

武汉市弘发房地产评估有限责任公司
WUHAN HONGFA REAL ESTATE EVALUATION CO.LTD.

涉执房地产司法处置评估报告

估价项目名称：黄冈市黄州区堵城大道 43 号的房地产公开市
场价值评估

估价委托方：武汉市中级人民法院

估价机构：武汉市弘发房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：周宇庆（注册号 4220190056）

注册房地产估价师：李韬（注册号 4220210053）

估价报告出具日期：二〇二二年七月二十七日

估价报告编号：弘发评字（司 2022）第 054 号



致估价委托人函

武汉市中级人民法院：

受贵方委托，我对位于黄冈市黄州区堵城大道 43 号的房地产（以下简称估价对象）的市场价值进行了估价。

估价对象：根据估价委托人提供的《湖北省武汉市中级人民法院委托书》（（2021）鄂 01 执恢 209 号）、《房地产权登记信息（独栋、层、套、间房屋）》、《集体土地使用证》等相关资料，估价人员于 2022 年 7 月 8 日进行了实地查勘，确定估价对象范围为王桂林拥有的位于黄冈市黄州区堵城大道 43 号的房地产。即：建筑面积为 603.82 平方米房屋所有权及土地面积为 140 平方米集体土地使用权，规划用途为住宅，现状用途为一楼经营餐馆、二至三楼为住宅。

估价目的：为房地产司法处置提供参考依据而评估估价对象房地产市场价值。

价值时点：2022 年 7 月 8 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公开市场价值，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：本次估价采用了成本法、收益法。

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，确定估价对象在完整权利状态及满足各项假设和限制条件下于价值时点的估价结果为：

市场价值估价结果为：总价 RMB143.59 万元（大写：人民币壹佰



**肆拾叁万伍仟玖佰元整），房地产单价 RMB2378 元/平方米（大写：
每平方米人民币贰仟叁佰柒拾捌元整）。**

特别提示：

1、本报告估价结果是以估价对象房地产在价值时点的状况和对估价对象房地产的假设和限制条件为依据进行的，报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！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。估价的详细结果、过程及有关说明请详见附后的《房地产估价结果报告》。

2、根据估价委托人提供的《房地产权登记信息（独栋、层、套、间房屋）》，估价对象的规划用途为住宅，根据估价人员实地查勘，估价对象现状用途为一楼经营餐馆、二至三楼为住宅，根据合法原则，本次估价以法定用途（住宅）为估价前提，并考虑一楼经营商业对房地产价值的影响。

3、本次评估对象为集体土地上的自建房，根据国家相关法规及政策，该类房地产的转让对象和转让行为均有所限制，可能无法办理相关产权证件，本次评估未考虑该因素对房地产价格的影响，对此提醒报告使用者予以注意。

4、根据估价委托人提供的《房地产权登记信息（独栋、层、套、间房屋）》、《集体土地使用用地使用证》，估价人员实地查勘，估价对象主体建筑局部进行了改扩建，宗地上有其他无证房屋。本次评估应委托方的要求，对无证房屋进行了现场查勘（查勘过程由委托方现场确认），根据房屋实际情况和现场申请人及被执行人双方确认的无证房屋面积估算其建设成本及装饰装修成本（不包括家具、电器等可拆卸独立使用或可移动物品）仅供委托方参考，详细情况见下表：

序号	名称	结构	坐落	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	棚	棚(钢)	一楼后院	45	200	0.9
2	客房	砖木	一楼后院	30	812	2.44
3	厨房	混合	一楼后院	47.5	865	4.11
4	隔热层	简易	楼顶	174.96	380	6.65
合计				297.46		14.1

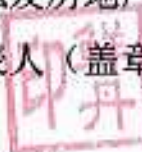


特此函告！

武汉市弘发房地产评估有限责任公司(盖章)：

法定代表人(盖章或签名)：

二〇二二年七月二十七日





目 录

致估价委托方函	1
注册房地产估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
房地产估价结果报告	10
(一) 估价委托方	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) 估价原则	13
(八) 估价依据	14
(九) 估价方法	16
(十) 估价结果	16
(十一) 注册房地产估价师	17
(十二) 实地查勘期	17
(十三) 估价作业期	17
(十四) 估价报告应用的限制	17
附件	19



