



# 武汉博兴房屋土地评估 有限责任公司

## 房地产处置司法估价报告

估价项目名称：张作然所属的位于江汉区青年路 153 号鸿泰佳园 A 栋 2 单元 101 号、102 号住宅房地产市场价值估价报告

估价委托人：湖北省武汉市中级人民法院

房地产估价机构：武汉博兴房屋土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：王锦琳（4220180043）、黄为（4220190062）

魏劲松（4220040010）

估价报告编号：鄂博兴（2020）字第 Z066 号

估价报告出具日期：2020 年 7 月 30 日



# 致估价委托人函

湖北省武汉市中级人民法院：

我公司于 2019 年 9 月 27 日接受贵方委托，对位于江汉区青年路 153 号鸿泰佳园 A 栋 2 单元 101 号、102 号住宅房地产进行估价。

**估价对象：**张作然所属的位于江汉区青年路 153 号鸿泰佳园 A 栋 2 单元 101 号、102 号住宅房地产，即：建筑面积合计为 260.48 平方米房屋所有权及相应分摊土地使用权面积的国有出让土地使用权，房屋设计用途为成套住宅，房屋现状用途为住宅及私人会所。各套房地产具体情况详见下表：

序号	产权人	坐落	所在楼层/证载总楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	《房屋所有权证》证号
1	张作然	江汉区青年路 153 号鸿泰佳园 A 栋 2 单元 101 号	1/7	130.24	江 200303455
2	张作然	江汉区青年路 153 号鸿泰佳园 A 栋 2 单元 102 号	1/7	130.24	江 200303453
合计	——	——	——	260.48	——

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

**价值时点：**2020 年 7 月 16 日。

**价值类型：**本报告书提供的房地产价值是满足假设限制条件下于价值时点的市场价值，是根据市场价值标准而确定。

市场价值，是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。

**估价方法：**本次估价采用了比较法。

**估价结果：**估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，确定估价对象在价值时点的估价结果为：



市场价值总价 RMB429.80 万元 (大写: 人民币肆佰贰拾玖万捌仟圆整)。

各套房地产价值详见下表:

序号	产权人	坐落	所在楼层/ 总楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产单价 (元/平方米)	房地产总价 (万元)
1	张作然	江汉区青年路 153 号鸿泰佳园 A 栋 2 单元 101 号	1/7	130.24	16500	214.90
2	张作然	江汉区青年路 153 号鸿泰佳园 A 栋 2 单元 102 号	1/7	130.24	16500	214.90
合计	——	——	——	260.48	——	429.80

特别提示:

1、本报告估价结果的计算是以估价对象房地产在价值时点的状况和估价报告对估价对象房地产的假设和限制条件为依据进行,如房地产状况或估价报告中对估价对象房地产的假设和限制条件发生变化,估价结果应作相应调整。估价的详细情况和有关说明请见《房地产估价结果报告》。

2、根据估价人员向估价对象所在物业管理处调查了解,估价对象物业管理费为 0.8 元/平方米·月,估价对象自 2020 年 1 月至今未缴纳物业管理费,每套房地产欠缴物业费均约为 730 元,两套欠缴物业费合计 1460 元,水电费欠缴情况不详,本次估价结果未扣除上述欠费,对此,特提醒报告使用方注意。

3、根据估价人员实地查勘,估价对象 101 号与 102 号房屋打通使用,本次评估未考虑估价对象恢复到单套独立使用状态所需改造费用对房地产市场价格的影响,在此提请报告使用方引起重视。

特此函告!

武汉博兴房屋土地评估有限责任公司(盖章):

法定代表人(盖章或签名):



2020 年 7 月 30 日



# 目 录

一. 估价师声明 .....	4
二. 估价假设和限制条件 .....	5
三. 房地产估价结果报告 .....	10
(一) 估价委托人 .....	10
(二) 受托估价方 .....	10
(三) 估价目的 .....	10
(四) 价值时点 .....	10
(五) 估价对象 .....	10
(六) 价值类型 .....	11
(七) 报告作业期 .....	11
(八) 估价依据 .....	11
(九) 估价原则 .....	12
(十) 估价方法 .....	12
(十一) 估价结果 .....	12
(十二) 报告使用期限 .....	12
(十三) 估价人员 .....	12
(十四) 机构签章 .....	12
四. 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估价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、我们已对本估价报告中的估价对象进行了认真仔细实地查勘，实地查勘人员王锦琳、黄为，报告撰写人员王锦琳；

