

位于潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1层  
(共72个车位)，建筑面积共计2,262.09  
平方米及分摊相应土地使用权面积  
的停车用房司法拍卖评估项目  
(第一册，共二册)



## 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：普华评报字（2022）第 5129 号

估价项目名称：位于潼南区梓潼街道办事处桥南大道 251 号负 1 层（共 72 个车位），  
建筑面积共计 2,262.09 平方米及分摊相应土地使用权面积的停车  
用房司法拍卖评估项目

估价委托人：重庆市大渡口区人民法院

房地产估价机构：重庆普华房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：陈 羽（注册号 5020180033）

施通建（注册号 5020070025）

估价报告出具日期：二〇二二年七月五日



## 致估价委托人函

重庆市大渡口区人民法院：

我们接受贵院的委托，于2022年5月25日至2022年7月5日对位于潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1层（共72个车位），建筑面积共计2,262.09平方米及分摊相应土地使用权面积的停车用房的公允价值进行了评估。

估价对象：权属重庆市晨旭物业发展有限公司的位于潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1层（共72个车位），建筑面积共计2,262.09平方米及分摊相应土地使用权面积的停车用房，包括国有土地使用权、房屋所有权及为房地产服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，不包括可移动的动产、相应的债务债权、特许经营权等其他财产或权益。

估价目的：因估价委托人受理“申请人重庆市大渡口融兴村镇银行有限责任公司与被执行人周顺林，魏本英，重庆市晨旭物业发展有限公司等借款合同纠纷”一案需要司法拍卖涉案房屋，本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值类型：公允价值。

价值时点：2022年6月15日。

估价方法：比较法。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，依照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及估价对象的具体情况，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合注册房地产估价师估价经验，详细考虑了影响房地产市场价格的各项因素，确定估价对象在价值时点2022年6月15日的估价结果为：

（本页以下无正文）



估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	单价 (万元/个)		详见《估价对象估价结果明细表》
	总价 (万元)		343.28
评估价值	车位个数 (个)		72
	单价 (万元/个)		详见《估价对象估价结果明细表》
	总价 (万元)		343.28

估价总额：343.28 万元

大写人民币：叁佰肆拾叁万贰仟捌佰元整

本估价报告仅为估价委托人受理“申请人重庆市大渡口融兴村镇银行有限责任公司与被执行人周顺林，魏本英，重庆市晨旭物业发展有限公司等借款合同纠纷”一案需要司法拍卖涉案房屋在价值时点的市场价值参考，其估价结果应用的有效期自完成估价报告之日起为一年，但市场状况变化很大时，需要重新评估。

重庆普华房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：[Signature]

二〇二二年七月五日

# 目 录

估价师声明	2
估价假设和限制条件	3
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
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	12
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

我们郑重声明：

1、我们所提供的估价服务是依据专业估价标准来进行的，本报告书是对委估房地产及相关权益在公开市场条件下的市场价值提出的专业意见。

2、注册房地产估价师在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。

3、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

4、注册房地产估价师与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。

5、注册房地产估价师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》(GB/T50899-2013)等有关房地产估价标准进行估价工作，撰写本估价报告。

6、本次估价项目在注册房地产估价师的执业能力胜任范围内，没有其他专业人士提供重要的专业帮助。

7、注册房地产估价师对估价报告的非合理运用及其后果免责；对本次估价中因假设和限制条件及估价中所遵循的经济原则发生变化而导致的估价结果失实免责。

8、我们对估价委托人如因提供虚假的材料、承诺、证明以及不实行为所导致的经济责任免责。

9、未经公司书面同意，有关本估价报告的全部或部分内容不得传阅给除使用人以及估价行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设条件

#### (一) 一般假设

1、在价值时点的房地产交易市场为公开、平等、自愿的市场。

2、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，但因无理由怀疑估价对象存在安全隐患且估价委托人未提供相应的专业机构鉴定、检测报告，故本次估价假设估价对象不存在安全隐患和环境污染。

3、估价委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责是法定的责任；注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了必要的查验，对已发现的可能影响估价结果的瑕疵事项已在报告中进行了如实披露。无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