注册房地产估价师声明

本着恪守职业道德，坚守职业操守的精神，我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、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现实或潜在的利益，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系，也对估价委托方及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，并撰写本估价报告。

5、没有人对本估价报告提供重要专业帮助，本报告由注册房地产估价师（见表 1）完成。

表 1 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周宇庆	4220190056	 周宇庆 武汉市房地产估价师协会 注册号: 4220190056 执业编号: C05034	2022.7.27
李韬	4220210053	 李韬 武汉市房地产估价师协会 注册号: 4220210053 执业编号: C05034	2022.7.27



估价假设和限制条件

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 2022 年 7 月 8 日的公开市场价值，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、本次估价结果在拍卖清偿时，根据国家有关规定，买卖双方需要承担的税费主要有强制拍卖费用、拍卖佣金、诉讼律师费、增值税及附加等，本报告估价结果中未扣除这些税费，也未考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及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。

7、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。

8、估价人员于 2022 年 7 月 8 日对估价对象进行了实地查勘，根据有关规定：价值时点原则上为完成估价对象实地查勘之日，故本次估价的价值时点确定为 2022 年 7 月 8 日。

9、根据估价委托人提供的《房地产权登记信息（独栋、层、套、间房屋）》，估价对象的规划用途为住宅，根据估价人员实地查勘，估价对象现状用途为一楼经营餐馆、二至三楼为住宅，根据合法原则，本次估价以法定用途（住宅）为估价前提。

10、估价委托方提供了相关资料，估价人员对资料进行了审慎检查，但受产权管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。如因估价委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

11、估价人员于 2022 年 7 月 8 日对估价对象进行了实地查勘，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。本次实地查勘仅限于对估价对象外观及设备情况的一般性查看，未对房屋建筑面积进行专业测量，本次评估涉及的建筑面积是依据委托方提供的相关资料记载的数据测算。



二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

1、根据估价委托人提供的资料 and 介绍，估价对象已被查封且部分存在租赁。由于本次评估是为司法处置评估，故未考虑该查封、租赁情况对估价对象房地产价值的影响，本次估价以估价对象具有完整产权、无他项权利限制及纠纷等为评估前提。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

1、由于估价对象是否欠缴税费、拖欠物业费、水电气费等情况及金额未掌握，故本次估价以估价对象未欠缴税费、物业费、水电气费等为假设前提。

2、根据估价师能力范围内所知及从申请人处了解的情况，暂未发现估价对象存在其他优先受偿权情况。

六、估价报告使用限制

1、估价报告的估价目的具有唯一性。本估价报告书仅为武汉市中级人民法院确定财产处置价值提供参考依据，不作其他任何估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需作相应调整。

2、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。

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，包括集体土地使用权价值和与房屋有关



的土建、安装和室内二次装修及附属设施，不含室内可移动设备及物品的价值以及特许经营权、债权债务等。

4、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。

5、估价结果是注册房地产估价师在遵守法律、法规及相关估价规范前提下通过专业测算提出的专业意见，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保证。

6、本报告使用期限为一年，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。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，该使用期限应相应调整，评估结论也应做相应调整。



房地产估价结果报告

(一) 估价委托方

名称：武汉市中级人民法院

地址：江汉区常青路 156 号

(二) 房地产估价机构

估价机构：武汉市弘发房地产评估有限责任公司

资格等级：壹级

法定代表人：鲜丹

住 所：武汉市江夏区庙山办事处普安村 MAX 科技园（武汉·江夏）东一期第 26 号研发楼 5 层（1）号房

资质证书编号：鄂建房估证字第 40 号

有效期限：至 2024 年 12 月 01 日

联系电话：027-87018249

(三) 估价目的

为房地产司法处置提供参考依据而评估估价对象房地产市场价值。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