5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语规范》（GB/T50899-2013），形成意见和结论，撰写本估价报告；

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。



# 估价假设和限制条件

## 一、一般假设

1、估价人员对估价委托人提供的估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料的真实性、准确性、完整性进行了核查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整，并以此为估价前提。

2、估价人员对估价对象进行了实地查勘、观察、询问、检查、核对估价对象的区位状况、实物状况和权益状况，并未对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分等内部质量进行测试，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、检测的情况下，假定估价对象质量符合国家有关标准并能够保证其正常使用为估价前提。

3、任何有关估价对象的运作方式及程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

4、本次估价是以估价对象在其有效使用年期内保持整体、持续使用为假设前提的。

5、估价结果为估价对象在 2020 年 7 月 16 日的市场价值，其市场价值为在价值时点的下列交易条件下最可能实现的价格：

- (1) 交易双方是自愿地进行交易的；
- (2) 交易双方进行交易的目的是追求自身利益的最大化；
- (3) 交易双方具有必要的专业知识，并了解交易对象；
- (4) 交易双方掌握必要的市场信息；
- (5) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (6) 不存在特殊买者的附加出价。

6、本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。



7、本报告的估价结果是在正常市场状况条件下形成的，没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，未考虑国家宏观经济政策发生变化、政策优惠及遇有不可抗力等情况对房地产价格可能产生的影响。

8、根据估价委托人的委托，估价人员于2020年1月17日对估价对象进行了第一次实地查勘，因估价对象所在司法案件涉及的其他房地产由于当事人原因无法进行实地查勘，湖北省武汉市中级人民法院通知暂停评估。湖北省武汉市中级人民法院后于2020年7月16日组织我公司估价人员及原告当事人对估价对象进行了第二次实地查勘，故本次评估设定价值时点为第二次实地查勘日2020年7月16日。

9、根据估价委托人提供的《武汉市房屋产权登记信息查询单》复印件记载，估价对象的房屋设计用途为成套住宅，根据估价人员实地查勘，估价对象房屋现状用途为住宅及私人会所根据合法原则，本次估价以估价对象法定用途（住宅）为估价前提。

10、估价人员实地查勘的估价对象由估价当事人现场指认，若与实际不符，应重新估价。

11、本次估价假定价值时点房地产市场状况是公开、平等、自愿、稳定的，评估其市场状况下的正常市场价格。

## 二、未定事项假设

无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

1、经估价人员实地查勘及调查了解，至价值时点，估价对象现对外出租用于住宅及私人会所，因估价委托人未提供《房屋租赁合同》，估价人员无法确定租赁期限和实际租金水平，故本次评估未考虑该租赁权对房地产市场价值的影响。

2、根据估价委托人提供的《武汉市不动产抵押信息单》、《湖北省武汉市中级人民法院协助执行通知书》及当事人介绍，至价值时点，估价对象



已被查封，且存在抵押权、租赁权，鉴于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价而评估房地产市场价格，因而本报告以估价对象不存在任何他项权利及查封为假设前提，即假定其为完整权利状态下的房地产价值。

#### 四、不相一致假设

根据估价委托人提供的《武汉市房屋产权登记信息查询单》记载，估价对象所在建筑物总楼层为7层，另经估价人员实地查勘，估价对象所在建筑物实际总楼层为8层，本次评估以实际总楼层为准。

#### 五、依据不足假设

1、估价委托人未提供《不动产权证书》，本次评估以估价对象提供的《武汉市房屋产权登记信息查询单》为依据，以其拥有完整合法产权为前提。估价对象产权人、坐落、建筑面积、房屋用途等均来自于估价委托人提供的《武汉市房屋产权登记信息查询单》，如与管理部门实际确权信息不一致，则估价结果应作相应调整。

2、本次评估估价委托人未提供估价对象《不动产权证书》及相关土地登记信息，无法确定估价对象土地用途和取得方式，根据估价人员市场调查及了解，估价对象所在小区的土地使用权类型为出让，土地用途为城镇住宅用地，故本次评估设定估价对象的土地使用权类型为出让、土地用途为城镇住宅用地，并以此为前提。如与土地管理部门确权信息不一致，则估价结果应作相应调整。

