

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：（渝）金友评估（2019）鉴字第12号

估价项目名称：南岸区腾龙大道23号3幢4-1号的成套住宅
用房地产市场价值评估

估价委托人：云阳县人民法院

房地产估价机构：重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：周良芬（注册号：5020040090）

黄夕兰（注册号：5020040089）

估价报告出具日期：2019年2月12日

致估价委托人函

云阳县人民法院：

受贵单位的委托，本公司注册房地产估价师对贵单位委托的估价对象进行了实地查勘，根据贵单位提供的用于本次估价的相关资料，本着独立、客观、公正的估价原则，依据国家相关法律法规、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》和本公司掌握的房地产估价基础资料，在市场调查基础上，选择适当的估价方法，结合注册房地产估价师的经验，经过客观的分析、测算，对估价对象在价值时点的市场价值进行了估价，现将估价对象情况及估价结果报告如下：

估价目的：为确定房地产司法拍卖（变卖）底价提供参考而评估房地产市场价值。

估价对象：坐落于南岸区腾龙大道 23 号 3 幢 4-1 号的成套住宅房地产；物业名称为国际社区江御；财产范围包括建筑物（含室内二次装修及水、电、气开户费）、分摊的国有土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务等其他财产或权益等；建筑面积为 187.18 平方米，分摊土地使用权面积未记载；证载用途为成套住宅，实际用途为住宅；证载权利人为蒲云红。

价值时点：2018 年 12 月 25 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：

建筑面积单价：16500 元/平方米

房地产评估价值：¥308.85 万元（人民币大写：叁佰零捌万捌仟伍佰元整）

本次估价结果含建筑物室内二次装修及水、电、气开户费，不含动产价值，亦未扣除处置交易过程中可能产生的相关处置费用和税金。

特别提示：

(1) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效(2019 年 2 月 12 日至 2020



年2月11日)。

(2) 本估价报告仅供估价委托人进行司法执行“陈国祥与蒲云红、徐光辉借款合同纠纷一案”涉及的房地产提供市场价值参考时使用，不得作其他用途。

(3) 本估价报告使用者为估价委托人(云阳县人民法院)及其在司法执行过程中所涉及的相关单位。

(4) 根据估价委托人提供的《云阳县人民法院执行裁定书》记载，估价对象已被查封。由于本次估价为估价委托人为司法执行估价对象而进行的，故本次估价假设估价对象无该查封事项。

(5) 根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》记载，估价对象已在重庆银行股份有限公司文化宫支行设定抵押登记。根据《云阳县人民法院价格评估委托书》，由于本次估价为估价委托人为司法执行估价对象而进行的，故本次估价未考虑上述事项对估价结果的影响。

(6) 由于条件限制，注册房地产估价师无法了解估价对象是否存在拖欠物管费、水、电、气等费用情况，本次评估未考虑其对价值的影响。

此致!



重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司



二〇一九年二月十二日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的	5
四、估价对象	6
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	11
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
附 件	13

估价师声明

我们郑重声明：

1. 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。

2. 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假设和限制条件的限制。

3. 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。

4. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等相关估价专项标准的规定开展估价工作，撰写估价报告。

5. 本估价报告是由注册房地产估价师完成的，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 注册房地产估价师已对估价委托人提供的有关估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实，本次估价假设其所提供的资料合法、真实、准确和完整。

2. 注册房地产估价师已对估价对象的房屋安全和环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假设估价对象无房屋安全、环境污染等影响价值的重大因素。

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与权属证书记载建筑面积大体相当。

4. 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，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

7. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质改变。

8. 根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》记载，估价对象已在重庆银行股份有限公司文化官支行设定抵押登记。根据《云阳县人民法院价格评估委托书》，由于

本次估价为估价委托人为司法执行估价对象而进行的，故本次估价未考虑上述事项对估价结果的影响。

9. 根据估价委托人提供的《云阳县人民法院执行裁定书》记载，估价对象已被查封。由于本次估价为估价委托人为司法执行估价对象而进行的，故本次估价假设估价对象无该查封事项。

二、未定事项假设

估价对象权属证书未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为2010年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

