

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：重庆汇丰[2022]字第 57162 号

估价项目名称：重庆市第四中级人民法院受理的重庆三峡银行股份有限公司彭水支行与谢长春、白杰文、白现举金融借款合同纠纷一案涉及位于彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江社区滨江路 14 号在水一方 5-1、5-2、5-5、5-6 的住宅房地产市场价格评估

估价委托人：重庆市第四中级人民法院

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
方绍云 5020060047

估价报告出具日期：2022 年 07 月 26 日



扫描关注公众号：Igongpw
进入菜单：微信公评-报告防伪查询
防伪码：2022006935

致估价委托人函

重庆市第四中级人民法院：

受贵院委托，我公司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

位于彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江社区滨江路14号在水一方5-1、5-2、5-5、5-6，房屋建筑面积合计649.16 m²及分摊相应的国有出让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，不包括室内动产、债权债务等其他财产或权益）。明细如下：

估价对象	坐落	房屋用途	建筑面积 (m ²)	楼层	土地共有宗地面积 (m ²)
1	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江社区滨江路14号在水一方5-1	成套住宅	195.03	5	2790
2	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江社区滨江路14号在水一方5-2	成套住宅	104.77	5	
3	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江社区滨江路14号在水一方5-5	成套住宅	245.41	5	
4	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江社区滨江路14号在水一方5-6	成套住宅	103.95	5	
合计			649.16		

三、价值时点

2022年07月13日

四、价值类型

市场价值

五、估价方法

比较法

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，确定估价对象在 2022 年 07 月 13 日的评估结果如下：

估价对象	坐落	房屋用途	建筑面积 (m ²)	楼层	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江社区滨江路 14 号在水一方 5-1	成套住宅	195.03	5	6000	117.02
2	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江社区滨江路 14 号在水一方 5-2	成套住宅	104.77	5	6000	62.86
3	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江社区滨江路 14 号在水一方 5-5	成套住宅	245.41	5	7500	184.06
4	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江社区滨江路 14 号在水一方 5-6	成套住宅	103.95	5	7500	77.96
合计			649.16			441.90

评估总价：441.90 万元

总价大写：人民币肆佰肆拾壹万玖仟元整

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、关于估价结论的准确性，本报告结论是我们严格按照行业估价作业流程开展估价工作后作出，该估价结论已通过了不动产大数据平台公评网数据的验核，结论是准确合理的。

3、为确保您所收到评估报告的真实性，汇丰评估所出具的评估报告均可通过“电子提取码”在“公评网”上查阅和验核，若发现纸质版报告与电子报告不相符，您收到的可能是虚假报告，请立即致电客服专线4008-651-833 核实。

4、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》。

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



2022年07月26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.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	14
十一、估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	15
附件.....	16

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。



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

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，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。

3、估价委托人未提供估价对象欠缴的税金、物业费、水电气费等相关费用的书面资料，未明确该欠缴费用是否从财产处置价款中扣除，故本次评估假设该欠缴费用从财产处置价款中扣除，评估结果未考虑欠缴费用的影响。

(二) 未定事项假设

无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

据估价委托人提供的资料以及领勘人员介绍，截至价值时点估价对象涉及司法纠纷，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



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

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

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

先受偿权，故不考虑估价对象被查封及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抵押、无查封、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

估价委托人提供的资料未记载估价对象房屋的建成年份，经估价人员实地调查，房屋建成年份约为 2015 年，鉴于估价人员的能力，我们无法确定其建成年份的准确性，本次评估假设建成年代为 2015 年。

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、附属配套设施、室内装修，不包括室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益）。

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。估价报告使用期限内，估价报告或者估价结果未使用之前，由于国家政策、经济环境、房地产市场状况及房地产自身状况等因素发生明显变化，估价结果应当进行相应调整后才会使用。



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

5、估价报告中所涉及的超出房地产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、估价报告完成后若房地产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。

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、本次估价过程中，我们根据估价委托人提供的有关文件、证明和资料对估价委托人指认标的进行了一般性复核，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及相关信息合法、真实、准确。估价委托人应对其提供资料和指认对象的真实性、准确性、完整性负责，提请报告使用者予以关注。

2、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。报告使用期限为壹年（自报告出具之日起计算）。若将本报告书用于其它目的或逾期使用，我公司及注册房地产估价师对其产生的后果不承担任何责任。提请报告使用者予以关注。

3、估价报告使用期限内，估价报告或者估价结果未使用之前，由于国家政策、经济环境、房地产市场状况及房地产自身状况等因素发生明



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

显变化，估价结果应当进行相应调整后才可使用，提请报告使用者予以关注。

4、根据《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定》，委托拍卖、组织变卖被执行人财产所发生的实际费用，从所得价款中优先扣除。经与委托人沟通确定，本次评估结果不扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。提请报告使用者予以关注。

