

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：皖中信房估字[2021]H-0968 号

估价项目名称：安庆市开发区欧风怡庭 4#楼 501 室住宅用
房及家具家电市场价值评估

估价委托人：安徽省安庆市中级人民法院

房地产估价机构：安徽中信房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：汪学锋 李明月

注 册 号： 3420160044 3420140055

估价报告出具日：二零二一年十一月三日

致 委 托 人 函

安徽省安庆市中级人民法院：

受贵院的委托，我公司对位于【安庆市开发区欧风怡庭4#楼501室住宅用房，房地产权利人：谢明，权证字号：房地权宜房字第3063590号，钢筋混凝土结构，建筑总面积162.11 m²，总层数6层，位于第5层；国有土地使用证证号：庆国用2008第9310号，住宅出让用地，使用权面积100.51 m²】在价值时点现状条件下的市场价值进行了估价。估价师遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过了实地查勘与市场调查，完成了本次估价报告。

估价报告摘要如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

价值时点：2021年9月10日（第一次委托书出具之日）

价值类型：房地产市场价值

估价方法：比较法/成本法

估价结果：估价对象房地产和家具家电在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”下，在价值时点的房地产及家具家电市场价值总价格为（币种：人民币）：1353091元，大写金额：壹佰叁拾伍万叁仟零玖拾壹元整。

房地产估价结果一览表

估价对象	坐落	层次层数	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
1	欧风怡庭4#楼501室	5/6	住宅	162.11	8083	1310335	包含装潢价值
合计				162.11		1310335	

家具家电估价结果一览表

序号	名称	规格型号	单位	数量	评估单价 (元)	评估总价 (元)
1	床	1.8*2	张	2	1560	3120
2	TCL电视机	L32P7200-3D	台	2	899	1798
3	空调	格力U铂	台	1	2579	2579
4	加湿器		台	1	336	336
5	空调	格力U酷	台	3	1979	5937
6	高档餐桌	直径1.5米	张	1	8183	8183

7	实木展示柜	1.8*2.1,*0.5	套	1	780	780
8	储物柜	0.9*1.1*0.5	组	1	360	360
9	储物柜	0.9*0.8*0.4	组	1	240	240
10	海尔冰箱	BCD-628WACZ	台	1	2099	2099
11	洗衣机	海尔	台	1	1199	1199
12	TCL电视	L48F3390A-3D	台	1	1739	1739
13	高档实木沙发	三人+两人+单人+茶几组合	套	1	10787	10787
14	格力空调	KFR-72LW/(72568)FNCG-3	台	1	3599	3599
合计						42756

特别提示:

(一)上述评估价格为估价对象在满足本报告全部假设和限制条件下于价值时点 2021 年 9 月 10 日的估价结果。

(二) 本报告的使用有效期为自估价报告出具之日 2021 年 11 月 3 日起, 最长不得超过一年。

(三) 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;

(四) 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;

(五) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致, 可能导致评估结果对应的评估对象状况、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, 评估结果应当进行相应调整后才会使用;

(六) 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内, 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会使用;

(七) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、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。

(八) 上述结论在应用时应认真阅读本估价报告书全文。

(九) 委托方对估价对象进行处置时, 应按有关规定采用公开、透明的方式由市场决

定最终价值，其价格受买卖双方心理接受程度及处置方式等因素影响，否则本公司不承担责任。

法定代表人（盖章）



安徽中信房地产土地资产评估有限公司
二零二一年十一月三日



中信评估

目 录

致 委 托 人 函.....	2
估 价 师 声 明.....	6
估 价 的 假 设 和 限 制 条 件.....	7
房 地 产 估 价 结 果 报 告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	12
六、价值定义.....	13
七、估价依据.....	13
八、估价原则.....	14
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	16
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业日期.....	16
附件（均为复印件）	
1、估价委托书	
2、房地产权证、国用土地使用证复印件	
3、估价对象照片	
4、估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
5、注册房地产估价师注册资格证书	

