

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

名称: 团风县人民法院

地址: 湖北省黄冈市团风县人民路 8 号

联系人: 朱小芳

联系电话: 19971188873

二、房地产估价机构

名称: 湖北益欣成房地产资产评估有限公司

法定代表人: 张灏林

评估资质等级: 二级

证书编号: 武房估备(2019)217 号

地址: 武昌区中南路 2-6 号工行广场 B、C 座 B 单元 6 层 G 号

联系人: 林翔

联系电话: 0713-8694900

三、估价目的

因司法鉴定需要, 为估价委托人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。

四、估价对象

(一) 估价范围的界定

本次评估估价对象为施伟单独所有的位于黄州区私营经济园赤壁北路 73 号, 1 幢 1 层 101 号、2 层 201 号、3 层 301 号、5 层 501 号; 施进、周蕾共同共有的位于黄州区私营经济园赤壁北路 73 号, 1 幢 4 层 401 号共计 1 套商业 4 套住宅房地产, 总建筑面积 690.92 m² (其中 1 层 101 号建筑面积 124.24 m², 规划用途为商业; 2 层 201 号建筑面积 141.67 m², 规划用途为住宅; 3 层 301 号建筑面积 141.67 m², 规划用途为住宅; 4 层 401 号建筑面积 141.67 m², 规划用途为住宅; 5 层 501 号建筑面积 141.67 m², 规划用途为住宅), 土地使用权总面积 150.8 m² (其中 1 层 101 号分摊土地使用权面积 27.12 m²; 2 层 201 号分摊土地使用权面积

30.92 m²; 3 层 301 号分摊土地使用权面积 30.92 m²; 4 层 401 号分摊土地使用权面积 30.92 m²; 5 层 501 号分摊土地使用权面积 30.92 m²)。

(二) 估价对象基本状况

1、权属登记状况

(1) 土地权属登记状况

根据估价委托人提供的《土地登记信息查询结果》影印件记载,

①土地使用权证号为: 黄冈国用(2016)000704512-1 号

坐落: 黄州区私营经济园赤壁北路 73 号 1 幢 1 层 101 号

土地使用权类型、性质、用途: 国有、出让、商住

土地使用权期限: 至 2029-12-31 止

土地使用权面积: 27.12 平方米

办证日期: 2016.01.13

②土地使用权证号为: 黄冈国用(2016)000704512-2 号

坐落: 黄州区私营经济园赤壁北路 73 号 1 幢 2 层 201 号

土地使用权类型、性质、用途: 国有、出让、商住

土地使用权期限: 至 2029-12-31 止

土地使用权面积: 30.92 平方米

办证日期: 2016.01.13

③土地使用权证号为: 黄冈国用(2016)000704512-3 号

坐落: 黄州区私营经济园赤壁北路 73 号 1 幢 3 层 301 号

土地使用权类型、性质、用途: 国有、出让、商住

土地使用权期限: 至 2029-12-31 止

土地使用权面积: 30.92 平方米

办证日期: 2016.01.13

④土地使用权证号为: 黄冈国用(2016)000704512-4 号

坐落: 黄州区私营经济园赤壁北路 73 号 1 幢 4 层 401 号

土地使用权类型、性质、用途: 国有、出让、商住

土地使用权期限: 至 2029-12-31 止

土地使用权面积: 30.92 平方米

办证日期: 2016.01.13

⑤土地使用权证号为: 黄冈国用(2016)000704512-5 号

坐落: 黄州区私营经济园赤壁北路 73 号 1 幢 5 层 501 号

土地使用权类型、性质、用途: 国有、出让、商住

土地使用权期限: 至 2029-12-31 止

土地使用权面积: 30.92 平方米

办证日期: 2016.01.13

(2) 建筑物权属登记状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》(黄冈市房权证黄州区字第 S108915 号、S108914 号、S108911 号、S108912-G1 号、S108913 号)影印件, 内容摘录见表 5、表 6、表 7、表 8、表 9。

