

重庆市第一中级人民法院受理的
“申请执行谭春炼与被执行人威远县桂园山庄借款合同纠纷”
一案所涉及的资产评估项目

资产评估报告

重道资评（执）字[2019]第 104 号

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一九年八月二十八日

重庆市第一中级人民法院受理的
“申请执行谭春炼与被执行人威远县桂园山庄借款合同纠纷”

一案所涉及的资产评估项目

资产评估报告

重道资评（执）字[2019]第 104 号

摘 要

重庆市第一中级人民法院：

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司接受贵院的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用科学的方法，按照必要的评估程序，对贵院受理的“申请执行谭春炼与被执行人威远县桂园山庄借款合同纠纷”一案所涉及的土地及地上建筑物、附着物（树木）于评估基准日 2019 年 7 月 17 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的：反映重庆市第一中级人民法院受理的“申请执行谭春炼与被执行人威远县桂园山庄借款合同纠纷”一案所涉及的土地及地上建筑物、附着物（树木）的市场价值。为重庆市第一中级人民法院执行司法程序提供市场价值参考依据。

二、评估对象和范围：评估对象和范围为重庆市第一中级人民法院受理的“申请执行谭春炼与被执行人威远县桂园山庄借款合同纠纷”一案所涉及的土地及地上建筑物、附着物（树木）。

三、评估价值类型：本次评估采用的价值类型为市场价值。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，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

四、评估基准日：评估基准日为2019年7月17日。

五、评估方法：本次涉案土地使用权采用剩余法、成本逼近法，建筑物、构筑物采用成本法，苗木采用现行市价法。

六、评估结论：经实施清查核实、实地勘查、市场调查、评定估算等评估程序，评估对象于评估基准日2019年7月17日的市场价值为：评估总价：人民币2,848.69万元（大写：人民币贰仟捌佰肆拾捌万陆仟玖佰元整），详见《评估明细表》。

七、特殊事项说明

1、评估建筑物未办理产权证书、不符合宗地规划条件，但其可作为开发时的临时用房使用，有一定的使用价值，我公司采用成本法进行评估。由于现场清点时被告未到场，原告不能提供建筑物准确测绘数据，建筑面积和围墙长度由我公司评估人员和当事人测量，我公司不保证测量的准确性，如有更准确的测绘数据，我公司对鉴定结果做相应调整。

2、苗木评估价值不含起苗、包装、上车价格。苗木规格和数量由我公司评估人员测量及清点，由于现场清点时，被告未到场，原告不能明确指界，我公司不保证苗木规格和数量的准确性，如有更准确的数据，我公司对鉴定结果做相应调整。

3、《向义镇桂园山庄宗地地块规划设计条件通知书》（威住建规条字[2012]字第20号）载明“此规划条件通知书自发件之日起六个月内有效，由威远县住房和城乡建设局负责解释”，根据发件时间，估价期日该通知已失效。若评估基准日估价对象实际规划条件和该通知载明规划条件不同，本次评估结果无效。

4、评估基准日，估价对象已超过两年未按规划开发利用，根据评估目的，本次评估未考虑是否拖欠土地闲置费或是否由政府无偿收回

对地价的影响。

5、根据相关当事人介绍已办理抵押登记，至价值时点尚未解押，本次评估未考虑抵押权对估价对象评估价值的影响。

6、根据相关当事人介绍，估价对象已查封，本次评估未考虑查封对价值的影响。

7、根据现场勘查，部分土地被农民占用种植农作物，本次评估未考虑该因素对评估价值的影响。

八、评估报告使用限制说明

1、本评估结论仅供委托人为本此评估目的使用，不能用于其他目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在的评估机构无关。

2、评估报告使用者在使用本评估报告时应特别关注评估报告特别事项说明和使用限制说明。

3、根据国家的有关规定，本评估报告的有效期限为自评估基准日起一年内，即有效期自 2019 年 7 月 17 日至 2020 年 7 月 16 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

