

# 武汉博兴房屋土地评估 有限责任公司

## 房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：尤甜所属位于武汉市洪山区大洲村K1地块六洲村城中村改造K1地块13栋/单元20层5号的全部房地产的公开市场价值进行估价

估价委托人：湖北省南漳县人民法院

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：薛江(4220030045)、王强(4220050069)

估价报告出具日期：2022年7月12日

估价报告编号：鄂博兴(司法)字第2022020号

# 致估价委托人函

**湖北省南漳县人民法院：**

我公司于 2022 年 6 月 13 日接受贵方委托，对尤甜所属位于武汉市洪山区大洲村 K1 地块大洲村城中村改造 K1 地块 13 栋/单元 20 层 5 号的全部房地产（以下简称估价对象）进行估价。

**估价对象：**尤甜所属位于武汉市洪山区大洲村 K1 地块大洲村城中村改造 K1 地块 13 栋/单元 20 层 5 号的全部房地产，即建筑面积为 132.86 平方米住宅用途房屋所有权及相应分摊国有土地使用权。

**估价目的：**为司法机关办理案件提供估价对象的公开市场价值参考依据而评估房地产价值。

**价值时点：**2022 年 6 月 15 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：

**评估房地产总价 RMB259.5154 万元（大写：人民币贰佰伍拾玖万伍仟壹佰伍拾肆元整），评估房地产单价 RMB19533 元/平方米（大写：**

每平方米人民币壹万玖仟伍佰叁拾叁元整）。

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》。

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）：

2022 年 7 月 12 日



# 目 录

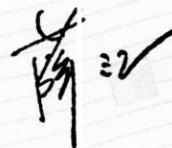
一、估价师声明 .....	4
二、估价假设和限制条件 .....	5
三、房地产估价结果报告 .....	9
(一) 估价委托人 .....	9
(二) 房地产估价机构 .....	9
(三) 估价目的 .....	9
(四) 价值时点 .....	9
(五) 估价对象 .....	9
(六) 价值类型 .....	10
(七) 报告作业期 .....	10
(八) 估价依据 .....	10
(九) 估价原则 .....	11
(十) 估价方法 .....	11
(十一) 估价结果 .....	11
(十二) 报告使用期限 .....	11
(十三) 注册房地产估价师 .....	11
(十四) 机构签章 .....	11
四、附件 .....	12

# 估价师声明

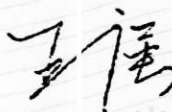
## 我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们已对本估价报告中的估价对象进行了认真仔细地查勘，实地查勘人员薛江、王强，报告撰写人员薛江、王强；
- 5、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 6、如委托方以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使评估人员在本报告中选用了错误的的数据，相应责任由委托方承担。

注册房地产估价师：薛江      注册号：4220030045



注册房地产估价师：王强      注册号：4220050069



# 估价的假设和限制条件

## 一、一般假设

1、根据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，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，并以此作为估价前提。

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。

5、估价结果为估价对象在 2022 年 6 月 15 日的市场价值，其市场价值为在价值时点时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、估价人员实地查勘的估价对象由估价当事人实地指认，若与实际不符，应重新估价。

8、本次估价假定价值时点时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

根据估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件，估价对象房屋规划用途、土地用途、使用权性质未记载。根据估价人员现场查勘，估价对象实际用途为住宅用房（毛坯），本次评估根据估价人员对估价对象所在住宅楼调查了解，设定估价对象用途为住宅，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，并以此为估价前提。

## 三、背离事实假设

根据估价人员实地查勘，知悉估价对象存在抵押，且已被查封。鉴于本次估价目的是为估价委托人司法鉴定提供参考依据而评估房地产市场价值，本次估价未考虑租赁权、抵押他项权及查封为假设前提，即假定其为完整权利状态下的房地产价值，特提请报告使用方予以重视。

## 四、不相一致假设

无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

估价委托人未提供估价对象《不动产权证书》或《房屋所有权证》等权属资料，本次评估以估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信

息查询单》复印件为依据，以其拥有完整合法产权为前提。估价对象产权人、坐落、建筑面积等均来自于估价委托人提供的《武汉市不动产权登记信息查询单》，并以此为估价前提。

## 六、估价报告的使用限制

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。

2、本报告只可按照本估价报告的估价目的合理使用，不可用于其它用途。

3、本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，也未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其它不可抗力对估价对象房地产价值的影响，估价委托人在利用本报告结果时应予以充分的考虑及重视。