三、背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实假设。

四、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

五、依据不足假设

由于估价对象已设定抵押，产权证书原件存放在抵押的银行，本次估价委托人仅提供产权证复印件，故假设估价对象产权证书复印件与原件一致，并以此作为估价基础数据来源。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅供估价委托人进行司法执行“陈国祥与蒲云红、徐光辉借款合同纠纷一案”涉及的房地产提供市场价值参考时使用，不得作其他用途。

2. 本估价报告使用者为估价委托人（云阳县人民法院）及其在司法执行过程中所涉及的相关单位。

3. 本估价报告未经本公司书面同意，不得向估价报告使用者和估价报告审核部门以外的单位和个人提供，其全部或部分内容也不得发表于任何公开媒体。

4. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效（2019年2月12日至

2020年2月11日),若报告使用期限内,房地产市场或估价对象状况发生重大变化,估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

5. 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人,“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在监督、检查时提供给上级主管部门。

七、 特殊事项说明

1. 本次估价结果含建筑物室内二次装修及水、电、气开户费,不含动产价值,亦未扣除处置交易过程中可能产生的相关处置费用和税金。

2. 由于条件限制,注册房地产估价师无法了解估价对象是否存在拖欠物管费、水、电、气等费用情况,本次评估未考虑其对价值的影响。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：云阳县人民法院
住所：重庆市云阳县双江镇群益路 400 号
联系人：李继平

二、房地产估价机构

机构名称：重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司
住所：重庆市沙坪坝区渝碚路 39 号庆泰大厦 8 楼西半层
法定代表人：王顺祥
营业执照注册号：91500106X22017188U
机构类型：房地产评估机构
资质等级：二级
房地产估价资质等级：二级；证书编号：渝房评准字（2016）第 2-004 号；有效期限：2016 年 3 月 27 日至 2019 年 3 月 26 日；行政许可机关：重庆市国土资源和房屋管理局
司法鉴定许可证：业务范围：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、资产评估（综合 B 级）司法鉴定；有效期限：2014 年 06 月 07 日至 2019 年 06 月 06 日；颁证机关：重庆市司法局

三、估价目的

为确定房地产司法拍卖（变卖）底价提供参考而评估房地产市场价值。

四、估价对象

本次估价对象权属清晰、没有争议，有司法机关出具的《云阳县人民法院执行裁定书》，估价对象具有司法拍卖的合法性。

（一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（含室内二次装修及水、电、气开户费）、分摊的国有土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务等其他财产或权益等。

（二）估价对象基本情况

1. 物业名称：国际社区江御。
2. 坐落：南岸区腾龙大道 23 号 3 幢 4-1 号。
3. 规模：建筑面积为 187.18 平方米，分摊土地使用权面积未记载。
4. 用途：证载用途为成套住宅，实际用途为住宅。
5. 权属：证载权利人为蒲云红。

（三）土地基本状况

1. 土地面积：共有土地使用权面积 1358 平方米，分摊国有土地使用权面积未记载。
2. 四至：东、南、西、北均至重庆嘉江房地产开发有限公司。
3. 形状：不规则多边形。
4. 规划用途：城镇住宅用地。
5. 土地使用期限：土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2058 年 02 月 21 日，土地剩余使用年限为 39.16 年。
6. 开发程度：已完成开发建设，宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气及场地平整）。

（四）建筑物基本状况

1. 建筑面积：187.18 平方米（套内面积 158.08 平方米）。
2. 建筑结构：钢筋混凝土结构。
3. 建成时间及新旧程度：建成于 2010 年，约八五成新。
4. 外观：外墙涂料，外观成色新。
5. 设施设备：水、电、讯、燃气、监控等设施较齐备，配备 3 部电梯。
6. 层高：净高约 2.8 米。
7. 空间布局：所在楼幢为 1 层 5 户，估价对象为平层结构，户型布局为 4 室 2 厅 1 厨 2 卫。
8. 特殊景观：可看江。
9. 装饰装修
公共部分：所在楼幢公共大厅：地面铺砖、墙面贴砖、装饰吊顶。
室内装饰装修：入户为防盗门，室内套装门、铝合金窗；室内地面铺地砖、木地板，内墙贴墙布，装饰吊顶；厨房、卫生间：地面铺砖，瓷砖至顶，扣板吊顶。装修程度：精装。
10. 使用、维护状况：权利人作为住宅自用，使用正常，维护保养状况良好。
11. 楼幢位置：估价对象楼幢位于小区外圈。
12. 朝向：客厅朝西。
13. 总楼层及所在楼层：建筑物总楼层共 35 层（含 2 层地下层），估价对象位于名义层第 4 层。

