

重庆市璧山区人民法院
涉执房地产处置司法评估报告

重道资（2022）字第F00119号

（共壹册，第壹册）

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年四月二十九日



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：重道资（2022）字第 F00119 号

估价项目名称：沙坪坝区工人村48号负一层车库、沙坪坝区工人
村48-1-3-1、2号住宅用房市场价值评估

估价委托人：重庆市璧山区人民法院

房地产估价机构：重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：方诗宪（注册号：3220100142）

夏 可（注册号：5020100017）

估价报告出具日期：二〇二二年四月二十九日



致估价委托人函

重庆市璧山区人民法院:

受贵院委托,我们对贵院受理的“重庆银行股份有限公司璧山支行与重庆和恒农业开发有限公司、罗道红、唐江、杨杰、罗杨、唐大敏借款合同纠纷一案”所涉及的位于重庆市沙坪坝区工人村48号负一层车库,沙坪坝区工人村48-1-3-1、2号住宅房地产市场价值进行估价。

1. 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2. 估价对象

根据104房地证2012字第40811号《房地产权证》(复印件)记载,估价对象1坐落于沙坪坝区工人村48号负一层车库,权利人为唐大敏,土地使用权类型为出让,土地用途为其他商服用地,共有土地使用权面积为3488平方米,土地使用权终止日期2040年07月26日;房屋结构为钢筋混凝土结构,房屋用途为停车用房,楼层为物理层1(实际查勘为地下负一层),房屋建筑面积为1247.73平方米,套内建筑面积为1201.94平方米。

根据104房地证2012字第40800号《房地产权证》(复印件)记载,估价对象2坐落于沙坪坝区工人村48-1-3-1、2号,权利人为唐大敏,土地使用权类型为出让,土地用途为城镇住宅用地,共有土地使用权面积为3488平方米,土地使用权终止日期2050年07月26日;房屋结构为钢筋混凝土,房屋用途为成套住宅,楼层为物理层4(实际查勘为地上第3层),房屋建筑面积为1032.34平方米,套内建筑面积为916.17平方米。

包含房屋内已形成附合的装饰装修物,不包含房屋内动产、可移动的设备、相应的债权债务等其他财产或者权益。

3. 价值时点

本次价值时点为2022年4月19日(实地查勘完成日)。

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

电话:86-23-63783530(行政)/67913977(评估)/67913691(市场)/63783633(招投标)

总部办公地址:重庆市江北区五里店桥北苑9号格林空间4楼

邮箱地址:cqdalton@126.com 邮编:400020



4. 价值类型

本次评估的是估价对象的市场价值,市场价值是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。

5. 估价方法

收益法。

6. 估价结果

本公司注册房地产估价师根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序,选择适宜的估价方法,综合分析影响房地产价值的各种因素,在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象于2022年4月19日市场价值如下:

估价结果汇总表

币种:人民币

估价对象	房地产权证	权利人	坐落	设定土地使用 权类型	楼层	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	104房地证2012 字第40811号	唐大敏	沙坪坝区工人村48 号负一层车库	出让	物理层1	停车用房	1247.73	2600	324.41
2	104房地证2012 字第40800号	唐大敏	沙坪坝区工人村 48-1-3-1、2号	出让	物理层4	成套住宅	1032.34	7640	788.71
汇总价值(万元)				1113.12(大写:人民币壹仟壹佰壹拾叁万壹仟贰佰元整)					

7. 特别提示

(1) 由于人民法院未书面明确估价对象交易税费承担方式,本次估价按照以往同类涉执房地产处置惯例,假设转让人和买受人按法律法规规定各自负担。提请报告使用者注意。

(2) 报告使用人在使用本报告之前需对报告全文,特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失!估价的详细结果、过程及有关说明,请见《估价结果报告》。

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人:

富波林

二〇二二年四月二十九日

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

电话:86-23-63783530(行政)/67913977(评估)/67913691(市场)/63783633(招投标)