重庆市第一中级人民法院受理的
“申请执行谭春炼与被执行人威远县桂园山庄借款合同纠纷”

一案

所涉及的资产评估项目

资产评估报告

重道资评（执）字[2019]第 104 号

重庆市第一中级人民法院：

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司接受贵院的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用科学的方法，按照必要的评估程序，对贵院受理的“申请执行谭春炼与被执行人威远县桂园山庄借款合同纠纷”一案所涉及的土地及地上建筑物、附着物（树木）于评估基准日 2019 年 7 月 17 日的市场价值进行了评估，现将评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、产权持有者和其他评估报告使用者

（一）委托人

重庆市第一中级人民法院

（二）产权持有者

威远县桂园山庄

（三）评估报告使用者

本评估报告仅供委托人、产权持有者和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

反映重庆市第一中级人民法院受理的“申请执行谭春炼与被执行人威远县桂园山庄借款合同纠纷”一案所涉及的土地及地上建筑物、附着物(树木)的市场价值。为重庆市第一中级人民法院执行司法程序提供市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和范围为重庆市第一中级人民法院受理的“申请执行谭春炼与被执行人威远县桂园山庄借款合同纠纷”一案所涉及的土地及地上建筑物、附着物(树木)。

土地使用权:估价对象已取得《土地证》(土地证号:威国用(2012)第1520号、威国用(2012)第1521号),位于四川省内江市威远县向义镇解放村3、4、5组两宗土地,土地使用权类型为出让,土地用途均为商住用地(商业5%、住宅95%),土地面积:32840平方米,土地使用年限为23.5年,容积率:4.5,开发程度为宗地红线外为“四通”(通电、通气、通讯、通路),宗地红线内为“局部平整”。宗地1东至威远河、南至宗地2及解放村集体土地、西至解放村集体土地、北至解放村集体土地。宗地2东至威远河、南至解放村集体土地、西至解放村便道、北至宗地1。

建筑物为一幢单层砖木结构,房屋木门窗,层高约3米,墙体为12厘米厚砖墙,未抹灰,室内清水,顶棚石棉瓦,已使用年限较长,建筑物维护保养差。

构筑物有围墙,高约3米,12厘米厚砖墙,未抹灰,已使用年限较长,维护保养情况差。

苗木包括银杏、黄桷兰、洋槐、香樟、黄葛树、香椿、臭椿、构树,

由于无人看护苗木生长状态一般。

详见明细表。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

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，评估对象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

本次评估基准日为 2019 年 7 月 17 日。

本次评估以现场勘查日为评估基准日。

评估中所有取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

《重庆市第一中级人民法院司法评估（复评）委托书》（2019）渝 01 执委评字第 77 号

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年主席令第 46 号）；
- 2、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第 132 号）；
- 3、《重庆市司法鉴定条例》（2007 年 11 月 23 日重庆市第二届人民代表大会常务委员会第三十四次会议通过 重庆市人民代表大会常务委员会公告[2007]第 31 号发布）；
- 4、重庆市高级人民法院、重庆市人民检察院、重庆市公安局、重庆市国家安全局、重庆市司法局《关于推进司法鉴定工作的若干意见》（渝司发[2015]175 号）。

这些均直接影响评估报告和评估结论的合理性与公允性；严重时，评估报告和评估结论不能成立。

十、评估结论

我们根据国家本次评估依据有关资产评估的法律、法规和评估准则的规定，遵循独立、客观、公正的原则，通过实施包括现场查勘、市场调研、分析估算等必要的评估程序，得出的评估结论是：

重庆市第一中级人民法院在受理的“申请执行谭春炼与被执行人威远县桂园山庄借款合同纠纷”一案所涉及资产于评估基准日 2019 年 7 月 17 日的市场价值为：人民币 2,848.69 万元（大写：人民币贰仟捌佰肆拾捌万陆仟玖佰元整），详见《评估明细表》。

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	资产	评估原值	评估净值	备注
1	土地使用权	2,824.24	2,824.24	
2	建筑物	48.89	24.45	
3	构筑物	3.38	1.69	
4	苗木	59.45	59.45	
	合计	2,873.13	2,848.69	

