

# 重庆宏岭资产评估与土地房地产估价有限公司

CHONGQING HONGLING REALTY ASSET EVALUATION CO.LTD

宏岭评函[2022]069号



## 关于重庆市南岸区香溪路6号25幢1-10号的住宅房屋自行扩挖、搭建的地下室及露台建造成本及装修咨询的函

重庆市渝北区人民法院：

我公司于2022年6月10日接受贵院司法评估委托函〔(2022)渝北法委评字第646号〕，并于2022年8月3日出具了“重宏岭房司评字[2022]第039号”房地产估价报告。实地查勘时，位于重庆市南岸区香溪路6号25幢1-10号的住宅房屋有搭建露台、扩挖地下室，据权利人高某介绍该部分由权利人自行搭建、扩挖且未办理产权证，据权利人高某现场确认，地下室地面铺地砖，墙面部分贴墙砖、部分生态板吊顶，天棚部分扣板吊顶，部分刷乳胶漆；露台地面铺地砖，顶棚生态板吊顶，维护保养状况均较好（室内状况详见《地下室、露台局部现状照片》）。

应委托人承办法官要求，对该部分（地下室、露台）单独测算其成本及装修，以为司法处置提供参考。

经分析、测算，采用成本法确定地下室、露台在2022年7月27日的价值以人民币计价的咨询结果为：

总价：人民币小写7.85万元（大写人民币：柒万捌仟伍佰元整）

重庆宏岭资产评估与土地房地产估价有限公司

2022年8月4日



扫描全能王 创建

## 致估价委托人函

重庆市渝北区人民法院：

承蒙委托，我机构按照《房地产估价规范》的要求开展了房地产估价工作，现将本次估价工作的基本情况致函如下：

一、估价对象：

估价对象为高顺秋所属的一坐落于重庆市南岸区香溪路 6 号 25 幢 1-10 号，建筑面积为 170.88 平方米及其应分摊国有出让土地使用权面积未记载的住宅房地产（包含室内装修，不包含室内动产、欠交水电费、物管费及所涉及的债权债务等其他财产或者权益）。

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点：二〇二二年七月二十七日

四、价值类型：市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：经认真分析、测算，确定估价房地产在价值时点以人民币计价的估价结果为：

建筑面积：170.88 平方米

评估单价：18250 元/平方米

评估总价：311.86 万元

大写：人民币叁佰壹拾壹万捌仟陆佰元整

七、特别提示：

1、实地查勘时，据权利人高顺秋介绍，估价对象负 2 层地下室及第 2 层露台由权利人自行扩挖、搭建且未办理产权证，经与委托人承办法官沟通确认本次估价未将其纳入估价范围。



2、估价对象具体情况、有关估价的分析和专业意见详见估价报告，并请特别关注其中“估价假设和限制条件”的有关内容。

3、委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

此致！

重庆宏岭资产评估与土地房地产估价有限公司

法定代表人：



二〇二二年八月三日



# 估价的假设和限制条件

## 一、估价假设

### (一)一般性假设

1、本次估价是假设我国现行政策无重大变化，经济稳定发展，不出现不可抗拒因素等条件下进行的，也未考虑未来市场风险和短期强制处分等因素对估价结果的影响。

2、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

(1)交易双方自愿地进行交易；(2)交易双方处于利己动机进行交易；(3)交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；(4)交易双方有较充裕的时间进行交易；(5)不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

3、估价假设估价对象的建设符合国家标准，并在其耐用年限内，除不可抗力因素外，能正常、有效地按合法用途持续使用。若估价报告使用者对此存有疑虑，须请专业机构进行勘测。

4、本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。估价对象应缴纳的各种税费已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权依据及其它法律保护依据。

5、估价委托人提供的估价对象的相关资料有《房屋产权证》(106房地证2015字第25313号)复印件2页、《附图》复印件4页、《不动产登记查询结果告知单》复印件2页，假定该资料合法、真实、准确、完整。

6、估价人员于2022年7月27日对估价对象进行了实地查勘，



未对房屋建筑面积进行专业测量，本次估价建筑面积以《房屋产权证》（106房地证2015字第25313号）、《不动产登记查询结果告知单》记载为准。

7、本次估价按照法律法规规定，交易税费的负担方式假设为转让人和买受人各自负担。

8、注册房地产估价师对估价对象用益物权及占有使用情况给予了关注，并且经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，故假设估价对象不存在用益物权及占有使用情况。

