

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：赤壁市赤马港办事处赤壁大道公路征稽 01 栋
1 单元 101 室房地产市场价格价值评估

估价委托人：湖北省赤壁市人民法院

房地产估价机构：湖北玖誉房地产评估有限公司

湖北玖誉房地产评估有限公司

Hubei Zhenyu Real Estate Appraisal Co., Ltd.

注册房地产估价师：刘道敏(注册号 4220170042)

李 博(注册号 4220190060)

估价报告出具日期：二〇二二年四月二十七日

估价报告编号：湖北玖誉（2022）赤估房司字第 0006 号



一、致估价委托人函

湖北省赤壁市人民法院：

受贵方委托，我公司对赤壁市赤马港办事处赤壁大道公路征稽 01 栋 1 单元 101 室房地产进行了评估，价值时点为二〇二二年三月十日，估价目的是评估估价对象于假设条件下价值时点的房地产市场价格，为湖北省赤壁市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据委托估价方提供的相关资料，本次估价对象为位于赤壁市赤马港办事处赤壁大道公路征稽 01 栋 1 单元 101 室房地产，评估范围内房屋总建筑面积为 158.23 平方米（其中证载建筑面积为 139.66 平方米，未办证建筑面积为 18.57 平方米），分摊土地面积为 22.32 平方米，房屋设计用途为住宅，土地使用权类型为出让，本报告估价结果已包含与估价对象功能相匹配的附着在建筑物上的、不可移动的设备设施价值，且已考虑估价对象室内二次装修、装饰及家具家电的价值，但不考虑特许经营权的价值。

我公司估价人员在现场查勘的基础上，根据《中华人民共和国资产评估法》、《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》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等相关法律法规及技术标准，和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的估价经验，结合贵单位提供的资料和本次的估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照估价程序，选取比较法进行估价，综合分析影响房地产价格的各项因素，经认真分析计算，确定估价对象在

价值时点，完整权利状态及满足各项假设限制条件下的房地产市场价值为：

评估房地产总价为人民币 **469,268** 元。大写金额：人民币肆拾陆万玖仟贰佰陆拾捌圆整；

具体情况详见下表：

估价对象坐落	《不动产权证》	楼层	证载用途	建筑面积 (m ²)	土地面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	备注
赤壁市赤马港办事处赤壁大道公路征稽01栋1单元101室	鄂(2019)赤壁市不动产权第0007207号	1/7	住宅	139.66	22.32	3315	462973	
	/	简易房	/	18.57	/	339	6295	搭建
	合计	/	/	158.23	/	/	469268	

【特别提示：报告使用人在使用本报告前需对报告全文特别是“估价的假设条件和限制条件”进行认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价对象的详细结果、具体状况和有关说明详见《房地产估价结果报告》和《估价的假设条件和限制条件》。】

特此函告。

湖北玖誉房地产评估有限公司

二〇二二年四月二十七日



目 录

一、致估价委托人函.....	2
二、估价师声明.....	5
三、估价的假设和限制条件.....	6
(一) 一般假设.....	6
(二) 未定事项假设.....	7
(三) 背离事实假设.....	7
(四) 不相一致假设.....	7
(五) 依据不足假设.....	7
(六) 估价报告使用限制.....	8
四、房地产估价结果报告.....	10
(一) 估价委托人.....	10
(二) 房地产估价机构.....	10
(三) 估价目的.....	10
(四) 估价对象.....	10
(五) 价值时点.....	13
(六) 价值类型.....	13
(七) 估价依据.....	13
(八) 估价原则.....	14
(九) 估价方法.....	15
(十) 估价结果.....	17
(十一) 估价人员.....	18
(十二) 估价作业日期.....	18
(十三) 估价报告应用的有效期.....	18
五、附件	
(一) 估价对象位置示意平面图	
(二) 估价对象现状照片	
(三) 湖北省赤壁市人民法院司法评估委托书	
(四) 《赤壁市不动产权登记信息查询结果》复印件	
(五) 评估机构营业执照复印件	
(六) 估价师资格证书复印件	

二、估 价 师 声 明

我们郑重声明：

一、我们在本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、本估价报告的分析、意见和结论是我们独立、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估价假设和限制条件的限制。

三、我们与本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、我们是依照据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、我公司房地产估价人员已于二〇二二年三月十日对估价对象进行了实地查看并做了查看记录和拍摄照片。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、如估价委托人以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使注册房地产估价师在报告书中选用了错误的的数据，相应责任由估价委托人承担。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
刘道敏	4220170042	刘道敏
李 博	4220190060	李博

