

重庆市合川区人民法院
涉执房地产处置司法评估报告

重道资（2022）字第F00172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

二〇二二年七月二十六日

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 F00172 号

估价项目名称：重庆市合川区人民法院受理的“中国邮政储蓄银行股份有限公司重庆合川区支行申请执行田[]田[]一案”所涉及的位于重庆市沙坪坝区金星花园5-1-2号、重庆市九龙坡区科园四路288号6-1号共2套房地产市场价格评估

估价委托人：重庆市合川区人民法院

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：牟 福（注册号：5020160006）

夏 可（注册号：5020100017）

估价报告出具日期：二〇二二年七月二十六日

致估价委托人函

重庆市合川区人民法院：

受贵院委托，我们对贵院受理的“中国邮政储蓄银行股份有限公司重庆合川区支行申请执行田[]、田[]一案”所涉及的位于重庆市沙坪坝区金星花园 5-1-2 号住宅用房、重庆市九龙坡区科园四路 288 号 6-1 号办公用房（建筑面积合计 256 平方米及其应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

估价对象 1 坐落于沙坪坝区金星花园 5-1-2 号，产权证号为渝（2019）沙坪坝区不动产权第 001191118 号，权利人为田[]，土地使用权权利性质为划拨，土地用途为城镇住宅用地，共有宗地面积为 561 平方米；房屋用途为成套住宅，房屋结构为混合结构，所在楼层为名义层第 1 层，房屋建筑面积为 134.13 平方米，套内建筑面积为 123.33 平方米。

估价对象 2 坐落于九龙坡区科园四路 288 号 6-1 号，产权证号为渝（2016）九龙坡区不动产权第 000990175 号，权利人为田[]，土地使用权权利性质为出让，土地用途为商务金融用地，共有宗地面积为 9271.8 平方米，国有建设用地使用权终止日期为 2043 年 10 月 31 日；房屋用途为办公，房屋结构为钢筋混凝土结构，所在楼层为名义层第 6 层，房屋建筑面积为 121.87 平方米，套内建筑面积为 80.1 平方米。

本次估价范围包含房屋内已形成附合的装饰装修物，不包含房屋内动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

3. 价值时点

本次价值时点为 2022 年 7 月 15 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、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7月15日市场价值为：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及结果		估价对象及结果
估价对象 1	总价(万元)	101.94
	单价(元/平方米)	7600
估价对象 2	总价(万元)	103.59
	单价(元/平方米)	8500
汇总评估价值(万元)	总价(万元)	205.53 (大写：人民币贰佰零伍万伍仟叁佰元整)

7、特别提示

(1) 估价对象 1 的土地使用权权利性质为划拨，根据法律规定，拍卖成交后买卖双方除应缴纳过户税费外还需补交土地出让金或土地收益金等价款，关于缴纳土地出让金或土地收益金等费用按相应法律规定各自承担。

(2) 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按有关规定各自负担。提请报告使用者注意。

(3) 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：

二〇二二年七月二十六日



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	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
附件	14

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 7 月 15 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
车 福	5020160006	车福	2022 年 7 月 26 日
夏 可	5020100017	夏可	2022 年 7 月 26 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》、《房屋登记信息查询证明》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. 估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据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、物业管理费、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。
9. 根据现场了解，估价对象 1 为产权人父母居住，估价对象 2 目前作为办公使用，但租赁已到期。本次评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

（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，估价对象 1 房屋建成年份约为 2000 年，估价对象 2 房屋建成年份约为 2006 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

根据估价委托人及相关当事人介绍，估价对象目前均存在抵押且均已被查封，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。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

无。

（六）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，不得作任何其他用途，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，即从二〇二二年七月二十六日至二〇二三年七月二十五日。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。

（七）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

重庆市合川区人民法院

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：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重庆市沙坪坝区金星花园 5-1-2 号住宅用房、重庆市九龙坡区科园四路 288 号 6-1 号办公用房（建筑面积合计 256 平方米及其应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、债权债务、特许经营权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 坐落于沙坪坝区金星花园 5-1-2 号，权利人为田[] 土地使用权权利性质

