

房地产司法鉴定估价报告

报告编号：重立信房评报（2019）鉴字第 082 号

估价项目：位于重庆市九龙坡区杨家坪天兴路 2 号 9 栋 1-1#

的住宅房地产市场价值估价

估价委托人：重庆市大足区人民法院

房地产估价机构：重庆立信资产评估土地房地产估价有限公司

司法鉴定人：肖其全（执业证号：5001040721）

周 文（执业证号：5011113061）

估价报告出具日期：二〇一九年三月二十日



目 录

致估价委托人函.....	2
估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	14
十一、估价人员.....	14
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业日期.....	15
十四、估价报告应用的有效期.....	15
十五、说明事项.....	15
附件.....	16



致估价委托人函

重庆市大足区人民法院：

受贵院的委托，我公司根据国家有关房地产价格估价的规定，本着独立、公正、客观、合法的原则，按照科学的方法，对估价对象房地产市场价值进行司法评估，按照中华人民共和国建设部发布的《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》的要求，致函如下：

估价对象：赵齐玲所有的位于九龙坡区杨家坪天兴路2号9栋1-1#的住宅房地产，建筑面积129.29平方米，套内建筑面积105.64平方米，及应分摊的国有土地使用权面积。

● 估价目的：为估价委托人受理的“袁跃伟申请执行被执行人赵庆玖借款合同纠纷”一案〔（2018）渝足法委评字第352号〕，提供涉案房地产在价值时点的市场价值参考。

价值时点：二〇一九年三月七日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，估价对象在价值时点的市场价值如下：



估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	估价方法及结果	测算结果	估价结果
		比较法	
房地产价值	总价(万元)	136.53	136.53
	建筑面积单价(元/m ²)	10560	10560
	套内面积单价(元/m ²)	12924	12924
汇总评估价值	总值(万元)	136.53	136.53

估价对象市场价值为：¥136.53万元，大写人民币金额：壹佰叁拾陆万伍仟叁佰元整。

本估价结果包含估价对象不可移动的装饰装修价值，但未包含室内可移动部分的价值，请报告使用者予以关注。

特别提示：本次估价结果系在满足本报告所列的全部假设和估价师声明的条件下做出的，请报告使用者使用本报告前，认真阅读本报告的“估价师声明”和“估价的假设和限制条件”。

重庆立信资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：周文

二〇一九年三月二十日



估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在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。

二、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与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。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)进行估价工作，撰写本估价报告。

五、我们于二〇一九年三月七日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，并对勘察对象的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的实地勘察仅限于其外观和使用状况，对其建筑结构及质量部分未作鉴定。

六、我们所提供的估价服务是依据专业估价标准来进行的，本报告是对估价对象的标的物及其相关权益在特定条件下的市场价值提出的专业意见，请仔细阅读本报告书以及有关附件。

七、估价委托人提供的所有资料，我们仅作一般核对，不负责鉴定其资料的真实性和合法性。

八、本估价报告的估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

九、本报告的其他责任及免责条款从属于国家及重庆市评估行业行规。

十、本报告的解释权属于本估价机构。



估价的假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

一、估价假设条件

1、一般假设

①本次估价根据估价委托人提供的资料，及估价人员到九龙坡区不动产登记中心查询相关资料确认估价对象的权属、面积、用途等。我们假设估价委托人提供的资料是合法、真实、准确的。

②本次估价对房屋安全、质量缺陷、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了重大关注；根据估价对象的现状和查阅相关资料，我们仅作出估价对象房屋安全和不存在噪声、水文、空气等环境污染的常规判断。查勘时仅对房屋进行了一般性的察看，并未进行结构测试，因此估价人员对建筑物质量缺陷不能确定，本次估价假设估价对象工程质量合格，能正常安全持续使用。

③本报告出具的估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇到自然力和其他不可抗力可能对委估房地产价格造成的影响。

④本报告的估价结果假设在公开市场条件下形成的价值或价格。交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性的交易市场。本次估价未考虑特殊交易方式对估价结论的影响。

⑤假设估价对象为合法使用和按估价设定用途继续使用。而且假设估价对象所涉及房地产在估价目的经济行为实现后，仍按照预定之开发经营计划、开发经营方式、开发经营规模持续开发或经营，与估价对象经营有关的国家产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定。