9、注册房地产估价师对估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（税收、物业费、水电气费等及其滞纳金）以及财产处置费用（评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等）给予了关注，在与本案承办法官确认上述费用从财产处置价款中扣除，故本次估价假设不考虑欠缴税金、相关费用以及财产处置费用对估价结果的影响。

10、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，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，假定估价对象能正常安全使用。

11、自价值时点至报告出具之日，估价对象实物状况未发生实质性变化，估价对象价格未发生重大改变。

## （二）特殊类假设

主要包括未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足假设等：

### 1. 【未定事项假设】

估价委托人提供的资料均未记载估价对象的房屋实体建成年份；经估价师实地查勘，估价对象建成年份约为2015年，本次估价



描述房屋实体建成年份以此为准。

## 2. 【背离事实假设】

①根据《不动产登记查询结果告知单》记载，估价对象在价值时点存在抵押权登记，抵押权利人为恒丰银行股份有限公司重庆分行；基于本次估价目的，本次估价未考虑该因素对估价结果的影响。

②根据《不动产登记查询结果告知单》记载，截至价值时点估价对象已被法院查封，限制转让，故本次估价未考虑该因素对估价结果的影响。

③本次估价未考虑估价对象其他优先受偿权对估价结果的影响。

## 3. 【不相一致假设】

无。

## 4. 【依据不足假设】

无。

## 二、本估价报告书使用限制条件

(一)本估价报告书及估价结果只对本估价报告中的估价目的适用，其它用途的使用均属无效；

(二)根据国家有关规定，本估价报告书自报告出具之日二〇二二年八月三日起，有效期为一年。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)本估价报告中内容未经估价机构书面同意，不得见诸任何公开媒体；

(四)在本估价报告有效期内，若估价对象发生损毁及其权益的



重大变化，本估价报告及估价结果无效。

(五)本估价报告需经本公司盖章及至少两名注册房地产估价师签名后有效。

(六)遵守相关法律、法规和估价规范，对估价对象在价值时点的估价目的下价值进行分析、估算并发表专业意见，使我们注册房地产估价师的责任，我们不对估价对象的法律权属提供保证；提供必要的资料并保证所提供资料真实性、合法性、完整性，恰当使用本次估价报告是估价委托人和相关当事方责任。

### 三、需特别说明的事项：

1、实地查勘时，据权利人高顺秋介绍，估价对象负2层地下室及第2层露台由权利人自行扩挖、搭建且未办理产权证，经与委托人承办法官沟通确认本次估价未将其纳入估价范围，且未考虑搭建、扩挖产生的拆除及恢复的费用。

2、据《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》记载，对估价对象的房屋及装修、家具进行估价，经与委托人承办法官沟通确认，本次估价范围为估价对象的房屋及装修，不包含室内可移动的家具家电。

3、本次装修价格内涵为室内基装，室内地面、内墙面、顶棚装饰装修及附着在墙体上的壁柜、衣柜、中央空调、地暖等。

4、本估价报告书一式伍份，无副本，复印件无法律效力，任何使用本估价报告书复印件的行为造成的一切后果与本房地产估价机构无关。

5、估价报告提供的照片为所描述房地产梗概，此梗概仅仅是帮助报告使用者形象化理解估价对象，不作为确定估价对象的依据。

6、本估价报告中所附估价对象位置标图仅是对估价对象所在区域的位置示意，不能作为确定估价对象具体位置依据。



**●评估报告和评估结果使用特别提示：**

1、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。





# 房地产估价结果报告

重宏岭房司评字[2022]第 039 号

## 一、估价委托人

估价委托人：重庆市渝北区人民法院

联系地址：重庆市渝北区空港大道 418 号

联系人：刘 睿

联系电话：62196013

## 二、房地产估价机构

名 称：重庆宏岭资产评估与土地房地产估价有限公司

机 构 住 所：重庆市渝中区人民路 248 号 16-5#

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字(2019)2-016 号

有效期：2019 年 9 月 29 日至 2022 年 9 月 28 日

法定代表人：易春光

邮政编码：400015

联系电话：(023)63600253

## 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)估价对象界定

估价对象为高 所属的--坐落于重庆市南岸区香溪路 6 号 25 幢 1-10 号，建筑面积为 170.88 平方米及其应分摊国有出让土地使用权面积未记载的住宅房地产（包含室内装修，不包含室内动产、欠交水电费、物管费及所涉及的债权债务等其他财产或者权益）。



