

重庆市第三中级人民法院

委托书

(2022)渝 03 执恢 18 号

重庆畅客达土地房地产估价与资产评估有限责任公司：

我院在执行中国建设银行股份有限公司重庆垫江支行与刘正平借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

垫江县桂溪镇电力新村 B 组团（佳合春晓）7-3-601 的房屋。



承办人：庞志红 联系电话：72811175
联系人：张向东 联系电话：13996750603
本院地址：涪陵区黎明路 80 号

估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市第三中级人民法院

承办人：庞志红 72811175

联系人：张向东 72811137

地址：重庆市涪陵区黎明路 80 号

二、房地产估价机构

估价机构：重庆畅客达土地房地产估价与资产评估有限责任公司

统一社会信用代码：915001036733755952

法定代表人：王启彬

住所：重庆市渝中区捍卫路 32 号 7 楼

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字（2022）2-034 号

有效期限：2022 年 8 月 29 日至 2025 年 8 月 28 日

发证机关：重庆市住房和城乡建设委员会

联系电话：023-63857554

三、估价目的

本次估价目的是为重庆市第三中级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)估价对象状况

1. 估价对象范围

本次估价范围为位于重庆市垫江县桂溪镇电力新村 B 组团(佳合春晓) 7-3-601 的房屋所有权、分摊的国有土地使用权、室内不可移动的装饰装修及家具家电。

2. 建筑物状况

估价对象所在小区名为“佳合春晓”，所在楼栋约建成于 2006 年，

混合结构，地上共 7 层；外墙贴砖，所在单元 1 部电梯供上下通行（系后期加装电梯），通水、电、气、通讯等，小区空地有停车位；估价对象位于所在楼栋 3 单元，所在楼层共 3 户，公共通道地面贴砖，墙面及顶棚刷漆；建筑物维护保养较好，成新度较高。

本次估价对象位于重庆市垫江县桂溪镇电力新村 B 组团（佳合春晓）7-3-601（名义层 6，物理层 6），房屋建筑面积 123.23 平方米，套内建筑面积 112.25 平方米，房屋用途为成套住宅；入户防盗门，室内布局为三房两厅一厨双卫，层高约 3 米，客厅及饭厅地面铺木地板，墙面贴墙布，顶棚吊顶；卧室地面铺木地板，墙面贴墙布，顶棚刷漆；厨房、卫生间地面及墙面贴砖，顶棚铝扣板吊顶，室内装修维护保养一般；朝北，通风采光较好。

3. 土地状况

估价对象所在小区宗地东、北至其他居民区，南至马蹄路，西至兴隆街；土地使用权类型为出让，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权终止日期：2052 年 12 月 23 日，土地级别为重庆市垫江县住宅 2 级，土地使用权面积 16.33 平方米；宗地形状呈较规则多边形，地势平坦，地质状况良好，地基未见明显下沉，土壤无污染，开发程度为红线外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）、红线内“六通一平”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气及场地平整）。