总部办公地址:重庆市江北区五里店桥北苑9号格林空间4楼

邮箱地址:cqdalton@126.com 邮编:400020



估价结果报告

一、估价委托人

重庆市璧山区人民法院

二、房地产估价机构

名称: 重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人: 林富波

住所: 重庆市渝中区临江路89号14-H#

统一社会信用代码: 91500103787485020F

备案等级: 一级

有效期限: 2021年6月15日至2024年6月14日

证书编号: 渝房评备字(2021)1-008号

联系电话: 67913977 67127110 67016551

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

(一) 估价对象财产范围

本次估价范围为位于沙坪坝区工人村48号负一层车库、重沙坪坝区工人村48-1-3-1、2号的住宅房地产(建筑面积共计2280.07平方米及其分摊的国有土地使用权面积)。包含房屋内已形成附合的装饰装修物,不包含房屋内动产、可移动的设备、相应的债权债务等其他财产或者权益。估价对象为合法取得,权属清晰。

(二) 估价对象基本状况

估价对象1位于沙坪坝区工人村48号负一层车库,权利人为唐大敏,房屋结构为钢筋



混凝土结构，房屋用途为停车用房，所在楼层为物理层 1，房屋建筑面积为 1247.73 平方米，套内建筑面积为 1201.94 平方米；

估价对象 2 位于沙坪坝区工人村 48-1-3-1、2 号，权利人为唐大敏，房屋结构为钢筋混凝土，房屋用途为成套住宅，所在楼层为物理层 4，房屋建筑面积为 1032.34 平方米，套内建筑面积为 916.17 平方米。

（三）土地基本状况

估价对象 1 位于沙坪坝区工人村 48 号负一层车库，土地使用权类型为出让，土地用途为其他商服用地，共有土地使用权面积为 3488 平方米，土地使用权终止日期 2040 年 07 月 26 日；估价对象四至未证载，根据估价人员现场勘查，估价对象 1 所在楼栋北至工人街，东至无名路，南临建新五村，西临社区无名支路。总体形状较规则，土地开发程度达到宗地红线外“六通”（通路、通电、通下水、通上水、通讯、通气），红线内“六通一平”（通路、通电、通下水、通上水、通讯、通气、场地平整）。

估价对象 2 位于沙坪坝区工人村 48-1-3-1、2 号，土地使用权类型为出让，土地用途为城镇住宅用地，共有使用权面积为 3488 平方米，土地使用权终止日期 2050 年 07 月 26 日；估价对象四至未证载，根据估价人员现场勘查，估价对象 2 所在楼栋北至工人街，东至无名路，南临建新五村，西临社区无名支路。总体形状较规则，土地开发程度达到宗地红线外“六通”（通路、通电、通下水、通上水、通讯、通气），红线内“六通一平”（通路、通电、通下水、通上水、通讯、通气、场地平整）。

（四）建筑物基本状况

估价对象 1 位于重庆市沙坪坝区工人村 48 号负一层车库，所在物业名称为“鸿兴大厦”，约建成于 2000 年，建筑物结构为钢筋混凝土结构，所在建筑物外墙为涂料，所在楼幢共 21 层，其中，地下一层，地上 20 层，有 2 部电梯，2 个步行梯，建筑物保养状况一般；位于物理层 1（实际查勘为地下负一层），天花、墙面刷白，地面水泥抹平；通水、电，目前有部分出租。

估价对象 2 位于重庆市沙坪坝区工人村 48-1-3-1、2 号，所在物业名称为“鸿兴大厦”，约建成于 2000 年，建筑物结构为钢筋混凝土结构，所在建筑物外墙为涂料，所在楼幢共 21 层，其中，地下一层，地上 20 层，有 2 部电梯，2 个步梯，建筑物保养一般；位于物理层第 4 层，（实际查勘为地上第 3 层），入户为防盗门和卷帘门，室内格局已改动，装修严重破坏；



水、电、气入户，目前为空置。

(五) 权益状况

1、估价对象权属状况

根据 104 房地证 2012 字第 40811 号《房地产权证》(复印件)记载,估价对象 1 坐落于沙坪坝区工人村 48 号负一层车库,权利人为唐大敏,土地使用权类型为出让,土地用途为其他商服用地,共有土地使用权面积为 3488 平方米,土地使用权终止日期 2040 年 07 月 26 日;房屋结构为钢筋混凝土结构,房屋用途为停车用房,楼层物理层 1,房屋建筑面积为 1247.73 平方米,套内建筑面积为 1201.94 平方米。

