



请扫描上方二维码在线校验

涉执房地产处置司法估价报告

估价项目名称	重庆市万州区江南大道293号2幢2层2单元201室成套住宅房地产市场价值司法估价
估价委托人	重庆市万州区人民法院
房地产估价机构	重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司
注册房地产估价师	张 昉（注册号：5020020106） 石晓玲（注册号：5020050011）
估价报告出具日期	二〇二一年十一月二十六日
估价报告编号	重庆展华[2021]估字第0940号

致估价委托人函

重庆市万州区人民法院:

受贵院（以下简称委托人）的委托，[委托案卷号：（2021）渝 0101 执恢 7347 号]，重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司（以下简称本公司）于 2021 年 11 月 25 日派员对易飞、赵红琴所有的，坐落于重庆市万州区江南大道 293 号 2 幢 2 单元 201 室成套住宅用途的房地产进行了现场实地查勘，估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用恰当的估价方法，经实地查勘和认真分析有关资料，结合估价经验和对影响估价对象价值的各项因素进行综合分析，对委估房地产在价值时点的市场价值作出了公允反映，现将估价结果函告如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：易飞、赵红琴所有的，坐落于重庆市万州区江南大道 293 号 2 幢 2 单元 201 室（建筑面积 156.42 平方米，套内面积 144.68 平方米，共有土地使用权面积 868.40 平方米）成套住宅用途的房地产，包含建筑物所有权价值、应分摊的土地使用权价值、室内装修价值及维护房屋正常使用的设施设备价值，不含室内动产、债权债务等价值。

三、价值时点：委托人提供的（2021）渝 0101 执恢 7347 号《重庆市万州区人民法院委托书》未明确价值时点，我公司估价人员于 2021 年 11 月 25 日对估价对象进行了实地查勘，本次估价确定价值时点为完成现场查勘之日，即 2021 年 11 月 25 日。

四、价值类型：本次估价的类型类型为市场价值，即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估

价对象房地产在 2021 年 11 月 25 日的市场价值为:

建筑面积: 156.42 平方米

评估单价: 5490 元/平方米

总 价: ¥85.87 万元

大 写: 捌拾伍万捌仟柒佰元整

特别提示:

◆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。

◆根据委托人提供的(2021)渝 0101 执恢 7347 号之三《重庆市万州区人民法院执行裁定书》显示, 截止价值时点, 估价对象被人民法院查封; 人民法院未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用(包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金), 且本公司房地产估价师也无法从其他途径获取估价对象是否存在欠缴税金及相关费用情况。由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据, 故未考虑估价对象被查封以及其他优先受偿权情况对估价对象价值的影响。

◆本报告有效使用期自报告完成之日起为壹年, 即 2021 年 11 月 26 日至 2022 年 11 月 25 日有效。

◆根据委托人提供的《租房协议书》记载, 估价对象存在租赁, 承租人赵德, 租期 5 年, 从 2020 年 1 月 1 日至 2025 年 1 月 1 日止, 租金 1.8 万元/年, 5 年租金 9 万元, 承租人赵德在签字生效后已向出租人易飞一次性付清五年租金共计 9 万元整, 应委托人要求, 本次估价结果为估价对象带租约前提下市场价值, 已考虑一次性支付租金对价值的影响, 特提请报告使用者注意。

特致此函。

重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司

法定代表人:

二〇二一年十一月二十六日

张昉

目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
附 件.....	15

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、所有参加估价的注册房地产估价师以及相关评估从业人员在本次估价活动中遵守估价职业道德，在具备专业胜任能力的前提下勤勉尽责的搜集了合法、真实、准确、完整的估价所需资料，且对所搜集的估价所需资料进行了检查；

二、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

三、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制；

四、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

五、注册房地产估价师按照《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1、我们根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》复印件作为估价对象重要的权属资料，并对其权属、面积、用途进行一般性检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价对象为完全产权，且无产权纠纷。

