

## 房地产司法估价报告

估价项目名称: 张军所属位于四川省宜宾市筠连县筠连镇景阳路2M段3幢1-12

号住宅用房房地产涉执市场价值评估

估价委托人: 筠连县人民法院

估价机构: 宜宾卓远房地产评估经纪有限公司

注册房地产估价师: 杨幼章 注册号: 5120050149

李伟 注册号: 5120040049

估价报告出具日期: 2022年11月15日

估价报告编号: 宜卓远房评[2022]-司法003号

公司地址: 宜宾市叙州区柏溪街道振兴路(宏基振兴商务大楼)

5层1号

电话号码: 0831-5502296

传 真: 0831-6202427

## 目 录

一、致估价委托人函 .....	1
二、注册房地产估价师声明 .....	5
三、估价的假设和限制条件 .....	6
四、估价结果报告 .....	8
(一) 估价委托人 .....	8
(二) 房地产估价机构 .....	8
(三) 估价目的 .....	8
(四) 估价对象 .....	8
(五) 价值时点 .....	11
(六) 价值类型 .....	11
(七) 估价原则 .....	11
(八) 估价依据 .....	12
(九) 估价方法 .....	13
(十) 估价结果 .....	16
(十一) 注册房地产估价师 .....	17
(十二) 实地查勘期 .....	17
(十三) 估价作业期 .....	17
附 件 .....	18

## 一、致估价委托人函

筠连县人民法院:

本公司对贵院委托张军所属位于四川省宜宾市筠连县筠连镇景阳路2M段3幢1-12号住宅用房房地产进行了实地查勘并对估价对象市场环境进行了认真调查、分析,经过测算,现将估价事项归纳如下: :

估价对象名称:张军所属位于四川省宜宾市筠连县筠连镇景阳路2M段3幢1-12号住宅用房房地产。

估价目的:为筠连县人民法院办理案件确定涉执房地产市场价格提供参考依据。

估价对象概况:

### 房屋所有权状况

依据委托方提供的“产权情况记载”:

产权证号	00008208
档案保管号	00008208
产权人	张军
产别	私产
坐落	四川省宜宾市筠连县筠连镇景阳路2M段
权利状态	现势
限制登记	抵押,查封
房屋幢号	3
房号	1-12
房屋结构	钢筋混凝土结构

总屋数	7
所在层数	7
建筑面积	151.86
设计用途	其他
登簿日期	2016/9/20

土地使用权状况：委托方未提供国有土地使用权证，本次评估设定土地使用权类型为出让。

价值时点：2022年11月11日。（估价对象实地查勘之日）。

价值类型：估价结果中的市场价值为估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

#### 估价方法：

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

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

下的房地产市场价值为：

币种: 人民币

总价: (小写) 621107 元; (取整至元)

(大写) 陆拾贰万壹仟壹佰零柒元整。

评估结果详见下表:

房屋坐落	幢号	房号	房屋结构	设计用途	建成年份	所在层数/总层数	评估面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
四川省宜宾市筠连县筠连镇景阳路2M段3幢1-12号住宅用房	3 栋	1-12	钢混	其他	97 年	7/7	151.86	4090	621107.4

权益状况: 据委托人提供的“产权情况记载”:

### 抵押信息

序号	他项权证号	抵押权人	抵押情况	债权数额	设定日期	终止日期
1	2015000359	四川筠连农村商业银行股份有限公司	房地产抵押	1000000	2015-05-13	2020-05-12

### 封户信息

序号	查封文号	查封性质	查封期限	查封机关
1	2018 川 1527 执 467 号	法院查封	2018-08-10	筠连县人民法院
2	2018 川 1527 执 415 号	法院查封	2019-10-105	筠连县人民法院

案情简要: 被执行人张军未履行法律文书确定的义务, 申请执行人四川筠连农村商业银行股份有限公司向法院申请执行, 在案件执行过程中需对被执行人张军所有的位于四川省宜宾市筠连县筠连镇景阳路2M段3幢1-12号住宅用房房地产【产权证号: 00008208号, 建筑面积: 151.86 m<sup>2</sup>】进行评估。

