

## 致估价委托人函

重庆市江北区人民法院：

受贵院委托，重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司(以下简称“本公司”)对贵院执行中国平安财产保险股份有限公司与汤伟保险纠纷一案中所涉及的房地产进行估价。本公司注册房地产估价师根据估价目的，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下进行了专业分析、测算和判断，现将估价报告的要点内容致函如下：

一、估价目的：为估价委托人执行案件提供委估房地产的公开市场价值参考依据。

二、估价对象：权属于汤伟的位于大渡口区春晖路街道柏华街25号4幢17-3的住宅房地产(建筑面积80.54平方米，及其分摊的土地使用权)，包含室内固定装修，但不含室内可移动家具家电等。

三、价值时点：2020年6月1日。

四、价值类型：市场价值，即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。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：

经本公司估价人员实地查勘，遵循客观、公正、合法的原则，按照科学的方法分析，确定贵院委托估的房地产在价值时点即2020年6月1日的评估价值为：

建筑面积：80.54平方米；

评估单价：12120元/平方米；

估价总额：¥97.61万元；

大写：人民币玖拾柒万陆仟壹佰元整。

七、特别提示



根据《重庆市大渡口区不动产登记中心登记信息查询结果》记载，估价对象已设立抵押和查封限制；由于本次估价目的是为估价委托人执行案件提供委估房地产的公开市场价值参考依据，故未考虑抵押、查封等因素的影响。



重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：刘军



二〇二〇年六月十日

## 第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师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。

二、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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制条件的限制。

三、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，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。

四、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），的规定进行估价工作，并进行专业分析，形成意见和结论，最终撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师秦连善、宋露（及估价助理张琳煜）于2020年6月1日对本估价报告中的估价对象的外观及周边情况进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖，隐蔽及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

六、除参与本次估价的专业人员外，没有他人对估价报告提供重要专业帮助。

七、本估价报告所依据的有关资料由估价委托人提供，估价委托人对资

料的真实性、合法性、完整性负责。因资料失实或隐匿造成估价结果误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

八、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得作其它用途。未经我们和我们所在机构的同意，本估价报告不得向估价委托人、报告审查部门及法律法规规定的第三人以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，我们和我们所在的机构不承担相应的责任。

## 第二部分 估价假设和限制条件

### 一、估价假设条件

#### (一) 一般假设

1、根据重庆市江北区人民法院提供的《不动产权证书》（渝 2018 大渡口区不动产权第 001246696 号）复印件资料作为估价对象重要的权属资料，我们以此为依据进行估价。

2、我们对估价对象进行现场查勘，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或者价格的重大因素给予了重大关注，在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，对被遮盖、隐蔽及难以接触到的部分，我们假设其不存在安全隐患。

3、本次估价是以估价对象系权利人合法取得，产权明晰，手续齐全，且已按国家和地方法律、法规规定缴纳完毕各种税费，具有完整房屋和土地产权，权利人对估价对象拥有合法的占有权、使用权、收益权和处置权，且在价值时点未发生任何形式的产权转移行为为估价假设前提。

4、本次估价是以公开市场价值为基础，所以应满足公开市场价值的假设条件：

(1) 在价值时点，房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；

(2) 交易双方掌握必要的市场信息，有合理的议价时间；

(3) 估价委托人提供的资料真实、合法、准确、完整；

(4) 在价值时点，估价对象不存在任何产权纠纷，不受任何权利限制，

可以在公开市场上合法地进行转让；

(5) 假设估价对象在价值时点及报告有效期内保持现有状态继续使用；

(6) 在报告有效期内无重大规划调整；

(7) 不考虑未来房地产市场变化风险等因素对估价对象价格的影响。

5、估价对象为所在建筑物的一部分，本次估价以估价对象可合理享有配套公共设施和公用设施的使用权益为假设前提。

### （二）未定事项假设

无未定事项假设。

### （三）背离事实假设

根据估价委托人提供的资料记载，估价对象已设立抵押和查封限制；由于本次估价目的是为估价委托人执行案件提供委估房地产的公开市场价值参考依据，故未考虑抵押、查封等因素的影响。

