

致估价委托人函

重庆市第一中级人民法院：

受贵院委托，我们对贵院受理的申请执行人重庆益欣实业集团富利资产管理有限公司与 [REDACTED] 一案所涉及的位于彭水县汉葭街道鼓楼社区2号天豪大厦7-1房地产（权证号为彭水县房地证2013字第30号，实际门牌为13-5）市场价值进行评估。

1. 估价目的：为估价委托人处置财产提供价值参考而评估委估房地产的市场价值。

2. 估价对象：

根据估价委托人提供的彭水县房地证2013字第30号《房地产权证》（复印件）记载，估价对象位于彭水县汉葭街道鼓楼社区（天豪大厦）7-5号（实际门牌为13-5号），房地产权利人为李斯，房屋结构为钢混结构，房屋用途为住宅，房屋建筑面积为178.61平方米，房屋所在楼层为第7层（实际楼层为第13层），土地用途为住宅，土地使用权面积为7.98平方米，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为2042年1月18日。

3. 价值时点：2020年6月17日（估价人员实地查勘之日）。

4. 价值类型：本次评估的是估价对象的市场价值，市场价值是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。

5. 估价方法：比较法。

6. 估价结果：

通过现场实地查看和市场调查，估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，按照科学的估价程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，确定估价对象在价值时点2020年6月17日的市场价值如下：

评估价值总价：78.59 万元

大写金额：人民币柒拾捌万伍仟玖佰元整

评估建面单价：4400 元/平方米

7. 特别提示

(1) 报告使用人在使用本报告之前需对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》。

(2) 提请报告使用者注意，本次评估未考虑存在拖欠水、电、气、通讯、物业管理费对估价结果的影响，上述费用若有拖欠在估价对象拍卖后仍需缴纳。

(3) 估价委托人提供的彭水县房地证 2013 字第 30 号《房地产权证》（复印件）记载地址为彭水县汉葭街道鼓楼社区（天豪大厦）7-5 号，《重庆市第一中级人民法院司法评估委托书》（2020）渝 01 执委评字第 117 号委托评估的估价对象位于彭水县汉葭街道鼓楼社区 2 号天豪大厦 7-1 房地产（权证号为彭水县房地证 2013 字第 30 号，实际门牌为 13-5），根据估价人员实地查勘，估价对象现场门牌号为彭水县汉葭街道鼓楼社区（天豪大厦）13-5 号。本次实地勘查标的物由相关当事人带领和指认，以及我司估价人员参照估价委托人提供的相关资料，确定估价对象的证载门牌号及楼层数与现场为同一地址，本次估价假设估价对象实际位置与现场查看位置一致。若与实际不符，本次估价对象的评估结果无效，应重新进行现场查勘和评估。

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇二〇年六月二十四日



1. 估价委托人未能提供估价对象的《房地产权证》原件，估价人员虽进行了尽职调查，但由于查询档案资格限制，难以取得估价对象的登记信息，故估价人员无法对估价委托人提供的上述复印件证载内容进行核实，本报告以估价委托人提供的估价对象权属证明资料合法、真实、完整为假设前提。

2. 根据查询的相关产权资料中未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，估价对象房屋建成年份约 2005 年，本次估价对象房屋建成年份以实际调查为准。鉴于注册房地产估价师的能力，我们无法确定其建成年代的准确性，对于估价对象的准确建成年代应以相关管理部门的档案资料为准。

（三）违背事实假设

1. 根据估价委托人及相关当事人介绍，估价对象目前已被查封，根据估价目的，本次估价未考虑该因素对估价结果的影响。

2. 根据估价人员现场查勘，估价对象目前已对外出租，但估价委托人及相关当事人未提供租赁合同，本次估价未考虑租赁权对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

估价委托人提供的彭水县房地证 2013 字第 30 号《房地产权证》（复印件）记载地址为彭水县汉葭街道鼓楼社区（天豪大厦）7-5 号，《重庆市第一中级人民法院司法评估委托书》（2020）渝 01 执委评字第 117 号委托评估的估价对象位于彭水县汉葭街道鼓楼社区 2 号天豪大厦 7-1 房地产（权证号为彭水县房地证 2013 字第 30 号，实际门牌为 13-5），根据估价人员实地查勘，估价对象现场门牌号为彭水县汉葭街道鼓楼社区（天豪大厦）13-5 号。本次实地勘查标的物由相关当事人带领和指认，以及我司估价人员参照估价委托人提供的相关资料，确定估价对象的证载门牌号及楼层数与现场为同一地址，本次估价假设估价对象实际位置与现场查看位置一致。若与实际不符，本次估价对象的评估结果无效，应重新进行现场查勘和评估。