承办人: 刘丽

联系电话: 0831-7682224

评估程序: 我公司于2022年11月4日接受筠连县人民法院委托, 收到估价对象相关资料后与法院工作人员于2022年11月11日对估价对象进行了实地查勘。

卓远房地产评估经纪有限公司

Zhuo Yuan Real Estate & Appraisal

Add: 四川省宜宾市叙州区柏溪街道振兴路(宏基振兴商务大楼)5层1号

Tel: 0831-5502268

上述结论摘自“宜卓远房评 [2022]-司法 003 号” 房地产司法鉴定估价报告，应用时应认真阅读本估价报告书全文。如有异议，请委托人于五日内向我公司提出。

宜宾卓远房地产评估经纪有限公司  
法定代表人：杨幼章



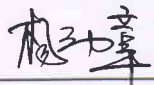

二〇二二年十一月十五日

## 二、注册房地产估价师声明

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和准确的, 没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论, 但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益, 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》(GB/T50291—2015)、《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[2018]15号)的规定进行分析, 形成意见和结论, 撰写估价报告。
5. 我们具备房地产相关金融专业知识, 并对本报告中的估价对象具有相应的房地产市场分析能力。
6. 我们均为宜宾卓远房地产评估经纪有限公司的专职注册房地产估价师。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨幼章	5120050149		2022年11月15日
李伟	5120040049		2022年11月15日

### 三、估价的假设和限制条件

#### (一) 本次估价的一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的“产权情况记载”复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合性、真实性、准确性、完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师已对房屋安全环境污染噪音等形的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进行鉴定检测的情况，假定估价对象能正常安全使用。

3. 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，也未对房屋面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋面积与测绘成果大体相当。

#### (二) 本次估价未定事项假设

1. 本次估价对象由估价委托人现场指认，房屋建成年代为1997年，假定与产权登记的房地产一致，若与实际不符应重新估价。

2. 委托方未提供国有土地使用权证，房屋所有权证，本次评估设定土地使用权类型为出让，房屋用途为住宅用房。

#### (三) 本次估价的背离事实假设

本次估价没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房屋价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般会发生变化。

#### (四) 本次估价不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本次估价无不相一致假设。



### (五) 本次估价的依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本次估价无依据不足假设。

### (六) 估价结果成立的限制条件

1. 报告所称估价结果是指我们对估价对象在规划用途不变，以及在价值时点外部经济环境不变前提下为本报告所列估价目的而提出的估价意见。

2. 本次估价结果受价值时点的限制，仅为价值时点房地产市场价格。

3. 本估价结果仅是本估价机构的估价人员主要依据委托人提供的基础资料、现场查勘记录及为本报告所列估价目的发表的估价意见，没有考虑特殊交易方式及房屋面积的变化对估价结果的影响。

### (七) 使用报告说明

1. 本报告所得出的估价结果，仅为筠连县人民法院办理案件确定涉执房地产市场价值提供参考依据。

2. 本估价报告需经本公司盖章及至少两名专职注册房地产估价师签章后有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。

3. 估价委托人应按照本次估价的使用本报告，不可用于其他用途。

4. 本报告未经本估价机构同意不得向估价委托人及有权审查部门之外的人员和单位提供，本报告的全部或部分内容未经本公司同意，不得发表于任何公开媒体上。

5. 本估价报告应用的有效期为壹年，自报告出具日计起（有效期为：2022年11月15日至2023年11月14日）。

本估价报告使用者应详细阅读本报告全文并充分关注以上假设和限制条件及使用报告说明对估价结果的影响。

## 四、估价结果报告

### (一) 估价委托人

委托人: 筠连县人民法院

承办人: 刘丽

联系电话: 0831-7682224

### (二) 房地产估价机构

机构名称: 宜宾卓远房地产评估经纪有限公司

法定代表人: 杨幼章

住 所: 四川省宜宾市叙州区柏溪街道振兴路

(宏基振兴商务大楼)5层1号

统一社会信用代码: 91511521765079523N

备案等级: 贰级

证书编号: 川建房估备字[2017]0016号

有效期限: 2020年08月26日至2023年08月26日

备注: 营业执照办公地址已变更, 机构资质证书正在变更办理中, 故机构和营业执照住所均为四川省宜宾市叙州区柏溪街道振兴路(宏基振兴商务大楼)5层1号。

### (三) 估价目的

为筠连县人民法院办理案件确定涉执房地产市场价格提供参考依据。

### (四) 估价对象

1、本次估价对象为四川省宜宾市筠连县筠连镇景阳路2M段3幢1-12号住宅用

房房地产(建筑面积为151.86 m<sup>2</sup>)。

估价对象地理位置及周围环境:

- 1) 位置: 估价对象位于四川省宜宾市筠连县筠连镇景阳路2M段3幢1-12号, 估价对象具体位置见附件位置图。
- 2) 交通: 景阳路、小南仁和街、东环路、民主路一段、等道路构成该区域的主要交通路线, 道路为水泥路面; 道路通达度较好, 估价对象对外交通运输较便捷。
- 3) 环境条件: 估价对象位于四川省宜宾市筠连县筠连镇景阳路2M段3幢1-12号; 估价对象所在区域内无固定污染源, 无明显粉尘; 城市规划该区域主要以商业及住宅为主。
- 4) 区域繁华程度: 估价对象位于四川省宜宾市筠连县筠连镇景阳路2M段3幢1-12号, 区域内有鑫鑫副食、乖辉小家电批发部、黄云书干鲜批发部、易飞百货批发、王林家电批发部、丁华副食、线信电力摩配等; 区域内人流量较多, 商业氛围较好, 消费、购物、娱乐较方便。
- 5) 基础设施条件: 估价对象所在区域内路网密集, 主干道、次干道、支路纵横交错, 供水、供电、供气、排水、通讯、光纤电视等基础设施管网较齐全。
- 6) 公共配套设施条件: 估价对象区域内分布有筠山都市集贸市场、筠连县职业中学、农村信用合作社、四川农信贷款服务中心等。区域内各类基本生活设施完备, 公共配套设施齐全, 市政基础设施完善。

## 2、估价对象权属

### 房屋所有权状况

依据委托方提供的“产权情况记载”:

产权证号	00008208
档案保管号	00008208
产权人	张军
产别	私产
坐落	四川省宜宾市筠连县筠连镇景阳路 2M 段
权利状态	现势
限制登记	抵押, 查封
房屋幢号	3
房号	1-12
房屋结构	钢筋混凝土结构
总屋数	7
所在层数	7
建筑面积	151.86
设计用途	其他
登簿日期	2016/9/20

土地使用权状况: 委托方未提供国有土地使用权证, 本次评估设定土地使用权类型为出让。

建筑物实物状况:

经实地查勘, 在价值时点, 估价对象为坐南朝北, 建筑东临小区入口、南临院坝、西临 2 幢房、北临小南路。

估价对象所在楼栋建筑外墙瓷砖, 楼栋设有二个单元, 设有一部室内楼梯, 梯间为水泥梯步, 铁艺扶手, 楼道涂料刷白, 安装消防栓;

估价对象门牌号现状为小南路 36 号 2 幢 2 单元 702 号, 一梯两户, 错层式住宅, 防盗门入户, 室内布局为三室二厅一厨双卫, 层高部分为 3.26 米部分为 2.8 米, 客厅室内地面为地砖, 瓷砖踢角线, 木质阴角线, 乳胶漆墙面, 塑钢窗, 不

锈钢防护栏; 卧室木门入户, 地面木地板, 木质踢角线, 木质阴角线; 卫生间地面地砖, 墙面墙砖, 集成顶, 立柱蹲便器, 马桶, 全套洁具; 厨房地墙面贴砖, 集成顶, 换气扇等厨具。

估价对象室内设施通水、电、气、讯等, 室内通风、采光效果一般, 房屋维护、保养状况一般。

### (五) 价值时点

二〇二二年十一月十一日。(估价对象实地查勘之日)

### (六) 价值类型

1. 估价采用公开市场价值标准, 即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。

2. 本次评估结果包含房屋(含房屋装修及房屋不可分割的附属设施设备)及其对应分摊的出让土地使用权价值。

3. 币种: 人民币。

### (七) 估价原则

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

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

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

3、价值时点原则。估价实际上是求取估价对象在其一时点上的价格，所以在评估一宗房地产时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该价值时点的状况为准。