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。

3、本次估价是以公开市场价值为基础，所以应满足公开市场价值的假设条件：

(1) 在价值时点，房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；

(2) 交易双方掌握必要的市场信息，有合理的议价时间；

(3) 委托人提供的资料真实、合法、准确、完整；

(4) 在价值时点，估价对象不存在任何产权纠纷，不受任何权利限制，可以在公开市场上合法地进行转让；

(5) 假设估价对象在价值时点及报告有效期内保持现有状态继续使用；

(6) 在报告有效期内无重大规划调整；

(7) 不考虑未来房地产市场变化风险等因素对估价对象价格的影响。

4、我们对估价对象进行现场查勘，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，我们对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注。本估价结论的提出是基于估价对象处于并保持目前正常使用状态为前提，如遇不可抗力或其他原因对估价对象造成损坏，将对估价结论产生影响，本估价结论不再适用。若有必要，应对估价对象进行重新估价。

5、本估价结论是以估价对象可享有合理分摊的公共配套设施、水、电、通讯及道路交通等使用的权益为前提。

6、根据委托人提供的《租房协议书》记载，估价对象存在租赁，承租人赵德，租期5年，从2020年1月1日至2025年1月1日止，租金1.8万元/年，5年租金9

万元，承租人赵德在签字生效后已向出租人易飞一次性付清五年租金共计 9 万元整，应委托人要求，本次估价结果为估价对象带租约前提下市场价值，已考虑一次性支付租金对价值的影响，特提请报告使用者注意。

7、本次估价对象人民法院未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金），且本公司房地产估价师也无法从其他途径获取估价对象是否存在欠缴税金及相关费用情况，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用为前提。

8、估价结果未考虑估价对象会涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费对估价结果的影响，故本次估价是假定估费、拍卖费、诉讼费、律师费从财产处置中扣除为前提。

（二）未定事项假设

本次估价未设立未定事项假设。

（三）背离事实假设

由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故未考虑估价对象被查封以及其他优先受偿权情况对估价对象价值的影响。

（四）不相一致假设

本次估价未设立不相一致假设。

（五）依据不足假设

估价委托人提供的权属资料未记载估价对象房屋的建成年份，经领勘人介绍及估价人员实地调查，房屋建成年份约为 2004 年，本次估价房屋建成年份确定为 2004 年，若与相关部门登记不一致，我公司保留修正权。

如果以上假设条件和前提发生变化，则估价结论应作相应调整。

二、本报告使用的限制条件

1、根据委托人提供的（2021）渝 0101 执恢 7347 号之三《重庆市万州区人民法院执行裁定书》显示，截止价值时点，估价对象被人民法院查封，由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故未考虑原有的担保物权和其他优

先受偿权情况对估价对象价值的影响。

2、本次估价对象人民法院未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金），且本公司房地产估价师也无法从其他途径获取估价对象是否存在欠缴税金及相关费用情况，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用为前提，但提请报告使用人关注，上述费用若有拖欠在估价对象拍卖后仍需缴纳。

3、本次估价对象的坐落、权利人、权证号、房屋用途、结构、建筑面积、套内面积、土地使用权类型等信息以委托人提供的《重庆市房地产权证》为依据。

4、估价结果包含建筑物所有权价值、应分摊的土地使用权价值及维护房屋正常使用的设施设备价值，不含室内动产、债权债务、特许经营权等价值。

5、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。

6、本估价报告所依据的有关估价对象资料由委托人提供，委托人应如实向估价机构提供房地产司法估价所必需的情况和资料，并对所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责因所提供情况和资料有误造成估价结论错误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

7、本报告必须完整使用方可有效，对仅使用报告中部分内容所导致的损失，机构和人员不承担相应的责任。

8、本报告有效使用期自报告完成之日起为壹年，即 2021 年 11 月 26 日至 2022 年 11 月 25 日有效。在评估报告使用期限或者评估结果有效期限内，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。

9、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。

10、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

三、特别事项说明

1、委托人未明确估价对象交易税费负担方式，本次估价按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

2、本报告估价结果是指估价对象在价值时点状况下的评估价值，随着房地产市场状况及时间变化，将会对其价值产生一定影响，报告使用人应合理使用市场价值，综合考虑各种风险因素。