4、因估价委托人未明确估价对象是否存在其他欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金），根据相关估价规则要求，本次估价未扣除上述欠费，并假设估价对象不存在其他欠缴税金及相关费用。

#### (二) 未定事项假设

无。

#### (三) 背离事实假设

1、本次估价假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

2、因本次估价目的为涉执房地产处置司法评估，根据相关估价技术规范，本次估价不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

#### (四) 不相一致假设



无。

#### (五) 依据不足假设

无。

## 二、使用限制条件

1、本次估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

2、估价委托人及合法估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用期限等使用估价报告。若因不实、房地产估价机构和注册房地产估价师依法应承担页任。

3、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，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会使用，在此提醒估价委托人及报告使用人予以关注。

4、估价委托人或者估价报告使用人应合理使用本报告中的估价结果，并关注估价对象状况和房地产市场状况随着时间的推移对房地产市场价格可能产生的影响。价值时点后，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会使用，不能直接使用本次估价结论。

5、本次估价对象市场价值对应的交易税费负担或者处理方式为转让人和买受人各自负担。

6、本次估价结果未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

7、本次估价结果为房地产市场价格，未考虑拍卖等处置方式带来的影响。

8、估价结果进行了按百位的取整处理，因此报告中的总价与单价和建筑面积的乘积可能不完全相等，但不影响估价结果的有效性。

9、当事人、利害关系人如对本报告的估价结果有异议，请于收到本报告之日起五日内以书面方式向人民法院提出。

10、估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年内有效，超过使用期限或虽未超过使用



期限但市场状况变化很大时，应及时委托重新进行评估。

11、未经估价机构书面同意，本报告的全部或任一部分均不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何方式公开发表。

12、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不承担责任。

13、如果报告使用者发现本报告有文字或数字的校对、印刷和装订错误，请及时与我公司联系更正。

14、任何人在使用本报告书前都应当明确上述的假设和限定条件。

15、本报告解释权归重庆普华房地产土地资产评估有限公司所有。

(本页以下无正文)



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：重庆市大渡口区人民法院  
住所：重庆市大渡口区钢花路 29 号  
联系人：全斗成  
联系电话：023-68900976

### 二、房地产估价机构

名称：重庆普华房地产土地资产评估有限公司  
住所：重庆市渝中区人民路 248 号（盛迪亚大厦）27 层 2 号  
法定代表人（执行事务合伙人）：蒋晓秋  
统一社会信用代码：915001036608722425  
备案等级：1、证书名称：《中华人民共和国房地产估价机构备案证书》  
2、备案等级：二级  
3、证书编号：渝房评备字（2022）2-023 号  
4、行政许可机关：重庆市住房和城乡建设委员会

### 三、估价目的

因估价委托人受理“申请人重庆市大渡口融兴村镇银行有限责任公司与被执行人周顺林，魏本英，重庆市晨旭物业发展有限公司等借款合同纠纷”一案需要司法拍卖涉案房屋，本次估价目的是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

#### 1、估价对象界定：

本次评估的估价对象为权属重庆市晨旭物业发展有限公司的位于潼南区梓潼街道办事处桥南大道 251 号负 1 层（共 72 个车位），建筑面积共计 2,262.09 平方米及分摊相应土地使用



权面积的停车用房，包括国有土地使用权、房屋所有权及为房地产服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，不包括可移动的动产、相应的债务债权、特许经营权等其他财产权益。

## 2、权属状况：

根据估价委托人提供的《不动产权证书》（具体证书编号详见《估价对象估价结果明细表》）复印件显示，估价对象权属状况详见下表：

估价对象权属状况一览表

名称	描述内容	估价对象
	坐落	潼南区梓潼街道办事处桥南大道 251 号负 1 层
	证书编号	具体明细详见《估价对象估价结果明细表》
	房屋所有权人	重庆市晨旭物业发展有限公司
	房屋用途	停车用房

根据估价委托人提供的《不动产权证书》(具体证书编号详见《估价对象估价结果明细表》)复印件显示,截止价值时点,估价对象已抵押给重庆市大渡口融兴村镇银行有限责任公司;估价对象已被重庆市大渡口区人民法院查封。

### 3、实物状况:

估价对象实物状况具体详见下表:

估价对象实物状况一览表

名称	描述内容	估价对象
	建筑物名称	晨旭·今典视界
	建筑面积	共计 2,262.09 平方米 (共 72 个车位, 各车位的建筑面积详见《估价对象估价结果明细表》)
	用途	停车用房
建筑 物状 况	所在楼层/总楼层	2/2 (地上 1 层, 地下 1 层)
	建筑结构	钢筋混凝土结构
	设施设备	通水、电、讯等
	物业管理	一般
	层高	约 5.6 米, 入口限高约 2.5 米
	空间布局	单车位
	建成时间	约 2010 年
	装饰装修	大楼外墙贴墙砖, 室内为清水 (室内积水严重)
	使用及维护状况	较差
	完损状况	完好房
土地 状况	土地名称	潼南区梓潼街道办事处桥南大道 251 号
	共有宗地面积	3,535.37 平方米
	土地用途	城镇住宅用地
	土地四至	东、西、南、北四面均至地下车库墙角
	土地形状	近似矩形
	地形地势	有一定坡度
	开发程度	宗地红线外“六通”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气, 红线内“五通一平”即通路、通电、通气、通讯、通上水、通下水、场地平整



#### 4、环境状况：

估价对象位于晨旭·今典视界小区，周边人、车流量一般，商业繁华度一般，附近有重庆市潼南第一中学校、重庆市琼江小学、阳光医院、潼南江南医院、兴鹏超市(建设东路店)、小晴人超市、中国建设银行(重庆潼南桥南支行)、中国农业银行(大佛支行)等公共及生活配套设施。估价对象区域内基础设施条件较完备，估价对象周边环境、绿化景观一般，空气质量一般。估价对象所在的晨旭·今典视界片区距潼南火车站约 7.7 公里，距潼南汽车客运总站约 1.1 公里；估价对象距梓潼街道办公公交站约 100 米，有潼南 101 路公交线路在此停靠，交通较便捷。

#### 五、价值时点

根据《重庆市大渡口区人民法院司法评估委托书》，价值时点设定为现场勘查日，即 2022 年 6 月 15 日。

#### 六、价值类型

本次估价结果的价值类型为市场价值，即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

我们按照国家有关房地产估价的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，并遵守国家保密规定。本次估价中我们遵循了以下几条估价原则：

##### 1、独立、客观、公正原则

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

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

##### 3、价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

##### 4、替代原则

替代原则要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理

范围内的原则。

### 5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。所谓最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

### 八、估价依据

国主席令第 45 号，2020 年）；  
人民共和国主席令第 32 号）；  
年中华人民共和国主席令第 32 号）；  
共和国主席令第 46 号，2016 年）；  
工作的若干规定》（法释〔2011〕21 号）；  
参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕  
8〕273 号）；  
民事受理中评估、拍卖工作的规定（试行）

2013）；  
》（中房学〔2021〕37 号）。

）；  
价对象估价结果明细表》）复印件；

#### （一）有关政策法规和文件

- 1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国
  - 2、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年中
  - 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（201
  - 4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民
  - 5、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖
  - 6、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置
- 15 号）；
- 7、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔20
  - 8、《重庆市高级人民法院印发〈关于进一步规范
- 〉的通知》（渝高法〔2013〕285 号）；
- 9、其他与本次估价有关的法律法规。

#### （二）有关估价标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行

#### （三）估价委托人提供的资料

- 1、《重庆市大渡口区人民法院司法评估委托书
- 2、《不动产权证书》（具体证书编号详见《估



3、估价委托人提供的其他辅助资料。

(四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需的资料

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种方法，现将估价方法的选用作以下说明：

### (一) 常用估价方法介绍及选取理由

#### 1、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。

本次估价对象为停车用房，估价对象所在区域目前类似房地产的交易案例较多，同类型房地产的市场交易信息易于搜集，故适宜采用比较法进行估价。

#### 2、收益法

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。

本次估价对象为停车用房，估价对象所在区域目前类似房地产的租赁案例较少，难以搜集到足够同类型房地产的租赁案例信息，故不采用收益法进行估价。

#### 3、成本法

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的价值或价格。

估价对象为单个停车用房，当采用成本法测算局部房地产的价值或价格时，受到估价对象这类房地产的开发建设方式及整个小区情况因素搜集的局限，难以合理反映估价对象的市场价值，故不采用成本法进行估价。