为划拨，土地用途为城镇住宅用地，共有宗地面积为 561 平方米；房屋用途为成套住宅，房屋结构为混合结构，所在楼层为名义层第 1 层，房屋建筑面积为 134.13 平方米，套内建筑面积为 123.33 平方米。

估价对象 2 坐落于九龙坡区科园四路 288 号 6-1 号，权利人为田，土地使用权权利性质为出让，土地用途为商务金融用地，共有宗地面积为 9271.8 平方米，国有建设用地使用权终止日期为 2043 年 10 月 31 日；房屋用途为办公，房屋结构为钢筋混凝土结构，所在楼层为名义层第 6 层，房屋建筑面积为 121.87 平方米，套内建筑面积为 80.1 平方米。

（三）土地基本状况

项目	估价对象 1	估价对象 2
宗地位置	沙坪坝区金星花园 5-1-2 号	九龙坡区科园四路 288 号 6-1 号
物业名称	金星花园	中基会展国际
土地用途	城镇住宅用地	商务金融用地
共有宗地面积 (m ²)	561	9271.8
土地使用权权利性质	划拨	出让
土地批准使用期限	-	2043 年 10 月 31 日止
四至	所在物业东北临翰林景园、南临安居逸园、西临新城大厦	所在物业北临广汽丰田、东临科园四路、南临重庆渝都丰田汽车销售服务有限公司、西临科园二路
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）	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“五通一平”（通路、通电、通下水、通上水、通讯、场地平整）
地形地势	所在区域地势有一定坡度	所在区域地势较平坦
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

估价对象 1:

1、估价对象所在建筑物基本状况

估价对象 1 坐落于沙坪坝区金星花园 5-1-2 号，所在物业名称为“金星花园”，约建成于 2000 年，混合结构，大楼外墙为贴砖，所在建筑物共 3 层，每层 2 户，设有 1 个步行梯间可通达各楼层，建筑物保养状况较好。

2、估价对象现状

（1）面积：房屋建筑面积为 134.13 平方米，套内建筑面积为 123.33 平方米；

(2) 建筑结构：混合结构；

(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：名义层第 1 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：较好；

(8) 估价对象装修状况：入户为防盗门，室内装修状况：客厅地面铺设地砖、墙面及顶部刷白；卧室地面铺设地砖、墙面贴墙纸、顶部刷白；厨房地面贴地砖、墙面贴墙砖、顶部为扣板吊顶；卫生间地面贴地砖、墙面贴墙砖、顶部为扣板吊顶。水、电、气入户；

(9) 层高：约 3 米；

(10) 物业管理：有物业管理。

估价对象 2：

1、估价对象所在建筑物基本状况

估价对象 2 坐落于九龙坡区科园四路 288 号 6-1 号，所在物业名称为“申基会展国际”，约建成于 2006 年，钢筋混凝土结构，大楼外墙为玻璃幕墙，所在建筑物共 11 层，其中地上 9 层、地下 2 层，设有 6 部电梯，每层 16 户，设有 3 个步行梯间可通达各楼层，建筑物保养状况较好。

2、估价对象现状

(1) 面积：房屋建筑面积为 121.87 平方米，套内建筑面积为 80.1 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、烟感、喷淋等，设施设备较齐全；

(4) 用途：办公；

(5) 楼层：名义层第 6 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：较好；

(8) 估价对象装修状况：入户为塑钢玻璃门，室内装修状况：室内地面铺设木地板，墙面刷乳胶漆、顶部刷管道漆，水、电、讯入户；

(9) 层高：约 4 米；

(10) 物业管理：有物业管理。

(五) 权益状况

1、估价对象权属状况

估价对象 1 坐落于沙坪坝区金星花园 5-1-2 号，产权证号为渝（2019）沙坪坝区不动产权第 001191118 号，权利人为田● 土地使用权权利性质为划拨，土地用途为城镇住宅用地，共有宗地面积为 561 平方米；房屋用途为成套住宅，房屋结构为混合结构，所在楼层为名义层第 1 层，房屋建筑面积为 134.13 平方米，套内建筑面积为 123.33 平方米。

