

房地产估价报告

估价报告编号：重庆汇丰[2020]字第 57090 号

估价项目名称：重庆市九龙坡区人民法院受理的重庆业如小额贷款有限公司与张娟，汪强林一案涉及的位于九龙坡区石杨路 266 号 9 幢 32-3 号（春风与湖）住宅房地产市场价值评估

估价委托人：重庆市九龙坡区人民法院

房地产估价机构：重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司

估价师：彭志 5020060039
卢蓉 5020070016
李聪 5020180017

估价报告出具日期：2020 年 6 月 24 日



关注微信公众号：lgongpw
进入菜单：微信公评-报告防伪查询
报告防伪码：2020076086



扫描全能王 创建

致估价委托人函

重庆市九龙坡区人民法院：

受贵院委托，我对本次评估涉及的估价对象市场价值进行了估算，现将基本事项及结果反映如下：

一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

位于九龙坡区石杨路266号9幢32-3号(春风与湖)，建筑面积127.26 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、分摊相应的土地使用权、室内装修、室内可移动物品（家具家电），不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

三、价值时点

2020年6月9日

四、价值类型

市场价值

五、估价方法

比较法（房地产）、成本法（家具家电）

六、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2020年6月9日的评估结果如下：

权利人	坐落	楼层	建筑面积 (m ²)	家具家电 (万元)	房地产评 估单价 (元/m ²)	房地产评 估总价 (万元)	评估总价 (万元)
张娟	九龙坡区石杨路 266号9幢32-3 号(春风尚湖)	32	127.26	4.63	15100	192.16	196.79

总价小写：196.79万元

总价大写：人民币壹佰玖拾陆万柒仟玖佰元整

七、相关告知

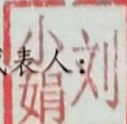
1、关于标的物的真实性，我们在现场查勘工作中使用了“易勘”工具（计算机软件著作权登记证书号为“软著登字第0944688号”），确保了查勘时间、查勘人员现场工作、查勘标的的所有地理位置等信息的准确无误。

2、关于报告书，为提高项目效率、提高报告传递的便捷性、防止报告传递过程中被篡改的可能性，与本报告纸质版内容相同的电子版报告已发送到贵单位指定联系点。使用过程中，若发现纸质版报告与电子版报告不相符，请谨慎使用。

3、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文认真阅读，特别关注“假设和限制条件”，以免使用不当造成损失。详细结果请见《结果报告》，

如使用过程中有任何疑问，请致电客服专线4008-651-833核实。

特致此函

法定代表人：

重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司

2020年6月24日



扫描全能王 创建

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.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
附件.....	13



估价师声明

我们郑重声明：

1、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。

2、估价报告中的分析、意见和结论是估价师独立、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定条件的限制。

3、估价师与估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，也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。

4、估价师是按照《资产评估法》等法律法规及《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我们遵守评估准则，履行调查职责，独立分析估算，勤勉谨慎从事业务，并对评估活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性进行了核查和验证；但受限于执业范围及执业能力，我们仅对本报告书的操作程序的合规性和采用方法的公允性负责，不对估价对象的法律权属发表意见和提供保证，也不对由此造成的估价结论失实而引致的损失承担责任。

6、我们对估价对象进行了实地查勘，并已通过汇丰不动产智能评估系统-易勘系统对估价对象的位置进行现场定位。

7、评估过程中除参与本次评估的评估人员外，没有其他单位和个人等方面的专家对估价报告提供专业帮助。



日评网



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:hifodhifogroup.com

随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/高标标的物最近的机构及人员



估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1、我们对评估活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性进行了核查和验证，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人及权利人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、我们对估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象不存在房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素。

(二) 未定事项假设

无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

估价对象已抵押、已查封，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，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）第 5.4.2 条规定：房地产司法拍卖估价中，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故不考虑估价对象被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权对估价结果的影响，本次评估假设估价对象无担保物权及其他优先受偿权利限制。

(四) 不相一致假设

无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

估价委托人未提供《不动产权证书》、《重庆市九龙坡不动产登记



日评网



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/高标标的物最近的机构及人员



中心房屋登记信息查询证明》原件供估价人员核查，本次估价假设估价委托人提供的《不动产权证书》、《重庆市九龙坡不动产登记中心房屋登记信息查询证明》复印件与原件一致。

二、限制条件

1、估价报告得出的估价结果只适用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据时使用，不得作任何其它用途，若将本报告书用于其它目的，我公司对其产生的后果不承担任何责任。

2、估价报告所得出的估价结果是在指定价值时点的价值或价格，在使用估价报告书时只能以该指定价值时点的评估价格为准，否则我公司对产生的一切后果不承担任何责任。

3、本报告书中所称的估价对象是指该房地产的不动产部分（包含由估价委托人确认的建筑物、土地、室内装修及附属配套设施），包含动产（家具家电）。

4、本估价报告使用期限为壹年（自报告出具之日起计算），本公司对逾期使用估价报告书不承担任何责任。若在估价报告使用期限内由于国家政策、经济环境及房地产本身的物理状况等因素发生重大变化，且这些变化会对估价结果产生重大影响，须重新估价。

