

房地产估价报告

估价项目名称：益阳市赫山区人民法院委托评估的孙振军名下位于益阳市赫山区梓山居委 202、502 室和赫山区赫山办事处梓山社区 103 室,建筑面积合计为 311.10 平方米的房地产市场价值评估

估价委托方：益阳市赫山区人民法院

房地产估价机构：湖南恒永房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：杨帅兰、杨静

估价报告出具日期：2017 年 11 月 8 日

估价报告编号：湘恒永房评字(2017)第 Y110802FYL 号

第一部分 致估价委托方函

湘恒永房评字（2017）第Y110802FY号

益阳市赫山区人民法院：

受贵院委托，我公司根据国家、行业和行业的有关规定，委派注册房地产估价师对贵院委托评估的孙振军名下位于益阳市赫山区梓山居委202、502室和赫山区赫山办事处梓山社区103室，建筑面积合计为311.10平方米的住宅用房房地产市场价值评估。

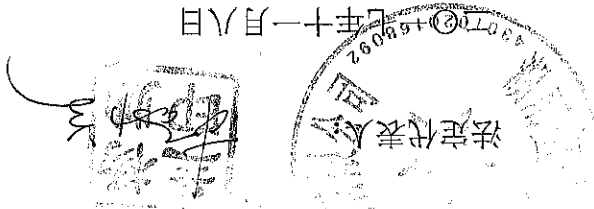
估价目的：为益阳市赫山区人民法院立案提供参考依据而评估估价对象的市场价值。
价值时点：2017年10月24日。

注册房地产估价师经过实地查勘与市场调查，遵照国家法律法规、政策及技术标准，遵循估价原则，按照估价程序，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对估价对象于公开市场上有足够的买方和卖方、并且进入市场无障碍的条件下，选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，本次估价基于估价对象没有他项权利限制即估价对象未设定抵押权，或原设定的抵押权已经注销，不存在担保的债权和法定优先受偿权利等其他权利，故本次估价设定注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款为零。确定估价对象在2017年10月24日的公开市场房地产市场价值为：评估总价：人民币玖拾陆万贰仟柒佰元整（小写：¥96.27万元）估价结果见下表：

| 房号 | 房屋所有权人 | 房屋所有权证号 | 总楼层/所在层数 | 产别 | 设计用途 | 建筑结构 | 建筑面积 (m ²) | 房地产单价 (元/m ²) | 房地产总价 (万元) |
|-----|--------|------------------|----------|------|------|------|------------------------|---------------------------|------------|
| 202 | 孙振军 | 益房权证赫字第00017952号 | 5/2 | 私有房产 | 住宅 | 混合 | 142.98 | 2658 | 38.00 |
| 502 | 孙振军 | 益房权证赫字第00017952号 | 5/5 | 私有房产 | 住宅 | 混合 | 117.71 | 2570 | 30.25 |
| 103 | 孙振军 | 益房权证赫字第00112794号 | 5/1 | 私有房产 | 住宅 | 混合 | 50.41 | 5559 | 28.02 |
| 合计 | | | | | | | 311.10 | | 96.27 |

估价报告使用者在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》。特此函告！

湖南恒永房地产评估咨询有限公司



2017年十一月八日

目 录

| | | |
|------|---|----|
| 第一部分 | 致估价委托方函 | 1 |
| 第二部分 | 估价师声明 | 3 |
| 第三部分 | 估价假设和限制条件 | 4 |
| | 一、估价假设 | 4 |
| | 二、估价报告使用限制 | 5 |
| 第四部分 | 估价结果报告 | 7 |
| | 一、估价委托方 | 7 |
| | 二、房地产估价机构 | 7 |
| | 三、估价目的 | 7 |
| | 四、估价对象 | 7 |
| | 五、价值时点 | 10 |
| | 六、价值类型 | 10 |
| | 七、估价原则 | 10 |
| | 八、估价依据 | 11 |
| | 九、估价方法 | 12 |
| | 十、估价结果 | 13 |
| | 十一、注册房地产估价师 | 14 |
| | 十二、实地查勘期 | 14 |
| | 十三、估价作业日期 | 14 |
| 第五部分 | 附 件 | 15 |
| | 一、估价对象使用现状照片 | |
| | 二、估价对象位置图 | |
| | 三、估价委托方提供的《益阳市赫山区人民法院委托书》(编号：(2017)湘0903司评第65号) | |
| | 四、估价委托方提供《房屋所有权证》复印件 | |
| | 五、估价委托方提供《国有土地使用证》复印件 | |
| | 六、估价委托方提供《房地他项权证》复印件 | |
| | 七、房地产估价机构《企业法人营业执照》复印件 | |
| | 八、《房地产估价机构资质证书》复印件 | |
| | 九、《中国注册房地产估价师资格证书》复印件 | |

第二部分 估价师声明

我们根据自己的专业知识与职业道德，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师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。

2、本估价报告中的分析、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，但受到本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。

4、注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托方及估价利害关系人没有偏见。

5、注册房地产估价师是依照《中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》以及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见

和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师杨帅兰、杨静于2017年10月24日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接

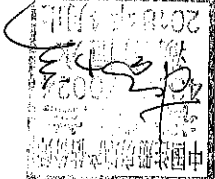

触到部分进行检视的责任。

7、本估价报告需经估价人员签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

8、本估价报告所依据的有关资料由委托方提供，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

参加本次评估的注册房地产估价师：

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 日期 |
|-----|------------|---|------------|
| 杨帅兰 | 4319970024 |  | 2017年11月8日 |
| 杨静 | 4320080030 |  | 2017年11月8日 |

第三部分 估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、对于估价对象权属状况的有关资料、数据，均以估价委托方提供的资料和数据为

法律依据，注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行

了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，

假定估价委托方向本估价机构提供的有关情况 and 资料合法、真实、准确、完整。

3、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了

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，假定估价对象能正常使用。

4、本次估价未对估价对象做建筑物基础与结构上的测量和实验，本次评估假设其无

基础、结构等方面的重大质量问题。

5、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以

下条件：

(1) 交易双方自愿地进行交易；

(2) 交易双方处于利己动机进行交易；

(3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 不存在特殊买者的附加出价。

6、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

7、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋

建筑面积与估价委托方提供的《房屋所有权证》记载面积大体相当。

(二) 未定事项假设

1、估价对象在价值时点若存在优先受偿权，相关当事人、房地产管理部门应协助我

们获知。我们据此了解的情况为：根据估价委托方提供的资料，至价值时点止，估价对

象未设立抵押他项权利限制。本次估价不考虑估价对象原有的抵押权、其他优先受偿权

以查封冻结因素等他项权利限制，估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债

务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

2、本次估价的房地产面积、用途、结构的选用以委托方提供的《房屋所有权证》

复印件、《国有土地使用证》复印件、《房屋他项权证》复印件内容为准。本公司未向

(三) 背离事实假设

政府有关部门核实，故对其真实性不负任何责任。

1、本估价报告的估价结果是反映估价对象在本估价报告所述的估价目的之下的市场价值，估价时未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构变化、当地经济状况、周边环境 and 基础设施改变及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将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等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