（五）依据不足假设

无。

1. 估价委托人未能提供估价对象的《房地产权证》原件，估价人员虽进行了尽职调查，但由于查询档案资格限制，难以取得估价对象的登记信息，故估价人员无法对估价委托人提供的上述复印件证载内容进行核实，本报告以估价委托人提供的估价对象权属证明资料合法、真实、完整为假设前提。

2. 根据查询的相关产权资料中未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，估价对象房屋建成年份约 2005 年，本次估价对象房屋建成年份以实际调查为准。鉴于注册房地产估价师的能力，我们无法确定其建成年代的准确性，对于估价对象的准确建成年代应以相关管理部门的档案资料为准。

（三）违背事实假设

1. 根据估价委托人及相关当事人介绍，估价对象目前已被查封，根据估价目的，本次估价未考虑该因素对估价结果的影响。

2. 根据估价人员现场查勘，估价对象目前已对外出租，但估价委托人及相关当事人未提供租赁合同，本次估价未考虑租赁权对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

根据实地查勘，估价对象现场门牌号为彭水县汉葭街道鼓楼社区（天豪大厦）13-5 号，估价委托人提供的《房地产权证》（复印）记载地址为彭水县汉葭街道鼓楼社区（天豪大厦）7-5，《重庆市第一中级人民法院司法评估委托书》（2020）渝 01 执委评字第 117 号要求评估的估价对象位于彭水县汉葭街道鼓楼社区 2 号天豪大厦 7-1 房地产（权证号为彭水县房地证 2013 字第 30 号，实际门牌为 13-5）。本次实地勘查地址由估价委托人和相关当事人带领和指认，以及我司估价人员参照《房地产权证》（复印）附图与现场核对，确定估价对象的证载门牌号和记载楼层数与现场为同一地址，本次估价假设估价对象实际位置与现场查看位置一致。若与实际不符，本次估价对象的评估结果无效，应重新进行现场查勘和评估。

（五）依据不足假设

无。

（六）估价报告使用限制

1. 本估价报告书得出的价格结论只适用于报告书中特定的估价目的，不得作任何其它用途，如抵押、课税、投资、征收、分割、合并等，若将本报告书用于其它目的，本公司对其产生的后果不承担任何责任。

2. 本估价报告书使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于估价对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

3. 根据有关法律、法规规定，本估价报告结论有效期为壹年，即从二〇二〇年六月二十四日至二〇二一年六月二十三日。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价，本公司对逾期使用报告不承担任何责任。

4. 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

5. 本报告所载内容及文字或数字如存在表述不清、因校印、打印或其他原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用，否则误差部分及受影响部分无效。

6. 本估价报告书的解释权属于重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司，未经本公司书面同意并签章，任何个人或机构不享有该报告书的解释权。

7. 本报告分为估价结果报告和估价技术报告两部分。估价结果报告提供给估价委托人及资产占有方，估价技术报告供估价机构存档和有关管理部门查阅。

8. 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负责，对任何形式的复制件概不认可且承担责任。

估价结果报告

一、估价委托人

重庆市第一中级人民法院

二、房地产估价机构

名称：重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：段冰

住所：重庆市渝中区临江路 89 号 14-H#

统一社会信用代码：91500103787485020F

备案等级：一级

有效期限：2018 年 6 月 20 日至 2021 年 6 月 19 月

证书编号：渝房评备字（2018）第 1-006 号

联系电话：67915279 63783530 67913657

三、估价目的

为估价委托人处置财产提供价值参考而评估委估房地产的市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

本次估价范围为位于彭水县汉葭街道鼓楼社区（天豪大厦）7-5 号（实际门牌为 13-5 号）房地产。不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。估价对象为合法

取得，权属清晰。

（二）估价对象基本状况

估价对象位于彭水县汉葭街道鼓楼社区（天豪大厦）7-5号（实际门牌为13-5号），房屋建筑面积为178.61平方米，房屋结构为钢混结构，房屋用途为住宅，房地产权属人为[]。根据现场查勘估价对象所在建筑物名称为天豪大厦。