（五）权属登记情况

估价对象已办理《重庆市房地产权证》，其具体登记情况如下表：

登记机关	重庆市国土资源和房屋管理局
证号	106 房地证 2014 字第 10908 号
权利人	蒲云红
证件名称及号码	身份证：512225197501159741

坐落		南岸区腾龙大道 23 号 3 幢 4-1 号	
房地籍号		NA00800200250000090100100080001	
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土
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 4
共有使用权面积	1358 m ²	房屋建筑面积	187.18
土地使用权终止日期	2058 年 02 月 21 日	套内建筑面积	158.08
房屋共有或共用部分及设施			
记事	抵押权人：重庆银行股份有限公司文化宫支行，贷款金额：938000 元整		

截至价值时点，估价对象已设定抵押权登记、已被查封。

由于条件限制，注册房地产估价师无法了解估价对象是否存在拖欠物管费、水、电、气等费用情况。

五、价值时点

注册房地产估价师于 2018 年 12 月 25 日对估价对象进行了现场查勘，根据估价委托人介绍“评估基准日为现场勘查日”，故确定现场查勘日为本报告价值时点即为 2018 年 12 月 25 日。

六、价值类型

本估价报告采用的价值类型为市场价值。

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

本次估价遵循下列原则：

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求站在中立的立场上，事实求是、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或价格的原则。

2. 合法原则

合法原则是要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则

价值时点原则是要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4. 替代原则

替代原则是要求估价结果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的原则。

5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用原则是要求估价结果是在估价对象最高最佳利用（房地产在法律上允许、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）状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

（一）有关法律、法规和政策

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）。
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号）。
3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）。
4. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）。
5. 《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第50号）。
6. 《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第70号）。
7. 《中华人民共和国民事诉讼法》（中华人民共和国主席令第59号）。

8. 《城市房地产转让管理规定》(中华人民共和国建设部令第 96 号)。
9. 《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第 132 号)。
10. 《重庆市司法鉴定条例》(重庆市人民代表大会常务委员会公告[2007]第 31 号公布)。
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》(法释〔2009〕16 号)。
12. 《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释〔2018〕15 号)。
13. 《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273 号)。
14. 国家及地方有关房地产估价相关的其他法律法规资料。

(二) 有关估价标准和指导意见

1. 《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015)。
2. 《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013)。

(三) 估价委托人提供的估价所需资料

1. 云阳县人民法院价格评估委托书。
2. 《云阳县人民法院执行裁定书》复印件。
3. 《重庆市房地产权证》复印件。

(四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

1. 估价对象照片。
2. 实地查勘记录。
3. 注册房地产估价师搜集到的资料。
4. 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

本次选用比较法和收益法进行估价。

1. 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。

2. 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。

十、估价结果



注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，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，经过周密测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象在价值时点的市场价值为：

建筑面积单价：16500 元/平方米

房地产评估价值：¥308.85 万元（人民币大写：叁佰零捌万捌仟伍佰元整）

本次估价结果含建筑物室内二次装修及水、电、气开户费，不含动产价值，亦未扣除处置交易过程中可能产生的相关处置费用和税金。

十一、注册房地产估价师

姓名	司法鉴定执业证号	房地产估价师注册号	签名	签名日期
周良芬	5013133560	5020040090		2019年2月2日
黄夕兰	5014145788	5020040089		2019年2月2日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为2018年12月25日。

十三、估价作业期

本次估价作业期为2018年12月10日——2019年2月12日。

重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一九年二月十三日



附 件

1. 《云阳县人民法院价格评估委托书》复印件；
2. 估价对象位置示意图；
3. 估价对象现状照片；
4. 《云阳县人民法院执行裁定书》复印件
5. 《重庆市房地产权证》复印件；
6. 房地产估价机构营业执照复印件；
7. 房地产估价机构资质证书复印件；
8. 估价机构司法鉴定许可证复印件；
9. 房地产估价师资质证书复印件；
10. 司法鉴定人执业证复印件。