5、当事人、利害关系人收到估价报告后若对本报告的参照标准、评估方法或者评估结果等有异议，可在五日内向人民法院提出书面异议。提请报告使用者予以关注。

6、报告中估价结果为含税价，交易双方按照税法规定各自缴纳相应的税费，提请报告使用者予以关注。

7、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，也不应当被视为估价对象处置成交价格的保证。提请报告使用者予以关注。

8、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，欠缴税费状况等与估价对象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，提请报告使用者予以关注。

9、据估价委托人提供的资料以及领勘人员介绍，截至价值时点估价对象涉及司法纠纷，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抵押、无查封、无担保物权及其他



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

优先受偿权利限制。提请报告使用者予以关注。

10、我公司估价人员于 2022 年 7 月 13 日在法院工作人员、案件申请方代理人、被执行人亲属的带领下对估价对象进行了实地查勘。提请报告使用者予以关注。

11、本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。

12、根据估价人员现场查勘，估价对象 1（彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江社区滨江路 14 号在水一方 5-1）与估价对象 2（彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江社区滨江路 14 号在水一方 5-2）两套住宅用房打通作一套办公用房使用，共用一个入户门；估价对象 3（彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江社区滨江路 14 号在水一方 5-5）与估价对象 4（彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江社区滨江路 14 号在水一方 5-6）两套住宅用房打通作一套住宅用房使用，共用一个入户门；估价对象 1、2 使用情况为空置。经与法院电话沟通后，确定按照估价对象组合现状予以估价，特提请报告使用者注意。

（本页以下无正文）



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

估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市第四中级人民法院

联系人：

联系电话：

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

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

位于彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江社区滨江路14号在水一



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

方 5-1、5-2、5-5、5-6，房屋建筑面积合计 649.16 m²及分摊相应的国有出让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，不包括室内动产、债权债务等其他财产或权益）。明细如下：

估价对象	坐落	房屋用途	建筑面积 (m ²)	楼层	土地共有宗地面积 (m ²)
1	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江社区滨江路 14 号在水一方 5-1	成套住宅	195.03	5	2790
2	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江社区滨江路 14 号在水一方 5-2	成套住宅	104.77	5	
3	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江社区滨江路 14 号在水一方 5-5	成套住宅	245.41	5	
4	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江社区滨江路 14 号在水一方 5-6	成套住宅	103.95	5	
合计			649.16		

(二) 估价对象土地实物状况

估价对象	1-4
坐落	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江社区滨江路 14 号在水一方 5-1、5-2、5-5、5-6
土地使用权类型	出让
土地用途	城镇住宅用地
土地使用权面积 (m ²)	无记载
共有土地使用权面积 (m ²)	2790
土地开发程度	宗地外“六通”（即通上水、下水、电、气、讯、路），宗地内“六通一平”（即通上水、下水、电、气、讯、路，场地平整）。
土地使用权终止日期	2057 年 12 月 10 日
地形地势	近似长方形，较平坦
四至	四至均至国有土地

(三) 估价对象建筑物实物状况

估价对象	1、2
坐落	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江社区滨江路 14 号在水一方 5-1、5-2
物业类型	住宅



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

楼盘名称		在水一方
楼栋、单元名称(号)		/
建成年代(年)		约 2015 年
建筑结构		钢筋混凝土结构
外墙		涂料
楼梯数量(条)		2
电梯(部)		3
建筑面积(m ²)		共计 299.80
证载用途		成套住宅
层高(m)		约 3
设施设备		水、气、电、讯、消防设施、监控等
使用现状及维护状况		空置; 5-1、5-2 打通, 作一套办公用房使用, 共用一个入户门; 维护一般
楼层情况	地上总楼层(层)	28
	地下总楼层(层)	1
	楼层功能分布	第 1-4 层均为商业、第 5-28 层均为住宅
	评估楼层(证载)	名义层第 5 层
	平层户数(户)	9
装修情况		入户为防盗门, 室内为套装木门, 塑钢窗, 墙面: 部分贴砖、部分乳胶漆, 地面: 部分地砖、部分木地板, 顶棚: 部分吊顶, 部分乳胶漆。

估价对象	3、4
坐落	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江社区滨江路 14 号在水一方 5-5、5-6
物业类型	住宅
楼盘名称	在水一方
楼栋、单元名称(号)	/
建成年代(年)	约 2015 年
建筑结构	钢筋混凝土结构
外墙	涂料
楼梯数量(条)	2
电梯(部)	3
建筑面积(m ²)	共计 349.36
证载用途	成套住宅