（三）土地基本状况

估价对象所在宗地坐落于彭水县汉葭街道鼓楼社区（天豪大厦），从现场勘查来看，该楼宇东、南、西、北至市政道路，地势坡度较平坦，土地使用权类型为出让，土地用途为住宅，土地使用权面积为7.98平方米，土地开发程度达到宗地红线外“六通”（通路、通电、通下水、通上水、通讯、通气），红线内“六通一平”（通路、通电、通下水、通上水、通讯、通气、场地平整）。

（四）建筑物基本状况

经实地查勘，估价对象位于彭水县汉葭街道鼓楼社区（天豪大厦）7-5号（实际门牌为13-5号），房屋结构为钢混结构，大约建成于2005年，所在实际楼层为第13层，总楼层为29层，建筑面积为178.61平方米。估价对象外墙贴墙砖，入户防盗门，塑钢窗。客厅的楼地面为贴地砖，墙面、顶面刷乳胶漆；厨房和卫生间的楼地面贴地砖，墙面贴墙砖，顶面为扣板。水、电、气、通讯到户，维护状况较好，目前作住宅使用。

（五）估价对象权益状况

根据估价委托人提供的彭水县房地证2013字第30号《房地产权证》（复印件）记载，估价对象位于彭水县汉葭街道鼓楼社区（天豪大厦）7-5号（实际门牌为13-5号），房地产权属人为[]。房屋结构为钢混结构，房屋用途为住宅，房屋建筑面积为178.61平方米，房屋所在楼层为第7层（实际楼层为第13层），土地用途为住宅，土地使用权面积为7.98平方米，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为2042年1月18日。

（六）他项权利

根据估价委托人及相关当事人介绍，估价对象目前无抵押等他项权；根据估价人员现场查勘，估价对象目前已对外出租。

（七）估价对象区位状况

估价对象位于彭水县汉葭街道鼓楼社区（天豪大厦）7-5号（实际门牌为13-5号），区域内附近有彭水第四小学、彭水中学、彭水县人民医院、重百超市、大发超市、中国邮政储蓄银行等。距两路口公交站约20米，802路、803路、805路等多条公交车在此经过停靠，交通便捷度较好，商业氛围较好，周边配套设施及区域环境较好。

五、价值时点

2020年6月17日（估价人员实地查勘之日）。

六、价值类型

本次评估的是估价对象的市场价值，市场价值是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

本次估价遵循合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则、独立、客观、公正原则等房地产估价原则。

1. 合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权利包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等依据；在合法处分方面，应以法

律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，估价出的价格必须符合国家的价格政策。

2. 最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的利用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的利益。

3. 价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格，在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

4. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，估价出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

5. 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同意遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

一、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第28号）
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第29号）；
3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号）；
4. 《中华人民共和国物权法》（主席令第62号）；
5. 《中华人民共和国担保法》（主席令第50号）；
6. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号）；
7. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕号）；
8. 《重庆市高级人民法院关于执行工作中司法评估的规定》（2012年试行）；
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〔2013〕285号）；
10. 《关于加强房地产、土地司法评估管理的通知》（渝地房评经协发〔2013〕021号）；
11. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的确定》（法释〔2018〕15号）；
12. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）。

（二）技术标准、规程、规范

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

（三）估价委托人提供的资料

1. 《重庆市第一中级人民法院司法评估委托书》（2020）渝01执委评字第117号；
2. 彭水县房地证2013字第30号《房地产权证》（复印件）；

3. 《彭水自治县不动产登记中心关于核实天豪大厦李斯房屋有关情况的说明》（复印件）。

（四）估价人员调查收集的相关资料

1. 估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
2. 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

估价方法

1. 估价方法确定

按照《房地产估价规范》，一般估价方法包括比较法、收益法、假设开发法、成本其他辅助方法。估价人员根据《房地产估价规范》的规定根据当地房地产市场发育情况结合估价对象的具体特点及估价目的等，估价对象为住宅用房，本次估价采用比较法对估价对象价值进行评估。

2. 估价方法定义及公式

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，并依据后知的价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法的基本公式：