云阳县人民法院 价格评估委托书

(2018)渝 0235 执恢 405 号

重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司：

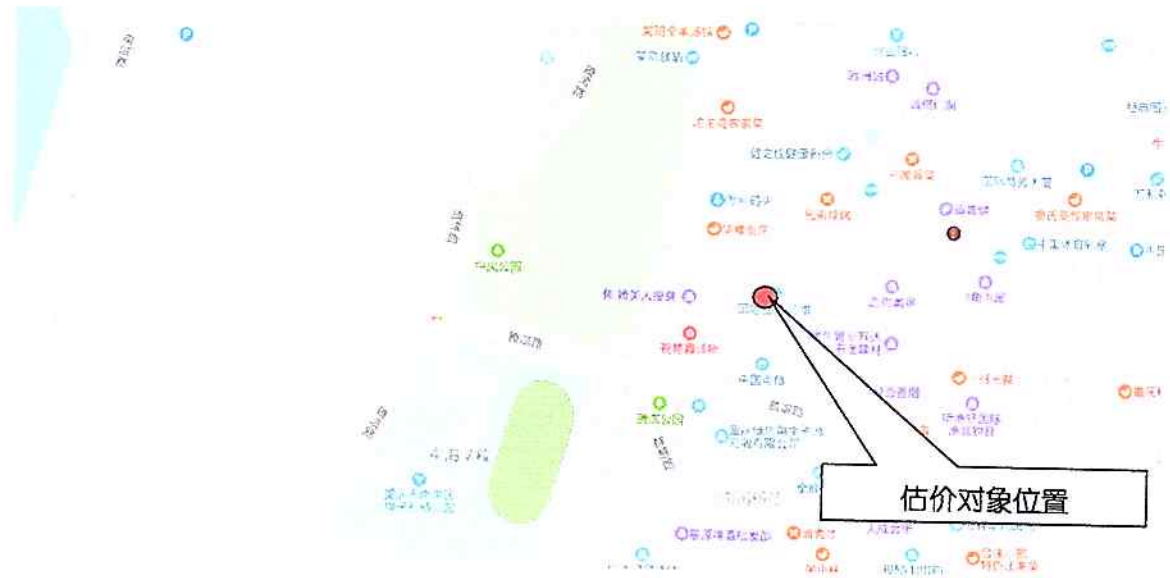
我院在执行陈国祥与蒲云红、徐光辉借款合同纠纷一案中，需对蒲云红的房屋进行价格评估。依照《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定（试行）》第47条、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第四条规定，请你单位对登记在蒲云红名下位于重庆市南岸区腾龙大道23号3幢4-1号房屋按现有价值评估【含附属家装（不可拆卸部分）及水、电、气开户费】。并将书面评估报告一式四份及时报送我院。

评估报告中要注明标的物规划用途、房屋性质、建筑面积、共有情况、份额比例、所在楼层、全部楼层、建筑朝向、有无电梯、建成时间、装修程度、登记机关、户型（几室几厅几卫）。

一并上传的资料有：1、（2017）渝0235执1808号执行裁定书复印件一份；2、蒲云红重庆市云阳县不动产登记中心房屋登记信息查询证明复印件一份。



估价对象位置示意图



估价对象现状照片（蒲云红）



估价对象所在小区出入口现状



估价对象所在建筑物外观现状



估价对象单元入口现状



估价对象室内现状



估价对象室内现状



估价对象朝向现状



估价对象周边现状



估价对象周边现状

云阳县人民法院 执行裁定书

(2017)渝0235执1808号

申请执行人陈国祥，男，生于1971年5月25日，汉族，住云阳县盘龙镇永安村6组21号，公民身份号码：512225197105250934。

被执行人徐光辉，男，生于1969年11月17日，汉族，住重庆市南岸区腾龙大道23号3幢4-1，公民身份号码：511224196911172891。

被执行人蒲云红，女，生于1975年11月15日，汉族，住重庆市南岸区腾龙大道23号3幢4-1，公民身份号码：512225197501159741。

申请执行人陈国祥与被执行人徐光辉、蒲云红民间借贷纠纷一案，本院依据已发生法律效力（2017）渝0235民初2811号民事判决书，于2017年9月9日向被执行人徐光辉、蒲云红发出执行通知书，责令其履行上述法律文书所确定的义务，但被执行人徐光辉、蒲云红至今未履行义务。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条之规定，裁定如下：

