

5、币种为人民币。

（七）估价原则

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

合法原则要求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。

合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、行政法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

3、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用是指法律上许可、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。

4、替代原则

替代原则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。

类似房地产是指与估价对象房地产的区位，用途、权利性质、规模、档次、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

5、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时的客观合理价格或价值。

估价通常仅是求取估价对象在某个特定时间上的价格，而且这个特定时间不是注册房地产估价师可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这个特定时间就是价值时点。

（八）估价依据

1、国家及地方相关法律、法规、文件

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》；
- （4）《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》；
- （5）《城市房地产转让管理规定》；
- （6）《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；
- （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）；

- (8) 《司法鉴定程序通则》；
- (9) 《四川省高级人民法院委托鉴定管理办法》；
- (10) 《四川省高级人民法院委托评估、拍卖、变卖管理办法》；
- (11) 《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）；
- (12) 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）。

2、房地产估价相关技术文件

- (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) 四川省住房和城乡建设厅关于印发《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）的通知（川建房发〔2011〕89号）；
- (4) 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）。

3、估价委托人提供的估价对象权属证明文件和其他有关资料：

- (1) (2021)川0180执1540号《四川省简阳市人民法院司法评估委托书》复印件；
- (2) 《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）》复印件；
- (3) 《房屋出租协议》、《调查笔录》复印件；
- (4) 《情况说明》复印件；

(5) 其他相关资料。

4、估价对象实地查勘记录；

5、本公司掌握和搜集的有关资料。

(九) 估价方法

1、估价技术路线与估价方法的选用

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选用应符合《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的有关规定。

根据本公司掌握的有关资料，同时结合估价对象的具体情况，采用收益法对估价对象 I-V 商业进行估价，采用比较法对估价对象 VI-VII 车库进行估价。

2、估价方法的定义

(1) 收益法的定义为：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价。

步骤：①选择具体估价方法；②测算收益期或持有期；③测算未来收益；④确定报酬率或资本化率、收益乘数；⑤计算收益价值。

收益法的基本公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

式中：V——收益价值（元或元/m²）；

A_i ——未来第 i 年的净收益（元或元/ m^2 ）；

Y_i ——未来第 i 年的报酬率（%）；

n ——收益期（年）。

(2) 比较法的定义为：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。

步骤：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立价格比较基础；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求出比较价值。

基本公式：比较价值=比较实例房地产的交易价格×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

历经上述评估程序和评估方法后，最后确定估价对象在价值时点 2021 年 09 月 09 日的评估价值为：

评估总价：人民币（小写）426.04 万元（佰元取整）；

人民币（大写）肆佰贰拾陆万零肆佰元整。

估价结果一览表

项目名称	估价对象	坐落	不动产权证书号	权利人	用途	所在楼层	建筑面积 (m^2)	评估单价 (元/ m^2)	评估总价 (万元、佰元取整)
成都市双流区东升街	I	双流区东升街道三强北路二段 88 号附锦绣华都号 53 栋-1 楼 16 号	双权 0402624	程正武	商业	-1 层（实际为地面 1 层）	34.85	13136	45.78

道三强 北路二 段88号 锦绣华 都西区 商业、车 库房地 产	II	双流区东升街道三强北路二段88号附锦绣华都号53栋-1楼17号	双权 0402625	程正武	商业	-1层(实际为地面1层)	73.66	12878	94.86
	III	双流区东升街道三强北路二段88号附锦绣华都号53栋-1楼18号	双权 0370870	程正武	商业	-1层(实际为地面1层)	68.59	12874	88.3
	IV	双流区东升街道三强北路二段88号附锦绣华都号53栋-1楼19号	双权 0371085	程正武	商业	-1层(实际为地面1层)	68.59	12874	88.3
	V	双流区东升街道三强北路二段88号附锦绣华都号53栋-1楼20号	双权 0371024	程正武	商业	-1层(实际为地面1层)	68.59	12874	88.3
	VI	双流区东升街道三强北路二段88号附锦绣华都号53栋-1楼41号	双权 0334261	程正武	车库	-1层(实际为地面1层)	22.8	4496	10.25
	VII	双流区东升街道三强北路二段88号附锦绣华都号53栋-1楼43号	双权 0334073	程正武	车库	-1层(实际为地面1层)	22.8	4496	10.25
	合计							359.88	105538

(十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师	姓名	注册号	签名	签名日期
项目负责人	张国波	5120180083		2021.9.15
项目参与人	黄小彦	5120170046		2021.9.15

(十二) 实地查勘期

于2021年09月09日进入现场，并于当日完成实地查勘。

(十三) 估价作业期

2021年09月09日至2021年09月15日

四、附件

- 1、(2021)川0180执1540号《四川省简阳市人民法院司法评估委托书》；
- 2、估价对象照片及所在区域位置示意图；
- 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)》复印件；
- 4、《房屋出租协议》、《调查笔录》复印件；
- 5、《情况说明》复印件；
- 6、可比实例位置图及外观照片；
- 7、没有专业帮助并未依据相关专业意见说明；
- 8、注册房地产估价师和估价机构的资格证复印件。

1、（2021）川 0180 执 1540 号《四川省简阳市人民法院司法评估委托书》

四川省简阳市人民法院
司法评估委托书

（2021）川 0180 执 1540 号

成都九鼎房地产交易评估有限公司：

我院在执行四川省成都市中级人民法院与程正武罚金、没收财产一案中，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》、最高人民法院《人民法院委托评估工作规范》、《四川省高级人民法院对外委托评估、变卖、拍卖管理办法》的相关规定，委托你公司对财产进行司法评估。请你机构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，加盖机构公章，并附评估人资格证书，机构证书等。不能在期内完成评估的，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：