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

层高 (m)	约 3	
设施设备	水、气、电、讯、消防设施、监控等	
使用现状及维护状况	自用; 5-5、5-6 打通, 作一套住宅用房使用, 共用一个入户门; 维护较好	
楼层情况	地上总楼层 (层)	28
	地下总楼层 (层)	1
	楼层功能分布	第 1-4 层均为商业、第 5-28 层均为住宅
	评估楼层 (证载)	名义层第 5 层
	平层户数 (户)	9
装修情况	入户防盗门, 室内门为套装木门, 塑钢窗, 客餐厅: 地面地砖, 墙面为墙布, 顶棚吊顶; 卧室: 地面木地板, 墙面为墙布, 顶棚吊顶; 厨房卫生间: 地面地砖, 墙面墙砖, 顶棚扣板吊顶。	

(四) 估价对象权益状况

1、权属状况

估价对象	房产证号	房屋坐落	权利人
1	渝 (2018) 彭水县不动产权第 000853543 号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江社区滨江路 14 号在水一方 5-1	谢长春、白杰文
2	渝 (2018) 彭水县不动产权第 000849878 号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江社区滨江路 14 号在水一方 5-2	白杰文、谢长春
3	渝 (2018) 彭水县不动产权第 000852659 号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江社区滨江路 14 号在水一方 5-5	谢长春、白杰文
4	渝 (2018) 彭水县不动产权第 000849534 号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江社区滨江路 14 号在水一方 5-6	谢长春、白杰文

2、他项权利状况

(1) 抵押状况:

据估价委托人提供的资料以及领勘人员介绍, 估价对象 1-4 在价值时点已设定抵押。

(2) 租赁状况:

经领勘人员介绍及现场查勘, 至价值时点估价对象 1-4 未出租。

(3) 其他状况:

根据估价委托人提供的资料及介绍, 结合估价专业人员现场查勘调



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

查了解的情况，估价对象涉及司法纠纷，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	位于彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江社区滨江路14号在水一方5-1、5-2、5-5、5-6，区域位置较好。
交通条件	距江城美景公交站约100米，有彭水801路、彭水803路、彭水804路等公交车经过及停靠；距江岸国际公交站约200米，有彭水801路、彭水803路、彭水804路等公交车经过及停靠；交通较便利。
环境条件	周边有美翔江城美景、百安小区等住宅小区；有彭水县绍庆医院、彭水苗族土家族自治县中医院等医院；有彭水中学、汉葭镇第三小学校等学校；区域内银行、超市、餐饮、娱乐等生活及公共配套设施齐全。

五、价值时点

估价委托人在《重庆市第四中级人民法院司法评估委托书》(2022)渝04委评49号中未明确评估基准日，法院工作人员、案件申请方代理人、被执行人亲属于2022年07月13日带领我公司估价师对估价对象进行了实地勘查，故本次价值时点确定为2022年07月13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。



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

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、《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
- 6、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）
- 7、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）
- 8、《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）
- 9、《人民法院委托评估工作规范》（法办【2018】273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/离标的物最近的机构及人员

10、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学[2021]37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)
- 3、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学[2021]37号)

(三) 估价委托人及权利人提供的资料

- 1、《重庆市第四中级人民法院司法评估委托书》(2022)渝04委评49号
- 2、《不动产权证书》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、收益法确定其市场价值。

(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



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

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，确定估价对象在 2022 年 07 月 13 日的评估结果如下：

估价对象	坐落	房屋用途	建筑面积 (m ²)	楼层	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	彭水苗族土家族自治县 绍庆街道滨江社区滨江 路 14 号在水一方 5-1	成套住宅	195.03	5	6000	117.02
2	彭水苗族土家族自治县 绍庆街道滨江社区滨江 路 14 号在水一方 5-2	成套住宅	104.77	5	6000	62.86



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



3	彭水苗族土家族自治县 绍庆街道滨江社区滨江 路14号在水一方5-5	成套 住宅	245.41	5	7500	184.06
4	彭水苗族土家族自治县 绍庆街道滨江社区滨江 路14号在水一方5-6	成套 住宅	103.95	5	7500	77.96
合计			649.16			441.90

评估总价：441.90 万元

总价大写：人民币肆佰肆拾壹万玖仟元整

十一、估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
彭志	5020060039		2022年07月26日
方绍云	5020060047		2022年07月26日