十一、特别事项说明

（一）评估建筑物未办理产权证书、不符合宗地规划条件，但其可作为开发时的临时用房使用，有一定的使用价值，我公司采用成本法进行评估。由于现场清点时被告未到场，原告不能提供建筑物准确测绘数据，建筑面积和围墙长度由我公司评估人员和当事人测量，我公司不保证测量的准确性，如有更准确的测绘数据，我公司对鉴定结果做相应调整。

（二）苗木评估价值不含起苗、包装、上车价格。苗木规格和数量由我公司评估人员测量及清点，由于现场清点时，被告未到场，原告不能明确指界，我公司不保证苗木规格和数量的准确性，如有更准确的数据，我公司对鉴定结果做相应调整。

（三）《向义镇桂园山庄宗地地块规划设计条件通知书》（威住建规条字[2012]字第 20 号）载明“此规划条件通知书自发件之日起六个月内有效，由威远县住房和城乡建设局负责解释”，根据发件时间，估价期日该通知已失效。若评估基准日估价对象实际规划条件和该通知载明规划条件不同，本次评估结果无效。

（四）评估基准日，估价对象已超过两年未按规划开发利用，根据评估目的，本次评估未考虑是否拖欠土地闲置费或是否由政府无偿收回对地价的影响。

（五）根据相关当事人介绍已办理抵押登记，至价值时点尚未解押，本次评估未考虑抵押权对估价对象评估价值的影响。

（六）根据相关当事人介绍，估价对象已查封，本次评估未考虑查封对价值的影响。

（七）根据现场勘查，部分土地被农民占用种植农作物，本次评估未考虑该因素对评估价值的影响。

（八）评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及产权持有者提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有者提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件，有关法律文件的真实合法为前提。

（九）我们对资产进行了现场勘查，但我们的勘查仅局限于对该资产可见部位的观察和感知，通过了解其运行使用、维护保养等情况，结合评估人员的专业经验来判断该等资产的状况和成新因素，但我们并未对委估资产进行相关技术检验和测试。

（十）本次评估中，当事人未提供房屋、附着物（树木）的产权证明文件，故委托人及当事人应对其产权的真实性、合法性承担法律责任。在评估过程中，我们对评估对象的法律权属进行了必要的关注，但并不对评估对象的法律权属发表意见或提供任何保证。评估结论亦不应当被委托人及相关当事方认为是对评估对象可实现价格的保证。

（十一）在本评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应的调整；当资产数量发生变化时，委托人应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价值类型发生变化并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（十二）2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。该法律的修改可能对资产价值产生较大影响。

上述有关事项，可能会对评估值产生影响，评估人员特提请委托人及有关报告使用人注意，在使用本报告结论时，对可能存在的风险独立地作出判断。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告书仅适用于本次评估目的，不得用于其他目的。

（二）本评估结论仅供委托人使用，评估报告书的使用权归委托人所有，未经委托人许可，全部或部分内容不得向其他单位和个人提供，也不得见诸于公开媒体。委托人因使用不当造成本报告所造的后果与本报告签字评估师及其所在评估机构无关。

（三）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

（四）根据资产评估管理的相关规定，本报告评估结果使用有效期为一年，自评估基准日2019年7月17日至2020年7月16日使用有效，超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一九年八月二十八日。

房屋建筑物评估明细表

第 1 页, 共 1 页

评估基准日: 2019年7月17日

被评估企业: 威远县桂园山庄

金额单位: 人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	成本单价 (元/m ²)	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价 (元/m ²)	备注
								原值	净值	原值	成新率%			
1	无	房屋	砖木		m ²	843	-	488,940.00	-	50	244,470.00	580.00		
								-	-		-			
								-	-		-			
								-	-		-			
								-	-		-			
								-	-		-			
								-	-		-			
								-	-		-			
								-	-		-			
								-	-		-			
								-	-		-			
								-	-		-			
								-	-		-			
								-	-		-			
								-	-		-			
								-	-		-			
								-	-		-			
								-	-		-			
								-	-		-			
								-	-		-			
								-	-		-			
								-	-		-			
合 计								488,940.00	-		244,470.00			

