

重庆市潼南区人民法院
涉执房地产处置司法评估报告

重道资（2022）字第F00069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

二〇二二年三月二十二日

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 F00069 号

估价项目名称：“潼南民生村镇银行股份有限公司申请执行蒲春红、林龙公证债权文书一案”所涉及的重庆市潼南区梓潼街道办事处创意大道66号32幢1-4-2号房屋的市场价值

估价委托人：重庆市潼南区人民法院

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：杨雪融（注册号：5020190044）

夏 可（注册号：5020100017）

估价报告出具日期：二〇二二年三月二十二日

致估价委托人函

重庆市潼南区人民法院：

受贵院委托，我们对贵院受理的“潼南民生村镇银行股份有限公司申请执行蒲春红、林龙公证债权文书一案”所涉及的重庆市潼南区梓潼街道办事处创意大道 66 号 32 幢 1-4-2 号房屋（建筑面积 120.42 平方米及其分摊的国有建设用地使用权）的市场价值进行评估。

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

根据渝（2018）潼南区不动产权第 000372926 号《不动产权证书》（复印件）记载，估价对象坐落于潼南区梓潼街道办事处创意大道 66 号 32 幢 1-4-2，权利人为蒲春红、林龙，权利性质为出让，土地用途为城镇住宅用地，共有宗地面积为 620.85 平方米，国有建设用地使用权 2064 年 01 月 15 日止；房屋结构为钢筋混凝土结构，房屋用途为成套住宅，楼层为名义层 4 层，房屋建筑面积为 120.42 平方米，套内建筑面积为 103.87 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 3 月 9 日（实地查勘完成日）。

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

比较法。

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 3 月 9 日市场价值：

建筑面积：120.42 平方米；

评估单价：8220 元/平方米；

总价：98.99 万元（大写：人民币玖拾捌万玖仟玖佰元整）；

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，本次估价按照法律法规规定，假设由转让人和买受人各自负担。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：

二〇二二年三月二十二日



目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业期.....	11
附件.....	12

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- （1）我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，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经说明的估价假设和限制条件的限制。
- （3）我们对本估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。
- （4）我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- （5）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）、《房地产估价基本术语标准》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- （6）我公司注册房地产估价师及估价人员于 2022 年 3 月 9 日对本估价报告中的估价对象的室内外状况进行了实地查勘，并进行了现场查勘记录、拍摄了照片。
- （7）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨雪融	5020190044	杨雪融	2022年3月22日
夏可	5020100017	夏可	2022年3月22日

估价假设和限制条件

（一）一般假设

1. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
2. 估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》复印件，我们对资料上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未能对原件核实，在无理由怀疑其合法性、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。
3. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化和实质性改变。
4. 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隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下。假设估价对象能正常安全使用。
5. 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）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、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. 根据本次评估目的，本次估价以估价对象没有他项权利限制为假设前提。
7. 估价结果是为估价委托人财产处置提供价值参考而评估委估房地产的市场价值。没有考虑估价时点后未来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地产价值的影响，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，估价结果一般亦会发生变化。
8. 由于人民法院未书面明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、水、电、气费等及其滞纳金，本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

（二）未定事项假设

估价委托人及相关当事人提供的估价对象相关资料未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查和现场询问，房屋建成年份约为 2016 年，仅限本次报告使用。鉴于注册房地产估价师的能力，我们无法确定其建成年代的准确性，对于估价对象的准确建

成年代应以相关管理部门的档案资料为准。

（三）背离事实假设

1、根据相关当事人介绍，估价对象目前已被查封，根据本次估价目的，本次估价未考虑该因素对评估价值的影响。

2、根据相关当事人介绍，估价对象目前存在抵押，根据本次估价目的，本次估价未考虑该因素对评估价值的影响。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

无。

（六）特殊假设

无。

（七）估价报告使用限制

1. 本估价报告书得出的价格结论只适用于报告书中特定的估价目的，不得作任何其它用途，如抵押、课税、投资、征收、分割、合并等，若将本报告书用于其它目的，本公司对其产生的后果不承担任何责任。

2. 根据有关法律、法规规定，本估价报告结论有效期为壹年，即从二〇二二年三月二十二日至二〇二三年三月二十一日。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价，本公司对逾期使用报告不承担任何责任。

3. 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4. 本估价报告书的解释权属于重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司，未经本公司书面同意并签章，任何个人或机构不享有该报告书的解释权。