十二、实地查勘期

2022年07月13日

十三、估价作业期

2022年07月11日至2022年07月26日

重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司

2022年07月26日



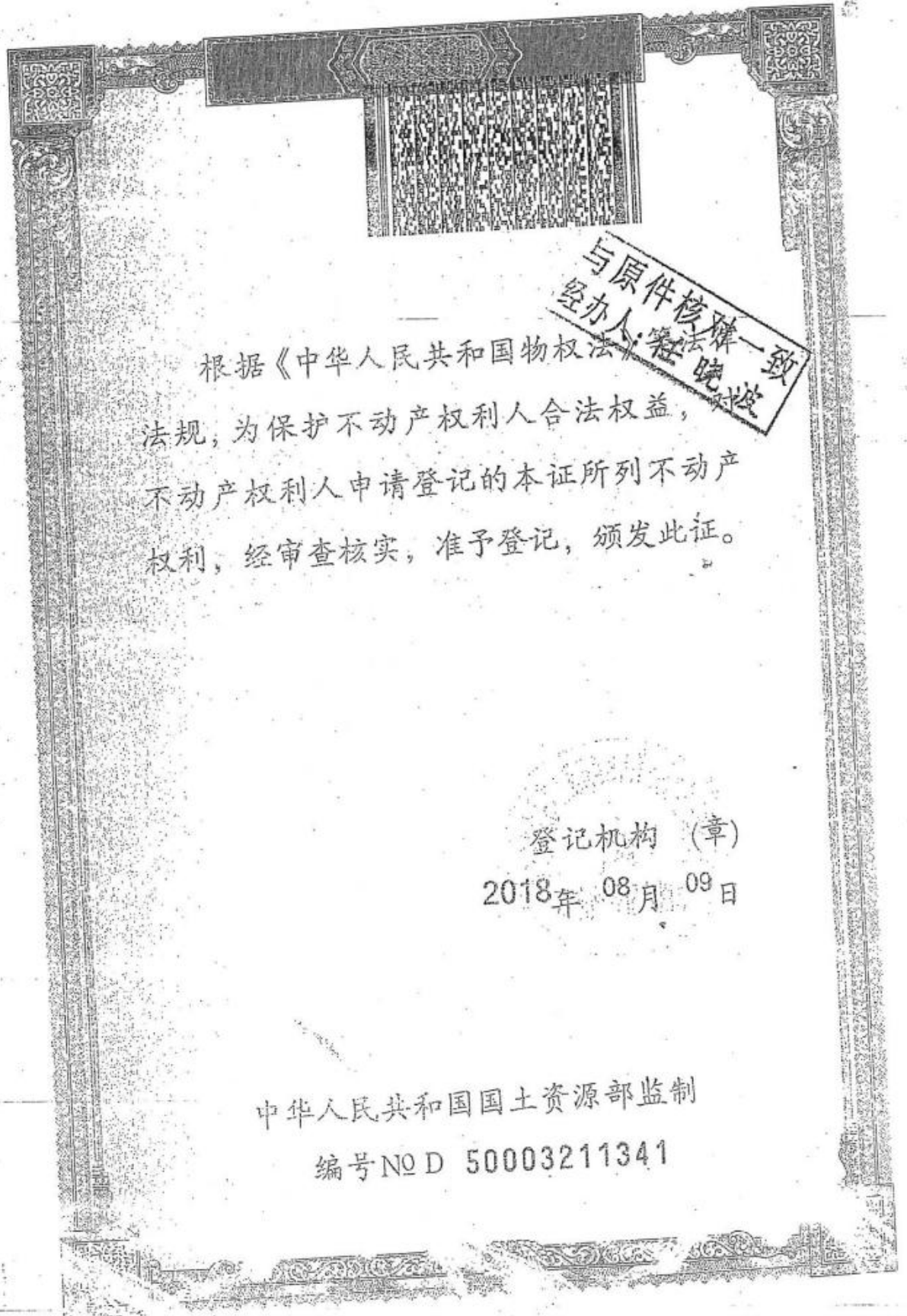
公评网



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



与原件核对一致
经办人：李法晓

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

登记机构 (章)

2018年 08月 09日

中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 50003211341

渝 (2018) 彭水县 不动产权第 000853543号

权利人	谢长春, 白杰文
共有情况	按份共有
坐落	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江社区滨江路4号在水一方5-1
不动产单元号	500243 002004 GB00058 F00010019
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 2790 m ² /房屋建筑面积 195.03 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2057年12月10日 止
权利其他状况	<p>权利人身份证: 身份证:</p> <p>房屋结构: 钢筋混凝土结构; 套内面积: 157.56m²; 所在楼层: 第5层 (共28层); 该证属于遗失补证, 原证渝 (2016) 彭水县不动 产权第001012679号已作废; 业务编号: 201808080400042。</p>

