

致估价委托人函

重庆市第四中级人民法院：

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

位于彭水自治县汉葭街道沙沱社区山谷路 22 号澎湖花园 C 栋 19-5，建筑面积为 77.2 m²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、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）。

三、价值时点

2022 年 9 月 16 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，确定估价对象房地产在 2022 年 9 月 16 日的评估结果如下：

建筑面积：77.2 平方米

评估单价：7100 元/平方米

评估总价：54.81 万元

总价大写：人民币伍拾肆万捌仟捌佰元整

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：
娟刘

重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司



目录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
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.....	11
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。



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、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

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、无担保物权及其



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、委托标的物最近的机构及人员

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

无依据不足假设。

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。

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。

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，提醒报告使用者注意。

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。

3、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注意。

4、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



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：艾庆平
联系电话：[REDACTED]

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

位于彭水自治县汉葭街道沙沱社区山谷路22号澎湖花园C栋19-5,



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



建筑面积为 77.2 m²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、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）。

(二) 估价对象土地实物状况

坐落	彭水自治县汉葭街道沙沱社区山谷路 22 号澎湖花园 C 栋 19-5
土地用途	城镇住宅用地
土地使用权类型	出让
土地使用权终止日期	2061 年 8 月 28 日
共有土地使用权面积	1340.69 m ²
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）
地形、地势	地块为较规则多边形，地势有一定坡度
四至	实际东、西临支路，北临鼓楼街，南临住宅

(三) 估价对象建筑物实物状况

坐落	彭水自治县汉葭街道沙沱社区山谷路 22 号澎湖花园 C 栋 19-5	
物业类型	住宅小区	
楼盘名称	澎湖花园	
房屋用途	成套住宅	
建成年代(年)	约 2014	
建筑结构	钢筋混凝土结构	
建筑面积 (m ²)	77.2	
设施设备	水、电、气、讯、消防设施等	
电梯数量	2	
使用现状	出租作住宅	
户型	两室一厅一厨一卫	
楼层情况	总楼层(层)	地上 33 层，地下 2 层
	评估楼层	第 19 层
装修	门	防盗门
	窗	塑钢窗
	客厅	地面地砖，顶棚吊顶，内墙刷漆
	房间	地面地砖，顶棚刷漆，内墙刷漆
	厨卫	地面地砖，顶棚吊顶，内墙墙砖

(四) 估价对象权益状况

1、权属状况

不动产权证书号	权利人
---------	-----



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/商标的物最近的机构及人员

2、他项权利状况

(1) 抵押状况:

根据估价委托人提供的资料记载, 估价对象在价值时点已设定抵押。

(2) 租赁状况:

经估价人员实地查勘, 至价值时点, 估价对象已出租。

(3) 其他状况:

根据估价委托人提供的资料及介绍, 结合估价专业人员实地查勘调查了解的情况, 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



位置条件	估价对象位于彭水自治县汉葭街道沙沱社区山谷路 22 号澎湖花园 C 栋 19-5, 距商业中心约 1 公里, 区域位置条件较好。
交通条件	估价对象周边道路通达, 紧邻区德济医院公交车站, 有 802、803、804 等多路公交车经过并停靠, 交通便捷度较高。
环境条件及公共配套	估价对象周边有公路小区、江域名都等住宅小区, 周边区域有彭水德济医院、红军渡广场等公共配套设施。周边生活服务及公共配套设施较完善, 环境条件较好。

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 55 号) 中明确评估基准日为现勘日, 法院工作人员于 2022 年 9 月 16 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 2022 年 9 月 16 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。

 世界同		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 高标的物最近的机构及人员	

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、《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



HIFO



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 离标的最近的机构及人员

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2022年9月16日的评估结果如下：

建筑面积：77.2平方米
评估单价：7100元/平方米
评估总价：548.11万元
总价大写：人民币伍拾肆万捌仟壹佰元整



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 标的物最近的机构及人员

渝 (2016) 彭水县 不动产权第 000838670 号

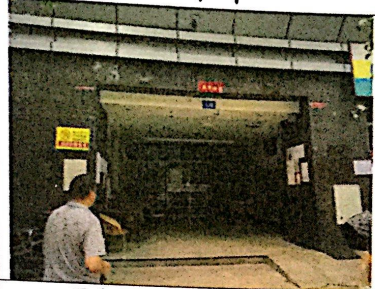
权利人	[REDACTED]
共有情况	单独所有
坐落	彭水自治县汉葭街道沙沱社区山谷路22号澎湖花园C栋19-5
不动产单元号	500243 001017 GB00634 F00010122
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积 1340.69 m ² /房屋建筑面积 77.2 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2061年08月28日 止
权利其他状况	<p>[REDACTED]</p> <p>房屋结构: 钢筋混凝土结构; 套内面积: 61.76m²; 所在楼层: 第19层(共33层); 业务编号: 201609200400067.</p>

2014 10 23 项业

估价对象周边环境及现状图片



图片 1: 估价对象外观



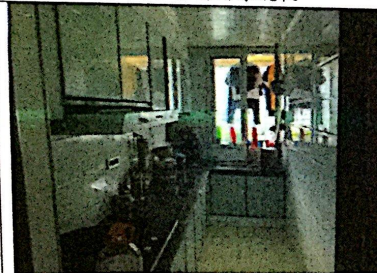
图片 2: 估价对象楼栋入口



图片 3: 估价对象现状



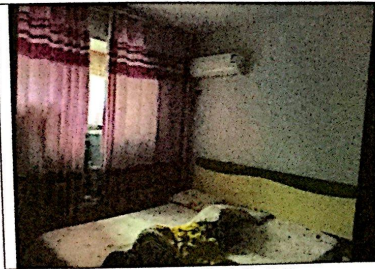
图片 4: 估价对象现状



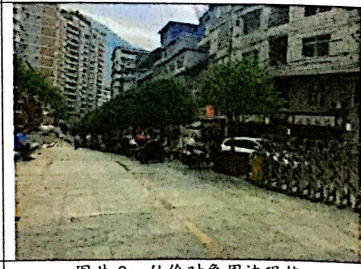
图片 5: 估价对象现状



图片 6: 估价对象现状



图片 7: 估价对象现状



图片 8: 估价对象周边现状

制图单位: 重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司