表 5 房屋权属登记状况一览表

证号	黄冈市房权证黄州区字第 S108915 号		
房屋所有权人	施伟	共有情况	单独所有
房屋坐落	黄州区私营经济园赤壁北路 73 号, 1 幢 1 层 101 号	登记时间	2015 年 12 月 29 日
规划用途	商业	总层数	5
建筑面积 (m ²)	124.24	套内建筑面积 (m ²)	103.65
附记	本户产权由沈红彬、邱迪、汪红卫转让, 属单独所有。		

表 6 房屋权属登记状况一览表

证号	黄冈市房权证黄州区字第 S108914 号		
房屋所有权人	施伟	共有情况	单独所有
房屋坐落	黄州区私营经济园赤壁北路 73 号, 1 幢 2 层 201 号	登记时间	2015 年 12 月 29 日
规划用途	住宅	总层数	5
建筑面积 (m ²)	141.67	套内建筑面积 (m ²)	118.18
附记	本户产权由沈红彬、邱迪、汪红卫转让, 属单独所有。		

表 7 房屋权属登记状况一览表

证号	黄冈市房权证黄州区字第 S108911 号		
房屋所有权人	施伟	共有情况	单独所有
房屋坐落	黄州区私营经济园赤壁北路 73 号, 1 幢 3 层 301 号	登记时间	2015 年 12 月 29 日
规划用途	住宅	总层数	5
建筑面积 (m ²)	141.67	套内建筑面积 (m ²)	118.18
附记	本户产权由沈红彬、邱迪、汪红卫转让, 属单独所有。		

表 8 房屋权属登记状况一览表

证号	黄冈市房权证黄州区字第 S108912-G1 号		
房屋所有权人	施进	共有情况	共同共有
房屋坐落	黄州区私营经济园赤壁北路 73 号, 1 幢 4 层 401 号	登记时间	2015 年 12 月 29 日
规划用途	住宅	总层数	5
建筑面积 (m ²)	141.67	套内建筑面积 (m ²)	118.18
附记	本户产权由沈红彬、邱迪、汪红卫转让, 属周蕾、施进共同共有。		

表 9 房屋权属登记状况一览表

证号	黄冈市房权证黄州区字第 S108913 号		
房屋所有权人	施伟	共有情况	单独所有
房屋坐落	黄州区私营经济园赤壁北路 73 号, 1 幢 5 层 501 号	登记时间	2015 年 12 月 29 日
规划用途	住宅	总层数	5
建筑面积 (m ²)	141.67	套内建筑面积 (m ²)	118.18
附记	本户产权由沈红彬、邱迪、汪红卫转让, 属单独所有。		

(3) 担保物权设立情况

根据估价委托人提供的《房屋他项权证》(黄冈市房他证黄州区字第 T016990 号)、《土地他项权证》(黄冈他项(2016)第 16065 号)影印件, 内容摘录见表 10、表 11。

表 10 房屋他项权证一览表

证号	黄冈市房他证黄州区字第 T016990 号
房屋他项权利人	团风楚农商村镇银行股份有限公司
房屋所有权人	施进、施伟、周蕾
房屋所有权证号	S108911、S108912-G1、S108912-G2、S108913、S108914、S108915
房屋坐落	黄州区私营经济园赤壁北路 73 号, 1-5 层
他项权利种类	最高额抵押登记
债权数额	2734000 元
登记时间	2016 年 3 月 9 日
填发单位	黄冈市房地产权监理所

表 11 土地他项权证一览表

证号	黄冈他项(2016)第 16065 号		
土地他项权利人	团风楚农商村镇银行股份有限公司		
义务人	施伟、施进		
座落	黄州区私营经济园赤壁北路 73 号		
地号	000704512-1 至 000704512-5 (共 5 本)	图号	
权利性质	国有	使用权面积	150.8 m ²
地类(用途)	商业、住宅	使用权类型	出让
他项权利种类及范围	(1) 他项权利种类: 出让国有土地使用权抵押权; (2) 土地价格: 26.8 万元人民币; (3) 土地抵押面积: 150.8 平方米 (4) 土地抵押金额: 13.3 万元人民币。		
设定日期	2016-03-09		
权利顺序			
存续期限	团风楚农商村镇银行股份有限公司		
记事	该使用权对应的房产须同时经房地产管理部门办理房产抵押登记。		