5. 本报告分为估价结果报告和估价技术报告两部分。估价结果报告提供给估价委托人及资产占有方，估价技术报告供估价机构存档和有关管理部门查阅。

6. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且承担责任。

（八）其他事项说明

1. 估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

2. 人民法院未书面明确估价对象司法处置过程中的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等是否从财产处置价款中扣除，本次评估结果未扣除上述费用。

3. 本次估价结果未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响。

4. 估价对象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可使用。

5. 在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，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可使用；

6. 本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其他原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用，否则误差部分及受影响部分无效。

7. 当事人、利害关系人收到估价报告后五日内按相关规定可对估价报告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。

8. 本估价结果包括相应分摊的土地使用权，并包括与估价对象房地产不可分割的、满足其功能需要的水、电等相关配套设施的价值，该土地使用权或被包括的配套设施等若被与房屋分割处置时，本估价结果无效。

估价结果报告

一、估价委托人

重庆市潼南区人民法院

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：67513977 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潼南区梓潼街道办事处创意大道 66 号 32 幢 1-4-2 住宅房地产（建筑面积共计 120.42 平方米及其分摊的国有建设用地使用权）。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

估价对象位于潼南区梓潼街道办事处创意大道 66 号 32 幢 1-4-2，权利人为蒲春红、林

龙,房屋结构为钢筋混凝土结构,房屋用途为住宅,所在楼层为名义层4层,房屋建筑面积为120.42平方米,套内建筑面积为103.87平方米。

(三) 土地基本状况

- 1、宗地位置:潼南区梓潼街道办事处创意大道66号32幢1-4-2房屋所在的宗地;
- 2、土地用途:城镇住宅用地;
- 3、面积:共有宗地面积为620.85平方米;
- 4、权利性质及土地使用权终止日期:根据《不动产权证书》(产权证号:渝(2018)潼南区不动产权第000372926号)记载所在宗地权利性质为出让,国有建设用地使用权使用期限为2064年01月15日止。
- 5、四至:根据《不动产权证书》(产权证号:渝(2018)潼南区不动产权第000372926号)记载,估价对象四至均至空地。
- 6、开发程度: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);

7、地形地势:估价对象所在区域地势较平坦;

8、地基(地质):未发现不良地质现象,地基有足够承载力;

(四) 建筑物基本状况

1、估价对象所在建筑物基本状况

估价对象坐落于潼南区梓潼街道办事处创意大道66号32幢1-4-2,约建成于2016年,钢筋混凝土结构,大楼外墙刷涂料,所在楼幢共9层(地下1层,地上8层),1部电梯,1个步行梯间,1层2户,位于第4层。

2、估价对象现状

- (1) 面积:房屋建筑面积为120.42平方米,套内建筑面积为103.87平方米;
- (2) 建筑结构:钢筋混凝土结构;
- (3) 内部设施设备:包括给供水、排水、供电、通讯、通气等,设施设备较齐全;
- (4) 用途:成套住宅;

(5) 楼层：第 4 层；

(6) 平面布局：估价对象为平层，户型布局合理；

(7) 通风和采光：均一般；

(8) 估价对象装修状况：入户为防盗门，室内客厅地面为木地板、墙面贴板材、顶面吊顶，卧室地面为木地板、墙面贴板材、顶面吊顶，厨房及卫生间地面为地砖、墙面贴墙砖、顶面吊顶，室内安装套门；水、电、气入户，现为权利人自住；

(9) 层高：约 3 米；

(10) 物业管理：有。

(五) 权益状况

1、估价对象权属状况

根据渝（2018）潼南区不动产权第 000372926 号《不动产权证书》（复印件）记载，估价对象坐落于潼南区梓潼街道办事处创意大道 66 号 32 幢 1-4-2，权利人为蒲春红、林龙，权利性质为出让，土地用途为城镇住宅用地，共有宗地面积为 620.85 平方米，国有建设用地使用权 2064 年 01 月 15 日止；房屋结构为钢筋混凝土结构，房屋用途为成套住宅，楼层为名义层 4 层，房屋建筑面积为 120.42 平方米，套内建筑面积为 103.87 平方米。

2、他项权利设立状况

据委托人及相关当事人介绍，估价对象截止价值时点，存在抵押。

3、出租或占有情况

现为权利人自住。

4、其他特殊情况

据委托人及相关当事人介绍，估价对象截止价值时点，已查封。

(六) 区位状况

估价对象位于潼南区梓潼街道办事处创意大道 66 号 32 幢 1-4-2，估价对象周边有欧鹏中央公园、潼南消防主题公园、潼南小学、重庆市（潼南）巴川中学、及各类餐饮、便利店等配套设施，周边配套设施完善；距离风情商业街口公交站约 300 米，有潼南 108 路公交车停靠。