评估价值=比准单价×建筑面积

其中：比准单价=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

房地产状况调整系数=区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数

3. 估价方法适用性分析

（1）估价对象位于彭水县，该区域住宅房地产市场信息相对丰富齐全，房地产市场

发育相对成熟，同一供需范围内的同类型房地产成交记录和放盘个案较多，可比性较好，故适宜选择比较法；

(2) 收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产，估价对象为住宅房地产，目前所在区域类似房地产租售比失衡，不能准确反映房地产实际市场价值，故不宜采用收益法进行评估；

(3) 估价对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适用假设开发法进行评估；

(4) 现时住宅房地产价格与成本关联弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产实际市场价值，故不适宜选用成本法进行评估。

十、估价结果

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，按照科学的估价程序，运用科学的估价方法，确定估价对象在价值时点 2020 年 6 月 17 日的价值为：

估价结果汇总表

币种：人民币

| 相关结果 | | 估价方法 | |
|------|------|------------|--------------------------|
| 估价对象 | 测算结果 | 总价 (万元) | 78.59 万元 (人民币柒拾捌万伍仟玖佰元整) |
| | | 单价 (元/平方米) | 4400 |
| | 评估价值 | 总价 (万元) | 78.59 万元 (人民币柒拾捌万伍仟玖佰元整) |
| | | 单价 (元/平方米) | 4400 |



| | | | |
|-----|------------|-----|------------|
| 钟宇 | 5020170027 | 钟宇 | 2020年6月24日 |
| 杨雪融 | 5020190044 | 杨雪融 | 2020年6月24日 |

、实地查勘期

二〇二〇年六月十七日。

、估价作业期

二〇二〇年六月十七日至二〇二〇年六月二十四日。

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

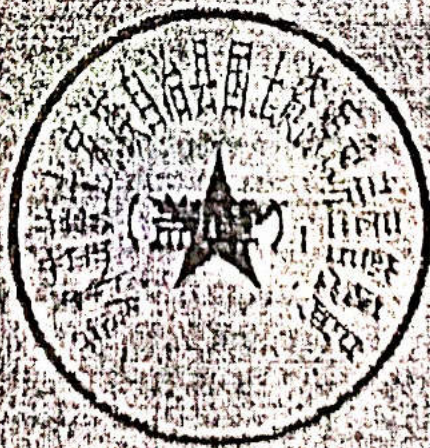
二〇二〇年六月二十四日



彭水县房地证 2013 字第 30 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



| | | | |
|--------------|----------------------------------|--------|-----------|
| 权利人 | [REDACTED] | | |
| 证件名称及号码 | 身份证: 513525198201090238 | | |
| 坐落 | 彭水县汉葭街道鼓楼社区(天豪大厦) | | |
| 房地籍号 | PS-01-07-205-99 | | |
| 土地使用权类型 | 出让 | 房屋结构 | 钢混 |
| 土地用途 | 住宅 | 房屋用途 | 住宅 |
| 土地使用权面积 | 7.98平方米 | 楼层 | 第7层 |
| 共有使用权面积 | | 房屋建筑面积 | 178.61平方米 |
| 土地使用权终止日期 | 2042-1-18 | 套内建筑面积 | 156.68平方米 |
| 房屋共有或共用情况及设施 | 备注: 遗失补发,原2012字第3106号房地证已公告作废 | | |

发证单位:

发证单位:

登记日期:

登记日期:

年 月 日

2013年



記 事

| | | |
|-------------------|-------------------|------------------|
| 2013. 2. 22 農業 | 2013. 4. 22 農業 | 2013. 5. 2 農業 |
| 農業 | 2013. 5. 17 農業 | |