估价对象 2 坐落于九龙坡区科园四路 288 号 6-1 号，产权证号为渝（2016）九龙坡区不动产权第 000990175 号，权利人为田● 土地使用权权利性质为出让，土地用途为商务金融用地，共有宗地面积为 9271.8 平方米，国有建设用地使用权终止日期为 2043 年 10 月 31 日；房屋用途为办公，房屋结构为钢筋混凝土结构，所在楼层为名义层第 6 层，房屋建筑面积为 121.87 平方米，套内建筑面积为 80.1 平方米。

2、他项权利设立状况

根据估价委托人及相关当事人介绍，截止价值时点，估价对象均存在抵押。

3、出租或占有情况

根据现场了解，估价对象 1 为产权人父母居住，估价对象 2 目前作为办公使用，但租赁已到期。

4、其他特殊情况

根据估价委托人及相关当事人介绍，截止价值时点，估价对象均已被查封。

(六) 区位状况

估价对象 1 位于沙坪坝区金星花园 5-1-2 号，烈士墓转盘东北向，周边有沙坪坝区儿童艺校、西南政法大学、四川外国语大学、沙坪坝区中医院、金星社区居委会及各类餐饮、便利店等配套设施；距离轨道交通 1 号线烈士墓站约 400 米，距离烈士墓公交车

站约 500 米，有 209 路、210 路、215 路、234 路、501 路、504 路、805 路、808 路、821 路等公交车停靠。

估价对象 2 位于九龙坡区科园四路 288 号 6-1 号，周边有重庆陈家坪展览中心、汇祥荟广场、金冠机电批发市场、石桥铺机电市场、通用晶城商业综合体等商业、商务物业。重庆明好医院、重庆市奥林匹克体育中心、科园一路社区居委会及各类餐饮、便利店等配套设施；距离陈家坪长途汽车站约 400 米，距离轨道交通环线陈家坪站约 500 米，距离轨道陈家坪站公交车站约 300 米，有 138 路、148 路、216 路、364 路、421 路、464 路、466 路、特需公交 T216 路等公交车停靠。

五、价值时点

本次价值时点为 2022 年 7 月 15 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。合法权益包括合法产权、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、《重庆市合川区人民法院司法评估委托书》（2022）渝0117执2230号；
- 2、《不动产权证书》（复印件）；
- 3、《房屋登记信息查询证明》（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1房屋用途为成套住宅，估价对象2房屋用途为办公。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，对估价对象1采用比较法进行价值测算，对估价对象2采用收益法进行价值测算。

2. 估价方法适用性分析

估价对象1：

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进行评估；

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，估价对象为建筑物的一部分，估价委托人未提供建筑物整体情况资料，且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。

估价对象2：

①根据调查，估价对象所在区域办公用房交易案例较少，案例较难取得，故不宜采用比较法进行评估；

②收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产，估价对象作为办公用房，其所在区域有一定数量的房地产出租，可以取得租金信息，且租金收益可以合理量化，因此本次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估价对象作为办公用房，现时办公房地产价格与成本关联弱，估价对象为建筑物的一部分，估价委托人未提供建筑物整体情况资料，且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。

3. 估价方法的定义

比较法：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进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法：收益法是运用适当的报酬率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到估价期日上的现值，求其之和得出估价对象房地产价值的一种方法。

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7月15日市场价值为：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及结果	估价方法及结果	估价结果	
		比较法	收益法
估价对象1	总价(万元)	101.94	
	单价(元/平方米)	7600	
估价对象2	总价(万元)	-	105.59
	单价(元/平方米)	-	8500
汇总评估价值(万元)	总价(万元)	205.53(大写：人民币贰佰零伍万伍仟叁佰元整)	

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
牟福	5020160006	牟福	2022年7月26日
夏可	5020100017	夏可	2022年7月26日

十二、实地查勘期

二〇二二年七月十五日对估价对象进行现场查勘；

十三、估价作业期

二〇二二年七月十五日至二〇二二年七月二十六日。

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年七月二十六日

附件

- 一. 《重庆市合川区人民法院司法评估委托书》（（2022）渝 0117 执 2230 号）；
- 二. 《不动产权证书》（复印件）；
- 三. 《房屋登记信息查询证明》（复印件）；
- 四. 估价对象位置图及现状照片；
- 五. 评估机构《营业执照》复印件；
- 六. 评估机构《备案证书》复印件；
- 七. 房地产估价师注册证书复印件。