2、未定事项假设

本次估价不存在未定事项的假设。

3、背离事实假设

本次估价不存在背离事实的假设。

4、不相一致假设

本次估价不存在不相一致的假设。

5、依据不足假设

经估价人员实地调查，估价对象房屋建成年代约为 2003 年，本次估价房屋建成年代以实际调查为准。

二、报告使用限制条件如下：

1、由于估价委托人未提供《房地产权证》原件，估价人员仅收取九龙坡区不动产登记中心相关资料复印件。估价人员仅对其进行了必要的关注和进行了一般的查验，未向有关政府部门核实，委估房地产权的合法性和完整性由估价委托人自行负责。本估价结论是建立在估价委托人提供资料完整、属实，房地产权利人对委估房地产拥有合法产权的基础之上。

2、本次估价结果已包含估价对象装饰装修价值，但未包含室内可移动部分的价值，请报告使用者予以关注。

3、本估价报告的估价结果仅为估价委托人在本估价目的服务，不得做其他用途。

4、本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

5、估价报告应用的有效期自完成并提交估价报告日起原则上规定为一年，当市场变化较大时，报告的有效期不超过半年。

重庆立信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一九年三月二十日





估价结果报告

重立信房评报(2019)鉴字第082号

一、估价委托人

委托人:重庆市大足区人民法院

联系人:毕在强

联系电话:64386582

二、房地产估价机构

机构名称:重庆立信资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人:周文

机构住所:重庆市渝中区上清寺美专校街66号鑫隆达大厦A座11-1

统一社会信用代码:91500103795852556L

首次获准登记日期:2010年02月26日

业务范围:资产评估(综合B级)司法鉴定、土地评估(全国范围内执业)司法鉴定、房地产评估(二级)司法鉴定

颁证机关:重庆市司法局

有效期限:2015年01月26日至2020年01月25日

颁证日期:2017年08月10日

三、估价目的

为估价委托人受理的“袁跃伟申请执行被执行人赵庆玖借款合同纠纷”一案[(2018)渝足法委评字第352号],提供涉案房地产在价值时点的市场价值参考。



四、估价对象

根据估价委托人提供的有关基础资料和数据，并进行了初步的核对，估价范围为：赵齐玲所有的位于九龙坡区杨家坪天兴路2号9栋1-1#的住宅房地产，建筑面积129.29平方米，套内建筑面积105.64平方米，及应分摊的土地使用权面积。

(一) 实体状况

1、建筑物状况

估价对象位于九龙坡区杨家坪天兴路2号9栋1-1#，房屋建筑面积129.29平方米，套内建筑面积105.64平方米。房屋用途为住宅；建成年代为2003年，钢混结构。物业名称：晋愉上江城；物业类型：小区住宅，设施设备：有2部电梯；物业管理：专业物管；所在建筑物共27层，估价对象位于名义层第1层、物理层第2层，层高约3米，一层4户。户型现为三室两厅一厨两卫错层户型。建筑物外墙贴墙砖，估价对象入户门为防盗门，安装塑钢窗；客厅地面铺设地砖、墙面刷漆、天棚装饰吊顶、室内地面铺木地板、墙面刷漆；厨、卫地面铺地砖、内墙贴面砖至顶、扣板吊顶，朝向：朝东；景观：可看中庭。估价对象现空置。

水、电、气、通讯等基础设施完好、齐备，经现场勘查未发现明显变形、渗漏现象，维护保养一般，工程质量合格。

2、土地状况

估价对象土地使用权类型为出让，土地用途未记载，共有土地使用权面积未记载，分摊土地使用权面积为5.77平方米；土地使用权终止日期为未记载。宗地四至：东临直港大道、南、西均其他建筑物、北临天兴路。土地开发程度为红线外“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯），红线内“六通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通气、通