根据 104 房地证 2012 字第 40800 号《房地产权证》(复印件)记载,估价对象 2 坐落于沙坪坝区工人村 48-1-3-1、2 号,权利人为唐大敏,土地使用权类型为出让,土地用途为城镇住宅用地,共有使用权面积为 3488 平方米,土地使用权终止日期 2050 年 07 月 26 日;房屋结构为钢筋混凝土,房屋用途为成套住宅,楼层为物理层 4,房屋建筑面积为 1032.34 平方米,套内建筑面积为 916.17 平方米。

2、他项权利设立状况

据委托人及相关当事人介绍,估价对象 1-2 目前存在抵押、查封情况。

3、出租或占有情况

截止价值时点,根据当事人介绍估价对象 1 有部分出租,我们未收到租赁相关资料,估价对象 2 为空置。

(六) 区位状况

估价对象 1、2 位于重庆市沙坪坝区工人村“鸿兴大厦”,周边有三峡广场商圈、树人小学、重庆市第七十一中学校、重庆大学附属肿瘤医院、沙坪坝人民医院、工商银行、农业银行等配套设施,周边配套设施完善;距离工人村公交车站 50 米,距离汉渝路立交公交车站约 400 米,有 113 路、133 路、166 路、183 路等多路公交车停靠。

五、价值时点

本次价值时点为 2022 年 4 月 19 日(实地查勘完成日)。



六、价值类型

本次估价采用公开市场价值标准，本次评估的是估价对象的市场价值，市场价值是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。

七、估价原则

本次估价遵循合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则、独立、客观、公正原则等房地产估价原则。

1、合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权利包括合法产权、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、土地用途管制等依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，估价出的价格必须符合国家的价格政策。

2、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格，在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

3、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，估价出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

4、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地



十、估价结果

本公司注册房地产估价师根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序,选择适宜的估价方法,综合分析影响房地产价值的各种因素,在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象于2022年4月19日市场价值如下:

估价结果汇总表

币种:人民币

估价结果 估价对象及结果		估价结果
估价对象 1	总价(万元)	324.41
	单价(元/平方米)	2600
估价对象 2	总价(万元)	788.71
	单价(元/平方米)	7640
汇总评估价值	总价值(万元)	1113.12 (大写:人民币壹仟壹佰壹拾叁万壹仟贰佰元整)

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
方诗宪	3220100142	方诗宪	2022年4月29日
夏可	5020100017	夏可	2022年4月29日

十二、实地查勘期

二〇二二年四月十九日进行现场查勘。

十三、估价作业期

二〇二二年四月十九日至二〇二二年四月二十九日。

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年四月二十九日



104

2012

40811

房地证

字第

号

0287

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。

重庆市沙坪坝区税务局
房地产权证印花税收专用章

发证机关



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

权利人	唐大敏		
证件名称及号码	身份证: 510228196511211980		0288
坐落	沙坪坝区工人村48号负一层车库		
房地籍号	SP01000100500000010100100010006		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	其他商服用地	房屋用途	停车用房
土地使用权面积		楼层 名义层 物理层 1	
共有使用权面积	3488m ²	房屋建筑面积	1247.73m ²
土地使用权终止日期	2040年07月26日	套内建筑面积	1201.94m ²
房屋共有或共用部位及设施	外墙、楼梯间		

201212121040107



填证单位:
登记日期:

填证单位:
登记日期:

2012年12月18日

年 月 日



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

146333

记 事

该房已设定抵押权，抵押登记业务编号为：201403041040395，抵押权
人为：重庆银行股份有限公司璧山支行。

2015-8-28 0289

该房已设定抵押权，抵押登记业务编号为：201508281040369，抵押权
人为：重庆银行股份有限公司璧山支行

注销专用章

该房已设定抵押

006

混凝土结构

车用房

247.73m²

201.94m²

日



扫描全能王 创建

59

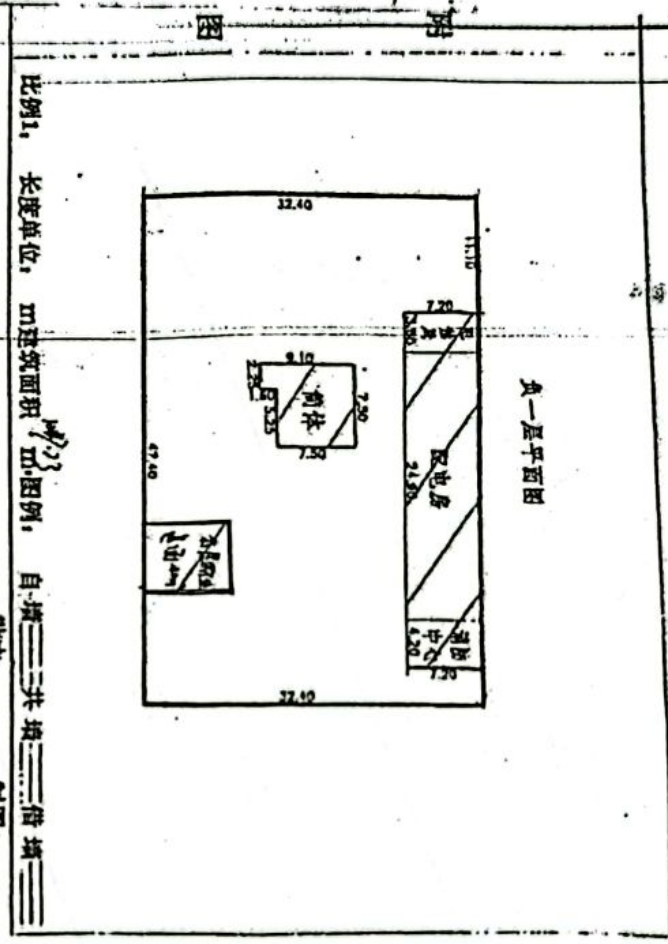


扫描全能王 创建

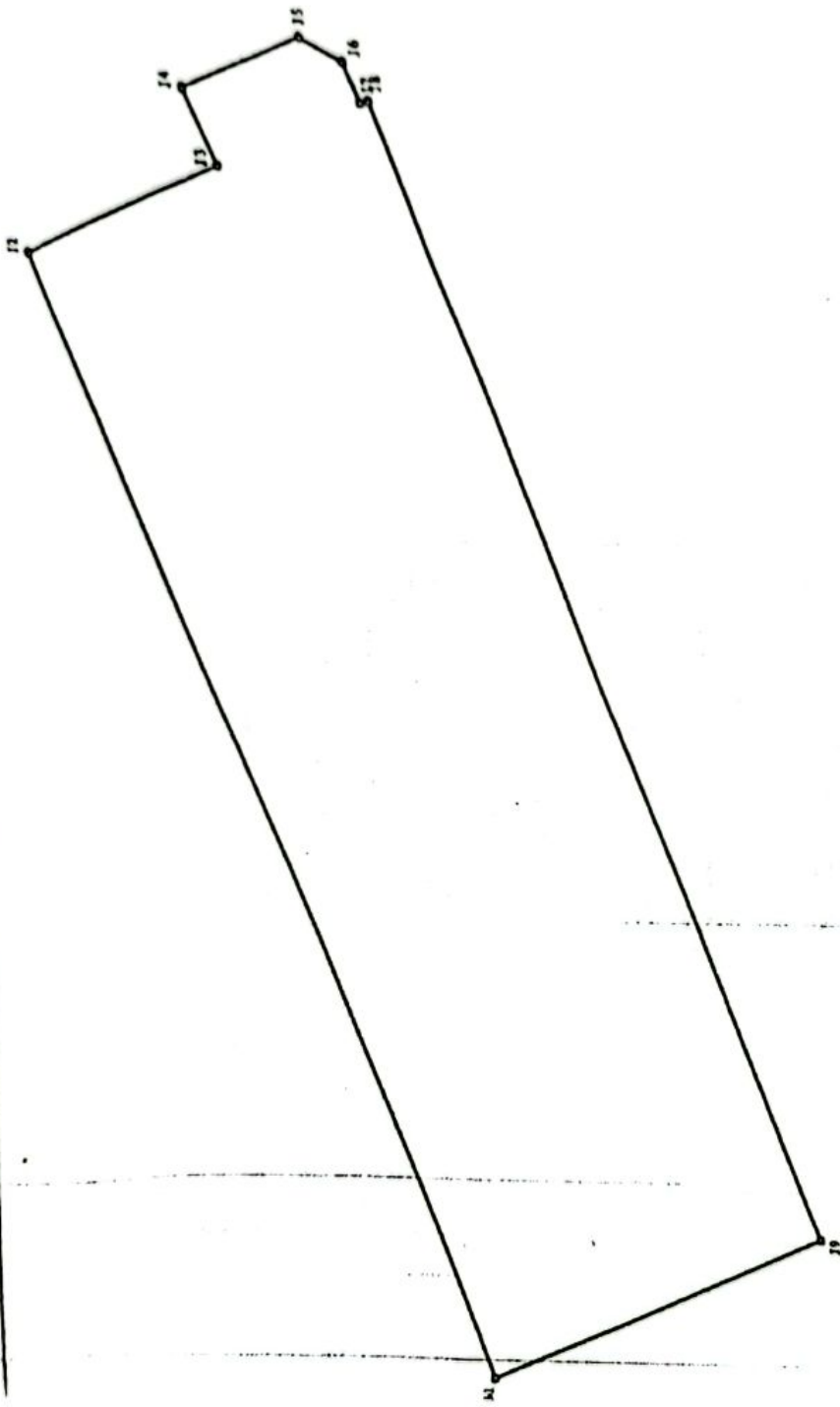


8205-平面图-01 (2368x1676x256 jpeg)

负一层平面图



比例1: 长度单位: 建筑面积 图例: 自填 井填 借填
 剖文: 剖图:



宗地面积: 3488 平方米
 分摊面积:
 525-680-9-11 (68.60-54.25)

重庆市土地局 制

0291

比例尺 1:550

(S)
 1-50
 区工人村48号



扫描全能王 创建

61



扫描全能王 创建

104

2012

40800

房地证

字第

号281

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。

重庆市土地房屋权属登记局
 不动产登记专用章

发证机关



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

权利人	唐大敏			0282
证件名称及号码	身份证: 510228196511211980			
坐落	沙坪坝区工人村48-1-3-1、2号			
房地籍号	SP01000100500000010100100040002、 SP01000100500000010100100040001			
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构	
土地用途	城镇住宅用地	房屋用途	成套住宅	
土地使用权面积		楼层 层数 物理层 4		
共有使用权面积	3488m ²	房屋建筑面积	1032.34m ²	
土地使用权终止日期	2050年07月26日	套内建筑面积	916.17m ²	
房屋共有或共用部位及设施	外墙、楼梯间			