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》(黄冈市房权证黄州区字第 S108915 号、S108914 号、S108911 号、S108912-G1 号、S108913 号)影印件附记均记载, 该房屋已在黄冈市房地产权监理所办理抵押登记。抵押期从 2016 年 3 月 9 日至 2019 年 3 月 9 日。

至价值时点, 抵押期限已超过, 但据相关当事人介绍, 该抵押权尚未注销。至价值时点, 估价对象均存在抵押, 抵押期限为 2016 年 3 月 9 日至 2019 年 3 月 9 日, 债权数额 2734000 元, 土地抵押金额 13.3 万元。

(4) 查封等形式限制权利情况

根据估价委托人提供的资料,估价对象是否查封情况不详。

(5) 出租占用情况

根据估价当事人介绍及估价人员实地查勘,估价对象均未出租,目前现状为1层101号、3层301号空置;2层201号作为办公自用;4层401号、5层501号作为住宅自用。

2、土地基本状况

(1) 土地名称

施伟单独所有的位于黄州区私营经济园赤壁北路73号,1幢1层101号、2层201号、3层301号、5层501号以及施进、周蕾共同共有的位于黄州区私营经济园赤壁北路73号,1幢4层401号共计1套商业4套住宅房地产分摊土地使用权。

(2) 土地座落

根据估价委托人提供的《土地登记信息查询结果》影印件记载,估价对象座落于黄州区私营经济园赤壁北路73号1幢1层101号、2层201号、3层301号、4层401号、5层501号。

(3) 土地用途

根据估价委托人提供的《土地登记信息查询结果》影印件记载,用途为商住。

(4) 土地四至

根据估价人员实地查勘,估价对象东邻其他商住楼,南临赤壁北路,西其他商住楼,北邻其他住宅。

(5) 土地面积

根据估价委托人提供的《土地登记信息查询结果》影印件记载,土地使用权总面积 150.8 m^2 (其中1层101号分摊土地使用权面积 27.12 m^2 ;2层201号分摊土地使用权面积 30.92 m^2 ;3层301号分摊土地使用权面积 30.92 m^2 ;4层401号分摊土地使用权面积 30.92 m^2 ;5层501号分摊土地使用权面积 30.92 m^2)。

(6) 土地形状

估价委托人未提供估价对象分摊土地所属宗地《宗地图》，所属宗地形状不祥。

(7) 地形、地势

估价对象所处区域属于平原地形，宗地内地势平坦，场地内外无高差。

(8) 地质、土壤

该地段土质坚硬，地耐力强度大。土地抗震能力一般，土壤基本无污染，具备足够承载力。

(9) 土地开发程度

根据估价人员实地查勘，估价对象土地开发程度为红线外“六通”（供水、排水、通电、通路、通气、通讯）及宗地红线内“场地平整”。

(10) 土地使用期限

根据估价委托人提供的《土地登记信息查询结果》影印件记载，土地使用权期限均至 2029-12-31 止，至价值时点，土地剩余使用年限均为 9.08 年。

3、建筑物基本状况

(1) 名称

施伟单独所有的位于黄州区私营经济园赤壁北路 73 号, 1 幢 1 层 101 号、2 层 201 号、3 层 301 号、5 层 501 号以及施进、周蕾共同共有的位于黄州区私营经济园赤壁北路 73 号, 1 幢 4 层 401 号共计 1 套商业 4 套住宅房地产。

(2) 坐落

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（黄冈市房权证黄州区字第 S108915 号、S108914 号、S108911 号、S108912-G1 号、S108913 号）影印件记载，估价对象房屋坐落为黄州区私营经济园赤壁北路 73 号, 1 幢 1 层 101 号、2 层 201 号、3 层 301 号、4 层 401 号、5 层 501 号。

(3) 规模

根据估价人员实地查勘，估价对象为一幢 5 层商住楼的 1-5 层。根据

估价委托人提供的《房屋所有权证》(黄冈市房权证黄州区字第 S108915 号、S108914 号、S108911 号、S108912-G1 号、S108913 号)影印件记载,总建筑面积 690.92 m²(其中 1 层 101 号建筑面积 124.24 m²; 2 层 201 号建筑面积 141.67 m²; 3 层 301 号建筑面积 141.67 m²; 4 层 401 号建筑面积 141.67 m²; 5 层 501 号建筑面积 141.67 m²)。

