

房地产估价报告

重恒申达（司法）房评报字（2019）093号

估价项目名称：重庆市江北区鹿角湾一路28号1幢9-1成套住宅
房地产市场价值司法评估

估价委托人：重庆市九龙坡区人民法院

房地产估价机构：重庆恒申达资产评估土地房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：

朱远娟（注册证号 5019980063）

何雨晴（注册证号 5020190056）

估价报告出具日期：二〇一九年九月二十六日

房地产估价结果报告

一、估价委托人及权利人

(一) 估价委托人

单位名称: 重庆市九龙坡区人民法院

承办法官: 苟涛邦

联系电话: 023-68199735

(二) 权利人

姓名: 李渝军

身份证号: 512224197512054914

姓名: 李广德

身份证号: 510221194808241116

二、房地产估价机构

机构名称: 重庆恒申达资产评估土地房地产估价有限责任公司

法定代表人: 徐敏

住所: 重庆市渝北区黄山大道中段55号双鱼B座9层

资质等级: 二级

证书编号: 渝房评备字(2017)2-014号

有效期限: 2017年9月22日至2020年9月21日

联系人: 朱远娟

联系电话: 023-67785907

三、估价目的

为重庆市九龙坡区人民法院执行“重庆汇驿物流有限责任公司与李渝军3254一案”,提供委估房地产市场价格参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象概况

估价对象为李渝军、李广德所属位于重庆市江北区鹿角湾一路28号1幢9-1,建筑面积为105.22平方米,套内面积为89.14平方

米，及其分摊相应国有划拨土地使用权的成套住宅房地产（含以上房地产所涉及到的各类权益）。

（二）估价对象实物状况

1、建筑物实物状况

产权证：103房地证2014字第22613号；

权利人：李渝军、李广德；

楼盘名称：石油家益·佳禾园D区；

坐落：重庆市江北区鹿角湾一路28号1幢9-1；

建筑年代：2013年；

建筑面积：105.22平方米；

套内面积：89.14平方米；

建筑规模：估价对象所在小区共2幢单元楼，建筑规模较小；

建筑外观：现代风格建筑，外墙贴条形墙砖；

建筑结构：钢混结构；

房屋用途：证载用途为成套住宅，实际用途为住宅；

楼层：估价对象所在建筑物名义层共33层，物理层共35层，本次估价对象位于该楼名义层9层，物理层11层；

层高：约3米；

通风、采光：通风采光较好、视野一般；

平面布置：3室2厅1厨2卫2阳；

电梯：2部客梯；

消防通道：1个消防通道出口；

物业管理：专业物管；

车位：小区地下停车位以及小区内划线停车；

朝向：朝支路（加油站）；

利用状况：估价对象证载为成套住宅，现状为住宅空置，房屋基础稳固、未发现沉降情况，空间分区及各个空间的交通流线合理，地面、墙面、门窗无明显破损；维护保养一般；

房屋装修情况: 房屋所在建筑物外墙贴条形墙砖, 入户为防盗门; 室内客厅及房间, 水泥地面, 墙面刷白, 天花刷白, 塑钢窗; 厨房和卫生间, 水泥地面, 水泥墙面; 室内装修属于清水状态, 维护保养一般, 无明显破损状况;

配套设施情况: 水、电、气、路、通信等各项配套设施完备。

2、土地实物状况

产权证: 103 房地证 2014 字第 22613 号;

位置: 重庆市江北区鹿角湾一路 28 号 1 幢 9-1;

土地用途: 城镇住宅用地;

共有使用权面积: /;

分摊土地使用权面积: /;

土地使用权类型: 划拨;

土地使用权终止日期: /;

土地四至: 经估价人员实地查勘, 估价对象北至盘溪二支路, 东、西、南至市政道路;

土地形状: /;

地形地势: 地势较平坦, 自然排水畅通;

地基(地质)水文状况: 无不良地质水文现象, 地基有足够承载力;

土壤: 估价对象附近无垃圾填埋场、化工厂; 不属盐碱地; 土壤未受污染;