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1、估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2、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，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

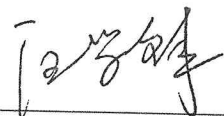
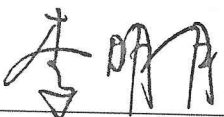
3、本公司及本次参与估价的注册房地产估价人员与估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

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》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】、《房地产抵押估价指导意见》的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师李明月和估价人员王力已于2021年10月26日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、本估价报告由安徽中信房地产土地资产评估有限公司负责解释。

7、本估价报告是由专业估价人员完成的，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
汪学锋	3420160044		2021年11月3日
李明月	3420140055		2021年11月3日

估价的假设和限制条件

估价的假设：

1、一般假设

(1)、注册房地产估价师已对委托方提供的资料进行了检查，并将估价对象的权属、面积、用途等资料记载入估价报告，假设委托方提供资料合法、真实、准确，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留和隐瞒；

(2)、估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了充分关注，但估价对象在价值时点是否存在安全隐患没有相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假设其无安全隐患和环境污染；

(3)、假设该估价对象在价值时点达到最佳使用状态，且不存在租赁权、用益物权及占有使用情况及权属关系不存在纠纷，不受任何权利限制。

(4)、假设房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(5)、假设估价对象已经处在交易过程中，估价师根据估价对象的交易条件等模拟市场进行估价。

(6)、假设市场上交易双方进行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，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排他性。

(7)、假设估价对象在价值时点和未来合理存续期间，按目前使用方式、规模、环境和用途等情况下可以继续使用。

(8)、假设估价对象在价值时点不存在欠缴税金及相关费用（包含：税收、物业费、供暖费、水电气等及其滞纳金）。

(9)、假设估价对象在价值时点已被法院查封并清场，且估价对象在转让及处置后能正常办理产权过户及房屋交付。

(10)、本次评估结果未考虑涉执房地产处置司法评估中所产生的的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

(11)、本次估价时，估价人员未对估价对象隐蔽工程进行测量、实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，且符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

2、未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

3、背离事实假设

(1)、估价结果是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

(2)、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(3)、本次评估结果中的评估价值未考虑预期实现评估价值的费用和税金（含增值税）后的价值。

(4)、本次评估结果未考虑估价对象交易税费负担方式及其对估价对象市场价值的影响，交易税费负担应按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

(5)、本次评估结果未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，参照完全权利条件下的市场价值进行评估。

4、不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

5、依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

应用的限制条件：

1、本报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得作其它用途使用；

2、本报告价值时点为 2021 年 9 月 10 日。根据安庆市当前房地产市场价格的变化程度，本房地产估价报告使用期限不应超过壹年，估价报告使用期限自 2021 年 11 月 3 日起一年内有效。

3、估价对象所处的房地产市场或估价对象本身在本报告估价结果的有效期内发生了重大变化，该估价对象必须重新估价。

4、本报告估价结果仅为委托方在本次估价目的下使用，不得作其他用途。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委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

5、本报告附件是本报告的重要组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

6、委托方于 2021 年 9 月 10 日委托我公司对安庆市开发区欧风怡庭 4#楼 501 室不动产进行评估；2021 年 10 月 26 日现场勘查中，经委托方及双方当事人协商，并由委托方出具《补充评估委托书》，对房屋内部动产（家具家电）进行评估。

房地产估价结果报告

序列号：2021H-0968 号

一、估价委托人

委托人：安徽省安庆市中级人民法院

地址：安徽省安庆市宜秀区振风大道 109 号

联系人：谢法官

电话：17709668126

二、估价机构

估价机构：安徽中信房地产土地资产价格评估有限公司

住所：合肥市蜀山区潜山路 525 号方大郢综合楼 10-11 层整层

法定代表人：胡朝伟

机构等级：国家壹级资质

资格证书号：建房估证字[2013]108 号

电话：0556-5313897

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

估价对象范围及概况：

安庆市开发区欧风怡庭 4#楼 501 室住宅用房，房地产权利人：谢明，权证字号：房地权宜房字第 3063590 号，钢筋混凝土结构，建筑总面积 162.11 m²，总层数 6 层，位于第 5 层；国有土地使用证证号：庆国用 2008 第 9310 号，住宅出让用地，使用权面积 100.51 m²。估价对象房屋证载用途为住宅，实际用途为住宅；