### （四）不相一致假设

无不相一致假设。

### （五）依据不足假设

根据估价人员现场询问物业管理人员，估价对象约建成于2012年。如果以上假设条件和前提发生变化，则估价结论应作相应调整。

## 二、报告使用限制条件

（一）本次估价报告估价结果仅为贵院执行案件提供委估房地产的公开市场价值参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

（二）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

（三）本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对估价对象的价值影响。

（四）未经估价机构书面同意，本估价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，亦不得以其他方式公开发表。

### 三、报告使用说明

(一) 本报告估价结果是指估价对象在价值时点的状况下的评估价值，随着房地产市场状况及时间变化，将会对其价值产生一定影响，报告使用者应合理使用市场价值，综合考虑各种风险因素。

(二) 本次估价结果我公司具有最终解释权。

(三) 本估价报告属于专业意见，其是否被采信取决于办案机关的审查和判断，估价人员和估价机构无权干涉。

(四) 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

## 第三部分 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人、申请人和被执行人

#### (一) 估价委托人

- 1、单位名称：重庆市江北区人民法院
- 2、评估拍卖承办人：周俊吉
- 3、联系人：马作明
- 4、联系电话：023-67564019

#### (二) 申请人

- 1、单位名称：中国平安财产保险股份有限公司
- 2、联系电话：18883175883

#### (三) 被执行人

- 1、姓名：汤伟

### 二、房地产估价机构

单位名称：重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司

统一社会信用代码：91500107671010891R

法定代表人：刘军

房地产估价资质等级：一级

房地产估价证书编号：渝房评备字（2019）1-006号

住 所：重庆市九龙坡区杨家坪前进路38号7-1号

联系电话：（023）68689895

### 三、估价目的

为估价委托人执行案件提供委估房地产的公开市场价值参考依据。

### 四、估价对象

#### (一) 估价对象范围

本次估价对象为权属于汤伟的位于大渡口区春晖路街道柏华街25号4幢



17-3的住宅房地产（建筑面积80.54平方米，及其分摊的土地使用权），包含室内固定装修，但不含室内可移动家具家电等。

## （二）估价对象区位状况

### 1、位置状况

估价对象坐落于大渡口区春晖路街道柏华街25号4幢17-3，土地级别为重庆市主城区住宅4级，所在小区名称为“恒通御景天都”，所在建筑物共33层，估价对象位于名义层第17层，朝小区内部。周边有金色世纪、祥和御馨园、湖榕瑞苑等物业，位置条件较好。

### 2、交通状况

#### （1）内部交通条件

估价对象距御景天都公交站约200米，有214、230、489路等公交车停靠该站；距轨道交通2号线天堂堡站约1公里，内部交通条件较好。

#### （2）外部交通条件

估价对象距大渡口汽车站约1公里，距火车站重庆西站约6公里，距重庆江北国际机场约32公里，外部交通条件较好。

### 3、外部配套设施

#### （1）基础设施

估价对象位于重庆市大渡口区，属城市建成区，该区域内通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯等，基础设施完善，保证率较高。

#### （2）公共服务设施

估价对象周边有大渡口区钢花小学、重庆工业遗址公园、重庆育恩联合妇产医院、新世纪百货等，公共服务设施较完善。

### 4、周边环境状况

估价对象所在区域范围内绿化率较高，人流量较大，居住条件较好，周边区域为商住区，自然、人文环境较好。

## （三）估价对象实物状况

## 1、房屋实物状况

房屋坐落：大渡口区春晖路街道柏华街25号4幢17-3。

房屋结构：钢筋混凝土结构。

房屋用途：成套住宅。

房屋规模：房屋建筑面积为80.54平方米，套内建筑面积为65.52平方米。

空间布局：二室一厅一厨一卫，空间布局较合理。

层高：层高约3米。

通风采光：较好。

小区名称：恒通御景天都。

物业档次：专业物业管理，物业档次较好。

建成时间：约2012年。

设施设备：所在建筑物配备水、电、气、讯、消防设施等，有2部电梯，室内水、电、讯设施齐备。

装饰装修：估价对象所在建筑物外墙刷涂料，入户门为防盗门，铝合金窗；客厅地面贴地砖，墙面刷乳胶漆，顶棚刷白；卧室地面铺木地板，墙面贴墙纸，顶棚刷白；厨房、卫生间地面贴地砖，墙面贴墙砖，天棚扣板吊顶。