(四) 不相一致假设

估价对象103号设计用途为住宅，实际用途为商业门面并已出租，本次估价考虑估价最高最佳利用原则来进行评估。

(五) 依据不足假设

本次估价的房地产面积、用途、结构的选用以委托方提供的《房屋所有权证》复印件、《国有土地使用证》复印件、《房屋他项权证》复印件内容为准。本公司未向政府有关部门核实，故对其真实性不负任何责任。本估价报告以估价委托方提供的资料真实、合法、有效为假设前提，估价委托方应对所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负全责。我们对委托人提供的有关情况和资料进行了必要的核查，但我们未到有关主管部门对估价对象的权属证明材料及其记载的内容进行核实，无理由怀疑委托人提供的情况和资料的真实性，若因估价委托方提供的资料不实而造成评估价值失真，本估价机构和估价人员不承担由此带来的评估风险和相关法律责任。

二、估价报告使用限制

- 1、本估价报告仅为估价委托方在本次估价目的下使用，不得用做除本次估价目的之外的其他用途。本估价报告专为估价委托方所使用，未经本估价机构同意，估价报告不得向估价委托方及估价报告审查部门以外的单位和个人提供，凡因估价委托方使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构和估价人员不承担由此带来的评估风险和相关法律责任责任。
- 2、本估价报告不能作为土地、房产权属或其他相关权益确认的依据。
- 3、本估价报告中房地产估价所必需的情况和资料由估价委托方提供，估价委托方提供的资料是编制本报告的基础。估价委托方和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性、准确性和完整性承担责任。本房地产估价机构仅对上述资料作一般鉴别，具体鉴定由有关部门负责。因估价委托方虚假或错误提供资料或对估价对象隐瞒重大问题和事实，本估价机构和估价人员不承担由此带来的评估风险和相关法律责任。

4、本估价报告结论中的数据系采用计算机连续运算得出，加之在报告中的计算公式数据均按四舍五入保留几位小数或取整，因此可能出现个别等式不完全相等的情况，此为正常情况，不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

5、根据《房地产估价规范》，价值时点设定为实地勘察之日2017年10月24日。
6、根据《房地产估价规范》，估价报告使用期限自估价报告出具之日起计算，不超过一年。即在2017年11月8日至2018年11月7日内实现。

7、本估价报告的估价结果具有时效性，是相应的价值时点的市场价值，本报告使用人在应用估价结论时，必须充分了解本报告的假设和限制条件。时间和市场情况的变化将影响其评估价格的变动，因此，如果超过估价报告使用期限使用相应的估价结论，或相关政策及市场供求关系发生重大变化时，其价格需作适当调整或重新评估。

8、本估价报告的报告解释权为本估价机构所有，未经本评估机构书面同意，其全部或其部分内容不得在任何公开文件、通告或声明中引用，亦不得以任何方式公开发表。
9、本估价报告必须完整使用方为有效。本估价结果包含估价对象的建筑物价值、其所分摊用地的土地价值及室内装修的价值，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、气等配套的辅助设施的价值，但不包括可移动部分的价值，若该土地使用权和附属的设施设备与房屋分割处置，本估价结果无效。

10、本估价报告结论系为估价委托方提供的专业化估价意见，这个意见本身无强制执行效力，评估者只对结论本身符合规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。
11、本次估价是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本估价报告必须作相应调整。

12、此估价报告已对当事人公示七日，当事人收到报告后，未提出异议。

第四部分 估价结果报告

一、估价委托方

1、名称：益阳市赫山区人民法院

二、房地产估价机构

1、机构名称：湖南恒永房地产评估咨询有限公司

2、类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

3、地址：益阳大道鑫天国际8728室

4、法定代表人：杨帅兰

5、统一社会信用代码：9143010373476451XE

6、资质等级：二级

7、证书编号：湘建房估(长)字第0120020号

8、营业期限：2002年01月21日至2052年01月16日

9、联系电话：0737-4230803

三、估价目的

为益阳市赫山区人民法院办案提供参考依据而评估估价对象的市场价值。

四、估价对象

1、估价对象范围

本估价报告的估价对象为益阳市赫山区人民法院委托评估的孙振军名下位于益阳市赫山区梓山居委202、502室和赫山区赫山办事处梓山社区103室,建筑面积合计为311.10平方米的房地产市场价值和其所分摊土地的价值评估。

2、估价对象基本状况

(1) 估价对象的基本情况

估价对象的基本情况详见下表：

| | | | |
|--------|-----------------------------------|--------|--------------------------------|
| 估价对象名称 | 孙振军名下位于赫山区梓山居委202、502室的房产 | 估价对象名称 | 孙振军名下位于赫山区赫山办事处梓山社区103室的房产 |
| 坐落 | 赫山区梓山居委202、502室 | 坐落 | 赫山区赫山办事处梓山社区103室 |
| 建筑规模 | 估价对象为一栋中高层楼宇,本次估价建筑面积合计为260.19平方米 | 建筑规模 | 估价对象为一栋中高层楼宇,本次估价建筑面积为50.41平方米 |
| 房屋用途 | 设计用途与实际用途一致,为住宅用房 | 房屋用途 | 设计用途为住宅用房,实际用途为商业用房 |
| 交通 | 附近有20、30、26等多路公交车经过,交通较为便利 | 交通 | 附近有20、30、26等多路公交车经过,交通较为便利 |
| 环境 | 绿化程度一般,水源质量较好,无周期性洪涝灾害 | 环境 | 绿化程度一般,空气质量、水源质量较好,无周期性洪涝灾害 |
| 配套设施 | 周边学校、医院、银行和各类型商铺齐全,生活购物方便 | 配套设施 | 周边学校、医院、银行和各类型商铺齐全,生活购物方便 |

估价对象基本情况表

(2) 估价对象的房屋权属状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》，记载信息如下：

房屋权属状况表

| 房号 | 房屋所有人 | 房屋所有权证号 | 总楼层/所在层数 | 建筑面积 (m ²) | 设计用途 | 建筑结构 | 产别 | 建筑年代 | 抵押他项权利状况 |
|-----|-------|------------------|----------|------------------------|------|------|------|-------|----------|
| 202 | 孙振军 | 益房权证赫字第00017952号 | 5/2 | 142.98 | 住宅 | 混合 | 私有房产 | 1995年 | 曾抵押 |
| 502 | 孙振军 | 益房权证赫字第00112794号 | 5/5 | 117.71 | 住宅 | 混合 | 私有房产 | 1995年 | 曾抵押 |
| 103 | 孙振军 | 益房权证赫字第00112794号 | 5/1 | 50.41 | 住宅 | 混合 | 私有房产 | 1995年 | 曾抵押 |

3、土地基本状况

(1) 估价对象的土地基本情况

土地基本情况表

| | |
|-------|---|
| 四至 | 东临司公路，南至桃花仑东路、西临住宅区、北临住宅区 |
| 土地形状 | 规则多边形 |
| 周边环境 | 周边主要为住宅，自然环境较好，人文环境较好 |
| 景观 | 区域内主要为街景及小区景观 |
| 开发程度 | 土地开发程度为“五通一平”（宗地外围通上水、通下水、通路、通电、通讯）及宗地内场地平整 |
| 地形、地势 | 地势开敞，地形平坦，符合建设要求 |
| 地质 | 地质情况良好，承载力较强 |
| 水文状况 | 境内雨水充足，水文状况较好 |
| 利用现状 | 赫山区梓山居委202、502室和赫山区赫山办事处梓山社区103室分摊用地 |