3、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

4、报告分为《房地产估价报告》和《房地产估价技术报告》两部分，《房地产估价报告》仅供委托人用于报告列明的估价目的，未经我公司书面同意，不得将其用于除此之外的其他经济活动。《房地产估价技术报告》用于估价机构主管部门、协会备案和检查。

估价结果报告

一、估价委托人

- 1、名称：重庆市万州区人民法院
- 2、承办法官：黄睿

二、房地产估价机构

- 1、名称：重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司
- 2、地址：重庆市渝北区龙溪街道新溉大道101号中渝·香奈公馆7幢9-办公2
- 3、法定代表人：张昉
- 4、估价资质等级：房地产二级
- 5、估价资格证书：渝房评备字（2020）2-006号
- 6、营业执照：统一社会信用代码 915001036733938730

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）估价对象范围

本次估价对象属易飞、赵红琴所有，位于重庆市万州区江南大道293号2幢2单元201室成套住宅房地产，建筑面积156.42平方米，套内面积144.68平方米，土地共有使用权面积868.40平方米。

估价结果包含建筑物所有权价值，应分摊的土地使用权价值、室内装修价值及维护房屋正常使用的设施设备价值，不含室内动产、债权债务等价值。

（二）估价对象区位状况

1、位置条件

估价对象位于重庆市万州区江南大道293号2幢2单元201室，所在楼幢共6

层，估价对象位于物理层第2层，名义层2层。估价对象距区级商业中心——万州区高笋塘商业中心约7.8公里，距万州区人民政府约1.0公里，近临城市今典，土地级别为万州区住宅4级，位置条件较好。

2、交通状况

估价对象邻主干道——江南大道（双向四车道），有限速等交通管制，近临宁波小学公交车站，有万州18路、万州19路、万州27路、万州28路、万州37路、万州39路、万州55路，江南新区区域公交等路公交车线路经过该区域，交通条件较好。

3、公共设施

（1）基础设施

估价对象位于重庆市万州区江南大道293号2幢2单元201室，属建成区，该区域内通上水、通下水、通路、通电、通燃气、通讯等，基础设施完善，保证率较高。

（2）公共配套设施

估价对象周边500米范围内有邮储银行、农业银行、重庆农村商业银行等银行网点，有宁波小学、江南中学、幼儿园等教育设施，有人头石农贸市场、鑫鑫超市等生活设施，生活配套设施完善，其所在区域水、电、气、通讯等市政基础设施齐全。

4、繁华程度

估价对象位于重庆市万州区江南大道293号2幢2单元201室，附近佳信金街、富豪大酒楼、三峡妇女儿童医院、源熙生活超市、旺福万家超市，美容美发及大中型餐饮店等商业网点，人流量、车流量一般，商业繁华程度一般。

5、环境条件

估价对象所在区域属城镇混合住宅区，周边有壹品江南、佳信金街、城市今典、人头石移民还房等住宅小区，所在区域绿化率较好，噪音一般，无污染性的工业厂房，空气质量一般，区域主要以常住人口为主，治安状况较好，自然及人文环境条件一般。