三、估价的假设和限制条件

(一) 一般假设

1、假设估价对象在价值时点所处的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场。

2、假设估价对象产权清晰合法，不存在任何产权纠纷，可在公开市场上自由转让。

3、假设任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规，并已交纳相关税费。

4、假设估价对象在法定年限内，估价对象的物业所有权人对其享有占有、使用、收益、处分等合法权益，即假设估价对象于价值时点处于完整权利状态下。

5、注册房地产估价师已对估价对象房地产进行了实地查勘，并进行了现场拍摄，对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况、内部布局、装修及相关附属设施设备等方面，未对估价对象建筑物基础、房屋结构以及被遮盖、未暴露及难于触及的部分等进行专业检测；注册房地产估价师对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了必要的专业关注，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，假设估价对象无重大工程质量缺陷及安全隐患，各项状况符合国家和地区相关标准，并能正常安全使用。

6、估价对象房屋面积、土地面积以《赤壁市不动产权登记信息查询结果》记载为准，注册房地产估价师未对估价对象房屋建筑面积及土地面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与《赤壁市不动产权登记信息查询结果》记载的面积大体相当。

7、由于估价对象为整体房地产的一部分，故本次估价是以估价对

象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施为假设前提的。

8、估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，包含税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，本次估价假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用，并以此为估价前提。

(二) 依据不足假设

经现场查勘，估价对象地上有加建房屋，加建房屋建筑面积工程量以估价人员现场测量，并经委托方、申请方及被申请方签字确认，本次估价以此估价为前提。

(三) 背离事实假设

根据估价人员实地查勘，在价值时点估价对象已出租给第三方，因估价委托人无法提供估价对象的《房屋租赁合同》等租赁情况资料，故本次估价未考虑该租赁情况对估价对象价值的影响，在此提请估价委托人及报告使用人注意。

(四) 不相一致假设

本次估价不存在不相一致假设。

(五) 依据不足假设

1、注册房地产估价师已要求估价委托人提供估价对象《不动产权证》、《国有土地使用证》或《不动产权证书》等权属资料原件，以便核对原件与其所提供的产权资料复印件的一致性，受客观条件的限制，注册房地产估价师未能查看上述产权资料的原件，亦无权向相关主管部门进行查询核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、估价对象相关权属资料未记载估价对象的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份约为 2010 年，本次估价假设房屋

建成年份与实际调查一致进行评估。估价对象实际建成年代应以房产、土地等管理部门相关登记资料为准，如有不符，则估价结果需作相应调整。

3、估价委托人未能提供估价对象一楼搭建权属证明，本次估价假定搭建部分的权属与房屋所有权人一致，成新度以估价人员在实际查勘过程中判断为准，如有不符，则估价结果需作相应调整。

(六) 估价报告使用限制

1、本报告估价结果是在价值时点、估价目的之特定条件下评估的市场价值，不适用于其他估价目的。如估价目的变更，应另行估价。

2、本次评估是以估价对象房屋所有权和国有土地使用权合法完整一致为前提进行评估，且评估结果已包含估价对象的该地块土地使用权价值。

3、本报告估价结果已包含与估价对象功能相匹配的附着在建筑物上的、不可移动的设备设施价值，且已考虑估价对象室内二次装修对房地产价值的影响。

4、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对估价对象房地产价值的影响；亦未考虑估价对象房地产是否拖欠物业管理费、水电费等因素对房地产价值的影响；也未考虑国家宏观经济政策发生变化、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未来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格对估价对象房地产价值的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。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。

5、本估价报告的估价结果是估价师通过专业测算提出的公允估价意见，而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的保证。

6、报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整值，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

7、本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用。对仅使用估价报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

8、本报告仅供估价委托人根据估价目的使用，非为法律规定的情况，未经本公司书面同意，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。

9、本估价报告书仅供估价委托人使用，本公司不承担对任何另一方对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

10、按现行规定，估价报告的有效期限自完成估价报告之日起为一年，即本报告及估价结果的应用日期与估价报告完成日期相差不可超过一年。在有效期内实现估价目的时，可以以本报告及估价结果的应用日期与估价结果作为衡量估价对象价值的参考依据，超过有效期范围，需重新进行估价。（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，该有效期应相应调减）。