估价人员: 林富波、牟福、张洪容

苗木评估明细表

评估基准日：2019年7月17日

共2页第1页

被评估企业：威远县桂园山庄

金额单位：人民币元

序号	种类	群别	胸径 (cm)	计量单位	数量	评估价值			单价	备注
						原值	成新率%	净值		
1	银杏	乔木	3-5	株	163	3,260.00		3,260.00	20.00	
2	银杏	乔木	4-6	株	490	29,400.00		29,400.00	60.00	
3	银杏	乔木	6-8	株	1897	132,790.00		132,790.00	70.00	
4	银杏	乔木	8-10	株	1811	253,540.00		253,540.00	140.00	
5	银杏	乔木	10-12	株	412	107,120.00		107,120.00	260.00	
6	黄楠兰	乔木	28	株	1	1,800.00		1,800.00	1,800.00	
7	黄楠兰	乔木	23	株	1	1,400.00		1,400.00	1,400.00	
8	黄楠兰	乔木	26	株	1	1,900.00		1,900.00	1,900.00	
9	黄楠兰	乔木	17	株	1	1,000.00		1,000.00	1,000.00	
10	黄楠兰	乔木	20	株	1	1,300.00		1,300.00	1,300.00	
11	黄楠兰	乔木	19	株	1	1,200.00		1,200.00	1,200.00	
12	黄楠兰	乔木	18	株	2	2,200.00		2,200.00	1,100.00	
13	黄楠兰	乔木	24	株	1	1,600.00		1,600.00	1,600.00	
14	黄楠兰	乔木	21	株	1	1,400.00		1,400.00	1,400.00	
15	黄楠兰	乔木	12	株	1	210.00		210.00	210.00	
16	洋槐	乔木	9-12	株	50	5,000.00		5,000.00	100.00	
17	香樟	乔木	18	株	1	2,200.00		2,200.00	2,200.00	
18	香樟	乔木	35	株	1	3,600.00		3,600.00	3,600.00	
19	香樟	乔木	29	株	1	2,900.00		2,900.00	2,900.00	
20	黄葛树	乔木	21	株	3	5,100.00		5,100.00	1,700.00	
21	黄葛树	乔木	24	株	4	8,000.00		8,000.00	2,000.00	
22	香椿	乔木	27	株	1	1,500.00		1,500.00	1,500.00	
23	香椿	乔木	29	株	1	1,600.00		1,600.00	1,600.00	
24	香椿	乔木	35	株	1	3,000.00		3,000.00	3,000.00	
25	臭椿	乔木	48	株	1	1,200.00		1,200.00	1,200.00	
26	臭椿	乔木	43	株	3	3,600.00		3,600.00	1,200.00	

