

# 致估价委托人函

重庆市荣昌区人民法院：

受贵院的委托，我公司对权属于重庆圣奇房地产开发有限公司的位于荣昌区峰高街道东湖东路 291 号附 1 号 1 单元 3-3 等共计 22 处（建筑面积共计为 2325.72 平方米，套内面积为 1935.63 平方米，分摊相应土地使用权面积，土地性质：出让）的住宅房地产（包含分摊相应土地使用权、房屋所有权、室内不可移动的装饰装修及为房屋服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，不包含房屋内动产、可移动的家具家电、相应的债权债务及等其他财产或者权益）进行了估价（详见《房地产估价结果明细表》）。

估价目的是为重庆市荣昌区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，价值类型为市场价值，价值时点为 2022 年 7 月 18 日。

我公司根据贵院所提供的有关资料、国家有关法规、制度、规范，结合估价目的，通过实地查勘，市场调查等必要的程序，采用假设开发法和比较法，对各种资料进行了详细的分析、测算，并得出估价结论。认为在价值时点 2022 年 7 月 18 日，估价对象的价值如下：

房地产估价结果明细表

币种：人民币

权利人	坐落	房屋结构	房屋用途	所在楼层	套内面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
重庆圣奇房地产开发有限公司	荣昌区峰高街道东湖东路 291 号附 1 号 1 单元 3-3	钢筋混凝土结构	成套住宅	3	85.55	102.55	2800	28.71
重庆圣奇房地产开发有限公司	荣昌区峰高街道东湖东路 291 号附 1 号 1 单元 4-1	钢筋混凝土结构	成套住宅	4	93.85	112.5	2800	31.50
重庆圣奇房地产开发有限公司	荣昌区峰高街道东湖东路 291 号附 1 号 1 单元 4-2	钢筋混凝土结构	成套住宅	4	85.55	102.55	2800	28.71
重庆圣奇房地产开发有限公司	荣昌区峰高街道东湖东路 291 号附 1 号 1 单元 4-3	钢筋混凝土结构	成套住宅	4	85.55	102.55	2800	28.71
重庆圣奇房地产开发有限公司	荣昌区峰高街道东湖东路 291 号附 1 号 1 单元 4-4	钢筋混凝土结构	成套住宅	4	93.85	112.5	2800	31.50
重庆圣奇房地产开发有限公司	荣昌区峰高街道东湖东路 291 号附 1 号 1 单元 5-2	钢筋混凝土结构	成套住宅	5	85.55	102.55	2800	28.71
重庆圣奇房地产开发有限公司	荣昌区峰高街道东湖东路 291 号附 1 号 1 单元 5-3	钢筋混凝土结构	成套住宅	5	85.55	102.55	2800	28.71

权利人	坐落	房屋结构	房屋用途	所在楼层	套内面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
重庆圣奇房地产开发有限公司	荣昌区峰高街道东湖东路 291 号附 1 号 1 单元 5-4	钢筋混凝土结构	成套住宅	5	93.85	112.5	2800	31.50
重庆圣奇房地产开发有限公司	荣昌区峰高街道东湖东路 291 号附 1 号 1 单元 6-1	钢筋混凝土结构	成套住宅	6	93.85	112.5	2800	31.50
重庆圣奇房地产开发有限公司	荣昌区峰高街道东湖东路 291 号附 1 号 1 单元 6-2	钢筋混凝土结构	成套住宅	6	85.55	102.55	2800	28.71
重庆圣奇房地产开发有限公司	荣昌区峰高街道东湖东路 291 号附 1 号 1 单元 6-3	钢筋混凝土结构	成套住宅	6	85.55	102.55	2800	28.71
重庆圣奇房地产开发有限公司	荣昌区峰高街道东湖东路 291 号附 1 号 1 单元 6-4	钢筋混凝土结构	成套住宅	6	93.85	112.5	2800	31.50
重庆圣奇房地产开发有限公司	荣昌区峰高街道东湖东路 291 号附 1 号 1 单元 7-1	钢筋混凝土结构	成套住宅	7	93.85	112.5	2800	31.50
重庆圣奇房地产开发有限公司	荣昌区峰高街道东湖东路 291 号附 1 号 1 单元 7-2	钢筋混凝土结构	成套住宅	7	85.55	102.55	2800	28.71
重庆圣奇房地产开发有限公司	荣昌区峰高街道东湖东路 291 号附 1 号 1 单元 7-3	钢筋混凝土结构	成套住宅	7	85.55	102.55	2800	28.71
重庆圣奇房地产开发有限公司	荣昌区峰高街道东湖东路 291 号附 1 号 1 单元 7-4	钢筋混凝土结构	成套住宅	7	93.85	112.5	2800	31.50
重庆圣奇房地产开发有限公司	荣昌区峰高街道东湖东路 291 号附 1 号 1 单元 8-1	钢筋混凝土结构	成套住宅	8	93.85	112.5	2800	31.50
重庆圣奇房地产开发有限公司	荣昌区峰高街道东湖东路 291 号附 1 号 1 单元 8-2	钢筋混凝土结构	成套住宅	8	85.55	102.55	2800	28.71
重庆圣奇房地产开发有限公司	荣昌区峰高街道东湖东路 291 号附 1 号 1 单元 8-3	钢筋混凝土结构	成套住宅	8	85.55	102.55	2800	28.71
重庆圣奇房地产开发有限公司	荣昌区峰高街道东湖东路 291 号附 1 号 1 单元 8-4	钢筋混凝土结构	成套住宅	8	93.85	112.5	2800	31.50
重庆圣奇房地产开发有限公司	荣昌区峰高街道东湖东路 291 号附 1 号 1 单元 17-3	钢筋混凝土结构	成套住宅	17	85.55	102.55	2800	28.71