使用及维护状况：目前有人居住，维护保养较好。

## 2、土地实物状况

坐落：大渡口区春晖路街道柏华街25号4幢17-3。

土地用途：城镇住宅用地。

分摊土地使用权面积：未记载。

土地共有使用权面积：36770.2平方米。

土地使用权类型：出让。

土地使用权终止日期：2056年10月21日。

土地级别：重庆市主城区住宅4级。

四至：据现场查勘，估价对象所在宗地东临钢花路，南临蓝馨园，西临

松青路，北临柏华街。

宗地形状：规则多边形。

地形地势：有一定的坡度，坡度 $3^{\circ}$ - $10^{\circ}$ 。

开发程度：红线外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯），红线内“六通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯及场地平整）。

承载力：据现场查勘，估价对象所在建筑物无明显沉降，未发现不良地质构造，承载力较优。

#### （四）估价对象权益状况

##### 1、房地产权利状况

根据《不动产权证书》（渝2018大渡口区不动产权第001246696号）记载，估价对象权利人为汤伟，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为2056年10月21日，土地剩余使用年限为36.39年。

##### 2、他项权益状况

根据委托方提供的《重庆市大渡口区不动产登记中心登记信息查询结果》记载，估价对象有抵押和查封限制，抵押权人有中国平安财产保险股份有限公司、中国光大银行股份有限公司重庆分行，查封单位为重庆市江北区人民法院。

根据估价人员现场查勘，估价对象目前有人居住，由于估价委托人未提供租赁合同，故租赁情况不详，无地役等他项权利限制。

#### 五、价值时点

本次价值时点为现场查勘之日，即2020年6月1日；估价工作中所采用的价格及其他参数均为价值时点的标准。

#### 六、价值类型

市场价值，即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、估价依据

### (一) 行为依据

《重庆市江北区人民法院委托书》（2020渝0105执3652号）。

### (二) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，2007年10月1日起施行）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议修正）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年07月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；
- 6、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号，2016年5月1日起施行）；
- 7、《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第055号，1990年5月19日起施行）；
- 8、《重庆市国土房管局关于公布执行重庆市主城区及江津双福街道珞璜镇土地级别的通知》（渝国土房管[2012]305号）；
- 9、《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规定》（法释〔2018〕15号，自2018年9月1日起施行）；
- 10、最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；

11、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）；

12、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）。

### （三）估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准GB/T50291—2015《房地产估价规范》；

2、中华人民共和国国家标准GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

3、本公司制定的相关估价规定。

### （四）估价委托人及相关单位提供的有关资料

1、《不动产权证书》（渝2018大渡口区不动产权第001246696号）复印件；

2、《重庆市大渡口区不动产登记中心登记信息查询结果》复印件；

3、其他有关估价对象的资料。

（五）本公司收集掌握的信息资料和估价人员现场查勘、调查收集的资料。

## 八、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：

### （一）独立、客观、公正原则

要求房地产估价人员应站在中立的立场上，求出一个对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

“独立”，注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人影响，凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；“客观”，注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏

见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；“公正”，注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价。

## （二）合法原则

要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

房地产估价应依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释；估价对象所在地的地方性法规；国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策；估价对象所在地人民政府颁发的有关部门规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等为前提进行评估。

## （三）替代性原则

要求评估价值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。

根据经济学理论，在同一个市场中，具有相同的使用价值和质量的物品，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应具有相似的价格，以房地产市场价格为导向，利用实际发生、经过市场“检验”的类似房地产成交价格进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，求得房地产的价值或价格。

## （四）价值时点原则

要求评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

房地产估价实际上是求取估价对象在其一时点上的价值或价格，所以在评估一宗房地产时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

## （五）最高最佳利用原则

要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

在合法前提下的最高最佳利用是能使该房地产获利最大的利用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，而达到最高最佳利用状态。我们认为估价对象保持规划用途最为有利，并以此为前提估价。

## 九、估价方法

### （一）估价方法的选用

根据《房地产估价规范》记载，房地产估价方法主要有：比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种。