房地产平面图

图号: 111021



5号地面积: 178.61m²

彭水自治县不动产登记中心

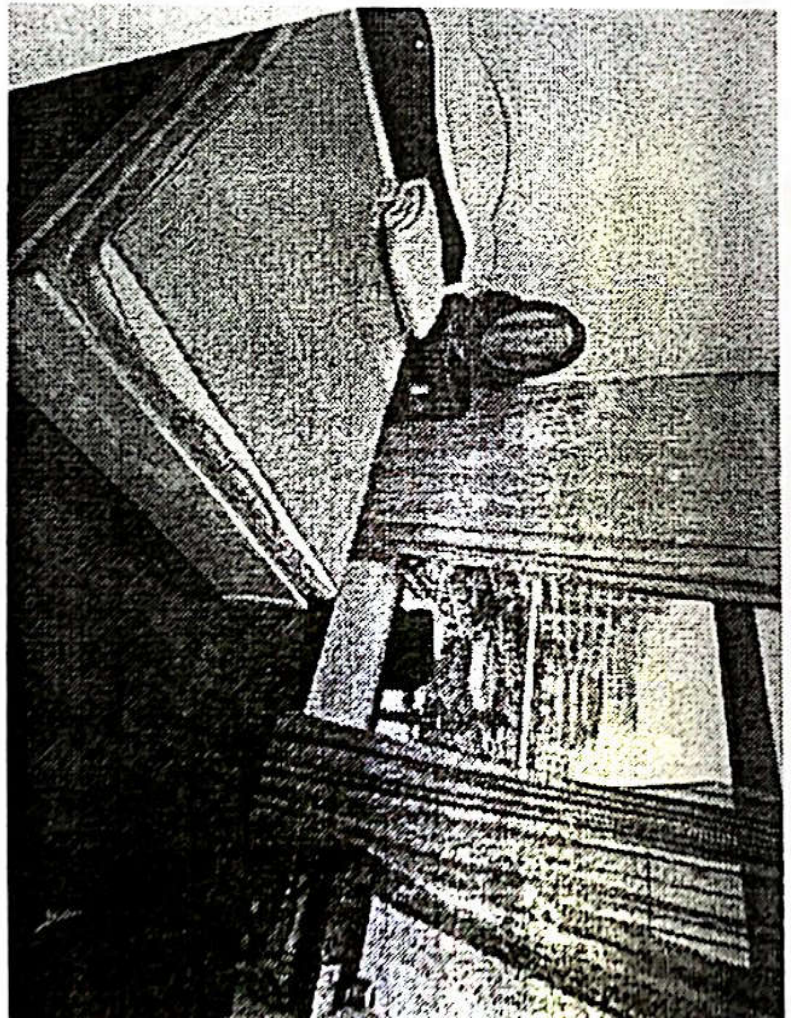
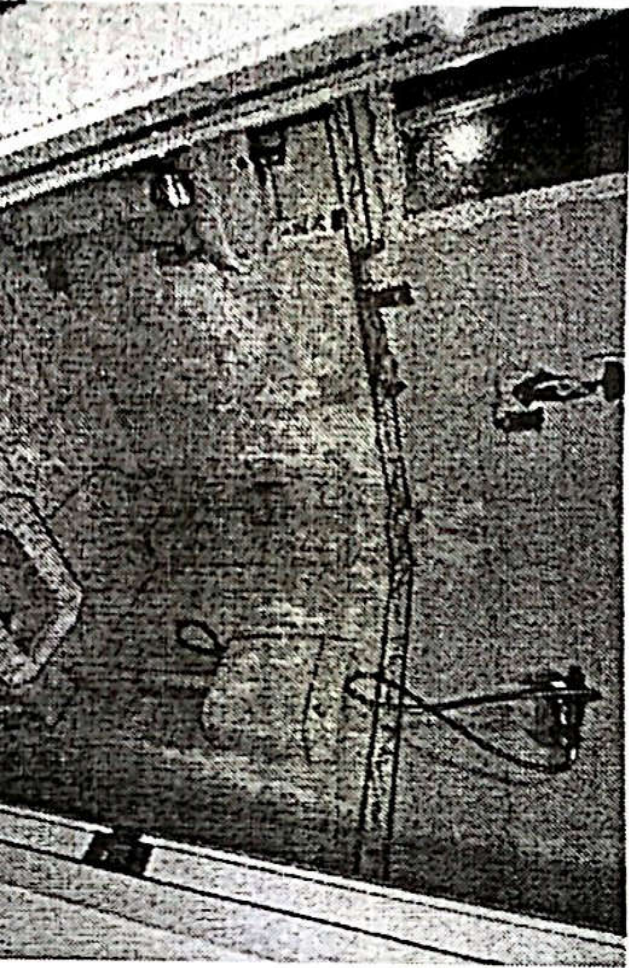
关于核实天豪[]有关情况的说明

重庆市第一中级人民法院：

2018年11月6日贵院函告我中心要求协助核实登记在李斯下位于彭水自治县汉葭街道鼓楼街2号天豪大厦(产权证号：水县房地证2013字第30号)的房屋的门牌信息，现经过我中心工作人员实地核实，确认该房屋实际门牌号为13-5。

彭水自治县不动产登记中心

2018年11月12日



估价对象位置图