估价对象的财产范围包括建筑物、装潢、家具家电、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（一）房地产权益状况

估价对象	坐落	产权证号	层次层数	用途	结构	建筑面积(m ²)	所有人
1	安庆市开发区欧风怡庭4#楼501室	房地权宜房字第3063590号	5/6	住宅	钢混	162.11	谢明

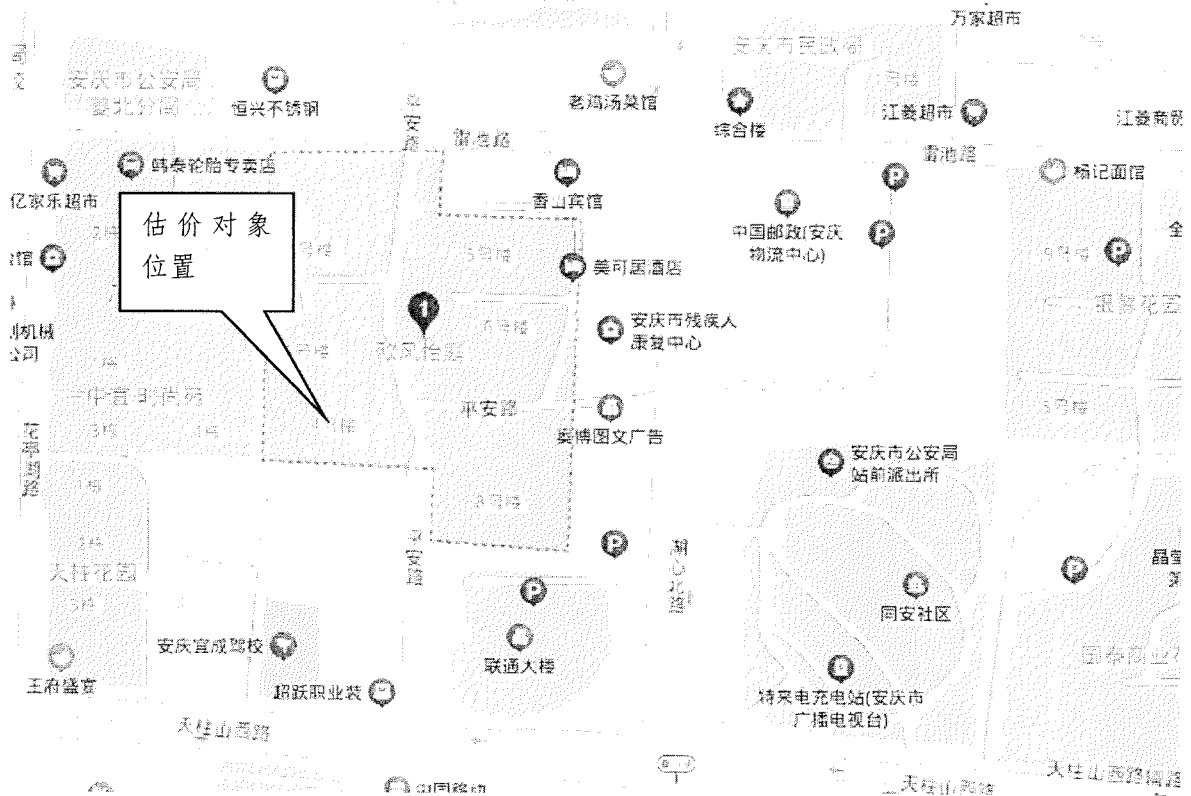
(二) 土地权益状况

产权证号	庆国用2008第9310号	土地使用权人	谢明
土地使用权性质	出让	土地使用权面积(m ²)	100.51
用途	住宅	使用期限	2053年9月
四至	东临湖心北路、南临区间道路，西临广汇花园、北临雷池路		
形状及开发程度	形状规则，宗地红线内外六通一平		
备注			

