



估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市渝北区人民法院

联系人：胡进

联系电话：023-67188953

二、房地产估价机构

机构名称：重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司

住所：重庆市渝中区青年路38号30-8#

法定代表人：刘小娟

备案证书名称：《房地产估价机构备案证书》

备案等级：一级

证书编号：渝房评备字(2020)1-001号

发证机关：重庆市住房和城乡建设委员会

联系电话：63106610/20/30/40/50/60/70/80/90

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) 估价范围

位于石柱县黄水镇莪乡路(杉树湾)建筑面积为31.65 m²及分摊相



应的土地使用权面积的住宅房地产（估价对象范围为其房屋所有权、分摊的相应土地使用权，不包括室内装修、室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益）明细如下：

产权证号	坐落	证载房屋用途	楼层	建筑面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)
石柱县房地证 2013 字第 001733 号	石柱县黄水镇莪乡路 (杉树湾)	住宅	第四层	31.65	6.02

(二) 估价对象土地实物状况

坐落	石柱县黄水镇莪乡路 (杉树湾)
土地使用权类型	划拨
土地用途	住宅用地
土地使用权面积 (m ²)	6.02
共有使用权面积 (m ²)	未记载
土地使用权终止日期	--
土地开发程度	红线外“六通” (通路、上水、下水、电、气、讯)，红线内“六通一平” (通路、上水、下水、电、气、讯及场地平整)
形状	委托方未提供附图，地块形状不详
四至	委托方未提供附图，地块四至不详

(三) 估价对象建筑物实物状况

坐落	石柱县黄水镇莪乡路 (杉树湾)	
物业类型	住宅	
楼盘名称	杉湾水景	
房屋用途	住宅	
建成年代 (年)	2012	
建筑结构	钢筋混凝土结构	
建筑面积 (m ²)	31.65	
外墙	面砖	
有无电梯	无	
设施设备	水、气、电、讯、消防设施等	
使用现状	空置，维护状况一般	
户型	1 厅 1 厨 1 卫 1 阳台	
楼层情况	总楼层 (层)	5
	评估楼层	第四层
装修	门为防火防盗门，窗户为铝合金窗，室内地面为水泥地，墙面抹灰，天花板抹灰	



(四) 估价对象权益状况

1、权属状况

产权证号	权利人
石柱县房地证 2013 字第 001733 号	黄文琴

2、他项权利状况

(1) 抵押状况:

根据委托人提供的资料及介绍, 估价对象在价值时点未设定抵押。

(2) 租赁状况:

经估价人员现场查勘, 至价值时点, 估价对象未出租。

(3) 其他状况:

根据委托人提供的资料及介绍, 结合估价专业人员现场查勘调查了解的情况, 估价对象未设定抵押、已查封, 此外权属明确无纠纷, 无拖欠税费等限制权利情况。

(五) 估价对象区位状况

位置条件	位于石柱县黄水镇莼乡路(杉树湾), 距黄水国家森林公园, 区域位置较好。
交通条件	估价对象周边道路通达, 紧邻黄水汽车站, 距黄水汽车站约 650 米, 距石柱县站约 72 公里, 交通条件较便捷。
环境条件	周边有林海道、杉湾水景、御璟豪庭等住宅小区; 有重庆医科大学附属康复医院(黄水院区)、黄水镇中心卫生院等医院; 区域内银行、超市、餐饮、娱乐等生活及公共配套设施齐全。生活服务及公共配套设施完善, 环境较好。

五、价值时点

估价委托人在《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》((2020) 渝北法委评字第 312 号) 中明确评估基准日为现场勘查日, 法院工作人员、案件被执行人 2021 年 07 月 29 日带领我公司估价人员对估价对象进行了实地查勘, 故本次价值时点确定为 2021 年 07 月 29 日。



六、价值类型

市场价值是指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

本次估价中估价人员遵循以下估价原则：

- 1、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：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：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：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：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。

八、估价依据

（一）有关法律、法规和政策依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》
- 2、《中华人民共和国民法典》
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 4、《中华人民共和国土地管理法》
- 5、《司法鉴定程序通则》



6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》最高人民法院法释[2009]16号

7、重庆市高级人民法院印发《关于执行工作中司法评估的规定（试行）》的通知（渝高法[2012]1号）

8、重庆市高级人民法院印发《关于进一步规范民事执行中评估、拍卖工作的规定（试行）》的通知（渝高法【2013】285号）

9、《最高人民法院关于法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释【2018】15号）

10、《人民法院委托评估工作规范》（法办【2018】273号）。

（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 50899-2013）

（三）估价委托人及权利人提供的资料

1、《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》（（2020）渝北法委评字第312号）原件

2、《房地产权证》复印件

3、《户室详细情况》复印件

4、《房屋买卖合同》复印件

（四）房地产估价机构、估价人员掌握和搜集的资料

1、调查估价对象周边房地产场所取得的资料

2、收集的相关估价资料、参数资料和国家及当地有关部门发布的统计资料和技术指标资料

九、估价方法

（一）评估方法选用



求取房地产价值的方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法四种。我公司估价人员对估价对象进行了实地查勘，并对邻近地区的房地产市场进行了详细调查，我公司估价人员在认真分析、研究了所掌握资料之后，确定采用比较法确定其市场价值。

（二）评估方法的原理及测算步骤

比较法基本原理：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。其计算的一般公式为：

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×房地产状况调整系数

其中：房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

其测算的一般步骤如下：

- ①搜集交易实例；
- ②选取可比实例；
- ③建立比较基础；
- ④进行交易情况修正；
- ⑤进行市场状况调整；
- ⑥进行房地产状况调整；
- ⑦计算比较价值。

十、估价结果

我们按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准，在合理的假设下，根据估价目的，遵循估价原则，在广泛收集有关市场信息和估价对象信





息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，确定估价对象房地产在 2021 年 07 月 29 日的评估结果如下：

建筑面积：31.65 平方米

评估单价：5200 元/平方米

评估总价：16.46 万元

总价大写：人民币壹拾陆万肆仟陆佰元整



十一、估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
彭志	5020060039	彭志	2021 年 08 月 03 日
旷艺	5020150054	旷艺	2021 年 08 月 03 日
孙丽	5020210077	孙丽	2021 年 08 月 03 日

十二、实地查勘期

2021 年 07 月 29 日

十三、估价作业期

2020 年 6 月 5 日至 2021 年 08 月 03 日

重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司



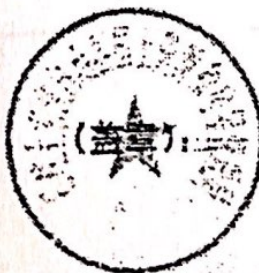
2021 年 08 月 03 日



房地证 2013 字第 001733 号

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。

发证机关



估价对象位置图

权利人	黄文琴		
证件名称及号码			
坐落	石柱县黄水镇莲乡路(杉树湾)		
房地籍号	29-1-4-582 1 1.4.1		
土地使用权类型	划拨	房屋结构	钢混
土地用途	住宅用地	房屋用途	住宅
土地使用权面积	6.02 m ²	楼层	第四层
共有使用权面积		房屋建筑面积	31.65 m ²
土地使用权终止日期		套内建筑面积	26.00 m ²
房屋共有或共用部位及设施	外墙、梯间、过道		

填证单位：石柱县国土资源和房屋管理局
 填证单位：
 登记日期：2013年05月08日
 登记日期：