比较法适用于同类房地产交易案例比较多的房地产估价；估价对象用途为成套住宅，周边同类房地产市场交易活跃，可比实例较多，宜采用比较法。

收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；估价对象作为成套住宅，可出租，但周边同类型房屋租赁案例包含室内家电及装修因素在内，需剥离室内家具家电及装修因素，客观收益较难获得，不宜采用收益法。

假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价；估价对象已作为建成房屋使用，不宜采用假设开发法。

成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；估价对象位于成熟城市区域，且为成套住宅，其重置成本和开发利润也难以确定，不宜采用成本法。

因此，本次估价采用比较法。

### （二）估价方法的简介

#### 1、比较法定义

比较法是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。

## 2、比较法基本公式

比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数

其中：房地产状况修正系数=区位状况修正系数×权益状况修正系数×实物状况修正系数。

## 十、估价结果

经本公司估价人员实地查勘，遵循客观、公正、合法的原则，按照科学的方法分析，确定贵院委估的房地产在价值时点即2020年6月1日的评估价值为：

建筑面积：80.54平方米；

评估单价：12120元/平方米；

估价总额：玖拾柒万陆仟壹佰元整；

大写：人民币玖拾柒万陆仟壹佰元整。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
秦连善	5020070005	秦连善	2020年6月10日
宋露	5020090020	宋露	2020年6月10日