4、替代原则。根据经济学理论，在同一个市场中，具有相同的使用价值和质量的物品，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应具有相似的价格，并在此价格基础上进行交易情况修正、交易时间修正、区域因素修正和个别因素修正。本次估价采用的估价方法均部分或全部体现了这一原则。

5、最高最佳利用原则。最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它是一种具体表现，是以使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说，估价价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果，本次评估对象的用途以权属证明登载用途为准并保持现状继续使用体现最高最佳利用原则。

## （八）估价依据

### 1、行为依据

委托人提供的“筠连县人民法院司法评估委托书（2022）川1527技委116号”。

### 2、法律、法规及技术标准依据

- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (3) 《中华人民共和国民法典》。

- (4) 《中华人民共和国资产评估法》
- (5) 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- (6) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);
- (7) 《房地产司法鉴定评估指导意见》(川建房发[2011]89号);
- (8) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释〔2018〕15号)
- (9) 《司法鉴定程序通则》(司法部令第107号);
- (10) 《四川省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》;
- (11) 国家、省、市有关房地产评估的其他法律、法规、政策等。

### 3、权属依据

- (1) 委托人提供的“产权情况记载”复印件;

### 4、取价依据

- (1) 估价人员现场查勘记录;
- (2) 估价对象现场照片;
- (3) 评估人员现场查看、调查所获取资料及市场收集的资料;
- (4) 评估机构收集的国家有关部门发布的统计资料,以及评估机构收集的有关询价资料和参数资料等。

## (九) 估价方法

### 1. 估价方法的介绍

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)),常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、以及基准地价修正法等估价方法。估价方法的选择应按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》执行,根据当地该类房地产

市场发育状况,并结合估价对象的具体特点以及估价目的等,选择适当的估价方法。

**比较法:**是选取一定数量的可比实例,将它们与估价对象进行比较,根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。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。该方法一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产价值或价格,以及很少发生交易而限制了比较法运用,又没有经济收入或没有潜在的经济收入而限制了收益法运用的房地产。

**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。该方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。

**基准地价修正法:**是在政府或其有关部门已公布基准地价的地区,利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价格或价值的方法。该方法适用于政府或其相关部门已经公布基准地价地区的土地估价。

## 2. 估价方法的适用性分析



### (1) 理论上适用但客观条件不具备而未用的估价方法

收益法：估价对象虽为收益性房地产，但由于估价对象所处区域租售比严重背离，采取收益法求取的价值与市场价值差异较大，故不宜采用收益法进行测算。

成本法：估价对象所在区域虽公布了城区基准地价，由于该区市场活跃，用成本法测算出来的成本价值与市场价格偏差较大，故不宜采用成本法进行测算。

### (2) 不适用的估价方法

假设开发法：估价对象属于建成并投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法进行估价。

基准地价系数修正法：估价对象为已建成房地产而非宗地地价估价，故不宜采用基准地价系数修正法进行估价。

### (3) 适用的估价方法

估价对象所处为区域为城区，房地产市场信息相对丰富齐全，市场发展相对成熟，同一供需圈的同类型房地产成交记录和楼盘个案较多，运用比较法能充分体现其客观市场价值，故本次估价选用比较法为最优最佳方法。

## 3. 估价思路

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的有关要求，房地产估价宜选用两种及以上的估价方法。本次估价过程中只采用了比较法，这是因为当地住宅用房租售比严重背离的情况下采用不适用的评估方法，不可避免地需要大量的主观估价和判定，得到的估价结果精度差、采信度低。

综上所述，估价人员在认真分析所掌握的资料，对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据中华人民共和国国家标准《房地产估价

规范》和遵循国家相关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，我们认为估价对象适合采用比较法进行估算：

(1) 本次估价应用公式： $比较价值 = 可比实例成交价格 \times 交易情况修正 \times 市场状况调整 \times 房地产状况调整$

(2) 运用比较法估价技术路线：选取三个与估价目的相适合、与估价对象相类似、接近价值时点正常成交的交易实例，并与估价对象相比较，对可比实例成交价格交易状况、市场状况和房地产状况等差异进行调整得到估价对象比较价值。