的债权债务等其他财产或者权益（详见《房地产估价结果明细表》）。

## （二）估价对象基本状况-实物状况

### 1、土地实物状况

估价对象 1-22 位于同一宗地内，详情如下：

坐落：荣昌县峰高街道；

用途：城镇住宅用地、其他商服用地；

共有使用权面积：19637 平方米；

四至：物业所在宗地南临东湖东路，东临峰高派出所，其余临其他空地；

形状：估价对象所在宗地呈较规则多边形；

地形、地势：地形平坦，与相邻土地、道路齐平，自然排水良好，无发生内涝和洪水淹没的可能性；

土壤：土壤未受过污染；

地质：地基的承载能力和稳定性良好，地下水位正常且无污染，无滑坡、泥石流等不良地质现象；

开发程度：宗地外达到“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气），宗地内达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气及场地平整）。

### 2、建筑物实物状况

估价对象 1-21 位于同一建筑物内，详情如下：

坐落：荣昌区峰高街道东湖东路 291 号附 1 号 1 单元（具体坐落详见《估价结果明细表》）；

建筑规模：估价对象建筑面积共计为 2325.72 平方米，套内面积共计为 1935.63 平方米（具体建筑面积和套内面积详见《估价结果明细表》）；

楼层：层高：约 3 米（具体楼层详见《估价结果明细表》）；

建筑结构：钢筋混凝土结构；

设施设备：估价对象尚未竣工验收，已完成主体工程的 90%；

装饰装修：入户门防盗门，室内为清水；

建筑功能：防水、保温、隔热、隔声、通风、日照等功能符合国家相关建筑设计标

准的强制性要求，光线充足；

外观：外墙面为墙漆，外观较好；

新旧程度：维护及完损状况：地基稳定，承重构件完好，无不均匀沉降，墙面、地面、门窗无破损情况，使用维护正常。

估价对象 22：

坐落：荣昌区峰高街道东湖东路 293 号附 1 号 1 单元 8-2；

建筑规模：估价对象建筑面积为 82.62 平方米，套内面积为 64.38 平方米；

楼层：估价对象位于第 8 层；层高：约 3 米；

建筑结构：钢筋混凝土结构；

设施设备：给排水：接市政管网，消防设施：室外消火栓系统、烟感喷淋系统，通讯：程控交换机、光纤，供电：接市政供电网；电梯：配备电梯；通气状况：通气。配置的设施设备使用正常，性能完好；

装饰装修：入户门防盗门，室内为清水；

建筑功能：防水、保温、隔热、隔声、通风、日照等功能符合国家相关建筑设计标准的强制性要求，光线充足；

外观：外墙面为墙漆，外观较好；

新旧程度：建成年份：(约为 2018 年)；维护及完损状况：地基稳定，承重构件完好，无不均匀沉降，墙面、地面、门窗无破损情况，使用维护正常。

### (三) 估价对象基本状况-权益状况

1、估价对象 1-21 为在建工程，仅办理土地部分的权属证明资料，根据估价委托人提供的重庆市荣昌区规划和自然资源局查询的《户室详细情况》记载，估价对象 1-22 权利人均为重庆圣奇房地产开发有限公司，土地使用权类型均为出让；土地用途为城镇住宅用地、其他商服用地，城镇住宅用地土地使用权终止日期为 2063 年 11 月 18 日，截止价值时点土地使用权剩余使用年限为 41.34 年，其他商服用地土地使用权终止日期为 2053 年 11 月 18 日，截止价值时点土地使用权剩余使用年限为 31.34 年。

