



资阳市雁江区人民法院

四川大成(2022)房字第 09005 号



如需获取成果电子版，请扫描上方二维码

资阳市雁江区车苑小区 A 区十六号楼
二单元六楼一处住宅用房及六号楼 1 层
一处其它用房房地产市场价值评估



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：资阳市雁江区人民法院执行案件涉及位于资阳市雁江区车苑小区A区十六号楼二单元六楼一处住宅用房及六号楼1层一处其它用房房地产市场价值评估

估价报告编号：四川大成(2022)房字第 09005 号

估价委托人：资阳市雁江区人民法院

房地产估价机构：四川大成房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：何 强 注册号：5120210064

周 燕 注册号：5120070067

估价报告出具日期：2022年9月5日



致估价委托人函

资阳市雁江区人民法院：

受贵院的委托〔（2022）川 2002 执 1535 号〕，我公司遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照国家规定的技术标准和程序，结合估价对象的权益状况及所在区域市场状况，对估价对象在价值时点的市场价值进行了专业分析、测算和判断，完成了估价对象的市场价值评估工作。

一、估价对象：钟国春所有的位于资阳市雁江区车苑小区 A 区十六号楼二单元六楼一处住宅用房及六号楼 1 层一处其它用房房地产（含建筑物、附着在建筑物上与其功能相匹配且不可移动的装饰装修、设施设备及分摊的土地使用权，其建筑面积合计 142.98 平方米），估价对象具体评估范围和登记状况详见表 1。

二、估价目的：为资阳市雁江区人民法院执行资阳农村商业银行股份有限公司与钟国春、蒋力成 借款合同纠纷一案中确定估价对象处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

三、价值时点：2022 年 7 月 14 日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法

六、估价结果：估价对象在满足本报告“估价的假设和限制条件”及“价值类型”条件下的市场价值估价结果（详见表 1）如下：

评估总面积：142.98 平方米

评估总价：55.03 万元

总价大写：伍拾伍万零叁佰圆整

币 种：人民币





表 1

估价结果一览表

序号	权证号	权利人	房屋坐落	规划用途	总层数	所在层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	川(2019)资阳市本级不动产权第0007297号	钟国春	资阳市雁江区车苑小区A区十六号楼二单元六楼	住宅	7	6	123.58	4000	49.43
2	川(2019)资阳市本级不动产权第0007298号	钟国春	资阳市雁江区车苑小区A区六号楼1层	其它	7	1	19.4	/	5.6
合计							142.98	/	55.03

特别提示:

1. 估价结果包含估价对象建筑物、附着在建筑物上与其功能相匹配且不可移动的室内装饰装修和设施设备以及分摊的土地使用权价值, 不包含家电、家具等可移动物品价值。
2. 根据估价对象所在区域司法拍卖惯例, 财产处置费用(如评估费、拍卖费、诉讼费用、律师费等费用)一般在司法拍卖结束后根据实际发生费用从财产处置价款中扣除。故本次评估结果未扣除相关财产处置费用, 提请相关当事人关注此事项。
3. 本次评估我们未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人可能不自愿配合交付等因素对评估结果的不利影响, 在此提请报告使用者注意此事项。
4. 本次《委托书》及《不动产权证书》等资料记载估价对象地址为“资阳市雁江区车苑小区A区十六号楼二单元六楼”、“资阳市雁江区车苑小区A区六号楼一层”, 未记载其具体房号, 经相关当事人及估价委托人指认确定, 住宅具体位置为“6层11号”; 其它房地产无编号, 本次评估根据估价委托人提供的《关于同意评估涉案房产同户型房产的回函》结合申请执行人房贷时所指认的车库位置确认估价对象位置, 并假设与产权登记地址为同一地址, 在此提请报告使用者注意。
5. 本次评估由于产权人未配合开门, 估价人员及相关当事人未入户, 无法得知其装修状况, 本次根据估价委托人提供的《关于同意评估涉案房产同户型房产的回函》参照估价对象同户型房地产、按简单装修进行评估, 在此提请报告使用者注意。
6. 估价结果单价精确到十元位, 总价精确到百元位, 币种为人民币。

估价的具体情况及相关专业意见, 请见附后的估价报告。



四川大成房地产土地评估有限公司

法定代表人: 徐涛

2022年9月5日



目 录

估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	5
一、估价的假设	5
二、估价报告使用限制条件	6
三、需要特别说明事项	8
估价结果报告.....	10
一、估价委托人	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、价值时点	14
六、价值类型	15
七、估价原则	15
八、估价依据	16
九、估价方法	18
十、估价结果	20
十一、注册房地产估价师	22
十二、实地查勘期	22
十三、估价作业期	22
附件.....	23
1、 《资阳市雁江区人民法院委托书》（复印件）	
2、 估价对象位置示意图	
3、 估价对象实地查勘情况和相关照片	
4、 估价对象《不动产权证书》（复印件）	
5、 估价对象《不动产权及其他事项登记信息》（复印件）	
6、 《房产登记信息查询情况说明》《房产抵押信息查询情况说明》《房产查封信息查询情况说明》（复印件）	
7、 估价对象《房地产平面图》《宗地图》（复印件）	
8、 《关于同意评估涉案房产同户型房产的回函》（复印件）	
9、 专业帮助情况和相关专业意见	
10、 估价机构营业执照（复印件）	
11、 估价机构备案证书（复印件）	
12、 估价人员资格证书（复印件）	

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实、准确和完整的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。


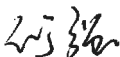


2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》和《四川省住房和城乡建设厅房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》等房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、参与本估价项目的专职房地产估价师具备相关专业知识和相应的房地产市场分析能力。

6、参与本次估价的注册房地产估价师

注册房地产估价师姓名	注册证书号	签名	签名日期
何 强	 5120210064		2022年9月5日
周 燕	 5120070067		2022年9月5日



估价的假设和限制条件

一、估价的假设

(一)一般性假设

1、估价委托人提供了《资阳市雁江区人民法院委托书》及估价对象的《不动产权证书》《不动产权及其他事项登记信息》（复印件）《关于同意评估涉案房产同户型房产的回函》等相关资料，我公司估价人员对估价对象的上述资料记载事项进行了必要的核查验证。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性的情况下，本次评估假定上述资料合法、真实、准确。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、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，本次评估假定估价对象的实际建筑面积与《不动产权证书》记载建筑面积一致。

4、估价人员实地查勘的房屋与估价对象《不动产权证书》登记房屋及房地产管理部门的相应登记簿中记载房屋为同一房屋，具有唯一性。

5、本次评估，估价委托人未明确，我们亦未调查到估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（包含税收、物业费、水电气费等及其滞纳金）情况，故本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

6、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) 房地产交易符合国家相关法律、法规规定，能够自由在市场上交易；
- (2) 交易双方是自愿进行交易，交易目的是追求自身利益的最大化；
- (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) 不存在特殊买者的附加出价。

(6) 交易双方负担各应负担的税费。

7、估价对象为所在建筑物的一部分，假设估价对象享有公共部位的通行权及水、电等共用设施的使用权。

(二) 未定事项假设

本次评估因产权人不配合，无法进入估价对象室内进行查勘，估价人员对楼栋同户型房屋进行了查勘，通过与估价委托人沟通并取得回函后，本次评估假设估价对象内部未进行明显的内部结构改变、可按登记用途持续有效使用，以估价对象内部装修为简装为前提进行评估。

(三) 背离事实假设

根据《房产登记信息查询情况说明》《房产抵押信息查询情况说明》《房产查封信息查询情况说明》，估价对象于价值时点涉及抵押担保和司法查封，因抵押担保和司法查封将随估价对象的处置而消灭或解除，基于本次评估目的，本次估价未考虑估价对象抵押担保和司法查封的影响，设定估价对象权利状况完整、无他项权利限制。

(四) 不相一致假设

本次估价对象2产权登记规划用途为其它，未明确具体用途，经估价人员现场查勘及估价委托人确认其实际用途为车库，两者不完全一致，基于本次评估目的，本次评估假设估价对象2的用途为其它（车库），并以此为前提进行评估。

(五) 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本报告无依据不足假设。

二、估价报告使用限制条件



1、本报告估价结论仅作为资阳市雁江区人民法院执行资阳农村商业银行股份有限公司与钟国春、蒋力成 借款合同纠纷一案中确定估价对象处置参考价提供参考依据，若用于其他用途本报告估价结果无效。估价结论不等同于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。