1、程正武名下无牌照林肯牌轿车、川 A222VT 路虎牌汽车（发现 4）；程正武出资登记在陈红梅名下川 AA81M0 奔驰牌汽车；

2、程正武名下位于高新区天泰路 287 号 2 栋-1 楼 13 号【产权证号：监证 3521333】的车位；

3、程正武名下位于双流区东升街道三强北路二段 88 号

附锦绣华都号 53 栋-1 楼 16 号【产权证号：双权 0371023】、17 号【产权证号：双权 0371024】、18 号【双权 0370870】、19 号【产权证号：双权 0371085】、20 号【产权证号：双权 0371024】（现分别变更为 78 号、80 号、82 号、84 号、86 号）的商铺及 41 号【产权证号：双权 0334261】、43 号【产权证号：双权 0334073】的车位；

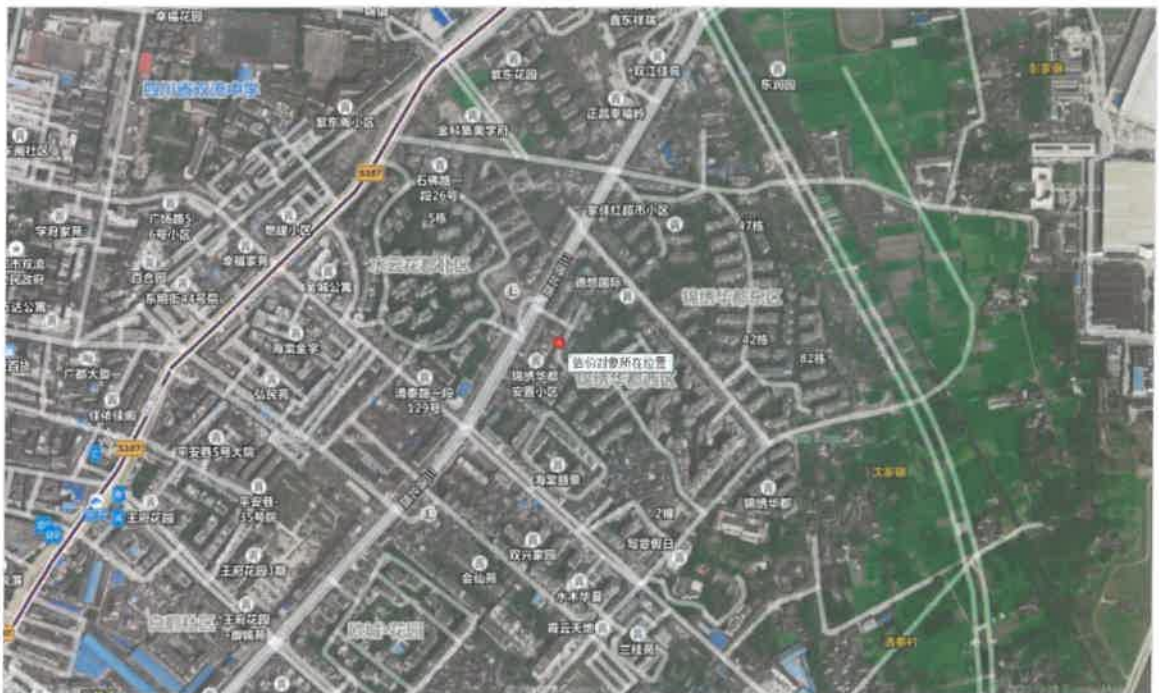
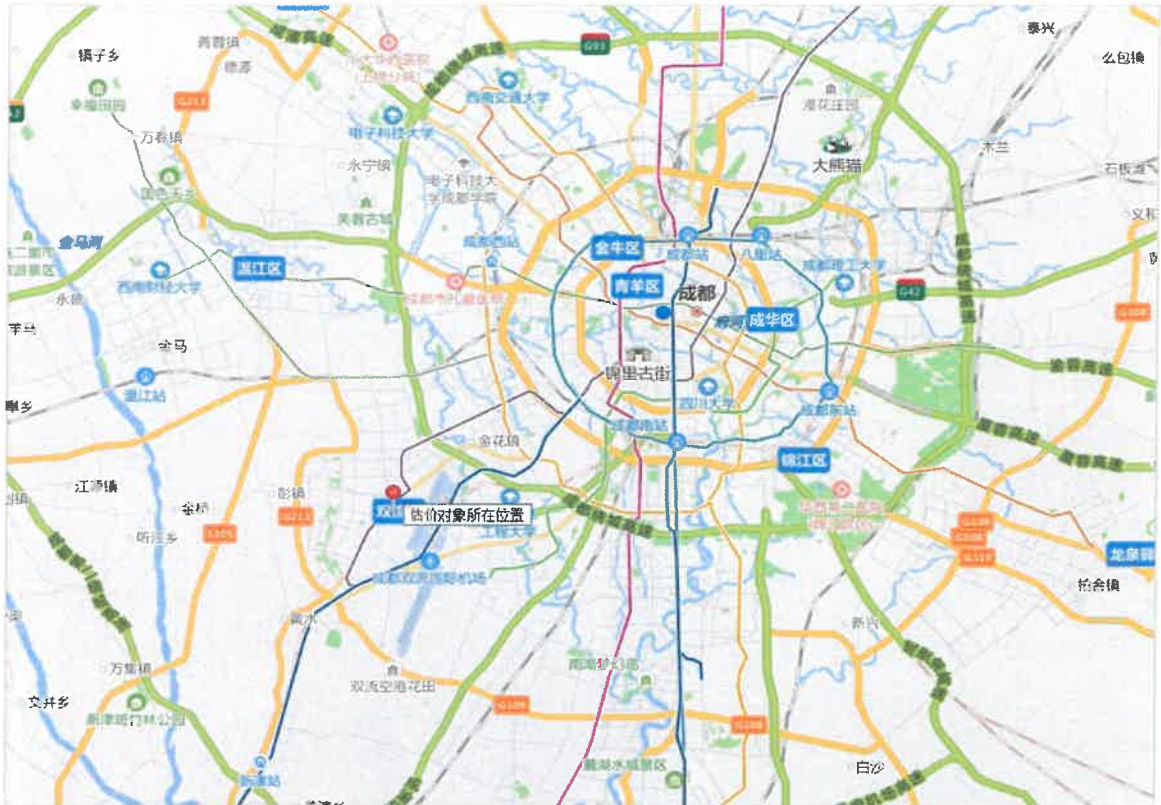
4、程正武名下位于成都市双流区胜利镇牧山大道二段（维也纳*森林别墅）900 栋 1 层 1 号【产权证号：双权 0203797】的房产。