（三）估价对象实物状况

1、土地状况

地址：重庆市万州区江南大道293号2幢2单元201室

土地使用权人：易飞、赵红琴

土地用途：城镇住宅用地

土地级别：重庆市万州区住宅4级

土地使用权类型：出让

终止日期：2055年09月11日

土地使用权面积：无记载

土地共有使用权面积：868.40平方米

土地形状：规则多边形

四至：东邻小区道路、南邻1幢、西邻公路（江南大道）、北邻小区道路

地形地势地质：地形较平整，地质条件较好。

开发程度：地块内上水、下水、电、燃气、通讯、道路等基础设施齐全，为“六通一平”的熟地。

2、建筑物状况

坐落：重庆市万州区江南大道293号2幢2单元201室

房屋用途：成套住宅

实际用途：住宅用房

建筑面积：156.42平方米

套内面积：144.68平方米

建筑物结构：钢筋混凝土结构

建成时间：约2004年

总楼层：6层

所在楼层：物理层2、名义层2

层高：约3米

成新率：约72%

户型：四室两厅两卫一厨

电梯情况：无电梯

物业管理：有物业管理

装修情况：客厅楼地面铺地砖，卧室楼地面铺木地板；客厅内墙面贴墙纸、天棚吊顶，卧室内墙面及天棚刷乳胶漆；厨房及卫生间楼地面铺防滑地砖，内墙面贴墙砖至顶，顶棚吊顶；入户门为防盗门，其余门为套装门；铝合金窗。

3、使用情况

租赁（承租人赵德，租期5年，从2020年1月1日起至2025年1月1日止，租金1.8万元/年，5年租金9万元，合同签字生效后已一次性付清）。

4、设施设备情况

水、电、气、讯、闭路、宽带等设施齐全。

5、维护及保养状况

维护及保养状况较好。

(四) 估价对象权益状况

1、房地产权属登记状况

根据委托人提供的 301 房地证 2015 字第 08039 号《重庆市房地产权证》记载：权利人为易飞、赵红琴，坐落千万州区江南大道 293 号 2 幢 2 单元 201 室，土地使用权类型为出让，土地用途为城镇住宅用地，土地共有使用权面积 868.40 平方米，土地使用权终止日期 2055 年 09 月 11 日；房屋结构钢筋混凝土结构，房屋用途成套住宅，楼层物理层 2，名义层 2，房屋建筑面积 156.42 平方米，套内面积 144.68 平方米。发证机关重庆市万州区人民政府，登记日期 2015 年 4 月 14 日。

2、他项权利状况

根据委托人提供的 (2021) 渝 0101 执恢 7347 号之三《重庆市万州区人民法院执行裁定书》复印件、渝 (2019) 万州区不动产证明第 000108721 号《不动产登记证明》、《租房协议书》复印件显示，截止价值时点，估价对象有查封、有抵押、有租赁情况。

五、价值时点

2021 年 11 月 25 日。

委托人提供的《重庆市万州区人民法院委托书》(2021) 渝 0101 执恢 7347 号未明确价值时点，我公司估价人员于 2021 年 11 月 25 日对估价对象进行了实地查勘，本次估价确定价值时点为完成现场查勘之日，即 2021 年 11 月 25 日。

六、价值类型

根据本次估价目的，本次估价采用市场价值标准。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的，具体遵循了如下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

该原则要求房地产估价应站在中立的立场上实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值。

2、合法原则

该原则要求房地产估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值，包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

3、价值时点原则

该原则要求房地产估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定日期的价值。

4、替代原则

该原则要求房地产估价结果应与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。

5、最高最佳利用原则

该原则要求房地产估价结果应是在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等状况下的价值。

八、估价依据

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 6、《重庆市城镇房地产交易管理条例》；
- 7、《中华人民共和国拍卖法》；

- 8、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》;
- 9、《最高人民法院办公厅、中国资产评估协会等关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》;
- 10、《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》;
- 11、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》;
- 12、《重庆市万州区人民政府办公室关于公布万州区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》。

(二) 技术规范依据

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》;
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014 《城镇土地估价规程》;
- 3、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013 《房地产估价基本术语标准》;
- 4、《关于印发〈涉抗房地产处置司法评估指导意见(试行)〉的通知》;
- 5、本公司制定的房地产、土地估价操作规范。

(三) 估价委托人提供的资料

- 1、(2021)渝0101执恢7347号《重庆市万州区人民法院委托书》;
- 2、(2021)渝0101执恢7347号之三《重庆市万州区人民法院执行裁定书》复印件;
- 3、301房地证2015字第08039号《重庆市房地产权证》复印件;
- 4、渝(2019)万州区不动产证明第000108721号《不动产登记证明》复印件;
- 5、《租房协议书》复印件;
- 6、《收据》复印件。