2、报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。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。

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

4、本报告估价结果包含估价对象的房屋（含建筑物、附着在建筑物上与其功能相匹配且不可移动的装饰装修、设施设备）及分摊的土地使用权的市场价值，不包含家电、家具等可移动物品价值。

5、本报告应在确定的使用期限内使用，即自本报告出具日起一年内（自 2022 年 9 月 5 日至 2023 年 9 月 4 日）有效，超过估价报告使用期限使用估价报告的，相关责任由使用者承担。在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

6、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、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。

7、本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本估价报告中的部分内容，所导致可能发生的损失，本估价机构不承担责任。



8、本估价报告原件加盖本机构鲜章和在本机构注册的房地产估价师签名方为有效，复印件以及缺乏鲜章、签名件无效。若使用缺乏本机构鲜章、签名件的估价报告，自负所产生的一切法律后果，本估价机构及估价人员不负任何责任。

9、本报告正文与附件仅供估价委托人及相关当事人本次评估目的使用，除按规定送给政府管理部门作审查之用外，本报告的全部或部分内容未经我们书面同意，不得载于任何文件、公告及声明，也不得在任何公开媒体上发表或引用其全部、部分内容。

三、需要特别说明事项

1、本次估价范围以估价委托人提供的《资阳市雁江区人民法院委托书》为准，估价对象房屋的基本信息以《不动产权证书》为准。

2、估价委托人未书面明确财产处置费用是否从财产处置价款中扣除，根据估价人员对当地涉执司法处置费用的调查，当地交易惯例财产处置费用一般从财产处置价款中扣除，结合估价委托人介绍，本次处置费用也按惯例从处置价款中扣除，故本次评估结果未将上述费用扣除，特此说明。

3、本估价报告是在价值时点和本次估价目的下，设定估价对象在保持现有使用状态以及未改变房屋结构、使用用途等情况下的估价结论。如估价对象的面积、用途、使用状态、权益状况以及估价目的、价值时点、房地产政策重大调整、市场供需状况等影响房地产价格的因素发生变化，本估价报告的估价结果应作相应调整。

4、本次评估，由估价委托人及我公司估价人员对估价对象进行了实地查勘，本报告的实地查勘记录已由实地查勘的人员和在场委托人签名，我公司估价人员对估价对象实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但估价人员对估价对象的查勘，仅限于估价对象的外观和使用状况。若估价对象存在需进行专业检测的内部缺陷，在估价委托人提供相关资料验证后，本次报告评估值应作相应的调整。



5、报告使用者应合理使用本报告结果，在运用本估价报告时应符合“估价的假设和限制条件”所载明内容的要求，仅限于在报告应用有效期内、符合价值类型及报告明示的估价目的，逾期使用、不符“估价的假设和限制条件”或用于非估价目的，我公司和估价人员均不承担任何责任。

6、报告使用者使用报告过程中如发现本报告内的文字、数字因校印或其他原因出现误差时，请通知本估价机构进行更正。

7、本估价报告由四川大成房地产土地评估有限公司负责解释。



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：资阳市雁江区人民法院

联系人：龙飞

联系电话：15378669106

二、房地产估价机构

机构名称：四川大成房地产土地评估有限公司

办公地址：四川省成都市高新区天府大道北段 1700 号环球中心 W 区 7W4 层

（原办公地址为：成都市青羊区西华门街 17 号天府中心 16F）

法定代表人：徐涛

备案等级：壹 级

备案证书编号：川建房估备字[2019]0235 号

备案证书有效期：2016 年 10 月 12 日至 2022 年 10 月 12 日

三、估价目的

为资阳市雁江区人民法院执行资阳农村商业银行股份有限公司与钟国春、蒋力成借款合同纠纷一案中确定估价对象处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象权益状况

1、估价对象范围及产权登记状况

本报告估价对象为位于资阳市雁江区车苑小区 A 区十六号楼二单元六楼一处住宅用房及六号楼 1 层一处其它用房房地产，包含建筑物、附着在建筑物上与其功能相匹



配且不可移动的装饰装修、设施设备及分摊的土地使用权，建筑面积合计 142.98 平方米。估价对象产权登记状况详见下表：

表 2-1 估价对象《不动产权证书》一览表

项目	具体内容	
权证号	川（2019）资阳市本级不动产权第 0007297 号	川（2019）资阳市本级不动产权第 0007298 号
权利人	钟国春	钟国春
共有情况	单独所有	单独所有
坐落	资阳市雁江区车苑小区 A 区十六号楼二单元六楼	资阳市雁江区车苑小区 A 区六号楼 1 层
不动产单元号	512002002002GB00061F00160002	512002002002GB00061F00011000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅	城镇住宅用地/其它
面积	共有宗地面积：37767.56 m ² /房屋建筑面积：123.58 m ²	共有宗地面积：37767.56 m ² /房屋建筑面积：19.4 m ²
使用期限	2001 年 09 月 03 日起至 2031 年 09 月 02 日止	2001 年 09 月 03 日起至 2031 年 09 月 02 日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积：26.12 m ² 共有土地面积：37767.56 m ² 专有建筑面积：110.12 m ² ，分摊建筑面积：13.46 m ² 房屋结构：混合结构 房屋总层数：7，房屋所在层：6 房屋竣工时间：2002 年 06 月 09 日	分摊土地使用权面积：3.52 m ² 共有土地面积：37767.56 m ² 专有建筑面积：18.36 m ² ，分摊建筑面积：1.04 m ² 房屋结构：混合结构 房屋总层数：7，房屋所在层：1 房屋竣工时间：2002 年 06 月 09 日
附记	有，详见附件	有，详见附件

表 2-2 估价对象《房产登记信息查询情况说明》一览表

权利人	钟国春				共有方式	单独所有			
证件类型	身份证				证件号码	511026197503140264			
不动产权证书号	川（2019）资阳市本级不动产权第 0007297 号/川（2019）资阳市本级不动产权第 0007298 号				登记时间	2019-02-28			
不动产单元号	512002002002GB00061F00160002/ 512002002002GB00061F00011000				分摊土地面积	26.12/3.52			
产别	私有房产				房屋性质	市场化商品房			
房屋座落	资阳市雁江区车苑小区 A 区十六号楼二单元六楼/资阳市雁江区车苑小区 A 区六号楼 1 层				房屋数	3			
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	规划用途	房屋状态	宗地状态	
16	/	混合结构	6	7	123.58	住宅	居住权未登记，现房已抵押，现房已查封 未关	地上房屋已抵押 85 起，正在抵押 0 起	
6	/	混合结构	1	7	19.4	其它	联期房，现房无异议，未限制	未查封 无异议	
宗地代码		512002002002GB00061			宗地面积	37767.56			
权利类型		国有建设用地使用权			权利性质	出让			
土地用途		起始时间			终止时间				
城镇住宅用地		/			2021-09-02				
批发零售用地		/			2021-09-02				



表 2-3 估价对象《房产抵押信息查询情况说明》一览表

抵押权人	资阳市农村商业银行股份有限公司新场支行				抵押人	钟国春		
不动产权证明号	川(2019)资阳市本级不动产权证明第0004586号/川(2019)资阳市本级不动产权证明第0003202号				抵押方式	一般抵押		
不动产权证号	川(2019)资阳市本级不动产权第0007297号/川(2019)资阳市本级不动产权第0007298号				债权数额	330000元/50000元		
债权履行起止日期	2019-03-05至2020-03-04/2020-02-26至2022-02-25				登记时间	2019-03-07/2020-02-27		
房屋座落	资阳市雁江区车苑小区A区十六号楼二单元六楼/资阳市雁江区车苑小区A区六号楼1层				房屋数	3		
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	规划用途	房屋状态	宗地状态
16	/	混合结构	6	7	123.58	住宅	现房已抵押,现房已查封未关联期房	地上房屋已抵押37起,正在抵押0起未查封无异议
6	/	混合结构	1	7	19.4	其它		
宗地代码	512002002002GB00061				宗地面积	37767.56		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权				权利性质	出让		
土地用途	起始时间				终止时间			
城镇住宅用地	/				2021-09-02			
批发零售用地	/				2021-09-02			