讯及场地平整)，估价对象所在土地级别为主城区住宅2级。估价对象所属宗地呈较规则多边形，地势基本平坦，无不良地质构造，无特殊限制利用条件。

（二）权属状况

估价对象位于九龙坡区杨家坪天兴路2号9栋1-1#，据估价委托人提供资料及估价人员到九龙坡区不动产登记中心相关资料显示，估价对象已取得《房地产权证》具体信息不详。

（三）区位状况

1、九龙坡区域概况

九龙坡区是重庆市主城区之一，位于市区西南部，东接渝中区，南靠大渡口区，西邻江津市、璧山县，北与沙坪坝区接壤，区位优势十分明显，公路路网四通八达，交通十分便捷，有鹅公岩、李家沱、马桑溪三座长江大桥连接两岸；成渝、上界、渝长及环城高速公路横贯境内；从解放碑到大渡口的高架轻轨横穿区内，新建了大件路、杨家坪环道、华龙大道等城市道路，改建了白彭高等级公路和金马路、白走路、含金路等一批乡镇主干公路，初步形成以高速公路和华福路为骨架的“一井、一环、八通”的公路路网结构，渝黔、襄渝、成渝三条干线铁路越过境内，有重庆东站、南站、西站、三大货运车站。国内主要金融机构均在九龙坡区设立了机构具有良好的金融保险服务环境；区内已有国内外知名商家沃尔玛连锁、富安、新世纪、立丹百货、国美电器等入驻，有规模、上档次的星级酒店多家，直港大道成为全市餐饮娱乐的亮点；区内有重庆工学院、四川美术学院等高校及全国、重庆市重点中小学数十所，有坐落在高新区九龙园区的重庆国际学校。

2、估价对象区位因素



(1) 位置条件

估价对象位于九龙坡区杨家坪天兴路2号9栋1-1#,属晋愉上江城小区,临天兴路,距区域较繁华地段约2公里,位置条件较好。

(2) 交通条件

估价对象所在区域内道路路网较通达,路面较宽阔。距“上江城”公交车站约50米,有204、469、820等多路公交车经过并停靠,公共交通便利度较好。

(3) 基础设施及公共设施

估价对象位于九龙坡区杨家坪天兴路2号9栋1-1#,附近有天合家园、佳锦园、金江明珠、重庆天宝实验学校、重客隆超市、珠江医院、恒丰银行、华夏银行ATM、浦发银行ATM等,配套设施较齐全。

(4) 繁华程度

估价对象位于九龙坡区杨家坪天兴路2号9栋1-1#,区域车流量较大,人流量一般,区域繁华程度较好。

(5) 宜居条件

区域内生活及商业配套设施较齐全,交通便利度较好,生活休闲氛围较好,较适宜居住。

五、价值时点

二〇一九年三月七日为价值时点,亦是实地查勘之日。

六、价值类型

根据估价目的,本次估价结果的价值内涵为估价对象的市场价值。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。



七、估价原则

在本次估价中，估价机构严格遵守国家法律、法规和政策规定，遵循下列原则：

（一）遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

（二）遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

（三）遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

（四）遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内；

（五）遵循最高最佳利用原则，评估价值应在估价对象最高最佳利用条件状况下的价值或价格；

估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

本次估价对象已作为住宅使用，我们在调查及分析其利用现状的基础上，认为估价对象维持现状、继续利用最为合理，并选择维持现状前提进行估价。

八、估价依据

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；



- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》（中华人民共和国住建部）；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》；
- 6、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》（国家质量监督检验检疫总局、中华人民共和国住建部）；
- 7、《重庆市主城区及江津区双福街道珞璜镇土地级别册（2012年版）》；
- 8、国家及地方有关房地产估价的其它法律法规资料。

（二）产权依据

估价委托人提供的九龙坡区不动产登记中心相关资料。

（三）取价依据

- 1、估价人员现场查勘获取的资料；
- 2、估价人员搜集的价值时点及近期房地产相关资料。

九、估价方法

（一）估价思路与估价方法的选用

估价人员在认真分析所掌握的资料并对项目用地及临近类似房地产进行实地勘察、调查后，根据估价对象特点，遵照国家有关法律法规、估价技术标准，经过反复研究，决定选用比较法，作为本次估价所采用的基本方法。

方法的选择理由如下：本次估价对象证载房屋用途为住宅，近期内周围及区域类似物业成交案例较多，易于搜集可供选择比较案例的信息，因此宜选用比较法进行估价。

由于估价对象证载用途为住宅，具有一定的收益性，但单位租金的收



入受同类房地产的房屋面积、户型、装修情况、配套设施情况等因素影响较大，单位租金收入不宜量化，不能客观地反应区域同类房地产价值，故未选用收益法。

估价对象可假设为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。本次估价对象不能假设为独立的开发建设项目进行重新开发建设的且同类房地产有交易案例，可选用市场法，故本次估价未选用成本法。