4、本次评估结果包含估价对象分摊国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装和房屋附属设施，但不包含室内家具家电等可移动设备及物品的价值。

5、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失，本估价机构不承担责任。

6、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。

7、如对本报告有异议，自收到本报告之日起 10 日之内提出书面异议函。






8、本报告有效期为一年，即本报告的应用日期与本报告完成日期相差不可超过一年(自 2022 年 7 月 12 日起至 2023 年 7 月 11 日止)。当房地产市场状况或房地产政策法规发生重大变化和调整时，该有效期应相应调整，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	尤甜所属位于武汉市洪山区大洲村 K1 地块大洲村城中村改造 K1 地块 13 栋/单元 20 层 5 号的全部房地产的公开市场价值进行估价					
估价委托人	湖北省南漳县人民法院	联系电话	/			
房地产估价机构	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：武汉市武昌区和平大道积玉桥万达 SOHO 写字楼 11 号楼 22 层 3、法定代表人：李 华 4、资格等级：国家一级 5、资质证书编号：建房估证字（2013）133 号					
估价目的	为司法机关办理案件提供估价对象的公开市场价值参考依据而评估房地产价值	价值时点	2022 年 6 月 15 日			
估 价 对 象 概 况	估价对象房屋坐落	武汉市洪山区大洲村 K1 地块大洲村城中村改造 K1 地块 13 栋/单元 20 层 5 号				
	《不动产权证书》	鄂（2020）武汉市市不动产证明第 0026701 号				
	不动产单元号	420111002002GB00035F00020148				
	权利人	尤甜		共有情况	单独所有	
	房屋建筑年代	2021 年	房屋建筑结构	钢混	层 次	20/46
	成新率	100%	建筑物剩余耐用年限	59 年	房 屋 规划用途	--
	房屋建筑面 积	132.86 m <sup>2</sup>	平面布局	--	房 屋 实际用途	住宅（毛坯）
	用地分摊面 积	--	占用土地等 级	住宅 四级昌 05	土地使用权 类 型	--
	土地用途	--	土地使用权终止日期		--	
	四 至	估价对象位于洪山区大洲村 K1 地块（金科城），四至：东临仁和路，南邻仁和路公园，西临建二南路，北到友谊大道。				
商服繁华度	估价对象位于洪山区大洲村 K1 地块（金科城），所在区域内商业服务设施齐全，住宅密集度较高，周边分布有金地广场、武商城市奥莱等商业广场，商服繁华度较好。					
交通便捷度	估价对象小区东面正临仁和路，该路连接友谊大道、团结大道等城区主干道，周围路网较密集，无交通限制，道路通达度较高，区域内有 215、E15、540、545、610、616、782、795 路等多路公交车通行，距离地铁四号线-仁和路地铁站约 1.3 公里，交通路线覆盖武汉市区，距离武汉火车站约 4.5 公里，交通便利。					
公 共 配套设施	估价对象所处区域及周边分布有武汉市青山区钢城第十七小学、武汉市任家路中学（南校区）、中百仓储、武汉天际丽豪大酒店、如家酒店、普颐堂大药房、武汉市第九医院、汉口银行、邮政储蓄、各类餐饮店、中国电信、移动、联通网点等公用配套设施，公建配套完善齐全。					
土 地 开发程度	“六通一平”即通给水、排水、天然气、电力、通讯、道路和场地平整。					