4、估价对象的他项权证状况

根据估价委托人提供的《房屋他项权证》，记载信息如下：

房他证赫字第514001769号

| | | | |
|-----------|--------------------------------------|----------|-----------|
| 房屋他项权人 | 中国农业银行股份有限公司益阳赫山支行 | | |
| 房屋所有权人 | 孙振军 | | |
| 房屋所有权证号 | 00017952 00112794 | | |
| 房屋坐落 | 赫山区赫山办事处梓山社区 | | |
| 权利类型 | 他项权 | 债权数额 (元) | 530000.00 |
| 登记时间 | 2014年5月8日 | | |
| 附 记 | | | |
| 抵押方式：联合抵押 | 权利价值 770000.00 | | |
| | 债券数额 530000.00 合同号：43020120140040383 | | |

| |
|----------------------------|
| 债务人：孙振军 |
| 约定期限为债务人应当履行其债务的期限 |
| 抵押期限为2014/05/07至2017/05/06 |
| 部位性质：连续几套 |
| 抵押户室：202, 502号、103 |
| 他项权证编号：00042741 |

益他项(2014)第T00212号

| | | |
|---------|----------------------------|------------|
| 土地他项权利人 | 中国农业银行股份有限公司益阳赫山支行 | |
| 义务人 | 孙振军 | |
| 坐落 | 赫山区赫山办事处赫山社区 | |
| 地号 | 图号 | 8-07-36等2宗 |
| 权属性质 | 国有土地使用权 | 使用面积 |
| 地类(用途) | 住宅用地 | 使用权类型 |
| 他项权利 | 抵押方式：联合抵押 | 抵押期限 |
| 种类 | 抵押期限为2014/05/07至2017/05/06 | 抵押面积 |
| 及范围 | 抵押面积：64.20m ² | 抵押国土证号 |
| 设定日期 | 2014年05月15日 | 权利顺序 |
| 权利顺序 | 1. 中国农业银行股份有限公司益阳赫山支行 | |
| 存续期限 | / | |
| 记事 | / | |

5、建筑物基本状况

估价对象的建筑物基本状况详见下表：

建筑物基本状况表

| 名称 | 总层数/所在层数 | 建筑结构 | 房屋用途 | 装修状况 | |
|---|----------|------|--------------------|------|-----|
| | | | | 室 | 中 |
| 孙振军名下位于赫山区梓山居委202室, 建筑面积为142.98平方米的住宅用房 | 5/2 | 混合结构 | 设计用途为住宅, 实际用途为住宅 | 外墙 | 天棚 |
| 孙振军名下位于赫山区梓山居委502室, 建筑面积为117.71平方米的住宅用房 | 5/5 | 混合结构 | 设计用途为住宅, 实际用途为住宅 | 外墙 | 木吊顶 |
| 孙振军名下位于赫山区赫山办事处梓山社区103室, 建筑面积为50.41平方米的住宅用房 | 5/1 | 混合结构 | 设计用途为住宅, 实际用途为商业门面 | 外墙 | 308 |

| | | | | | |
|------------|-------|--|--|--|--------------------|
| 内墙 | 地面 | 地面砖 | 地面砖 | 308 | |
| | | 门 | 入户防盗门 | 入户玻璃门 | |
| 设施设备 | 窗 | 铝合金窗 | 铝合金窗 | 铝合金窗 | |
| | 楼梯间 | 水吧吧台 | 水吧吧台 | 水吧吧台 | |
| | 水电 | 水电隐蔽 | 水电隐蔽 | 水电隐蔽 | |
| | 空调 | 有 | 有 | 有 | |
| | 电梯 | 无 | 无 | 无 | |
| | 消防 | 无 | 无 | 无 | |
| | 智能化系统 | 无 | 无 | 无 | |
| | 其他配套 | 无 | 无 | 无 | |
| | 平面布置 | | 为四室两厅一厨两卫一阳 台布置 | 为三室两厅一厨两卫一阳 台布置 | 为三室一厅一厨两卫 为平面布置 |
| | 维护与保养 | | 维护保养一般 | 维护保养一般 | 维护保养一般 |
| 使用状况 | | 目前为住宅使用 | 目前为住宅使用 | 目前为海哥士菜馆门面使 用 | |
| 公卫配套设施完备程度 | | 购物：附近多家小型超市 银行：农业银行 医疗：益阳市第一中医医 院 餐饮：特色家常菜馆 教育：益阳两世学校 | 购物：附近多家小型超市 银行：农业银行 医疗：益阳市第一中医医 院 餐饮：特色家常菜馆 教育：益阳两世学校 | 购物：附近多家小型超市 银行：农业银行 医疗：益阳市第一中医医 院 餐饮：特色家常菜馆 教育：益阳两世学校 | |

五、价值时点

我公司受托后于2017年10月24日派估价人员对估价对象进行了实地查勘，根据《房地

地产估价规范》，此次价值时点确定为实地勘察之日2017年10月24日。

六、价值类型

根据本次估价目的，本次估价的价值类型为房地产市场价值。

本次估价的房地产市场价值为估价对象在价值时点2017年10月24日，在现实市场
情况下，满足上述假设和限制条件下的市场价值。

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。

七、估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

(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。

本次估价遵循了独立客观公正原则，注册房地产估价师与估价对象及当事人没有直
接利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值
测算过程均独立完成。

(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。

本次估价依法判定以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提，遵循估价程序，采用相应的估价方法得出的评估结果。在合法产权方面，以估价委托方提供的合法权属资料为依据；在合法使用方面，以使用管制即合法用途为依据；在合法处分方面，以允许的处分方式为依据。

(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。

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是采取所评估的估价对象在对应的某一特定时间的价值或者价格，这个特定时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产价值时的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

(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的原则。

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，某房地产的价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

(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。

最高最佳利用是指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。本次评估对估价对象进行了最高最佳利用分析，估价结果的得出是在经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式上得出的。

八、估价依据

本次评估依据国务院、住建部、国土资源部及湖南省和益阳市人民政府及有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

1、国家有关法律、法规和政策性文件

(1) 《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）；

- (2) 《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72号）；
- (3) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；
- (4) 《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第50号）；
- (5) 《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第23号）；
- (6) 《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）；
- (7) 《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）；
- (8) 《房屋登记办法》（中华人民共和国建设部令第168号）；
- (9) 《商品房屋租赁管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第6号）；
- (10) 《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第96号）；
- (11) 《最高人民法院关于人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖等工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）；
- (12) 《司法鉴定程序通则》（2007年8月7日，司法部令第107号）；
- (13) 《湖南省法院系统对外委托社会机构鉴定、审计、评估、拍卖等工作实施细则》（湘高法〔2004〕15号）。

2、技术标准、规程、规范

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

3、估价委托方提供的资料

- (1) 估价委托方提供的《益阳市赫山区人民法院委托书》；
- (2) 估价委托方提供的《房屋所有权证》和《国土使用权证》等各种资料复印件
- (3) 估价委托方提供的《房屋他项权证》复印件
- (4) 估价委托方提供的其他相关信息资料。

4、注册房地产估价师收集和调查的资料

- (1) 估价对象权利状况调查资料；
- (2) 估价对象所在区域交通状况、配套设施等调查资料；
- (3) 估价对象所在区域房地产市场状况调查资料；
- (4) 估价对象现状及周边环境照片；
- (5) 估价对象自身条件实地查勘笔录；
- (6) 房地产估价机构及注册房地产估价师掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

注册房地产估价师深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并认真分析估价委托方提供的资料及注册房地产估价师掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果，