#### 4、假设开发法

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的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。

估价对象为已开发完成的停车用房，故不采用假设开发法进行估价。

#### (二) 估价方法的确认及方法介绍

根据估价委托人提供的资料及注册房地产估价师调查收集的有关资料，经综合分析比较后确定对估价对象采用比较法进行估价。

比较法定义：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。

计算公式：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

#### 十、估价结果

注册房地产估价师在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合注册房地产估价师经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值时点 2022 年 6 月 15 日所表现的估价结果为：

(本页以下无正文)





估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	单价 (万元/个)		详见《估价对象估价结果明细表》
	总价 (万元)		343.28
评估价值	车位个数 (个)		72
	单价 (万元/个)		详见《估价对象估价结果明细表》
	总价 (万元)		343.28

估价总额：343.28 万元

大写人民币：叁佰肆拾叁万贰仟捌佰元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈羽	5020180033		2022年7月5日

施通建	5020070025		2022年7月5日
-----	------------	--	-----------

十二、实地查勘期

本次估价自 2022 年 6 月 15 日进入估价对象现场，

十三、估价作业期

估价作业期为自受理估价委托之日起至估价报告出  
年 7 月 5 日。

2022 年 6 月 15 日完成实地查勘。

之日止。即 2022 年 5 月 25 日至 2022

重庆普华房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年七月五日

## 附 件

- 1、《估价对象估价结果明细表》；
- 2、《重庆市大渡口区人民法院司法评估委托书》复印件；
- 3、《不动产权证书》复印件；
- 4、估价机构营业执照复印件；
- 5、估价机构备案证书复印件；
- 6、注册房地产估价师资格证书复印件；
- 7、估价对象位置示意图；
- 8、估价对象现状照片。





# 明细表

2022年6月15日

币种：人民币

土地使用权终止日期	共有宗地面积	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内面积 (m <sup>2</sup> )	评估值	
				套内面积 (m <sup>2</sup> )	(万元)
2044年2月6日	3,535.37	44.48	15.25		5.29
		26.84	9.20		4.72
		24.06	8.25		4.63
		31.13	10.67		4.86
		24.06	8.25		4.63
		20.22	6.93		4.48
		19.10	6.55		4.44
		21.34	7.32		4.53
		36.08	12.37		5.00
		20.22	6.93		4.39
		19.10	6.55		4.34

# 估价对象估价结果明细表

估价委托人：重庆市大渡口区区人民法院

价值时点：2022年6月15日

币种：人民币

序号	权证编号	坐落	权利人	房屋用途	房屋结构	所在楼层/总楼层	土地用途	土地使用终止日期	共有宗地面积	建筑面积 (m²)	套内面积 (m²)	评估值	
												(万元)	
12	渝(2017)潼南区不动产权第000243700号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位17	重庆市晨旭物业发展有限公司	停车用房	钢混	名义层第1层, 物理层第1层/共8层(地上7层, 地下1层)	城镇混合住宅用地	2044年2月6日	3,535.37	23.34	8.00	4.48	
13	渝(2017)潼南区不动产权第000243782号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位18								29.00	9.94	4.67	
14	渝(2017)潼南区不动产权第000243841号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位19								25.47	8.73	4.58	
15	渝(2017)潼南区不动产权第000243913号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位20								29.00	9.94	4.67	
16	渝(2017)潼南区不动产权第000243971号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位21								24.76	8.49	4.53	
17	渝(2017)潼南区不动产权第000244028号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位22								24.76	8.49	4.53	
18	渝(2017)潼南区不动产权第000244078号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位23								36.08	12.37	4.91	
19	渝(2017)潼南区不动产权第000244169号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位24								29.48	10.11	4.67	
20	渝(2017)潼南区不动产权第000244283号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位27								30.81	10.56	4.63	
21	渝(2017)潼南区不动产权第000241311号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位28								22.98	7.88	4.39	
22	渝(2017)潼南区不动产权第000241396号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位29								22.98	7.88	4.39	