(三) 区域状况

交通便捷度	估价对象位于安庆湖心北路，毗邻火车站，交通便利，四通八达。
自然人文环境质量	自然人文环境较好。
基础设施配套情况	水、电、气等设施齐全，已达“六通一平”。
公建配套情况	区域内有安庆火车站、安庆九中、菱北中心小学、银行等公共服务设施，基础生活设施配套齐全，居住环境较好。

估价对象位置示意图



(四) 房屋状况

估价对象位于安庆市开发区欧风怡庭，钢混结构，总楼层为6层，位于第5层，无电梯；外墙贴砖，进户防盗门，一梯一户，三室两厅一厨一卫一阳台。客厅地毯砖地面，墙面乳胶漆，顶棚石膏板吊顶；厨卫地砖地面，墙面贴砖，集成吊顶；卧式木地板地面，墙面顶棚乳胶漆粉刷，主卧配独立卫生间。层高2.8米，水、电、气等设施配套齐全，坐北朝南，2006年建成。

(五) 土地状况

估价对象为住宅用房，座落于安庆市开发区欧风怡庭，其四至为：东临湖心北路、南临区间道路，西临广汇花园、北临雷池路。土地形状为规则四边形，估价对象所占用土地为国有住宅出让用地。该宗土地地形均为平原地，地势平坦、起伏<1米，形状规则，地基承载力强，土壤状况优，基础设施配套完备，已达“六通一平”。

(六) 家具家电状况

序号	名称	规格型号	单位	数量	备注1
1	床	1.8*2	张	2	主卧、次卧各1张
2	TCL电视机	L32P7200-3D	台	2	主卧及餐厅各1台
3	空调	格力U铂	台	1	主卧
4	加湿器		台	1	主卧
5	空调	格力U酷	台	3	次卧、书房、餐厅各1台
6	高档餐桌	直径1.5米	张	1	实木、大理石台面，配0.75米大理石转盘，实木椅5把
7	实木展示柜	1.8*2.1,*0.5	套	1	餐厅
8	储物柜	0.9*1.1*0.5	组	1	餐厅
9	储物柜	0.9*0.8*0.4	组	1	餐厅
10	海尔冰箱	BCD-628WACZ	台	1	厨房
11	洗衣机	海尔	台	1	厨房
12	TCL电视	L48F3390A-3D	台	1	客厅
13	高档实木沙发		套	1	含三人沙发、双人沙发、单人沙发各1个，实木大理石茶几1个
14	格力空调	KFR-72LW/(72568)FNCG-3	台	1	客厅
备注2	上述家具家电均于2012年购买使用				

五、价值时点

本次价值时点委托人未作特别要求，估价人员根据《房地产估价规范》规定，以委托方提供的安徽省安庆市中级人民法院委托书记载为准，即 2021 年 9 月 10 日作为本次估价对象的价值时点。

六、价值定义

本次估价所指价格是：价格评估标的在价值时点，采用公开市场价值标准确定的客观合理的价格。

市场价值是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点 2021 年 9 月 10 日所具有的客观合理价值。

七、估价依据

（一）法律法规

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号 自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

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三十二号，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

4、《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议于 2020 年 5 月 28 日表决通过，从 2021 年 1 月 1 日起实施）；

5、《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》（法释[2004]16 号）；

6、《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》（法办发[2007]5 号）；

7、《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》（法释[2018]15 号）；

8、《司法鉴定程序通则》（司法部令第 132 号）。

（二）有关估价标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/50899-2013）；
- 3、《房屋建筑与装饰工程计量规范》（GB500854-2013）；
- 4、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中学房（2021）37号）。