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

### (十) 估价结果

注册房地产估价师在实地查勘的基础上，根据国家标准《房地产估价规范》，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验，综合分析影响房地产价值的各项因素，经过仔细的分析测算，确定估价对象在价值时点房地产评估结果为：

币种：人民币

总价：（小写）621107元；（取整至元）

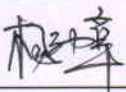

（大写）陆拾贰万壹仟壹佰零柒元整。

评估结果详见下表：

房屋坐落	幢号	房号	房屋结构	设计用途	建成年份	所在层数/总层数	评估面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
四川省宜宾市筠连县筠连镇景阳	3栋	1-12	钢混	其他	97年	7/7	151.86	4090	621107.4

路2M段3幢1-12号住宅用房								
-----------------	--	--	--	--	--	--	--	--

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨幼章	5120050149		2022年11月15日
李伟	5120040049		2022年11月15日

(十二) 实地查勘期

本次估价对估价对象实地查勘期为2022年11月11日。

(十三) 估价作业期

本次估价作业期为自受理估价委托之日2022年11月4日至估价报告出具之日2022年11月15日。

宜宾卓远房地产评估经纪有限公司

二〇二二年十一月十五日



## 附 件

- 1、估价对象位置示意图;
- 2、估价对象房屋现状图片;
- 3、委托人提供的“筠连县人民法院司法评估委托书(2022)川1527技委116号”复印件;
- 4、委托人提供的“四川省筠连县人民法院执行裁定书(2022)川1527执818号之二”复印件;
- 5、委托人提供的“产权情况记载”复印件;
- 6、注册房地产估价师的执业资格证、注册证书复印件;
- 7、房地产估价机构的备案证书、营业执照复印件。

估价对象位置图



房屋现状图片

宜宾卓远房地产评估  
经纪有限公司  
评估专用章



估价对象路牌、临街现状



估价对象建筑物外观



估价对象临街出入口



估价对象小区大门



估价对象楼栋号



估价对象单元出入口



估价对象室内楼梯



估价对象房号



估价对象室内现状



估价对象室内现状



估价对象室内现状



估价对象室内现状

宜宾卓远房地产评估  
经纪有限公司  
评估专用章

		
估价对象室内现状	估价对象室内现状	估价对象室内现状
		
估价对象室内现状	估价对象室内现状	估价对象窗外环境

# 筠连县人民法院

## 司法评估委托书

(2022)川1527技委116号

宜宾卓远房地产评估经纪有限公司：

我院受理的申请执行人四川筠连农村商业银行股份有限公司与被执行人张军借款合同纠纷一案，因案件审理需要对被执行人张军所有的位于四川省筠连县筠连镇景阳路2M段住宅一套【产权证号：00008208】进行房地产评估。根据《中华人民共和国民事诉讼法》和《四川省高级人民法院委托评估管理办法》的相关规定，决定委托你公司进行评估。请依法作出书面评估意见，加盖评估机构公章，并附评估人资格证书、评估机构执业证书等。

附：委托评估附表壹份；

案件相关评估材料详见清单。





# 四川省筠连县人民法院

## 执行裁定书

(2022)川1527执818号之二

申请执行人：四川筠连农村商业银行股份有限公司，住所地：四川省筠连县筠连镇筠州南路108号，统一社会信用代码91511500008729189D。

法定代表人：汪波，董事长。

被执行人：赵春容，女，1975年6月15日出生，汉族，住四川省筠连县筠连镇筠州北路100号附2号，公民身份号码512532197506150041。

被执行人：张军，男，1973年8月25日出生，汉族，住四川省筠连县筠连镇筠州北路100号附2号，公民身份号码512532197308250017。

被执行人：张艳，女，1971年8月5日出生，汉族，住四川省筠连县腾达镇小溪村中心组53号，公民身份号码512532197108051427。

被执行人：李茂英，女，1942年4月2日出生，汉族，住四川省筠连县腾达镇小溪村1组29号，公民身份号码512532194204021224。

被执行人：筠连县双腾镇云胜电站，住所地：四川省筠连县筠连镇（原双腾镇）云丰村二组，统一社会信用代码91511527795800668A。

代表人：赵春容，投资人。

本院在执行申请执行人四川筠连农村商业银行股份有限公司

与被执行人赵春容、张军、张艳、李茂英、筠连县双腾镇云胜电站借款合同纠纷一案中，责令被执行人偿还申请执行人借款本金2689855.25元及所欠利息、罚息、复利，但被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务。本院于2022年9月7日以(2022)川1527执818号执行裁定书依法查封被执行人张军所有的位于四川省筠连县筠连镇景阳路2M段住宅一套(产权证号：00008208)，经核实，上述房屋系被执行人张军自己及家人居住，未对外出租。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、第二百五十四条规定，裁定如下：