由于估价对象为现房而不具有开发或再开发潜力，所以不适合选用假设开发法。

（二）估价方法概述

●比较法原理：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，根据其间的差异对比实例成交价格进行处理后得到的估价对象的价值或价格的方法。

计算公式：估价对象比准价格=可比案例房地产价格×交易情况修正系数×市场状况调整×房地产状况调整

估价公式的选择： $V=A \times J \times t \times q$

式中：V——评估价格

A——可比实例价格

J——交易情况修正系数

t——市场状况调整系数

q——房地产状况调整系数



十、估价结果

本次估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，估价对象在价值时点的市场价值如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	估价方法及其结果	测算结果	估价结果
		比较法	
房地产价值	总价(万元)	136.53	136.53
	建筑面积单价(元/m ²)	10560	10560
	套内面积单价(元/m ²)	12924	12924
汇总评估价值	总值(万元)	136.53	

估价对象市场价值为：¥136.53万元，大写人民币金额：壹佰叁拾陆万伍仟叁佰元整。

本估价结果包含估价对象不可移动的装饰装修价值，但不包含室内可移动部分的价值，请报告使用者予以关注。

十一、估价人员

参加本次估价的估价人员主要有：

姓名	资格：司法鉴定人员	签名	签名日期
肖其全	执业证号：5001040721		2019.3.20
周文	执业证号：5011113061		2019.3.20
唐亚琴	助理人员		2019.3.20



十二、实地查勘期

我公司估价人员于二〇一九年三月七日完成实地查勘并拍摄了估价对象外部状况和周围环境状况的照片等影像资料。

十三、估价作业日期

二〇一八年十一月十六日至二〇一九年三月二十日

十四、估价报告应用的有效期

根据国家有关法律法规的规定，本报告有效使用期为壹年，自二〇一九年三月二十日起至二〇二〇年三月十九日止。随着时间推移，房地产市场状况和物业自身情况发生变化，估价对象的市场价格将发生相应变化，估价结果也需相应调整。

十五、说明事项

(一) 根据重庆市大足区人民法院《司法评估委托书》[(2018)渝足法委评字第 352 号]的委托，我公司估价人员对位于九龙坡区杨家坪天兴路 2 号 9 栋 1-1# 的住宅房地产的市场价值进行评估。我公司估价人员于二〇一九年三月七日会同申请人及案件承办人对估价对象现场进行了实地勘查。

(二) 本报告仅限为估价委托人受理的“袁跃伟申请执行被执行人赵庆玖借款合同纠纷”一案[(2018)渝足法委评字第 352 号]，提供涉案房地产在价值时点的市场价值参考，用于其他用途无效。

(三) 本报告复印无效。
重庆立信资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人

中国·重庆

司法鉴定专用章

周文

二〇一九年三月二十日



附件:

- 1、重庆市大足区人民法院《司法评估委托书》[(2018)渝足法委评字第352号]复印件;
- 2、九龙坡区不动产登记中心相关资料复印件;
- 3、估价对象在价值时点的现状照片;
- 4、估价对象位置示意图;
- 5、司法鉴定机构资格证书复印件;
- 6、估价人员资格证书复印件。

重庆市大足区人民法院 司法评估委托书

(2018)渝足法委评字第352号

重庆立信资产评估土地房地产估价有限公司：

我院受理申请人袁跃伟申请执行被执行人赵庆玖借款合同纠纷一案，根据《民事诉讼法》等规定，委托你公司对赵齐玲（房屋所有人，赵庆玖妻子，案外人）所有的位于重庆市九龙坡区杨家坪天兴路2号9栋1-1号房屋进行司法评估。标的物权属状况：房屋产权证照资料；标的物权利瑕疵及评估基准日以实际现场勘查为准。

• 请贵公司在收到司法评估委托书或网络信息后3日内，联系申请人预交评估费（如果申请人无正当理由拒绝或者拖延预交评估费，及时联系司法技术部门周晓东或者承办法官进行协调，若协调不成按撤回评估处理）；收到预交评估费后3日内，请公司联系承办法官、申请人、被执行人并委派具有专业知识和资格的人员进行勘查现场，现场勘查后7日内出具司法鉴定意见书（4份）电子文档（发至执行法官处）及上传网络评估信息。如在评估期限内不能完成评估报告，应当于期限届满前5日内，向本院书面说明正当理由并申请延期。所需资料由本院提交，需补充相关材料的应及时通知本院，由本院通知负举证责任的当事人补齐。司法鉴定意见书快递寄予司法技术部门周晓东。