苗木评估明细表

评估基准日：2019年7月17日

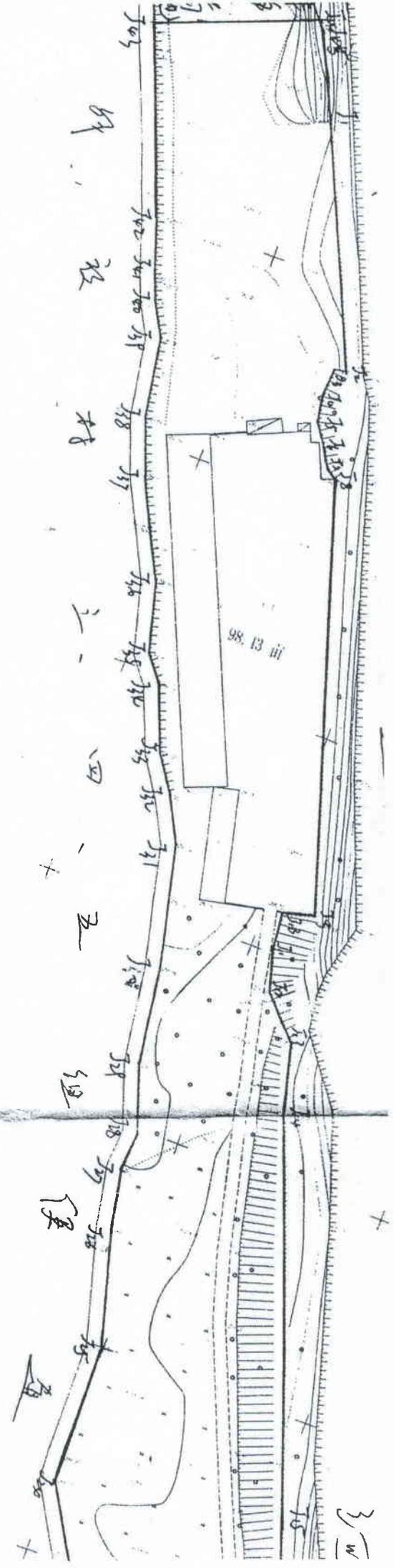
共2页第2页

金额单位：人民币元

被评估企业：威远县桂园山庄

序号	种类	群别	胸径 (cm)	计量单位	数量	评估价值			单价	备注
						原值	成新率%	净值		
27	臭椿	乔木	33	株	2	1,600.00		1,600.00	800.00	
28	臭椿	乔木	54	株	1	1,200.00		1,200.00	1,200.00	
29	臭椿	乔木	31	株	1	800.00		800.00	800.00	
30	构树	乔木	8-11	株	327	13,080.00		13,080.00	40.00	
	合计					594,500.00		594,500.00		

估价人员：林富波、牟福、张洪容



比	1:	
用地面积	16420.00m ²	
建筑占地		m ²
制	杨远驰	
图		
审		
核		

石组村周山庄

土地使用权人	威远县桂园山庄		
座落	威远县向义镇解放村3、4、5组		
地号	01-03-03-0095	图号	
地类(用途)	商业用地,住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2042年12月26日
使用权面积	16420	其中	
		独用面积	M ²
		分摊面积	M ²

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。



土地已抵押, 威远县向义镇解放村3、4、5组

2012年5月23日

2012年7月12日

2012年8月16日

该宗地已注销土地使用权抵押登记。

威远县国土资源局

2012年8月16日

该宗地已抵押, 威远县向义镇解放村3、4、5组

2012年8月16日

该宗地已抵押, 威远县向义镇解放村3、4、5组

2012年8月22日

威远县国土资源局

2012年8月22日

登记机关

威远县国土资源局

2012年8月22日

土地登记查询结果

经查询，威远县桂园山庄座落于威远县向义镇解放村 3、4、5 组两宗国有土地（土地证号：威国用（2012）第 1520 号、威国用威国用（2012）第 1521 号，面积 32840 平方米）。上述两宗土地使用权已办理抵押登记，威他项（2012）90 号；截止 2014 年 10 月 20 日，只有重庆市第一中级人民法院到我局办理了查封登记。

威远县国土资源局

2014 年 10 月 20 日

威远县住房和城乡建设局
向义镇桂园山庄宗地地块规划设计条件通知书

威住建规条字〔2012〕20号
发件日期：2012年5月16日

1. 项目概述

威远县桂园山庄位于向义镇解放村的二宗地块，总用地面积32840.00平方米（约50.0亩），分别是：01-03-03-0093号地块，位于解放村3、4、5社，用地面积16420平方米；01-03-03-0095号地块，位于解放村3社，用地面积16420平方米；（详见附图）。以上二宗地现状用途均为“住宅用地、商服用地”，出让土地使用权。其用地较平坦，年平均气温18℃，年均降雨量1003.5毫米，最大相对湿度84%，年均日照时数1180小时，日照百分率30%，主导风向为东北风，平均风速为1.8米/秒。