表 2-4 估价对象《房产查封信息查询情况说明》一览表

权利人名称	钟国春	不动产权证号	川(2019)资阳市本级不动产权第0007297号/川(2019)资阳市本级不动产权第0007298号	
房屋坐落	资阳市雁江区车苑小区A区十六号楼二单元六楼/资阳市雁江区车苑小区A区六号楼1层			
查封机关	查封文号	查封起始时间	查封类型	轮候顺序
资阳市雁江区人民法院	协助执行通知书:(2021)川2002执2800号;裁定书:(2021)川2002执2800号	2021-09-14	查封	0

2、估价对象权益状况及他项权利状况

估价对象为资阳市雁江区人民法院执行资阳农村商业银行股份有限公司与钟国春、蒋力成 借款合同纠纷一案时涉及的标的物,据估价人员调查了解,估价对象除涉及抵押、司法查封外,无其他他项权利限制。结合估价目的,本次评估设定估价对象无他项权利限制。



(二) 估价对象实物状况

1、土地实物状况

据估价人员实地查勘，估价对象及所在项目的土地实物状况如下表：

表 3 估价对象土地实物状况一览表

项目	具体内容
土地座落	资阳市雁江区车苑小区 A 区
土地使用权人	钟国春
用途	住宅、其它
分摊土地使用权面积 (m ²)	合计 29.64 m ²
项目实勘四至	估价对象土地属于分摊用地，四至不能准确确定，所在项目东至滨河西路二段，南至区 间道路，西至麻柳街，北至晨风路
形 状	估价对象属于分摊土地，形状无法确定，估价对象所在宗地形状基本规则
地形条件	地形基本平坦
地质条件	地质条件一般
基础设施条件及土地平整程度	所在项目宗地通供水、通排水、通电、通气、通讯、通路及场地平整
规划限制条件	无
土地利用状况	作为估价对象所在项目占地使用

2、建筑物实物状况

据估价人员实地查勘，估价对象位于资阳市雁江区滨江西路二段 159 号，所在项目名称为“车苑名居 A 区”，所在建筑物建成于 2002 年，为 7 层混合结构，估价对象 1 位于该小区 16 号楼第 6 层 11 号，估价对象 2 经估价委托人及相关当事人确认具体位置为该小区 6 号楼面向四单元入口左侧第一间。其所在建筑物的实物状况如下表：

表 4 估价对象建筑物实物情况一览表

项目	具体内容		
项目名称	车苑名居 A 区		
序号	估价对象 1	估价对象 2	
座落	车苑小区 A 区十六号楼二单元六楼	车苑小区 A 区六号楼 1 层	
建成年代	2002 年	2002 年	
建筑物基本情 况	建筑结构	混合	混合
	房屋类型	住宅	车库
	总层数	7	7
	所在楼层	6	1
	层户数	一梯（楼梯）两户	一梯（楼梯）两户
	外墙装饰	墙砖	墙砖
	地基及墙面	地基无不均匀沉降，墙面无裂缝现象	地基无不均匀沉降，墙面无裂缝现象
	垂直交通	1 步梯	1 步梯
	层高	/	约 3 米
所在建筑物基础 设施	通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路	通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路	
装修状 况	门	未能进入室内，无法得知装修状况	未能进入室内，无法得知装修状况
	窗		
	地面		
	内墙		



建筑物完损状况	天棚		
	地基及墙面	地基无不均匀下降，墙面无裂缝现象	地基无不均匀下降，墙面无裂缝现象
	主体结构	尚未发现主体结构受损	尚未发现主体结构受损
其他个别条件（估价对象1）	配套设施设备	基础设施条件基本完善	基础设施条件基本完善
	个别景观及采光	个别景观一般，采光一般	/
	空间布局	平层，3室2厅2卫	
	临街状态	位于小区内部，不临街	
	楼间距	楼间距适中	
	物业管理	有物业管理，管理一般	
成新率	六-七成新		
其他个别条件（估价对象2）	车位位置条件	/	位于所在楼栋第1层
	配套物业档次		中档
	地面停车设施		所在项目有部分露天停车位，露天停车位较少
	车位形状		规则
	人员出入便利度		人员出入车库较方便
	新旧程度		六-七成新
估价对象房屋使用状况		作为住宅使用	作为车库使用

（三）估价对象区位状况

据估价人员实地调查，估价对象的主要区位状况如下：

表 5 估价对象区位状况一览表

项目	具体内容	
位置	估价对象均位于资阳市雁江区滨江西路二段 159 号的“车苑名居 A 区”，该小区东面紧邻滨江西路二段，距离资阳市雁江区人民政府约 5.6 公里，估价对象位于所在小区 16 号楼及 6 号楼，6 号楼位于 16 号楼西侧。	
购物条件	估价对象所在区域主要分布有龙汇购物广场、永辉超市、世纪购物中心等大型商服设施分布及家乐福、蜀玥多好超市等临街底商及农贸市场。	
交通条件	区域 100 米内分布有 3 路、4 路、8 路公交车路线通过并设有站点。	
基础设施	区域内道路有滨江西路二段、晨风路、麻柳街、十字路等城市混合型道路及区间道路。	
公共配套设施	基础教育设施	区域内设施条件完善，通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯。
	医疗设施	区域布局有资阳雁江七小、雁江八小、雁江六中、资阳中学等中小学校。
环境状况	自然环境	区域布局有资阳市第一人民医院（新区医院）、资阳市人民医院、资阳市雁江区人民医院等医疗设施分布。
	人文环境	自然环境一般。
	厌恶设施	人文环境一般。
	无	

五、价值时点

根据《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》以及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》条款规定，“房地产司法鉴定评估的估价时点原则上为评估委托之日或完成估价对象现场查勘之日”、“人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点”，本次评估估价委托人并未书面明确价值时点，我们以完成估价对象现场查勘之日为准。即估价人员于 2022 年 7 月 14 日完成了估价对象的实地查勘，故本报告价值时点确定为实地查勘日 2022 年 7 月 14 日。



六、价值类型

1、本报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。

2、市场价值是经适当营销后，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。

3、本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据独立、客观、公正、合法等原则确定的，在 2022 年 7 月 14 日的市场价值，该价值内涵还包括：

(1) 估价结果包含估价对象房屋（建筑物、附着在建筑物上与其功能相匹配且不可移动的装饰装修、设施设备）及分摊的土地使用权的市场价值。

(2) 权利状况：设定为无他项权利限制。

(3) 用途：住宅及其他用途房地产。

(4) 估价对象 1 房地产基础设施条件达到通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气，估价对象 2 房地产基础设施条件达到通电、通讯、通路。

七、估价原则

根据《房地产估价规范》，结合本次评估目的和估价对象实际状况，本报告遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和估价人员站在中立的立场上，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

房地产估价必须以房地产的合法使用、合法处分为前提估价。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。遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为哪种状况的房地产来估价。



3、价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是依据估价目的确定的估价对象在某一特定时间（价值时点）的价值或价格的原则。由于房地产市场具有动态变化的特性，对于同一估价对象，随着时间变化，其价格亦可能发生升降。某一宗房地产的价格水平总是与某一价值时点对应的，所以，我们应根据项目的特点及估价委托人的具体情况，合理确定一个价值时点。

4、替代原则

替代原则是要求估价结果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的原则。房地产价格遵循替代规律，某宗房地产的价格受同类型具有替代可能的类似房地产价格所牵制，有相同使用价值、有替代可能的类似房地产之间会相互影响和竞争，使其在同等条件下的价值趋于一致或价格偏差在合理范围内。

5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则是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。最高最佳利用是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。

总之，在估价过程中，以国家及地方的有关法律、法规为依据，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确，严格保守在估价过程中知悉的相关当事人的秘密。

八、估价依据

（一）国家及地方相关法律、法规、规章及文件

1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

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 32 号，2019 年 8 月 26 日修订通过，2020 年 1 月 1 日起施行）；



- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，2019年8月26日修订通过，2020年1月1日起施行）；
- 4、《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，自2016年12月1日起施行）；
- 5、《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》（中华人民共和国国务院令第55号，自1990年5月17日起施行，中华人民共和国国务院令第732号于2020年11月29日公布修订版）；
- 6、《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，自2018年9月1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，自2018年12月10日起施行）；
- 8、《四川省住房和城乡建设厅房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》（川建房发[2011]89号，自2011年3月30日起施行）；
- 9、《四川省高级人民法院 四川省住房和城乡建设厅关于规范房地产司法鉴定评估工作的通知》（川高法[2011]99号）；
- 10、《中房学关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（自2021年9月1日起施行）；
- 11、其他相关法律、法规、规章及文件。