基础设施完备程度: 通供水、通排水、通电、通路、通讯、通气;

土地平整程度: 场地平整;

土地级别: 江北区住宅 4 级;

容积率: 实际容积率;

规划限制条件: 无规划限制条件。

(三) 估价对象区位状况

1、区位总体情况

江北，地处长江、嘉陵江两江之北，滨江临水、依山揽泉，自西向东呈长条形带状分布，东西长 42.90 公里，南北宽 1.49~14.38 公里，江河岸线 104 公里，幅员面积 220.8 平方公里，辖九街三镇，常住人口 87 万，城镇化率达 96%，相继荣获全国文明城区、全国社会治安综合治理“长安杯”、全国双拥模范城、全国平安建设先进区和全国和谐社会建设示范城区等荣誉称号。

江北是一个开发开放的窗口。集“一带一路”和长江经济带交汇点、两江新区主战场、“中新（重庆）战略性互联互通示范项目”、重庆自贸试验区主要承载地于一身，拥有市政府明确的江北嘴金融核心区、西南地区首条“中国著名商业街”观音桥商圈、全国第一个内陆保税港寸滩保税港、全国最大的内河“水铁公”联运枢纽港果园港，最高人民法院第五巡回法庭、国家知识产权局批准设立的西部唯一的商标审查协作中心、中信银行国际业务运营中心竞相落户江北，累计入驻世界 500 强企业 65 家、总部企业 290 余家。坚持招商引资“一号工程”不动摇，实现天天有招商、周周有活动、月月有高潮，百亿级项目广东超竞和重庆首家台资银行富邦华一等纷纷落户，恒大集团 1000 亿元项目落地江北、集团首个百亿级科技公司总部正式注册观音桥，签约项目 492 个、签约金额 3166.3 亿元。

2019 年，江北区经济社会保持健康平稳发展态势。上半年，实现地区生产总值 616 亿元、同比增长 8.0%，实现全口径税收 137.67 亿元，一般公共预算收入 40.9 亿元、其中税收收入 36.2 亿元（均不含两江鱼复园区数据），全口径税收总量保持全市第一。工业增加值 134.9 亿元、同比增长 5.2%。全区存贷款余额超过 1.4 万亿元、同比增长 7.5%。商品销售额 1986 亿元、同比增长 8.4%。固定资产投资 210.7 亿元、同比增长 6.5%。新增民营经济市场主体 3622 户、总量突破 8.6 万户，招商引资签约项目 66 个、签约金额达到 533.66 亿元。

2、位置状况描述

坐落：估价对象位于重庆市江北区鹿角湾一路 28 号 1 幢 9-1。

方位：盘溪二支路以南。

楼层：估价对象所在建筑物名义层共 33 层，物理层共 35 层，本次估价对象位于该楼名义层 9 层，物理层 11 层。

朝向：朝支路（加油站）。

距离：距重庆 SM 广场约 1.2 公里，距新世纪百货（南桥寺店）约 1 公里；距离沙坪坝汽车站约 1.5 公里；距离朝天门码头约 3.7 公里；距离重庆北站约 7.3 公里；距离重庆江北国际机场约 22.8 公里。

综上所述，估价对象位置状况较好。

3、交通状况描述

交通道路状况：估价对象临盘溪二支路，以盘溪二支路构成其对外交通网，盘溪二支路为双向四车道，宽约 16 米，柏油路面，道路状况及通行能力较好。

可利用交通工具：公交车（距离盘溪市场公交站约 0.2 公里，有 114 路、127 路、201 路、231 路、615 路、640 路等多路公交在附近停靠；距离盘溪南公交站约 0.3 公里，有 114 路、127 路、201 路、231 路、615 路、832 路、861 路等多路公交在附近停靠；距离盘溪东公交站约 0.4 公里，有 121 路、605 路、861 路、872 路、881 路等多路公交在附近停靠等）；出租车；自备汽车。