2、他项权利：据估价委托人介绍，截止价值时点，估价对象已被查封。

### (四) 区域状况

估价对象 1-22 位于同一区域内，详情如下：

### 1、位置

坐落：估价对象位于荣昌区峰高街道东湖东路 291 号附 1 号 1 单元 3-3；

方位：位于东湖天街东南侧；

距离：临峰高铺站；

临街状况：估价对象临东湖东路。

### 2、交通

道路状况：区域内有东湖东路、新华路等城市主、次干道，路网密集，道路等级一般；

交通工具：临最近公交站东湖天街站，有 601 路公交车经过该区域，内外交通方便度一般；

交通管制状况：区域内交通畅通；

停车状况：估价对象周边有地面画线车位，周边有沿街占道临时停车位，停车较方便。

### 3、周围环境和景观

自然环境：区域内街道整洁，无大气、水文等污染，环境状况较好；

人文环境：所在区域周边多为住宅楼，居民以一般职员为主，治安状况良好。相邻房地产以凤栖蓝苑等房地产为主，区域内居住适宜度较高；

景观：区域内沿街绿化较多，公共绿化较好。

### 4、外部配套设施

基础设施：估价对象所在区已达到了“六通一平”，水、电、路、气、通讯等基础设施完备。所在区域城市基础设施水、电、气、通讯的完善度、保证度、保有度高，并拥有完善的给排水系统，能够保障办公、生活及生产经营需要。

公共服务设施：估价对象区域内有荣昌区峰高街道中心小学、峰高中学、中国邮政（峰高邮政所）、峰高东方自选商场（花园路店）等。估价对象所在区域公共服务设施完善。

项目名称	东湖天街4、5#楼	房屋号	RC00600200580000020100100060001 复制
房屋用途	成套住宅	房屋坐落	荣昌区峰高街道东湖东路291号附1号1单元6-1
建筑结构	钢筋混凝土结构	户型	三室二厅
建筑面积(m²)	112.50	套内面积(m²)	93.85
分摊面积(m²)	18.65	分摊系数	0.1987
层用途		房屋状态	现房,预售许可,房屋查封
楼幢性质	综合楼	幢号	2幢(4、5#楼)
旧房籍号		单元号	1
名义层	6	物理层	6
备注		附属部位	
不动产单元号	500226006001GB00002F00020013		

属宗地位置 宗属宗地详细信息

办业务:

无。

人购买:

无。

可签信息:

无。

登记情况:

序号	业务编号	上手业务	档案号	登记类型	业务细类	证书号	原产权证	权利人	原权利人	登记坐落	登记日期	状态
1	202204290210227			其他登记	查封登记(地房)	[来文号](2022)渝0153执995号之二		[来文单位]重庆市荣昌区人民法院		荣昌区峰高街道东湖东路293号附1号	2022-04-29 15:48:21	现状
2	202010290210300	201912270210211		其他登记	解除查封(地房)	[来文号](2020)渝0153执保275号		[来文单位]重庆市荣昌区人民法院		荣昌区峰高街道东湖东路291号附1号1单元6-1等12套房屋	2020-10-29 15:40:48	历史
3	201912270210211			其他登记	查封登记(地房)	[来文号](2019)渝0153执保221号		[来文单位]重庆市荣昌区人民法院		荣昌区峰高街道东湖东路291号附1号1单元6-1等12套房屋	2019-12-28 10:42:13	历史
4	201910110210123			预售许可审批	区县预售许可新建	荣住建委(2019)预字第(60)号		重庆圣奇房地产开发有限公司		荣昌区峰高街道东湖东路291号	2019-11-08 14:00:03	现状