3、因估价当事人原因，估价人员第二次（2020年7月16日）未能进入估价对象房屋室内进行实地查勘，本次评估设定估价对象在2020年7月16日的房屋室内状况与第一次实地查勘（2020年1月17日）的室内状况保持一致，并以此为估价前提。

#### 六、估价报告的使用限制

1、本评估报告所确定的房地产价格是在本次估价目的的特定条件下形





成的客观合理价格。

2、本报告估价结果的计算是以估价对象房地产在价值时点的状况和估价报告对估价对象房地产的假设和限制条件为依据进行，如房地产状况或估价报告中对估价对象房地产的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整。

3、本次估价结果是指在目前房地产市场状况下，估价对象在规划利用条件下的房地产价值，包括估价对象占用范围内土地的分摊国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装、房屋附属设施及室内装修价值，不含室内可移动设备及物品的价值。

4、根据估价人员实地查勘，估价对象 101 号与 102 号房屋打通使用，本次评估未考虑估价对象恢复到单套独立使用状态所需改造费用对房地产市场价值的影响，在此提请报告使用方引起重视。

5、根据估价人员向估价对象所在物业管理处调查了解，估价对象物业管理费为 0.8 元/平方米·月，估价对象自 2020 年 1 月至今未缴纳物业管理费，每套房地产欠缴物业费均约为 730 元，两套欠缴物业费合计 1460 元，水电费欠缴情况不详，本次估价结果未扣除上述欠费，对此，特提醒报告使用方注意。

6、估价委托人只可按照本估价报告的估价目的合理使用，本报告不可用于其它用途。

7、估价结果是注册房地产估价师通过专业测算提出的公允评估意见，不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被视为估价机构和估价师对估价对象在公开市场上可实现的唯一价格及其实现保证。

8、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围完整使用报告方为有效，违反该规定使用评估报告的，或仅使用本报



告中部分内容而可能导致的损失，本房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

9、本报告仅供估价委托人使用。非为法律规定的情况，未经估价机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

10、本报告使用期限为壹年，即本报告的应用日期与本报告完成日期相差不可超过壹年。当评估对象状况、房地产市场状况或房地产政策法规发生明显变化和调整时，该使用期限应相应调整，估价结果也应作相应调整，甚至重新估价。



# 房地产估价结果报告

估价项目名称	张作然所属的位于江汉区青年路 153 号鸿泰佳园 A 栋 2 单元 101 号、102 号住宅房地产市场价值估价报告					
估价委托人	湖北省武汉市中级人民法院			联系电话	/	
受托估价方	1、机构名称：武汉博兴房屋土地评估有限责任公司 2、机构地址：武昌区积玉桥地区武汉积玉桥万达广场（二期）第 11 幢 22 层 1-20 号 3、法定代表人：李 华 4、资质等级：壹级 5、行政许可决定书号：鄂建住房许（2016）051 6、证书编号：建房估证字[2013]133 号					
估价目的	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值		价值时点	2020 年 7 月 16 日		
估价对象概况	估价对象房屋坐落	江汉区青年路 153 号鸿泰佳园 A 栋 2 单元 101 号、102 号住宅				
	产权人	张作然	房屋性质	/		
	房屋建筑年代	2000 年	房屋建筑结构	钢混结构	层次	证载：1/7 实为：1/8
	成新率	80%	房屋规划用途	成套住宅	房屋现状	住宅及私人会所
	房屋建筑面积	合计 260.48 m <sup>2</sup>	平面布局	/	土地使用权类型	设定为出让
	分摊土地面积合计	/	占用土地等级	住宅 II-汉 07 级	土地用途	设定为城镇住宅用地
	地形、地势、地质状况	地形规则、地势平坦、地质对地上建筑物无不良影响。		土地使用权终止日期		/
	四至	东：临青年路		西：临江汉区税务局		
		南：临湖北教育出版社		北：临淮海路		
	商服繁华度	估价对象位于青年路与淮海路交汇处，周边分布有菱角湖万达、泛海城市广场等大型商业服务设施，商业繁华度较优，人流量较大。				
交通便捷度	估价对象位于江汉区青年路 153 号，周边分布有青年路、淮海路等主次干道，附近最近的公交站青年路机场河站，途经有 10、38、79、326、342 等十多条公交车，估价对象 1 公里范围内有地铁 2 号线与地铁 7 号线换乘站王家墩东站、地铁 2 号线与地铁 3 号线换乘站范湖站，交通通达度优。					
公共配套设施	估价对象周边分布有北湖小学、武汉市第十九初级中学、武汉都市妇产医院、武汉第一口腔医院、汉口文体中心、江汉区税务局、江汉区政府、银行等公共配套设施较齐全，生活条件较为便捷。					
基础设施	“六通一平”即通给水、排水、电力、通讯、道路、燃气和场地平整。					
环境状况	所处区域内基本无大气、水等污染源。					