(4) 用途

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》(黄冈市房权证黄州区字第 S108915 号、S108914 号、S108911 号、S108912-G1 号、S108913 号)影印件记载,1 层 101 号规划用途为商业; 2 层 201 号规划用途为住宅; 3 层 301 号规划用途为住宅; 4 层 401 号规划用途为住宅; 5 层 501 号规划用途为住宅。

(5) 建筑结构

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》(黄冈市房权证黄州区字第 S108915 号、S108914 号、S108911 号、S108912-G1 号、S108913 号)影印件未记载房屋结构,根据估价人员实地查勘,结构均为混合结构。

(6) 设施设备

根据估价人员实地查勘,估价对象房屋设施设备包括:通上水、通下水、供电、通讯、消防、通气等。

(7) 商业用房临街状况

估价对象商业用房南临赤壁北路,属生活型次干道。

(8) 层高

估价对象位于黄州区私营经济园赤壁北路 73 号,1 幢 1 层 101 号、2 层 201 号、3 层 301 号、4 层 401 号、5 层 501 号,1 层层高 4 米,2-5 层层高 3 米。

(9) 商业用房宽深比

估价对象位于黄州区私营经济园赤壁北路 73 号,1 幢 1 层 101 号、2 层 201 号、3 层 301 号、4 层 401 号、5 层 501 号,根据估价人员实地查勘,1 层 101 号商业用房宽深比约为 7.5 米: 16 米。

(10) 装饰装修

估价对象位于黄州区私营经济园赤壁北路 73 号, 1 幢 1 层 101 号、2 层 201 号、3 层 301 号、4 层 401 号、5 层 501 号, 根据估价人员实地查勘, 估价对象外墙为条形磁砖, 1 层 101 号分割为 2 间商铺, 入户均为卷闸门, 室内均为瓷砖地面, 地砖墙面, 塑扣板吊顶; 2-5 层单元入口为智控门, 楼梯为大理石地面, 不锈钢扶栏; 2 层 201 号入户为成品防盗门, 大厅为方形瓷砖地面, 部分瓷砖墙面, 部分墙纸墙面, 石膏板吊顶; 办公室地面铺有地毯, 白色乳胶漆墙面, 石膏板吊顶; 卫生间釉面砖地面, 抛光砖墙面, 塑扣板吊顶, 塑钢窗。3 层 301 号入户为成品防盗门, 室内为毛坯。4 层 401 号入户为成品防盗门, 客厅为方形瓷砖地面, 白色乳胶漆墙面, 石膏板吊顶; 餐厅为方形瓷砖地面, 白色乳胶漆墙面, 石膏板吊顶; 卧室为红色木质地板地面, 白色乳胶漆墙面; 厨房为磁砖地面, 白色乳胶漆墙面; 卫生间釉面砖地面, 抛光砖墙面, 塑扣板吊顶, 塑钢窗。5 层 501 号入户为成品防盗门, 客厅为方形瓷砖地面, 白色乳胶漆墙面, 石膏板吊顶; 餐厅为方形瓷砖地面, 白色乳胶漆墙面, 石膏板吊顶; 卧室为红色木质地板地面, 白色乳胶漆墙面; 厨房为磁砖地面, 白色乳胶漆墙面; 卫生间釉面砖地面, 抛光砖墙面, 塑扣板吊顶, 塑钢窗; 屋顶为坡屋面。

(11) 完损程度

据估价人员实地查勘, 估价对象房屋建成于 2014 年, 为混合结构, 耐用年限为 50 年, 其维护保养状况良好, 房屋使用正常。

4、区位状况

(1) 位置状况

估价对象位于黄州区私营经济园赤壁北路 73 号, 1 幢 1 层 101 号、2 层 201 号、3 层 301 号、4 层 401 号、5 层 501 号, 5 (1-5) 层, 南北朝向。其东邻其他商住楼, 南临赤壁北路, 西其他商住楼, 北邻其他住宅, 距黄冈万达 240 米左右。