二〇二一年九月三日

承 办 人：李建平 联系电话：26157717
本院地址：简阳市人民路 395 号

2、估价对象照片及所在区域位置示意图





◆估价对象临街状况



◆估价对象街道号



◆估价对象 I-V 外观



◆估价对象 I-II 室内状况



◆估价对象 I-II 室内状况



◆估价对象 I-II 室内状况



◆估价对象 III-V 室内状况



◆估价对象 III-V 室内状况



◆估价对象 III-V 室内状况



◆估价对象 III-V 室内状况



◆估价对象 VI-VII 外观



◆估价对象 VI-VII 室内状况



◆估价对象 VI-VII 室内状况



◆注册房地产估价师在现场

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）》复印件

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0358639

集体件号: JT20210716025

查询编号: 2107160102586

查询申请信息							
查询申请人		四川省简阳市人民法院(李玉宝)					
证件种类		人民法院执行公务证					
证件号		511802105					
房屋所有权人							
权利人	证件种类	证件号	不动产权证书号	房屋共有情况	登记时间		
程正武	身份证	510122196711270033	双权0402624	单独所有	2012/3/7		
土地基本信息							
不动产单元号		510122001008GB00021W00000000					
权利类型	权利性质	土地用途	分摊土地面积(m ²)	土地使用期限			
国有建设用地使用权	出让	商服用地	19.06	- 2043/6/29			
房屋自然状况							
不动产单元号		510122001008GB00021F00050011					
房地坐落		东升街道三强北路二段88号附楼锦华都号53栋-1楼16号					
权利类型	房屋性质	房屋结构	规划用途	建筑面积(m ²)			
/	普通	钢混	商业	34.85			
居住权登记信息							
无							
预告登记信息							
无							
抵押信息							
业务号	不动产登记证明号	被担保主债权数额(最高债权数额)(万元)	债务履行期限(债权确定期间)	抵押权人	抵押人	登记时间	状态
2017042822F00349	川(2017)双流区不动证明第0014541号	480	2017-04-26至2020-04-25	成都农村商业银行股份有限公司双流支行	程正武	2017/5/3	有效

打印人: 成都袁安晴

打印时间: 2021-7-16 14:23:30

附记 /					
查封登记					
业务号	查封机关	查封文号	法律文书送达时间	状态	
2021052022F90097	简阳市人民法院	(2021)川0180执1540号, (2021)川0180执1540号	2021/5/20 10:09:57	现势	
2019050822F90008	成都市公安局双流区分局	成公双(刑)封通字【2019】010号	2019/5/8 9:56:46	现势	
限制信息					
无					
变动记录					
业务号	权利人	登记类型	登记原因	登记时间	状态
2021052022F90097	/	查封	查封登记	2021/5/20	现势
2019050822F90008	/	查封	查封登记	2019/5/13	现势
2017042822F00349	成都农村商业银行股份有限公司双流支行	设立登记	国有建设用地及房屋一般抵押权设立登记	2017/5/3	有效
2017042622F00903	/	一般抵押	一般抵押权注销登记	2017/4/27	有效
抵0172353	成都农村商业银行股份有限公司双流永福分理处	一般抵押	一般抵押设立	2012/4/5	无效
权0358639	程正武	转移登记	购买商品	2012/3/7	有效
权0231483	成都市华兴住宅房地产开发有限公司	首次登记	商品房新建	2006/11/24	无效

查询范围：

成都市22个区(市)县(天府新区、高新区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区、龙泉驿区、青白江区、新都区、温江区、双流区、郫都区、简阳市、都江堰市、彭州市、邛崃市、崇州市、金堂县、新津区、大邑县、蒲江县)已办理不动产登记的不动产登记信息。

查询说明：

1. 查询时点：2021-07-16 14:19:50，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“查档核验”进行验证。
3. 查询方式：人工窗口查询。