（二）房地产估价相关技术标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 3、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 4、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》。



（三）估价委托人提供的与估价对象有关的资料

- 1、《资阳市雁江区人民法院委托书》〔（2022）川2002执1535号〕；
- 2、《不动产权证书》（复印件）；
- 3、《不动产权及其他事项登记信息》（复印件）；
- 4、《关于同意评估涉案房产同户型房产的回函》。

（四）估价人员搜集到的资料

1、估价对象《房产登记信息查询情况说明》《房产抵押信息查询情况说明》《房产查封信息查询情况说明》

2、估价对象《房地产平面图》《宗地图》

（五）房地产实地查勘记录表

（六）本公司掌握和搜集的有关估价对象资料及市场调查资料

九、估价方法

（一）估价方法的介绍

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。

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。该方法适用于同类房地产数量较多，经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

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。该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

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。成本法适用于估价对象可假定为



独立的开发项目进行重新开发的房地产以及房地产市场不够活跃或同类房地产交易较少、且没有经济收入或潜在经济收入，难以采用比较法和收益法估价的房地产。

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。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。

（二）估价方法的选择依据

估价对象为已建成可正常使用的房屋，且目前为最高最佳利用状态，不宜进行重新开发建设，故假设开发法不适用；估价对象作为住宅和其它（车库）房地产，其价值高低取决于市场供求关系，而非成本累加，且估价对象属整栋建筑的一部分，不能作为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故成本法不适用；估价对象所在区域住宅和其它用途房地产虽然出租实例较多，有租金等经济收入，但其租金回报低，无法体现房屋的真实价值，不宜采用收益法；目前估价对象所在区域住宅及其它（车库）用途房地产市场较为活跃，交易实例较多，比较法所需的各项资料较易收集，因此，我们采用比较法进行测算。

（三）简要测算过程

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，其基本计算公式：

$$\text{估价对象的比较价值} = \text{可比实例房地产的价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{权益状况调整系数} \times \text{区位状况调整系数} \times \text{实物状况调整系数}$$

我们选取 3 个可比实例，通过各可比实例修正、调整后采取算数平均值得出估价对象的比较价值。



十、估价结果

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，在综合分析影响估价对象价值因素的基础上，选用比较法确定估价对象在价值时点满足本报告“估价的假设和限制条件”及“价值类型”条件下的市场价值如下：

评估总面积：142.98 平方米

评估总价：55.03 万元

总价大写：伍拾伍万零叁佰圆整

币 种：人民币





表 6 估价结果一览表


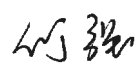


序号	权证号	权利人	房屋坐落	规划用途	总层数	所在层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	川(2019)资阳市本级不动产权第0007297号	钟国春	资阳市雁江区车苑小区A区十六号楼二单元六楼	住宅	7	6	123.58	4000	49.43
2	川(2019)资阳市本级不动产权第0007298号	钟国春	资阳市雁江区车苑小区A区六号楼1层	其它	7	1	19.4	/	5.6
合计							142.98	/	55.03

特别提示:

1. 估价结果包含估价对象建筑物、附着在建筑物上与其功能相匹配且不可移动的室内装饰装修和设施设备以及分摊的土地使用权价值, 不包含家电、家具等可移动物品价值。
2. 根据估价对象所在区域司法拍卖惯例, 财产处置费用(如评估费、拍卖费、诉讼费用、律师费等费用)一般在司法拍卖结束后根据实际发生费用从财产处置价款中扣除。故本次评估结果未扣除相关财产处置费用, 提请相关当事人关注此事项。
3. 本次评估我们未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人可能不自愿配合交付等因素对评估结果的不利影响, 在此提请报告使用者注意此事项。
4. 本次《委托书》及《不动产权证书》等资料记载估价对象地址为“资阳市雁江区车苑小区A区十六号楼二单元六楼”、“资阳市雁江区车苑小区A区六号楼一层”, 未记载其具体房号, 经相关当事人及估价委托人指认确定, 住宅具体位置为“6层11号”; 其它房地产无编号, 本次评估根据估价委托人提供的《关于同意评估涉案房产同户型房产的回函》结合申请执行人房贷时所指认的车库位置确认估价对象位置, 并假设与产权登记地址为同一地址, 在此提请报告使用者注意。
5. 本次评估由于产权人未配合开门, 估价人员及相关当事人未入户, 无法得知其装修状况, 本次根据估价委托人提供的《关于同意评估涉案房产同户型房产的回函》参照估价对象同户型房地产、按简单装修进行评估, 在此提请报告使用者注意。
6. 估价结果单价精确到十元位, 总价精确到百元位, 币种为人民币。



十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师姓名	注册证书号	签名	签名日期
何 强	5120210064 		2022年9月5日
周 燕	5120070067 		2022年9月5日

十二、实地查勘期

2022年7月14日

十三、估价作业期

2022年7月6日至2022年9月5日

四川大成房地产土地评估有限公司

2022年9月5日





附 件

- 一、《资阳市雁江区人民法院委托书》（复印件）
- 二、估价对象位置示意图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、估价对象《不动产权证书》（复印件）
- 五、估价对象《不动产权及其他事项登记信息》（复印件）
- 六、《房产登记信息查询情况说明》《房产抵押信息查询情况说明》《房产查封信息查询情况说明》（复印件）
- 七、估价对象《房地产平面图》《宗地图》（复印件）
- 八、《关于同意评估涉案房产同户型房产的回函》（复印件）
- 九、专业帮助情况和相关专业意见
- 十、估价机构营业执照（复印件）
- 十一、估价机构备案证书（复印件）
- 十二、估价人员资格证书（复印件）

资阳市雁江区人民法院 委托书

(2022)川2002执1535号

四川大成房地产土地评估有限公司：

我院在执行资阳农村商业银行股份有限公司与钟国春、蒋力成 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：

四川省资阳市雁江区车苑小区 A 区十六号楼二单元六楼一处住宅，四川省资阳市雁江区车苑小区 A 区六号楼 1 层一处其他用房。



估价对象位置示意图



估价对象所在方位



估价对象所在位置

估价对象实地查勘情况和相关照片



临街状况



小区入口



街道号



小区环境



估价对象 1 楼栋外观



估价对象 1 楼栋号



估价对象 1 单元门



估价对象 1 入户门（左侧 11 号）



估价对象 1 参考同户型房产内景



估价对象 1 楼栋号



估价对象 2 楼栋外观



估价对象 2 参考同户型房产内景

川 (2019) 资阳市本级 不动产权第 0007297 号

权利人	钟国春
共有情况	单独所有
坐落	资阳市雁江区车苑小区A区十六号楼二单元六楼
不动产单元号	512002 002002 GB00061 F00160002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋 (构筑物) 所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积: 37767.56m ² /房屋建筑面积: 123.58m ²
使用期限	2001年09月03日起至2031年09月02日止

分摊土地使用权面积: 26.12m²
 共有土地面积: 37767.56m²
 专有建筑面积: 110.12m², 分摊建筑面积: 13.46m²
 房屋结构: 混合结构
 房屋总层数: 7, 房屋所在层: 6
 房屋竣工时间: 2002年06月09日