重庆市合川区人民法院

司法评估委托书

(2022)渝0117执2230号

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司:

中国邮政储蓄银行股份有限公司重庆合川区支行申请执行田[]、田[]一案,拟对位于重庆市沙坪坝区金星花园5-1-2号房屋、重庆市九龙坡区科园四路288号6-1号房屋的价值进行评估。

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。

司法技术部门督办人:余凡,联系电话:64291256;

承办法官:陈[]、陈[],联系电话:64291395;

中国邮政储蓄银行股份有限公司重庆合川区支行:
1569665[];

田[],1336812[]、田[]:1862331[];

备注:评估报告请寄至余凡处



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)

2019年1月03日

与原件核对相符 证明

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 50005299510

渝 (2019) 沙坪坝区 不动产权第 20191152 号

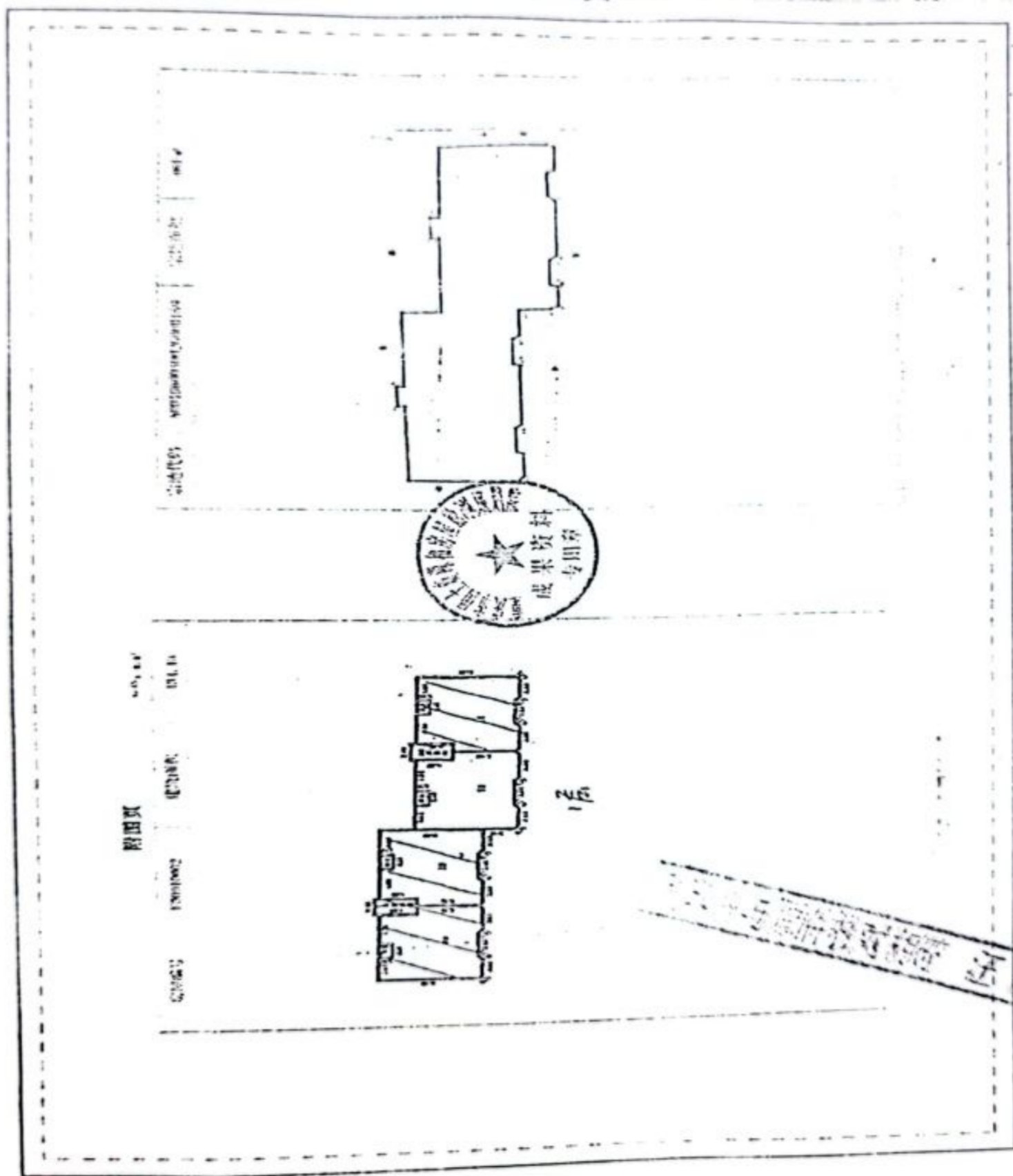
权利人	田
共有情况	单独所有
坐落	沙坪坝区金星花园5-1-2号
不动产单元号	500106 005002 GB00159 F00010002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	划拨
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积 551 m ² /房屋建筑面积 134.33 m ²
使用期限	国有建设用地使用权
权利其他状况	<p>身份证: 5102221970</p> <p>房屋结构: 混合结构</p> <p>套内建筑面积: 123.33平方米</p> <p>所在楼层(名义层): 1</p> <p>业务编号: 2019110810152</p> <p>重庆市规划和自然资源局 江津</p>