与原件核对一致
 经办人: 任...
 任... 4

附 记

该房屋为按份共有：白杰文占70%；谢长春占30%。

与原件核对一致
经办人：任晓波

宗地图

单位: m.m²

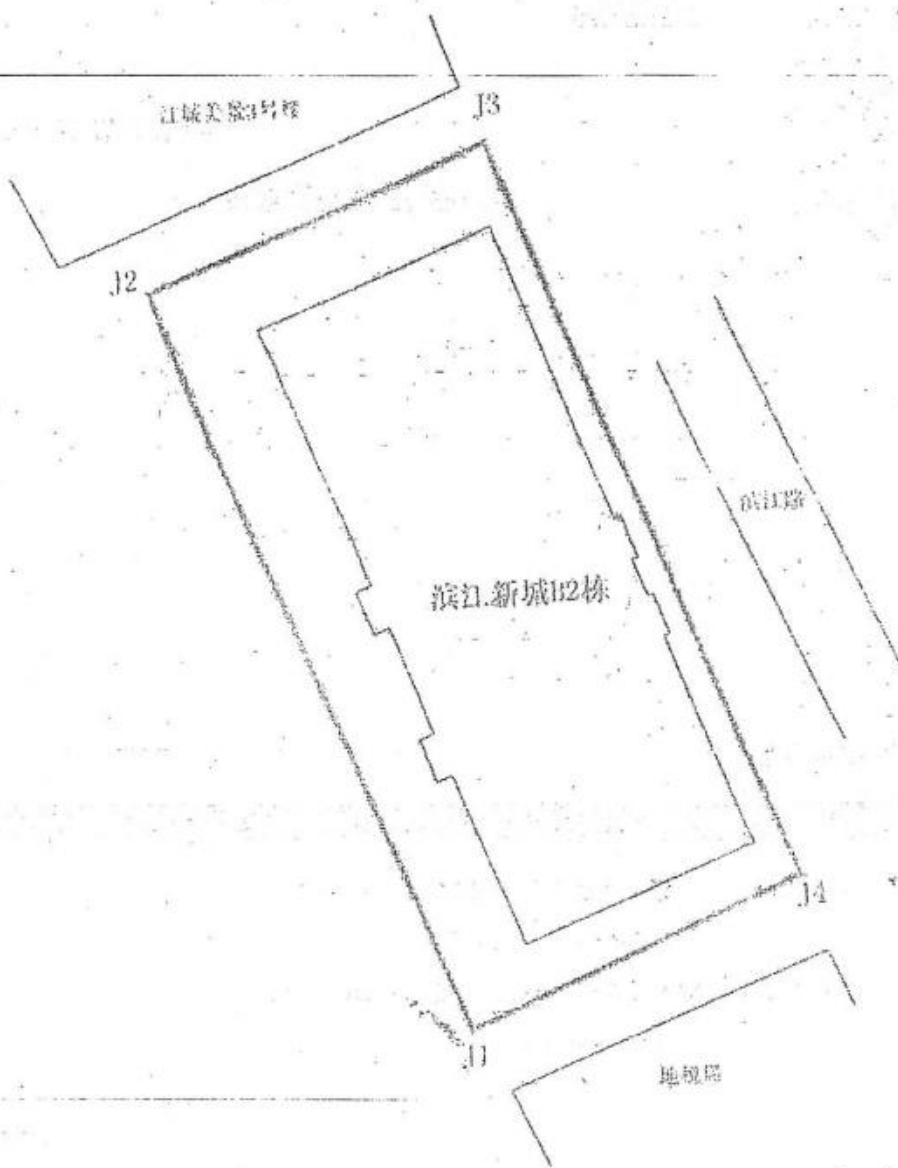
幅号: 500243002004GB00058

权利人: 滨江新城B2栋全体业主

宗地面积: 2790平方米

附件核对一致
办人: 任晓波

北



坐落: 绍庆街道滨江社区

1:136

测绘: 叶航 杨永建
出图: 彭水县通诚勘测有限公司



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所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

与原件核对无误
经办人 汪晓波

登记机构 (章)

2018年 08月 09日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 50003211343

渝(2018) 彭水县 不动产权第 000849878号

权利人	白杰文, 谢长春
共有情况	按份共有
坐落	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江社区滨江路14号在水一方5-2
不动产单元号	500243 002004 GB00058 F00010020
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	与原件核对一致 出证办人: 任晓波
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积 2790 m ² /房屋建筑面积 104.77 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2057年12月10日 止
权利人身份证:	身份证:
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 套内面积: 84.64m ² ; 所在楼层: 第5层(共28层); 该证属于遗失补发, 原证渝(2016)彭水县不动 产权第001012647号已作废; 业务编号: 201808080400021。

附 记

该房屋为按份共有：白杰文占70%；谢长春占30%。

与原件核对一致
经办人 汪晓波

宗地图

0079 of

单位: m.