## 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为2020年6月1日。

## 十三、估价作业期

2020年5月6日至2020年6月10日。



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。



中华人民共和国自然资源部监制

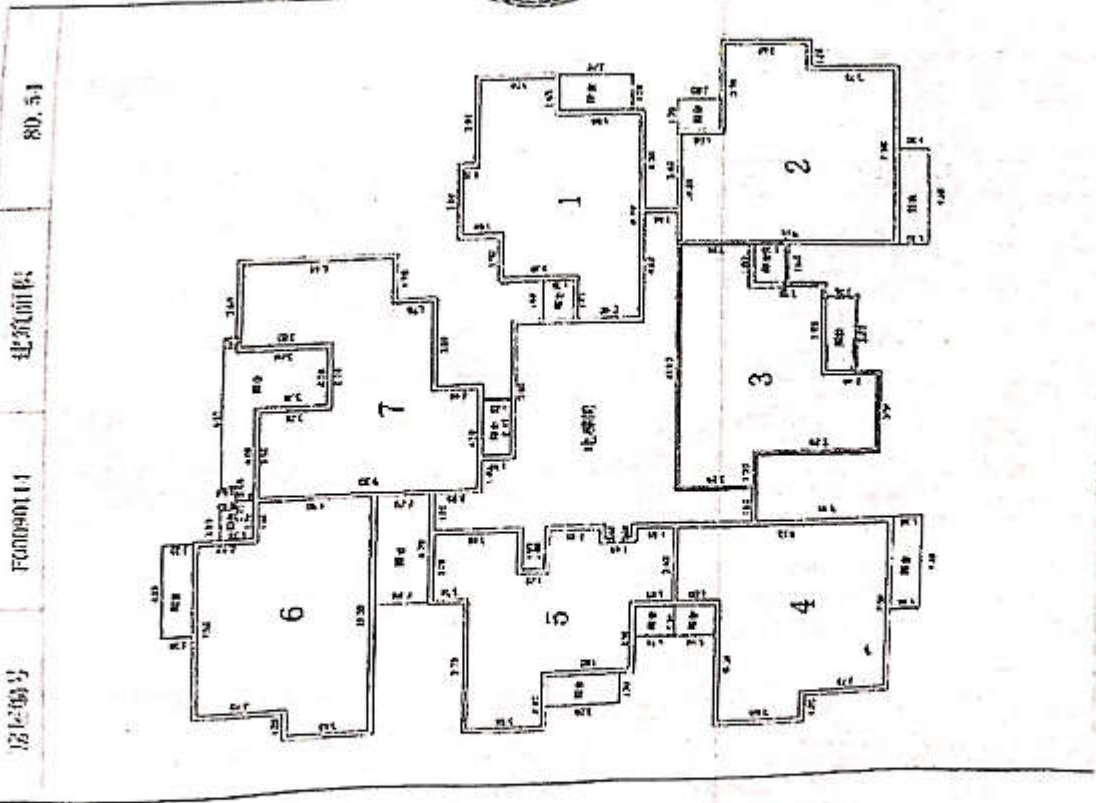
编号NO 50003831083

两年内不得上市交易。本证系补发，原权利证书号：渝  
 (2017)大渡口区不动产权第001190273号，原核准登记  
 为2017年11月29日。

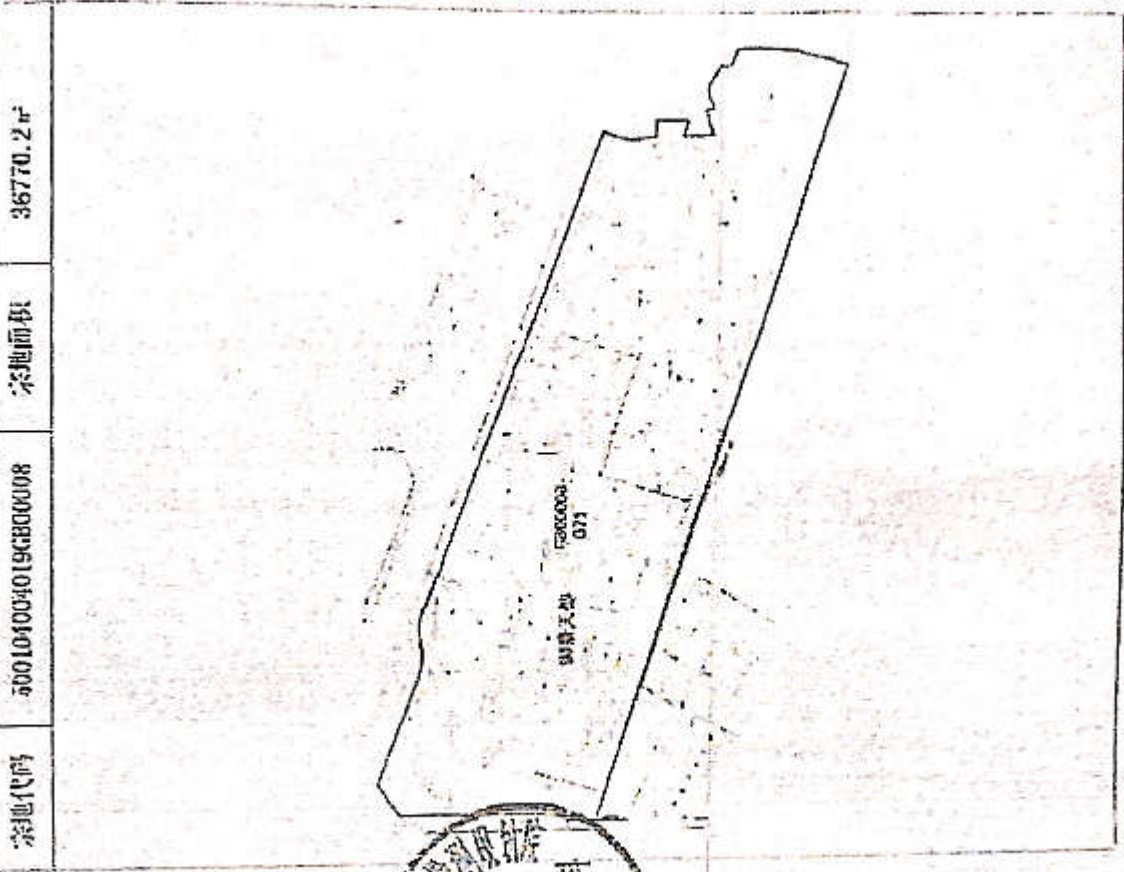
权利人	汤伟	
共有情况	单独所有	
坐落	大渡口区春晖路街道柏华街25号4幢17-3	
不动产单元号	500104 004019 GB000008 F00090114	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	城镇住宅用地/成套住宅	
面积	共有宗地面积 36770.2 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 80.54 m <sup>2</sup>	
使用期限	国有建设用地使用权 2056年10月21日 止	
权利其他状况	1. 身份证: 511621198910222078 2. 房屋结构: 钢筋混凝土结构 3. 房屋套内建筑面积: 65.52m <sup>2</sup> 4. 所在楼层(名义层): 17层 5. 业务编号: 201811261060414	

附图页

单位: m<sup>2</sup>



附图页



中国测绘科学研究院  
测绘研究所