打印人：成都袁安晴

打印时间：2021-7-16 14:23:30

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0358640

集体件号: JT20210716025

查询编号: 2107160102585

查询申请信息							
查询申请人		四川省简阳市人民法院(李玉宝)					
证件种类		人民法院执行公务证					
证件号		511802105					
房屋所有权人							
权利人	证件种类	证件号	不动产权证书号	房屋共有情况	登记时间		
程正武	身份证	510122196711270033	双权0402625	单独所有	2012/3/7		
土地基本信息							
不动产单元号		510122001008GB00021W00000000					
权利类型	权利性质	土地用途	分摊土地面积(m ²)	土地使用期限			
国有建设用地使用权	出让	商服用地	40.29	- 2043/6/29			
房屋自然状况							
不动产单元号		510122001008GB00021F00050016					
房地坐落		东升街道三强北路二段88号附锦绣华都号53栋-1楼17号					
权利类型	房屋性质	房屋结构	规划用途	建筑面积(m ²)			
/	普通	钢混	商业	73.66			
居住权登记信息							
无							
预告登记信息							
无							
抵押信息							
业务号	不动产登记证明号	被担保主债权数额(最高债权数额)(万元)	债务履行期限(债权确定期间)	抵押权人	抵押人	登记时间	状态
2017042822 F00349	川(2017)双流区 不动产证明第00145 41号	480	2017-04-26 至2020-04-2 5	成都农村商业银行股份有限 公司双流支行	程正武	2017/5/3	有效

打印人: 成都袁安晴

打印时间: 2021-7-16 14:23:24

附记	/				
查封登记					
业务号	查封机关	查封文号	法律文书送达时间	状态	
2021070822F90169	四川省简阳市人民法院	(2021)川0180执1540号, (2021)川0180执1540号	2021/7/8 12:05:23	现势	
2019050822F90008	成都市公安局双流区分局	成公双(刑)封通字【2019】010号	2019/5/8 9:56:46	现势	
限制信息					
无					
变动记录					
业务号	权利人	登记类型	登记原因	登记时间	状态
2021070822 F90169	/	查封	查封登记	2021/7/9	现势
2019050822 F90008	/	查封	查封登记	2019/5/13	现势
2017042822 F00349	成都农村商业银行 股份有限公司双流 支行	设立登记	国有建设用地及房屋一般抵 押权设立登记	2017/5/3	有效
2017042622 F00909	/	一般抵押	一般抵押权注销登记	2017/4/27	有效
抵0172347	成都农村商业银行 股份有限公司双流 永福分理处	一般抵押	一般抵押设立	2012/4/5	无效
权0358640	程正武	转移登记	购买商品房	2012/3/7	有效
权0231483	成都市华兴住宅房 地产开发有限公司	首次登记	商品房新建	2006/11/24	无效

查询范围:

成都市22个区(市)县(天府新区、高新区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区、龙泉驿区、青白江区、新都区、温江区、双流区、郫都区、简阳市、都江堰市、彭州市、邛崃市、崇州市、金堂县、新津区、大邑县、蒲江县)已办理不动产登记的不动产登记信息。

查询说明:

1. 查询时点: 2021-07-16 14:19:48, 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“查档核验”进行验证。
3. 查询方式: 人工窗口查询。

打印人: 成都袁安晴

打印时间: 2021-7-16 14:23:24

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0341844

案件号: JT20210716025

查询编号: 2107160102612

查询申请信息							
查询申请人	四川省简阳市人民法院(李玉宝)						
证件种类	人民法院执行公务证						
证件号	511802105						
房屋所有权人							
权利人	证件种类	证件号	不动产权证书号	房屋共有情况	登记时间		
程正武	身份证	510122196711270033	双权0370870	单独所有	2011/8/17		
土地基本信息							
不动产单元号	510122001008GB00021W00000000						
权利类型	权利性质	土地用途	分摊土地面积(m ²)	土地使用期限			
国有建设用地使用权	出让	商服用地	37.51	- 2043/6/29			
房屋自然状况							
不动产单元号	510122001008GB00021F00050022						
房地坐落	东升街道三强北路二段88号附锦绣华庭53栋-1楼18号						
权利类型	房屋性质	房屋结构	规划用途	建筑面积(m ²)			
/	普通	钢混	商业	68.59			
居住权登记信息							
无							
预告登记信息							
无							
抵押信息							
业务号	不动产登记证明号	被担保主债权数额(最高债权数额)(万元)	债务履行期限(债权确定期间)	抵押权人	抵押人	登记时间	状态
2017042822 F00349	川(2017)双流区 不动产证明第00145 41号	480	2017-04-26 至2020-04-2 5	成都农村商业银行股份有限 公司双流支行	程正武	2017/5/3	有效

打印人: 成都袁安晴

打印时间: 2021-7-16 14:43:43

附记	/				
查封登记					
业务号	查封机关	查封文号	法律文书送达时间	状态	
2019050822F90008	成都市公安局双流区分局	成公双(刑)封通通字【2019】010号	2019/5/8 9:56:46	现势	
2021052022F90065	简阳市人民法院	(2021)川0180执1540号. (2021)川0180执1540号	2021/5/20 9:53:30	现势	
限制信息					
无					
变动记录					
业务号	权利人	登记类型	登记原因	登记时间	状态
2021052022 F90065	/	查封	查封登记	2021/5/20	现势
2019050822 F90008	/	查封	查封登记	2019/5/13	现势
2017042822 F00349	成都农村商业银行 股份有限公司双流 支行	设立登记	国有建设用地上房屋一般抵 押权设立登记	2017/5/3	有效
2017042622 F00910	/	一般抵押	一般抵押权注销登记	2017/4/27	有效
抵0172359	成都农村商业银行 股份有限公司双流 永福分理处	一般抵押	一般抵押设立	2012/4/5	无效
权0341844	程正武	转移登记	购买商品	2011/8/17	有效
权0231483	成都市华兴住宅房 地产开发有限公司	首次登记	商品房新建	2006/11/24	无效