遵照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)及《房地产估价基本术语标准》

(GB/T50899-2013)，在选用项目的估价方法时，主要作了以下的考虑：

房地产估价的基本方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法。

- 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，根据其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。
- 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。

- 3、**成本法**是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

- 4、**假设开发法**是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

“估价对象同类房地产有较多交易的，应选用比较法。估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。当估价对象同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入的，可采用成本法。当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价，当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价。”

估价方法选择：注册房地产估价师深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托方提供的资料及注册房地产估价师掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果，采用比较法和收益法对估价对象进行估价。具体分析如下：

- 1、估价对象所在区域房地产市场交易成熟，类似房地产交易案例较多，适宜采用比较法进行估价；
- 2、估价对象所在区域房地产市场较成熟，周边类似出租案例较多，适宜采用收益法进行估价；
- 3、估价对象属于建成并投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不宜采用假设开发法进行估价；
- 4、估价对象房地产市场依据较充分，出租及交易案例较多，其房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的市场价值，故不采用成本法进行估价。

综上所述，确定估价对象采用比较法和收益法进行估价，并对两种方法所得结果进行综合分析，结合估价对象的实际情况，分别确定两种方法结果的影响权重，求得估价对象的价值。

十、估价结果

注册房地产估价师经过实地查勘与市场调查，遵照国家法律法规、政策及技术标准，遵循估价原则，按照估价程序，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对估价对象于公开市场上有足够的买方和卖方、并且进入市场无障碍的条件下，选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象在2017年10月24日完整权利状态及满足“估价的假设和限制条件”的估价结果为：评估总价：人民币玖拾陆万贰仟柒佰元整（小写：¥96.27万元）（详见估价结果一览表）

十一、注册房地产估价师
参加本次评估的注册房地产估价师：

| 姓名 | 注册号 | 日期 |
|-----|------------|------------|
| 杨帅兰 | 4319970024 | 2017年11月8日 |
| 杨静 | 4320080030 | 2017年11月8日 |

十二、实地查勘期

注册房地产估价师于2017年10月24日进入估价对象现场进行实地查勘，并于当天完成实地查勘。

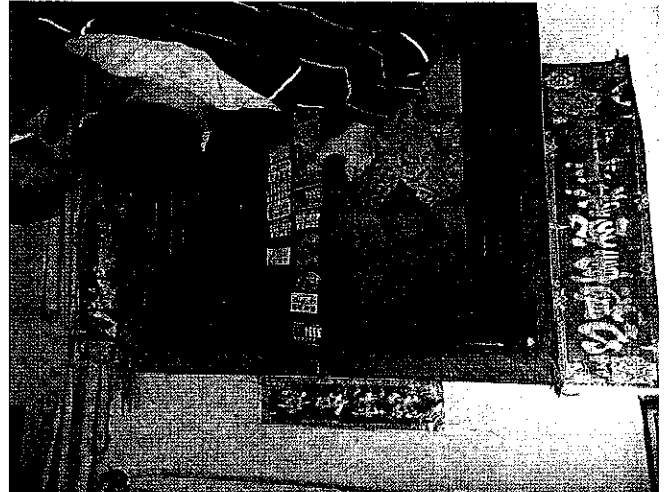
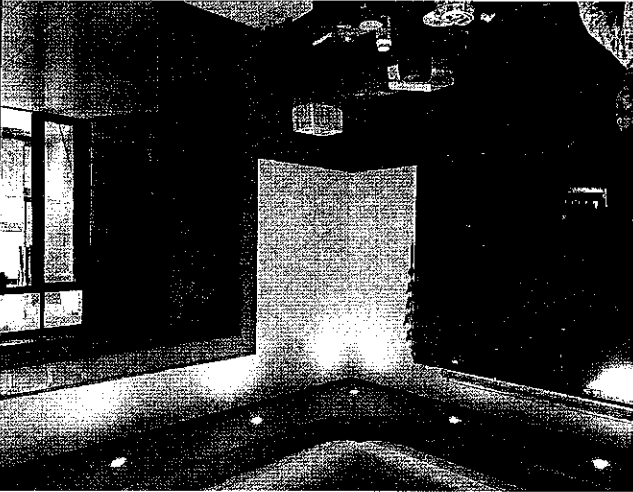
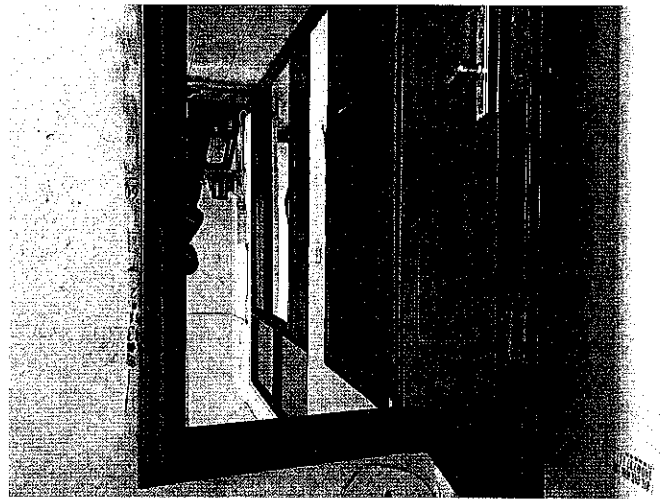
十三、估价作业日期