## (二) 估价对象区位状况

### 1、位置状况

(1) 坐落：重庆市南岸区香溪路 6 号 25 幢 1-10 号；

(2) 方位：所在小区位于香溪路以南、兴塘路以北，南岸区新行政中心东北面；

(3) 与重要场所(设施)的距离：距悦地购物中心约 1.2 公里，距江南枢纽站约 3 公里、距重庆江北国际机场约 24 公里；

(4) 临街(路)状况：估价对象所在小区临香溪路，区域内以通江大道、香溪路、桂雨路为交通主干道，对内对外交通便捷度较高；

(5) 朝向：东西朝向；

(6) 楼层：所在楼宇总楼层为 4 层（地上 4 层），估价对象证载楼层为名义层负 1、1、2、3 层。

### 2、交通状况

(1) 道路状况：估价对象所在小区临香溪路，道路状况较好、通达度较高；

(2) 出入可利用交通工具：所在小区紧邻香溪路公交站，有 102 路、1301 路、122 路等多路公交车从附近经过或停靠，距轨道交通六号线茶园站约 1.2 公里；

(3) 交通管制情况：无；

(4) 停车方便程度：估价对象所在小区内设有路面停车位，估价对象门外有一车位可供使用，停车方便程度较高。

### 3、环境状况

(1) 自然环境：估价对象所处地段人、车流量一般，噪声污染较小。

(2) 人文环境：属于成熟住宅区，人文及社会治安状况较好。



(3) 景观：小区绿化状况较好。

#### 4、外部配套设施状况

(1) 基础设施：道路、供水、排水、供电、供气、通信、有线电视等均完备，能够满足供应。

(2) 公共服务设施：估价对象所在区域有茶园新城中学、重庆龙门浩职业中学、香溪小学、重庆市东南医院、水体湿地公园、南岸区新行政中心等，周边城市公共基础配套设施齐备。

#### 5、繁华程度

估价对象位于重庆市南岸区香溪路 6 号 25 幢 1-10 号，区域内有恒大同景国际城、奥园水云间、鲁能领秀城、银翔翡翠谷等住宅小区；有金科世界城商业中心、悦地购物中心、中国农业银行、重庆银行等商业及金融机构营业网点；区域内人流量、车流量一般，繁华程度一般。

### (三) 估价对象实物状况

#### 1、土地状况

(1) 土地用途：城镇住宅用地；

(2) 四至：东临建新产业园、南临建新产业园、西临恒大同景国际城香溪美岸、北临香溪路；

(3) 土地形状：较规则多边形；

(4) 地形地势：有一定坡度；

(5) 土地使用权面积：共有土地使用权面积为 807 平方米，分摊土地使用权面积未记载；

(6) 开发程度：宗地红线外达到“六通”（通上水、通下水、通气、通电、通路、通讯）、红线内达到“六通一平”（通上水、通下水、通气、通电、通讯、通路，场地平整）。



## 2、建筑物实物状况：

(1) 物业名及物业类型：恒大同景国际城雍华府，估价对象所在楼栋为联排别墅，估价对象位于联排端户；

(2) 建筑结构：钢筋混凝土结构；

(3) 建成年代：约为 2015 年；

(4) 房屋面积：证载建筑面积为 170.88 平方米，套内建筑面积为 164.23 平方米；

(5) 用途：证载用途为成套住宅，实际为住宅；

(6) 楼层：证载楼层为名义层负 1、1、2、3 层；

(7) 空间布局：经现场查勘，为联排别墅用房；负 2 层为两室（影音室、酒窖），为扩建，使用面积约 43 平方米；负 1 层为三室两厅双卫带一花园（客厅、餐厅、卧室、卫生间）；第 1 层为两厅一厨一卫（客厅、餐厅、厨房、卫生间），第 2 层为一厅两室双卫一露台（会客厅、卧室、卫生间），其中露台为搭建，使用面积约为 25 平方米；第 3 层为两室双卫（卧室、卫生间），阁楼为一室一厅（娱乐厅、储藏室）；据权利人高 介绍，估价对象负 2 层地下室及第 2 层露台由权利人自行扩挖、搭建且未办理产权证，经与委托人承办法官沟通确认本次估价未将其纳入估价范围；