4. 权益状况

所有权：权利人为刘正平，权证号：305 房地证 2014 字第 08189 号，权属清晰。

担保物权状况：有抵押，抵押权人为中国建设银行股份有限公司垫江支行，权证号：305 房地证（押）2014 字第 02470 号。

用益物权状况：未设定地役权、居住权等。

租赁或占用情况：空置。

查封情况：查封。

税费欠缴情况：注册房地产估价师未取得估价对象所欠税费、物业费、水电气费及其滞纳金等相关资料，假设考虑估价对象不存在所欠税费、物业费、水电气费及其滞纳金等。

(二)估价对象的区位条件

1. 位置条件

估价对象位于重庆市垫江县桂溪镇电力新村B组团，所在小区名为“佳合春晓”，属于垫江县中心区域，位置条件较好。

2. 交通条件

估价对象周边有兴隆街、马蹄路等城市道路，附近有“佳合春晓”、“民政局”公交站，垫江县9、1、3等公交线路在此停靠，距高铁垫江站约5公里，交通条件较好。

3. 基础设施条件

估价对象所在区域基础设施水、电、气、通讯等的保证度达到95%以上，能够保障生活及生产经营需要。

4. 公共配套设施条件

估价对象距垫江县凤山小学约1公里、垫江县实验中学约2公里、垫江县中医院约900米，附近有社区超市、凤山菜市场、邮政储蓄银行等，公共配套设施齐全。

5. 环境条件

(1)自然环境：估价对象所在区域无重大污染源，自然环境较好，市政绿化较好。

(2)人文环境：估价对象所在区域为居住聚集区，附近有“石油春天小区”、“电力新村”等住宅小区，人文环境较好。

(3)景观：小区绿化，景观一般。

五、价值时点

根据估价目的及现场查勘日期，确定价值时点为2022年9月21日。

②测算收益期:根据土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命中的较短者确定为收益期;

③测算未来收益:根据租赁合同和租赁市场资料测算净收益,并根据净收益过去、现在、未来的变动情况判断确定未来净收益流量及其类型和对应的收益法公式,计算未来收益;

④确定报酬率:选用累加法确定,以安全利率加风险调整值作为报酬率;

⑤计算收益价值:根据收益期结束后的建筑物状况,计算收益期结束时建筑物价值的现值在价值时点的价值,再加上按收益期计算的价值后作为收益价值。

十、估价结果

我们遵循“独立、客观、公正”的原则,在对估价对象进行了实地查勘,广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上,全面分析了影响估价对象市场价值的因素,经对资料的认真分析,测算估价对象于价值时点的评估价值为:40.73万元(大写:人民币肆拾万零柒仟叁佰元整)。

1. 房地产价值 (含室内不可移动的装饰装修)

币种:人民币

相关结果		估价方法	比较法	收益法
测算结果	总价(万元)		40.42	18.85
	单价(元/m ²)		3280.00	1530.00
评估价值	总价(万元)		40.42	
	单价(元/m ²)		3280.00	

2. 室内家具、家电价值

币种:人民币

序号	名称	数量	评估价格(万元)
1	康佳液晶电视	1	0.025
2	创维CRT电视	1	0.002
3	格力壁挂空调	1	0.04
4	志高壁挂空调	2	0.04
5	美菱冰箱	1	0.012
6	洗衣机	1	0.005

序号	名称	数量	评估价格(万元)
7	樱花燃气热水器	1	0.03
8	海多油烟机	1	0.022
9	樱花燃气灶	1	0.017
10	组合沙发	1	0.002
11	茶几(120*70cm、105*53cm)	2	0.009
12	电视柜	1	0.001
13	餐桌(120*70cm含4把餐椅)	1	0.015
14	床(1.8m含床头柜2个)	1	0.025
15	床(1.5m含床头柜2个)	1	0.02
16	衣柜	2	0.03
17	搁物架	1	0.002
18	休闲椅	1	0.012
19	能达饮水机	1	0.001
	合计	22	0.31

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王启彬	5020000054	王启彬	2022年9月29日
范伟	5020180045	范伟	2022年9月29日

十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为二〇二二年九月二十一日。

十三、估价作业期

二〇二二年九月二十一日至二〇二二年九月二十九日。

重庆畅客达土地房地产估价与资产评估有限责任公司

法定代表人:

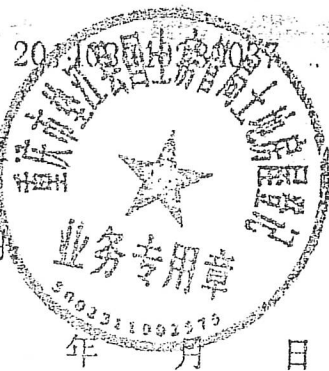
二〇二二年九月二十九日



权利人	刘正平		
证件名称及号码	身份证: 512322196707182252		
坐落	垫江县桂溪镇电力新村B组团(佳合春晓)7-3-601		
房地籍号	DJ00600700660000010800300070003		
土地使用权类型	出让	房屋结构	混合结构
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	16.33m ²	楼层	名义层 6 物理层 6
共有使用权面积		房屋建筑面积	123.23m ²
土地使用权终止日期	2052年12月23日	套内建筑面积	112.25m ²
房屋共有或共用部位及设施	外墙、楼梯间		

填证单位

登记日期



2014 8 5

填证单位:

登记日期:

年 月 日