附 记

产权证所应填第3-10产权证年内不得上市交易。

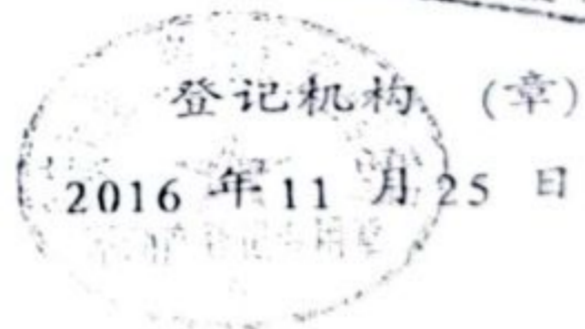
2003年10月10日

附图页





根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制
编号 NO D 50001087688

渝 (2016) 九龙坡区 不动产权第 000990175 号

权利人	田
共有情况	单独所有
坐落	九龙坡区科园四路288号6-1号
不动产单元号	500107 004004 GB00012 F00010860
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
用途	商务金融用地/办公
面积	共有宗地面积 9271.8 m ² /房屋建筑面积 121.87 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2043年10月31日 止
权利其他状况	<p>权利人身份证号码: 510222197012, 房屋结构: 钢筋混凝土结构, 专有建筑面积 (套内面积): 80.1平方米, 所在楼层 (名义层): 第6层, 业务编号: 201611231050158</p> <p>重庆市不动产登记</p>