11、本报告中所使用的货币单位均为人民币。

12、本报告的最终解释权归湖北致誉房地产评估有限公司所有。

四、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

委托方名称：湖北省赤壁市人民法院

(二) 房地产估价机构

单位名称：湖北玖誉房地产评估有限公司

地 址：武汉市江汉区唐家墩顶琇国际城C区10幢33层商12号

负 责 人：陈光军

资 格 等 级：一级

(三) 估价目的

本次估价的目的是为湖北省赤壁市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、估价范围界定

根据委托估价方提供的相关资料，本次估价对象为位于赤壁市赤马港办事处赤壁大道公路征稽01栋1单元101室，评估范围内建筑总面积为158.23平方米（其中证载建筑面积为139.66平方米，未办证建筑面积为18.57平方米），土地面积为22.32平方米，房屋设计用途为住宅，土地使用权类型为出让。

本报告估价结果已包含与估价对象功能相匹配的附着在建筑物上的、不可移动的设备设施价值，且已考虑估价对象室内二次装修、装饰，但不考虑特许经营权的价值。

2、实物状况

(1) 土地实物状况描述与分析

名称：赤壁市赤马港办事处赤壁大道公路征稽 01 栋 1 单元 101 室
房地产分摊土地。

座落：赤壁市赤马港办事处赤壁大道公路征稽 01 栋 1 单元 101 室

形状及四至：估价对象所在共用宗地形状较规则，形状一般；东邻河北大道、南邻赤壁大道；

基础设施完备程度及土地平整程度：实际开发程度已达到宗地红线外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通燃气），宗地红线内“场地平整”；

地势、地质、水文状况：地势较平坦，地质状况良好，抗震能力较强；

规划限制条件及利用现状：区域为住宅区，暂无其它规划限制。

(2) 建筑物实物状况描述与分析

根据委托方提供的相关产权登记资料，估价对象的建筑物权益状况如下：

房屋所有权人：吴建军、王赫男

房屋座落：赤壁市赤马港办事处赤壁大道公路征稽 01 栋 1 单元 101 室；

《不动产权证书》证号：鄂（2019）赤壁市不动产权第 0007207 号

房屋结构：混合结构

总层数及估价对象所在层数：总层数 7 层，所在层数 1 层。

建筑面积：有证面积 139.66 平方米，无证面积 18.57 平方米

证载用途：住宅

土地使用权类型：出让

设施设备：估价对象所在楼宇设有照明系统；

装饰装修状况：外墙黄色喷砂；入户门：防盗门，室内：木包门，铝合金窗；地面铺地砖，内墙涂料；卧室：地面为木地板，内墙刮乳胶漆；卫生间：地面铺地砖，内墙贴瓷砖，铝扣板吊顶。

使用及维护状况：维护情况整体较好。

根据估价委托人及相关当事人提供的《赤壁市不动产权登记信息查询结果》影印件记载内容（详见估价报告附件），在价值时点估价对象房地产无抵押登记状况。

鉴于本次估价目的是为法院办理案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值，故未考虑估价对象上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素对估价对象价值的影响。

4、估价对象区位状况

(1) 位置状况

估价对象位于赤壁市赤马港办事处赤壁大道公路征稽 01 栋 1 单元 101 室，东邻河北大道、南邻赤壁大道，具体位置详见附图。

(2) 交通状况

交通条件：估价对象邻赤壁大道。

公交体系：距最近的公交站点约 50 米，途经有 9、10 路公交车，交通便利较好。

(3) 周边环境及景观

估价对象周边空气基本无污染，噪音基本无污染；周边多为住宅用房，绿化规划较好，环境较好。

(4) 外部配套设施完备程度

估价对象周边有赤壁市营里小学，赤壁电大；赤壁市第三医院，赤壁市创新聚集区等，繁华度一般。

(五) 价值时点

本次评估现场查勘日为二〇二二年三月十日，故本次估价价值时点为二〇二二年三月十日。

(六) 价值类型

本次评估价值类型为房地产市场价格，是指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。

(七) 估价依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日实施）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第29号）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第28号）；
- 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）；

- 6、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）；
- 7、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2011）；
- 8、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 9、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2010）；
- 10、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）
- 11、国家和省市政府颁布的其他相关法律法规和政策文件；
- 12、《湖北省赤壁市人民法院司法（评估）委托书》复印件；
- 13、《赤壁市不动产登记信息查询结果复印件》；
- 14、估价人员搜集的赤壁市有关市场资料，现场踏勘及市场调查所获得的信息资料；
- 15、委托单位提供的其他有关资料