环境状况	所处区域内基本无大气、水等污染源，估价对象南面邻仁和公园，自然景观好。
建筑形式及维护状况	估价对象所在的洪山区大洲村 K1 地块（金科城）13 栋为钢混结构单元式高层商住楼，共 46 层，1 层为商业，2 层以上为住宅，共 1 个单元，3 梯 7 户（带三部电梯）。本次估价对象位于 20 层 5 号，建筑物整体保养情况较好，使用正常。
设施设备状况	估价对象水、电、通讯、燃气、卫生等设施设备正常使用，电梯运行正常。
采光通风	估价对象南北向开窗，楼层位于 20 楼，楼层较高，采光通风效果好。
装修情况	估价对象所在的建筑物外墙真石漆，室内内墙、顶棚刷涂料，地面水泥抹平，铝合金窗，整体呈毛坯状，入户防盗门，水、电、燃气管线已接入户。（详见勘察照片）
物业管理	估价对象为专业式物业管理，所在小区绿化、环境景观较好。
权属状况	根据委托估价方提供的相关评估资料，截止至价值时点时，估价对象房屋产权权属清晰、合法。
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	2022 年 6 月 15 日至 2022 年 7 月 12 日
估价依据	<ol style="list-style-type: none"> <li>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；</li> <li>2、《中华人民共和国民法典》（2020 年国家主席令第 45 号）；</li> <li>3、《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 29 号）；</li> <li>4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；</li> <li>5、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；</li> <li>6、《湖北省城镇国有出让土地使用权出让和转让实施办法》（省政府 1993 年第 45 号令）；</li> <li>7、《湖北省城镇土地使用税实施办法》，湖北省人民政府令第 302 号、2007 年 5 月 19 日起施行；</li> <li>8、《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（2007 年 8 月 23 日，法办发〔2007〕5 号）；</li> <li>9、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》（2004 年 10 月 26 日通过，2005 年 1 月 1 日起施行）；</li> <li>10、《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》（2004 年 10 月 26 日，法释〔2004〕16 号）；</li> <li>11、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（2009 年 8 月 24 日，法释〔2009〕16 号）；</li> <li>12、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18 号，自 2017 年 1 月 1 日起施行）；</li> <li>13、《人民法院委托评估工作规范》；</li> <li>14、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；</li> <li>15、《房地产估价基本术语规范》（GB/T50899-2013）；</li> <li>16、《南漳县人民法院评估委托书》（〔2022〕鄂 0624 委 70 号）；</li> <li>17、《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件；</li> <li>18、《湖北省南漳县人民法院执行裁定书》〔（2022）鄂 0624 执 7 号之一〕；</li> <li>19、估价机构掌握的和估价人员收集的相关资料；</li> <li>20、其他资料。</li> </ol>

估价原则	<p>1、独立、客观、公正原则：要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。</p> <p>2、合法原则：应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。</p> <p>3、价值时点原则：要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。</p> <p>4、替代原则：要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。</p> <p>5、最高最佳使用原则：应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。</p>		
估价方法	<p>选用方法：比较法</p> <p>选用理由：估价对象为单元式住宅用房，市场交易较活跃，同一供求圈内交易实例较多，故宜直接采用比较法对房地产进行评估。</p> <p>方法定义：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：比准价格=可比实例价格×交易情况修正×交易日期修正×实物因素修正×区域因素修正</p>		
估价结果	<p>1、评估房地产总价 RMB259.5154 万元（大写：人民币贰佰伍拾玖万伍仟壹佰伍拾肆元整）。</p> <p>2、评估房地产单价 RMB19533 元/平方米（大写：每平方米人民币壹万玖仟伍佰叁拾叁元整）。</p>		
报告有效期	<p>本估价报告有效期自估价作业完成之日起一年内有效（自 2022 年 7 月 12 日起至 2023 年 7 月 11 日止）。</p>		
注册房地产估价师	姓名	房地产估价师注册证号	签名或盖章
	薛江	4220030045	
机构签章	王强	4220050069	
	<p>武汉博兴房屋土地评估有限责任公司</p> <p>2022年7月12日</p> 		

# 附 件

- 1、《南漳县人民法院评估委托书》复印件
- 2、 估价对象位置示意图
- 3、 估价对象图辑
- 4、《武汉市不动产权登记信息查询单》复印件
- 5、《企业法人营业执照》复印件
- 6、《房地产价格评估机构资格证书》复印件
- 7、《房地产估价师执业资格证书》复印件

# 湖北省南漳县人民法院

## 执行裁定书

(2022)鄂0624执7号之一

申请执行人：南漳县人民法院。

法定代表人：李化，南漳县人民法院院长。

被执行人：吴明香，女，生于1962年12月11日，汉族，南漳县人，住南漳县城关镇苗圃路12号。居民身份证号码420624196212110025。

本院在执行吴明香罚金及退赔一案中，于2022年1月20日向被执行人吴明香发出执行通知书，责令被执行人吴明香三日内交纳罚金50000元、退赔投资人损失40670000元，但被执行人吴明香未履行生效法律文书确定的义务。

本院查明，买受人为尤甜，合同备案号（编号）“洪190197426”，位于湖北省武汉市洪山区大洲村城中村改造K1地块13栋/单元20层5号房1套，预告登记号：鄂（2020）武汉市市不动产证明第0026701号。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条的规定，裁定如下：