查封被执行人蒲云红所有的位于南岸区腾龙大道23号3幢

4727_2018-11-12 09:49:46

2018-11-12

2018-11-12

2018-11-12

4-1号住房一套。

查封期限为三年。查封期间，不得转移、隐匿、处分被查封财产，不得对被查封财产设定权利负担，不得有妨碍执行的其他行为。

本裁定送达立即生效。



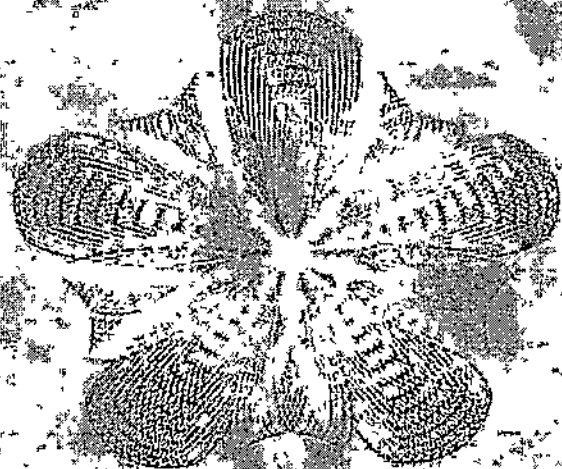
张律与原告核对无误

张律与原告核对
2018-11-12

张律与原告核对
2018-11-12

张律与原告核对
2018-11-12

张律与原告核对
2018-11-12



重庆市国土资源和房屋管理局制

编号:



106

2014

10908

房地证

字第

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



记

抵押权人：光大银行股份有限公司北京分行，贷款金额：1998000元整。

权利人	潘云红	
证件名称及号码	身份证：512225197501159741	
坐落	南岸区跨龙大道28号3幢4-1号	
房屋编号	NA0080020Q250000090100100080001	
土地权利类型	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 2/2层 物面积
共有使用权面积	1358m ²	房屋建筑面积 187.18m ²
土地使用权终止日期	2058年02月21日	套内建筑面积 158.08m ²
房屋共有或共用部位及设施		