(2) 交通状况

进、周蕾共同共有的位于黄州区私营经济园赤壁北路73号, 1幢4层401号共计1套商业4套住宅房地产, 总建筑面积690.92 m² (其中1层101号建筑面积124.24 m², 规划用途为商业; 2层201号建筑面积141.67 m², 规划用途为住宅; 3层301号建筑面积141.67 m², 规划用途为住宅; 4层401号建筑面积141.67 m², 规划用途为住宅; 5层501号建筑面积141.67 m², 规划用途为住宅), 土地使用权总面积150.8 m² (其中1层101号分摊土地使用权面积27.12 m²; 2层201号分摊土地使用权面积30.92 m²; 3层301号分摊土地使用权面积30.92 m²; 4层401号分摊土地使用权面积30.92 m²; 5层501号分摊土地使用权面积30.92 m²) 市场价值。本次评估价值包含应分摊的土地使用权价值, 包含1幢2层201号、3层301号、4层401号、5层501号室内装修价值, 但不含土地自动续期所需缴纳的出让金和相关税费及室内家具、电器、其他动产价值, 不含1幢1层101号室内装修价值。

七、估价原则

本次评估, 根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 房地产的市场价值评估, 应遵循下列原则:

(一) 独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则, 评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

(二) 合法原则

遵循合法原则, 评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

(三) 价值时点原则

遵循价值时点原则, 评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

(四) 替代原则

遵循替代原则, 评估价值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应在合理范围内。

(五) 最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则, 评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

(一) 法律、法规和政策

- 1、《中华人民共和国民法典(第二编物权)》(2021年1月1日实施);
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2020年1月1日起实施);
- 3、《中华人民共和国土地管理法》(2020年1月1日起实施);
- 4、《中华人民共和国资产评估法》(2016年12月1日实施);
- 5、《不动产登记暂行条例》(2019年3月24日中华人民共和国国务院令 第710号);
- 6、《最高人民法院关于修改关于民事诉讼证据的若干规定的决定》(法释[2019]19号)(自2020年5月1日起施);
- 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、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办[2018]273号)。

(二) 估价标准

- 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/T 50899-2013);
- 3、《房屋完损等级评定标准》(城住字(1984)第678号);
- 4、《中华人民共和国房产税暂行条例》(2010年12月29日修正本);
- 5、《财政部、国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》(财税[2008]24号);
- 6、《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》(国家税务总局公告2019年第4号);

7、《市人民政府关于公布实施黄冈市城区公示地价体系建设成果的通知》(黄冈政函[2020]1号)。

(三) 估价所需资料

- 1、《司法鉴定、评估对外委托书》;
- 2、《房屋所有权证》(黄冈市房权证黄州区字第S108915号、S108914号、S108911号、S108912-G1号、S108913号);
- 3、《土地登记信息查询结果》;
- 4、《房屋他项权证》(黄冈市房他证黄州区字第T016990号);
- 5、《土地他项权证》(黄冈他项(2016)第16065号)。

(四)估价人员实地查勘所获取的资料及估价人员根据估价对象特点调查和掌握的市场资料。

九、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邻近类似房地产进行实地查勘、调查后,根据估价对象的特点,遵照《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),经过反复研究,结合估价对象本身的特性,进行综合分析,决定对估价对象房地产采用比较法和收益法进行评估。

1、方法选择依据

(1)根据《房地产估价规范》,“有条件选用市场比较法进行估价的,应以市场比较法为主要的估价方法”。由于该地段类似房地产交易实例较多,资料来源充分,宜采用比较法进行评估。

(2)根据《房地产估价规范》,“收益性的房地产的估价,应选用收益法作为其中的一种估价方法”。因估价对象用途为商业及住宅,且该地段的同类型房地产存在租赁行为,有租金收益,适宜采用收益法估价。

(3)根据《房地产估价规范》,“具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价,应选用假设开发法作为其中的一种估价方法”。估价对象房屋已建成,不具有再开发潜力,不宜采用假设开发法。

(4)根据《房地产估价规范》,“在无市场依据或市场依据不充分

而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下,可采用成本法作为主要的估价方法”。虽然估价对象理论适用成本法,但受到运用的客观条件限制,特别是现时商业及住宅用房价格主要受市场供求关系的左右,成本法的均衡原理已被淡化,在这种背景下,商业及住宅房地产价格与开发成本的关联性弱,房地产的开发成本根本不能反映出房地产现时的市场价格,故未采用成本法估价。