查询范围:

成都市22个区(市)县(天府新区、高新区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区、龙泉驿区、青白江区、新都区、温江区、双流区、郫都区、简阳市、都江堰市、彭州市、邛崃市、崇州市、金堂县、新津区、大邑县、蒲江县)已办理不动产登记的不动产登记信息。

查询说明:

1. 查询时点: 2021-07-16 14:19:47, 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“查档核验”进行验证。
3. 查询方式: 人工窗口查询。

打印人: 成都袁安晴

打印时间: 2021-7-16 14:43:43

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0341964

集体件号: JT20210716025

查询编号: 2107160102611

查询申请信息							
查询申请人	四川省简阳市人民法院(李玉宝)						
证件种类	人民法院执行公务证						
证件号	511802105						
房屋所有权人							
权利人	证件种类	证件号	不动产权证书号	房屋共有情况	登记时间		
程正武	身份证	510122196711270033	双权0371085	单独所有	2011/8/18		
土地基本信息							
不动产单元号	510122001008GB00021W00000000						
权利类型	权利性质	土地用途	分摊土地面积(m ²)	土地使用期限			
国有建设用地使用权	出让	商服用地	37.51	- 2043/6/29			
房屋自然状况							
不动产单元号	510122001008GB00021F00050025						
房地坐落	东升街道三强北路二段88号附锦绣华都号53栋-1楼19号						
权利类型	房屋性质	房屋结构	规划用途	建筑面积(m ²)			
/	普通	钢混	商业	68.59			
居住权登记信息							
无							
预告登记信息							
无							
抵押信息							
业务号	不动产登记证明号	被担保主债权数额(最高债权数额)(万元)	债务履行期限(债权确定期间)	抵押权人	抵押人	登记时间	状态
2017042822 F00349	川(2017)双流区 不动产证明第00145 41号	480	2017-04-26 至2020-04-2 5	成都农村商业银行股份有限 公司双流支行	程正武	2017/5/3	有效

打印人: 成都袁安晴

打印时间: 2021-7-16 14:43:37

附记	/				
查封登记					
业务号	查封机关	查封文号	法律文书送达时间	状态	
2021052022F90048	简阳市人民法院	(2021)川0180执1540号, (2021)川0180执1540号	2021/5/20 9:43:53	现势	
2019050822F90008	成都市公安局双流区分局	成公双(刑)封通通字【2019】010号	2019/5/8 9:56:46	现势	
限制信息					
无					
登记记录					
业务号	权利人	登记类型	登记原因	登记时间	状态
2021052022F90048	/	查封	查封登记	2021/5/20	现势
2019050822F90008	/	查封	查封登记	2019/5/13	现势
2017042822F00349	成都农村商业银行股份有限公司双流支行	设立登记	国有建设用地及房屋一般抵押权设立登记	2017/5/3	有效
2017042622F00912	/	一般抵押	一般抵押权注销登记	2017/4/27	有效
抵0172349	成都农村商业银行股份有限公司双流永福分理处	一般抵押	一般抵押设立	2012/4/5	无效
权0341964	程正式	转移登记	购买商品住房	2011/8/18	有效
权0231483	成都市华兴住宅房地产开发有限公司	首次登记	商品房新建	2006/11/24	无效

查询范围:

成都市22个区(市)县(天府新区、高新区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区、龙泉驿区、青白江区、新都区、温江区、双流区、郫都区、简阳市、都江堰市、彭州市、邛崃市、崇州市、金堂县、新津区、大邑县、蒲江县)已办理不动产登记的不不动产登记信息。

查询说明:

1. 查询时点: 2021-07-16 14:19:45, 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“查档核验”进行验证。
3. 查询方式: 人工窗口查询。

打印人: 成都袁安晴

打印时间: 2021-7-16 14:43:37

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0341934

集体件号: JT20210716025

查询编号: 2107160102610

查询申请信息							
查询申请人	四川省简阳市人民法院(李玉宝)						
证件种类	人民法院执行公务证						
证件号	511802105						
房屋所有权人							
权利人	证件种类	证件号	不动产权证书号	房屋共有情况	登记时间		
程正式	身份证	510122196711270033	双权0371024	单独所有	2011/8/18		
土地基本信息							
不动产单元号	510122001008GB00021W00000000						
权利类型	权利性质	土地用途	分摊土地面积(m ²)	土地使用期限			
国有建设用地使用权	出让	商服用地	37.51	- 2043/6/29			
房屋自然状况							
不动产单元号	510122001008GB00021F00050029						
房地坐落	东升街道三强北路二段88号附锦绣华都号53栋-1楼20号						
权利类型	房屋性质	房屋结构	规划用途	建筑面积(m ²)			
/	普通	钢混	商业	68.59			
居住权登记信息							
无							
预告登记信息							
无							
抵押信息							
业务号	不动产登记证明号	被担保主债权数额(最高债权数额)(万元)	债务履行期限(债权确定期间)	抵押权人	抵押人	登记时间	状态
2017042822 F00349	川(2017)双流区 不动产证明第00145 41号	480	2017-04-26 至2020-04-2 5	成都农村商业银行股份有限 公司双流支行	程正式	2017/5/3	有效