司法技术部门督办人：周晓东 联系电话：13500302009

联系传真：64386555

联系地址：重庆市大足区棠香街道办事处北环二路东段 151

执行部门承办人：毕在强 联系电话：13650525641

申请执行人：袁跃伟

联系电话：15215082588

被执行人：赵庆玖、赵齐玲

联系电话：18996031589、18696672127

附：房屋产权证照资料（已上传）。

委托单位：重庆市大足区人民法院

二〇一八年十一月十六日



2010087726

105-2006-0156

200600011

重庆市土地房屋权属登记申请书

0039

单位：平方米

申请登记的类别：初始登记 转移登记 变更登记 注销登记 预告登记

其他类别：1050065304 其它登记 异议登记 更正登记 查封登记

座落 重庆市九龙坡区铁岭村天兴路2号 9(75)-1-1

申请人

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

名称 赵齐岭

证件名称及号码 510230197006026609

代理人名称 _____ 地 址 _____

证件名称及号码 _____ 联系电话 _____

甲 请 人

预告登记义务人 土地房屋转让人 其它

名称 重庆普信地产有限公司

证件名称及号码 代码证 0313815-7

代理人名称 _____ 地 址 渝中区...

证件名称及号码 _____ 联系电话 02368628888

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 土地使用权类型 出让

土地房屋用途 _____ 土地房屋用途 _____

土地房屋用途 _____ 土地房屋用途 _____

土地房屋用途 _____ 土地房屋用途 _____

土地房屋用途 _____ 土地房屋用途 _____

户室详细情况

[查看户型图](#)

[查看登记簿](#)

项目名称	晋榆上江城二期	房籍号	JL00100701580000010100100010001 复测
房屋用途	成套住宅	房屋座落	九龙坡区杨家坪天兴路2号9栋1-1#
建筑结构	钢筋混凝土结构	户型	三室 厅
建筑面积(m²)	129.29	套内面积(m²)	105.64
分摊面积(m²)	23.65	分摊系数	0
层用途	成套住宅	房屋状态	现房,房屋产权证,房屋户证,房屋抵押,抵押类型,房屋查封
楼幢性质	普通住宅楼	幢号	9栋
旧房籍号	1050065304	单元号	1
名义层	1	物楼层	2
备注		附属部位	
不动产单元号	500107009001G800305F00010001		

[表格、地图等查询、统计详细信息](#)

在办业务:

无。

认购信息:

无。

联机备案:

无。

登记情况:

序号	业务编号	手业务	档案号	登记类型	业务细类	证书号	原产权证	权利人	原权利人	登记座落	登记日期	状态	详细信息	档案
1	201809051050406			查封 其他 登记 (地 房)	查封 登记 (地 房)	[来文文号] (2018)渝 0111执保 1790 号		[来文单 位] 重庆 市大 足区 人民 法院		九龙坡区杨家坪天兴路2号9栋1-1#	2018-09- 05 14:11:16	现房	点 五	
2	201809041050986			抵押 权 登 记 (地 房)	土地 房屋 最高 抵押 权 登 记 (地 房)	105-2010- 52876		中国 平安 财产 保险 股份 有限 公司	赵齐 玲	九龙坡区杨家坪天兴路2号9栋1-1号	2018-09- 05 9:56:33	现房	点 五	
3	201809031050234	201502101050399		抵押 权 登 记 (地 房)	土地 房屋 抵押 权 登 记 (地 房)	105-2010- 52876		招商 银行 股 份 有 限 公 司 重 庆 分 行	赵齐 玲	九龙坡区杨家坪天兴路2号9栋1-1号	2018-09- 03 15:29:47	历史	点 五	
4	201808101051082	201710111050571		解除 查封 登 记 (地 房)	解除 查封 登 记 (地 房)	[来文文号] (2018)渝 0111执保 414号		[来文单 位] 重庆 市大 足区 人民 法院		九龙坡区杨家坪天兴路2号9栋1-1#	2018-08- 13 15:57:19	历史	点 五	
5	201710111050571			查封 其他 登记 (地 房)	查封 登记 (地 房)	[来文文号] (2017)渝 0111执保 507号		[来文单 位] 重庆 市大 足区 人民 法院		九龙坡区杨家坪天兴路2号9栋1-1#	2017-10- 11 15:29:35	历史	点 五	
6	201502101050399			抵押 权 登 记 (地 房)	土地 房屋 最高 抵押 权 登 记 (地 房)	105-2010- 52876		招商 银行 股 份 有 限 公 司 重 庆 分 行	赵齐 玲	九龙坡区杨家坪天兴路2号9栋1-1#	2015-02- 11 10:38:00	历史	点 五	
			A02-	转移 房产	转移 房产			重庆 晋榆 地 产	赵齐 玲		2010-10-		点	