2、方法定义

(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,根据期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。其公式为:

估价对象房地产价格 = 可比实例价格 × (估价对象交易情况指数/可比实例交易情况指数) × (估价对象市场状况指数/可比实例市场状况指数) × (估价对象区位状况指数/可比实例区位状况指数) × (估价对象实物状况指数/可比实例实物状况指数) × (估价对象权益状况指数/可比实例权益状况指数)

(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。其基本公式为:

$$V=A \div (Y-g) \times \{1-[(1+g) / (1+Y)]^n\}$$

式中: V—收益价值

A—年净收益

Y—报酬率

n—收益期

g—净收益年增长率

十、估价结果

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价工作程序,利用科学的估价方法,在认真分析现有资料的基础上,经过周密详细的测算,并结合估价人员的经验,综合考虑影响房地产的各项因素,确定估价结果如表 12 所示。

表 12 估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法及结果		估价结果
估价对象及结果	单价(元/m ²)	14626
	总价(万元)	181.71
黄州区私营经济园赤壁北路73号, 1幢2层201号	单价(元/m ²)	4362
	总价(万元)	61.80
黄州区私营经济园赤壁北路73号, 1幢3层301号	单价(元/m ²)	4269
	总价(万元)	60.48
黄州区私营经济园赤壁北路73号, 1幢4层401号	单价(元/m ²)	4582
	总价(万元)	64.91
黄州区私营经济园赤壁北路73号, 1幢5层501号	单价(元/m ²)	4491
	总价(万元)	63.62
汇总评估价值	总值	432.62万元 大写：人民币肆佰叁拾贰万伍仟贰佰元整

十一、注册房地产估价师和其他评估专业人员

表 13 注册房地产估价师一览表

姓名	注册号	签名	签名日期
王继参	4220110028		
贺军	4220200084		2021.1.13

表 14 其他评估专业人员一览表

姓名	身份证号	签名	签名日期
阮征	421102198808170541		2021.1.13
熊朝正	421121199408016311		2021.1.13

