

## 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：重庆市第五中级人民法院

承办法官：李庆

联系电话：63905636

#### (二) 权利人

姓 名：

身份证号：22240519711124041X

### 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：重庆市北部新区黄山大道中段 55 号双鱼座 B 座 9 楼

统一社会信用代码：91500000784233290L

资质等级：二级

证书编号：渝房评备字（2020）2-016 号

有效期限：2020 年 9 月 22 日至 2023 年 9 月 21 日

联 系 人：朱远娟

联系电话：023-67785907

### 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) 估价对象概况

估价对象为金吉赫所属位于巴南区渝南大道 111 号 6 幢 1 单元 9-2，建筑面  
积为 129.72 平方米（套内建筑面积为 109 平方米），及其分摊相应国有出让土  
使用权的成套住宅房地产（包含以上房地产附着不可分离的实物部分及所涉及



到的各类权益和不可移动的装饰装修，不包含可移动的家具家电）。

## （二）估价对象实物状况

### 1. 建筑物实物状况

产权证号：渝（2017）巴南区不动产权第 000927850 号；

权利人

坐落：巴南区渝南大道 111 号 6 幢 1 单元 9-2；

不动产单元号：500113005008GB00106F00010018；

楼盘名称：蓝光·十里蓝山；

建筑年代：约 2012 年；

成新率：约 84%；

建筑面积：129.72 平方米；

套内面积：109 平方米；

建筑规模：较大；

建筑外观：现代风格建筑，外墙为涂料；

建筑结构：钢筋混凝土结构；

房屋用途：证载用途为成套住宅；

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

层高：约 2.8 米；

通风采光：通风采光较好；

平面布置：平层，3 室 2 厅 1 厨 2 卫 1 阳台；

电梯：1 梯 2 户；

消防通道：1 个消防通道出口；

物业管理：专业物业管理；

车位：地下车库及路面停车位；

朝向：中庭；



利用状况：估价对象证载为成套住宅，现状为住宅自用，房屋基础稳固、未沉降情况，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，维护保养较好；

房屋装修情况：房屋所在建筑物外墙为涂料，入户为防盗门；室内客厅，地地砖，墙面贴墙布，天花造型吊顶、刷白；卧室地面为木地板，墙面贴墙布，刷白，塑钢玻璃窗；厨房和卫生间，地砖地面，墙面四面贴墙砖至顶，天花吊顶；维护保养较好；

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

产权证号：渝（2017）巴南区不动产权第 000927850 号；

坐落：巴南区渝南大道 111 号 6 幢 1 单元 9-2；

不动产单元号：500113005008GB00106F00010018；

土地用途：城镇住宅用地；

共有宗地面积：625 平方米；

分摊土地面积：/；

土地使用权类型：出让；

土地使用权终止日期：2048 年 11 月 09 日；

土地四至：经估价人员现场查勘，估价对象所在宗地东、南、西、北均其他也；

土地形状：不规则形状；

地形地势：地势有一定坡度，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；

土地开发程度：红线外“六通”（路、上水、下水、电、气、通讯通），红内“六通一平”（路、上水、下水、电、气、通讯通及场地平整）；

土地级别：根据《重庆市国土房管局关于公布执行重庆市主城区及江津区双



福街道珞璜镇土地级别的通知》（渝国土房管〔2012〕305号）文件记载，估价对象土地级别为巴南区住宅5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

估价对象位于巴南区，巴南区位于重庆市西南部，东与涪陵区、南川区接壤，南与綦江区相连，西与江津区、九龙坡区、大渡口区毗邻，北与南岸区、江北区、渝北区、长寿区交界。巴南区属重庆主城区、重庆大都市区，地处成渝地区双城经济圈，是重庆生态之城、人文之城的重要组成部分。前身是千年历史名邑巴县，1994年12月经国务院批准撤县建区，幅员面积1825平方公里，辖9个街道、14个镇，建成区面积100平方公里，常住人口118万人。

2022年1-2季度地区生产总值4652628万元，按可比价计算，同比增长4.1%。其中第一产业增加值198263万元，同比增长5.8%；第二产业增加值2147418万元，同比增长5.9%；第三产业增加值2306947万元，同比增长2.3%。1-8月全区规模以上工业增加值同比增长4.0%。1-8月全区全社会固定资产投资同比增长1.2%。1-8月地方预算内财政收入207049万元，同比下降45.1%，其中，一般公共预算收入205599万元，同比下降40.3%；一般公共预算支出508745万元，同比下降1.2%。8月末，全区金融机构人民币存款余额12307346万元，同比增长5.6%，金融机构人民币贷款余额11035547万元，同比增长8.7%。

#### 2. 位置状况描述

坐落：巴南区渝南大道111号6幢1单元9-2。

方位：渝南大道以东。

楼层：估价对象所在建筑物名义层共11层，本次估价对象位于该楼名义层第9层。

朝向：中庭。



距离：距离缙香荟商业广场约 1.3 公里，距离环球时代广场约 5 公里，距离重百（李家沱商场）和巴南万达广场约 6 公里，距离李家沱码头约 6 公里，距离龙洲湾枢纽站约 9 公里，距离重庆西站约 20 公里，距离重庆江北国际机场约 37 公里；