物业形式	为钢混结构多层单元式住宅。
设施设备状况	水、电、通讯、卫生等设施设备正常使用。
采光通风	估价对象位于第 1 层（共 8 层），室内采光通风效果一般。
装修情况	外墙贴墙砖，入户防盗门，两套房屋打通使用，101 室主要为私人会所，地面铺设地板，墙面刷涂料，部分木质装饰贴面，顶棚石膏板吊顶，卫生间一般装修；102 室主要为住宅，地面铺设地砖、地板，墙面部分刷涂料、部分贴墙纸、贴墙砖、部分木质装饰贴面。厨卫整体装修。
物业管理	有物业管理。
权属状况	<p>1、经估价人员实地查勘及调查了解，至价值时点，估价对象现对外出租用于住宅及私人会所，因估价委托人未提供《房屋租赁合同》，估价人员无法确定租赁期限和实际租金水平，故本次评估未考虑该租赁权对房地产市场价值的影响。</p> <p>2、根据估价委托人提供的《武汉市不动产抵押信息单》、《湖北省武汉市中级人民法院协助执行通知书》及当事人介绍，至价值时点，估价对象已被查封，且存在抵押权、租赁权，鉴于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价而评估房地产市场价值，因而本报告以估价对象不存在任何他项权利及查封为假设前提，即假定其为完整权利状态下的房地产价值。</p>
价值类型	本次估价采用市场价值标准。市场价值是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。
估价报告作业日期	自 2019 年 9 月 27 日起至 2020 年 7 月 30 日止
估价依据	<p>1、国家、省、市人民政府及有关部门颁发的法律、法规和政策文件；</p> <p>2、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；</p> <p>3、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；</p> <p>4、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 号）；</p> <p>5、《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）；</p> <p>6、《最高人民法院关于实施《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》有关问题的通知》（法〔2012〕30 号）；</p> <p>7、《湖北省武汉市中级人民法院委托书》（〔2018〕鄂 01 执 1988 号）复印件；</p> <p>8、《武汉市房屋产权登记信息查询单》复印件；</p> <p>9、《武汉市不动产抵押信息单》复印件；</p> <p>10、估价机构掌握的和估价人员收集的相关资料。</p>