(8) 通风采光：整体较好；

(9) 层高：层高约 3 米；

(10) 设施设备：估价对象通水、电、气，消防设施完善；

(11) 装饰、装修：外墙贴文化砖、石材；入户安装防盗门，室内安装套装木门、铝合金窗，实木楼梯，地面铺设大理石、地砖、实木地板，内墙贴硅藻泥、石材、墙砖及附壁柜，顶棚扣板吊顶、饰硅藻泥；厨卫地面铺设地砖，内墙面贴墙砖，吊顶、饰硅藻泥及其他镶嵌在内墙上不可移动的装饰装修，安装中央空调、地暖；



(12) 使用维护及建筑物完损状况：经实地查勘，其维护保养状况较好；建筑物基本完好。

(13) 物业管理：有专业物业管理，物业公司为同景物业管理有限公司。

#### (四) 估价对象权益状况

产权依据系《房屋产权证》（106 房地证 2015 字第 25313 号），根据该证记载的房地产权益状况为：

(1) 土地使用权证载权利人：高，

(2) 土地所有权状况：国有；

(3) 土地使用权状况：土地使用权终止日期为 2055 年 06 月 16 日，截止价值时点，土地剩余使用权年限为 32.8 年；

(4) 土地使用权类型：出让；

(5) 土地使用管制：无；

(6) 房屋所有权状况：高，

(7) 出租或者占用情况：无；

(8) 他项权利设立情况：根据委托人提供的《不动产登记查询结果告知单》记载，估价对象在价值时点存在抵押权登记，抵押权利人为恒丰银行股份有限公司重庆分行；至价值时点估价对象已被法院查封；

(9) 其他特殊情况：无。

#### 五、价值时点

1、本项目价值时点确定为 2022 年 7 月 27 日（实地查勘日），本次估价的所有取价标准为价值时点之有效价格标准；

2、价值时点是估价结果对应的时间点。



公式为：

比较价格=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

十、估价结果

经分析、测算，估价对象在价值时点以人民币计价的估价结果如下：

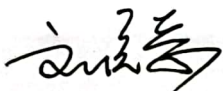

建筑面积：170.88 平方米

评估单价：18250 元/平方米

评估总价：311.86 万元

大写：人民币叁佰壹拾壹万捌仟陆佰元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘信奇	5020200036		2022 年 8 月 3 日
胡春利	5020040067		2022 年 8 月 3 日

十二、实地查勘期

二〇二二年七月二十七日。

十三、估价作业期

二〇二二年六月十日至二〇二二年八月三日。

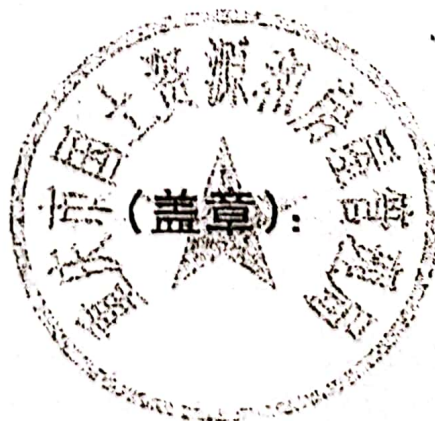
重庆宏岭资产评估与土地房地产估价有限公司

二〇二二年八月三日



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



抵押权人：恒丰银行股份有限公司重庆分行  
抵押金额：.....000元



权利人			
证件名称及号码			
坐落	重庆市南岸区香溪路6号25幢1-10号		
房地籍号	NA012013025300000;0100100010010		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	城镇住宅用地	房屋用途	成套住宅
土地使用权面积		楼层	名义层 负1、1、2、3 物理层
共有使用权面积	807m <sup>2</sup>	房屋建筑面积	170.88m <sup>2</sup>
土地使用权终止日期	2055年06月16日	套内建筑面积	164.23m <sup>2</sup>
房屋共有或共用部位及设施			