201401081030030



登记单位

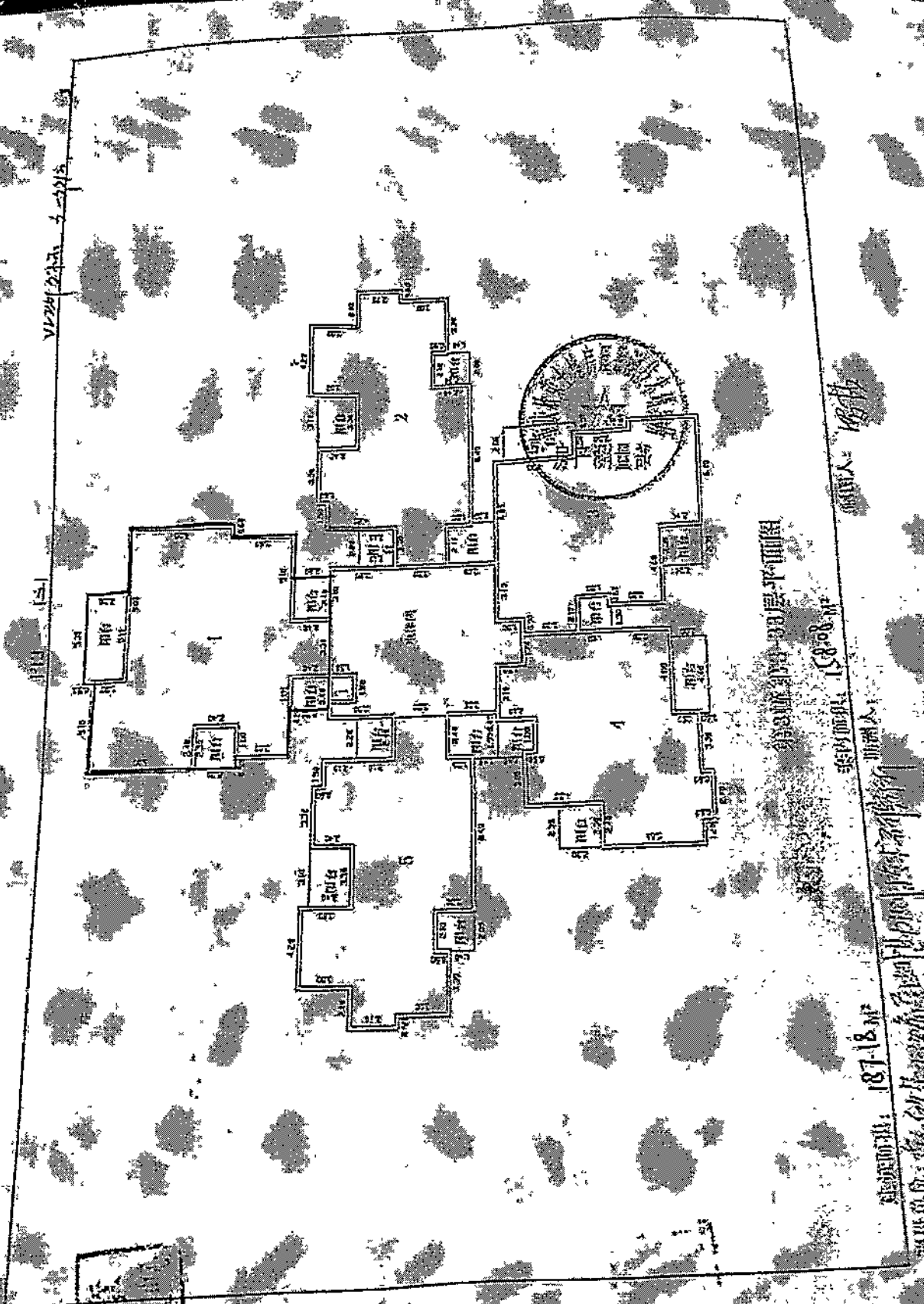
登记日期

年 月 日

登记单位

登记日期

2014

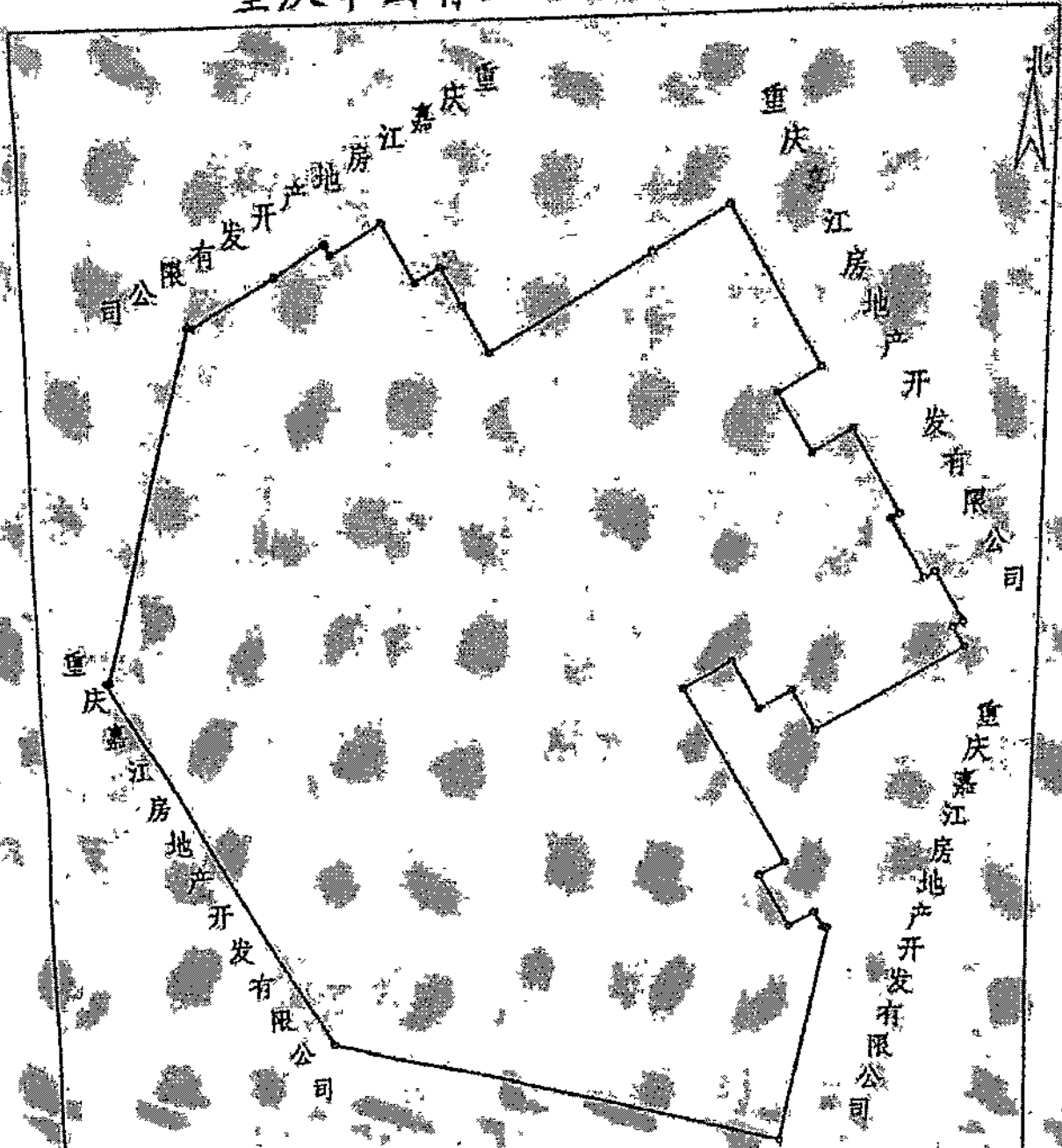


圖面外置設備之平面圖
 187-18 號

187-18 號

187-18 號

重庆市国有土地使用证附图



图幅号: (N14E65)
 地籍号: NA0080020025000
 土地座落: 南岸区腾龙大道23号
 用途: 商业

重庆市国土资源和房屋勘测规划院		58	平方米
勘测		650720-8-102K72.6	平方米
专用章		5001001068503	66.00



营业执照

统一社会信用代码·91500106X22017188U

名
类
在
法
注
成
立
营
业
期
限
营
业
范
围

称 重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司

型 有限责任公司

所 重庆市沙坪坝区渝碚路39号庆泰大厦8楼西半层

定 代表 人 王顺祥

册 资 本 贰佰万元整

立 日 期 1999年03月18日

业 期 限 1999年03月18日至永久

营 范 围 全国范围内从事土地评估业务；可从事除公司上市、企业清算以外的房地
产估价业务；可从事除证券评估业务以外的各类资产评估业务及资产评估
咨询业务；房地产评估（二级）司法鉴定、土地评估（全国范围内执业）
司法鉴定、资产评估（综合B级）司法鉴定。（凭相关资质证书执业）。
(以上范围法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而
未获审批前不得经营)*



登 记 机 关

2018



注
册
号

每年1月1日至3月30日通过国家企业信用信息公示系统（重庆）报送上一年度年度报告并公示；
股东及出资、股权转让、行政许可、行政处罚等信息形成后应在20个工作日内通过国家企业信用信息公示系统（重庆）公示。

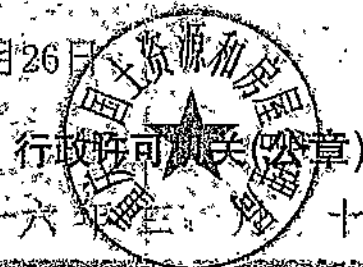
企业信用信息公示系统网址：<http://gsxt.cqgs.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