2. 设计单位要求

要求具有乙级以上城市规划或建筑设计资质的单位进行设计。

3. 规划设计条件

3.1 用地性质与城市设计功能

根据向义镇人民政府向府发〔2011〕32号文件和县国土资源局2011年5月19日关于桂园山庄规划设计的函，按照向义镇场镇总体规划并参照自贡市城市总体规划，威远县桂园山庄01-03-03-0093、01-03-03-0095号二宗地块已规划为二类居住用地（R₂）。需按防洪和规划要求退足滨河绿地，并配套建设相应规模的绿地空间，必要的停车场、环卫、消防等设施。

3.2用地面积

总用地面积 32840.00 平方米 (约 50.0 亩, 详见附图)。

3.3土地使用强度:

3.3.1容积率: 不大于 4.5。

3.3.2建筑密度: 不大于 35%。

3.3.3建筑控制高度: 不超过 60 米。

3.3.4建筑间距: 按内江市城市规划管理技术规定执行。

3.3.5绿地率: 不小于 30%。

3.3.6商业面积不超过总建筑面积的5%。

3.4道路交通

道路布局要与城市用地布局及现状地形相结合, 要即满足消防通道的畅通, 又经济合理。

3.5配套设施

按国家有关技术规范配套环卫、供电、给水、排水、供气、电力、电讯、消防等设施; 充分考虑现状所有市政公用设施 (包括电力、电讯、燃气、给水、排水等的杆管线) 的安全距离。

3.6未尽事宜按国家有关技术规范规定执行。

4、规划设计要求

4.1设计深度

威远县桂园山庄 01-03-03-0093、01-03-03-0095号二宗地块规划应符合《城市规划编制办法》、《内江市城市规划管理技术规定》及其它有关工程建设设计规定的要求, 考虑该地块现状的地形、地质、地貌, 充分表达规划设计和建筑形体设计意图。

4.2设计成果

4.2.1文件: 规划设计文本、说明书。

4.2.2图纸: 应符合《城市规划编制办法》(比例自定)。

4.2.3所有设计成果的数据光盘和方案模型。

4.3规划原则

4.3.1环境效益、社会效益、经济效益相结合，具有可操作性。

4.3.2尊重自然与现状，统一规划、合理布局，可分步实施。

4.3.3继承城市之脉，具有文化内涵，协调好各种功能关系。

5、根据威远城市规划和建设要求，该工程项目应在进行地质勘察和工程用地评估后，方可立项建设，防止自然灾害的发生。

6、此地块如涉及消防、环保、卫生防疫、地震、园林、文物、交通、保密、水利等问题时，应征求相关部门意见后方可办理相关建设手续。

7、本通知书附规划红线地形图壹份，图文一体方为有效文件。

8、此规划设计条件通知书自发件之日起六月内有效，由威远县住房和城乡建设局负责解释。

9、联系方式

单 位：威远县住房和城乡建设局

地 址：威远县严陵镇南大街特1号

联系人：朱彬 刘星

电 话：(0832) 8232899

附：威远县桂园山庄01-03-03-0093、01-03-03-0095号宗地勘测定界图



土地



单位: 平方米、元

地号	01-03-03-0093	宗地面积	16420.00	图号	
用途	商业用地, 住宅用地	座落	威远县向义镇解放村3、4、5组		
权属性质	国有土地使用权	权利人	威远县桂园山庄		
单位性质		通讯地址	威远县向义镇解放村3、4、5组		
使用权类型	出让	终止日期	2042-12-26	土地证号	威国用(2012)字第1520号
调查表号		审批表号	119032	归户卡号	
土地等级		标定地价		申报地价	
建筑容积率		建筑密度		建筑限高	
建筑占地面积		建筑物类型		申报建筑物权属	
土地来源证明文件类型编号			初始登记的其它内容		
1、房屋所有权证复印件 2、土地登记法人代表身份证明 3、原土地使用证			备注		
登记日期	2012-03-26	经办人	审核人	李毅	案宗号-盒号

111