(四) 估价机构掌握的资料

- 1、重庆市近几年统计年鉴;
- 2、本估价机构掌握的技术指标、相关参数、市场信息等资料。

(五) 估价人员实地调查资料

- 1、估价对象现场实地查勘记录;

- 2、估价对象现状及周边环境照片；
- 3、估价对象所在区域类似房地产询价资料；
- 4、估价对象所在区域经济发展状况、内外交通条件、投资环境及水、电、气、通讯等基础设施状况的调查资料。

九、估价方法

（一）估价方法选取

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），房地产估价常用方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应根据估价目的结合估价对象的具体特性、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性，综合考虑选择适当的估价方法。以下为各估价方法的定义：

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

上述方法中比较法是同类房地产市场交易活跃，可比实例较多时宜采用的一种估价方法；收益法是针对收益性物业（如商业用房）进行估价时宜采用的一种估价方法；假设开发法是对具有投资开发或再开发潜力的房地产（如土地、在建工程等）比较适宜的一种方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法估价的情况下，可以将成本法作为主要的估价方法。

本次估价对象证载用途为成套住宅，根据《房地产估价规范》，我们对估价对象选用比较法进行测算，其主要理由为：

估价对象证载用途为成套住宅，通过对估价对象现场实地查勘和收集分析与估价对象相关的估价资料，并对所在区域房地产市场进行调查发现，估价对象所在区域内市场交易活跃，在价值时点的近期有较多与估价对象类似房地产的成交案例，可以通过对类似房地产成交案例的分析比较，估算出估价对象的客观合理价格。

综上所述，根据估价对象的特点和估价目的，遵循房地产价格估价的原则，确定本次估价采取比较法进行测算估价对象的价格。

（二）估价方法计算公式

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值的方法，其计算公式为：

比较价值 = 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

（三）不选用其他方法进行测算，其主要理由为：

（1）根据估价人员收集的类似房地产市场租金，该租金水平不能客观量化房地产市场价值，故未选用收益法进行估价测算。

（2）估价对象为已建成在用房地产，其客观成本资料难以取得，又由于成本法是一种积算价格，其局限性导致不能充分的反映估价对象的市场价值，故不宜采用成本法进行估价。

（3）具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法，由于估价对象作为已建好并正常使用的房地产，不具有投资开发价值或再开发潜力，故不宜采用假设开发法进行估价。

十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象房地产在

2021年11月25日的市场价值为:



建筑面积: 156.42平方米

评估单价: 5490元/平方米。

总 价: ¥85.87万元。

大 写: 捌拾伍万捌仟柒佰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张 昉	5020020106		2021年11月26日
石晓玲	5020050011		2021年11月26日