2017年10月24日-2017年11月8日。

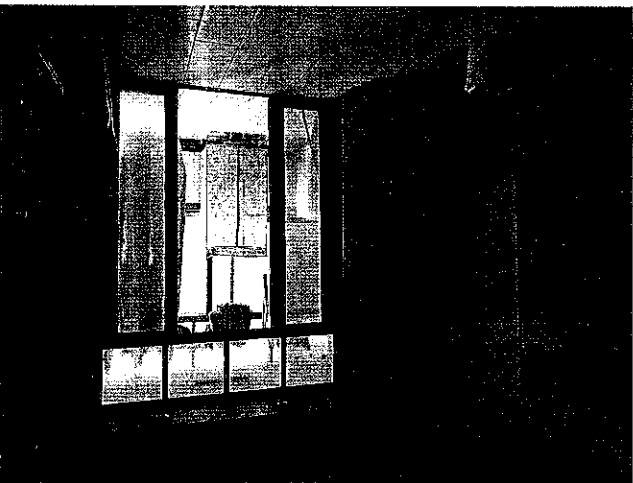
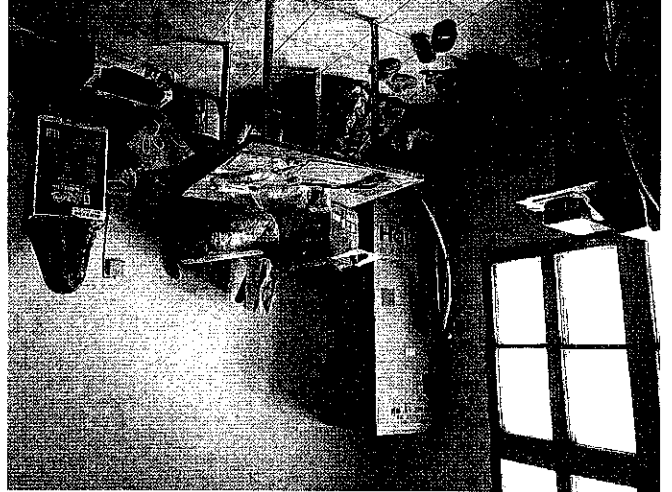
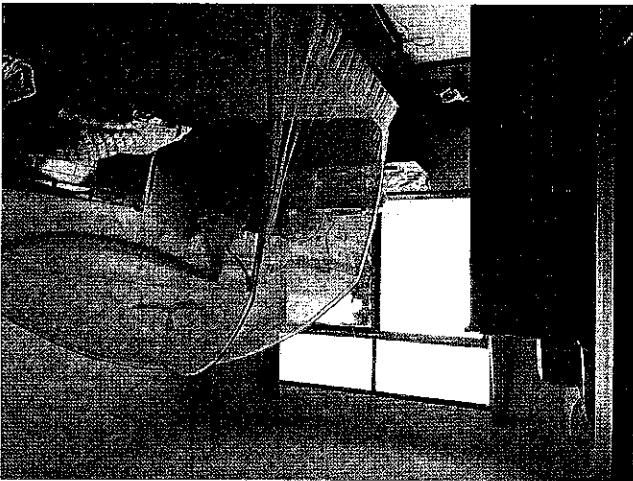
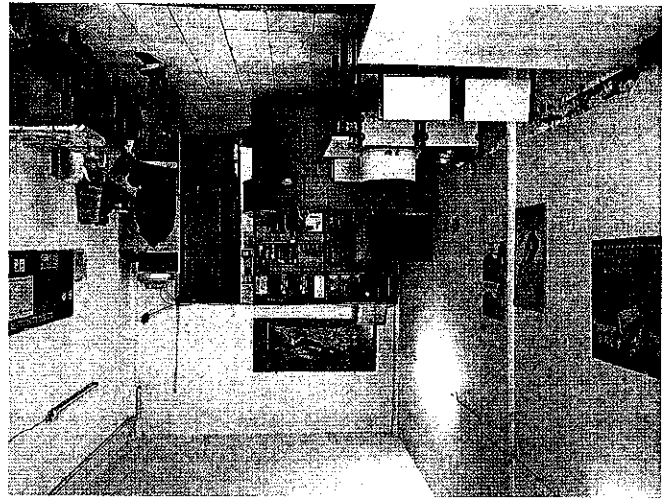
第五部分 附件

- 一、估价对象使用现状照片
- 二、估价对象位置图
- 三、估价委托方提供的《益阳市赫山区人民法院委托书》(编号：(2017)湘0903司评第65号)

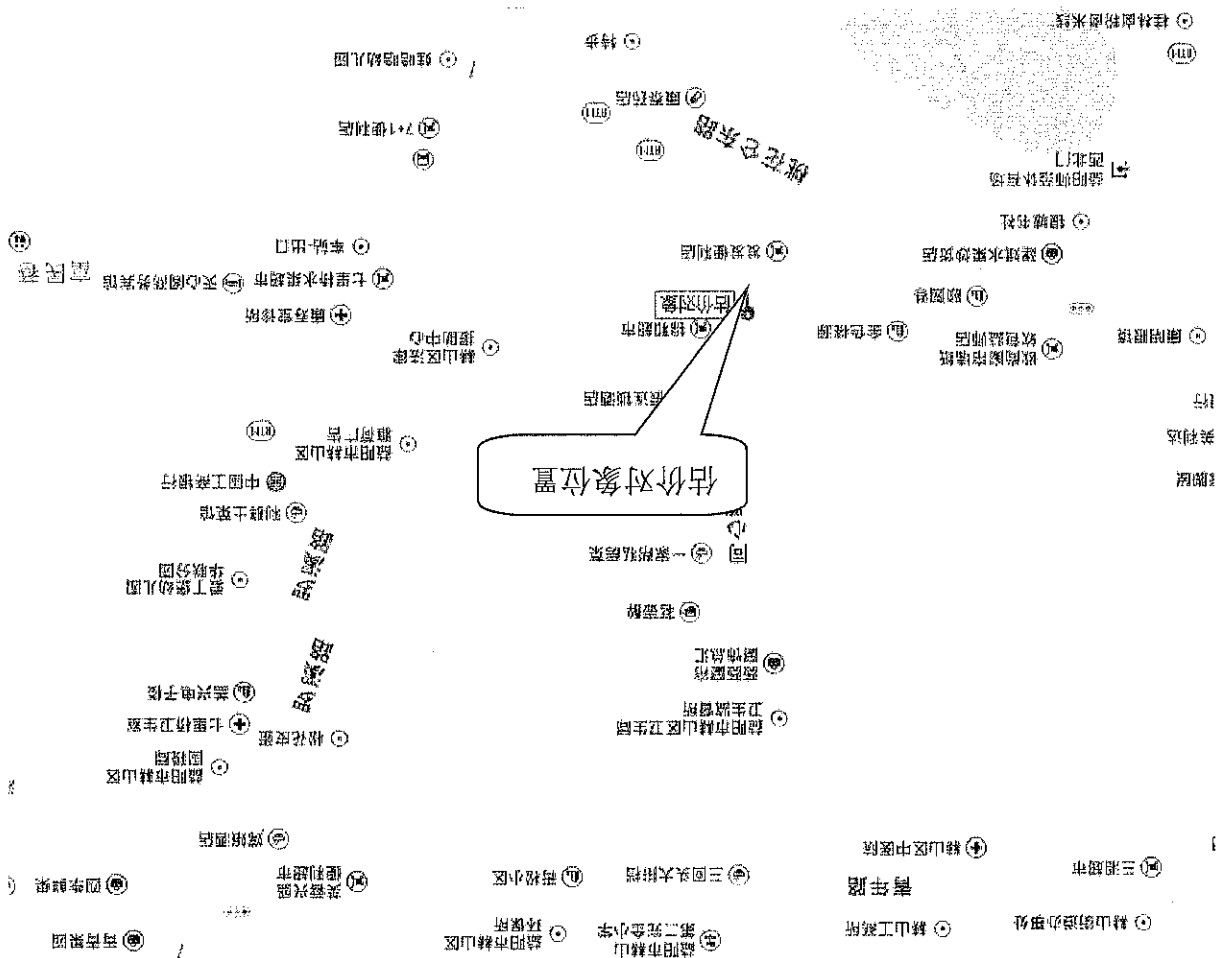
- 四、估价委托方提供《房屋所有权证》复印件
- 五、估价委托方提供《国土使用权证》复印件
- 六、估价委托方提供《房屋他项权证》复印件
- 七、房地产估价机构《企业法人营业执照》复印件
- 八、《房地产估价机构资质证书》复印件
- 九、《中国注册房地产估价师资格证书》复印件