估价对象位于黄冈市黄州区堵城大道 43 号，建筑面积 603.82 m²，集体土地使用权面积 140 m²。

估价对象包含记载面积房地产，包括房屋配套的设施设备及室内二次装修，不包括室内家具家电、机器设备等动产的价值以及特许经营权、债权债务等。

2、土地基本状况

(1) 土地权属登记状况

根据委托方提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》、



《集体建设用地使用证》、《说明》等相关资料，估价对象的土地登记状况如下：

- ①权利人：王桂林；
- ②坐落：黄冈市黄州区堵城大道 43 号；
- ③权利性质：集体建设用地；
- ④土地用途：宅基地。

(2) 土地实物状况

四至	东邻团黄大道，南临堵城大道，西北临村民房屋。
宗地形状	矩形
地形地势	平坦
地质条件	地质构造简单，工程地质、水文地质条件良好
土地开发程度	宗地开发程度为红线外“五通”（供水、排水、通电、通路、通讯）及宗地红线内“场地平整”

3、建筑物基本状况

(1) 建筑物权属登记状况

根据委托方提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》记载，估价对象房屋所有权登记状况如下：

- ①房屋所有权人：王桂林；
- ②坐落：黄冈市黄州区堵城大道 43 号；
- ③建筑面积：603.82 平方米；
- ④规划用途：住宅

(2) 建筑物实物状况

- ①所在楼层/总层数：1-3/3 层；
- ②建筑结构：混合结构；
- ③利用现状：估价对象规划为住宅用房，至价值时点估价对象一楼经营餐馆，二至三楼为住宅。

- ④设施设备：估价对象供水、排水、供电、通讯、卫生、照明、



防灾等系统和设备配置齐全，性能良好；估价对象无电梯。

⑤完损程度：估价对象建筑工程质量较好，基础有足够承载力，无不均匀沉降；承重结构稳定，非承重墙完好，整体面层平整完好，屋面无渗漏，水电设施完好，估价人员根据房屋完损等级评定标准，判断估价对象为完好房。

⑥空间布局及维护状况：估价对象所在建筑物为 3 层混合结构住宅楼，估价对象位于 1-3 楼，垂直交通为步梯，平面为矩形，平面布局较好；估价对象所在建筑物整体维护、保养情况一般。

⑦外观及装修装饰：估价对象所在楼栋为 3 层混合结构建筑物，外墙为面砖；一楼地面铺地砖、墙面刷白、天棚部分吊顶部分刷白，二楼地面铺地砖、墙面刷白、天棚刷白，三楼地面水泥地坪，墙面刷白、天棚刷白。（详见估价对象查勘图片）

4、估价对象区位状况

①估价对象位置：黄冈市黄州区堵城大道 43 号，东邻团黄大道，南临堵城大道，西北临村民房屋。

②商业繁华度：估价对象附近堵城大道商业街、团黄大道商业街等，商业繁华度较好。

③交通状况：估价对象附近有 106 路一路公交经停堵城黄商站，公共交通便利度一般。

④环境状况：估价对象所在区域市政绿化一般，，空气质量较优，自然环境较优；人口密集度较好，人文环境较好。

⑤外部配套设施：区域内供水、供电、光纤、通讯、消防、污水处理等基础设施配套比较完善，皆能满足正常使用需要。

⑥公共服务设施：周边黄冈市黄州区堵城镇小学、堵城镇卫生院、银行、商超、集贸市场等相关生活配套设施，可满足附近居民日常生活需要，公共服务配套设施较完善。



5、估价对象其他状况分析

至价值时点，估价对象一楼有租赁。

(五) 价值时点

2022 年 7 月 8 日

(六) 价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

(七) 估价原则

本估价报告遵守独立、客观、公正的基本原则及合法、价值时点、替代、最高最佳利用等技术性原则。

1、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。“独立”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托方在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价；“客观”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；“公正”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

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。依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象



所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

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。房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。

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。在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格，这种相似的房地产之间价格相互牵制的结果，是它们的价格相互接近。

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。所谓最高最佳利用，是指在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

（八）估价依据

1、国家有关部门颁布的法律、法规、通知文件

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（2020 年 1 月 1 日施行）；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2020 年 1 月 1 日施行）；
- (3) 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号，2008 年 1 月 1 日施行，2019 年 4 月 23 日修正）；
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）；



(5) 《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》(国务院[90]55 号令、1990 年 5 月 19 日起施行)；

(6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第 256 号、自 1999 年 1 月 1 日起施行、2021 年 4 月 21 日修正)；

(7) 《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 656 号、2015 年 3 月 1 日施行)；

(8) 《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)