五、价值时点

本次价值时点为 2022 年 3 月 9 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、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

5、最高最佳利用原则

指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用。评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（2019年中华人民共和国主席令第三十二号）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年中华人民共和国主席令第三十二号）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议表决通过）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 5、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》法释（2011）21号；
- 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）；
- 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）；
- 8、《重庆市高级人民法院关于执行工作中司法评估的规定》（2012年试行）；
- 9、《重庆市高级人民法院关于执行中司法拍卖若干问题的规定（试行）》（2017年试行）；
- 10、其他法律规定、政策文件。

（二）技术标准、规程、规范

- 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、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学（2021）37号）。

（三）估价委托人及相关当事人提供的资料

- 1、《重庆市潼南区人民法院司法评估委托书》（（2021）潼法委评字第41号）；

2、《不动产权证书》（复印件）；

（四）估价人员调查收集的相关资料

- 1、反映估价对象区位、实物和权益状况的资料；
- 2、估价对象及其同类房地产的交易、收益、成本等资料；
- 3、对估价对象所在地区的房地产价值和价格有影响的资料；
- 4、对房地产价值和价格有普遍影响的资料。

九、估价方法

1. 估价方法适用性分析

①根据调查，估价对象所在区域住宅用房有较多交易案例，且案例可以取得，可修正得到估价对象房地产价值，因此本次采用比较法；

②收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产，估价对象作为住宅用房，其所在区域有一定数量的房地产出租，可以取得租金信息，但租金收益因房屋户型、室内装修以及家具家电配备情况等因素影响差距较大，且不易量化，故不宜采用收益法进行评估；

③估价对象属于建成并可投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适用假设开发法进行评估；

④估价对象作为住宅用房，现时住宅用房房地产价格与成本关联弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产实际市场价值，故不适宜选用成本法进行评估。

2. 估价方法确定

按照《房地产估价规范》，一般估价方法包括比较法、收益法、假设开发法、成本法等其他辅助方法。估价对象房屋用途为住宅。估价人员根据《房地产估价规范》的规定，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，采用比较法进行价值测算。

3. 估价方法的定义

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进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

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 3 月 9 日市场价值为：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法及结果		比较法
估价对象及结果		
测算结果	总价(万元)	98.99
	单价(元/平方米)	8220
评估价值	总价(万元)	98.99 (大写：人民币玖拾捌万玖仟玖佰元整)
	单价(元/平方米)	8220

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
杨雪融	5020190044	杨雪融	2022年3月22日
夏可	5020100017	夏可	2022年3月22日

十二、实地查勘期

二〇二二年三月九日进行现场查勘。

十三、估价作业期

二〇二二年三月九日至二〇二二年三月二十二日。

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年三月二十二日

附件

- 一. 《重庆市潼南区人民法院司法评估委托书》（（2021）潼法委评字第 41 号）；
- 二. 《不动产权证书》（复印件）；
- 三. 估价对象位置图及现状照片；
- 四. 《评估机构备案证书》复印件；
- 五. 《营业执照》复印件；
- 六. 房地产估价师注册证书复印件。

渝 (2018) 潼南区 不动产权第 000372926 号

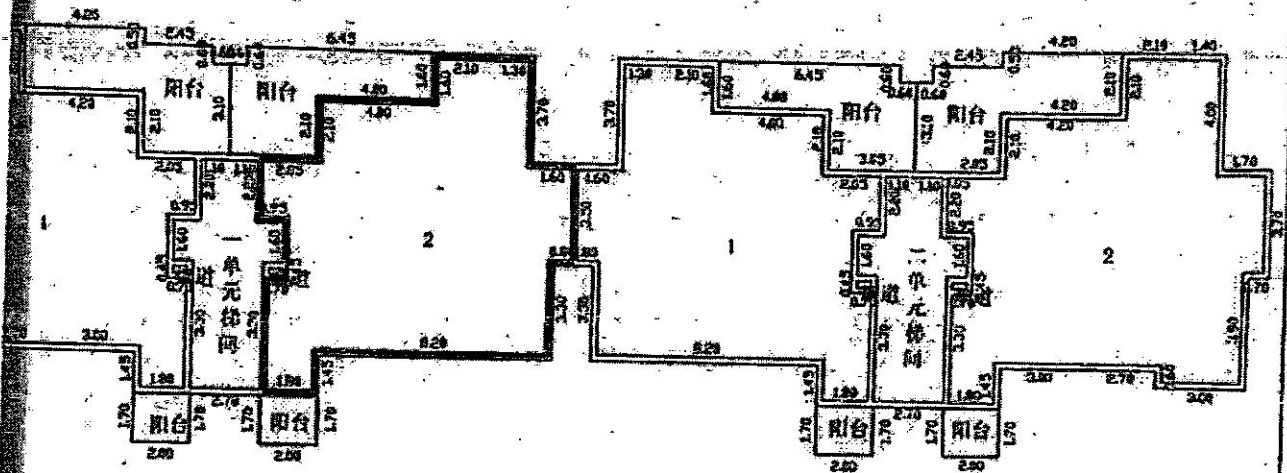
权利人	蒲春红, 林龙
共有情况	共同共有
坐落	潼南区梓潼街道办事处创意大道66号32幢1-4-2
不动产单元号	500223 002002 GB00146 F00320014
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积 620.85 m ² /房屋建筑面积 120.42 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2064年01月15日 止
权利其他状况	<p>蒲春红, 林龙身份证: _____, 身份证: _____, 房屋结构: 钢筋混凝土</p> <p>结构; 专有建筑面积 (套内面积): 103.87平方</p> <p>米; 所在楼层 (名义层): 4层; 业务编号:</p> <p>201804120230373</p>