综上所述，估价对象位置状况一般。

### 3. 交通状况描述

交通道路状况：估价对象临渝南大道，以渝南大道构成其对外交通网，渝南大道为双向六车道，宽约 22 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（距离日月山庄公交站约 900 米，有 308 路、327 路、822 路等多路公交在附近停靠；距离民主新村公交站约 900 米，有 D014 路公交在附近停靠；距离岔路口公交站约 1400 米，有 303 路、308 路、822 路等多路公交在附近停靠等）；地铁站（距离岔路口站约 1500 米）；出租车；自备汽车。

交通管制情况：无交通管制。

停车方便程度：地下车库及路面停车位，停车状况较好。

综上所述，估价对象区域内道路状况较好，交通条件一般。

### 4. 商业繁华程度及住宅密集度

估价对象位于巴南区渝南大道 111 号 6 幢 1 单元 9-2，沿街商铺一般，周边有酒店（东方温泉大酒店、重庆华南酒店、重庆 1018 快捷等），餐饮娱乐（浣典老火锅、乾丰大酒楼、姆妈食途民间菜（十里缙香店）、岁月如歌 KTV（渝南大道）等），购物（缙香荟商业广场、亿品超市（十里缙香店）、家佳超市（日月山庄店）等），附近楼盘（创远十里缙香、塑皇观云邸、东海定南山等）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：估价对象位于巴南区渝南大道 111 号 6 幢 1 单元 9-2，无噪声污



，周边无高压输电线路、无无线电发射塔，无垃圾站；所在区域绿化面积大，空气质量好，自然环境条件好。

人文环境：估价对象所在区域，学习生活氛围较好，聚集人员多为本地居民，治安环境较好，人文环境较好。

景观条件：估价对象所在区域绿化覆盖率高，建筑物以现代风格为主，有其景观建筑，景观条件较好。

综上所述，估价对象环境状况较好。

#### 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（亿品超市（十里缙香店）、家佳超市（日月山庄店）、乐森便利店等），医院（重庆岔路口医院、重庆欣德医院等），学校（十里蓝山幼儿园、重庆市巴南区花溪中学校、重庆工业管理职业学校等），银行（重庆农村商业银行（炒油场分理处）、中国工商银行（重庆炒油场支行）、中国邮政储蓄银行（岔路口营业所）等）等公共配套设施较完善。

综上所述，估价对象坐落于巴南区渝南大道 111 号 6 幢 1 单元 9-2，所在区域配套设施较完善。对内对外交通便捷度一般，商业繁华程度一般，环境状况较好，住宅密集度一般，估价对象总体区域状况一般，较宜居。

#### （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 有偿出让方式取得土地使用权，土地使用权 2048 年 11 月 09 日止。截至价值时点，剩余土地使用年期约为 26.17 年，土地使用年限到期后可以自动续期使用。

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：根据估价委托人提供的《重庆市第五中级人民法院协助



封通知书（回执）》《重庆市巴南区规划和自然资源局查询资料》《不动产登记证明》（渝（2019）巴南区不动产证明第001295926号）复印件记载，截至价值时点，估价对象已设定抵押权，抵押权人

其他特殊情况：截至价值时点，根据估价委托人提供的《重庆市第五中级人民法院协助查封通知书（回执）》《重庆市巴南区规划和自然资源局查询资料》复印件记载，估价对象已被查封。

## 2. 建筑物权益状况

房屋所有权状况：根据估价委托人提供的《不动产权证书》（渝（2017）巴南区不动产权第000927850号）复印件记载，产权人单独拥有房屋的所有权。

出租或占用情况：截至价值时点，估价对象现为住宅自用。

其他权利设定情况：根据估价委托人提供的《重庆市第五中级人民法院协助查封通知书（回执）》《重庆市巴南区规划和自然资源局查询资料》《不动产登记证明》（渝（2019）巴南区不动产证明第001295926号）复印件记载，截至价值时点，估价对象已设定抵押权，抵押权人

其他特殊情况：截至价值时点，根据估价委托人提供的《重庆市第五中级人民法院协助查封通知书（回执）》《重庆市巴南区规划和自然资源局查询资料》复印件记载，估价对象已被查封。

物业管理：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《不动产权证书》（渝（2017）巴南区不动产权第000927850号）复印件记载，产权人单独拥有估价对象房屋的所有权。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，估价对象已设定抵押权，且已被查封，本次估价结果未考虑估价对象已设定的抵押权、查封因素对价值的影响。

## 五、价值时点

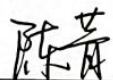
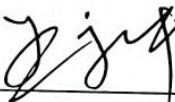
以实地查勘日2022年09月15日确定为价值时点。价值时点是估价结果对



十、估价结果

相关结果		估价方法	比较法
		测算结果	总价(万元)
	房屋建筑面积单价(元/平方米)	10450	
评估价值	总价(万元)	135.56	
	房屋建筑面积单价(元/平方米)	10450	
大写	人民币：壹佰叁拾伍万伍仟陆佰元整		

十一、注册房地产估价师

姓名	注册证号	签名	签名日期
陈菁	5020140048		2022年9月28日
王永中	5020180049		2022年9月29日

十二、实地查勘期

2022年09月15日

十三、估价作业期

2022年09月15日至2022年09月28日。





	( )	不动产权第	号
权利人	2017	巴南区	000927850
共有情况	单独所有		
坐落	巴南区渝南大道111号6幢1单元9-2		
不动产单元号	500113 005008 GB00106 F00010018		
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 625 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 129.72 m <sup>2</sup>		
使用期限	国有建设用地使用权 2048年11月09日 止		
权利其他状况	身份证: 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积(套内面积): 109平方米 所在楼层(名义层): 9层 业务编号: 201709131100292		