# 估价对象估价结果明细表

估价委托人：重庆市大渡口区人民法院

价值时点：2022年6月15日

币种：人民币

序号	权证编号	坐落	权利人	房屋用途	房屋结构	所在楼层/总楼层	土地用途	土地使用终止日期	共有宗地面积	建筑面积 (m²)	套内面积 (m²)	评估值	
												(万元)	
23	渝(2017)潼南区不动产权第000241447号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位31	重庆市晨旭物业发展有限公司	停车用房	钢混	名义层第1层, 物理层第1层/共8层(地上7层, 地下1层)	城镇混合住宅用地	2044年2月6日	3,535.37	55.13	18.90	5.52	
24	渝(2017)潼南区不动产权第000241494号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位33								17.11	5.87	4.30	
25	渝(2017)潼南区不动产权第000241526号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位34								32.91	11.28	4.72	
26	渝(2017)潼南区不动产权第000242698号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位35								36.08	12.37	4.91	
27	渝(2017)潼南区不动产权第000242768号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位36								35.71	12.24	4.81	
28	渝(2017)潼南区不动产权第000242798号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位37								22.20	7.61	4.44	
29	渝(2017)潼南区不动产权第000246363号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位39								22.20	7.61	4.44	
30	渝(2017)潼南区不动产权第000246446号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位41								23.48	8.05	4.48	
31	渝(2017)潼南区不动产权第000246512号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位44								24.94	8.55	4.44	
32	渝(2017)潼南区不动产权第000246566号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位45								33.25	11.40	4.72	
33	渝(2017)潼南区不动产权第000246620号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位46								24.94	8.55	4.44	

币种：人民币

内面积 (m <sup>2</sup> )	评估值	
	(万元)	
8.91	5.52	
2.24	4.81	
2.19	5.85	
2.24	4.81	
2.13	4.86	
7.41	4.44	
2.01	4.77	
3.49	4.53	
8.49	4.53	
1.50	4.81	
2.84	4.96	



# 估价对象估价结果明细表

估价委托人：重庆市大渡口区区人民法院

价值时点：2022年6月15日

币种：人民币

序号	权证编号	坐落	权利人	房屋用途	房屋结构	所在楼层/总楼层	土地用途	土地使用终止日期	共有宗地面积	建筑面积 (m²)	套内面积 (m²)	评估值	
												(万元)	
45	渝(2017)潼南区不动产权第000247298号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位64	重庆市辰旭物业发展有限公司	停车用房	钢筋混凝土	名义层第1层, 物理层第1层(地上7层, 地下1层)	城镇混合住宅用地	2044年2月6日	3,535.37	30.42	10.43	4.81	
46	渝(2017)潼南区不动产权第000247338号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位65								22.17	7.60	4.44	
47	渝(2017)潼南区不动产权第000247373号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位67								23.34	8.00	4.48	
48	渝(2017)潼南区不动产权第000247403号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位69								33.25	11.40	4.81	
49	渝(2017)潼南区不动产权第000247421号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位71								33.25	11.40	4.81	
50	渝(2017)潼南区不动产权第000247471号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位73								33.25	11.40	4.81	
51	渝(2017)潼南区不动产权第000244257号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位75								33.96	11.64	4.81	
52	渝(2017)潼南区不动产权第000244322号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位77								33.96	11.64	4.81	
53	渝(2017)潼南区不动产权第000244375号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位78								33.25	11.40	4.91	
54	渝(2017)潼南区不动产权第000244412号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位79								33.96	11.64	4.81	
55	渝(2017)潼南区不动产权第000244466号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位80								33.25	11.40	4.91	