十二、实地查勘期

2020年12月17日

十三、估价作业期

2020年12月3日至2021年1月13日

黄州区私营经济园赤壁北路73号, 1幢1层101号1套商业房地产及2层201号、3层301号、4层401号、5层501号4套住宅房地产区位图



湖北益成房地产评估有限公司

黄州区私营经济园赤壁北路73号, 1幢1层101号1套商业房地产及
2层201号、3层301号、4层401号、5层501号4套住宅房地产
实地查勘照片



赤壁北路



房屋外观



101号入口



101号内景



101号内景



101号内景



101号内景



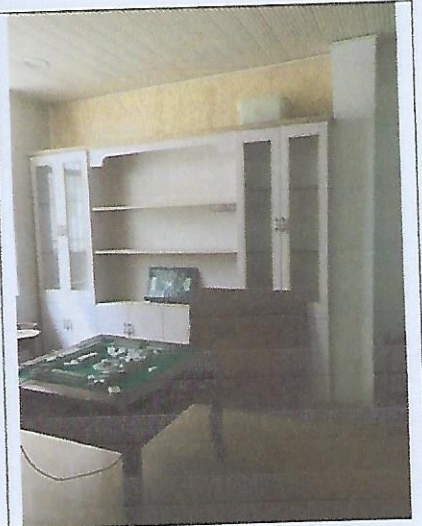
101号内景



101号入口



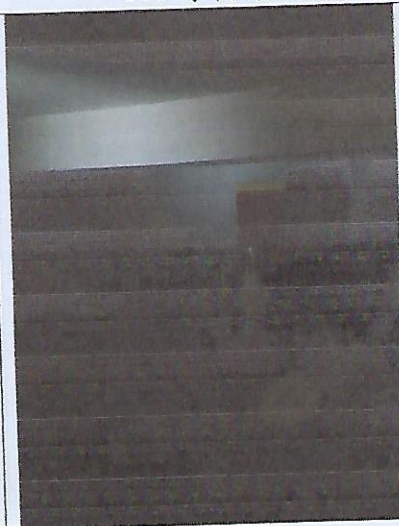
101号内景



101号内景



101号内景



101号内景



楼梯间



201号入户门



201号内景



201号内景



201 号内景



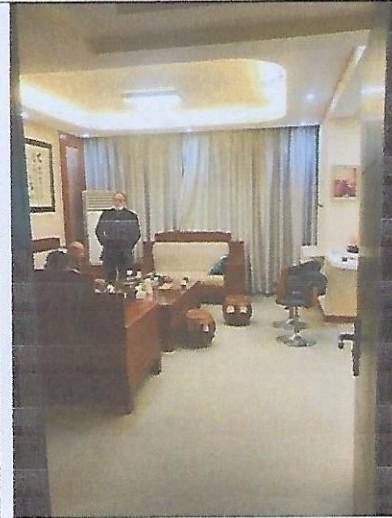
201 号内景



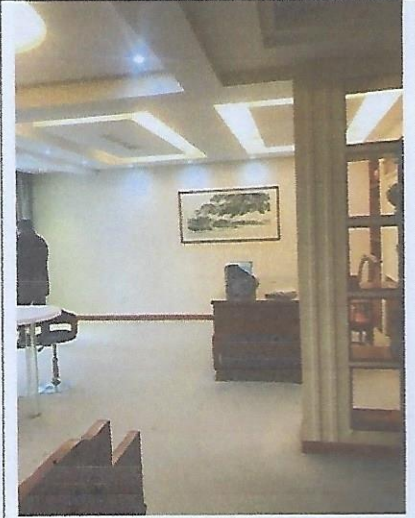
201 号内景



201 号内景



201 号内景



201 号内景



301 号入户门



301 号内景



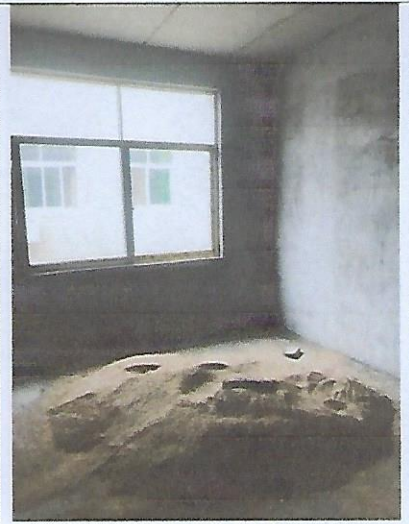
301 号内景



301号内景



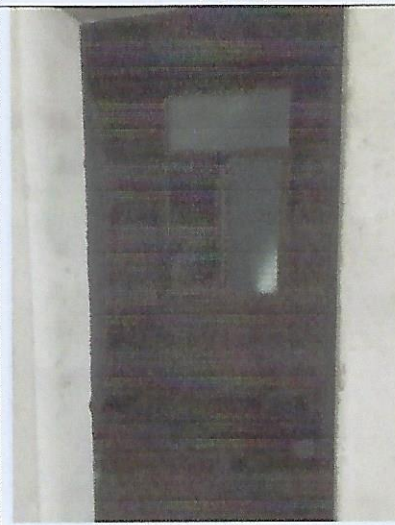
301号内景



301号内景



301号内景



301号内景



401号入户门



401号内景



401号内景



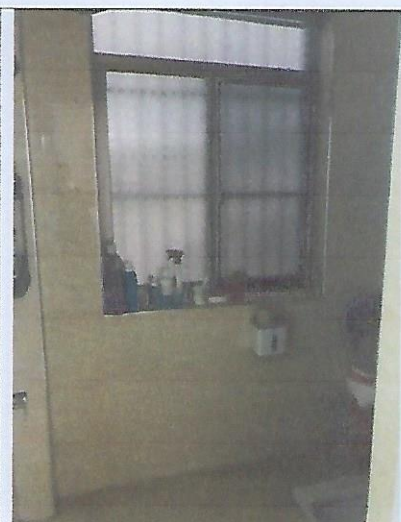
401号内景



401号内景



401号内景



401号内景



501号入户门



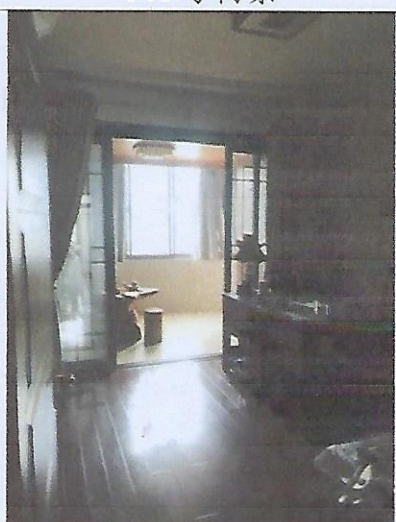
501号内景



501号内景



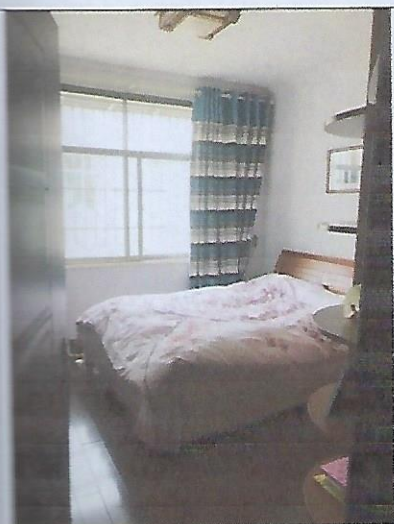
501号内景



501号内景



501号内景



501号内景