（八）估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。遵循独立、客观、公正原则的核心，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。

2、合法原则

遵循合法原则，即必须以估价对象的合法产权、合法使用、合法

处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。

遵循合法原则，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。

3、价值时点原则

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。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。

4、替代原则

遵循替代原则，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。

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

5、最高最佳利用原则

遵循最高最佳使用原则，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，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，包括最佳的用途、规模、档次等。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），估价方法通常有

比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。估价方法的选择应根据当地房地产市场活跃程度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、估价方法适用性分析与选用

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。估价方法的选择应根据当地房地产市场活跃程度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。

2、估价方法适用性分析与选用

（1）、根据《房地产估价规范》，“有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要估价方法”，估价对象类似的房地产交易案例较多，市场依据充分，故选用比较法进行估价。

（2）、根据《房地产估价规范》，“收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法”，估价对象为住宅房地产，估价对象周边同类物业出租实例较多，但租金增长较为缓慢，租金不能真实反映物业的价值水平，故不选用收益法进行估价。

（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”，估价对象为已开发完成房地产，无投资开发潜力，故不可选用假设开发法进行估价。

（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”。估价对象为住宅房地产，估价对象位于较成熟市区，且估价对象已为成熟物业，所在区域同类房地产租售交易市场较活跃，成本法求取的估价结果一般为成本价值，不能较好反映估价对象市场价值，故不宜选用成本法进行估价。

3、估价技术路线

根据本次评估的特定目的，评估人员严格遵循房地产估价原则，在认真分析研究所掌握的资料，进行实地查勘和对邻近地区的调查之后，针对估价对象的实际情况，经过反复研究决定，本次估价采用比较法对估价对象进行评估，

4、估价方法的定义和测算公式

比较法是将估价对象与在价值时点的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成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。其百分率下的直接比较修正、调整系数连乘公式为：

估价对象价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

其中房地产状况调整包括区位状况调整、权益状况调整和实物状况调整。

（七）估价结果

估价人员在现场查勘的基础上，根据《中华人民共和国资产评估法》、《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》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等相关法律法规及技术标准和我公司掌握的房地产市场资料及长期积累的估价

经验，结合委托方所属提供的资料和本次的估价目的，遵循独立、客观、公正、合法原则、综合分析影响房地产价格的各项因素，经认真分析计算，确定估价对象房地产于价值时点二〇二二年三月十日，满足各项假设限制条件下的房地产市场价值为：

评估房地产总价为人民币 **469,268 元**。大写金额：人民币肆拾陆万玖仟贰佰陆拾捌圆整；



(八) 估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
刘道敏	4220170042	刘道敏 注册号: 4220170042 执业编号: CG-031	2022.4.27
李博	4220190060	李博 注册号: 4220190060 执业编号: 01642	2022.4.27

(九) 估价作业日期

二〇二二年三月十日至二〇二二年四月二十七日

(十) 估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期自估价报告完成之日起为壹年，即从二〇二二年四月二十七日至二〇二三年四月二十六日。

估价对象区位示意图

座落：赤壁市赤马港办事处赤壁大道公路征稽 01 栋 1 单元 101 室



估价对象实地查勘照片一

座落：赤壁市赤马港办事处赤壁大道公路征稽 01 栋 1 单元 101 室



估价对象周边道路



估价对象周边道路



估价对象小区入口一



估价对象小区环境



估价对象小区环



估价对象外观

估价对象实地查勘照片二

座落：赤壁市赤马港办事处赤壁大道公路征稽 01 栋 1 单元 101 室



估价对象单元入口



估价对象入户门



估价对象内部状况一



估价对象内部状况二



估价对象内部状况三



估价对象内部状况四

湖北省赤壁市人民法院
司法鉴定（评估）委托书

（2024）鄂 1281 司评执 51 号

湖北玖誉房地产评估有限公司赤壁分公司：

我院执行的陈清新、何栋梁与吴建军、王赫男民间借贷纠纷一案，经合议庭讨论决定进行司法鉴定（评估）。经当事人协商确定或人民法院选定，委托贵机构进行司法鉴定（评估）。

鉴定（评估）事项：对吴建军、王赫男（共同共有）名下位于赤壁市赤马港办事处赤壁大道公路征稽 01 栋 1 单元 101 室（不动产权证：鄂 2019 赤壁市不动产权第 0007207 号）房屋的价值进行鉴定（评估）。