宗地代码: 500243002004GB00058

权利人: 滨江新城B2栋全体业主

所在图幅号:

宗地面积: 2790.90 平方米

与原件核对一致
经办人: 任晓波

北



江城美景3号楼

J3

J2

滨江新城B2栋

0.00 00



土地坐落: 绍庆街道滨江社区

1:136

测绘: 叶航 审核: 杨永建

绘图日期: 2016年5月18日

出图: 彭水县通诚勘测有限公

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。

与原件核对一致
经办人：任晓波

登记机构 (章)
2018年08月09日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 50003211342

渝 (2018) 彭水县 不动产权第 000852659号

权利人	谢长春, 白杰文
共有情况	按份共有
坐落	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江社区滨江路 号在水一方5-5
不动产单元号	500243 002004 GB00052 F00010023
权利类型	国有建设用地使用权
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 2790 m ² /房屋建筑面积 245.41 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2057年12月10日止
权利其他状况	<p>权利人身份证: 身份证:</p> <p>房屋结构: 钢筋混凝土结构; 套内面积: 198.26m²; 所在楼层: 第5层(共28层); 该证属于遗失补发, 原证渝(2016)彭水县不动 产权第001012512号已作废; 业务编号: 201808080400040。</p>

原件核对一致
 经办人 廖晓波

附 记

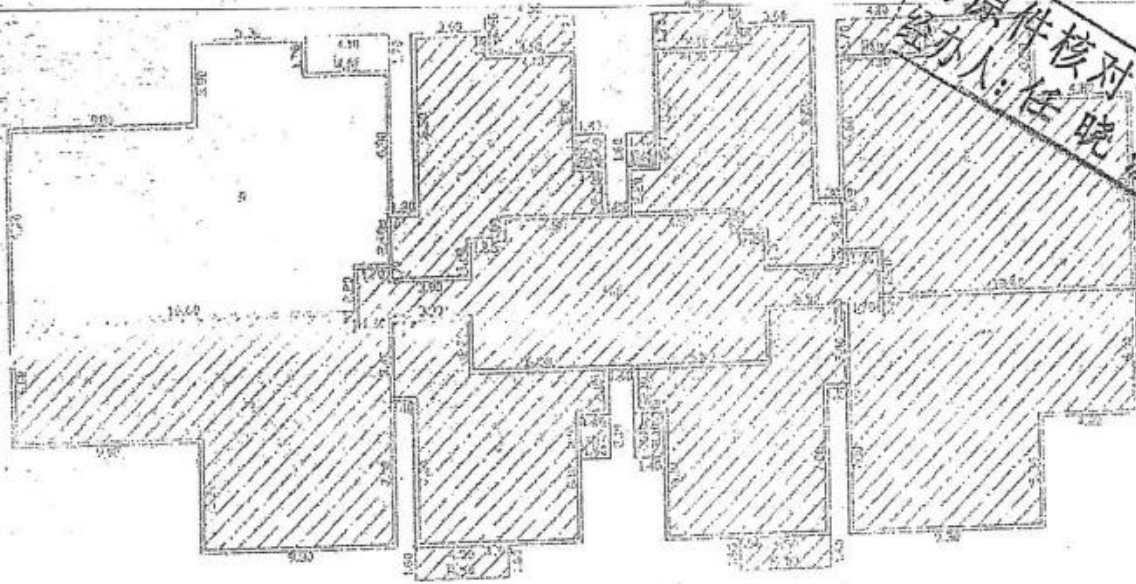
该房屋为按份共有：白杰文占70%；谢长春占30%。

与原件核对一致
经办人：任晓波

房屋分户图

单位: m²

宗地代码	500243002004GB00058	结构	钢混	专有建筑面积	198.26
幢号	F0001	总层数	28	分摊建筑面积	47.15
户号	0023	所在名义层	第5层	建筑面积	245.41