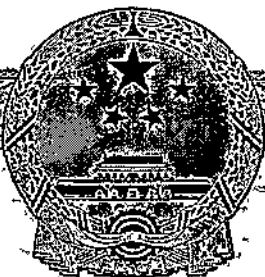
中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司
法定代表人: 王顺祥
(执行合伙人)
住 所: 重庆市沙坪坝区渝碶路39号庆泰大厦8楼西半层
营业执照注册号: 91500106X22017188U
资质等级: 二级
行政许可决定书号:
证书编号: 渝房评准字(2016)第2-004号
有效期限: 2016年3月27日至2019年3月26日



二〇一六年三月十七日



中华人民共和国 司法鉴定许可证 (正本)

机构名称: 重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司统一社会信用代码: 91500106X22017188U

法定代表人: 王顺祥

首次获准登记日期: 2006年11月13日

机构负责人:

机构住所: 重庆市沙坪坝区渝碚路39号庆泰大厦8楼西半层

业务范围: 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、
资产评估(综合B级)司法鉴定

颁证机关: 重庆市司法局

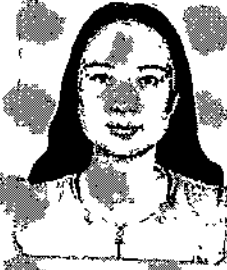


有效期限: 2014年06月07日至 2019年06月06日 颁证日期: 2017年12月25日

执业机构：重庆金友资产评估土地房地产
估价有限公司

专业技术职称：
行业执业资格：房地产估价师、土地估价师

执业范围：房地产估价司法鉴定
土地估价司法鉴定



姓名：周良芬

性别：女

执业证号：5013133560

身份证号码：510221197407183422

有效期：2018年05月08日至2023年05月07日

首次获准登记日期：2013年05月08日

颁证机关：重庆市司法局

颁证日期：2018年05月07日

本证是司法鉴定人依法获

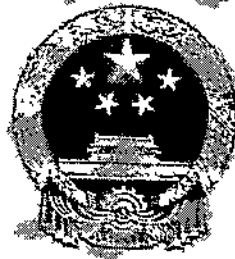
准从事司法鉴定业务的有效证

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。

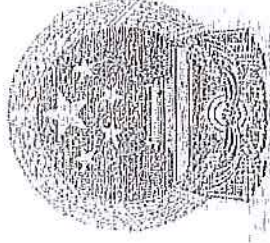
中华人民共和国司法部



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

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 司法鉴定人执业证

中华人民共和国司法部

中华人民共和国司法部监制

执业机构：重庆金友资产评估土地

房地产估价有限公司

专业技术职务：

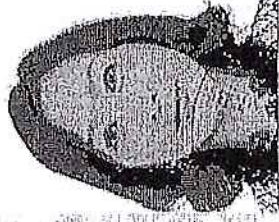
房地产估价师、土地估价师

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：黄夕兰

性别：女

有效期：2014年12月24日至2016年11月22日

首次获准登记日期：2014年12月24日

登记机关：重庆海司法局

登记日期：2014年12月24日

执业证号：5014145763

身份证号码：512528197508190026



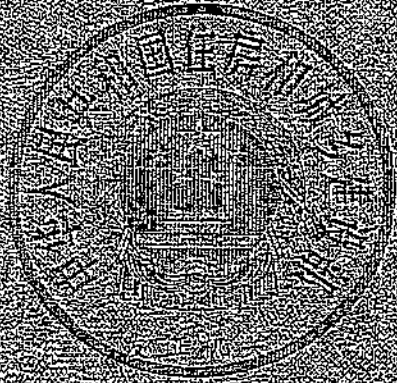
周良芬

5X0221N97400188409

6020040090

通大... 有限公司

2020-1-1



Organizations

Organizations

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部
批准注册并颁发
本证书持有者有权使用注册
房地产估价师名称，执行房地产估价业
务，并在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by
the Ministry of Housing and Urban-Rural
Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to
use the designation of Registered Real Estate
Appraiser to proceed real estate appraisal practice
and to sign on real estate appraisal reports.

姓名 / Full name

黄文兰

性别 / Sex

女

身份证号码 / ID No.

340223197508140026

注册号 / Registration No.

5000040089

工作单位 / Employed by

上海外灘房地產經紀有限公司

有效期至 / Valid until

2019-12-31

注册有效期满前 / Before registration validity expires

2019-12-31



Word: 00425827



Observations

Observations