与原件核对无误
 核对人: *[Signature]*

附图页

单位: m.m²

编号	F00320014	建筑面积	120.42
----	-----------	------	--------

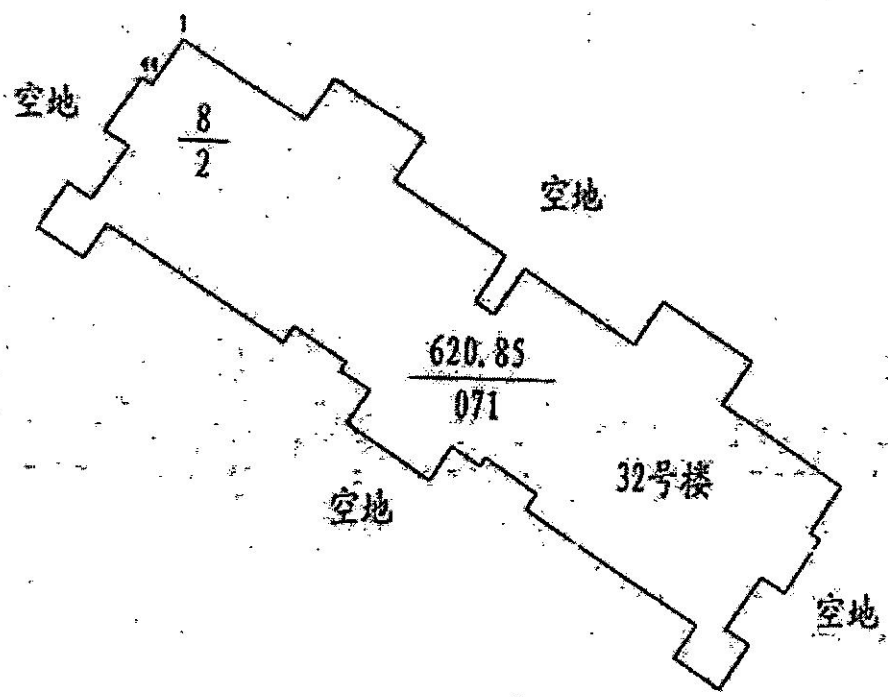


第32幢第3-6层平面图

与原件核对无误
核对人: *李*

制图日期: 2017年12月15日

宗地代码	500223002002GB00146	占地面积	620.85m ²
------	---------------------	------	----------------------



备注: 共权面积620.85平方米, 分摊系数0.1560.

与原件核对无误
 核对人: *[Handwritten Signature]*

2017年08月24日

附 记

土地用途登记为中低价位、中小套型普通商品房住宅用地，土地分摊系数为0.1560。建筑区划内依法属于业主的道路、绿化、其它公共场所及配套设施和物业服务用房属全体业主共有。