（三）委托方提供的文件资料

- 1、评估委托书；
- 2、房地产权证、国有土地使用证复印件；
- 3、其他相关资料。

（四）房地产估价机构收集的有关资料

- 1、现场勘察资料；
- 2、市场调查资料；
- 3、估价师收集的其他资料。

八、估价原则

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，本次房地产估价遵循下列原则：独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

1、独立、客观、公正原则：指站在中立的立场上，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或价格。估价机构和估价师与委托人及估价利害关系人没有利害关系，与估价对象没有利益关系，不带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价，估价师和估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价；

2、合法原则：估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依法判定的估价对象权益可分解为依法判定的权利类型及归属，以及使用、处分等权利。

（1）依法判定的权利类型及归属，是指所有权、建设用地使用权、地役权、抵押权、租赁权等房地产权利及其归属，一般应以不动产登记簿、权属证书以及有关合同等为依据。

（2）依法判定的使用权利，应以土地用途管制、规划条件等使用管制为依据。

(3) 依法判定的处分权利，应以法律法规和政策或者合同等允许的处分方式为依据。

(4) 依法判定的其他权益，包括评估出的价值应符合国家的价格政策及采用的估价技术标准等。

3、价值时点原则：指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。影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。

4、替代原则：指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。如果存在着一定数量与估价对象相似的房地产并已知它们的价格时，则可以通过这些相似的房地产的价格推算出估价对象的价格，应考虑相似的房地产的价格牵掣。

5、最高最佳使用原则：估价是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按照法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。分别以保持现状前提、转换用途前提、装修改造前提、改变规模、重新开发等前提作出判断和选择。

九、估价方法

1、房地产

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法对估价对象房地产进行估价。

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、家具家电

估价对象家具家电难以在市场上找到类似的可比实例且无收益，故本次评估不采用市

场法和收益法。估价对象物家具家电可通过调查现行同类产品市场价格获得，本次评估可以通过重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象家具家电价值或价格。经研究分析，最终决定采用成本法对家具家电进行评估。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需要的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值，功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种评估方法。由于家具家电能较易获取到重新购置或建造一个全新状态的全部成本，依据相关文件标准以及现场维护保养状况，得出评估标的成新率，最终得到评估标的在评估基准日的市场价值。故本次评估采用成本法进行评估。

十、估价结果

估价对象房地产和家具家电在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”下，在价值时点的房地产及家具家电市场价值总价为（币种：人民币）：1353091元，大写金额：壹佰叁拾伍万叁仟零玖拾壹元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
汪学锋	3420160044		2021年11月3日
李明月	3420140055		2021年11月3日

十二、实地查勘期

2021年10月26日

十三、估价作业日期

2021年9月10日至2021年11月3日

安徽中信房地产土地资产评估有限公司

二零二一年十一月三日



附 件

- 1、估价委托书
- 2、估价对象权属证明复印件
- 3、估价对象照片
- 4、估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 5、注册房地产估价师注册资格证书

估价对象照片



估价对象照片



序列号：2021H-0968 号

安徽省安庆市中级人民法院 委托书

(2020)皖08执恢39号

安徽中信房地产土地资产评估有限公司：

本院在执行安庆新昌小额贷款股份有限公司与安庆市汇创科技商贸有限公司、方庆祝、谢明、刘玲凤、谢厚斌借款合同纠纷一案中，需确定被执行人名下抵押财产的处置参考价。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：