<http://10.0.149.9/bdcj/Page/dfj/showroominfo.aspx?fid=23057525>

查看户型图

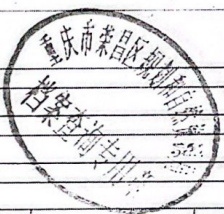
项目名称	东湖天街4、5#楼	房籍号	RC00600200580000020100100060002 复制
房屋用途	成套住宅	房屋坐落	荣昌区峰高街道东湖东路291号附1号1单元6-2
建筑结构	钢筋混凝土结构	户型	三室二厅
建筑面积(㎡)	102.55	套内面积(㎡)	85.55
分摊面积(㎡)	17	分摊系数	0.1987
层用途		房屋状态	期房,预售许可,房屋查封
楼幢性质	综合楼	幢号	2幢(4、5#楼)
旧房籍号		单元号	1
名义层	6	物理层	6
备注		附属部位	
不动产单元号	500226006001GB00002F00020014		

宗地位置 宗地宗地详细信息

办业务:

商信息:

鉴信息:



登记情况:

序号	业务编号	上手业务	档案号	登记类型	业务细类	证书号	原产权证	权利人	原权利人	登记坐落	登记日期	状态
1	202204290210227			其他登记	查封登记(地房)	[来文文号] (2022) 渝0153执995号之二		[来文单位]重庆市荣昌区人民法院		荣昌区峰高街道东湖东路293号附1号	2022-04-29 15:48:21	现状
2	201910110210123			预售许可审批	区县预售许可新建	荣住建委(2019)预字第(60)号		重庆圣奇房地产开发有限公司		荣昌区峰高街道东湖东路291号	2019-11-08 14:00:03	现状

查看户型图

项目名称	东湖天街4、5#楼	房屋用途	成套住宅	房屋坐落	荣昌区峰高街道东湖东路291号附1号1单元6-3
建筑结构	钢筋混凝土结构	分摊面积(m²)	17	户型	三室二厅
建筑面积(m²)	102.55	层用途	综合楼	套内面积(m²)	85.55
旧房籍号		楼栋性质	综合楼	分摊系数	0.1987
名义层	6	房屋状态	现房,预售许可,房屋查封	幢号	2幢(4、5#楼)
备注		单元号	1	物理层	6
不动产单元号	500226006001GB00002F00020015	附属部位			

楼盘位置 查看宗地详细信息

办业务:

无。

购房信息:

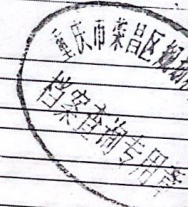
无。

租赁信息:

无。

登记情况:

序号	业务编号	上手业务	档案号	登记类型	业务子类	证书号	原产权证	权利人	原权利人	登记坐落	登记日期
1	202204290210227			其他登记	查封登记(地房)	[来文文号] (2022) 渝0153执995号之二		[来文单位]重庆市荣昌区人民法院		荣昌区峰高街道东湖东路293号附1号	2022-04-29 15:48:21
2	201910110210123			预售许可审批	区县预售许可新建	荣住建类(2019)预字第(60)号		重庆圣奇房地产开发有限公司		荣昌区峰高街道东湖东路291号	2019-11-08 14:00:03





项目名称	东湖天街4、5#楼	房屋用途	成套住宅	房屋坐落	RC00600200580000020100100060004 复制
房屋用途	成套住宅	建筑面积(m²)	112.50	户型	三室两厅
建筑结构	钢筋混凝土结构	分摊面积(m²)	18.65	套内面积(m²)	93.85
层用途		分摊系数		分摊系数	0.1987
核销性质	综合楼	房屋状态		房屋状态	现房,预售许可,房屋查封
旧房籍号		幢号		幢号	2幢(4、5#楼)
名义层	6	单元号		单元号	1
备注		物理层		物理层	6
不动产单元号	500226006001GB00002F00020016	附属部位		附属部位	

宗地位置 宗地详细位置

业务:

信息:

信息:

登记情况:

序号	业务编号	上手业务	档案号	登记类型	业务子类	证书号	原产权证	权利人	原权利人	登记坐落	登记日期	状态
1	202204290210227			其他登记	查封登记(地房)	[来文文号](2022)渝0153执995号之二		[来文单位]重庆市荣昌区人民法院		荣昌区峰高街道东湖东路293号附1号	2022-04-29 15:48:21	现房
2	201910110210123			预售许可审批	区县预售许可新建	荣住建委(2019)预字第(60)号		重庆圣奇房地产开发有限公司		荣昌区峰高街道东湖东路291号	2019-11-08 14:00:03	现房