现将相关材料移交你公司，请指派专业人员进行鉴定（评估），由鉴定（评估）部门和专业人员提出书面鉴定（评估）结论，并在鉴定（评估）报告上签名，加盖印章。本次鉴定（评估）请在 30 日内完成，因特殊情况不能如期完成鉴定（评估）工作的，应书面向本院报告。鉴定（评估）完毕后，请将鉴定（评估）文书（一式五份）与相关材料一并移交我院。

附：通讯地址：湖北省赤壁市人民法院

联系电话：0715—5247272、15377157109 姜法官

二〇二四年十一月四日

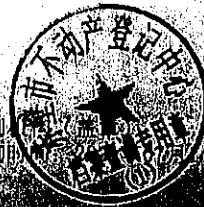
赤壁市不动产登记信息查询结果



2021023287

- 1、不动产登记信息存在已过期查封的，权利人可向中心申请失效注销。
- 2、若本证明内容与不动产登记簿不一致，以不动产登记簿为准。
- 3、不动产登记部门拥有最终解释权。

单元权利人信息					
权利人	证件号	不动产权证			
王赫男	422323197501270045	鄂(2019)赤壁市不动产权第0007207号			
吴建军	422323197108200016	鄂(2019)赤壁市不动产权第0007207号			
单元基本信息					
单元坐落	赤壁市赤马港办事处赤壁大道公路征稽01栋1单元101室				
建筑面积	139.66 M ²	建筑年份		登记时间	2019-07-19
房屋性质	市场化商品房	房屋用途	住宅	房屋类型	现房
土地性质	出让	分摊土地面积	22.32 M ²	宗地面积	289.82 M ²
附记	本不动产为换证登记，原赤房权证2010B字第0040号，赤壁市国用2010第1145号注销。				
单元抵押登记情况					
无					
单元查封登记情况					
无					
单元状态					
未抵押/未查封/无异议					