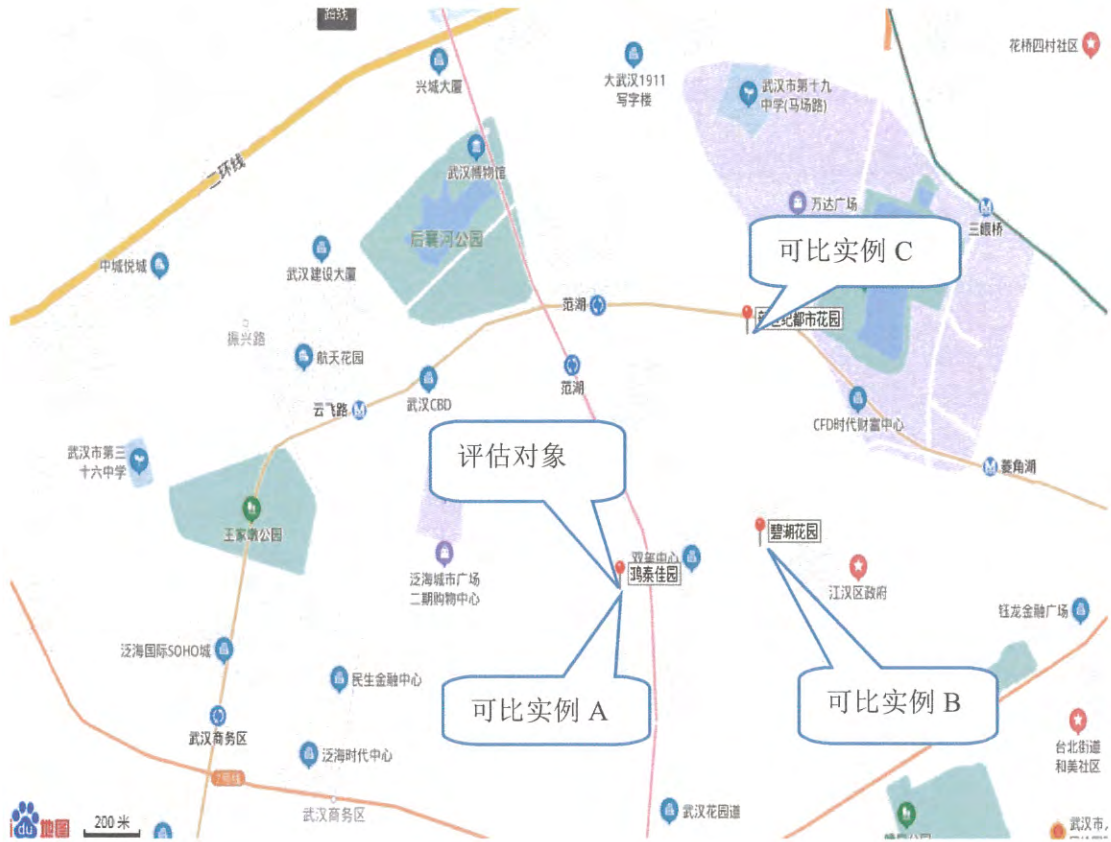
<p>估价原则</p>	<p>1、客观、独立、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。</p> <p>2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。</p> <p>3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。</p> <p>4、替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。</p> <p>5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。</p>		
<p>估价方法</p>	<p>选用方法：比较法</p> <p>选用理由：估价对象作为住宅用途房地产，市场交易较活跃，同一供求圈内交易实例较多，故宜采用比较法对房地产进行评估。</p> <p>方法定义：比较法是将估价对象与近期已经发生交易的类似房地产加以比较，从已经发生交易的类似房地产的价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。</p> <p>计算公式：比较价值=可比实例价格×交易情况修正×交易日期修正×个别因素修正×区域因素修正</p> <p>可比实例：本次评估比较法选取了与估价对象类似用途的交易案例，具体为： A、鸿泰佳园； B、碧湖花园； C、新世纪都市花园</p>		
<p>估价结果</p>	<p>评估总价：RMB429.80万元，大写：人民币肆佰贰拾玖万捌仟圆整。</p>		
<p>报告使用期限</p>	<p>本估价报告使用期限自估价作业完成之日起壹年内有效。</p>		
<p>估价人员</p>	<p>王锦琳 中国注册房地产估价师</p>	<p>中国注册房地产估价师 4220180043</p>	
<p>估价人员</p>	<p>黄为 中国注册房地产估价师</p>	<p>中国注册房地产估价师 4220190062</p>	
<p>估价人员</p>	<p>魏劲松 中国注册房地产估价师</p>	<p>中国注册房地产估价师 4220040010</p>	
<p>机构签章</p>	<p>武汉博兴房屋土地评估有限责任公司 2020年7月30日</p>		



## 附 件

- 1、估价对象及可比实例位置示意图
- 2、估价对象及可比实例图辑
- 3、《湖北省武汉市中级人民法院委托书》复印件
- 4、《武汉市房屋产权登记信息查询单》复印件
- 5、《武汉市不动产抵押信息单》复印件
- 6、评估机构《营业执照》复印件
- 7、《房地产价格评估机构资格证书》复印件
- 8、《房地产估价师执业资格证书》复印件

## 估价对象及可比实例位置示意图



## 估价对象图辑



1、周边道路



2、小区入口



3、小区道路



4、估价对象所在建筑物外观



5、单元入口



6、入户门



## 估价对象图辑



7、室内（101号房）



8、室内（101号房）



9、室内（101号房）



10、室内（101号房）



11、两套住宅室内相连处



12、室内（102号房）

## 估价对象图辑



13、室内（102号房）



14、室内（102号房）



15、室内（102号房）



16、室内（102号房）

## 可比实例图辑



A. 鸿泰佳园



B. 碧湖花园



C. 新世纪都市花园

# 湖北省武汉市中级人民法院

## 委托书

(2018)鄂01执1988号

武汉博兴房屋土地评估有限责任公司：

我院在执行中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司与湖北天润能源开发有限公司,张作然,彭玉秀,王兵,彭良秀,甘肃汇通新能源有限公司,武汉玉源投资管理中心(有限合伙),湖北泊源能源开发有限公司,武汉天燃煤炭发展有限公司 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：