被执行人谢明名下位于安庆市开发区欧风怡庭4#楼501室不动产。



联系人：谢发亮 联系电话：17709668126

本院地址：安徽省安庆市宜秀区振风大道109号

安徽省安庆市中级人民法院 执行局

安徽省安庆市中级人民法院 补充评估委托书

(2020)皖08执恢39号

安徽中信房地产土地资产评估有限公司：

本院在执行安庆新昌小额贷款股份有限公司与安庆市汇创科技商贸有限公司、方庆祝、谢明、刘玲凤、谢厚斌借款合同纠纷一案中，需确定被执行人名下抵押财产的处置参考价。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：

被执行人谢明名下位于安庆市开发区欧风怡庭4#楼501室不动产中装潢、动产等财产。



联系人：谢发亮 联系电话：17709668126

本院地址：安徽省安庆市宜秀区振风大道109号

房地产权证

登记号 2006034132

权证字号：房地权宜房字第 3063590 号

填发单位 (盖章)



填发日期： 2007 年 06 月 05 日

房地产权利人		谢明					
身份证号码 (单位代码)		34080219861204043		国籍 (注册地)		中国	
房地坐落		欧风怡庭4#楼501室					
丘(地)号				房屋产别		私有房产	
共有权人		等 0 人					
共有权证号		自 至					
土地状况	土地权属性质		土地使用权类型				
	土地等级		用 途				
	使用期限						
	总面积 (平方米)		房屋占地面积 (平方米)				
房屋状况	幢号	房号	结 构	房屋总 层 数	所 在 层 数	建筑面积 (平方米)	设 计 用 途
	4#	501	钢筋混凝 土	6	5	162.11	住宅

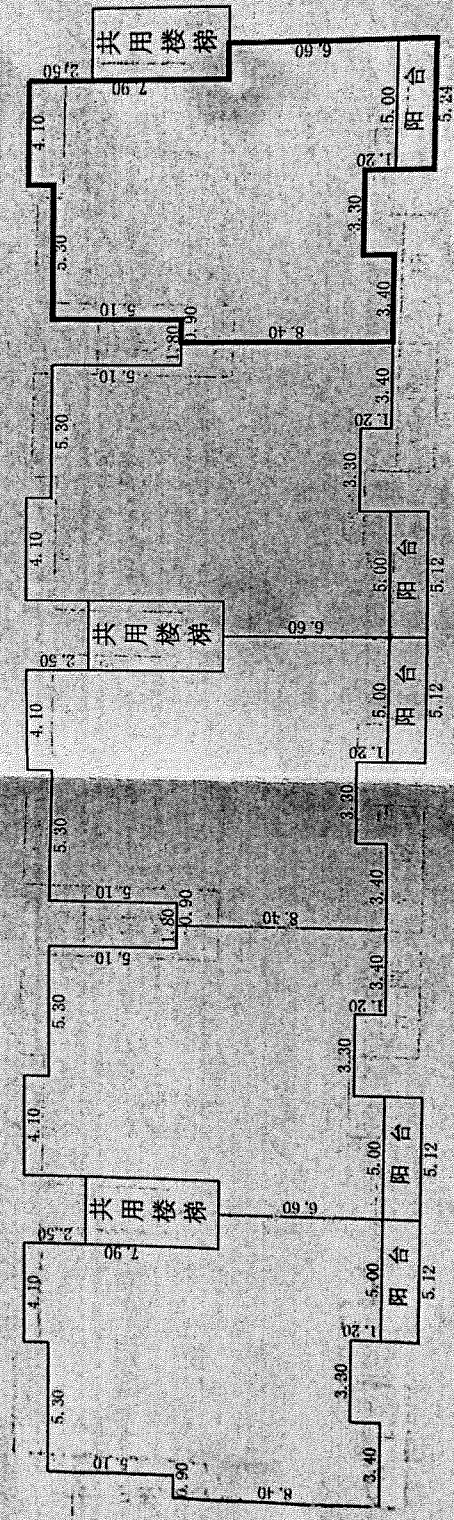
产权登记专用章(4)

房屋平面图

图纸编号:

申请人(单位): 说明		原房屋座落		测绘	
房屋座落: 欧风怡庭4#楼501室	设计用途: 住宅	土地权属性质	土地使用权类型	土地等级	使用年限
幢号/户号: 4 / 501	层数/层数: 5 / 6	结构: 砖混	建筑面积(平方米): 147.68	套内建筑面积(平方米): 14.43	共有分摊面积(平方米): 162.11
房屋状况: 现状	建筑年代: 2006	总面积(平方米):	房屋占地面积(平方米):	土地占地面积(平方米):	土地使用情况(平方米):
				日期: 2007.06.05	

北



安庆市房地产测绘队

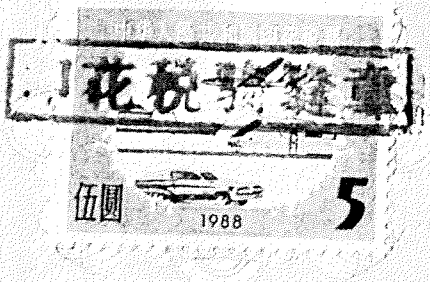
比例: 1:200

编号: 00069436

庆 国用 (2008) 第9310 号

土地使用权人	谢明		
座 落	欧风怡庭4#楼501室		
地 号	07-02-38	图 号	
地类 (用途)	住宅	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2053年9月
使用权面积	100.51 M ²	其中	
		独用面积	M ²
		分摊面积	100.51 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

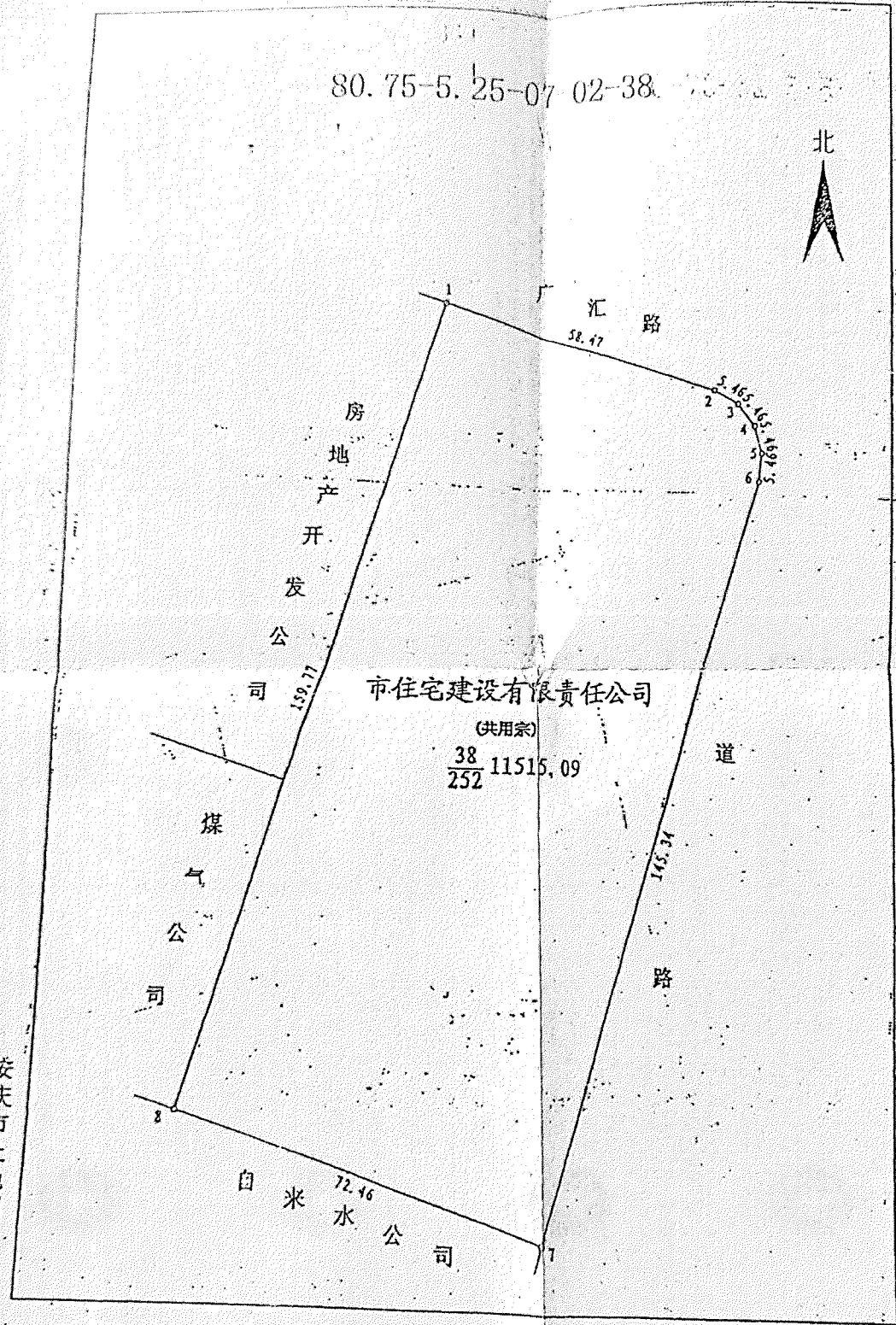


安庆市 人民政府 (章)
2008 年 9 月 2 日

宗地图

单位: 米

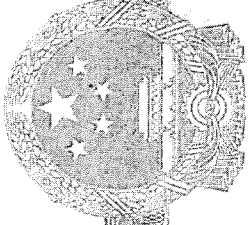
80.75-5.25-07 02-38



安庆市土地测量队

绘图: 王军 审核: 马宗楷 1:1115

2003年08月15日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
9134010072632387XH(1-3)

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”，
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



名称 安徽中信房地产土地资产评估有限公司

注册资本 肆佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2001年01月05日

法定代表人 胡朝伟

营业期限 / 长期

经营范围

一般项目：房地产评估；资产评估；土地调查评估服务；房地产咨询；社会稳定风险评估；破产清算服务；二手车鉴定评估；物业服务；资产评估；社会经济咨询服务；企业管理咨询；信息技术咨询服务；保险公估业务；信息咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；矿业权评估服务；不动产登记代理服务；运行效能评估服务；工程造价咨询业务；工程管理服务；房屋拆迁服务；咨询策划服务；政策法规课题研究；市场调查（不含涉外调查）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）
许可项目：测绘服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

住所 合肥市蜀山区潜山路525号方大郢综合楼10-11层整层

登记机关



中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

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

机构名称:安徽中信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:胡利伟
(执行事务合伙人)

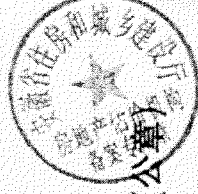
住所:合肥市蜀山区湖山郡225号方大国际综合楼10-11层B座

统一社会信用代码:9134010072633387XH 备案编号:建住房评字(2013)517

备案等级:一级

证书编号:建房估证字[2013]108号

有效期限:2022年7月17日至2022年9月23日



发证机关(公章)

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权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 practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00181705

姓名 / Full name

汪学锋

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

340825196910261311

注册号 / Registration No.

3420160044

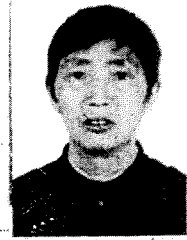
执业机构 / Employer

安徽中信房地产土地资产评估有限公司安庆分公司

有效期至 / Date of expiry

2022-7-21

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权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 practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00236840

姓名 / Full name

李明丹

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

340102198810151264

注册号 / Registration No.

3420140055

执业机构 / Employer

安徽中信房地产土地资产评估有限公司安庆分公司

有效期至 / Date of expiry

2023-10-15

持证人签名 / Bearer's signature