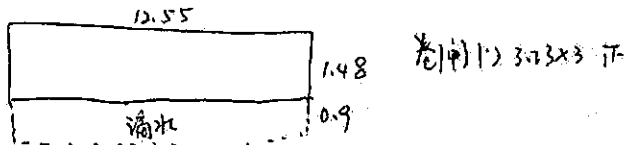
查询时间：2021年02月10日 10时56分39秒

住宅类房地产实地勘察表

重 筑 物 概 况	物业名称	某某小区		建筑形式	单元式 <input checked="" type="checkbox"/> 独栋 <input type="checkbox"/> 叠拼 <input type="checkbox"/> 联排 <input type="checkbox"/>	
	位置示意图	要求：必须至少标注2条道路的名称，并标注至少2个参照物的位置，估价对象位置用“▲”标识清楚。				
	房屋来源	商品房 <input checked="" type="checkbox"/> 房改房 <input type="checkbox"/> 经济适用房 <input type="checkbox"/> 私房 <input type="checkbox"/> 还建房 <input type="checkbox"/> 直管公房 <input type="checkbox"/> 部队房改房 <input type="checkbox"/> 公租房 <input type="checkbox"/> 铁路房改房 <input type="checkbox"/> 其它： <input type="checkbox"/>				
	楼层	总楼层：共 7 层，位于：第 1 层		层高	_____米，其它： 是否带夹层：否 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> (备注：_____)	
	户型	复式 <input type="checkbox"/> 错层 <input type="checkbox"/> 平层 <input type="checkbox"/> 带阁楼 <input type="checkbox"/> 带夹层 <input type="checkbox"/> 带露台 <input type="checkbox"/>				
		单间 <input type="checkbox"/> 团结户 <input type="checkbox"/> 一室户 <input type="checkbox"/> 一室半 <input type="checkbox"/> 一室一厅 <input type="checkbox"/> 二室户 <input type="checkbox"/> 二室半 <input type="checkbox"/> 二室一厅 <input type="checkbox"/> 二室二厅 <input type="checkbox"/> 三室 <input type="checkbox"/> 三室一厅 <input checked="" type="checkbox"/> 三室二厅 <input type="checkbox"/> 四室二厅 <input type="checkbox"/> 其它： <input type="checkbox"/>				
		是否有单独使用的卫生间：无 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 个数：_____间 是否有单独使用的厨房：无 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/>				
	结构	钢混 <input type="checkbox"/> 砖混 <input checked="" type="checkbox"/> 砖木 <input type="checkbox"/> 简易结构 <input type="checkbox"/> 其它： <input type="checkbox"/>				
	建成时间	_____年	周边典型物业：_____小区、_____花园、_____大厦			
	建成时间确定依据	物业问询 <input type="checkbox"/> 竣工标牌 <input type="checkbox"/> 委托方提供 <input type="checkbox"/> 小区其他居民问询 <input type="checkbox"/> 房产证附图记载 <input type="checkbox"/> 其它： <input type="checkbox"/>				
	物业管理	无 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> (物业公司名称：_____ 收费标准：_____元/平方米、月)				
	公交线路	最近公交站点：_____站，距离约：_____米，途经的公交线路有：_____路、_____路				
		邻近公交站点：_____站，距离约：_____米，途经的公交线路有：_____				
		最近地铁或轻轨站点：_____站，距离约：_____米，途经的线路有：_____				
	周边公共设施	集贸市场：_____市场 商场或商业综合体：_____				
银行：_____ 超市：_____						
医院、诊所或药店：_____ 学校：_____ 邮局：_____						
小区内配套设施	会所 <input type="checkbox"/> 篮球场 <input type="checkbox"/> 健身房 <input type="checkbox"/> 幼儿园 <input type="checkbox"/> 游泳池 <input type="checkbox"/> 老年活动中心 <input type="checkbox"/> 其它： <input type="checkbox"/>					
房屋现状情况	产权人自居 <input type="checkbox"/> 空置 <input type="checkbox"/> 出租 <input checked="" type="checkbox"/> (租期：_____年_____月_____日至_____年_____月_____日) 其它： <input type="checkbox"/>					
外墙	文化石 <input type="checkbox"/> 清水墙 <input type="checkbox"/> 抹砂浆 <input type="checkbox"/> 水泥砂浆 <input type="checkbox"/> 花岗岩 <input type="checkbox"/> 水刷石 <input type="checkbox"/> 面砖 <input type="checkbox"/> 涂料 <input type="checkbox"/> 马赛克 <input type="checkbox"/> 大理石 <input type="checkbox"/> 条形瓷砖 <input type="checkbox"/> 其它： <input type="checkbox"/>					
电梯	无 <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> (部数：_____部，年检期限：_____年_____月_____日至_____年_____月_____日) 是否正常使用：是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> (原因：_____)					
燃气管道	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>		消防	消防栓 <input type="checkbox"/> 烟感喷淋系统 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/>		
集中供暖	有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> (燃料：_____ 采暖炉 <input type="checkbox"/> 其它： <input type="checkbox"/>					
门窗	入户大门 <input type="checkbox"/> 防盗门 <input type="checkbox"/> 防火门 <input type="checkbox"/> 普通木门 <input type="checkbox"/> 其它： <input type="checkbox"/>					
	窗门 <input type="checkbox"/> 铝合金窗 <input type="checkbox"/> 塑钢窗 <input type="checkbox"/> 普通木窗 <input type="checkbox"/> 其它： <input type="checkbox"/>					
	窗 <input type="checkbox"/> 断桥铝窗 <input type="checkbox"/> 普通铝合金窗 <input type="checkbox"/> 普通塑钢窗 <input type="checkbox"/> 双层中空彩铝窗 <input type="checkbox"/> 其它： <input type="checkbox"/>					
	天窗 <input type="checkbox"/> 玻璃天窗 <input type="checkbox"/> 其它： <input type="checkbox"/>					

房屋内装修	卧室	天棚	乳胶漆 <input checked="" type="checkbox"/> 木吊顶 <input type="checkbox"/> 涂料 <input type="checkbox"/> 大白浆罩面 <input type="checkbox"/> 石膏墙角线 <input checked="" type="checkbox"/> 木墙角线 <input type="checkbox"/> 墙纸 <input type="checkbox"/> 其它: _____
		内墙	乳胶漆 <input type="checkbox"/> 墙纸 <input type="checkbox"/> 软包 <input type="checkbox"/> 涂料 <input type="checkbox"/> 电视背景墙 <input type="checkbox"/> 装饰背景墙 <input type="checkbox"/> 其它: _____
		楼地面	水泥砂浆 <input type="checkbox"/> 实木地板 <input type="checkbox"/> 普通地板砖 <input type="checkbox"/> 复合地板 <input checked="" type="checkbox"/> 地毯 <input type="checkbox"/> 地板胶 <input type="checkbox"/> 其它: _____
	厨房	天棚	乳胶漆 <input type="checkbox"/> 板 <input type="checkbox"/> 其它: _____
		内墙	乳胶漆 <input type="checkbox"/> 油漆墙裙 <input type="checkbox"/> 涂料 <input type="checkbox"/> 大白浆罩面 <input type="checkbox"/> 瓷砖墙裙 <input type="checkbox"/> 瓷砖到顶 <input checked="" type="checkbox"/> 其它: _____
		楼地面	水泥砂浆 <input type="checkbox"/> 防滑瓷砖 <input checked="" type="checkbox"/> 马赛克 <input type="checkbox"/> 其它: _____
		设备	无烟灶台 <input type="checkbox"/> 瓷灶台 <input type="checkbox"/> 一般橱柜 <input checked="" type="checkbox"/> 整体橱柜 <input type="checkbox"/> 其它: _____
	卫生间	天棚	乳胶漆 <input type="checkbox"/> 板 <input type="checkbox"/> 其它: _____
		内墙	乳胶漆 <input type="checkbox"/> 油漆墙裙 <input type="checkbox"/> 涂料 <input type="checkbox"/> 大白浆罩面 <input type="checkbox"/> 瓷砖墙裙 <input type="checkbox"/> 瓷砖到顶 <input checked="" type="checkbox"/> 其它: _____
		楼地面	水泥砂浆 <input type="checkbox"/> 防滑瓷砖 <input checked="" type="checkbox"/> 马赛克 <input type="checkbox"/> 其它: _____
		设备	淋浴房 <input checked="" type="checkbox"/> 淋浴隔断 <input type="checkbox"/> 浴缸 <input type="checkbox"/> 立柱面盆 <input type="checkbox"/> 大理石台面及面盆 <input type="checkbox"/> 台盆 <input type="checkbox"/> 浴室柜 <input type="checkbox"/> 坐式大便器 <input type="checkbox"/> 蹲式大便器 <input type="checkbox"/> 小便池 <input type="checkbox"/> 拖把池 <input type="checkbox"/> 其它: _____
	阳台	无 <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> (开放式 <input type="checkbox"/> 全封闭式 <input type="checkbox"/> 个数: 1 个)	
其它特殊情况	房屋瑕疵	无 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> (承重构件损坏 <input type="checkbox"/> 墙体剥落 <input type="checkbox"/> 墙体开裂 <input type="checkbox"/> 渗漏 <input type="checkbox"/> 其它: _____)	
	连通情况	无 <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> (与 _____ 连通使用, 其它: _____)	
	其他情况		

柱头:



勘察人姓名 日期:	上述勘察记录属实 姓名: 日期:	被勘察人姓名 日期:	上述勘察记录属实 姓名: 日期:
勘察人姓名 日期:	上述勘察记录属实 姓名: 李德 日期: 2002.4.12	被勘察人姓名 日期:	上述勘察记录属实 姓名: 李德 日期:



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
914206005971842192



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 湖北玖誉房地产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 陈光军

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2012年06月12日

营业期限 长期

经营范围 房地产评估; 土地评估; 资产评估; 地理信息系统工程技术咨
询; 房地产经纪服务; 房屋征收代理服务及咨询; 房地产信息
咨询、法律咨询(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); 工程测量; 地籍测绘; 房产测绘(涉及许
可经营项目, 应取得相关部门许可后方可经营, 经营范围、经
营期限与许可证核定的一致)。

住所 武汉市江汉区唐家墩村K7地块顶绣国际城C区
第10幢33层商12号

登记机关



2019年03月07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

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: 湖北玖誉房地产评估有限公司

法定代表人: 陈光军
(执行事务合伙人)

住所: 武汉市江汉区唐家墩村K7地块顶绣国际城C区第10幢33层商12号

统一社会信用代码: 914206005971842192

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】126号

有效期限: 至2022年09月25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. 00238506

姓名 / Full name

李博

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

420115199206080034

注册号 / Registration No.

4220190060

执业机构 / Employer

湖北玖誉房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-7-21

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. 00241291

姓名 / Full name

刘道敏

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

429006198708127754

注册号 / Registration No.

4220170042

执业机构 / Employer

湖北玖誉房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-6-18

持证人签名 / Bearer's signature