201505111030335

填证单位：



登记日期：

2015年 5 月 22 日

填证单位：

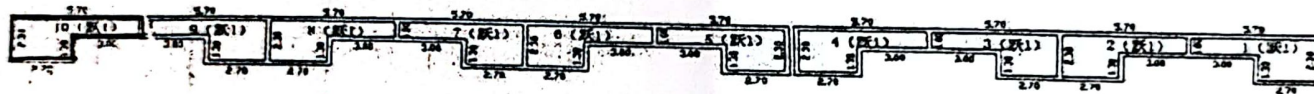
登记日期：

年 月 日





附图



M - 25 楼 2 层



建筑面积: 170.88 m<sup>2</sup>

套内面积: 164.23 m<sup>2</sup>

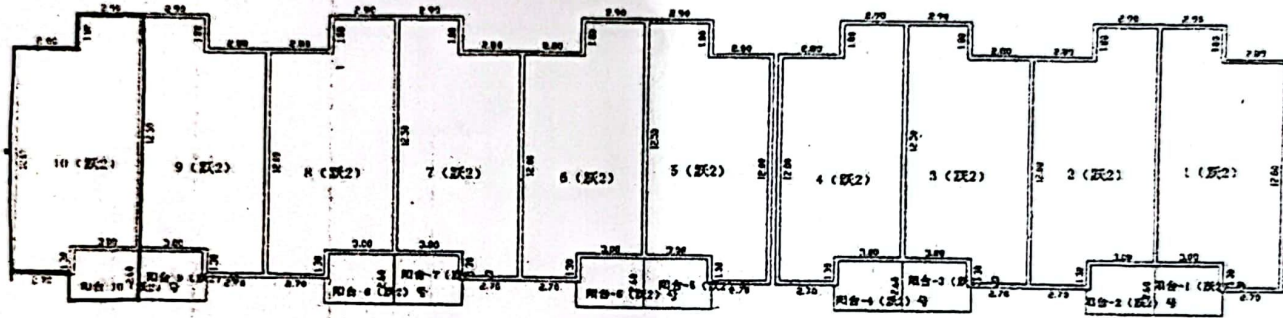
测量单位: 重庆市平正房地产测绘事务所

勘测人:

制图人: 张莉



附图



M-25 栋 1 层

建筑面积: 170.88 m<sup>2</sup>

套内面积: 160.33 m<sup>2</sup>

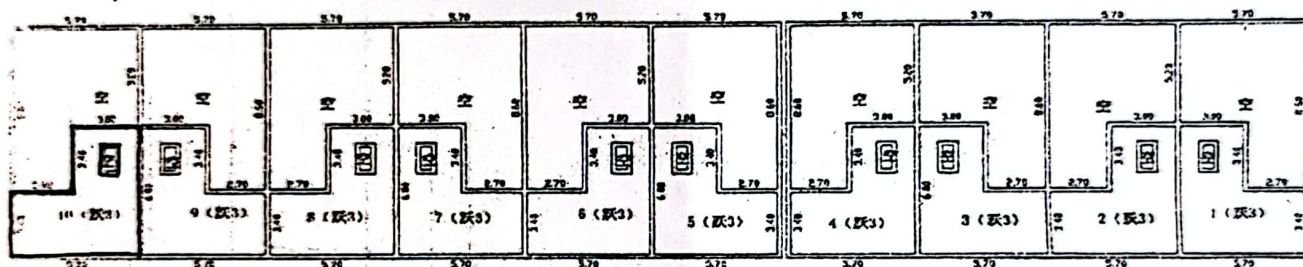
测量单位: 重庆市平正房地产测量事务所

勘测人:

制图人: 张莉



附图



M-25 框 1/2

建筑面积: 170.81 m<sup>2</sup>

套内面积: 164.11 m<sup>2</sup>

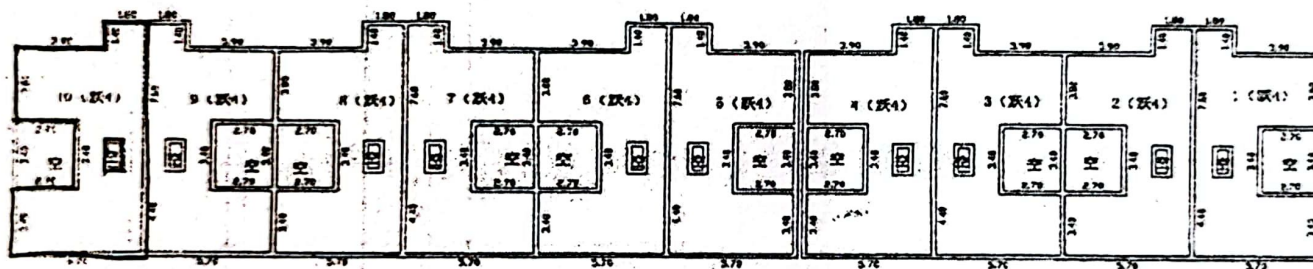
测量单位: 重庆市平正房地产测量事务所

勘测人:

制图人: 张莉



附图



M-25 户型

建筑面积: 170.88 m<sup>2</sup>

套内面积: 160.75 m<sup>2</sup>

测量单位: 重庆市平正房地产测量事务所

勘测人:

制图人: 张莉

12



查询时间：2022年7月27日10时57分49秒

查询申请人：高 证件号码，5

被查询人姓名（名称）：高 ，证件号码： ，房屋坐落：重庆市南岸区香溪路6号25幢1-10号  
根据申请人提供的房屋坐落，经查询信息如下：

序号	不动产坐落	不动产单元号	建筑面积/套内面积(m²)	用途	登记时间	产权人	证书号(证明号)	有无抵押	有无查封	有无异议登记	有无预告登记	是否设立居住权	产权取得方式	有无其他限制处分	备注
1	重庆市南岸区香溪路6号25幢1-10号	500108106002GB00130F0010010	建筑面积：170.88 套内面积：164.23	成套住宅	2015/05/22	高	106房地证2015字第25313号	有	有	无	有	否	/	无	已办证

房屋抵押信息如下：

序号	不动产坐落	不动产单元号	证明号	抵押权人	抵押登记时间	抵押业务编号
1	重庆市南岸区香溪路6号25幢1-10号	500108106002GB00130F00010010	106渝预告2014字第10759号	恒丰银行股份有限公司重庆分行	2014/06/10	201406031030188

房屋查封信息如下：

序号	不动产坐落	不动产单元号	证明号	来文单位	查封登记时间	查封业务编号
1	重庆市南岸区香溪路6号25幢1-10号	500108106002GB00130F00010010	(2022)渝0108执4559号	重庆市南岸区人民法院	2022/04/24	202204241030138
2	重庆市南岸区香溪路6号25幢1-10号	500108106002GB00130F00010010	(2020)渝0102执恢931号之一	重庆市涪陵区人民法院	2020/12/30	202012291030557
3	重庆市南岸区香溪路6号25幢1-10号	500108106002GB00130F00010010	2020渝0106执8130号之一	重庆市沙坪坝区人民法院	2020/12/10	202012101030075
4	重庆市南岸区香溪路6号25幢1-10号	500108106002GB00130F00010010	(2019)渝0112执15040	重庆市渝北区人民法院	2020/06/08	202006051030272



5	重庆市南岸区香溪路6号25幢1-10号	500108106002GB00130F00010010	号	重庆市渝北区人民法院	2020/03/20	30133
6	重庆市南岸区香溪路6号25幢1-10号	500108106002GB00130F00010010	(2020)渝0102执1236号之一	重庆市涪陵区人民法院	2020/04/08	2020040730252
7	重庆市南岸区香溪路6号25幢1-10号	500108106002GB00130F00010010	2019渝0102执1466号之一	重庆市涪陵区人民法院	2019/03/21	2019031830174
8	重庆市南岸区香溪路6号25幢1-10号	500108106002GB00130F00010010	(2018)渝0102执1264号之一	重庆市涪陵区人民法院	2018/03/22	20180323023
9	重庆市南岸区香溪路6号25幢1-10号	500108106002GB00130F00010010	(2018)渝0102执保211号	重庆市涪陵区人民法院	2018/03/16	20180313052
10	重庆市南岸区香溪路6号25幢1-10号	500108106002GB00130F00010010	(2018)渝0107执保96号	重庆市九龙坡区人民法院	2018/01/23	20180123041

特别告知:

- 1、如对上述查询信息有异议,可向不动产所在地的不动产登记机构档案查询窗口申请复核,该窗口信息不一致导致无法查询的,不在本次信息查询范围内。
- 2、本次信息查询仅依据查询人提供的身份信息、房屋坐落进行查询。若查询人提供的信息不一致导致无法查询的,不在本次信息查询范围内。