5、估价报告中所涉及的超出估价师专业范围之外的各种其他专业问题，我们未作任何结论或说明。

6、估价报告完成后若估价师获得对估价报告结论产生影响的可靠新资料，估价师保留其对估价报告中的观点、分析或结论的修正权。

7、未经本公司同意并签章，任何人不得擅自修改、引用估价报告中的部分或全部，否则本公司对其产生的后果不承担任何责任。

8、未经本公司书面同意，有关估价报告书的全部或部分内容不得传阅给除估价委托人以及评估行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。



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/高标的物最贵的机构及人员



9、本报告的解释权属于重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司，未经我公司书面同意并签章，任何个人或机构不享有估价报告书的解释权。

三、特别事项说明

1、委托人提供了《重庆市九龙坡区人民法院委托书》（（2020）渝0107执1169号）原件，《不动产权证书》、《重庆市九龙坡不动产登记中心房屋登记信息查询证明》复印件。委托人应对其资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责。本次评估结果是建立在委托人所提供资料真实可靠的基础上而得出的，提请报告使用者予以注意。

2、依据委托人要求，本次估价对象范围为其房屋所有权、分摊的相应土地使用权，室内可移动物品（家具家电）、室内装修、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。估价对象家具家电明细由法院工作人员、申请方、被执行人现场确认，家具家电的规格型号由现场查勘确认，不能确认规格型号的由同类型可替代的相似物品的规格型号确定。提请报告使用者予以注意。

3、估价报告使用过程中须保证报告正文内容和附件资料内容的一致性和完整性，否则我公司对其产生的后果不承担任何责任。

（本页以下空白）



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: hifofhifogroup.com

中国资产评估协会 中国房地产估价师协会 中国土地估价师协会 中国土地估价师协会



估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市九龙坡区人民法院
联系人：侯状
联系电话：68199770

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

位于九龙坡区石杨路266号9幢32-3号(春风与湖), 建筑面积127.26



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.17go.com>
Email: hifo@hifogroup.com

随时可见, 全国优秀评估机构/优秀评估师/高标的物最近的机构及人员



m²及分摊相应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、室内装修、室内可移动物品(家具家电), 不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

家具家电明细如下:

序号	名称	品牌/型号	数量(个/套)
1	电视机	海信	1
2	中央空调	日立	1
3	洗衣机	惠而浦	1
4	洗衣机	欧品	1
5	冰箱	雅典娜	1
6	布艺沙发	4+2人座	1
7	木制桌椅+6把餐椅	--	1
8	木材上下床	上: 1.2米 下: 1.5米	1
9	床	1.8米	1

(二) 估价对象土地实物状况

坐落	九龙坡区石杨路266号9幢32-3号(春风与湖)
证载土地使用权类型	出让
证载土地用途	城镇住宅用地
土地使用权面积(m ²)	未记载
共有使用权面积(m ²)	102505.5
土地使用权终止日期	2058年05月16日
土地开发程度	红线外“六通一平”(通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯及场地平整), 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)
四至	东临翼龙路, 南临彩虹路, 西临科城路, 北临其他住宅

(三) 估价对象建筑物实物状况

坐落	九龙坡区石杨路266号9幢32-3号
----	--------------------



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/标的物最佳的组织及人员



楼盘名称		春风与湖	
房屋用途(证载)		成套住宅	
建成年代(年)		约 2016 年	
建筑结构		钢筋混凝土结构	
建筑面积 (m ²)		127.26	
外墙		涂料	
电梯数量 (部)		3	
楼梯数量 (条)		2	
设施设备		水、电、气、电梯、讯、消防设施等	
使用现状		自用	
楼层情况	地上总楼层(层)	32	
	地下总楼层(层)	2	
	评估楼层(证载)	32	
装修	门	防盗门、套装门	
	窗	铝合金	
	客厅	天花板	装饰吊顶
		地面	地砖
		内墙	涂料
	卧室	天花板	涂料
		地面	木地板
		内墙	涂料
	厨卫	天花板	扣板吊顶
		地面	地砖
		内墙	墙砖

(四) 估价对象权益状况

1、权属状况

产权证号	权利人
渝(2018)九龙坡区不动产权第001256172号	张娟



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

联系公坤网
客服热线: 400-8650-833
<http://www.17gp.com>
Email: hifohifogroup.com

随时可见,全国优秀评估机构,优秀评估师,高标标的物及机构入驻



2、他项权利状况

(1) 抵押状况:

根据委托人介绍, 估价对象在价值时点已设定抵押。

(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, 估价对象已查封, 权属明确, 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	估价对象位于九龙坡区石杨路 266 号, 临近绿色星球动物主题公园, 区域位置较好。
交通条件	估价对象周边道路通达, 小区周边有翼龙路、石杨路, 附近有五台山立交公交站, 距离陈家坪汽车站约 800 米, 距沙坪坝高铁约 9 公里, 距重庆江北国际机场约 30 公里, 交通便捷度较好。
环境条件	估价对象周边有重庆彩云湖湿地公园、协信彩云湖小区、杨家坪中学、九龙坡区人民医院、重庆农村商业银行等; 区域内银行、超市、餐饮、娱乐等生活及公共配套设施完善, 环境条件较好。

五、价值时点

估价委托人在《重庆市九龙坡区人民法院委托书》((2020) 渝 0107 执 1169 号) 中未明确价值时点, 我公司专业人员与法院工作人员、申请方、被申请方于 2020 年 6 月 9 日对估价对象进行了实地查勘, 故本次估价时点确定为 2020 年 6 月 9 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: hifod@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、《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



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

联系分所
客服热线：400-8600-833
<http://www.17go.com>
Email: hifohifogroup.com



规定》最高人民法院法释[2009]16号

8、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）

9、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）

10、《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》（发释【2018】15号）

11、《人民法院委托评估工作规范》（发办【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、《重庆市九龙坡区人民法院委托书》（（2020）渝 0107 执 1169号）原件

2、《不动产权证书》复印件

3、《重庆市九龙坡不动产登记中心房屋登记信息查询证明》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（房地产）、成本法（家具家电）。



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/最标的物最近的机构及人员



(二) 评估方法的原理及测算步骤

1、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。

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。

2、成本法原理及公式：成本法是利用现时条件下的重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值。

计算公式为：评估值=重置价值×成新率

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



评估网



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

随时可见，全国优秀评估机构/优秀评估师/高标标的物最速的机构及人员

联系公评网

客服热线：400-8650-833

<http://www.17gp.com>

Email: hifo@hifogroup.com



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 2020 年 6 月 9 日的评估结果如下：

权利人	坐落	楼层	建筑面积 (m ²)	家具家电 (万元)	房地产评估单价 (元/m ²)	房地产评估总价 (万元)	评估总价 (万元)
张娟	九龙坡区石杨路 226 号 9 幢 32-3 号	32	127.26	4.63	15100	192.16	196.79

总价小写：196.79 万元

总价大写：人民币壹佰玖拾陆万柒玖叁佰元整

十一、估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
彭志	5020060039		2020 年 6 月 24 日
卢蓉	5020070016		2020 年 6 月 24 日
李聪	5020180017		2020 年 6 月 24 日

十二、实地查勘期

2020 年 6 月 9 日

十三、估价作业期

2020 年 6 月 4 日至 2020 年 6 月 24 日

重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司

2020 年 6 月 24 日

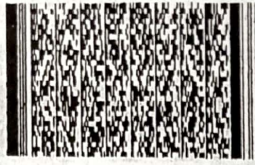


四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查

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





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)

2018年11月29日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 50003770872



扫描全能王 创建

权利人	张娟		
共有情况	单独所有		
坐落	九龙坡区石杨路266号9幢32-3号		
不动产单元号	500107 005003 GB00306 F00010184		
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 102505.5 m ² / 房屋建筑面积 127.26 m ²		
使用期限	国有建设用地使用权 2058年05月16日 止		
权利其他状况	权利人身份证号码: [REDACTED], 房屋结构: 钢筋混凝土结构, 专有建筑面积: 108.41平方米, 所在楼层: 32层, 业务编号: 201811281050868		

该房涉及抵押, 抵押合同号: 201605121050469, 该抵押信息转载自渝 (2016) 九龙坡区不动产权第001044526号不动产证。
 本证系补发, 原权利证号: 渝 (2016) 九龙坡区不动产权第001044526号, 原核准登记日期: 2016-12-09





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: 2020/6/12 11:49:48

经办人: 李谋

制表单位: 重庆市九龙坡不动产登记中心档案科 (公章)



九龙坡区石杨路266号9幢32-3号

房屋坐落		九龙坡区石杨路266号9幢32-3号	
产权人姓名()	张娟()	产权证号	渝(2018)九龙坡区不动产权第001256172号
房屋用途	成套住宅	建筑面积	127.26
其它情况	有无抵押	有	抵押权人 中国银行股份有限公司重庆沙坪坝支行、重庆业如小额贷款有限公司
	有无限制	有	限制人 重庆市九龙坡区人民法院
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。



估价对象及周边环境现状图片



估价对象楼宇外观



估价对象入户门



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象周边环境



估价对象周边环境

坐落：九龙坡区石杨路 266 号 9 幢 32-3 号（春风与湖）
制图单位：重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司