权利其他状况

附 记

共有情况 单独所有

不动产权证号

川 (2019) 资阳市本级不动产权第0007297号

证件号

511026197503140264

权利人

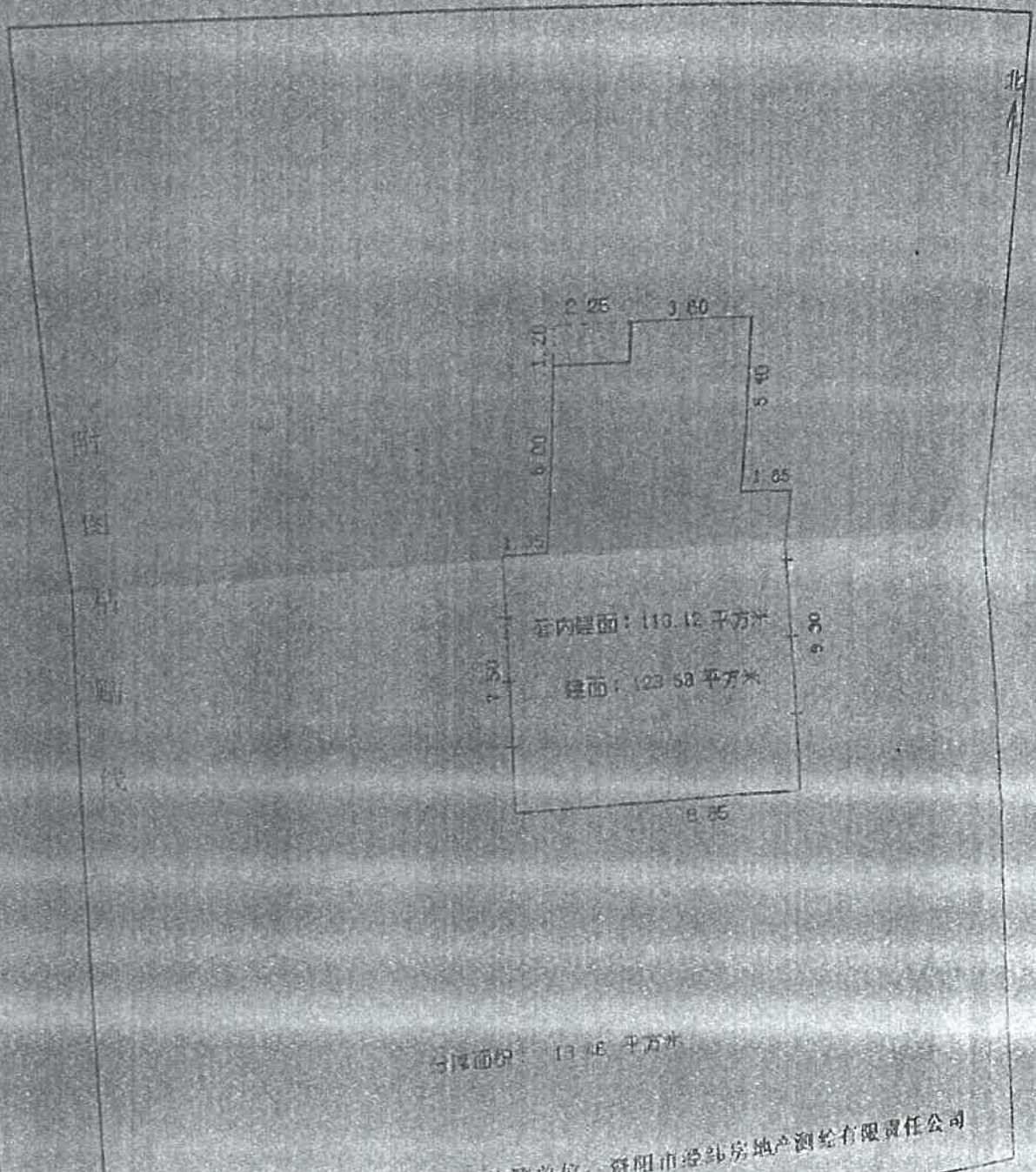
钟国春

自2021年9月3日至2031年9月2日止。



房地产平面图

图幅号:



平面图

野
区
生
物
线

测绘单位: 宿州市经纬房地产测绘有限责任公司

比例尺 1:200

经纬
房产
测绘
有限公司

川 (2019) 资阳市本级 不动产权第 0007298 号

附 记

权利人	钟国春		
共有情况	单独所有		
坐落	资阳市雁江区车苑小区A区六号楼1层		
不动产单元号	512002 002002 GB000061 F00011000		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权		
权利性质	出让 市场化商品房		
用途	城镇住宅用地 其它		
面积	共有宗地面积：37767.56m ² /房屋建筑面积：19.4m ²		
使用期限	2001年09月03日起2031年09月02日止		
权利其他状况	分摊土地使用权面积：3.52m ² 共有土地面积：37767.56m ² 专有建筑面积：18.36m ² ，分摊建筑面积：1.04m ² 房屋结构：混合结构 房屋总层数：7，房屋所在层：1 房屋竣工时间：2002年06月09日		

资阳市不动产登记中心

共有
权利人
钟国春
不动产权证号
川(2019)资阳不动不
动产权证第0007298号

511026197503140264

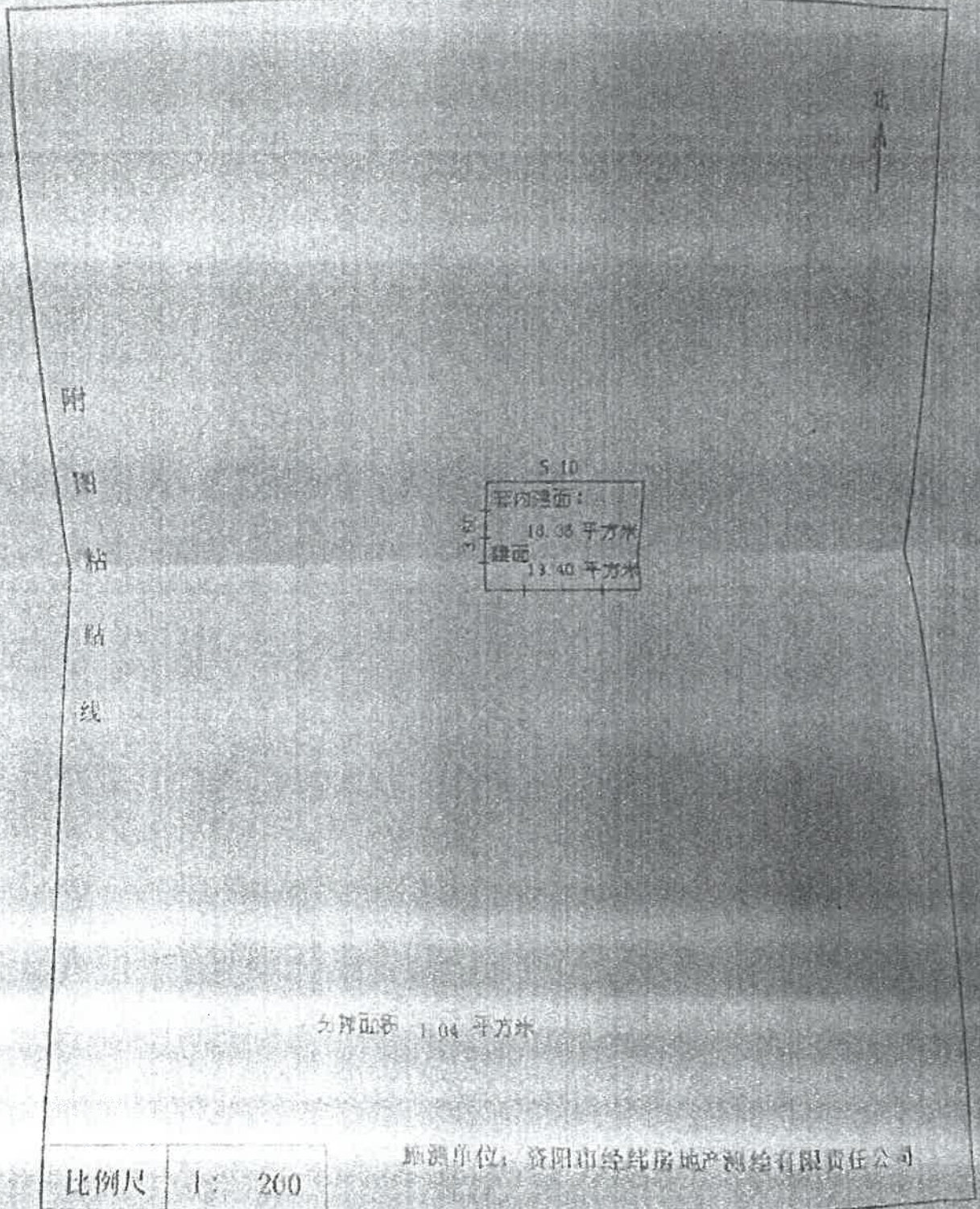
2019年09月03日土地登记簿1015，自2001年9月3日至2031年9月2日止。