(9) 《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》[法释〔2011〕21 号]；

(10) 《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》(法释[2004]15 号)；

(11) 国家有关部门颁发的其他相关法律法规和政策文件。

2、省、市级地方政府及有关部门颁布的法律、法规、通知文件

(1) 《湖北省土地管理实施办法》(1999 年 9 月 27 日湖北省第九届人民代表大会常务委员会第十二次会议修订)；

(2) 《湖北省关于实施<中华人民共和国城市房地产管理法>的办法》(1996 年 3 月 29 日湖北省第八届人民代表大会，常务委员会第 19 次会议通过)；

(3) 《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(湖北省人民政府令第 45 号)；

(4) 省、市人民政府颁发的其他相关法规和政策文件。

3、有关技术标准及规范性文件

(1) 《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)；

(2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899—2013)；

(3) 其他相关技术标准及规范性文件。



4、估价委托方提供的资料及估价人员搜集的有关资料

(1) 《湖北省武汉市中级人民法院委托书》[(2021) 鄂 01 执恢 209 号];

(2) 《房地产权登记信息 (独幢、层、套、间房屋) 》复印件;

(3) 《查解封登记信息》复印件;

(4) 《集体建设用地使用证》复印件;

(5) 《说明》复印件;

(6) 实地查勘产生的影像、图片资料和文字记录资料;

(7) 估价机构及估价人员掌握的当地近期房地产市场行情资料, 以及其他相关信息资料;

(8) 其他相关资料。

(九) 估价方法

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015), 对估价对象可以采用比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法以及这些估价方法的综合运用。估价人员认真分析所掌握的资料并对项目用地及邻近类似房地产进行了实地查勘和调查, 根据估价对象的特点及评估目的, 估价人员依照有关规定, 遵循房地产估价原则, 在研究分析估价对象有关资料基础上, 经估价人员讨论研究, 对估价对象采用成本法、收益法进行评估。

方法选择依据的主要依据如下:

1、由于估价对象为非待开发的建设物业, 不产生后续开发成本, 理论上不适用假设开发法, 故不适合选用假设开发法;

2、由于估价对象规划用途为住宅, 一楼经营餐馆作为商业使用、二至三楼为住宅, 为收益性房地产, 估价对象区域内有类似房地产租赁案例, 故选用收益法。

3、估价对象周边类似房地产交易不活跃, 市场依据不充分, 估价人员较难调查到与估价对象类似地段、类似建筑结构和类型的物业



案例，故不选用市场比较法。

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”。故本次评估采取成本法估算。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，结合黄冈市房地产行情，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过仔细的分析测算，采用成本法、收益法对估价对象价格进行了估算，确定估价对象在完整权利状态及满足各项假设和限制条件下于价值时点 2022 年 7 月 8 日的房地产市场价值为：

总价 RMB143.59 万元（大写：人民币壹佰肆拾叁万伍仟玖佰元整），房地产单价 RMB2378 元/平方米（大写：每平方米人民币贰仟叁佰柒拾捌元整）。

(十一) 注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

房地产估价师	武汉市房地产估价师签名专用章	签名日期
周宇庆	注册号：42201900666 执业编号：034	2022.7
李韬	注册号：42201900663 执业编号：13012	2022.7.27

(十二) 实地查勘期

2022 年 7 月 8 日。

(十三) 估价作业期

2022 年 7 月 8 日至 2022 年 7 月 27 日。

(十四) 估价报告应用的限制

委托方只可按本估价报告的估价目的使用，不可用于其它用途。

本估价报告应用有效期定为一年（2022 年 7 月 27 日至 2023 年 7



月 26 日)，若遇大的政策及房地产市场价格变化较快时则需相应折减有效期，或再行评估。



附 件

- (1) 估价对象位置图和实地查勘照片
- (2) 《湖北省武汉市中级人民法院委托书》[(2021)鄂 01 执恢 209 号]
- (3) 《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》复印件
- (4) 《查解封登记信息》复印件
- (5) 《集体建设用地使用证》复印件
- (6) 《说明》复印件
- (7) 房地产估价机构资格证书复印件
- (8) 房地产估价机构营业执照复印件
- (9) 房地产估价人员注册证书复印件