7	1052010089986	8738-4	登记 变更			招 商 银 行 股 份 有 限 公 司	九龙坡区杨家坪天兴路2号9栋1-1#	12 0:00:00	现状	正
8	1052010083956	A02-8738-3	土地 房屋 抵押 登记 (地 房)			招 商 银 行 股 份 有 限 公 司 重 庆 分 行	九龙坡区杨家坪天兴路2号9栋1-1#	2010-09-17 9:57:41	历史	正 五
9	1052005028379	A02-10141-1	初始 登记	105-2005-14363		重 庆 普 翰 地 产 (集 团) 股 份 有 限 公 司	九龙坡区杨家坪天兴路2号9栋	2005-08-08 0:00:00	历史	正 五
10	1052004026454	A02-8738-2	土地 房屋 抵押 权 (地 房)	无		招 商 银 行 重 庆 九 龙 坡 区 文 行	九龙坡区杨家坪天兴路2号9栋1-1#	2004-09-10 0:00:00	历史	正 五
11	1052004025346	A02-8738-1	合同 备案	105-2004025346		重 庆 普 翰 地 产 (集 团) 股 份 有 限 公 司	九龙坡区杨家坪天兴路2号9栋1-1#	2004-08-31 0:00:00	历史	正 五 正 四
12	105200401010002	无	预售 许可 审批			重 庆 普 翰 地 产 (集 团) 股 份 有 限 公 司	九龙坡区杨家坪街道天兴路2号9栋19-3号		历史	正 五

估价对象现状照片



小区大门



大楼外观



门牌号



内部状况



内部状况



内部状况



内部状况



内部状况

估价对象位置示意图





中华人民共和国 司法鉴定许可证 (正本)

机构名称：重庆立信资产评估土地房地产估价有限公司 统一社会信用代码：91500103795852556L

法定代表人：周文

机构负责人：

机构住所：重庆市渝中区上清寺美专校街66号鑫隆达大厦A座11-1

业务范围：资产评估(综合B级)司法鉴定、土地评估(全国范围内执业)司法鉴定、房地产评估(二级)司法鉴定



首次获准登记日期：2010年02月26日



颁证机关：重庆市司法局

有效期限：2015年01月26日至2020年01月25日 颁证日期：2017年08月10日

中华人民共和国司法部监制

本证是司法鉴定人依法获
准从事司法鉴定业务的有效证
件。持证从事司法鉴定活动
时，请司法机关和有关单位、
个人予以协助。

中华人民共和国司法部



中华人民共和国
司法鉴定人执业证

中华人民共和国司法部监制

执业机构：重庆立信资产评估土地
房地产估价有限公司
专业技术职称：会计师
行业执业资格：资产评估师、土地估价师、房地产估价师
执业范围：资产评估司法鉴定
土地估价司法鉴定
房地产估价司法鉴定

有效期：2017年08月10日至2022年08月09日
首次颁证登记日期：2001年04月20日
颁证机关：重庆市司法局
颁证日期：2017年08月10日



姓名：肖其全

性别：男

执业证号：5001040721

身份证号码：510232196405132511

本证是司法鉴定人依法获
准从事司法鉴定业务的有效证
件。持证人从事司法鉴定活动
时，请司法机关和有关单位、
个人予以协助。

中华人民共和国司法部



中华人民共和国 司法鉴定人执业证

中华人民共和国司法部监制

执业机构：重庆立信资产评估土地

房地产估价有限公司

专业技术职称：

房地产估价师、土地估价师

行业执业资格：

房地产估价司法鉴定

执业范围：

土地估价司法鉴定



姓 名：周 文

性 别：女

执业证号：5011113061

身份证号码：510213196809040227

有效期：2017年08月10日至2022年08月09日

首次获准登记日期：2011年03月21日

颁证机关：重庆市司法局

颁证日期：2017年08月10日