501号内景



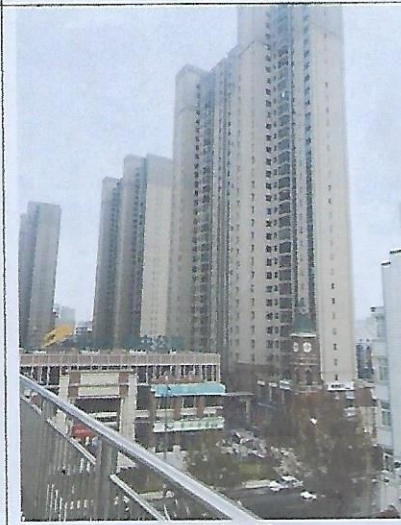
501号内景



屋顶入口



屋顶



窗外风景

实地查勘情况说明：

- 1、我们于2020年12月17日对估价对象进行了实地查勘并拍摄了上述照片；
- 2、参与实地查勘的人员有：王继叁（注册房地产估价师），熊朝正。

湖北益欣成房地产资产评估有限公司

2021年1月13日

土地登记信息查询结果

经查询：施伟有以下一宗土地登记信息，共办理五本《国有土地使用权证》，详情如下：

（一）

土地使用权证号为：黄冈国用（2016）000704512-1 号

坐落：黄州区私营经济园赤壁北路 73 号 1 幢 1 层 101 号

土地使用权类型、性质、用途：国有、出让、商住

土地使用权期限：至 2029-12-31 止

土地使用权面积：27.12 平方米

办证日期：2016.01.13

（二）

土地使用权证号为：黄冈国用（2016）000704512-2 号

坐落：黄州区私营经济园赤壁北路 73 号 1 幢 2 层 201 号

土地使用权类型、性质、用途：国有、出让、商住

土地使用权期限：至 2029-12-31 止

土地使用权面积：30.92 平方米

办证日期：2016.01.13

（三）土地使用权证号为：黄冈国用（2016）000704512-3 号

坐落：黄州区私营经济园赤壁北路 73 号 1 幢 3 层 301 号

土地使用权类型、性质、用途：国有、出让、商住

土地使用权期限：至 2029-12-31 止

土地使用权面积：30.92 平方米



办证日期：2016.01.13

(四)

土地使用权证号为：黄冈国用（2016）000704512-4 号

坐落：黄州区私营经济园赤壁北路 73 号 1 幢 4 层 401 号

土地使用权类型、性质、用途：国有、出让、商住

土地使用权期限：至 2029-12-31 止

土地使用权面积：30.92 平方米

办证日期：2016.01.13

(五)

土地使用权证号为：黄冈国用（2016）000704512-5 号

坐落：黄州区私营经济园赤壁北路 73 号 1 幢 5 层 501 号

土地使用权类型、性质、用途：国有、出让、商住

土地使用权期限：至 2029-12-31 止

土地使用权面积：30.92 平方米

办证日期：2016.01.13