十二、实地查勘期

二〇二一年十一月二十五日。

十三、估价作业期

二〇二一年十一月二十五日至二〇二一年十一月二十六日。

重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司

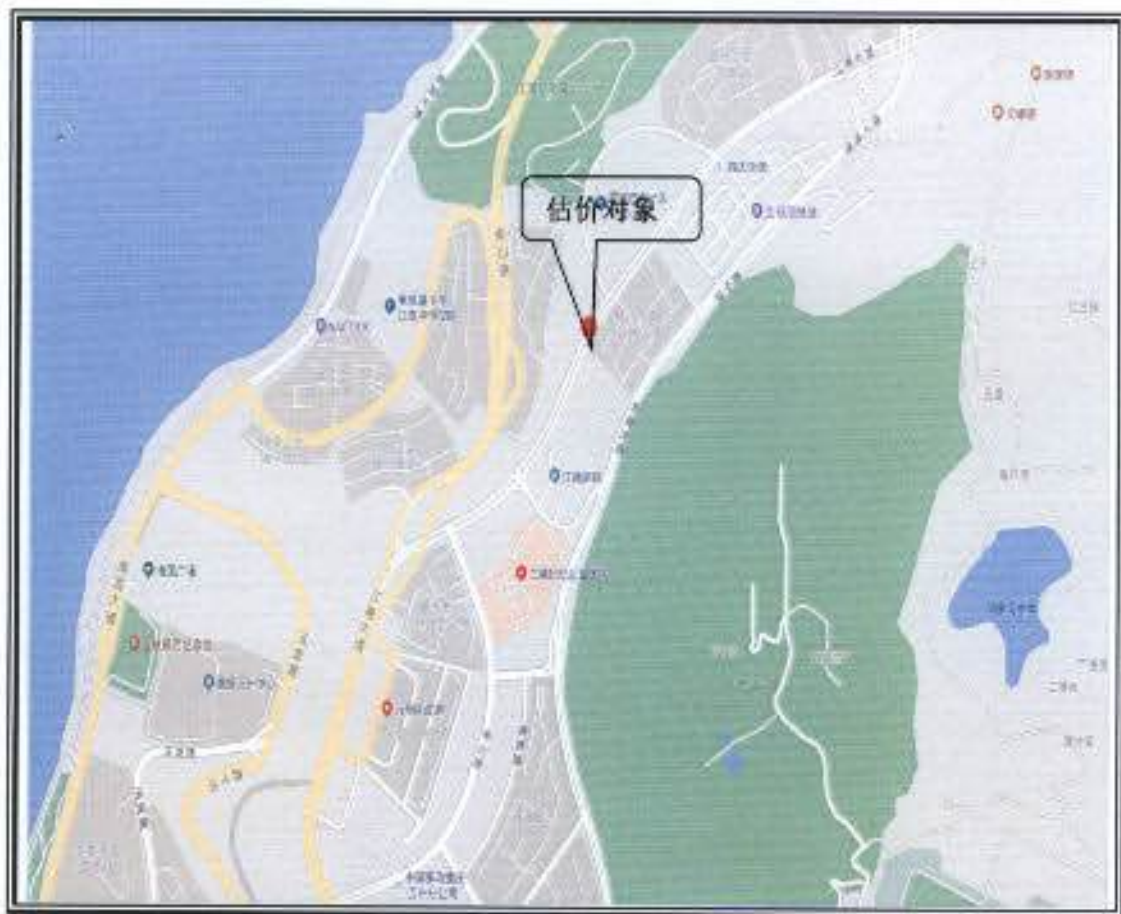
二〇二一年十一月二十六日

附 件

- 1、估价对象位置标图；
- 2、估价对象现状照片；
- 3、重庆市万州区人民法院《委托书》复印件；
- 4、重庆市万州区人民法院《执行裁定书》复印件；
- 5、《租房协议书》复印件；
- 6、《收据》复印件；
- 7、估价对象产权证明复印件；
- 8、估价机构营业执照复印件；
- 9、估价机构资质证书复印件。

重庆市万州区江南大道 293 号 2 幢 2 单元 201 室

估价对象区域位置标图










制作单位：重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司

制作时间：二〇二一年十一月二十六日

重庆市万州区江南大道 293 号 2 幢 2 单元 201 室

估价对象现状照片

估价对象入户门		估价对象客厅	
估价对象卧室		估价对象卧室	
估价对象厨房		估价对象卫生间	
估价对象单元入口		估价对象外观	

重庆市万州区人民法院

委托书

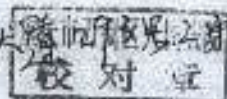
(2021)渝0101执恢7347号

重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司：

我院在执行重庆市泰都铭阳典当有限公司与赵红琴,易飞3269一案中,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：

万州江南新区江南大道东段1号2-1号。



2021年11月17日

承办人：柳大川 联系电话：



本院地址：

[Faint, illegible text, likely bleed-through from the reverse side of the page]

[Faint, illegible text]

[Faint, illegible text]

重庆市万州区人民法院 司法评估移交登记表

(2021)渝0101执恢7347号(原案号2020渝0101执4699号)