查封买受人为尤甜，合同备案号（编号）“洪190197426”，位于湖北省武汉市洪山区大洲村城中村改造K1地块13栋/单元20层5号房1套，预告登记号：鄂（2020）武汉市市不动产证明第0026701号，查封期限为三年。

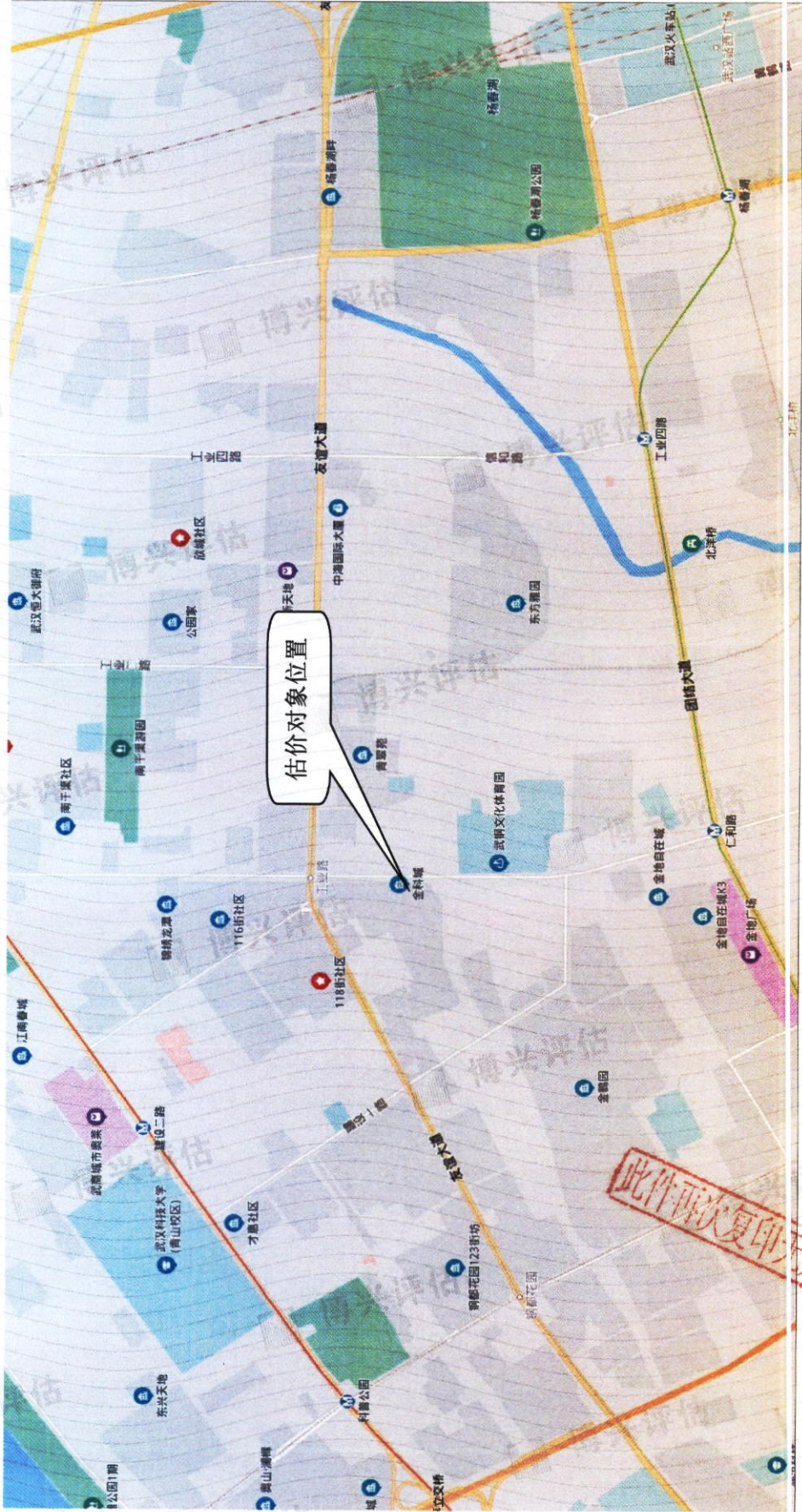
本裁定立即执行。



二〇二二年三月十四日

书记 员 徐明才

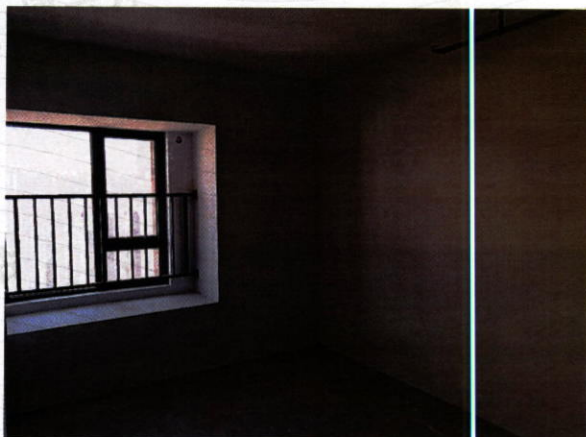
# 估价对象位置示意图



# 估价对象图辑



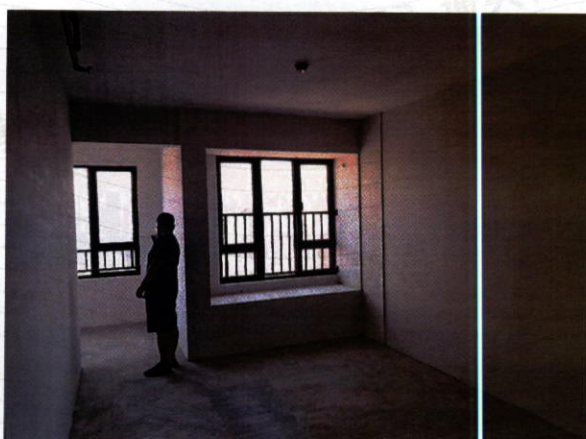
1、内部状况



2、内部状况



3、内部状况



4、内部状况



5、单元入口状况



6、建筑物外观状况



# 估价对象图辑



7、小区入口状况



8、临路状况

# 武汉市不动产权登记信息查询单

打印时间: 2022-05-10 11:29:51

编号:

不动产权利人情况	权利人	尤甜***			
	权利人证件号	420624198707010041***			
	共有情况	单独所有***			
	共有人及份额	***			
不动产基本状况	不动产坐落	洪山区大洲村K1地块大洲村城中村改造K1地块13栋/单元20层5号***			
	总层/所在楼层				
	不动产单元号	420111002002GB00035F00020148***			
	建筑面积	132.86平方米***	土地使用权面积	平方米***	
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权***	登记类型	预购商品房预告首次登记(批量)***	
	权利性质	***			
	用途	null***	房屋结构		
	土地使用期限	***			
不动产权证号	鄂(2020)武汉市市不动产证明第0026701号***	证书编号	***		
登簿时间	2020年07月03日***				
证书附记	***				
权证状态	权证状态	有效	注销日期	/	
	注销原因	/			
权利状态	抵押状态	查封限制	挂失状态	异议状态	居住权状态
	已抵押	已查封	无限制	无异议	未设置
备注	***				

此信息单仅作为 \_\_\_\_\_ 使用。

出具单位印章:





# 营业执照

(副本)

1-1

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)

法定代表人 李华

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, 应取得相关部门许可后方可经营)

注册资本 贰佰零贰万圆整

成立日期 2000年12月08日

营业期限 2000年12月08日至2030年12月08日

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

登记机关



2021 06 10

# 营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码

914206007641246286

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襄阳分公司

类型 有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

负责人 王强

成立日期 2004年07月30日

营业期限 2004年07月30日至2030年12月08日

营业场所 襄阳市樊城区新华路7号照特大厦AF515-521室

经营范围 受公司委托以公司名义从事房地产价格评估、土地评估;资产评估;房屋出租;工程咨询;不动产测绘服务。(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)



登记机关

2020年07月17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

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



发证机关

无效

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 (执行事务合伙人)	李华	
住所	武昌区青玉桥地区武汉积玉桥万达（二期）第11幢22层1-20号	
邮政编码	430061	
联系电话	027-88871733	
统一社会信用代码	914201067257590227	
组织形式	有限责任公司	
成立日期	2000年12月08日	
注册资本 (出资额)	202万元	
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11日	

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. 00240138

姓名 / Full name

薛江

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

420106197503014011

注册号 / Registration No.

4220030045

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

2024-1-20

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. 00264060

姓名 / Full name

王强

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

420601196303037076

注册号 / Registration No.