与原件核对一致
 经办人: 任晓波

滨江新城B2栋第5层平面图



绘制日期: 2016年11月16日

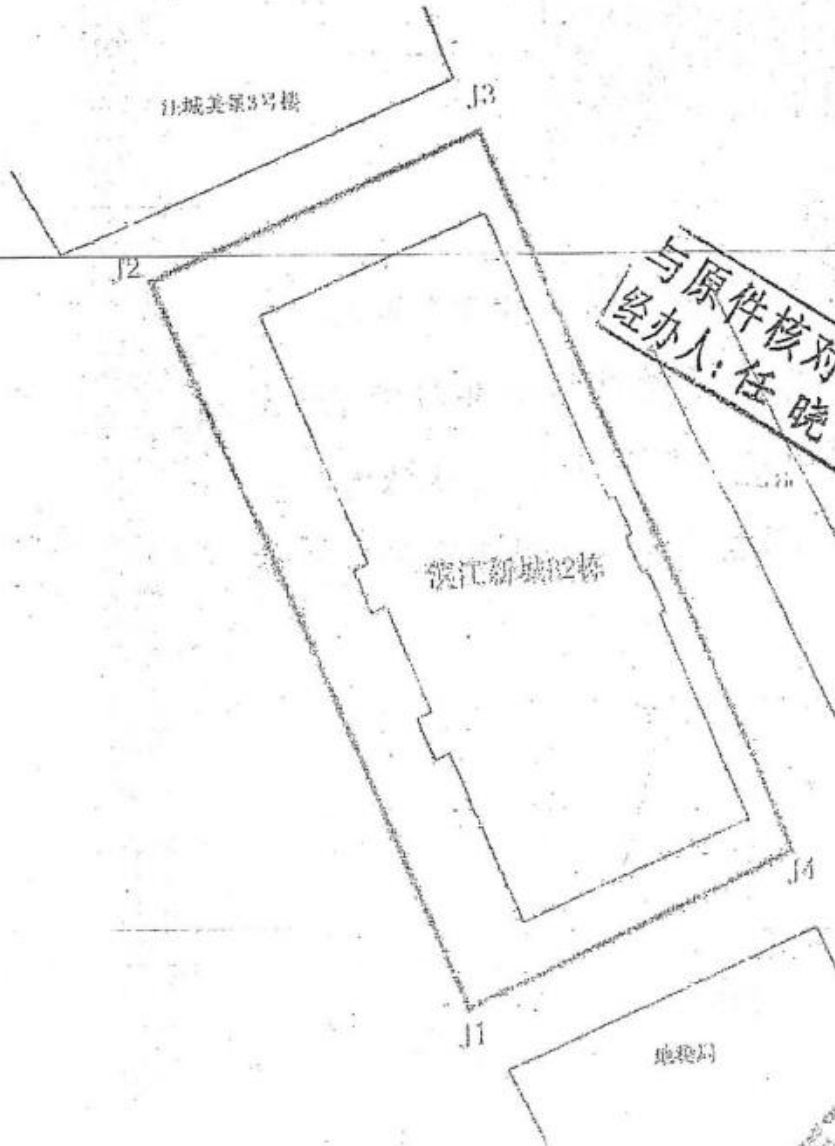
号: 500243002004GB00058

权利人: 滨江新城B2栋全体业主

宗地面积: 2790平方米

编号:

北



与原件核对一致
 经办人: 任晓波



坐落: 绍庆街道滨江社区

1:100

测绘: 叶航 审核: 任晓波

出图: 彭水县通诚勘测有限公司

日期: 2016年5月18日

原件核对一致
办人:任晓菱

根据《中华人民共和国物权法》
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03月09日

中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 50003211344

渝 (2018) 彭水县 不动产权第 000849534号

权利人	谢长春, 白杰文
共有情况	按份共有
坐落	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江社区滨江路14号在水一方5楼
不动产单元号	500243 002004 GB00058 F0024
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 2790 m ² /房屋建筑面积 103.95 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2057年12月10日止
权利其他状况	<p>权利人身份证: 身份证:</p> <p>房屋结构: 钢筋混凝土结构; 套内面积: 83.98m²; 所在楼层: 第5层(共28层); 该证属于遗失补发, 原证渝(2016)彭水县不动 产权第004012298号已作废; 业务编号: 201808030400019。</p>