江汉区青年路324号元辰国际A座1305号,江汉区常青街青年路153号鸿泰佳园A栋2单元102号,江汉区常青街青年路153号鸿泰佳园A栋2单元101号,江汉区青年路326、328号元辰国际A栋13层A1307、A1306房。



承 办 人：王建明

联系电话：

联 系 人：孙乔

联系电话：65686153

本院地址：

# 武汉市房屋产权登记信息查询单

打印时间: 2017-10-17 09:50:50

数据查询时间: 2017-10-17 09:50:46

编号: 03-201710-0010-1064324

权利人情况	产权人	张作然***							
	产权人证件号	421425196402110057***							
	共有人及份额	/***							
房屋坐落		江汉区青年路153号鸿泰佳园A栋2单元101号***							
房屋自然情况	栋号	房号	结构	房屋总层数	所在层	建筑面积(平方米)	设计用途	产权来源	
	A	101	钢混	7	1	130.24	成套住宅	市场买受	
房屋所有权证		江200303455***			权证编号		00933436***		
共有权证号		/***			共有权证编号		/***		
出让方情况		出让方(含共有人)		武汉市鸿泰置业有限公司***					
		出让方证件号		/***					
		出让方产权证号		/***					
其他情况		成交价		/***		评估价		22.58万元***	
		合同日期		2001年07月06日		核准登记日期		2003年06月12日	
		发证日期		2003年06月17日					
		领证人		/***					
房改房信息		是否房改		否***					
权证状态		未注销***	注销日期		/***				
		注销原因		/***					
房证附记		/***							
备注		/***							

该房屋登记、查封、抵押信息以不动产部门查询结果为准!

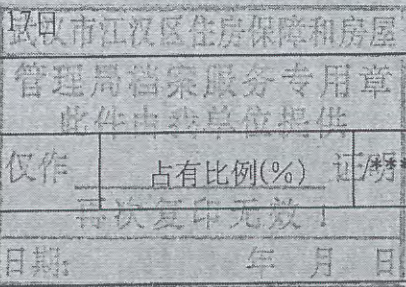
出具单位印章:

# 武汉市房屋产权登记信息查询单

打印时间: 2017-10-17 09:49:19

数据查询时间: 2017-10-17 09:49:13

编号: 03-201710-0010-1064324

权利人情况	产权人	张作然***							
	产权人证件号	421425196402110057***							
	共有人及份额	/***							
房屋坐落		江汉区青年路153号鸿泰佳园A栋2单元102号***							
房屋自然情况	栋号	房号	结构	房屋总层数	所在层	建筑面积(平方米)	设计用途	产权来源	
	A	102	钢混	7	1	130.24	成套住宅	市场买受	
房屋所有权证		江200303453***			权证编号		00933435***		
共有权证号		/***			共有权证编号		/***		
出让方情况		出让方(含共有人)		武汉市鸿泰置业有限公司***					
		出让方证件号		/***					
		出让方产权证号		/***					
其他情况		成交价		22.58万元***		评估价		22.58万元***	
		合同日期		2001年07月06日		核准登记日期		2003年06月12日	
		发证日期		2003年06月					
		领证人		/***					
房改房信息		是否房改		否***		仅作 占有比例(%) 证/册 再次复印无效!			
权证状态		未注销***	注销日期	/***					
		注销原因	/***						
房证附记		/***							
备注		*** 该房屋登记、查封、抵押信息 以不动产部门查询结果为准!							