201212121040086

 填证单位: _____
 登记日期: _____

填证单位: _____

登记日期: _____

2012年12月18日

年 月 日



扫描全能王 创建

52



扫描全能王 创建

记 事

该房已设定抵押权，抵押登记业务编号为：201403041040395，抵押权
人为：重庆银行股份有限公司璧山支行。

抵押登记专用章 0283

该房已设定抵押权，抵押登记业务编号为：201508281040369，抵押权
人为：重庆银行股份有限公司璧山支行。

抵押登记专用章

该房已设定抵押

混凝土结构

套住宅

32.34m²

16.17m²

日



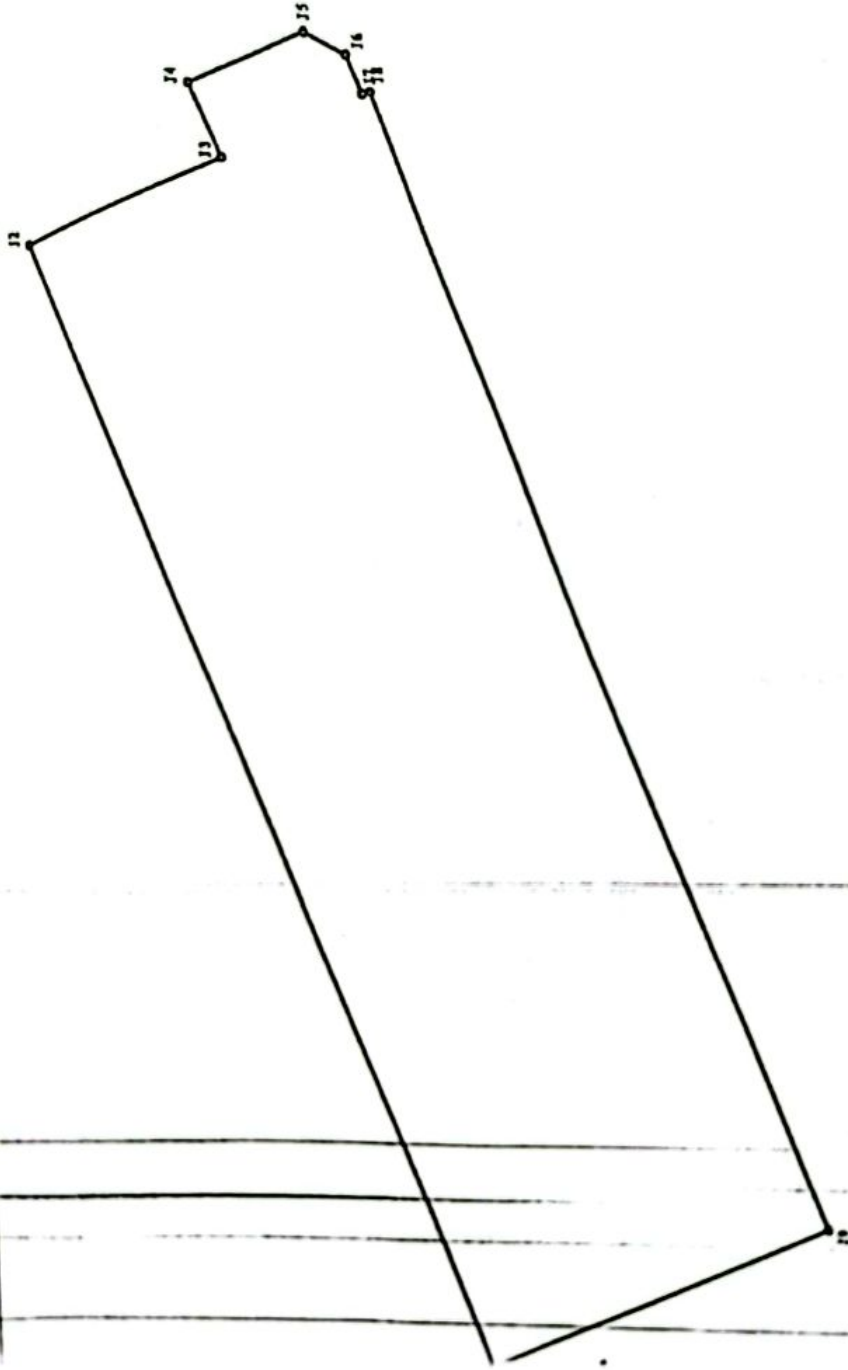
扫描全能王 创建

53



扫描全能王 创建

重庆市国有土地使用证附图



宗地面积: 3488 平方米
分摊面积: 525-680-9-11 (68.60-54.25)

重庆市土地局 制

0285

比例尺 1:550

工人街48号



扫描全能王 创建

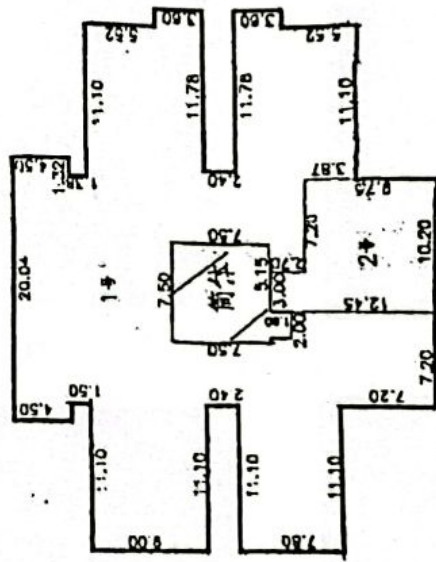
55



扫描全能王 创建

0313-房地产权证-05 (2041x1436x256.jpeg)

第①层平面图



比例1:1 长度单位:m 建筑面积: 103.34 m² 图例: 自墙——共墙——借墙

制图: 勘丈:



扫描全能王 创建