交通管制情况：无交通管制。

停车方便程度：地下停车位以及小区内地面划线停车，停车较好。

综上所述，估价对象区域内道路状况较好，交通条件较好。

4、商业繁华程度及住宅密集度

估价对象位于重庆市江北区鹿角湾一路 28 号 1 幢 9-1，沿街商铺一般，周边有酒店（铂丽大酒店、OYO 金客来酒店（石门公园松石大道店）、帝达宾馆、佳豪宾馆（重庆江北店）等），餐饮娱乐（九村烤脑花（大石坝总店）、好望角老火锅、独味特烤鱼家常菜、九区十二县民间菜（盘溪店）等），购物（新世纪百货（南桥寺店）、重庆 SM 广场、宜家超市、渝购超市、永辉超市（大石坝店）等）等设

施，附近楼盘一般（石油家益佳禾园A区、石油家益佳禾园B区、石油鹿角湾小区、玉带苑小区等）。

综上所述，估价对象所在区域人、车流量一般，商业繁华程度一般，住宅密集度一般。

5、环境状况描述

自然环境：估价对象位于重庆市江北区鹿角湾一路28号1幢9-1，无噪声污染，周边无高压输电线路、无限电发射塔，无垃圾站及公共厕所；所在区域绿化面积一般，空气质量一般，自然环境条件一般。

人文环境：估价对象所在区域，学习生活氛围一般，聚集人员多为常住人口，治安环境一般，文化教育程度一般，人口素质一般。

景观条件：估价对象朝支路（加油站），视野朝向较差，小区内绿化覆盖率较低，运动设施设备较少，建筑物以现代风格为主，景观条件较差。

综上所述，估价对象环境状况一般。

6、外部配套设施状况描述

基础设施：估价对象所在区域道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信、燃气、有线电视等城市基础设施能够保障生活、生产需要。

公共服务配套设施：超市（新世纪百货（南桥寺店）、宜家超市、渝购超市、永辉超市（大石坝店）等），医院（重庆康全医院、重庆三博江陵医院、重庆市中医院（盘溪路）等），学校（徐悲鸿小学、重庆市字水中学校、重庆师范大学等），银行（中国民生银行（重庆观农贸支行）、招商银行（重庆盘溪支行）、重庆农村商业银行（盘溪分理处）等）等公共配套设施较完善。

综上所述，估价对象坐落于重庆市江北区鹿角湾一路28号1幢9-1，所在区域配套设施较完善，对内对外交通便捷度较好，商业繁华程度一般，环境状况一般，住宅密集度一般，估价对象总体区域状况一般，宜居指数一般。

(四) 权属状况

1、土地权益状况

土地所有权状况：土地所有权为国家所有。

土地使用权状况：权利人李渝军、李广德以划拨方式取得土地使用权，土地使用年限为无限年；根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四十七条规定：“对划拨土地使用权，市、县人民政府根据城市建设发展需要和城市规划的要求，可以无偿收回，并可依照本条例的规定予以出让”。

土地使用管制情况：土地用途为城镇住宅用地，容积率为实际容积率。

他项权利设定情况：无。

其他特殊情况：截至价值时点，估价对象已被查封。

2、建筑物权益状况

房屋所有权状况：李渝军、李广德以按份方式共有房屋的所有权，两者按份共有的份额各自为李广德 1%、李渝军 99%。

出租或占用情况：截至价值时点，估价对象闲置。

他项权利设定情况：无。

其他特殊情况：截至价值时点，估价对象已被查封。

其他：专业物业管理。

综上所述，估价对象包括物质实体和依托于物质实体上的权益，根据估价委托人提供的《重庆市江北不动产登记中心登记信息查询结果》、《重庆市土地房屋权属登记申请书》复印件记载，估价对象以合法方式取得，权属无争议，产权明晰。截至价值时点，估价对象无抵押权，但已被人民法院查封，本次估价结果未考虑估价对象已被查封等因素对价值的影响。

五、价值时点

以实地查勘日 2019 年 8 月 29 日确定为价值时点。价值时点是估

十、估价结果

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	总价(万元)		108.59
	房屋建筑面积单价(元/平方米)		10320
评估价值	总价(万元)		108.59
	房屋建筑面积单价(元/平方米)		10320
大写	人民币: 壹佰零捌万伍仟玖佰元整		