出具单位印章:

# 武汉市不动产抵押信息单

号 张      ✓①

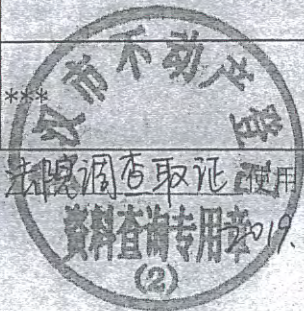
打印时间: 2019-05-16 15:08:02

编号:

抵押人	张作然, 张作然***		
抵押人证件号	421425196402110057, 421425196402110057***		
抵押权人	中国建设银行股份有限公司湖北省分行营业部***		
借款人			
抵押物坐落	江汉区常青街青年路153号鸿泰佳园A栋2单元101号***		
✓权证号	武房权证江字第200303455号 江 国用(商2003)第64680号***	抵押物建筑面积	
抵押部位	***		
被担保债权数额	282.8万元***	评估价格	***
履行债务期限	2016-06-23 至 2017-06-23***	抵押类型	一般抵押***
抵押设定日期	2016-08-31***	抵押注销日期	***
该抵押是否为顺位抵押	否***	顺位数	
该抵押是否有顺位抵押情况		顺位数	
变更记载			
权证补发情况			
备注	***		



仅供办理 抵押调查取证使用。



2019.5.16.

出具单位印章:



张作然

②

### 武汉市不动产抵押信息单

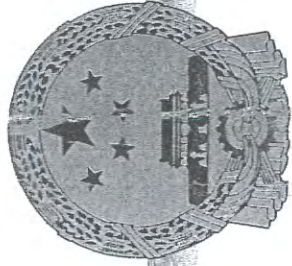
打印时间: 2019-05-16 15:08:01

编号:

抵押人	张作然, 张作然***		
抵押人证件号	421425196402110057, 421425196402110057***		
抵押权人	中国建设银行股份有限公司湖北省分行营业部***		
借款人			
抵押物坐落	江汉区常青街青年路153号鸿泰佳园A栋2单元102号***		
权证号	武房权证江字第200303453号 江 国用(商2003)第64679号***	抵押物建筑面积	
抵押部位	***		
被担保债权数额	282.8万元***	评估价格	***
履行债务期限	2016-06-23 至 2017-06-23***	抵押类型	一般抵押***
抵押设定日期	2016-08-31***	抵押注销日期	***
该抵押是否为顺位抵押	否***	顺位数	
该抵押是否有顺位抵押情况		顺位数	
变更记载			
权证补发情况			
备注	***		

仅供办理 \_\_\_\_\_ 使用。

出具单位印章:



# 营业执照

统一社会信用代码  
914201067257590227



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 武汉博兴房屋土地评估有限责任公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

注册资本 贰佰零贰万圆整  
成立日期 2000年12月08日

法定代表人 李华  
营业期限 2000年12月08日至2030年12月08日

经营范围 房地产价格评估、土地评估、资产评估；房屋出租；工程咨询；不动产测绘服务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门批准后方可经营）  
住所 武昌区积玉桥地区武汉积玉桥万达广场（二期）第11幢22层1-20号

此件再次复印无效



登记机关

2019年12月26日

# 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：武汉博兴房屋土地评估有限责任公司

法定代表人：李华  
(执行事务合伙人)

住所：武昌区积玉桥地区武汉积玉桥万达（二期）第11幢22层1-20号

统一社会信用代码：914201067257590227

备案等级：房地产估价机构备案壹级

证书编号：建房估证字【2013】133号

有效期限：至2022年09月31日

此证再次复印无效



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.



发证机关  
No. 00163381

姓名 / Full name: 王锦琳  
 性别 / Sex: 女  
 身份证件号码 / ID No.: 42050419910705372X  
 注册号 / Registration No.: 4220180043  
 执业机构 / Employer: 武汉博兴房屋土地评估有限责任公司  
 有效期至 / Date of expiry: 2021-7-4  
 持证人签名 / Bearer's signature: \_\_\_\_\_

此件再次复印无效

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.



发证机关  
No. 00178421

姓名 / Full name: 魏劲松  
 性别 / Sex: 男  
 身份证件号码 / ID No.: 420104197001014019  
 注册号 / Registration No.: 4220040010  
 执业机构 / Employer: 武汉博兴房屋土地评估有限责任公司  
 有效期至 / Date of expiry: 2022-6-5  
 持证人签名 / Bearer's signature: \_\_\_\_\_

此件再次复印无效

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.



发证机关  
No. 00181035

姓名 / Full name: 黄为  
 性别 / Sex: 男  
 身份证件号码 / ID No.: 420106199202054430  
 注册号 / Registration No.: 4220190062  
 执业机构 / Employer: 武汉博兴房屋土地评估有限责任公司  
 有效期至 / Date of expiry: 2022-7-21  
 持证人签名 / Bearer's signature: \_\_\_\_\_

此件再次复印无效