



# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：安新房估（法）〔2022〕第 020 号

[案件编号：（2022）皖 1823 执恢 165 号]

估价项目名称：陈浩、胡姣姣共同共有的位于泾县泾川  
镇谢园东路红星雅园西区 2 号商住楼 A  
段 303 室住宅用房市场价格评估

估价委托人：泾县人民法院

房地产估价机构：安徽新天地房地产估价事务所有限公司

注册房地产估价师：刘艳杰（注册号 3420150066）

朱淮光（注册号 3420180052）

估价报告出具日期：2022 年 5 月 25 日



## 致估价委托人函

泾县人民法院：

受贵方的委托，我们遵照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、《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》、《人民法院委托评估工作规范》等法律法规，以及国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，综合评定贵方委托的房地产价值。现致函如下：

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**陈浩、胡姣姣共同共有的位于泾县泾川镇谢园东路红星雅园西区2号商住楼A段303室住宅用房，建筑面积为109.63平方米。本次估价对象的财产范围为房地产价值（含房屋装潢及所占土地使用权价值）。

**价值时点：**本次以实地查勘之日2022年3月22日作为本次评估的价值时点。

**价值类型：**市场价值。

**估价方法：**比较法和收益法。

**估价结果：**评估单价为**6285元/m<sup>2</sup>**，总价值为**68.9025万元**（人民币大写：**陆拾捌万玖仟零贰拾伍元整**），（其中含装潢价值**8万元**）详见《估价结果汇总表》。

**特别提示：**

1、本报告有效期：壹年（自2022年5月25日至2023年5月24日）。

2、报告使用人请在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

安徽新天地房地产估价事务所有限公司

法定代表人：

2022年5月25日

印郭华



# 目 录

注册房地产估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	3
房地产估价结果报告 .....	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 .....	7
(五) 价值时点 .....	9
(六) 价值类型 .....	9
(七) 估价原则 .....	9
(八) 估价依据 .....	11
(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





## 注册房地产估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

（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经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）注册房地产估价师是依照《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）等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

（五）注册房地产估价师刘艳杰于2022年3月22日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构





质量进行调查的责任。

(六) 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

(七) 估价报告所依据的有关估价对象资料为估价委托人提供，资料的真实性由估价委托人负责。

(八) 本估价报告仅是在报告说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以相关管理部门认定为准。

参加本次估价的注册房地产估价师：

刘艳杰（注册号：3420150066）：



朱淮光（注册号：3420180052）：





## 估价假设和限制条件

### (一) 一般假设

1. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
2. 交易双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。
3. 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；
4. 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
5. 估价对象的权属、范围、面积等情况，仅以委托方提供的相关资料为依据，并假设其为真实和准确的，委托方对所提供资料的真实性、合法性、完整性负责。因其提供资料不实造成的影响，本公司不承担任何责任。
6. 持续使用假设，本次估价提出的估价结果，以估价对象房地产与其他生产要素相结合，能满足设定使用年限内的正常使用为前提，并得到有效利用产生相应的经济收益。未考虑司法及行政查封、限制使用等人为因素导致的不可持续使用对价值的影响，也未考虑地震、火灾、洪水、飓风等自然灾害及不可抗力因



素导致的不可持续使用对价值的影响。

7. 根据估价对象的用地现状，其基础设施设定为场地红线内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气、场地平整）。

8. 假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

9. 委托方未明确估价对象是否存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等）情况，我公司无法掌握相关情况，本次评估假定估价对象不存在欠缴税费。

## （二）未定事项假设

1. 估价对象四至界限清楚，无权属争议，房屋建筑面积以《房地产权证》（房地权证泾县字第 2016043509 号、房地权证泾县字第 2016043510 号）登记面积为准，我们未经实地测量，并假设其为真实和准确的。

2. 本次评估对象由委托方有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。估价人员现场查勘时，未对其做建筑物基础房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

3. 本报告估价结果是估价对象于价值时点当时市场状况下形成的客观合理价格，假定价值时点以完成估价对象实地勘查之日为准。

4. 本次估价报告未考虑限制处置所引起的价差因素。





5. 本估价报告是该房产完全产权状态下的估价结果（含房屋装潢所占国有土地使用权价值）。

### （三）背离事实假设

1. 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、税率变化、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事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。报告使用者应当充分考虑估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生的影响；应当定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产价值进行再评估。

2. 本次评估不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情况，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

### （四）不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

### （五）依据不足假设

1、估价对象包含室内装潢价值，因部分隐蔽工程，无法识别建材的品牌、规格，本次估价根据估价师经验判定，按平均标准及该房屋装潢整体档次标准进行估算，未考虑特殊材料、特殊工艺对价格的影响，本次评估装潢的财产范围仅为固定不可移动

的装潢部分，不包含可移动的设施设备等。

2、不同品牌、规格、等级的装潢材料、不同的施工工艺对装潢工程的造价影响较大，本次评估按照平均价格水平、常用的施工工艺确定。如采用了特殊装潢材料和工艺，请委托方提供相应施工图纸及相关证明材料，委托评估机构调整或确定评估价值。

#### **（六）本报告使用的限制条件**

1. 本报告仅为泾县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

2. 本估价报告不作为估价对象权属、面积等确认的依据。

3. 本报告应用有效期限为一年（自 2022 年 5 月 25 日至 2023 年 5 月 24 日止）。在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果根据估价时点的变动做进行相应调整。

4. 本估价报告的估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不得做其它用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或部分内容均不得向委托人、报告使用人、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得发表在任何公开媒体上。报告解释权为本估价机构所有。



# 涉执房地产估价结果报告

安新房估（法）〔2022〕第 020 号

## （一）估价委托人

名称：泾县人民法院

联系人：刘嘉

联系电话：0563-2650046

## （二）房地产估价机构

单位名称：安徽新天地房地产估价事务所有限公司

单位住所：芜湖市伟星时代金融中心 1301、1302

法定代表人：郭华

备案等级：一级

备案证书编号：GB211008

有效期限：2021 年 2 月 22 日至 2024 年 2 月 21 日

联系人：胡启凡

联系电话：0553-3115288 3115388 3115488

## （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

### 1. 估价对象财产范围

估价对象为陈浩、胡姣姣共同共有的位于泾县泾川镇谢园东路红星雅园西区 2 号商住楼 A 段 303 室住宅用房，总建筑面





积为 109.63 平方米。本次估价范围含房屋装潢及所占土地使用权价值。

## 2. 估价对象基本状况

估价对象为泾县泾川镇谢园东路红星雅园西区 2 号商住楼 A 段 303 室住宅用房。根据委托方提供的《房地产权证》（房地权证泾县字第 2016043509 号、房地权证泾县字第 2016043510 号）记载，所有权人为陈浩、胡姣姣，共有情况为共同共有。建筑面积为 109.63 平方米，用途为住宅，房屋结构为混合，所在层数为 3 层，总层数为 6 层。

## 3. 土地基本状况

根据委托方提供《土地使用证》（泾国用（2016）第 1615 号），登记土地使用权人为陈浩、胡姣姣，土地权利性质为出让，用途为城镇住宅用地，土地使用终止日期为 2054 年 05 月 08 日。

估价对象所在住宅小区四至：东至李村路、南至泾川名苑住宅小区、西至新世界购物中心、北至谢园东路。

宗地实际开发程度为六通一平，地势平坦，地基承载力较好。

## 4. 建筑物状况

根据实地查勘，估价对象为入户防盗门，塑钢窗，室内地面铺地砖、卧室铺木地板，室内墙面乳胶漆、卧室贴墙纸，厨卫墙面贴瓷砖、吊顶。

整体维护保养状况较好，成新率较高。房屋按现行房屋完损



等级评定标准评定属于完好房。

### （五）价值时点

本次以实地查勘之日 2022 年 3 月 22 日作为本次评估的价值时点。

### （六）价值类型

估价中采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。本次估价价值定义为估价对象的市场价值（含房屋装潢及所占土地使用权价值）。

### （七）估价原则

在公正、公平、公开、客观、科学原则的前提下，估价具体遵循以下原则：

#### 1. 独立、客观、公正原则

“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

#### 2. 合法原则

所谓合法，是指符合国家的法律、行政法规、地方性法规、



有关部门规章和政策以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。合法原则，是指必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提。

### 3. 价值时点原则

房地产市场是不断变化的，影响房地产价格的因素在不断变化的，因此房地产价格也是不断变化的。房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。价值时点原则是指估价结果是根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

### 4. 替代原则

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上购买效用最大而价格最低的。卖者为其商品能够卖出，相互之间进行价格竞争。市场上买卖双方的行为，最终导致相同的商品形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，虽然完全相同的房地产几乎没有，但相似的房地产会有相近的价格。具有相同使用价值、替代可能相似的房地产之间相互牵制的结果，使其价格相互接近。

### 5. 最高最佳利用原则

是指法律上允许、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。要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。





## (八) 估价依据

### 1. 法律、法规和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国民法典》；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (5) 《中华人民共和国房产税暂行条例》；
- (6) 《中华人民共和国营业税暂行条例》；
- (7) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》；
- (8) 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》；
- (9) 《关于印发〈安徽省地方教育附加征收和使用管理暂行办法〉的通知》；
- (10) 《营业税改征增值税试点实施办法》；
- (11) 《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》；
- (12) 《人民法院委托评估工作规范》。

### 2. 技术标准、规程、规范

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）；
- (3) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）；
- (4) 《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]



第 678 号)。

### 3. 委托方提供的相关资料

- (1) 估价委托书;
- (2) 《房地产权证》复印件;
- (3) 《土地使用证》复印件;
- (4) 委托方提供的其他相关资料。

### 4. 估价人员调查收集的相关资料

- (1) 估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料;
- (2) 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

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、假设开发法等主要估价方法, 其他估价方法还有基准地价修正法、路线价法、标准价调整法、多远回归分析法、修复成本法、损失资本化法、价差法。估价方法的选择应按照技术规范, 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。

1. 比较法: 将估价对象与在价值时点近期发生过交易的类似房地产进行比较, 对这些类似房地产的已知估价作适当的修正, 以此推算估价对象的客观合理价格或价值的方法。由于评估标的区域内住宅用房近期内有相类似的交易情况, 故宜采用比较法。

2. 收益法：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。由于估价对象是有经济收益或潜在的经济收益的房地产，故宜用收益法。

3. 成本法：求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。由于估价对象为住宅用房，成本费用构成资料虽易于取得，由于地价分摊、房屋折旧难以确定，且无法反映市场供求关系，测算的价格与市场偏差较大，故不宜用成本法。

4. 假设开发法：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。由于估价对象是已建成住宅用房，不宜用假设开发法。

综上所述，故选用比较法、收益法作为本次估价对象评估的基本方法。

#### （十）估价结果

注册房地产估价师经过实地查勘和综合分析测算，在上述估价目的、价值时点和满足估价假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点的评估单价为 **6285 元/m<sup>2</sup>**，总价值为 **68.9025 万元**（人民币大写：**陆拾捌万玖仟零贰拾伍元整**）（其中含装潢价值 **8 万元**）详见《估价结果汇总表》。





## 估价结果汇总表

币种：人民币

序号	权利人	权属证明	房地坐落	用途	结构	所在层数/ 总层数	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	陈浩 胡姣姣	房地权证泾县字 第 2016043509 号、 房地权证泾县字 第 2016043510 号	泾县泾川镇谢园东路 红星雅园西区 2 号商 住楼 A 段 303 室	住宅	混合	3/6	109.63	6285	68.9025
合计									68.9025

备注：评估总价中含装潢价值 8 万元

### (十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘艳杰	3420150066		2022 年 5 月 25 日
朱淮光	3420180052		2022 年 5 月 25 日

### (十二) 实地查勘期

2022 年 3 月 22 日

### (十三) 估价作业期

2022 年 3 月 16 日至 2022 年 5 月 25 日。

安徽新天地房地产估价事务所有限公司

2022 年 5 月 25 日

## 附件

- (一) 估价委托书复印件
- (二) 估价对象区域位置图
- (三) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (四) 估价对象权属证明复印件
- (五) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- (六) 注册房地产估价师注册证书复印件

# 泾县人民法院

## 委托书

(2022)皖 1823 执恢 165 号

芜湖新天地房地产估价事务所有限公司：

我院在执行中国银行股份有限公司泾县支行与胡姣姣，陈浩，胡廷廷，周文宗 金融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：

安徽省宣城市泾县红星雅园西区 2 号商住楼 A 段 303 室房产（含装潢）。

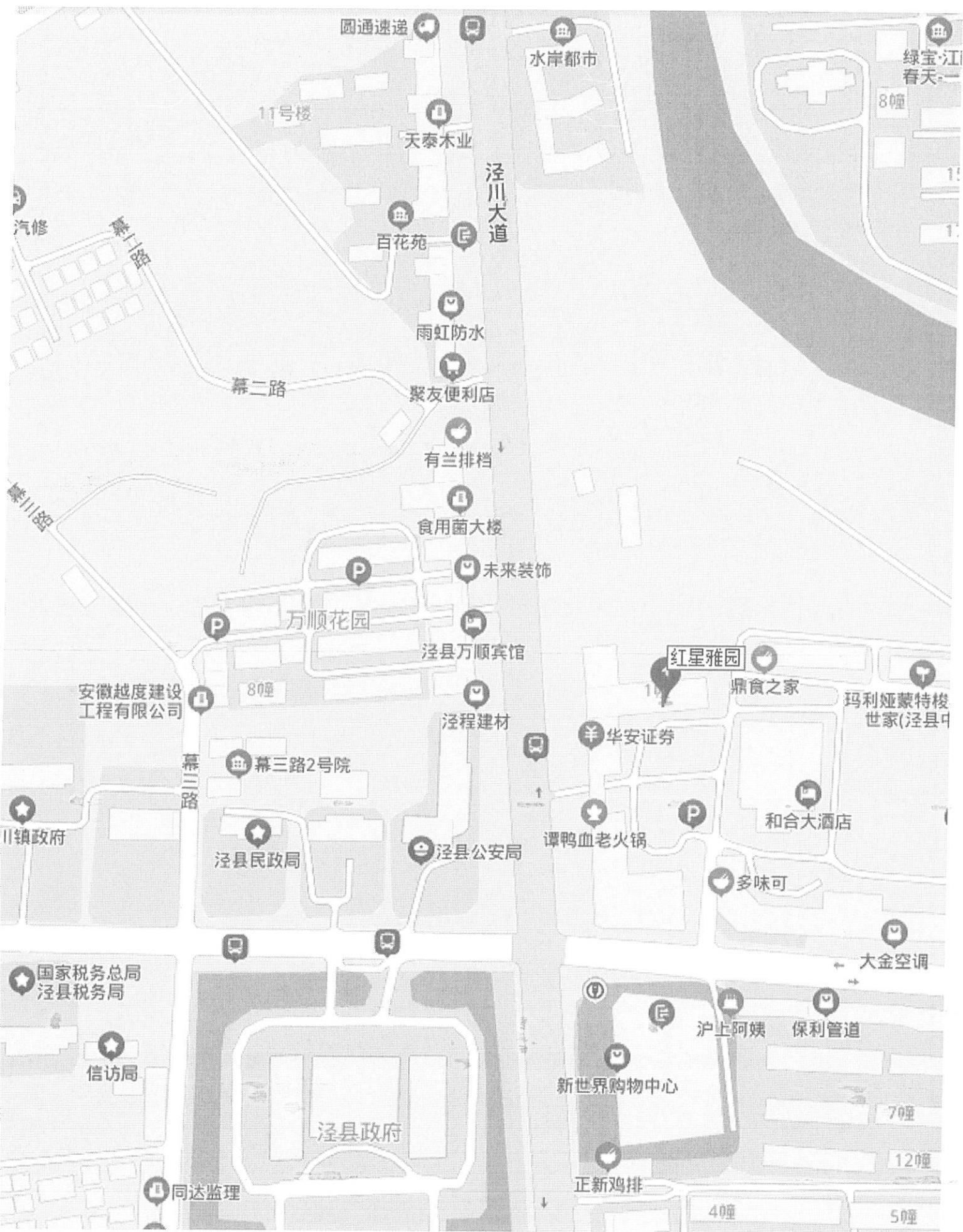
承办人：徐光明 联系电话：

联系人：刘嘉 联系电话：0563-2650046

本院地址：安徽省泾县泾川镇财富路与学业路交口









### 实地查勘记录表

房地产权人	陈洁. 胡姣姣	坐落	涪川镇谢园东路	
房屋登记信息	涪川镇谢园东路江月桂园西区 3#楼商住楼A栋303室			
土地登记状况	出让. 城镇住宅用地			
四至	东: 李村路	南: 涪川名苑	西: 新世界购物中心	北: 谢园东路
区位状况	周边环境较优. 交通条件较优. 配套设施较完善.			
实物状况	3/6. 一梯两户 三室. 两厅. 一厨. 一卫. 入户防盗门. 塑钢窗. 地面铺木地板. 卧室铺木地板. 部分墙面乳胶漆. 卧室墙纸. 电视背景墙. 厨卫. 地面铺地砖. 吊顶. 集成吊顶.			
备注				

领勘人 (签字):

刘磊

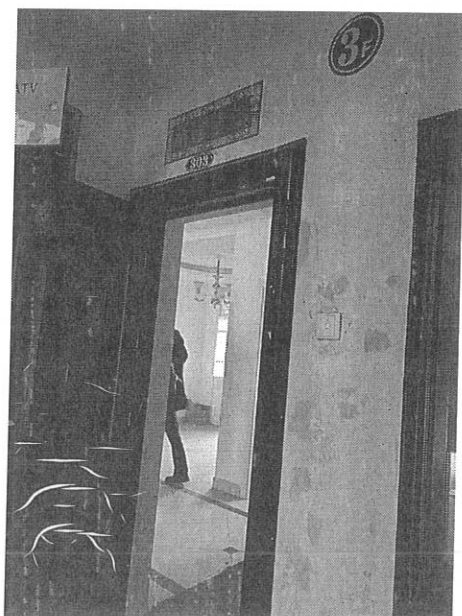
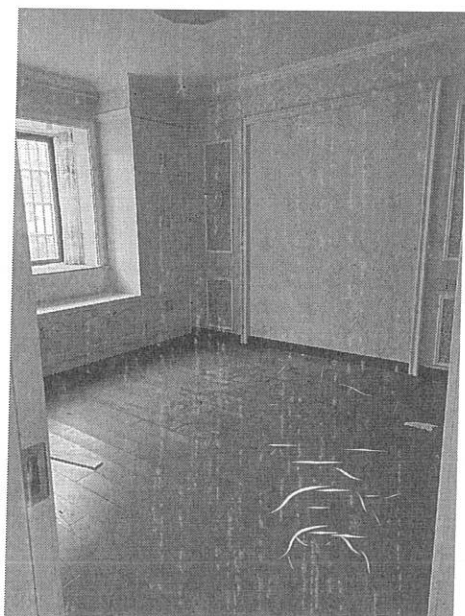
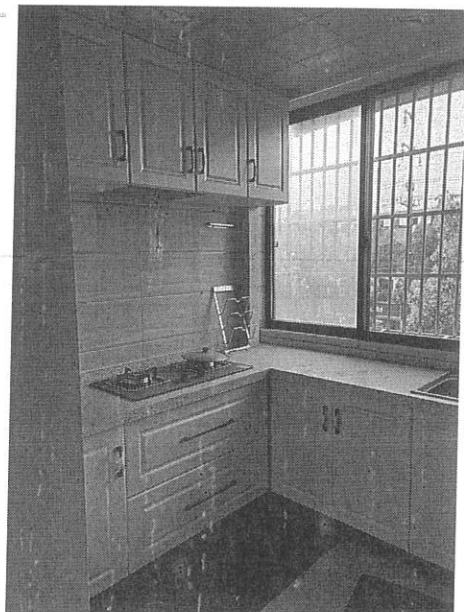
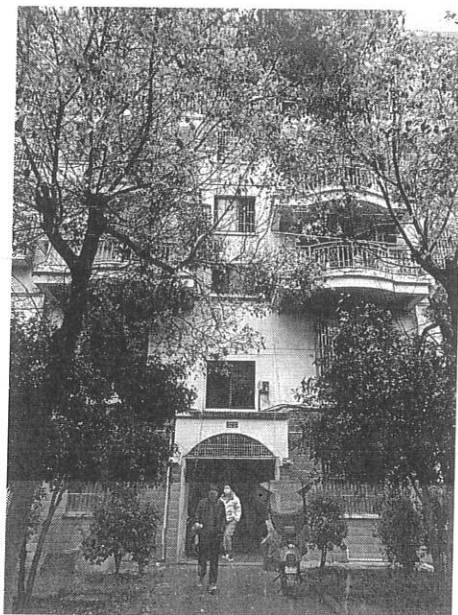
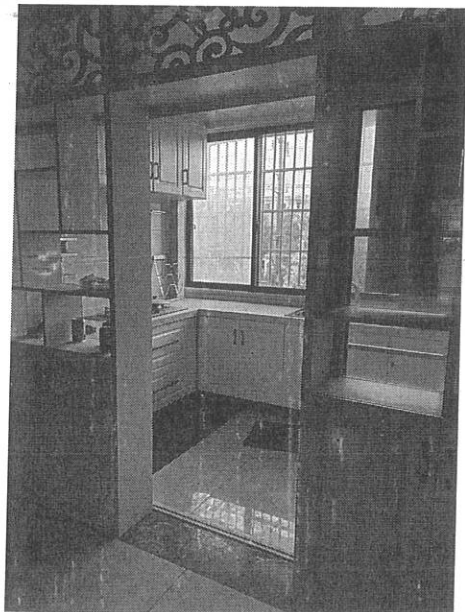
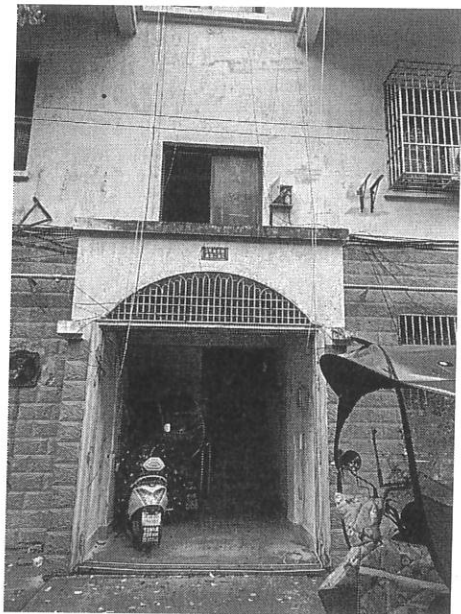
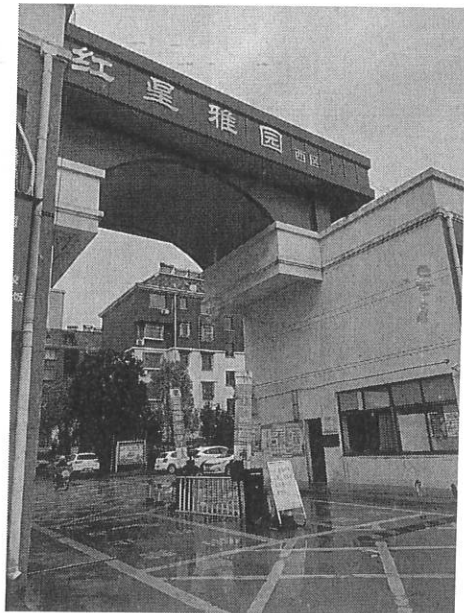
查勘人 (签字):

刘军杰

13966374577

2022年3月22日

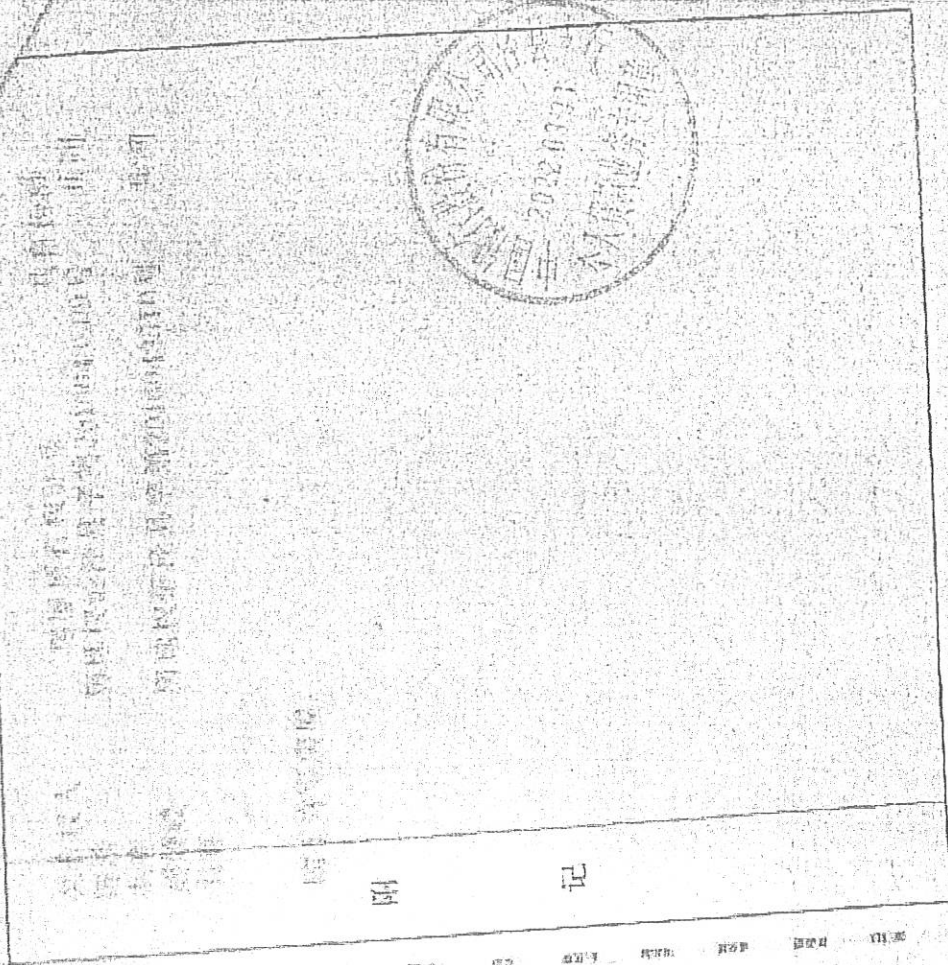




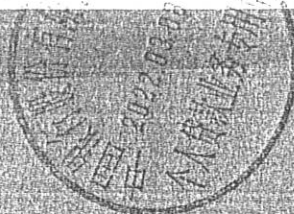


泾县 字第 2016043809 号  
房地产权证

房地产权利人	陈浩		
共有情况	共同共有		
房地坐落	泾县泾州镇渔场路红星雅园西区2号新佳苑A段303室		
登记时间	2016年06月24日		
房屋性质	住宅		
规划用途	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> ) 其他
	混合	109.63	96.55
总层数	6		
房屋状况	房屋完好		
土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
地			至



附 记



房屋产权证

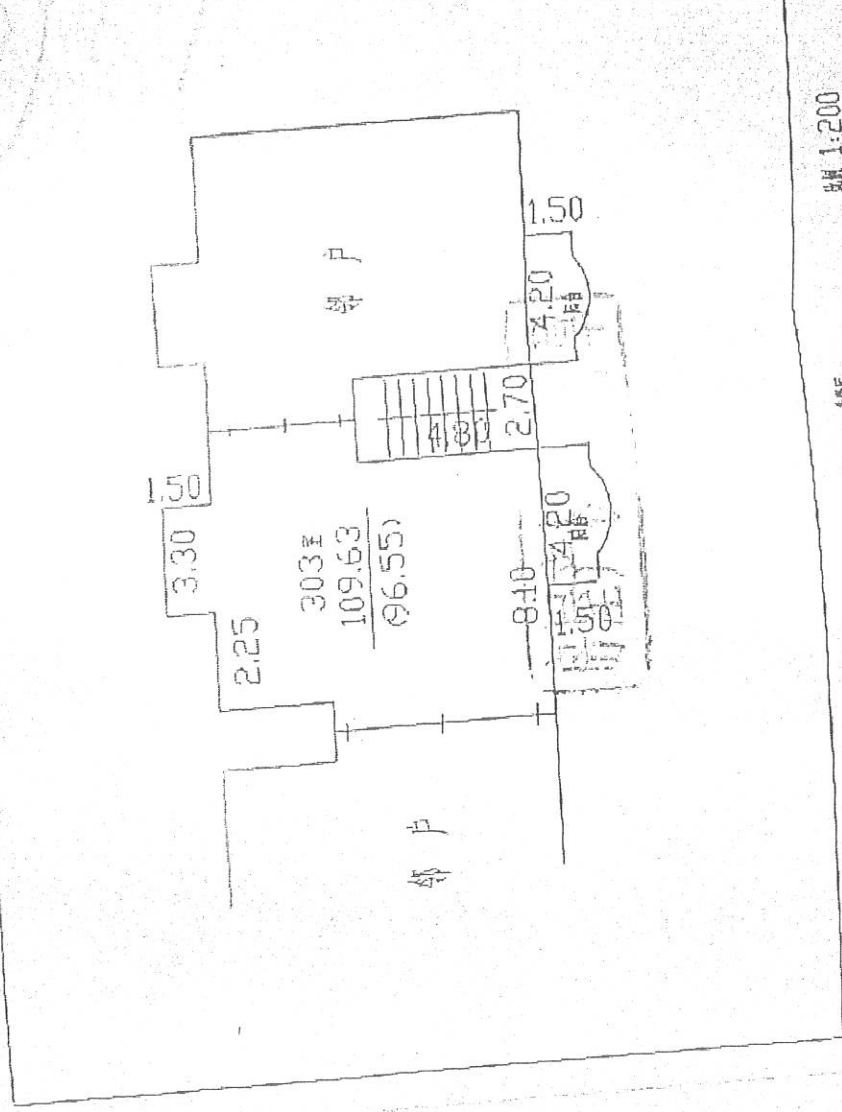
房屋产权证平面图

涪州镇湖东路红星花园西区

设计 曾文斌

日期

层号	CE02
单元号	2404A
产权证号	303
用途	住宅
面积	06
备注	13.00
测量日期	2016.07.01
测量人	曾文斌
审核人	曾文斌



日期 2016.07.01

比例 1:200

设计 曾文斌

审核 曾文斌



房地产权证 泾县 字第 2016043510 号

房地产权利人		胡姣姣		
共有情况		共同共有		
房地坐落		泾县泾川镇谢园东路红屋雅园西区2号商住楼A段303室		
登记时间		2016年07月04日		
房屋性质				
规划用途		住宅		
房屋状况	总层数	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	6	混合	109.63	96.55
房屋状况		房屋完好		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
				至 止



13509号

区2号商住楼A

其他

年限

至止

共有人  
陈浩  
共有  
胡姣姣  
共有

房屋所有权证号  
房地权证泾县字第2016043509号  
共有份额  
共同

房地权证泾县字第2016043510号  
共有  
共同

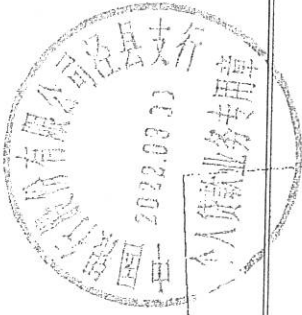
购于许军房屋。

附  
记

与原件核对相符  
核对人



填发单位

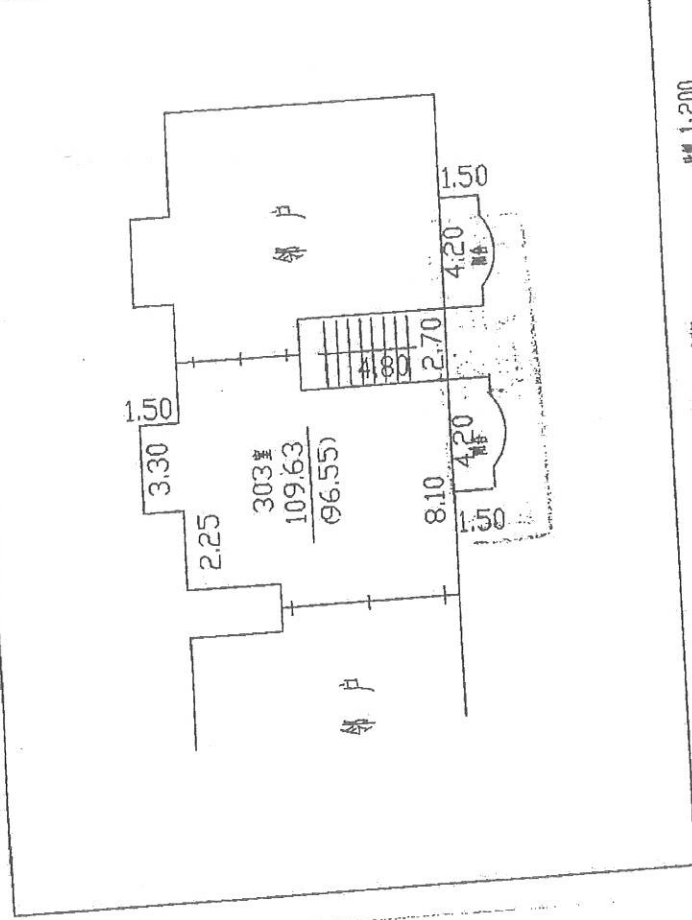


测绘 胡放放

房屋产权证平面图

涪陵 涪陵湖南东路红星雅园西区

证号	CE02
幢号	2号附楼A段
户号	303室
用途	混合
层数	06
层数	第3层
材料说明 (平方米)	3.0④④
材料说明 (平方米)	3.0④④
材料说明 (平方米)	3.0④④



日期 2016年07月01日

比例 1:200

单位 平方米

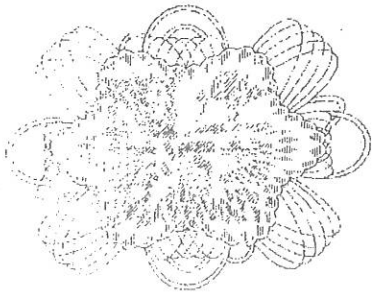
单位 平方米

泾 国用 (2016 ) 第 1615 号

土地使用权人	陈浩 胡姣姣			
座 落	泾县泾川镇谢园东路红星雅园西区2号商住楼A段			
地 号	341823001010 0034000	图 号	/	
地类 (用途)	城镇住宅用地	取得价格	/	
使用权类型	出让	终止日期	2054年05月08日	
使用权面积	20.81 M <sup>2</sup>	其中	独用面积	/ M <sup>2</sup>
			分摊面积	20.81 M <sup>2</sup>

与原件核对相符  
核对人

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。

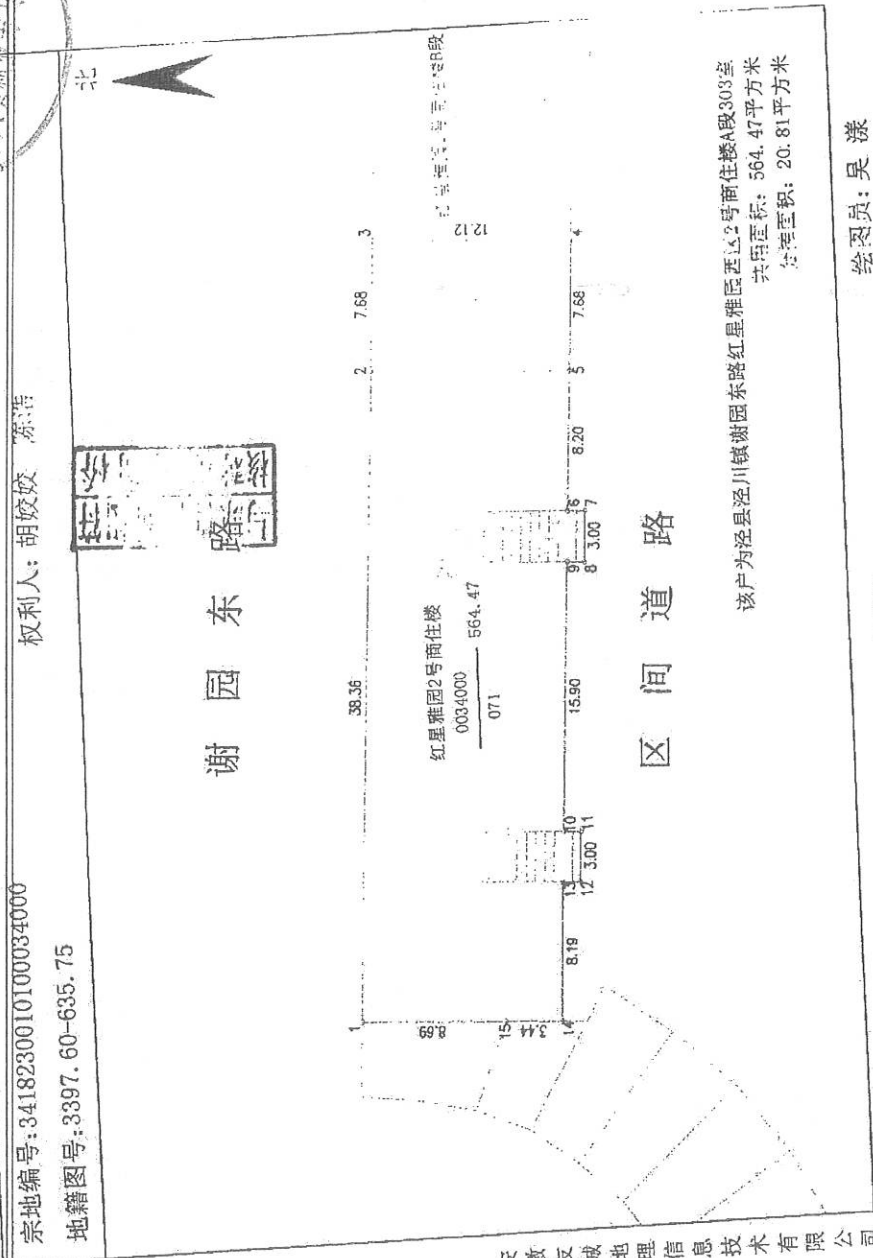


泾县 人民政府 (章)  
2016 年 12 月 12 日





# 宗地图



宗地编号: 3418230010100034000  
 地籍图号: 3397.60-635.75  
 权利人: 胡姣姣 陈浩

谢园东

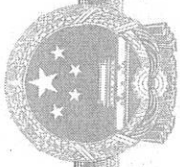
区间道路

安徽友诚地理信息技术有限公司

绘图员: 吴漾  
 审核员: 凤培

1:310

绘图日期: 2016年7月8日



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91340200662915330N(1-1)

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 安徽新天地房地产估价事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 郭华

经营范围

土地、房产、矿产、矿产价格评估、基准地价评估、资产评估、资产评估、企业价值评估、其他资产评估，以及资产评估咨询服  
务；从事测绘业务、工程测量、房地产经纪及信息咨询、房屋销  
售；商务信息咨询、市场调查、民意调查、劳务服务（不得从事社  
会调查、社会调研、民意调查、民意测验）；房产服务（涉及前置  
许可的除外）；房产拆迁服务。（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）

注册资本 伍佰万圆整

成立日期 2007年05月28日

营业期限 2007年05月28日至2039年04月30日

住所 安徽省芜湖市镜湖区伟星时代金融中心13  
02室（申报承诺）



登记机关

2020年04月4日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国  
家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

私营企业基本注册信息查询单

企业名称: 安徽新天地房地产估价事务所有限公司  
 统一社会信用代码: 9134020062915330N 法定代表人: 郭华  
 注册号: 34020000013395 核准日期: 3402012105411  
 注册资本: 500万元 实收资本: 100.07万元  
 经营场所: 安徽省芜湖市镜湖区伟星时代金融中心1302室(申报承诺) 联系电话: 13906533731  
 企业类型: 有限责任公司(自然人投资或控股) 企业状态: 在业  
 许可经营项目:  
 经营范围: 土地、房产、矿产价格评估、基准地价评估、单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估, 以及资产评估咨询服务; 从事测绘业务、工程测量、房地产经纪及信息咨询, 房屋销售; 商务信息咨询; 市场调查咨询服务(未经允许不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验); 劳务服务(涉及前置许可的除外); 房产拆迁服务。(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)  
 经营期限起: 2007-05-28 经营期限止: 2039-01-30  
 成立日期: 2007-05-28 核准日期: 2020-04-14  
 主管单位: 芜湖市镜湖区北京路市场监督管理所 登记单位: 芜湖市市场监督管理局

股东信息

名称(姓名)	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	出资比例	出资方式	证件/证照编号
赵坤	106.4	20	21.28	货币	340202300113001
王晖	90.9	12	18.18	货币	342501197601194411
郭华	167.2	54.5	33.44	货币	340204660211261
朱浩光	135	13	27	货币	340202700510001
李志伟	0.5	0.5	0.1	货币	3707231975092113796

董事会成员信息

姓名	性别	国家或地区	职务
赵坤	男性	中国	总经理
郭华	男性	中国	执行董事
朱浩光	男性	中国	监事

变更信息

变更内容	变更日期	变更前	变更后
企业名称	2020-04-14	芜湖新天地房地产估价事务所有限公司	安徽新天地房地产估价事务所有限公司
章程修正案	2020-04-14		章程修正案
经营范围	2020-04-03	土地、房产、矿产价格评估、基准地价评估; 单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估, 以及资产评估咨询服务; 从事测绘业务、工程测量、房地产经纪及信息咨询, 房屋销售。(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)	土地、房产、矿产价格评估、基准地价评估; 单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估, 以及资产评估咨询服务; 从事测绘业务、工程测量、房地产经纪及信息咨询, 房屋销售; 商务信息咨询; 市场调查咨询服务(未经允许不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验); 劳务服务(涉及前置许可的除外); 房产拆迁服务。(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)
股东名录	2020-04-03	赵坤: 20%; 王晖: 18.18%; 郭华: 54.5%; 朱浩光: 13%; 李志伟: 0.5%;	郭华: 33.44%; 李志伟: 0.1%; 赵坤: 21.28%; 朱浩光: 27%; 王晖: 18.18%;
章程修正案	2020-04-03		章程修正案
注册资本(或外债中方认缴资本)	2020-04-03	100	500.000000
经营场所	2019-05-14	安徽省芜湖市天门山东路珑湖小区五组团商住楼101号	安徽省芜湖市镜湖区伟星时代金融中心1302室(申报承诺)
章程修正案	2019-05-14		章程修正案
经营期限	2019-05-14	13	2039-01-30



2019-05-14  
 2019-05-14  
 2019-05-14  
 2016-07-18  
 2016-07-18  
 2015-05-07  
 2014-03-28  
 2011-01-04  
 2011-01-04  
 2011-01-04  
 2011-01-04  
 2009-07-15  
 2007-12-14

郭华:54.5%;朱准光:5.5%;赵坤:20%;王晖:12%;胡良:8%;  
 土地、房产、矿产价格评估、基准地价评估,从事测绘业务,工程测量,房地产经纪及信息咨询,房屋销售。(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)  
 土地、基准地价、房产、矿产价格评估、咨询;地籍测绘(以上项目凭资质经营);土地登记人代理。  
 郭华:5%;赵坤:5%;朱准光:5%;李志高:5%;王晖:5%;  
 郭华:50.5%;李志高:0.5%;朱准光:90%;赵坤:20%;  
 2014-03-31  
 芜湖市九华中路29号  
 郭华:0.58%;赵坤:0.2%;朱准光:0.2%;李志高:0.01%;  
 50.0000  
 50.0000  
 芜湖市北京东路36号  
 郭华:0.59%;王彬:0.01%;赵坤:0.2%;朱准光:0.2%;

赵坤:20%;王晖:12%;郭华:54.5%;朱准光:13%;李志高:0.5%;  
 土地、房产、矿产价格评估、基准地价评估;单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估,以及资产评估咨询服务;从事测绘业务,工程测量,房地产经纪及信息咨询,房屋销售。(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)  
 100000018,100000003,100000022,100000020,100000023,100000021,100000007,340000126,  
 土地、房产、矿产价格评估、基准地价评估,从事测绘业务,工程测量,房地产经纪及信息咨询,房屋销售。(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)  
 郭华:54.5%;朱准光:5.5%;赵坤:20%;王晖:12%;胡良:8%;  
 郭华:5%;赵坤:5%;朱准光:5%;李志高:5%;王晖:5%;  
 2020-03-31  
 芜湖市天门山东路绿地小区五组团商住楼104号  
 朱准光:90%;郭华:59.5%;赵坤:20%;李志高:0.5%;  
 100.0000  
 100.0000  
 芜湖市九华中路29号  
 李志高:0.01%;郭华:0.59%;赵坤:0.2%;朱准光:0.2%;



联络员信息			
姓名	手机号	身份证号	类型
李婷芳	13966023104	342601198912182149	公示注册联络员

查询日期: 2020-04-16  
 (以上信息,仅供参考)



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:安徽新天地房地产估价事务所有限公司  
法定代表人:郭华  
(执行事务合伙人)

住所:安徽省芜湖市镜湖区伟星时代金融中心1302室

统一社会信用代码:91340200662915330W

备案等级:一级

证书编号:GB211008

有效期限:2021年2月22日至2024年2月21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. 00251871

姓名 / Full name

朱淮光

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

340202197605100017

注册号 / Registration No.

3420180052

执业机构 / Employer

安徽新天地房地产估价事务有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-7-20

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. 00252810

姓名 / Full name

刘艳杰

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

150404198610102642

注册号 / Registration No.

3420150066

执业机构 / Employer

安徽新天地房地产估价事务有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-8-16

持证人签名 / Bearer's signature