附 记

土地分摊系数:0.1155

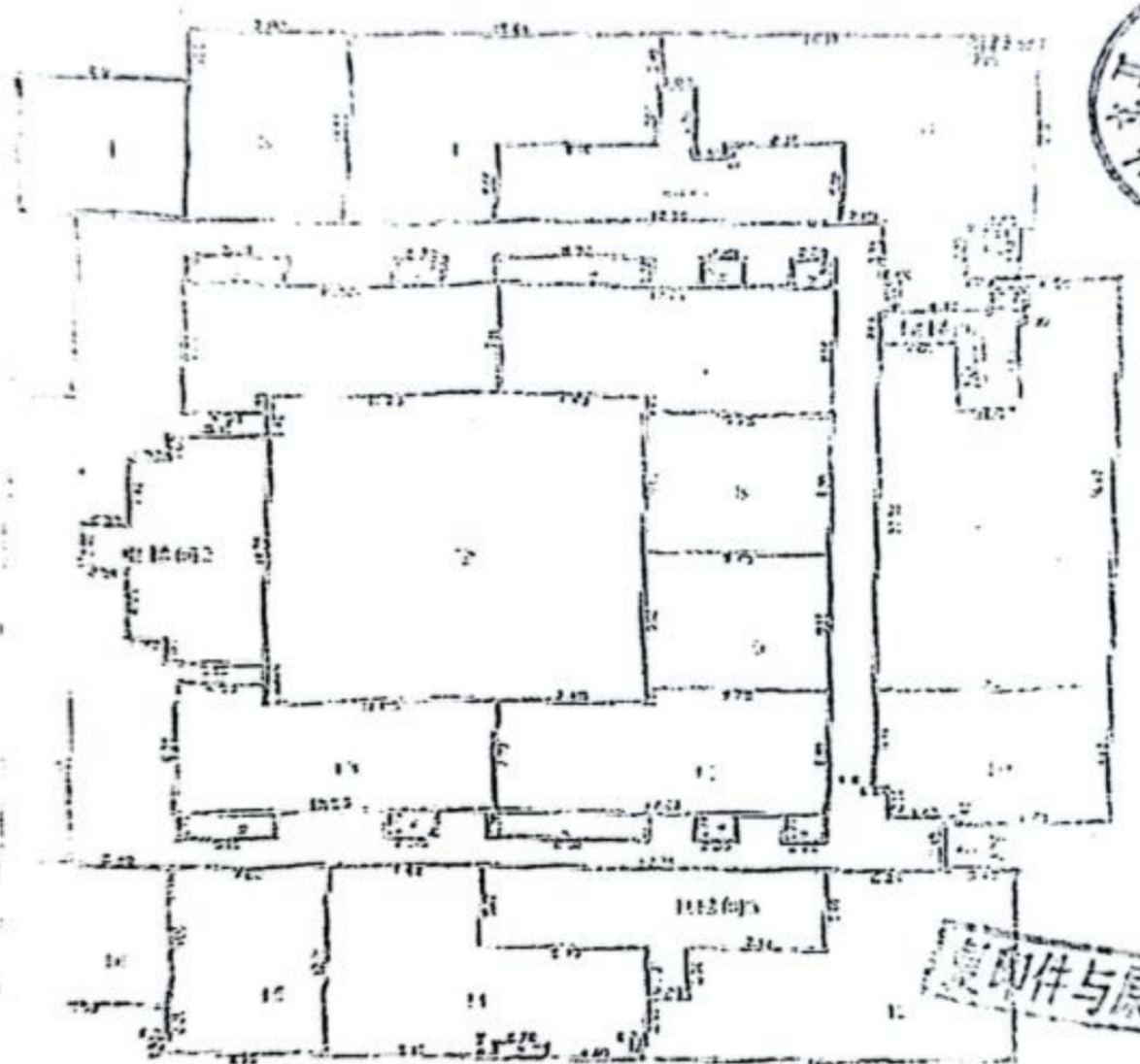
土地分摊系数:0.1155

房屋编号

F00010860

建筑面积

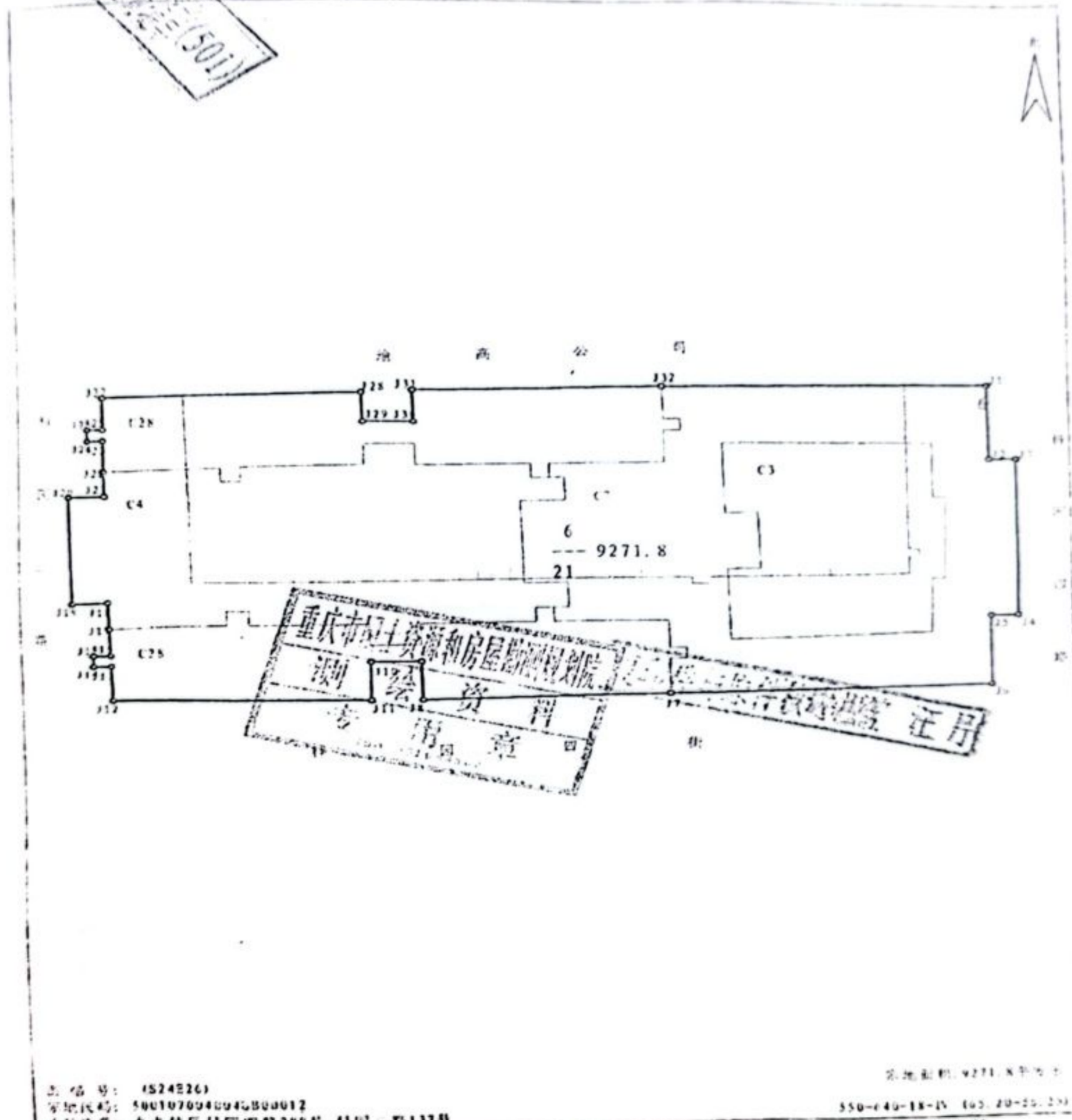
121.87



复印件与原件核对相符 汪母

10.15.2012

宗地.图



宗地号: 45242261
 宗地代码: 5001070940040800012
 土地用途: 九龙坡区科园四路288号, 科园二路137号
 绘图日期: 2008-7-15
 图章号: 00-08-CD-06-C0-3C

比例尺 1:1000

宗地面积: 9271.8平方米

550-040-18-IV (05.20-25.25)

测绘: 刘锐兵 审核: 仇文超
 绘图: 重庆九龙坡区土地房屋勘测队

重庆市国土资源和房屋勘测规划院
 测绘院
 土地房屋勘测队
 注册



重庆市九龙坡 不动产登记中心



房屋登记信息查询证明

查询时间: 2022/6/1 10:20:7

制表单位: 重庆市九龙坡不动产登记中心档案科 (公章)

经办人: 李谔



房屋坐落	九龙坡区科园四路288号6-1号			
房屋坐落	九龙坡区科园四路288号6-1号			
产权人姓名(身份证号)	田		产权证号	渝(2016)九龙坡区不动产权第000990175号
房屋	用途	办公	建筑面积	121.87
其它情况	有无抵押	有	抵押权人	中国邮政储蓄银行股份有限公司重庆合川区支行
	有无限制	有	限制人	重庆市沙坪坝区人民法院3次、重庆市渝中区人民法院、重庆市合川区人民法院
其它需要说明的问题				

说明: 以上登记信息是根据我单位已经审核完毕并归档的房屋权属登记信息、截至查询时间为止的登记信息查询结果。

利害关系人不得公开、非法使用权利人的不动产登记资料。

估价对象 1 区域位置示意图



估价对象 2 区域位置示意图



估价对象 1 现状照片



估价对象外观



估价对象物业入口



估价对象楼梯入口



估价对象入户门



估价对象室内状况



估价对象室内状况



估价对象室内状况



估价对象室内状况

估价对象 2 现状照片



估价对象外观



估价对象周边道路



估价对象楼栋入口



估价对象入户门



估价对象室内状况



估价对象室内状况



估价对象室内状况



估价对象室内状况