4220050069

执业机构 / Employer

武汉博兴房屋土地评估有限责任公司  
襄阳分公司

有效期至 / Date of expiry

2025-06-07

持证人签名 / Bearer's signature



# 房地产估价现场查勘作业表

产权方: <u>尤红</u>		共有人: _____			
房屋座落: <u>武汉市洪山区大洲村土地大洲村城中村改造土地挂牌出让第5号</u>					
房屋所有权证号: _____		土地使用权证号: _____			
估价目的: <u>课税、抵押、房改、企业改制、资产证明、司法鉴定</u>					
估价时间: <u>2022年6月15日</u>		产别: <u>私产、自管产、直管产、军产、其他房产</u>			
结构等级	<u>ⅢA 100</u>	基准地价等级	<u>住宅12级05</u>		
建筑面积	<u>132.86m<sup>2</sup></u>	用地面积(分摊)	<u>/</u>		
建筑年代	<u>2021年</u>	总层数	<u>46</u>		
朝向	<u>南</u>	户型	<u>/</u>		
法定用途	<u>住宅</u>	现状用途	<u>住宅(住宅)</u>		
成新	<u>100%</u>	完损等级	<u>完好</u>		
估价范围	<u>全部房产</u>	申报价格	<u>/</u>		
土地使用权类型	<u>出让/划拨/租赁</u>	宗地号及图号	<u>/</u>		
土地用途	<u>/</u>	吊车等级/吨位	<u>/</u>		
四至	<u>东邻仁和路, 南邻仁和路公园, 西邻建设路, 北邻友谊大道。</u>		单价: _____ 元/m <sup>2</sup>		
公共服务设施	<u>锦青社区17号, 武汉市江夏区, 柏包铺, 武汉天阳丽景大酒店, 江夏酒店, 普济堂大药房, 江夏第一小学, 江夏中学, 江夏派出所, 江夏街道办事处, 江夏医院。</u>		总价: _____ 万元		
交通	<u>通15、215、515、540、545、610、616、782、795路及交通银行。</u>		备注: _____		
繁华程度/产业集聚度	<u>商贸繁华度较好</u>				
绿化状况	绿化率高、较高 <input checked="" type="checkbox"/> 一般、较差	物业管理	有 <input checked="" type="checkbox"/> 无		
结构部分	地基基础	<u>桩/毛石、砼</u>	承重构件	<u>砖墙、小梁小板、梁柱、交叉梁柱、木桩、空斗砖墙</u>	
	非承重墙	<u>砖、预制砼、空斗砖墙</u>	屋面	<u>现浇、预制、平瓦、坡屋面、防水、保温、隔热层</u>	
	楼、地面	<u>水泥、素土地面、预制结构、现浇</u>	门窗	<u>木门、卷闸门、铁、钢、铝合金、塑钢、单层、双层</u>	
装修部分 (成新率 %)	外墙	<u>清水、砂浆、墙砖、涂料、马赛克、水刷石、玻璃幕墙</u>	内墙	<u>砂浆、喷白、涂料、清水、墙砖</u>	
	天花板	<u>木质吊顶、石膏吊顶、角线、铝扣板、塑扣板</u>	室内设施	<u>水、电、暖、燃气、光纤、有线电视</u>	
	地面装饰	<u>水磨石、地砖、实木、复合木、花岗石、马赛克、大理石</u>	其他	<u>整体毛坯</u>	
中央空调	有 <input checked="" type="checkbox"/> 无	电 梯	_____ 部 _____ 品牌	其他设施	<u>喷淋设施、烟感系统、红外临控设施、闭路监控设施、语音广播系统</u>
租赁情况	有 <input checked="" type="checkbox"/> 无	租赁期限	_____ 年	承租人	_____ 纠纷 有 <input checked="" type="checkbox"/> 无

武汉博兴房屋土地评估有限责任公司  
鉴定、检查、检测及调查记录

时 间：2022年6月15日 时 分 地 点：洪山区佳林城

申请鉴定人：南漳县人民法院 记录人：薛江 在场人：薛江

鉴定、检查、检测及调查记录：

受南漳县人民法院委托，我公司对洪山区大洲村K1地块大洲村城中村

改造K1地块13栋1单元20层5号

房地产进行评估，估价目的是为委托方司法鉴定提供参考依据而评估房地产公开市场价值。于2022年6月15日，我公司估价人员与相关当事人对上述房地产进行了实地查勘（房地产估价实地查勘作业表附后）。

鉴定人签名：

薛江 王强

在场人员签名：

李强 徐刚 黄高