附 记

该房屋为按份共有：白杰文占70%；谢长春占30%。

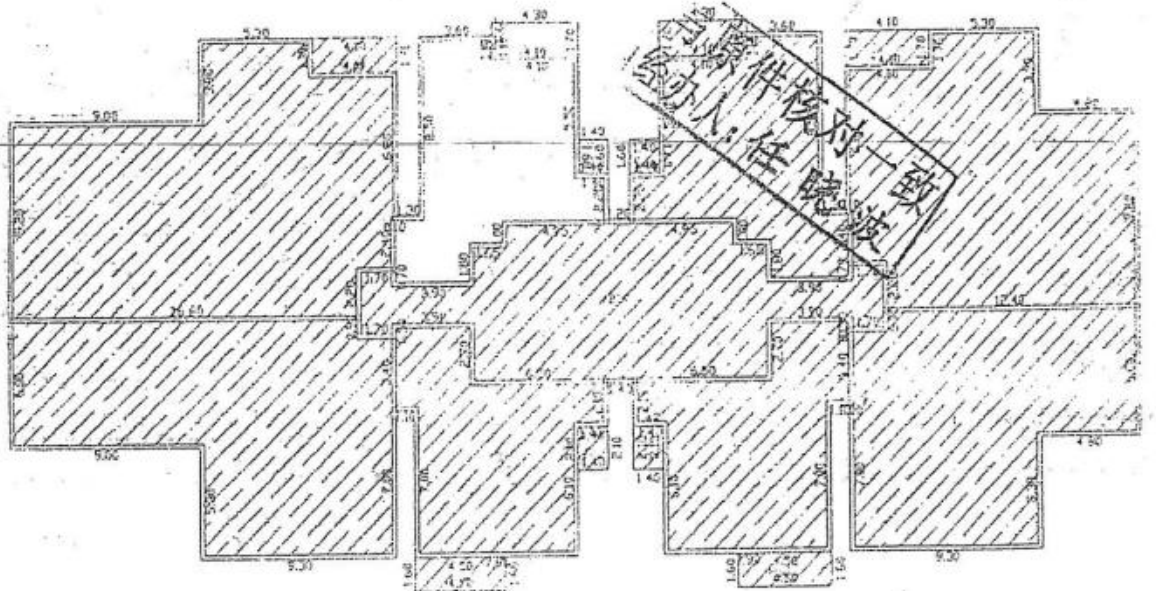
原件核对一致
人：任晓波

房屋分户图

0083

单位: ㎡

宗地代码	500243002004GB00058	结构	砖混	专有建筑面积	83
幢号	F0001	总层数	28	分摊建筑面积	19
户号	0024	所在名义层	第5层	建筑面积	10



重庆市彭水县不动产登记中心

滨江新城B2栋第5层平面图

绘制日期: 2016年1

宗地图

0084

单位: m.m²

宗地代码: 500243002004GB00058

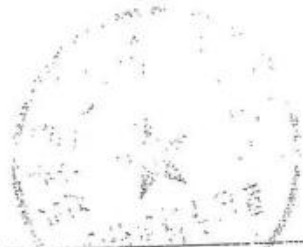
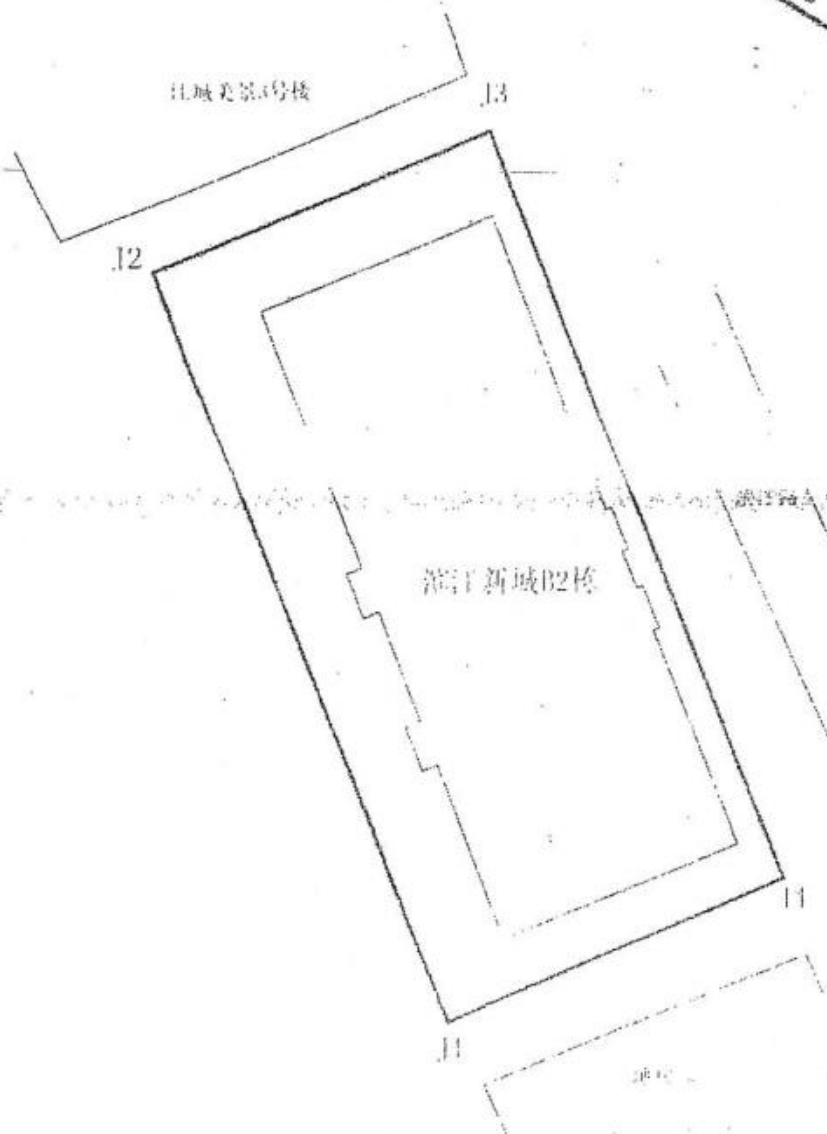
权利人: 滨江新城B2栋全体业主

所在图幅号:

宗地面积: 2790平方米

与原件核对一致
经办人: 任晓波

北



土地坐落: 绍庚街道滨江社区

1:136

测绘: 叶航 审核: 杨永建

绘图日期: 2016年5月18日

出图: 彭水县通诚勘测有限公