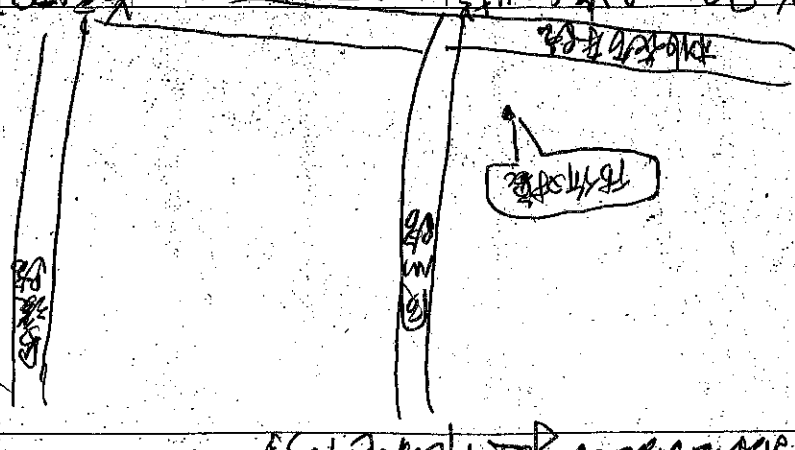


估价对象使用现状照片



估价对象位置图



| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|--|--------------------|------------------------|--|--|--|------------------------------|-----------------------------------|---------------|------------------------------|------------|----------------------------|-----------|--|--|----------------|--|------------------------|--|------------|--|------------|--|--------------------------|--|------------------|--|-----------------|--|------------|--|----------------------|--|------------|--|---------------------|--|------------|--|--------|--|
| 委托方 长沙唐人街酒店 | | 外勘时间 2017.10.24 | 地理位置 长沙市岳麓区岳麓大道103号 | | 位置简图  | | 国有土地使用证号 湘国用(2008)第02115号 | 房屋所有权证号 湘房地权证长字(2012)第0012794号 | 土地性质及用途 住宅 | 土地使用面积 10.4m ² | 层高 3.8m | 建筑面积 50.4m ² | 层数 1/5 | 装修情况 外墙 乳胶漆 内墙 乳胶漆 地面 地砖 天花板 石膏板 | | 特殊情况 “海山公馆” | | 使用与维修 建成年代 1954年 | | 使用状况 出租 | | 使用状况 出租 | | 使用与维修 使用状况及维修保养 一般 | | 毗邻街道及周边设施 同心巷 | | 现场勘查人员签名: 杨静 | | 联系电话: 无 | | 现场勘查人员(原申报人)签名: 无 | | 联系电话: 无 | | 委托方(或代理人)签名: 彭如煌 | | 联系电话: 无 | | 以上记录属实 | |
|----------------|--|--------------------|------------------------|--|--|--|------------------------------|-----------------------------------|---------------|------------------------------|------------|----------------------------|-----------|--|--|----------------|--|------------------------|--|------------|--|------------|--|--------------------------|--|------------------|--|-----------------|--|------------|--|----------------------|--|------------|--|---------------------|--|------------|--|--------|--|

彭如煌

湖南恒永房地产评估司法鉴定现场勘查表

| | | | | | |
|----------|-------------------------|------------|----------------------|------------|-----|
| 委托方 | 湖南恒永房地产 | | 外勤时间 | 2017.10.24 | |
| 地理位置 | 长沙市雨花区桂花西路502.201 | | | | |
| 位置简图 | | | | | |
| 国有土地使用证号 | 湘房地(2008)第021183号 | 房屋所有权证号 | 湘房地(2015)第0001798号 | | |
| 土地性质及用途 | 住宅 | 建筑面积 | 142.98m ² | | |
| 土地使用权面积 | 53.8m ² | 层高 | 3层 | 层数 | 5/5 |
| 装修情况 | 外墙 | 涂料 | 2/5 | | |
| | 内墙 | 208 | 油漆 | | |
| | 地面 | 地砖 | 地砖 | | |
| | 天花板 | 208 | 2级吊顶 (吊5.1米) | | |
| 特殊情况 | 502.201 = 5-101-101-101 | | | | |
| 使用与维修 | 使用状况 | 使用状况 | 2/5 | | |
| | 使用与维修 | 使用状况及维修保养 | | | |
| 以上记录属实 | 现场勘查人员签名: | 杨超 王 | 联系电话: | | |
| | 现房屋所有权人 (原审被告) | (或代理人) 签名: | 联系电话: | | |
| | 委托方 (或代理人) 签名: | 杨超 王 | 联系电话: | | |

湖南恒永房地产评估咨询有限公司

杨超 王

湖南省益阳市赫山区人民法院

委托书

(2017)湘0903司评65号

湖南恒永房地产评估咨询有限公司：

我院受理的中国农业银行股份有限公司益阳赫山支行

与孙振军金融借款合同纠纷一案，因申请人提出对孙振军所

有的位于益阳市赫山区赫山办事处梓山社区一个门面、两套

房屋价值需要进行评估，根据法律法规及最高人民法院的有

关规定，特委托你单位予以评估。请你单位根据报送的材料，

指派专业技术人员进行现场勘察。该工作在30个工作日内完

成，专业技术人员进行评估后应当写出正式结论，在结论书

上签名并加盖单位公章，一式4份交我院。

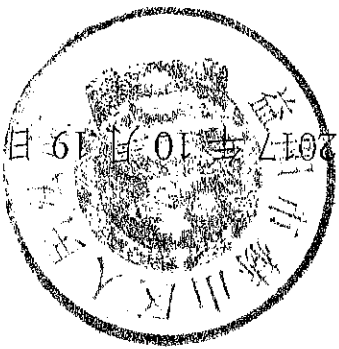
我院移送的有关材料，请一并退还我院。

移送材料有：1、益房权证赫字第00112794号房产证；2、

益国用2008第G02115号地产权证；3、益房权证赫字第00017952

号房产证；4、益国用20018第G02118号地产权证；6、租赁合同

同一份；

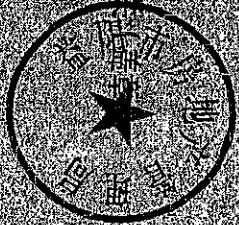


代理人刘平 电话：13873740898

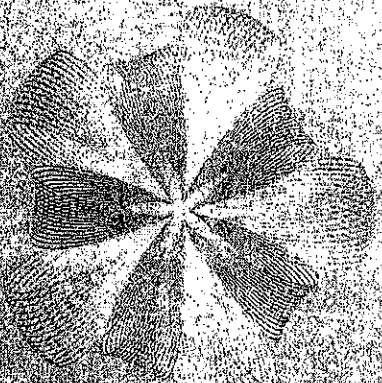
111

房权证 林 字第 00112794 号

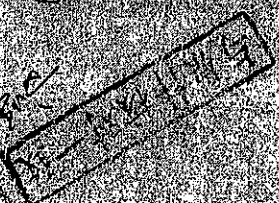
根据《中华人民共和国宪法》《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关



中华人民共和国住房和城乡建设部
住房和城乡建设部注册



房屋所有权人 孙振军

房屋坐落 崂山区路山路外埠外楼山村段

丘(地)号 02-50-017-002-04 产别 私有房产

| 幢号 | 房号 | 结构 | 房屋总层数 | 所在层数 | 建筑面积(平方米) | 用途 |
|----|-----|------|-------|------|-----------|----|
| | 103 | 混合结构 | 5 | 1 | 50.41 | 住宅 |

房屋状况

共有 人 等 共有权证号自 至

土地用途情况摘要

土地证号 使用面积(平方米)

权属性质 使用年限 年 月 日至 年 月 日

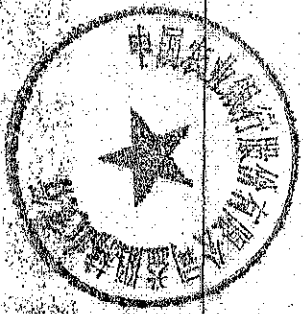
| 设定他项权利摘要 | | | | | |
|----------|------|------|---------|-----------|-----------|
| 权利人 | 权利种类 | 权利范围 | 权利价值(元) | 设定日期 | 约定期限 |
| 孙振军 | 抵押 | 0001 | 1075 | 2008.7.25 | 2013.7.25 |