案号	(2021)渝0101执恢7347号(原案号2020渝0101执4699号)		案由	民间借贷纠纷	
承办部门	执行局	承办人	黄琳	联系电话	87666195、87502826
当事人及联系人	申请执行人：重庆市泰都铭阳典当有限公司，电话 15084320589 157 3085 6845				
案情介绍	本案在执行中，被执行人未申报财产、未履行生效法律文书确定的义务，需拍卖被执行人名下房产。				
评估目的及范围	拍卖、变卖被执行人易飞、赵红琴所有的位于万州区江南大道293号2幢1单元2-1号房屋(301房地证2015字第08039号)。				
评估基准日		评估工作时限			
标的物权属状况	登记在赵红琴、易飞名下		标的物实物状况	有租赁	
标的物权利瑕疵	抵押于重庆市泰都铭阳典当有限公司		优先购买权人情况	有	
提供材料	拍卖裁定书一份、会议纪要				
承办人意见	司法评估 黄琳 21.11.8		合议庭意见	司法评估 黄琳 2021.11.8	
部门领导审核意见					
评估拍卖团队意见					

接收日期:

重庆市万州区人民法院

执行裁定书

(2020)渝 0101 执 4699 号之三

申请执行人：重庆市泰都铭阳典当有限公司，住所地重庆市荣昌区昌州街道嘉吉普瑞纳大道 120 号附 3 号，统一社会信用代码 91500226578975592B。

法定代表人：蒋开兰，董事长。

被执行人：易飞，男，汉族，1981 年 5 月 1 日出生，住重庆市万州区江南大道 293 号 2 幢 1 单元 2-1，公民身份号码 500101198105016575。

被执行人：赵红琴，女，汉族，1982 年 4 月 26 日出生，住重庆市万州区江南大道 293 号 2 幢 1 单元 2-1，公民身份号码 420802198204260340。

本院依据已经发生法律效力（2020）渝 0101 民初 83 号民事判决，向被执行人发出执行通知，但被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务。因被执行人易飞、赵红琴涉及多起执行案件，为便于执行，本院决定合并执行。本院于 2019 年 10 月 8 日以（2019）渝 0101 执保 692 号执行裁定对被执行人

易飞、赵红琴所有的位于重庆市万州区江南大道293号2幢2层2单元201室房屋进行了查封。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条规定，裁定如下：

拍卖、变卖被执行人易飞、赵红琴所有的位于重庆市万州区江南大道293号2幢2层2单元201室房屋(301房地证2015字第08039号)。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长	黄 睿
审 判 员	张文勇
审 判 员	孙家杰

本件与原本核对无异

二〇一〇年三月三日



法官助理	田建宝
书 记 员	厉银平

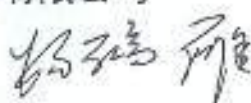
情况说明

重庆市泰都铭阳典当有限公司与易飞、赵红琴典当纠纷一案，目前重庆市万州区人民法院正在强制执行。由于需要对易飞、赵红琴名下的房屋(位于重庆市万州区江南大道293号2幢2层2单元201室)进行评估拍卖，在房屋评估机构的选择上，重庆市泰都铭阳典当有限公司认可赵红琴选定的评估机构，对此无异议，在此特别说明。

说明人：重庆市泰都铭阳典当有限公司

特别授权代理人：

2021年11月10日



301 房地证 2016 字第 08039 号

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



权利人	易飞, 赵红琴		
证件名称及号码	身份证: 500101198105016575, 身份证: 420802198204260340		
坐落	万州区江南大道293号2幢2层2单元201室		
房地籍号	WZ02600201170000030100200020003		
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 2 实际层 2
共有使用权面积	868.4m ²	房屋建筑面积	156.42m ²
土地使用权终止日期	2055年09月11日	套内建筑面积	144.68m ²
房屋共有或共用部位及设施	外墙、楼梯间		

201504130310243

填证单位:

登记日期:

2015 年 4 月 14 日



填证单位:

登记日期:

年 月 日

记 事

此房屋原属重庆市万州江南新区党政办公室集资建房，后经分户变
更而来。

2006.01.12-2016.01.11在建行万州分行按揭贷款8万元。

陈联吉抵押 共 25万 2015.13 - 2015.5.27

邮政储蓄行 抵押 共 50万 2015.12.24

宗地图

单位: m.m²

地籍号: WZ0260020117000

权利人: 易飞, 赵红琴 等户

共有使用权面积: 868.4平方米



宗地面积: 12265.0平方米

苏州市土地勘测队

图号: 23号 专用章

绘图日期:

审核日期: 2015年9月29日

1:1000

绘图员: 于可

审核员: 吴宇

附 图

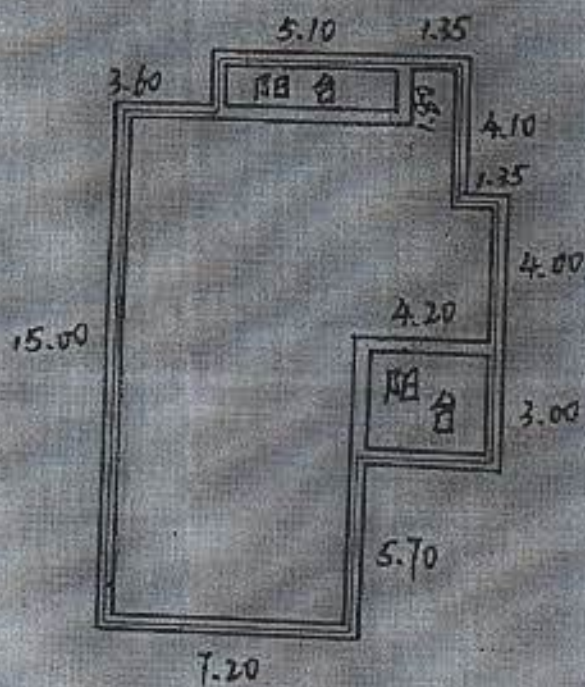
B-2-201



总建 156.42 M^2

含共用分摊面积

11.74 M^2



比例: 1:300

单位: M

不动产登记证明

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。



登
2019年

中华人民共和国自然资源部监制

编号NQ 50003923191

渝(2019)万州区 不动产证明第 00010872 号

证明权利或事项	土地房屋抵押权(地房)
权利人(申请人)	重庆市秦都铭阳典当有限公司
义务人	易飞, 赵红琴
坐落	万州区江南大道293号2幢2层2单元201室
不动产单元号	500101 026004 GB00022 F00110015
其他	不动产权证书号: 301房地证 2015字第08039号 抵押面积: 156.42平方米 被担保主债权数额: 400000元 担保范围: 详见合同
附记	业务编号: 201901280310400

租房协议

一、房屋位于重庆市万州区江南大道293号（青树苑）2幢2单元201，面积156平米。

二、租期：暂定5年，从2020年1月1日起，至2025年1月1日止。

三、租金：每年1.8万元，5年租金9万元，大写玖万元整。乙方在签约时向甲方一次性交清。

四、其他费用：水费、天然气费以表记数，签约之前由甲方交清，之后（水、电气）费用及有线电视费、物业管理费等从签约之日起由乙方负担，按时付清。

五、要求：租住期间，室内原由设备、物品不得拆改损坏，否则照价赔偿。租赁双方诚信，甲方向乙方收取租房押金2万元（贰万元整）。

六、租住期间乙方不得将房屋擅自转租，转让或转借他人使用。乙方要遵纪守法，不准出现跳舞、打麻将、赌博色情服务及非法活动，否则房主有权随时收房。

七、乙方搬走时，要通知甲方验收原房屋设施，自觉结清水、电、天然气、物业管理等费用，做好交接后甲方将押金如数退还给乙方。

八、租期内，双方不准违约，如一方违约按一倍租金赔偿另一方。如若期满后提出续租，双方重新签续租合同。

九、本协议一式两份，甲乙双方各持一份。

十、本协议双方签字后生效。



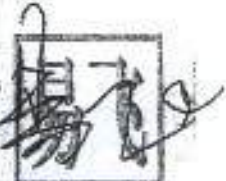
2019年12月2



收 条

今收到赵德住房租金现金90000元（玖万元整）。

收款人：



2019年12月25日