

估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市黔江区人民法院

联系人：许文明

联系电话：17383039860

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(2017)1-001号

发证机关：重庆市国土资源和房屋管理局

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

位于贵州省铜仁市松桃苗族自治县蓼皋镇麻阳街盛世兴城 12 幢



四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网
客服热线：400-8650-833
<http://www.17gp.com>
Email:hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员



1-8-2号建筑面积为128m²及分摊相应土地使用权的住宅房地产。估价对象范围为其房屋所有权、出让国有建设用地使用权、装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 估价对象土地实物状况

坐落	贵州省铜仁市松桃苗族自治县蓼泉镇麻阳街盛世兴城12幢1-8-2号
土地使用权类型	出让(设定)
土地用途	住宅用地(设定)
土地使用权面积(m ²)	—
共有使用权面积(m ²)	—
土地使用权终止日期	—
土地开发程度	红线外“六通”(通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯), 红线内“六通一平”(通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯及场地平整)
形状	较规则多边形
四至	实际东、北临花鼓路, 西、南临住宅

(三) 估价对象建筑物实物状况

坐落	贵州省铜仁市松桃苗族自治县蓼泉镇麻阳街盛世兴城12幢1-8-2号
房屋用途	住宅
建成年代(年)	约2010年
建筑结构	钢筋混凝土结构
建筑面积(m ²)	128
户型	三室一厅一厨两卫
层高	约3米
外墙	墙漆
设施设备	水、电、气、讯、消防设施等
使用现状	自住
总层数	8
评估楼层	8
装饰装修	防盗门; 铝合金窗; 吊顶; 内墙刷白、墙砖; 地面地砖、木地板

(四) 估价对象权益状况

1、权属状况



四维锁定, 标的物真实无误
大数据支撑, 价值合理比对
贷后风控, 抵押物价值随时可查

联系公评网
客服热线: 400-8650-833
<http://www.17gp.com>
Email: hifo@hifogroup.com

随时可见: 全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员



扫描全能王 创建

产权证号	权利人
201100230	石金子

2、他项权利状况

(1) 抵押状况：

根据估价委托人提供的《个人不动产信息情况证明》记载，截至价值时点，估价对象已设定抵押权。

(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：

根据估价委托人提供的《个人不动产信息情况证明》记载，估价对象已查封，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

区域位置	估价对象位于贵州省铜仁市松桃苗族自治县蓼泉镇麻阳街盛世兴城 12 幢 1-8-2 号，位于商业中心，位置条件较好。
交通条件	估价对象紧邻公交车站，有多路公交车停靠，人流量、车流量较大，交通较便捷。
环境条件及公共配套	估价对象周边有世昌广场、金阳购物中心步行街等物业；环境基本无污染；区域内公园、银行、超市、餐饮及娱乐等生活服务及公共配套设施完备。

五、价值时点

房地产司法评估价值时点，一般为现场查勘之日，委托书有明确要求的除外，我公司估价人员于 2019 年 8 月 8 日进行了现场查勘，故本次价值时点确定为 2019 年 8 月 8 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



四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网
客服热线：400-8650-833
<http://www.17gp.com>
Email:hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员



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、《中华人民共和国物权法》
- 3、《中华人民共和国合同法》
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 5、《中华人民共和国土地管理法》
- 6、《司法鉴定程序通则》
- 7、《重庆市司法鉴定条例》



公评网



四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网
客服热线：400-8650-833
<http://www.17gp.com>
Email:hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员



8、《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

9、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（渝高法发[2012]1号）

10、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（渝高法发【2013】285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、《重庆市黔江区人民法院委托书》

2、估价对象《个人不动产信息情况证明》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。在实地查勘、市场调查、认真分析之后，决定采用比较法。

（二）比较法

比较法基本原理：选取一定数量的可比实例，将它们与咨询对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到咨询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



四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网
客服热线：400-8650-833
<http://www.17gp.com>
Email: hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员



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 2019 年 8 月 8 日的评估结果如下：

建筑面积：128 m²

评估单价：3700 元/m²

评估总价：47.36 万元

总价大写：人民币肆拾柒万叁仟陆佰元整



四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查

联系公评网
客服热线：400-8650-833
<http://www.17gp.com>
Email:hifo@hifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员



编号: 20190001207

个人不动产信息情况证明

根据申请人填写的查询申请表, 通过贵州省不动产登记信息云平台查询, 石金子(证件号: 522229198303053411) 及家庭成员的不动产情况查询结果如下, 查询截止时间2019年03月27日 15时39分

该申请人及家庭成员查询记录信息

姓名	登记日期	登记类型	产权证号	建筑面积	房屋用途	房屋坐落	抵押/查封/异议/限制
石金子	2011-03-16	预告登记	201100230	128	住宅	蓼皋镇麻阳街盛世兴城12幢	查封/预告抵押

关系人信息

姓名	证件号
石金子	522229198303053411

特此证明

松桃苗族自治县不动产登记事务服务中心



- 1、本证明系依据申请人提供的申请人及家庭成员姓名和身份证号码查询;
- 2、查询房屋范围为 松桃苗族自治县
- 3、本证明系通过 贵州省不动产登记信息云平台 查询, 不排除在其他登记机关登记的可能。



扫描全能王 创建