附 记

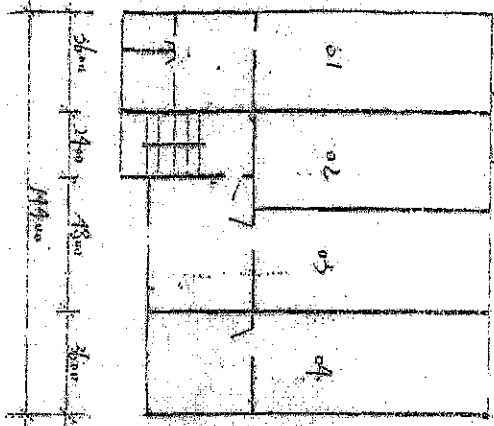
出售房屋后产权前保留权

填发单位(盖章)
填发日期: 2008年7月25日





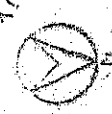
140.00
 140.00
 140.00



3600mm 2700mm 1800mm

8100
 5700
 13800

| 圖號 | 圖名 | 樓層 | 繪圖日期 | 繪圖人 |
|--------|--------|--------|--------|--------|
| 140.00 | 140.00 | 140.00 | 140.00 | 140.00 |

62.50 27.50
 2 4




140.00

140.00

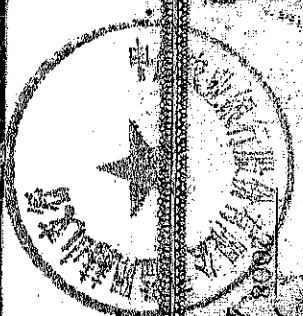
地 2008 02115
 国用 () 第 号

| | | | |
|---------|---------|------|---------------------|
| 土地使用权人 | 北京... | | |
| 座 落 | 朝阳区... | | |
| 地 号 | 8417-36 | 图 号 | 02-A147-5A |
| 地类 (用途) | 住宅 | 取得价格 | |
| 使用权类型 | 出让 | 终止日期 | 2044.2.21 |
| 使用权面积 | 其中 | 自用面积 | M ² |
| | | 分摊面积 | 10.4 M ² |

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2008年 月 日
 人民政府 (章)

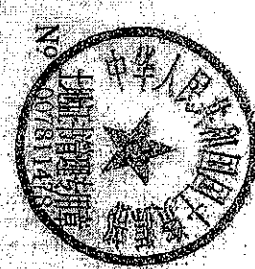
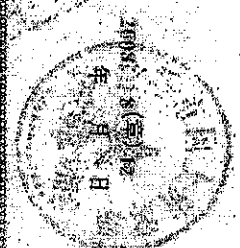


附 图 解 释 说 明

记事

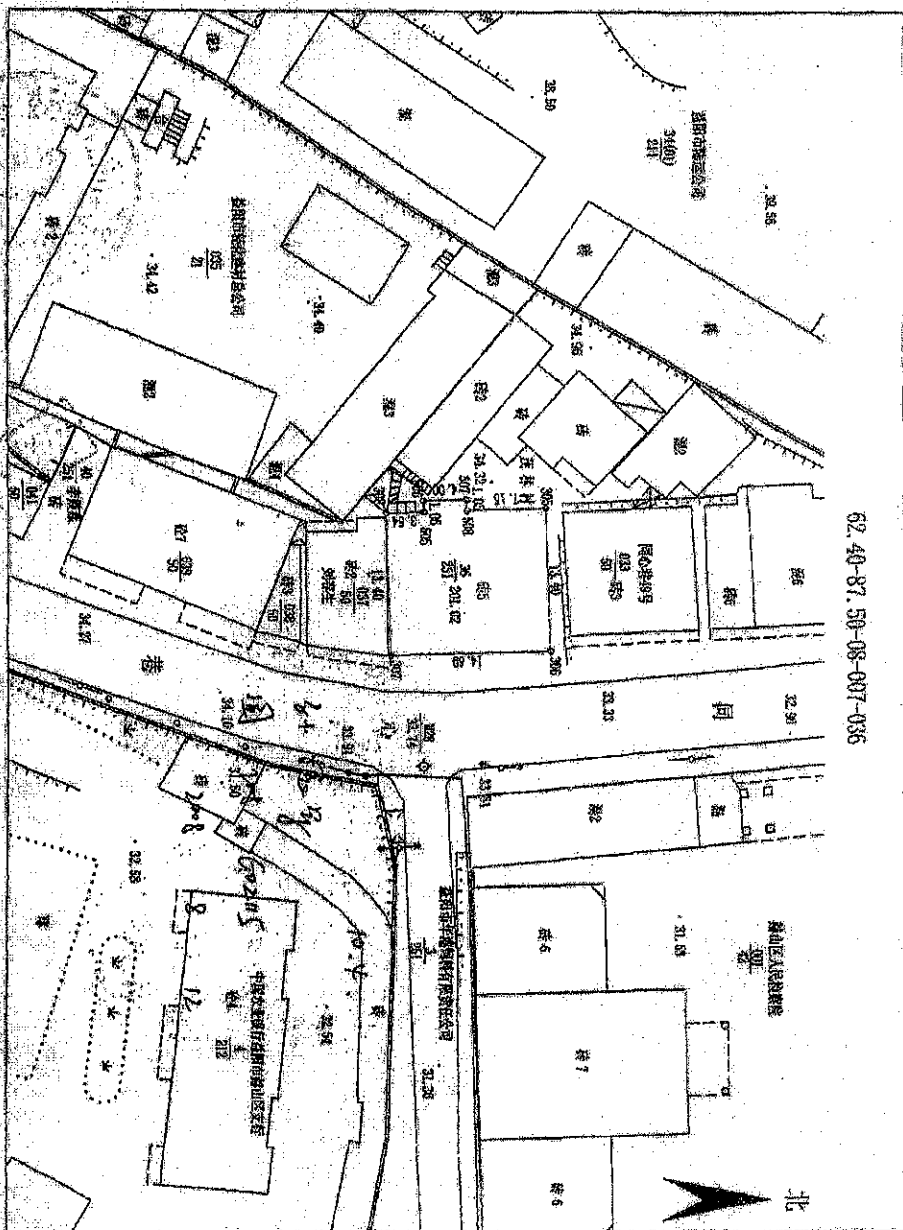
2006.6.29 北京...
 2015.年 6月 10日
 2014.2.21 北京...
 (Handwritten notes and official stamps)