# 估价对象估价结果明细表

估价委托人：重庆市大渡口区区人民法院

价值时点：2022年6月15日

币种：人民币

序号	权证编号	坐落	权利人	房屋用途	房屋结构	所在楼层/总楼层	土地用途	土地使用终止日期	共有宗地面积	建筑面积 (m²)	套内面积 (m²)	评估值	
												评估值 (万元)	评估值 (万元)
56	渝 (2017) 潼南区不动产权第000244523号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位83	重庆市晨旭物 业发展 有限公司	停车 用房	钢混	名义层 第负 1层, 物 理层第1 层/共8 层(地 上7层, 地下1层	城镇混合 住宅用地	2044年2月6日	3, 535. 37	33. 25	11. 40	4. 81	4. 81
57	渝 (2017) 潼南区不动产权第000245449号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位84								33. 25	11. 40	4. 91	4. 91
58	渝 (2017) 潼南区不动产权第000245499号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位85								33. 25	11. 40	4. 81	4. 81
59	渝 (2017) 潼南区不动产权第000245534号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位89								33. 25	11. 40	4. 81	4. 81
60	渝 (2017) 潼南区不动产权第000245596号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位90								33. 25	11. 40	4. 91	4. 91
61	渝 (2017) 潼南区不动产权第000245634号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位91								33. 25	11. 40	4. 81	4. 81
62	渝 (2017) 潼南区不动产权第000245665号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位93								36. 79	12. 61	4. 91	4. 91
63	渝 (2017) 潼南区不动产权第000245704号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位94								36. 79	12. 61	4. 91	4. 91
64	渝 (2017) 潼南区不动产权第000245751号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位95								29. 00	9. 94	4. 77	4. 77
65	渝 (2017) 潼南区不动产权第000245802号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位96								29. 00	9. 94	4. 77	4. 77
66	渝 (2017) 潼南区不动产权第000245847号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位97								31. 83	10. 91	4. 86	4. 86



# 估价对象估价结果明细表

币种：人民币

序号	权证编号	坐落	权利人	房屋用途	房屋结构	所在楼层/总楼层	土地用途	土地使用终止日期	共有宗地面积	建筑面积 (m²)	套内面积 (m²)	评估值	
												万元	元
67	渝(2017)潼南区不动产权第000245897号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位101	重庆市晨旭物业发展有限公司	停车用房	钢混	名义层第1层, 物业管理层/共8层(地上7层, 地下1层)	城镇混合住宅用地	2044年2月6日	3,535.37	37.46	12.84	5.05	
68	渝(2017)潼南区不动产权第000245939号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位102								36.67	12.57	5.00	
69	渝(2017)潼南区不动产权第000245972号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位104								41.36	14.18	5.19	
70	渝(2017)潼南区不动产权第000246014号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位105								44.48	15.25	5.29	
71	渝(2017)潼南区不动产权第000246061号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位107								40.58	13.91	5.14	
72	渝(2017)潼南区不动产权第000246109号	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位108								37.46	12.84	5.05	
合计										2,262.09	775.49	343.28	

价值时点：2022年6月15日

估价委托人：重庆市大渡口区人民法院

重庆普华房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年七月五日



# 重庆市大渡口区人民法院 司法评估委托书

(2022)渝0104执423号

重庆普华房地产土地资产评估有限公司：

我院受理的申请人重庆市大渡口融兴村镇银行有限责任公司与被执行人周顺林，魏本英，重庆市晨旭物业发展有限公司等借款合同纠纷一案中，根据相关法律规定，委托你公司对本案被执行人位于重庆市潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-层72个车位进行司法评估（详见清单）。评估基准日为现场勘查日。价值类型为市场价值。

请委派具有专业知识和资格的人员进行司法评估，评估现场后15日内出具报告，如在评估期限内不能完成评估报告，应当于期限届满前5日内向本院书面说明理由并申请延期。所需资料由本院提交，需补充相关材料的应及时通知本院，由本院通知负有举证责任的当事人补齐。