拍卖被执行人张军所有的位于四川省筠连县筠连镇景阳路2M段住宅一套(产权证号：00008208)。

本裁定送达后即发生法律效力。

本件与原本核对无异

审 判 长 曾 本 胜  
审 判 员 付 泽 勋  
审 判 员 王 宗 揆

二〇二二年十月十一日

书 记 员 朱 泉 霖

# 产权情况记载

产权证号	00008208			档案保管号	00008208		
产权人	张军			产别	私产		
证件类型		证件号码					
坐落	四川省宜宾市筠连县筠连镇景阳路2M段						
权利状态	现势			限制登记	抵押, 查封		
原产权人				原产权证号			
登记类别	转移登记(按楼盘表)	登记原因	购买商品住房		登记时间		
其他							
登簿人	张淘	登簿日期	2016/9/20 22:23:42	归档日期	0		

## 房屋详细信息

幢号	房号	房屋结构	总层数	所在层	建筑面积	设计用途	建成年份	房屋价值
3	1-12	钢筋混凝土结构	7	7	151.86	其他		0.00

## 抵押信息

他项权证号	2015000359			抵押情况	房地产权抵押		
抵押权人	四川筠连农村商业银行股份有限公司			债权数额	1000000		
设定日期	2015-05-13			终止日期	2020-05-12		

## 查封信息

查封文号	查封性质	查封日期	查封机关
2018川1527执467号	法院查封	2018-08-10	筠连县人民法院
2019川1527执415号	法院查封	2019-10-15	筠连县人民法院

打印时间: 2022-08-31



# 营业执照

(副本)

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。



统一社会信用代码  
91511521765079523N

副本编号: 1-1

名称	宜宾卓远房地产评估经纪有限公司	注册资本	叁佰万元整
类型	其他有限责任公司	成立日期	2004年08月26日
法定代表人	杨幼章	营业期限	2004年08月26日至长期
经营范围	房地产、二手房交易、房屋置换咨询服务。房地产评估、房地产测 绘。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)		
住所	四川省宜宾市叙州区柏溪街道振兴路(宏基振兴商务大楼)5层1号		

此复印件与原件核对无误  
再次复印无效



登记机关

2022年5月2日

中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：宜宾卓远房地产评估经纪有限公司

法定代表人：杨幼章  
(执行事务合伙人)

住所：宜宾县柏溪镇档案局内二楼

统一社会信用代码：91511521765079523N

备案等级：贰级

证书编号：川建房估备字[2017]0016号

有效期：2020年08月26日至2023年08月26日





持证人签名:  
Signature of the Bearer

姓名: 杨幼章  
Full Name  
性别: 女  
Sex  
出生年月: 1957年12月  
Date of Birth  
专业类别: 房地产估价师  
Professional Type  
批准日期: 2004年03月09日  
Approval Date

合格证号: 510103580100007777

签发单位盖章:  
Issued by

签发日期: 2004年03月25日

Issued on  
此复印件与原件核对无误  
再次复印无效



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关  
No. 00253132

姓名 / Full name

杨幼章

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

510132195712250040

注册号 / Registration No.

5120050149

执业机构 / Employer

宜宾卓远房地产评估经纪有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-8-16

持证人签名 / Bearer's signature





持证人签名:  
Signature of the Bearer

此复印件与原件核对无歧  
再次复印无效

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

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



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. 00278515

姓名 / Full name  
李伟

性别 / Sex  
男

身份证件号码 / ID-No.  
510132197409020612

注册号 / Registration No.  
5120040049

执业机构 / Employer  
宜宾卓远房地产评估经纪有限公司

有效期至 / Date of expiry  
2025-09-13

持证人签名 / Bearer's signature