资阳市不动产登记中心
2019年09月03日

资阳市不动产登记中心
2019年09月03日

房地产平面图

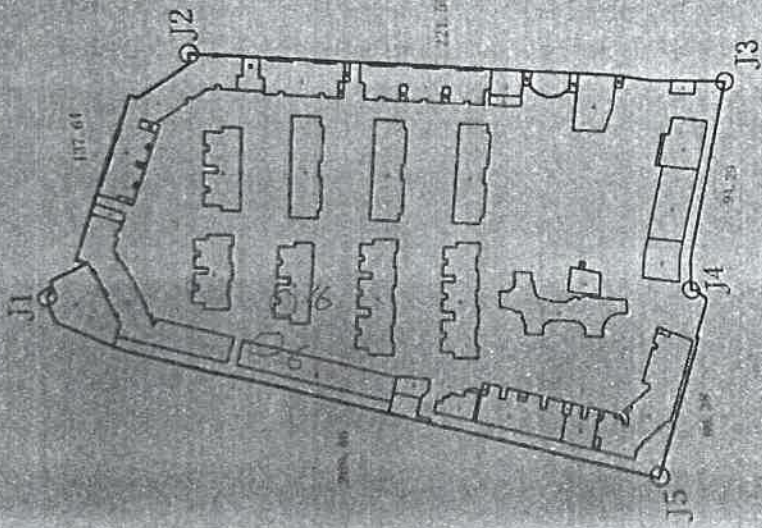
图幅号:



资
阳
市
经
纬
房
地
产
测
绘
有
限
公
司

土地权利人：车苑小区全体业主
宗地面积：37767.56

所在图幅号：
320101010020020020000001



制图者：盛冉
审核者：任林

2015年9月编制，2015年9月10日
制图日期：2015年9月10日
审核日期：2015年9月10日

1:3000

房地产权登记信息(独栋、层、套、间房屋)

业务号		2019008478	
内容			
房屋所有权人	钟国春	钟国春	
证件种类	身份证	身份证	
证件号	511026197503140264	511026197503140264	
房屋共有情况	单独所有	单独所有	
权利人类型	个人	个人	
登记类型	首次登记	变更登记	
登记原因		土地年限出让续期换证	
土地使用权人		钟国春	
独用土地面积(m ²)			
分摊土地面积(m ²)	26.12	26.12	
使用期限	起 止	2001年09月03日起 2031年09月02日止	起 止
房地产交易价格	0.0元	0.0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(m ²)	123.58	123.58	
专用建筑面积(m ²)	110.12	110.12	
分摊建筑面积(m ²)	13.46	13.46	
竣工时间	2015年01月01日	2002年06月09日	
不动产权证书号	2004-02150; 2004- BB504877	川(2019)资阳市本级不 动产权第0007297号	
登记时间	2017年04月13日	2019年02月28日	
登簿人	管理员	甘华利	
权利是否注销	该权利已注销	该权利未注销	
附记		2019年2月28日土地出让 续期10年,自2021年9月 3日至2031年9月2日止。	
房地产权平面图			

抵押权登记信息

抵押权登记信息				
不动产单元号:512002002002GB00061F00160002		抵押不动产类型: <input type="checkbox"/> 土地 <input checked="" type="checkbox"/> 土地和房屋 <input type="checkbox"/> 林地和林木 <input type="checkbox"/> 土地和在建建筑物 <input type="checkbox"/> 海域 <input type="checkbox"/> 海域和构筑物 <input type="checkbox"/> 其他		
内容	业务号	2017012689	2019009308	2020004197
抵押权人		资阳雁江农村合作银行义和分理处	资阳农村商业银行股份有限公司新场支行	资阳农村商业银行股份有限公司保和支行
证件种类		营业执照	营业执照	营业执照
证件号码		915120025656692464	915120025656691901	91512000565667996M
抵押人		钟国春	钟国春	钟国春
抵押人证件种类		身份证	身份证	身份证
抵押人证件号码		511026197503140264	511026197503140264	511026197503140264
抵押方式		一般抵押	一般抵押	一般抵押
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定				
登记类型		首次登记	首次登记	首次登记
登记原因			因合同成立	因合同设立
在建建筑物坐落		资阳市雁江区车苑小区A区十六号楼二单元六楼	资阳市雁江区车苑小区A区十六号楼二单元六楼	资阳市雁江区车苑小区A区十六号楼二单元六楼
在建建筑物抵押范围				
担保范围				
被担保主债权数额		240000元	330000元	50000元
最高债权额				
债务履行期限 (债权确定期间)		2017年04月12日起 2020年04月11日止	2019年03月05日起 2020年03月04日止	2020年02月26日起 2022年02月25日止
最高债权确定事实和 数额				
担保范围				
不动产登记证明号		川(2017)资阳市本级不动产证明第0007776号	川(2019)资阳市本级不动产证明第0004586号	川(2020)资阳市本级不动产证明第0003202号
登记时间		2017年04月18日	2019年03月07日	2020年02月27日
登簿人		李威	权证科审核	权证科审核
注销抵押业务号		2019008015		
注销抵押原因		主债权消灭		
注销时间		2019年02月26日		
登簿人		权证科审核		
权利是否注销		该权利已注销	该权利未注销	该权利未注销
附记		土地证号: 2004-BB504877 债务人: 钟国春	债务人: 钟国春、蒋力成	不动产权证书号: 2019-0007298、2019-0007297, 以上抵押物于2019年3月7日为钟国春、蒋力成在资阳农村商业银行股份有限公司新场支行借款33万元, 抵押期限为2019年3月5日至2020年3月4日。不动产登记号: 2019-0004586。现该抵押物作第二顺位抵押登记, 债务人: 蒋力成。

查封登记信息

不动产单元号: 512002002002GB00061F00160002				
内容	业务号	2021052147		
查封机关	资阳市雁江区人民法院			
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	协助执行通知书: (2021)川2002执2800号; 裁定书: (2021)川2002执2800号			
查封期限	2021年09月14日起 2024年09月13日止			
查封范围	在查封、预查封期间不得办理抵押、转让等权属变更、转移登记手续。			
登记类型	查封登记			
登记时间	2021年09月14日			
登簿人	康莉			
解封业务号				
解封机关				
解封文件				
解封文号				
登记时间				
登簿人				
权利是否注销	该权利未注销			
附记	关于申请执行人资阳农村商业银行股份有限公司与被执行人蒋力成、钟国春金融借款合同纠纷一案			



房地产权登记信息(独栋、层、套、间房屋)

不动产单元号:512002002002GB00061F00011000

房屋坐落:资阳市雁江区车苑小区A区六号楼1层

内容	业务号	53055	2019008478		
房屋所有权人	钟国春	钟国春			
证件种类	身份证	身份证			
证件号	511026197503140264	511026197503140264			
房屋共有情况	单独所有	单独所有			
权利人类型	个人	个人			
登记类型	转移登记	变更登记			
登记原因	转移——新建商品房	土地年限出让续期换证			
土地使用权人		钟国春			
独用土地面积(m ²)					
分摊土地面积(m ²)	3.52	3.52			
使用期限	2000年01月01日起 2000年01月01日止	2001年09月03日起 2031年09月02日止		起 止	起 止
房地产交易价格	0.0元	0.0元			
规划用途	其它	其它			
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	1/7	1/7			
建筑面积(m ²)	19.4	19.4			
专用建筑面积(m ²)	18.36	18.36			
分摊建筑面积(m ²)	1.04	1.04			
竣工时间	2000年01月01日	2002年06月09日			
不动产权证书号	2004-021865; 2004- BB504500	川(2019)资阳市本级不 动产权第0007298号			
登记时间	2004年07月09日	2019年02月28日			
登簿人	王凤英	甘华利			
权利是否注销	该权利已注销	该权利未注销			
附记	套内建筑面积18.36平 方米	该房屋批准用途为车 库。2019年2月28日土 地出让续期10年,自 2021年9月3日至2031 年9月2日止。			



抵押权登记信息

业务号		2019009308	2020004197		
内容					
抵押权人	资阳农村商业银行股份有限公司新场支行	资阳农村商业银行股份有限公司保利支行			
证件种类	营业执照	营业执照			
证件号码	915120025656691901	91512000565667996M			
抵押人	钟国春	钟国春			
抵押人证件种类	身份证	身份证			
抵押人证件号码	511026197503140264	511026197503140264			
抵押方式	一般抵押	一般抵押			
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定					
登记类型	首次登记	首次登记			
登记原因	因合同成立	因合同设立			
在建建筑物坐落	资阳市雁江区车苑小区A区六号楼1层	资阳市雁江区车苑小区A区六号楼1层			
在建建筑物抵押范围					
担保范围					
被担保主债权数额	330000元	50000元			
最高债权额					
债务履行期限 (债权确定期间)	2019年03月05日起 2020年03月04日止	2020年02月26日起 2022年02月25日止		起 止	起 止
最高债权确定事实和 数额					
担保范围					
不动产登记证明号	川(2019)资阳市本级不动证明第0004586号	川(2020)资阳市本级不动证明第0003202号			
登记时间	2019年03月07日	2020年02月27日			
登簿人	权证科审核	权证科审核			
注销抵押业务号					
注销抵押原因					
注销时间					
登簿人					
权利是否注销	该权利未注销	该权利未注销			
附记	债务人: 钟国春、蒋力成	不动产权证书号: 2019-0007298、2019-0007297, 以上抵押物于2019年3月7日为钟国春、蒋力成在资阳农村商业银行股份有限公司新场支行借款33万元, 抵押期限为2019年3月5日至2020年3月4日。不动产权证号: 2019-0004586。现该抵押物作第二顺位抵押登记, 债务人: 蒋力成。			

查封登记信息

不动产单元号: 512002002002GB00061F00011000				
内容	业务号			
查封机关	2021052147	资阳市雁江区人民法院		
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		协助执行通知书: (2021)川2002执2800号; 裁定书: (2021)川2002执2800号		
查封期限		2021年09月14日起 2024年09月13日止	起 止	起 止
查封范围		在查封、预查封期间不得办理抵押、转让等权属变更、转移登记手续。		
登记类型		查封登记		
登记时间		2021年09月14日		
登簿人		康莉		
解封业务号				
解封机关				
解封文件				
解封文号				
登记时间				
登簿人				
权利是否注销		该权利未注销		
附记		关于申请执行人资阳农村商业银行股份有限公司与被执行人蒋力成、钟国春金融借款合同纠纷一案		

房产登记信息查询情况说明

权利人	钟国春				共有方式	单独所有		
证件类型	身份证				证件号码	511026197503140264		
不动产权证号	川(2019)资阳市本级不动产权第0007297号				登记时间	2019-02-28		
不动产单元号	512002002002GB00061F00160002				分摊土地面积	26.12		
产别	私有房产				房屋性质	市场化商品房		
房屋座落	资阳市雁江区车苑小区A区十六号楼二单元六楼				房屋数	3		
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	规划用途	房屋状态	宗地状态
16		混合结构	6	7	123.58	住宅	居住权未登记, 现房已抵押, 现房已查封 未关联期房, 现房无异议, 未限制	地上房屋已抵押起, 正在抵押0起未查封无异议
宗地代码	512002002002GB00061				宗地面积	37767.56		
权利类型	国有建设用地使用权				权利性质	出让		
土地用途	起始时间				终止时间			
零售商业用地					2021-09-02			
城镇住宅用地					2021-			

以上信息查询时点为2022-07-13 11:49:46, 仅供参考。



房产抵押信息查询情况说明

抵押权人	资阳农村商业银行股份有限公司新场支行				抵押人	钟国春			
不动产权证明号	川(2019)资阳市本级不动产权证明第0004586号				抵押方式	一般抵押			
不动产权证号	川(2019)资阳市本级不动产权第0007297号				债权数额	330000 元			
债权履行起止日期	2019-03-05至 2020-03-04				登记时间	2019-03-07			
房屋座落	资阳市雁江区车苑小区A区十六号楼二单元六楼				房屋数	3			
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	规划用途	房屋状态	宗地状态	
16		混合结构	6	7	123.58	住宅	现房已抵押, 现房已查封 未关联期房	地上房屋已抵押起, 正在抵押0起未查封无异议	
宗地代码	512002002002GB00061				宗地面积	37767.56			
权利类型	国有建设用地使用权				权利性质	出让			
土地用途	起始时间				终止时间				
零售商业用地					2021-09-02				
城镇住宅用地					2021-09-02				

以上信息查询时点为2022-07-13 11:59:38, 仅供参考。

房产抵押信息查询情况说明

抵押权人	资阳农村商业银行股份有限公司保和支行				抵押人	钟国春			
不动产权证明号	川(2020)资阳市本级不动产权证明第0003202号				抵押方式	一般抵押			
不动产权证号	川(2019)资阳市本级不动产权第0007297号				债权数额	50000 元			
债权履行起止日期	2020-02-26至 2022-02-25				登记时间	2020-02-27			
房屋座落	资阳市雁江区车苑小区A区十六号楼二单元六楼				房屋数	3			
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	规划用途	房屋状态	宗地状态	
16		混合结构	6	7	123.58	住宅	现房已抵押, 现房已查封 未关联期房	地上房屋已抵押85起, 正在抵押0起 未查封 无异议	
宗地代码	512002002002GB00061				宗地面积	37767.56			
权利类型	国有建设用地使用权				权利性质	出让			
土地用途	起始时间				终止时间				
零售商业用地					2021-09-02				
城镇住宅用地					2021-09-02				

以上信息查询时点为2022-07-13 11:59:38, 仅供参考。

房产查封信息查询情况说明

权利人名称	钟国春	不动产权证号	川(2019)资阳市本级不动产权第0007297号	
房屋坐落	资阳市雁江区车苑小区A区十六号楼二单元六楼			
查封机关	查封文号	查封起始时间	查封类型	轮候顺序
资阳市雁江区 人民法院	协助执行通知 书：(2021) 川2002执2800 号； 裁定 书：(2021) 川2002执2800 号	2021-09-14	查封	0

以上信息查询时点为2022-07-13 11:50:00，仅供参考。

经办人：孙清



房产登记信息查询情况说明

权利人	钟国春				共有方式	单独所有		
证件类型	身份证				证件号码	511026197503140264		
不动产权证号	川(2019)资阳市本级不动产权第0007298号				登记时间	2019-02-28		
不动产单元号	512002002002GB00061F00011000				分摊土地面积	3.52		
产别	私有房产				房屋性质	市场化商品房		
房屋座落	资阳市雁江区车苑小区A区六号楼1层				房屋数	3		
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	规划用途	房屋状态	宗地状态
6		混合结构	1	7	19.4	其它	居住权未登记, 现房已抵押, 现房已查封 未关联期房, 现房无异议, 未限制	地上房屋已抵押85起, 正在抵押0起 未查封 无异议
宗地代码	512002002002GB00061				宗地面积	37767.56		
权利类型	国有建设用地使用权				权利性质	出让		
土地用途	起始时间				终止时间			
零售商业用地					2021-09-02			
城镇住宅用地								

以上信息查询时点为2022-07-13 11:55:01, 仅供参考。



房产抵押信息查询情况说明

抵押权人	资阳农村商业银行股份有限公司新场支行				抵押人	钟国春			
不动产权证明号	川(2019)资阳市本级不动产权证明第0004586号				抵押方式	一般抵押			
不动产权证号	川(2019)资阳市本级不动产权第0007298号				债权数额	330000 元			
债权履行起止日期	2019-03-05至 2020-03-04				登记时间	2019-03-07			
房屋座落	资阳市雁江区车苑小区A区六号楼1层				房屋数	3			
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	规划用途	房屋状态	宗地状态	
6		混合结构	1	7	19.4	其它	现房已抵押, 现房已查封 未关联期房	地上房屋已抵押85起, 正在抵押0起 未查封 无异议	
宗地代码	512002002002GB00061				宗地面积	37767.56			
权利类型	国有建设用地使用权				权利性质	出让			
土地用途	起始时间				终止时间				
零售商业用地					2021-09-02				
城镇住宅用地					2021-09-02				

以上信息查询时点为2022-07-13 11:55:15, 仅供参考。

房产抵押信息查询情况说明

抵押权人	资阳农村商业银行股份有限公司保和支行				抵押人	钟国春			
不动产权证明号	川(2020)资阳市本级不动产权证明第0003202号				抵押方式	一般抵押			
不动产权证号	川(2019)资阳市本级不动产权第0007298号				债权数额	50000 元			
债权履行起止日期	2020-02-26至 2022-02-25				登记时间	2020-02-27			
房屋座落	资阳市雁江区车苑小区A区六号楼1层				房屋数	3			
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	规划用途	房屋状态	宗地状态	
6		混合结构	1	7	19.4	其它	现房已抵押, 现房已查封 未关联期房	地上房屋已抵押85起, 正在抵押0起 未查封 无异议	
宗地代码	512002002002GB00061				宗地面积	37767.56			
权利类型	国有建设用地使用权				权利性质	出让			
土地用途	起始时间				终止时间				
零售商业用地					2021-09-02				
城镇住宅用地					2021-09-02				