打印人: 成都袁安晴

打印时间: 2021-7-16 14:36:40

附记	/				
查封登记					
业务号	查封机关	查封文号	法律文书送达时间	状态	
2021052022F90041	简阳市人民法院	(2021)川0180执1540号, (2021)川0180执1540号	2021/5/20 9:36:00	现势	
2019050822F90008	成都市公安局双流区分局	成公双(刑)封通通字【2019】010号	2019/5/8 9:56:46	现势	
限制信息					
无					
变动记录					
业务号	权利人	登记类型	登记原因	登记时间	状态
2021052022F90041	/	查封	查封登记	2021/5/20	现势
2019050822F90008	/	查封	查封登记	2019/5/13	现势
2017042822F00349	成都农村商业银行股份有限公司双流支行	设立登记	国有建设用地及房屋一般抵押权设立登记	2017/5/3	有效
2017042622F00913	/	一般抵押	一般抵押权注销登记	2017/4/27	有效
抵0172355	成都农村商业银行股份有限公司双流永福分理处	一般抵押	一般抵押设立	2012/4/5	无效
权0341934	程正式	转移登记	购买商品	2011/8/18	有效
权0231483	成都市华兴住宅房地产开发有限公司	首次登记	商品房新建	2006/11/24	无效

查询范围:

成都市22个区(市)县(天府新区、高新区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区、龙泉驿区、青白江区、新都区、温江区、双流区、郫都区、简阳市、都江堰市、彭州市、邛崃市、崇州市、金堂县、新津区、大邑县、蒲江县)已办理不动产登记的不动产登记信息。

查询说明:

1. 查询时点: 2021-07-16 14:19:43, 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“查档核验”进行验证。
3. 查询方式: 人工窗口查询。

打印人: 成都袁安晴

打印时间: 2021-7-16 14:36:40

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0323696

集体件号: JT20210716025

查询编号: 2107160102608

查询申请信息					
查询申请人	四川省简阳市人民法院(李玉宝)				
证件种类	人民法院执行公务证				
证件号	511802105				
房屋所有权人					
权利人	证件种类	证件号	不动产权证书号	房屋共有情况	登记时间
程正武	身份证	510122196711270033	双权0334261	单独所有	2011/1/6
土地基本信息					
不动产单元号	510122001008GB00021W00000000				
权利类型	权利性质	土地用途	分摊土地面积(m ²)	土地使用期限	
国有建设用地使用权	出让	城镇住宅用地	12.47	- 2073/6/29	
房屋自然状况					
不动产单元号	510122001008GB00021F00050031				
房地坐落	东升街道三强北路二段88号附锦绣华都号53栋-1楼41号				
权利类型	房屋性质	房屋结构	规划用途	建筑面积(m ²)	
国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	普通	钢混	车库	22.80	
居住权登记信息					
无					
预告登记信息					
无					
抵押信息					
无					
查封登记					
业务号	查封机关	查封文号	法律文书送达时间	状态	

打印人: 成都袁安晴

打印时间: 2021-7-16 14:36:29

2021052022F90080	简阳市人民法院	(2021)川0180执1540号, (2021)川0180执1540号	2021/5/20 9:58:48	现势	
2019050822F90008	成都市公安局双流区分局	成公双(刑)封通通字【2019】010号	2019/5/8 9:56:46	现势	
限制信息					
无					
变动记录					
业务号	权利人	登记类型	登记原因	登记时间	状态
2021052022F90080	/	查封	查封登记	2021/5/20	现势
2019050822F90008	/	查封	查封登记	2019/5/13	现势
权0323696	程正武	转移登记	购买商品房	2011/1/6	有效
权0231483	成都市华兴住宅房地产开发有限公司	首次登记	商品房新建	2006/11/24	无效

查询范围:

成都市22个区(市)县(天府新区、高新区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区、龙泉驿区、青白江区、新都区、温江区、双流区、郫都区、简阳市、都江堰市、彭州市、邛崃市、崇州市、金堂县、新津区、大邑县、蒲江县)已办理不动产登记的不动产登记信息。

查询说明:

1. 查询时点: 2021-07-16 14:19:40, 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“查档核验”进行验证。
3. 查询方式: 人工窗口查询。

打印人: 成都袁安晴

打印时间: 2021-7-16 14:36:29

第2页/共2页

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0323623

集体件号: JT20210716025

查询编号: 2107160102609

查询申请信息					
查询申请人		四川省简阳市人民法院(李玉宝)			
证件种类		人民法院执行公务证			
证件号		511802105			
房屋所有权人					
权利人	证件种类	证件号	不动产权证书号	房屋共有情况	登记时间
程正武	身份证	510122196711270033	双权0334073	单独所有	2011/1/5
土地基本信息					
不动产单元号		510122001008GB00021W00000000			
权利类型	权利性质	土地用途	分摊土地面积(m ²)	土地使用期限	
国有建设用地使用权	出让	城镇住宅用地	12.47	- 2073/6/29	
房屋自然状况					
不动产单元号		510122001008GB00021F00050030			
房地坐落		东升街道三强北路二段88号附锦绣华都号53栋-1楼43号			
权利类型	房屋性质	房屋结构	规划用途	建筑面积(m ²)	
/	普通	钢混	车库	22.80	
居住权登记信息					
无					
抵押登记信息					
无					
查封信息					
无					
查封登记					
业务号	查封机关	查封文号	法律文书送达时间	状态	
2021052022F90027	简阳市人民法院	(2021)川0180执1540号,(2021)川0180执1540号	2021/5/20 9:23:11	现势	