中

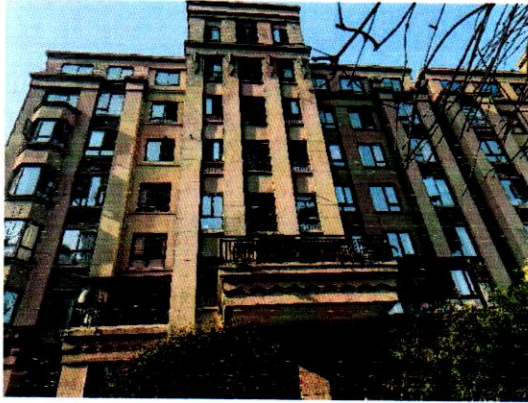
中国邮政储蓄银行股份有限公司重庆潼南支行

他项权证专用章

2011.10.26

与原件核对无误
核对人 *[Signature]*

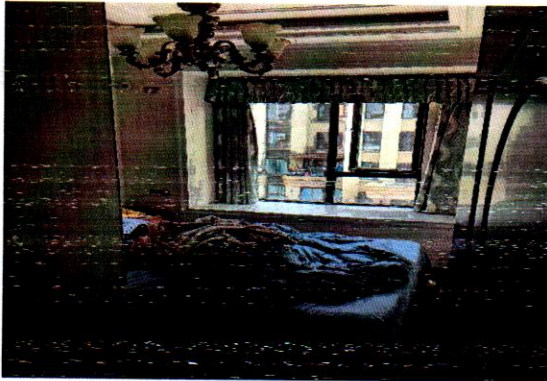
估价对象现状



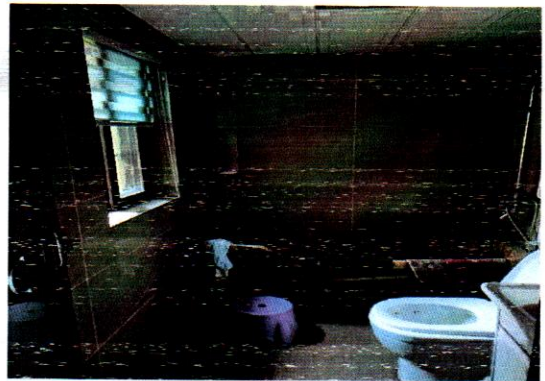
估价对象所在大楼外观



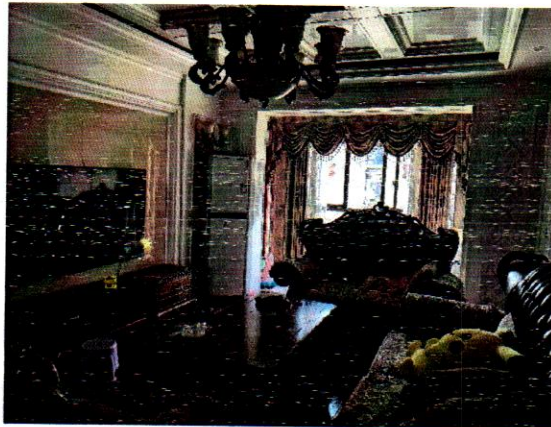
估价对象入口



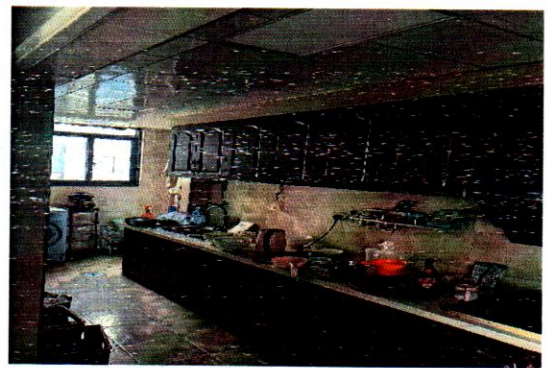
估价对象内部



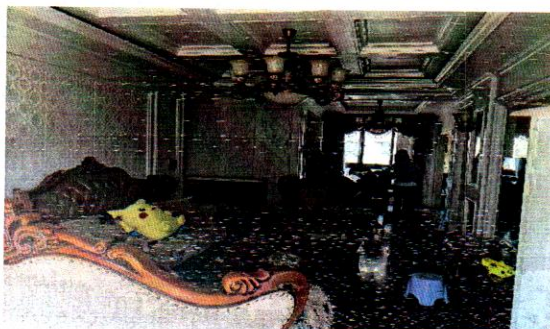
估价对象内部



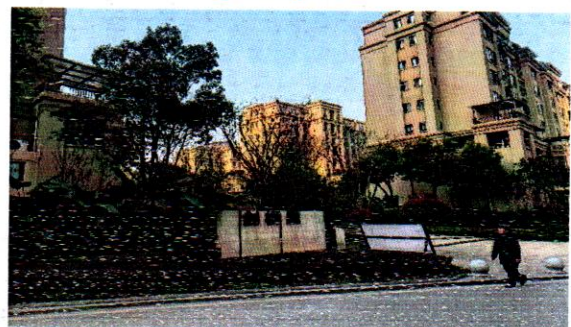
估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象小区大门

估价对象位置图