估价对象位置示意图





估价对象实地查勘照片



所临道路 1



楼栋外观



一楼内景



一楼内景



二楼内景



二楼内景



二楼内景



三楼内景



三楼内景

湖北省武汉市中级人民法院

委托书

(2021)鄂01执恢209号

武汉市弘发房地产评估有限责任公司：

我院在执行湖北省农垦联丰小额贷款股份有限公司与汪电和,王桂林,湖北和合环保节能科技有限公司,湖北和旺环保节能建材有限公司 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：

湖北省黄冈市黄州区堵城大道 21 号,湖北省黄冈市黄州区堵城大道 43 号,湖北省黄冈市黄州区堵城镇老街村。

房地产权登记信息(独栋、层、套、间房屋)

不动产单元号:

房地坐落: 黄州区堵城大道43号

业务号	A2000006267			
房屋所有权人	王桂林			
证件类型	身份证			
证件号	422121590310326			
房屋共有情况				
权利人类型	个人			
登记类型	首次登记			
登记原因				
土地使用权人				
独用土地面积(㎡)				
分摊土地面积(㎡)				
土地使用期限	起止			
房地产交易价格(万元)				
规划用途	住宅			
房屋性质	自建房			
房屋结构	混合结构			
所在层数/总层数	1-3/3			
建筑面积(㎡)	603.82			
专有建筑面积(㎡)				
分摊建筑面积(㎡)				
竣工时间				
不动产权证书号	006267			
登记时间				
登簿人				
附记				



查解封登记信息

不动产单元号:

内容	201902030032	201902110038	201902110044	CCF2013000083
查封机关	武汉市中级人民法院	黄州区人民法院	武汉市中级人民法院	黄州区人民法院
查封类型	轮候查封	轮候查封	查封	
查封文件	(2013)鄂武汉中立保字第00206	(2015)鄂黄州执字第00241-1号	2013鄂武汉中立保字第00195号	2013鄂黄州民初字第00976号
查封文号	(2013)鄂武汉中立保字第00206	(2015)鄂黄州执字第00241-1号	2013鄂武汉中立保字第00195号	2013鄂黄州民初字第00976号
查封期限	2018-10-25 00:00:00起 2021-10-24 00:00:00止	2018-11-07 00:00:00起 2021-11-06 23:59:59止	2018-10-11 00:00:00起 2021-10-10 23:59:59止	2013-10-22 00:00:00起 止
查封范围	黄州区堵城大道21号1幢 等3户	黄州区堵城大道43号1幢	黄州区堵城大道21号1幢 等3户	
登记时间	2015年10月30日 00时00分 00秒	2019年02月11日 13时42分 54秒	2015年10月13日 00时00分 00秒	2013年10月22日 00时00分 00秒
登记人	盛慧琼	盛慧琼	盛慧琼	
解封名称				
解封机关				
解封文件				
解封文号				
登记时间				
登记人				
附记	登记时间: 2015年10月30日 00时00分00秒; 查封机关: 武汉市中级人民法院 原告: 刘娟娟 法官名称: 肖震宇 联系电话: 18971106022 被查封权利人: 汪电和、王桂林 不动产单元编号/ 不动产权证号: 027110等3户 该登记信息续的是查封机关为: 武汉市中级人民法院, 查封文号为: (2013)鄂武汉中立保字第00206	登记时间: 2019年02月11日 13时42分54秒; 原告: 中国农业银行股份有限公司黄州支行 法官名称: 杨威 联系电话: 18986555859 被查封权利人: 王桂林	登记时间: 2015年10月13日 00时00分00秒; 查封机关: 武汉市中级人民法院 原告: 湖北省农垦联丰小额贷款股份有限公司 法官名称: 许东 联系电话: 027-63686257 被查封权利人: 汪电和、王桂林 不动产单元编号/ 不动产权证号: 027110等3户 该登记信息续的是查封机关为: 武汉市中级人民法院, 查封文号为: 2013鄂武汉中立保字第00195号	登记时间: 2013年10月22日 00时00分00秒;
备注信息				

查解封登记信息

不动产单元号:

内容	201510130035	201510160052	201510290085	201510300050
查封机关	武汉市中级人民法院	黄州区人民法院	湖北省武汉市中级人民法院	武汉市中级人民法院
查封类型	查封	轮候查封	轮候查封	查封
查封文件	2013鄂武汉中立保字第00195号	协助执行通知书	协助执行通知书	(2013)鄂武汉中立保字第00206
查封文号	2013鄂武汉中立保字第00195号	(2015)鄂黄州协执字第00241号	(2015)鄂武汉中执字第00213-1号	(2013)鄂武汉中立保字第00206
查封期限	2015-10-12 00:00:00起 2018-10-11 00:00:00止	2015-10-15 00:00:00起 2018-10-14 00:00:00止	2015-10-27 00:00:00起 2018-10-26 00:00:00止	2015-10-27 00:00:00起 2018-10-26 00:00:00止
查封范围				
登记时间	2015年10月13日 00时00分 00秒	2015年10月16日 00时00分 00秒	2015年10月29日 00时00分 00秒	2015年10月30日 00时00分 00秒
续封号				
解封业务号	201902110044			201902030032
解封机关				
解封文件				
解封文号				
登记时间				
登记人				
备注	登记时间: 2015年10月13日 00时00分00秒; 该登记信息因续封成为历史,续封的受理号为:201902110044,续封的文号为:2013鄂武汉中立保字第00195号	登记时间: 2015年10月16日 00时00分00秒;	登记时间: 2015年10月29日 00时00分00秒;	登记时间: 2015年10月30日 00时00分00秒; 该登记信息因续封成为历史,续封的受理号为:201902030032,续封的文号为:(2013)鄂武汉中立保字第00206
备注信息				

010

4

与集体成员无异

责任人

——集建(

)字第

号

集体土地

建设土地使用证

面积单位:平方米

土地使用者	玉林
地址	玉林镇新村村委会
图号	
地号	
土地类别	耕地
土地等级	
用地面积	140 m ²
建筑占地	155 m ²
实际使用面积	
分摊面积	
用途	建设新村村委会

批准使用期限	
备注:	
填发机关	玉林镇新村村委会
日期	1994年10月10日



玉林镇新村村委会
经济办

三

说 明

位于黄冈市黄州区堵城镇老街村（不动产权证书：2630号、建筑面积：360.50平方米）、黄冈市黄州区堵城大道21号（不动产权证书：027110号、房屋建筑面积：214.4平方米）和黄冈市黄州区堵城大道43号（不动产权证书：006267号建筑面积：603.82平方米）三幢房屋座落的土地性质为村民宅基地，属于堵城镇老街村集体土地。

特此说明

黄冈市堵城镇土地管理所

2022年6月8日



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
91420115728268851U



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、证
管信息。

名称 武汉市弘发房地产评估有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 鲜丹

经营范围 房地产评估；房地产经纪咨询；房地产营销策划；工程造价咨询；资产评估；不动产
产登记代理；财务咨询（不含会计服务）；审计服务；工程造价咨询；工程管理服务；
咨询；可行性研究服务；开发项目策划服务；社会稳定风险评估；房屋征收代理。
（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）

注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2004年03月23日

营业期限 长期

住所 湖北省武汉市江夏区桂山办事处普安村MAX
科技园(武汉·江夏)东区一期第26号研发
楼5层(1)号房



登记机关

2022

再复印无效



房地产估价机构备案证书

机构名称：武汉市弘发房地产评估有限责任公司

住所：湖北省武汉市江夏区庙山办事处青安村M33科技园（武汉·江夏）未来区一期第25号研发楼5层（1）号房

法定代表人：鲜丹

联系电话：13971029689

组织形式：有限责任公司

成立日期：2004年03月23日

注册资本：200万人民币

备案等级：房地产估价机构备案壹级

证书编号：鄂建房估证字第40号

统一社会信用代码：91420115728268851U

有效期至：2024年12月01日

本使用件仅用于：资信证明

使用期限：2021-12-19至2024-12-01



请使用微信小程序
“鄂建通”扫描二维码

发证机关



2021年12月7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. 00243168

姓名 / Full name

李楠

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

421222198811016060

注册号 / Registration No.

4220210053

执业机构 / Employer

武汉市弘发房地产评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2024-3-8

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. 00264952

姓名 / Full name

周宇庆

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

421022198912205150

注册号 / Registration No.

4220190056

执业机构 / Employer

武汉市弘发房地产评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2025-06-20

持证人签名 / Bearer's signature