以上信息查询时点为2022-07-13 11:55:15, 仅供参考。

房产查封信息查询情况说明

权利人名称	钟国春	不动产权证号	川(2019)资阳市本级不动产权第0007298号	
房屋坐落	资阳市雁江区车苑小区A区六号楼1层			
查封机关	查封文号	查封起始时间	查封类型	轮候顺序
资阳市雁江区 人民法院	协助执行通知 书：(2021) 川2002执2800 号； 裁定 书：(2021) 川2002执2800 号	2021-09-14	查封	0

以上信息查询时点为2022-07-13 11:58:47，仅供参考。

经办人：孙清



20190007297



平面图

图幅号

附
图
说
明
书

图例

比例尺

图例

宗地附图

单位: m.m

宗地代码: 512002 002002 GB00061

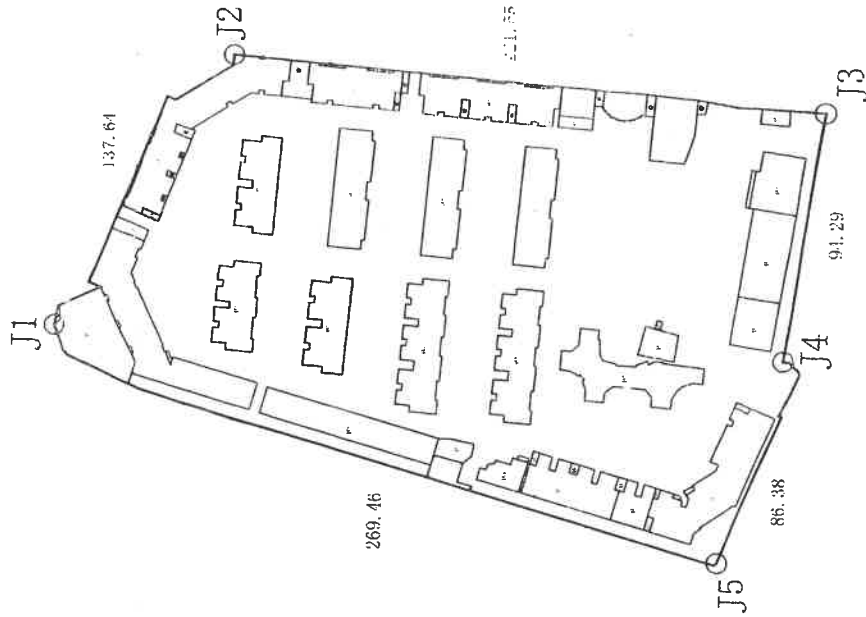
所在图幅号:

土地权利人: 车苑小区A区全体业主

宗地面积: 37767.56



邻道路。



邻道路。

邻道路。

邻道路。

资阳市不动产登记中心

2016年9月解析法测绘界址点
附图日期: 2016年09月20日

1:3000

制图者: 唐冉

WY 0007298



平面图

图号

北

附
图
粘
贴
处

5 10

400.000
10.00 平方米
10.00 平方米

比例尺 1:1

扬州市自然资源和规划局

宗地图

单位: m. 首

宗地代码: 512002 002002 GB000061

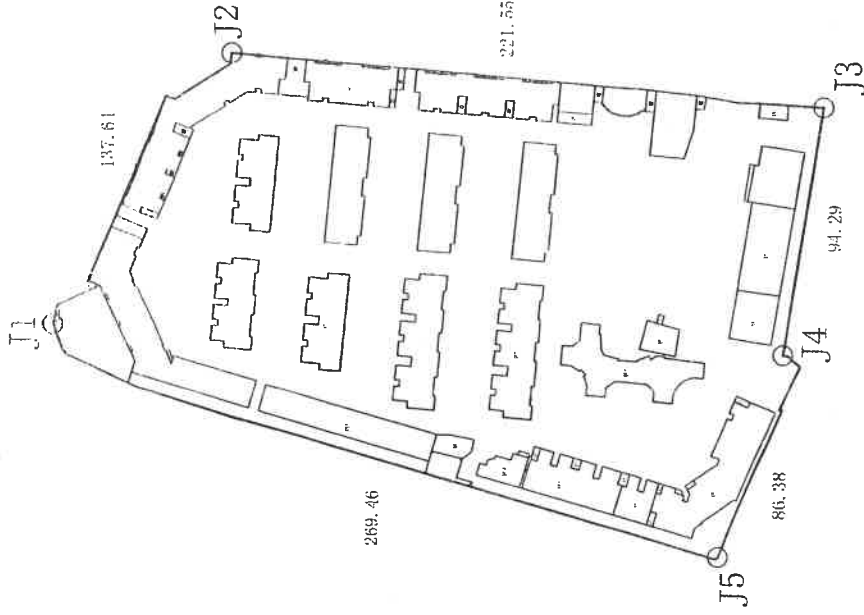
土地权利人: 车苑小区A区全体业主

所在图幅号:

宗地面积: 37767.56



邻道路。



邻道路。

邻道路。

邻道路。

资阳市不动产登记中心

2016年9月解析法测绘界址点
制图日期: 2016年09月30日

1:3000

制图者: 潘冉
审核: 伍斌

关于同意评估涉案房产同户型房产的回函

四川大成房地产土地评估有限公司：

我院在执行申请执行人资阳农村商业银行股份有限公司与被执行人钟国春、蒋力成借款合同纠纷一案，案号：（2022）川2002执1535号，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（四川省资阳市雁江区车苑小区A区十六号楼二单元六楼一处住宅）进行评估。

2022年7月14日，在申请人及法院的带领下对上述标的进行实地查勘，但由于被执行人联系不上，未配合开门，评估公司不能进入上述涉案房产实地评估，经承办人同意：1. 采取对上述涉案房产参照同户型房产按照简单装修进行评估。2. 对于涉案车库产权地址无车位编号，则结合申请执行人放贷时所指认的车库位置为该案涉案标的进行评估。

特此函复。



专业帮助情况和相关专业意见

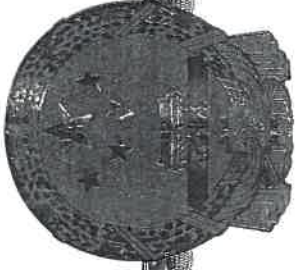
本次估价，我公司接受专业帮助情况和相关专业意见如下：

- 1、本次估价不存在难以解决的复杂、疑难、特殊的估价技术等问题，我公司未寻求相关估价专业机构或单位提供的专业帮助和相关专业意见。
- 2、注册房地产估价师对房屋安全、质量缺陷、环境污染、建筑面积等情况的了解仅限于外观查勘及相关资料的查阅，未寻求相关专业机构或专家的专业帮助，如对上述内容有疑问，建议估价委托人聘请具有相关资质资格的专业机构或专家进行鉴定或检测、测量。

四川大成房地产土地评估有限公司

2022年09月05日





营业执照

统一社会信用代码

915101007234113807



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 四川大成房地产土地评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 法定代表人 徐涛

经营范围 房地产价格评估；咨询策划及代办；土地价格评估；土地调查评估服务；资产评估；土地规划编制、规划设计管理；工程咨询；拍卖信息咨询服务；社会稳定风险评估；环保设备技术咨询服务；商务代理代办；档案整理服务；软件开发；数据处理与存储服务；信息技术咨询（不含信息技术培训）、技术服务、技术研究、技术转让、技术推广。（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）

注册资本 伍佰壹拾万元整
 成立日期 2000年07月24日
 营业期限 2000年07月24日至长期
 住所 成都市金琴路58号1-2-10号



登记机关
 2021

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：四川大成房地产土地评估有限公司

法定代表人：徐涛
(执行事务合伙人)

住所：成都市金琴路58号1-2-10号

统一社会信用代码：915101007234113807

备案等级：壹级

证书编号：川建房估备字[2019]0235号

有效期限：2016年10月12日至2022年10月12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.



No. 00258875

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. 00242056

姓名 / Full name

周燕

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

510311198303120520

注册号 / Registration No.

5120070067

执业机构 / Employer

四川大成房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-01-24

持证人签名 / Bearer's signature

周燕



5120070067

姓名 / Full name

何强

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

513902199509065698

注册号 / Registration No.

5120210064

执业机构 / Employer

四川大成房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-3-1

持证人签名 / Bearer's signature

何强