打印人: 成都袁安晴

打印时间: 2021-7-16 14:36:35

第1页 / 共2页

2019050822F90008		成都市公安局双流区分局	成公双(刑)封通通字【2019】010号	2019/5/8 9:56:46	现势
限制信息					
无					
变动记录					
业务号	权利人	登记类型	登记原因	登记时间	状态
2021052022F90027	/	查封	查封登记	2021/5/20	现势
2019050822F90008	/	查封	查封登记	2019/5/13	现势
权0323623	程正武	转移登记	购买商品房	2011/1/5	有效
权0231483	成都市华兴住宅房地产开发有限公司	首次登记	商品房新建	2006/11/24	无效

查询范围：

成都市22个区(市)县(天府新区、高新区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区、龙泉驿区、青白江区、新都区、温江区、双流区、郫都区、简阳市、都江堰市、彭州市、邛崃市、崇州市、金堂县、新津区、大邑县、蒲江县)已办理不动产登记的不动产登记信息。

查询说明：

1. 查询时点：2021-07-16 14:19:41，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“查档核验”进行验证。
3. 查询方式：人工窗口查询。

打印人：成都袁安晴

打印时间：2021-7-16 14:36:35

第2页/共2页

4、《房屋出租协议》、《调查笔录》复印件

房屋出租协议

出租方姓名：程正武 身份证号：510122195711270033 (简称甲方)

承租方姓名：李惠 身份证号：1511128197706053724 (简称乙方)

甲方同意将位于锦绣华都锦绣路 82、84、86 号 商铺出租给乙方使用，经甲、乙双方共同协商达成以下协议：

一、租房从 2018 年 04 月 01 日起至 2023 年 03 月 31 日止。

二、该房出租的使用性质为商业用房，年租金为壹拾贰万元，预交房屋 5000 元押金(保证金)，合同到期退此款，三间共计 207 m²。乙方向甲方的付款方式为：合同签订前一次性交清一年房租，以后每年提前 1 月前交清全年房租，房租暂定 4 年不变，第五年起租金随行就市，按当时市场房租规律递增房屋租金。

三、乙方不得擅自改变租用房屋的使用性质，更不能擅自改变房屋的结构，必须爱护房内设施，如有损坏应及时维修，否则照价赔偿。经甲方同意乙方可以转租，转让他人使用，该房只限做茶楼使用。

四、在本协议期内，甲方不得干涉乙方的经营权，不得任意收回房屋或转租他人，更不得提高房租或终止协议，乙方租用期间退房时，乙方不能拆除装修，只可带走可移动物品。

五、乙方必须按时交纳房租，否则甲方有权采取措施收回房屋，由此造成的损失由乙方承担。

六、乙方必须遵守当地暂住区域内的各项规章制度，办理各种相关证件。按时交纳水、电、气、收视电话、物业管理等费用。乙方退房时结清水、电、气、电话、物业管理等费用后及屋内设施无损，并保证完好运行能使用，同时保洁房屋后移交。乙方的民事纠纷均自行负责，与甲方无关。

七、若乙方在本协议期满后需继续租此房，应提前壹月与甲方商议(在同等条件下，乙方有优先租赁权)。

八、甲方在本协议期满后需收回此房，应提前壹月与乙方商议。

九、甲、乙双方在协议期内，均不得违约，如甲方违约则按该房年租金的两倍及搬家所造成的损失，作违约赔偿。乙方违约应赔偿相应的违约金。

十、如果拆迁此房乙方无条件搬出，所交甲方房租按未天数甲方退还乙方。

十一、本协议一式二份，甲、乙双方各执一份。从签字之日起生效，到期自行作废。

备注：

甲方签字：程正武 地址：锦绣华都锦绣路 82、84、86 号 联系电话：

乙方签字：李惠 地址：锦绣华都锦绣路 82、84、86 号 联系电话：

2018 年 4 月 1 日

李惠

2021.7.2

调查笔录

时间：2021年7月2日10时50分

地点：双流区东升街道银都路二段88号锦绣华都紫薇荣楼

调查人：钟卫 邱丽全 记录人：邱丽全

被调查人：李惠，女，51128197706053724，18982233981，系紫薇荣楼经营者。
程丽全

执：我们是简阳市人民法院执行局工作人员（出示证件），关于【案号：（2021）川0180执1560号】蜀金·设收设行一案，今天我们向你（或单位）调查被执行人程正斌的房产所有权及租赁情况，请你配合并如实回答，听清楚没有？

被调查人：清登号

执：该房屋有无权属登记，有无共有人，是否进行抵押？有无依据？

及财产性质（用途）是什么？

被调查人：程：16、17号商铺是我们自用，堆放杂物，18、19、20号商铺租给李惠经营紫薇荣楼，41、42号是地面（1楼）车库，我们在自用。

18、19、20号商铺
执：该房屋目前是否空置？是你所有的还是租赁的？如租赁，有无相关合同或其他手续来证明？有无物业、水、电、气欠费的情况？

被调查人：李：最早签订的合同，我租用的锦绣华都53栋的17、18、19号商铺，但实际使用是18、19、20号商铺，现在门牌号已经变更为锦绣华都银都路82、84、86号商铺，我们是2018年4月1日租赁的，租期5年，有房屋出租协议，3间商铺年租金12万，按月交付，已经交到8月3日，不欠任何费用。