十一、注册房地产估价师

姓名	注册房地产估价师 执业证号	签名	签名日期
朱远娟	5019980063		2019年9月26日
何雨晴	5020190056		2019年9月26日

十二、实地查勘期

2019年8月29日

十三、估价作业期

2019年8月29日至2019年9月26日。



2014.10.20

0002

重庆市土地房屋权属登记申请书

请登记的类别：初始登记 转移登记 变更登记 注销登记 预告登记
其他登记 (异议登记 更正登记 查封登记)

房屋坐落：重庆市江北区观音桥-路28号1幢9-1

申请人：
土地所有权人 房屋所有权人 土地使用权人 预告登记权利人 土地房屋更正登记申请人 土地房屋异议登记申请人 土地房屋权利受让人 其他(包括查封)

名称：李子德 李渝军

证件名称及号码：

代理人名称：代莉

地址：重庆市渝北区龙脊路51号2幢3单元7-1

证件名称及号码：联系电话：

预告登记义务人：土地房屋转让人 其他

名称：重庆市佳明房地产开发有限公司

证件名称及号码：营业林照第：

代理人名称：代莉

地址：重庆市渝北区龙脊路51号2幢3单元7-1

证件名称及号：联系电话：

土地权利设立情况：土地使用权起止日期：

土地性质：国有

土地使用权类型：划拨

土地使用权面积：土地房屋用途：成套住宅

房屋建筑面积：105.22

房屋套内面积：89.14

共有情况说明

以上房屋 2 个权利人共有，共有人有李子德、李渝军。
 共有方式为共同(或按份)共有
 按份共有的份额各自为：李子德1/9，李渝军9/9。



自然资源部 房地产权结果信息一览表

法院案件信息

案号	(2019)渝0107执恢283号	被查询对象	李渝军
证件类型	身份证	证件号码	
承办人	苟梓邦	书记员	高立前

不动产单元号 500105003004GB00078F00010197

不动产证书号 105房地证2014字第22613号

房地坐落 重庆市江北区鹿角湾一路28号1幢9-1

建筑面积	105.0	专有建筑面积		分摊建筑面积	
------	-------	--------	--	--------	--

土地使用期限起		土地使用期限止		竣工时间	
---------	--	---------	--	------	--

房屋性质	经济适用住房	规划用途	成套住宅
------	--------	------	------

登记机构 重庆市江北不动产登记中心

备注	反馈人	IP106009
	反馈时间	2019-03-04 16:24:07

抵押登记 无

预告登记 无

查封文号	查封机关	查封类型	查封期限起	查封期限止	登记机构	备注
(2017)渝0107执1996号	重庆市九龙坡区人民法院	查封	2017-09-12 00:00:00.0	2020-09-11 00:00:00.0	重庆市江北不动产登记中心	
(2018)渝0107执364号	重庆市九龙坡人民法院	轮候查封	2018-04-13 00:00:00.0	9999-12-31 00:00:00.0	重庆市江北不动产登记中心	

制表时间: 2019/03/04 16:24:05

制表单位: 自然资源部



重庆市江北不动产登记中心 登记信息查询结果

本中心档案管理系统，房屋[重庆市江北区鹿角湾一路28号1幢9-1]抵押、所有权

登记信息如下：

业务编号	业务细类	受理时间	坐落	建筑面积	使用用途	权证号	权利人	备注
1020270	预告后房屋权属登记	2014-05-28	重庆市江北区鹿角湾一路28号1幢9-1	105.22	成套住宅	103房地证2014字第22613号	现权利人:李广德、原权利人:重庆市佳朋房地产开发有限公司、现权利人:李渝军	
1020189	查封登记(地房)	2017-09-13	重庆市江北区鹿角湾一路28号1幢9-1	105.22	成套住宅	103房地证2014字第22613号	申请人:重庆惠农科技有限公司, 案文单位:重庆市九龙坡区人民法院、被限制单位:李广德、被限制单位:李渝军	

打印日期: 2017-10-20 14:02:45