执行部门承办人：全斗成

联系电话：68900976

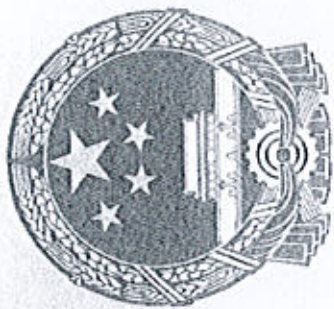
承办人电话：15922925360





重庆市潼南区梓潼街道办事处桥南大道 251 号负 1-车位 01、  
负 1-车位 02、负 1-车位 05、负 1-车位 06 、负 1-车位 07、  
负 1-车位 08、 负 1-车位 10、负 1-车位 12、负 1-车位 13、  
负 1-车位 14、负 1-车位 16 、负 1-车位 17、负 1-车位 18、  
负 1-车位 19、负 1-车位 20、负 1-车位 21、负 1-车位 22、  
负 1-车位 23、负 1-车位 24、负 1-车位 27、 负 1-车位 28、  
负 1-车位 29、负 1-车位 31、负 1-车位 33、负 1-车位 34、  
负 1-车位 35、负 1-车位 36、负 1-车位 37、负 1-车位 39、  
负 1- 车位 41、负 1-车位 44、负 1-车位 45、负 1-车位 46、  
负 1-车位 47、 负 1-车位 48、负 1-车位 49、负 1-车位 50、  
负 1-车位 53、负 1-车位 55、负 1-车位 56、负 1-车位 59、  
负 1-车位 60、负 1-车位 62、负 1- 040 车位 63、负 1-车位  
64、负 1-车位 65、负 1-车位 67、负 1-车位 69、 负 1-车位  
71、负 1-车位 73、负 1-车位 75、负 1-车位 77、负 1-车位 78、  
负 1-车位 79、负 1-车位 80、负 1-车位 83、负 1-车位 84、  
负 1- 车位 85、负 1-车位 89、负 1-车位 90、负 1-车位 91、  
负 1-车位 93、 负 1-车位 94、负 1-车位 95、负 1-车位 96、  
负 1-车位 97、负 1-车位 101、负 1-车位 102、负 1-车位  
104、负 1-车位 105、负 1-车位 107、负 1-车位 108 等 72  
个车位





# 不动产登记证明



渝 ( 2017 ) 潼南区 不动产证明第 001082718 号

# 不动产登记证明

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，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审核核实，准予登记，颁发此证明。



登记机构 (章)

2017年 11月 29日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO 50002403224

证明权利或事项	土地房屋抵押权 (地房)
权利人(申请人)	重庆市大渡口融兴村镇银行股份有限公司
义务人	重庆市晨旭物业发展有限公司
坐落	潼南区梓潼街道办事处桥南大道251号负1-车位108等72户
不动产单元号	500223 002007 GB00374 F00040001
其他	抵押物详见抵押物清单 (附后)
附记	债权金额: 500万元; 业务编码: 201711280230109.





# 营业执照

统一社会信用代码 915001036608722425

名称 重庆普华房地产土地资产评估有限公司  
 类型 有限责任公司  
 住所 重庆市渝中区人民路248号(盛迪亚大厦)第27层2号  
 法定代表人 蒋晓秋



注册日期 2007年04月28日

成立日期 2007年04月28日

营业期限 2007年04月28日至永久

经营范围 可在全国范围内从事土地评估业务；房地产价格评估二级；可从事除证券评估业务以外的各类资产评估业务及资产评估咨询业务；土地评估（全国范围内执业）司法鉴定、房地产评估（二级）司法鉴定、资产评估（综合B级）司法鉴定。【以上范围法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营】★★



仅作为评估报告附件使用

他用无效

登记机关



2016年04月05日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示，不另行通知。



中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

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

机构名称：重庆普华房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：  
(执行事务合伙人) 蒋晓秋

住所：重庆市渝中区人民路248号（盛迪亚大厦）第27层2号

统一社会信用代码：915001036608722425

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字（2022）2-023号

有效期限：2022年3月15日至2025年3月14日



2022年3月16日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



No. 00218468

姓名 / Full name

施通建

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

310226197512188497

注册号 / Registration No.

5020070025

执业机构 / Employer

重庆普华房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-04-14

持证人签名 / Bearer's signature



5020070025

备注 / Observations

备注 / Observations

评估报告附件使用, 他用无效



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



姓名 / Full name

陈羽

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

510213198005111662

注册号 / Registration No.

5020180033

执业机构 / Employer

重庆普华房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-06-29

持证人签名 / Bearer's signature

备注 / Observations

备注 / Observations

评估报告附件使用, 他用无效







# 估价对象现状照片

估价对象车库入口：



估价对象大楼外观：



估价对象周边街道：



估价对象周边街道：



估价对象室内：



估价对象室内：



估价对象室内：



估价对象室内：





# 估价对象现状照片

估价对象室内:



估价对象室内:



估价对象室内:



估价对象室内:



估价对象室内:



估价对象室内:



估价对象室内:



估价对象车库出口:

