

委托编号：(2022)皖 1821 法鉴字 144 号



涉 执 房 地 产 处 置 司 法 评 估 报 告

估价报告编号：皖天恒估价司字（2022）第 0058 号

估价项目名称：宣城市郎溪县建平镇中港西路兴昌花苑
11 幢 1-102 室、11 幢 1-202 室住宅房
司法处置评估

估价委托人：郎溪县人民法院

房地产估价机构：安徽天恒房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：孙五八（注册号：3420050062）

谢 雯（注册号：3220210431）

估价报告出具日期：2022 年 09 月 09 日

致估价委托人函

郎溪县人民法院：

我公司受贵单位的委托，对宣城市郎溪县建平镇中港西路兴昌花苑11幢1-102室、11幢1-202室住宅房，进行了实地踏勘、市场调查和评估，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：李[]、杨[]拥有的位于宣城市郎溪县建平镇中港西路兴昌花苑11幢1-102室、11幢1-202室住宅房，总建筑面积252.66平方米。估价对象的财产范围包含房屋及所分摊的国有出让土地使用权价值、包含室内不可移动的装饰装修价值。详见下表1-1：

表 1-1 房地产权属状况登记一览表

序号	权利人	产权证号	坐落	结构	用途	所在层/ 总楼层	建筑面积 (m ²)	建造 年代
1	李道平、 杨双凤	房地权郎溪字第 00000032号、 房地权郎溪字第 00000419号	郎溪县建平镇中 港西路兴昌花苑 11幢1-102室	混合	住宅	1/6	126.33	2008年
2		房地权郎溪字第 00000031号、 房地权郎溪字第 00000418号	郎溪县建平镇中 港西路兴昌花苑 11幢1-202室	混合	住宅	2/6	126.33	2008年
合 计							252.66	/

价值时点：为完成估价对象实地查勘之日，即2022年08月25日。

价值类型：本次涉执房地产处置司法评估的价值类型为市场价格。

估价方法：本次估价采用了比较法和收益法估价方法。

估价结果：本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与

对影响房地产价格因素进行分析，确定估价对象（包含房屋及所分摊的土地使用权价值，包含室内不可移动的装饰装修价值）在价值时点可能实现的市场价值为人民币大写：壹佰陆拾贰万伍仟捌佰陆拾柒元整（¥1625867元），单价：6435元/m²。

特别提示：1、估价报告应用的有效期：自本报告出具之日起一年内有效（2022年09月09日—2023年09月08日）。

2、报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、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。

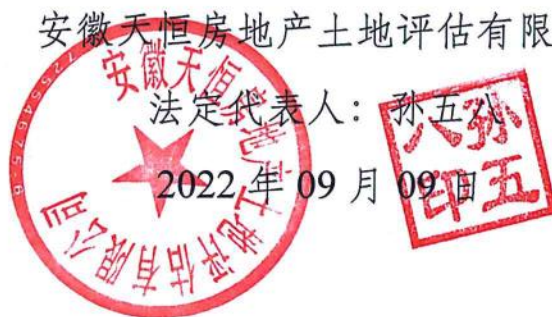
3、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

4、报告使用人在使用本报告之前须对全文，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！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》。

安徽天恒房地产土地评估有限公司

法定代表人：孙五

2022年09月09日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
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	5
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	8
九、估价方法	10
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
十四、有关说明	12
附件	14

估价师声明

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、注册房地产估价师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]进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。

五、孙五八注册房地产估价师、谢雯注册房地产估价师及人民法院的法官，已于2022年08月25日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。注册房地产估价师对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

六、本估价报告是由专业估价人员完成的，没有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

(一) 估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料(如《不动产产权情况表》)复印件,由委托方提供,我们已对产权情况表上登记的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查,但未予以核实,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下,假设其合法、真实、准确和完整。委托方对所提供资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责,因其提供资料不实造成的影响,本公司不承担任何责任。

(二) 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予关注。对现场难于观察到的建筑物与设备内部质量不负检测责任,在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、检测情况下,假设估价对象能正常安全使用。

(三) 委托方未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用的情况,本次评估假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

(四) 现场勘查之时,估价对象处于自住状态,因现有资料和调查结果尚不能明确估价对象租赁权、用益物权及占有使用情况的具体信息,本次估价不考虑估价对象原有的租赁权、用益物权及占有使用情况对估价结果的影响。

二、未定事项假设

委托方提供的《不动产产权情况表》未记载估价对象所占土地的权属信息,经注册房地产估价师尽职调查,本次以估价对象土地性质为国有出让作为假设前提,具体应以不动产登记部门登记为准。

三、背离事实假设

因本次为涉执房地产处置司法评估，不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权对估价结果的影响。

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

本次评估无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

(一) 本报告仅为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。仅适用于本次估价所确定的特定的估价目的，不得用于其他目的和用途，本次估价结果对用于其他方面的客观性没做探讨。若用于其他用途，对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

(二) 估价对象的权属、范围、面积等情况，仅以委托方提供 2022 年 06 月 13 日查询的《不动产权情况表》为依据，经实地核对取其确认的合法部分。

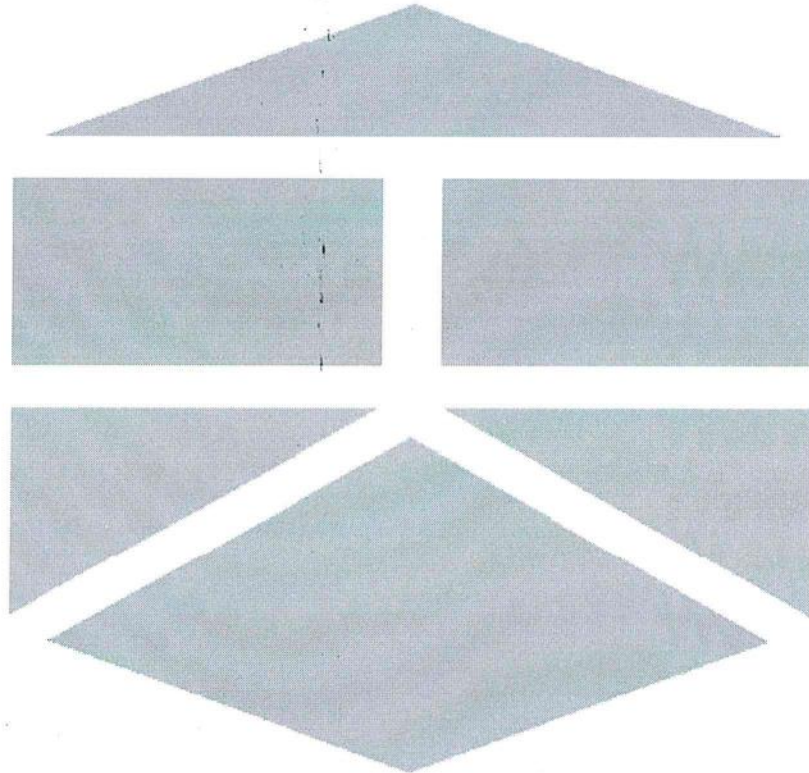
(三) 本报告使用期限为一年（自 2022 年 09 月 09 日起至 2023 年 09 月 08 日止），即估价目的在报告出具后的一年内实现。在有效期限内，如果估价对象的质量及价格标准发生变化，并且对估价对象价值产生明显影响时，委托方不能直接使用本估价结果，应委托估价机构进行调整或重新确定其评估价值。超过一年，需要重新进行估价。

(四) 本报告包括封面、致估价委托人函、目录、估价师声明、估价假设和限制条件、房地产估价结果报告、附件共七个部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担任何责任。

(五) 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概

不认可且不承担责任。

(六) 本评估报告解释权为本评估机构所有；未经本估价机构书面同意，估价报告不得向委托方、双方当事人、利害关系人及报告审查部门以外的单位和个人提供；报告的全部或部分内容及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或者声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。对因忽视本估价报告揭示的相关事项所引起的相关法律责任，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。



估价结果报告

一、估价委托人

委托单位：郎溪县人民法院

地 址：宣城市郎溪县建平镇郎川大道北侧

二、房地产估价机构

- (一) 单位全称：安徽天恒房地产土地评估有限公司
- (二) 单位住所：安徽省芜湖市民生路 26 号凯帆大厦 903-906 室
- (三) 法定代表人：孙五八
- (四) 房地产备案等级：一级
- (五) 房地产备案证书编号：GB141001
- (六) 土地估价机构备案编号：皖土估备字 [2020] 0034 号
- (七) 估价机构联系人：赵静
- (八) 联系电话：0553-3834801 3836853 3850771 (传真)

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) 估价对象财产范围

估价对象的财产范围包含房屋及所分摊的国有出让土地使用权价值、包含室内不可移动的装饰装修价值。

(二) 估价对象基本状况

1、建筑物基本情况

估价对象为宣城市郎溪县建平镇中港西路兴昌花苑 11 幢 1-102 室、

11幢1-202室（以下简称：102室、202室）两处住宅用房，经注册房地产估价师现场调查，约建于2008年，混合结构，总楼层为地上六层（另有架空层），估价对象分别位于一层和二层，建筑面积相同，均为126.33 m²，设计用途为住宅，现场勘查为单元式成套住宅房。房屋内部已改造为复式结构（202室现无独立入户门），室内楼梯上下连通，空间布局为：一层（102室）一室三厅一厨二卫（卧室朝南）；二层（202室）四室二卫一储（三室朝南）。

房屋外立面：混凝土现浇坡顶屋面，外墙涂料粉刷、局部墙砖贴面。

房屋室内装潢：入户门为防盗门，客厅及卧室地面铺实木地板，餐厅铺镜面地砖，内墙面乳胶漆粉刷、局部贴瓷砖，石膏板艺术吊顶，连墙式橱柜、电视背景墙；厨房、卫生间地面贴地砖，墙面贴瓷砖到顶，集成吊顶；设有整体橱柜、集成灶、浴室柜、座便器等，所有窗户均为彩铝窗，室内门为成品套装木门。水、电、燃气、中央空调配套齐全。房屋按现行房屋完损等级评定标准评定属于完好房。

2、土地情况

估价对象所占用的土地位于桑园路以东，伍员路以南，经村路以西，中港西路以北的区域内。土地规划条件为：六通一平，土地开发程度：红线外六通一平，红线内六通一平。地上建有多处房产，开发建设利用完善，绿化景观较好。

（三）估价对象权属状况

根据委托方提供的资料，估价对象已于2010年07月23日进行了产权登记，产权证号分别为：房地权郎溪字第00000032号、房地权郎

溪字第 00000419 号和房地权郎溪字第 00000031 号、房地权郎溪字第 00000418 号，房地产权利人为李[]、杨[]，共有情况：共同共有，规划房屋用途为住宅，估价对象所占土地权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让。

（四）估价对象区位状况

估价对象位于安徽省宣城市郎溪县建平镇，桑园路以东，伍员路以南，经村路以西，中港西路以北的区域内，所处地段为城区住宅二类地段，基础设施完善，市政配套齐全。周边有郎溪 1 路、3 路、101 路等公交线路经过，地理位置良好，交通便捷。邻近公园学府、学后苑、静湖华府等多个住宅小区，人口稠密，居民集中。配套有郎溪县实验小学、郎溪县实验初级中学、郎溪县人民医院等学校、医疗机构，周边步行街、郎溪国购广场、义乌商贸城、超市、酒店、银行、农贸市场等生活配套设施齐全，生活便利。

综上所述，估价对象地理位置良好，交通便捷，配套齐全，环境较好，生活便利，适合居住。

五、价值时点

为完成估价对象实地查勘之日，即 2022 年 08 月 25 日。

六、价值类型

本次涉执房地产处置司法评估的价值类型为市场价格。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，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的原则。

（二）合法原则

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。

（三）价值时点原则

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原则。

（四）替代原则

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。

（五）最高最佳利用原则

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。最高最佳利用是指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，包括最佳用途、规模、档次等。

八、估价依据

（一）法律法规及政策性文件

1、《中华人民共和国民法典》（主席令第45号，2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021年1月1日起施行）

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人大常委会第八次会议通过；全国人大常委会2007年8月30日

第一次修正；2009年8月27日第二次修正；2019年8月26日第三次修正，2020年1月1日起施行)

3、《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日第六届全国人大常委会第十六次会议通过；全国人大常委会1988年12月29日第一次修正；1998年8月29日修订；2004年8月28日第二次修正；2019年8月26日第三次修正；2020年1月1日起施行)

4、《中华人民共和国资产评估法》(主席令第46号2016年07月02日发布，2016年12月1日起施行)

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月24日国务院令第256号,1999年1月1日施行；2021年4月21日，国务院第132次会议修订通过《中华人民共和国土地管理法实施条例》，自2021年9月1日起施行)

6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日国务院令第55号发布,根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)

(二) 技术标准、规范、规程

1、《房地产估价规范》(国家建设部、国家质量技术监督局，中华人民共和国国家标准〔GB/T 50291-2015〕，2015年04月08日发布，2015年12月01日起实施)

2、《房地产估价基本术语标准》(国家建设部、国家质量技术监督局，中华人民共和国国家标准〔GB/T 50899-2013〕，2013年06月26日发布，2014年02月01日起实施)

3、《城镇土地估价规程》（国家质量技术监督局、国家标准化委员会，中华人民共和国国家标准〔GB/T 18508-2014〕，2014年07月24日发布，2014年12月01日起实施）

4、《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，2018年08月28日公布，2018年09月01日起实施）

5、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，2018年12月10日公布）

6、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号，2021年08月18日公布，2021年09月01日起施行）

（三）委托人提供的相关资料

- 1、《郎溪县人民法院司法鉴定委托书》〔(2022)皖1821法鉴字144号〕
- 2、《不动产产权情况表》复印件
- 3、其他相关资料

（四）估价人员调查收集的相关资料

1、估价人员调查掌握的本区域房地产市场状况、同类房地产市场交易等相关资料

2、估价人员实地勘察记录等相关资料

3、估价人员调查收集的其他相关资料

九、估价方法

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系数修正法、路线价法、标准价调

整法、多元回归分析法、修复成本法、损失资本化法和价差法。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。

考虑待估住宅房地产，房地产市场化程度高，交易活跃，在价值时点的近期，我们收集有较多的类似房地产的交易实例，宜用比较法。估价对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产，待估区域有类似房地产租赁案例，宜用收益法。

故本次采用比较法和收益法。

比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值或价格的方法；具体来说，是选取一定数量的可比实例，将他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。

收益法是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法，具体来说，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

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，采用比较法和收益法两种估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产价格因素进行分析，确定估价对象（包含房屋及所分摊的土地使用权价值，包含室内不可移动的装饰装修价值）在价值时点可能实现的市场价值为人民币大写：壹佰陆拾贰万伍仟捌佰陆拾柒元整（¥1625867元），单价：6435元/m²。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
孙五八	3420050062	孙五八	2022.9.9.
谢雯	3220210431	谢雯	2022.09.09

十二、实地查勘期

2022年08月25日

十三、估价作业期

2022年08月22日——2022年09月09日

十四、有关说明

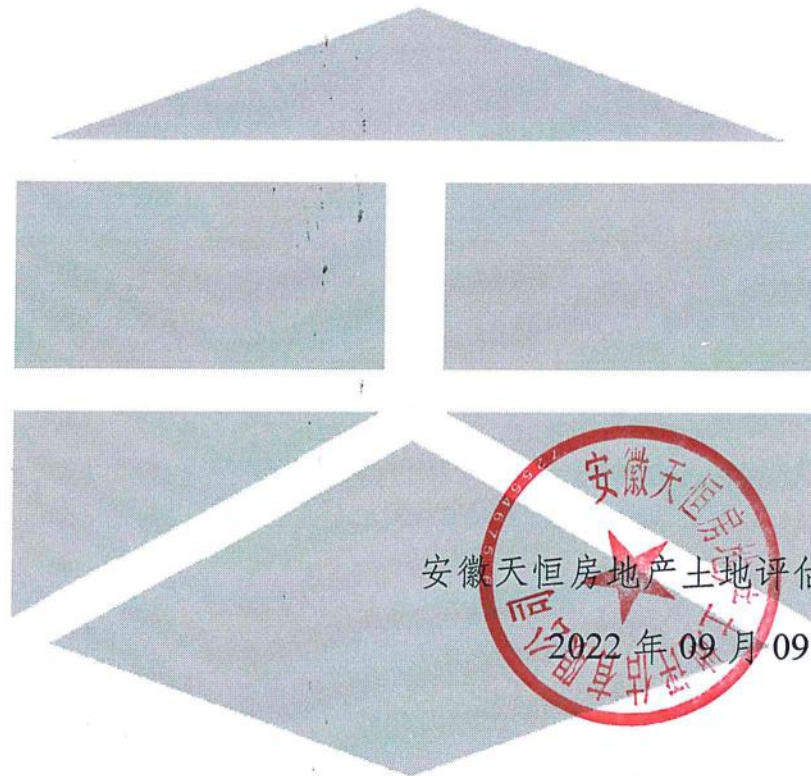
1、估价结果是估价人员模拟市场形成价格的机制和过程将估价对象客观存在的价格或价值揭示、显示出来。估价结果不应当被认为是估价对象可实现价格的保证。本报告得出的估价结果，仅为委托方提供价格参考，其最终的成交数额，根据市场兑现难易、税费承担等最终确定。

2、估价对象权属变更所涉及的买卖双方所需承担的一切税费和所需补交的相关税费（包括但不限于所得税、增值税、土地增值税、契税、过户手续费、印花税、权证费、物业维修基金等）由相应主体各自负担。

3、估价对象包含了住宅用房室内不可移动的装饰装修价值，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的经验判定，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（即与土地或者房屋不可分离，或虽可离，但分离后导致不经济、使用功能不完整，或破坏整体性的装修材料、设备、设施等）。

不包含沙发、餐桌、床、电视机、冰箱等可移动家具家电。装潢价值取整为人民币大写：贰拾壹万肆仟捌佰元整（¥21.48万元）。

4、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很大，本次评估均按平均价格水平、常用的施工工艺确定。如采用了特殊装潢材料和特殊的施工工艺，请委托方提供相应的图纸及相关证明材料，委托评估机构调整或重新确定评估价值。



安徽天恒房地产土地评估有限公司

2022年09月09日

附 件

- 1、 房地产价格评估委托书
- 2、 委托方提供的相关产权资料
- 3、 房屋现场勘查表
- 4、 估价对象内外部状况图片
- 5、 安徽天恒房地产土地评估有限公司营业执照复印件
- 6、 安徽天恒房地产土地评估有限公司备案证书复印件
- 7、 中国注册房地产估价师执业资格证书复印件

郎溪县人民法院

司法鉴定委托书

(2022)皖1821法鉴字144号

安徽天恒房地产土地评估有限公司:

我院执行审判团队移送的王■■■■与李■■■■,李■■■■民间借贷纠纷一案,需要对李■■■■名下位于郎溪县建平镇中港西路兴昌花苑11幢1-102室、1-202室两处不动产李■■■■名下位于郎溪县建平镇中港西路兴昌花苑11幢1-102室、1-202室两处不动产进行评估进行鉴定,根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释规定,特委托你单位请指派有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后,应当出具鉴定报告,并由鉴定人签名、盖章。

我院送去的鉴定材料,请一并退还我院。

附1: 《委托鉴定要求》

附2: 《委托鉴定材料清单》

督办人: 任淑民

电话: 0563-7015034 传真: _____






不动产产权情况表



不动产登记信息					
业务号	70037375-70021647		登记类型	首次登记	
不动产权证书(明)号	房地权郎溪字第00000032号, 房地权郎溪字第00000419号		档案号	/	
登记时间	2010-07-23 00:00:00		权属状态	登记	
不动产坐落	建平镇中港西路兴昌花苑11幢1-102室				
所有权人	李██ 核██		证件种类	身份证、身份证	
证件号	3425221963061██ 3425221987102██		共有情况		
不动产单元号	341821001006GB00327F00110112		土地使用权面积(m²)	25049.56	
土地使用权人	/		土地权利类型	/	
土地用途	/		土地权利性质	/	
土地使用期限					
房屋用途	住宅		房屋性质	/	
房屋结构	混合结构		所在层/总层数	1/6	
建筑面积(m²)	126.33	专有建筑面积(m²)	115.59	分摊建筑面积(m²)	10.74
竣工时间	/		异议情况	无	
抵押情况	已被抵押		查封情况	已被查封	
权利其他情况	/				
附记	/				



抵押情况

抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押顺位	抵押金额(元)	抵押期限	登记日期	抵押人
中国银行股份有限公司郎溪分行	房地权证郎溪县字第0061111号	一般抵押			500000	2013-02-06起 2018-02-06止	2013-02-06	李、李

查封冻结情况

来文单位	查封冻结文号	查封冻结类型	查封冻结范围	查封冻结文件	期限	登记日期	备注
郎溪县人民法院	(2020)皖1821执1402号	查封	查封:建平镇中港西路兴昌花苑11幢1-102室	查封文件1	2020-10-29起 2023-10-28止	2020-11-02 14:02:10	

操作人	郎溪县人民法院	复核人	
申请人签字		日期	2022-06-13 08:48:29

免责声明

- 1、本次查询范围系申请人申请。
- 2、若不动产权情况表与不动产登记簿记载不一致的,以不动产登记簿为准。
- 3、数据登记内容以不动产登记簿(利用县房管局原房屋登记簿册)为基础建立。
- 4、涉及到商品房销售、预售、预查封信息应当向房屋交易部门查核。
- 5、被查询人姓名应准确无误,否则会查询到错误的登记结果,如被查询人与他人以共有形式登记的,可能无法查及。
- 6、2016年7月1日前已登记的集体土地使用权不在此数据库内,涉及相关查询可到甲方办事窗口查询。
- 7、如有异议,请至查询不动产大厅窗口提出复核,根据复核结果处理;因隐瞒真实信息或提供虚假信息所产生的一切法律责任,均由申请人自行承担。



不动产产权情况表



不动产登记信息					
业务号	70037377-70005894		登记类型	首次登记	
不动产权证书(明)号	房地权郎溪字第00000031号, 房地权郎溪字第00000418号		档案号	/	
登记时间	2010-07-23 00:00:00		权属状态	登记	
不动产坐落	建平镇中港西路兴昌花苑11幢1-202室				
所有权人	李███ 杨███		证件种类	身份证、身份证	
证件号	3425221963061███ 3425221987102███		共有情况		
不动产单元号	341821001006GB00327F00110212		土地使用权面积(m²)	25049.56	
土地使用权人	/		土地权利类型	/	
土地用途	/		土地权利性质	/	
土地使用期限					
房屋用途	住宅		房屋性质	/	
房屋结构	混合结构		所在层/总层数	2/6	
建筑面积(m²)	126.33	专有建筑面积(m²)	115.59	分摊建筑面积(m²)	10.74
竣工时间	/		异议情况	无	
抵押情况	已被抵押		查封情况	已被查封	
权利其他情况	/				
附记	/				



抵押情况

抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押顺位	抵押金额(元)	抵押期限	登记日期	抵押人
中国银行股份有限公司郎溪支行	房地权证郎溪他字第0061011号	一般抵押			500000	2013-02-06起 2018-02-06止	2013-02-06	李、李

查封冻结情况

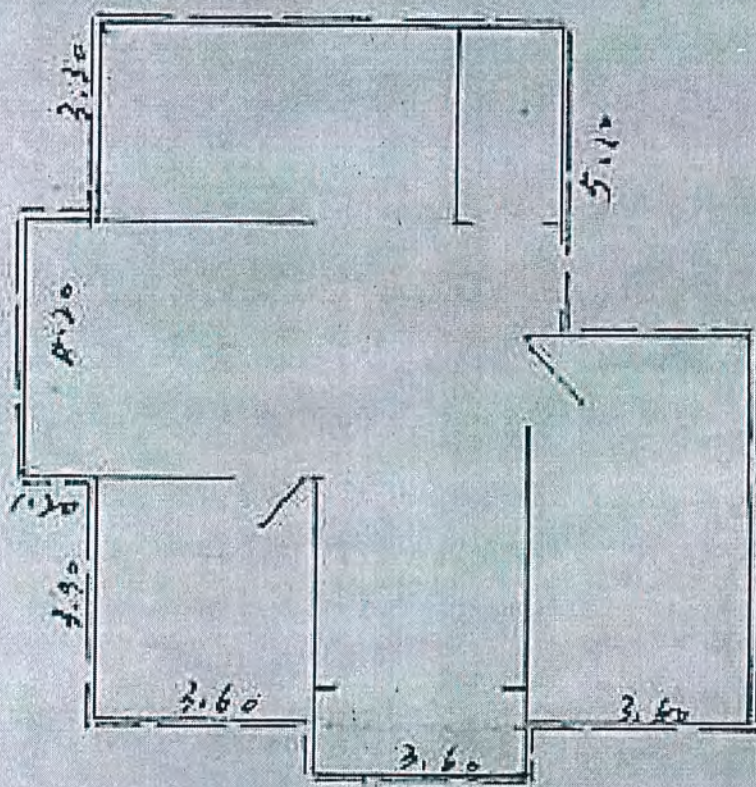
来文单位	查封冻结文号	查封冻结类型	查封冻结范围	查封冻结文件	期限	登记日期	备注
郎溪县人民法院	(2020)皖1821执1402号	查封	查封:建平镇中港西路兴昌花苑11幢1-202室	查封文件1	2020-10-29起 2023-10-28止	2020-11-02 14:02:10	

操作人	郎溪县人民法院	复核人	
申请人签字		日期	2022-06-13 08:48:59

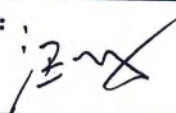
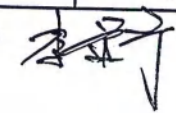
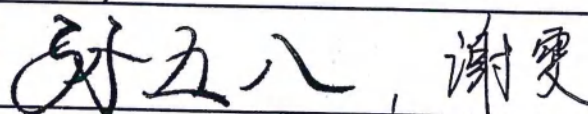
免责声明

- 1、本次查询范围系申请人申请。
- 2、若不动产权情况表与不动产登记簿记载不一致的,以不动产登记簿为准。
- 3、数据登记内容以不动产登记簿(利用县房管局原房屋登记簿册)为基础建立。
- 4、涉及到商品房销售、预售、预查封信息应当向房屋交易部门查核。
- 5、被查询人姓名应准确无误,否则会查询到错误的登记结果,如被查询人与他人以共有形式登记的,可能无法查及。
- 6、2016年7月1日前已登记的集体土地使用权不在此数据库内,涉及相关查询可到甲方办事窗口查询。
- 7、如有异议,请至查询不动产大厅窗口提出复核,根据复核结果处理;因隐瞒真实信息或提供虚假信息所产生的一切法律责任,均由申请人自行承担。

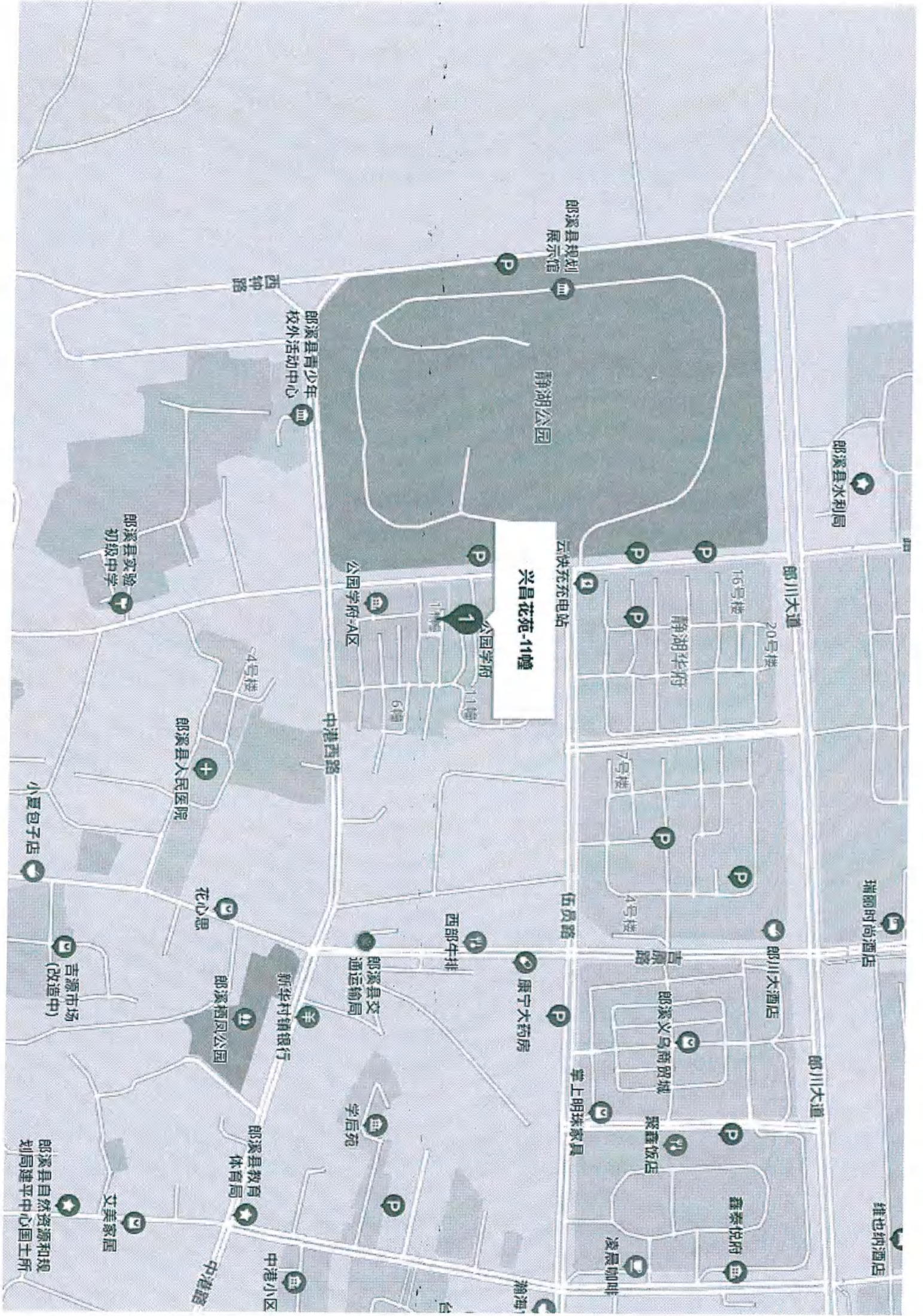
李 [redacted] 物 [redacted] 房地产平面图



房地产现场勘查记录表

委托方	郎溪县人民法院		
坐落	建平镇中港西路头昌花园11幢1-102室、1-202室		
四至	东至：经村路	南至：中港西路	
	西至：桑园路	北至：任员路	
土地面积		建筑面积	252.66 m ² (102室 126.33 m ² 202室 126.33 m ²)
规划用途	住宅	现状用途	住宅
建筑结构：混合 朝向：南 层高：28m 楼层：1/6, 2/6 建筑年代：2008年			
区域因素	估价对象位于建平镇建成区，住宅二类地段，基础设施完善，周边有任员路，郎川大道等主干道，有郎溪3路，2路公交车经过，地理位置优越，交通便捷。		
道路状况	混合型	交通路线	郎溪3路，郎溪1路，郎溪101路
空间布局	一楼一室厅卫一厨 二楼4室卫一厨，复式结构		
装饰装修	外墙、屋面：涂料粉刷，一层面砖，现浇屋面		
	门窗、阳台：铝合金门窗，不锈钢防盗网，防盗门		
	内墙面：涂料，瓷砖 屋顶面：吊顶 中央空调 地面：木地板，瓷砖 二楼木地板		
配套设施	水电，燃气，中央空调	房屋完损等级	完好房
现场相关人员签字	承办人： 	当事人： 	
估价人员签字	 ， 谢雯		
勘查日期	2022年08月25日		
备注			





兴昌花苑-11幢

静湖公园

郎溪县规划展示馆

郎溪县青少年校外活动中心

郎溪县实验初级中学

郎溪县水利局

郎川大道

16号楼

静湖华府

云快充充电站

公园学府

公园学府A区

4号楼

郎溪县人民医院

小夏包子店

瑞丽时尚酒店

郎川大酒店

7号楼

4号楼

伍员路

康宁大药房

西部牛排

郎溪县交通运输局

花心思

郎溪栖凤公园

新华村镇银行

吉源市场 (改造中)

郎川大道

郎溪义乌商贸城

掌上明珠家具

康宁大药房

学后苑

郎溪县教育体育局

聚鑫饭店

鑫泰悦府

凌晨咖啡

维也特酒店

中港路

中港小区

艾美家居

郎溪县自然资源和规划局建平中心国土所



统一社会信用代码
91340200725546756U

营业执照



扫描二维码“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可及监管信息。

名称 安徽天恒房地产土地评估有限公司

注册资本 贰佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年11月30日

法定代表人 孙五八

住所 安徽省芜湖市镜湖区民生路26号(凯帆大厦)1-903、1-904、1-905、1-906室

经营范围 一般项目: 房地产评估; 房地产经纪; 房地产咨询; 土地调查评估服务; 不动产登记代理服务; 资产评估; 社会稳定风险评估; 财政资金项目预算绩效评价服务; 土地整治服务(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)

登记机关

2022年04月08日



http://www.gsxt.gov.cn
国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

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: 安徽天恒房地产土地评估有限公司

法定代表人: 孙五八

(执行事务合伙人)

住所: 安徽省芜湖市民生路26号(凯帆大厦)1-903、1-904、1-905、1-906室

统一社会信用代码: 91340200725546756U

备案等级: 一级

证书编号: GB141001

有效期限: 2020年9月28日至2023年9月27日

发证机关(公章)



中华人民共和国住房和城乡建设部制

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. 00231736

姓名 / Full name

孙五八

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

340204197806201036

注册号 / Registration No.

3420050062

执业机构 / Employer

安徽天恒房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-7-14

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. 00263440

姓名 / Full name

谢雯

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

342623198001234815

注册号 / Registration No.

3220210431

执业机构 / Employer

安徽天恒房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-06-03

持证人签名 / Bearer's signature