18、19、20号商铺
执：该房屋建筑内部有无昂贵的装饰装修（例如：中央空调和地暖，或其他昂贵的装修设备？）

被调查人：这三间商铺租赁时是框架（清水房），后面我租赁后就把它装成荣楼了，大概在2010、2012年租赁的，两年就要翻新。

执：该房屋建筑内部及外部结构有无改变、街道名称和门牌号码是否变更？有无其他瑕疵情况？

1

李惠

程丽全

被调查人：内部结构我们做成包间和大厅子。门牌号现在是锦隆路82.84.86号子。以前是53栋18、19、20号。夏天暴雨时墙体要渗水。

执：接下来法院会按照司法流程，依法处置该房产，按照最高人民法院《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》需要进行议价、定向询价、网络询价、传统评估等定价程序。你看你选择哪种？参考价出来后我们会以参考价的70%起拍，若一拍流拍后按起拍价降价20%进入二拍，二拍若流拍，按二拍流拍价进行变卖，我们将会在网上进行公开拍卖，请你自行关注。如若你作为承租人，且在抵押或查封前签订租赁合同，依法享有优先购买权，并及时向法院申请优先购买权；若你的租赁在抵押或查封后签订，该租赁不能对抗本案申请人，无优先购买权（若财产没有抵押情况，依据财产查封时间判定）。法院拍卖该房屋后如果你竞买未成，你要配合法院移交腾退，只能搬离未在评估拍卖范围内的该房屋内可移动的家具家电，不能破坏地面设施设备和装饰装修，在新的买受人签订成交确认书15日内腾空房屋并移交本院，听明白了吗？

被调查人：查：我们是在2010、2012年就签订了租赁合同。后面因为变更了门牌号，又重新签订了（在2018年时）租赁合同。我后续向法院申请优先购买权。若我竞买成功，请法院维护我的合同租赁期。

执：限你们十日内向本庭提供优先购买权的反维护租赁合同的申请及相关资料。本庭会进行审查，审查若不符合条件，你们要积极配合法院腾退房屋。如有损失另行主张权利。今天你们（2021）11080执154号公告（联合调查、腾退通知公告）

被调查人：内容张贴并送达给你们，是否清楚？

查：清楚了。希望法院在拍卖时，可以对这个茶楼单独整体拍卖。这样可以利于经营。我愿意配合法院移交腾退。

执：请核对笔录无误后，签字并按手印。

李嘉

程嘉莉

钟工
邱明合

2021年7月2日

5、《情况说明》复印件

情况说明

简阳市人民法院：

位于双流区东升街道三强北路二段 88 号锦绣华都西区 53 栋 4 单元 1 楼 2 号业主程正武：53 栋 1 楼商铺 16 号、17 号、18 号、19 号、20 号现为锦绣路 78 号、80 号、82 号、84 号、86 号业主情况未登记。负一楼 41 号车位未卖；负一楼 43 号车位现业主为杨文贵 71 栋 5 单元 1101 号，联系电话：13348968917。53 栋 1 楼锦绣路 78 号、80 号、82 号、84 号、86 号商铺截止 2021 年 7 月 2 日不欠物业费。锦绣华都西区 53 栋 4 单元 1 楼 2 号业主程正武截止 2021 年 6 月 30 日欠物业费 1096 元。

特此说明！

物业联系电话：62155876

锦绣华都德昌行物业服务中心

2021 年 7 月 2 日

情况说明

我院在执行四川省成都市中级人民法院与程正武、唐毅、程正勋、程明宪、许学刚、韩中林、贾红良、牟斌、杨建、陈红梅、唐成兵、胡茜罚金、没收财产系列案中，委托你单位对该案财产进行评估。关于涉案财产中有租赁情况的，对查封之前有租赁应当考虑租赁情况，对查封之后有租赁的不考虑租赁情况。

批

2021.9.15

2021年9月15日

6、可比实例位置图及外观照片

估价对象 VI-VII



可比实例 A



可比实例 B



可比实例 C

7、没有专业帮助并未依据相关专业意见说明

我公司注册房地产估价师黄小彦（注册号：5120170046）、估价师助理胡杰于 2021 年 09 月 09 日对估价对象进行了实地查勘，并于 2021 年 09 月 15 日完成估价作业，期间没有接受专业帮助并未依据相关专业意见。

8、注册房地产估价师和估价机构的资格证复印件

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.

姓名 / Full name: 张国波
 性别 / Sex: 男
 身份证件号码 / ID No.: 511025199002172711
 注册号 / Registration No.: 5120180083
 执业机构 / Employer: 成都九鼎房地产交易评估有限公司
 有效期至 / Date of expiry: 2024-6-22
 持证人签名 / Bearer's signature: [Signature]

发证机关: 中华人民共和国住房和城乡建设部

本复印件仅限于九鼎司鉴(2021)0078号

简阳市人民法院 使用

签字:

本复印件再次复印无效

2021年09月15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.

姓名 / Full name: 黄小燕
 性别 / Sex: 女
 身份证件号码 / ID No.: 513030199107191321
 注册号 / Registration No.: 5120170046
 执业机构 / Employer: 成都九鼎房地产交易评估有限公司
 有效期至 / Date of expiry: 2023-7-2
 持证人签名 / Bearer's signature: [Signature]

发证机关: 中华人民共和国住房和城乡建设部



本复印件仅限于九鼎司鉴（2021）0078号
 简阳市人民法院 使用
 本复印件再次复印无效 2021年09月15日