登记机关 证书监制机关



宗地图

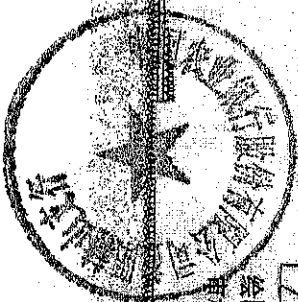
62.40-87.50-08-007-036



绘图日期: 2008年1月17日
审核日期: 2008年4月17日

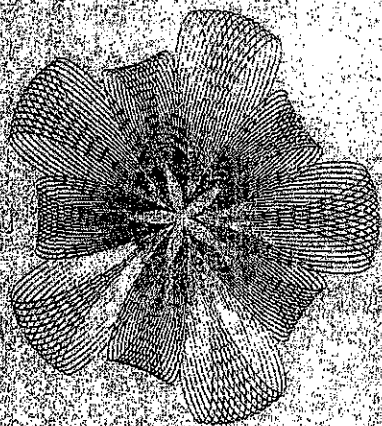
1:500

绘图员: 周晖
审核员: 王放影





中华人民共和国建设部
建房注册号: 00017952

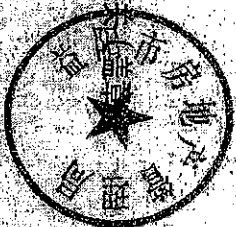
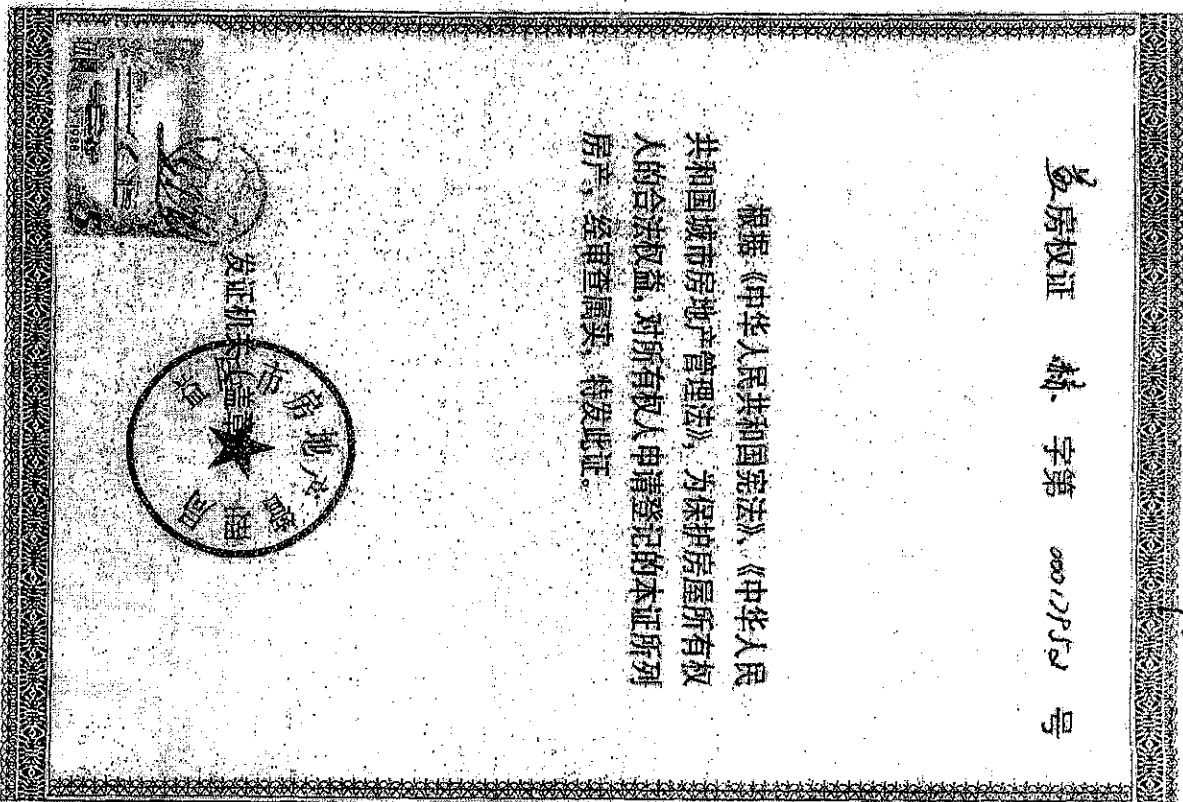


Handwritten signature or initials in the bottom right corner of the document.

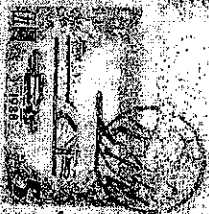
房屋权证 赫 字第 00017952 号

Handwritten signature or initials in the top right corner of the document.

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关



房屋所有权人 孙振军

房屋坐落 赫山区桃山居委 松林

丘(地)号 82.54-82.50 产别 私房

| 房屋状况 | 幢号 | 房号 | 结构 | 房屋总层数 | 所在层数 | 建筑面积(平方米) | 用途 | |
|------|----|-----|------|-------|------|-----------|----|--|
| | 4 | 202 | 混合 | 2 | 2 | 142.18 | 住宅 | |
| | | 502 | 混合 | 2 | 2 | 117.71 | 住宅 | |
| | | | 以下空印 | | | | | |

共有 人 共有权证号自 至

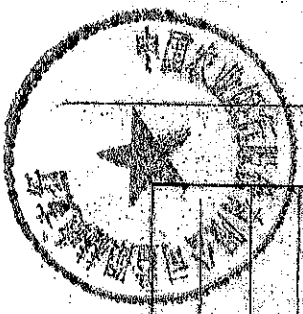
土地使用情况摘要

土地证号 使用面积(平方米)

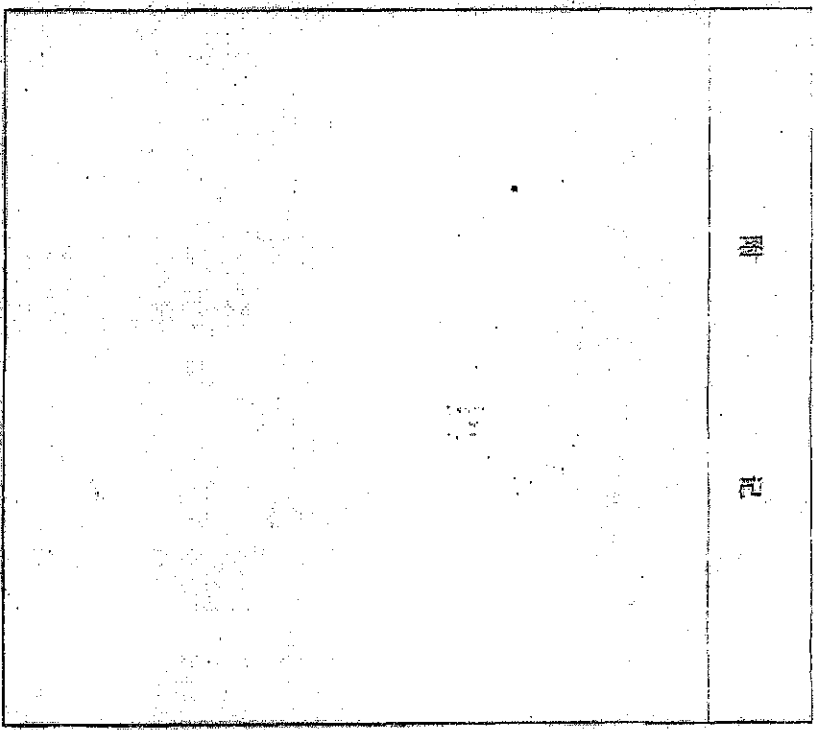
权属性质 使用年限 年 月 日至 年 月 日

设定他项权利摘要

| 权利人 | 权利种类 | 权利范围 | 权利价值(元) | 设定日期 | 约定期限 | 注销日期 |
|-----|------|------------|---------|------------|------------|------------|
| 孙振军 | 抵押 | 2015.12.17 | 2015 | 2015.12.17 | 2015.12.17 | 2015.12.17 |

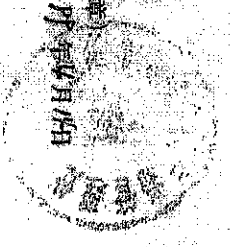


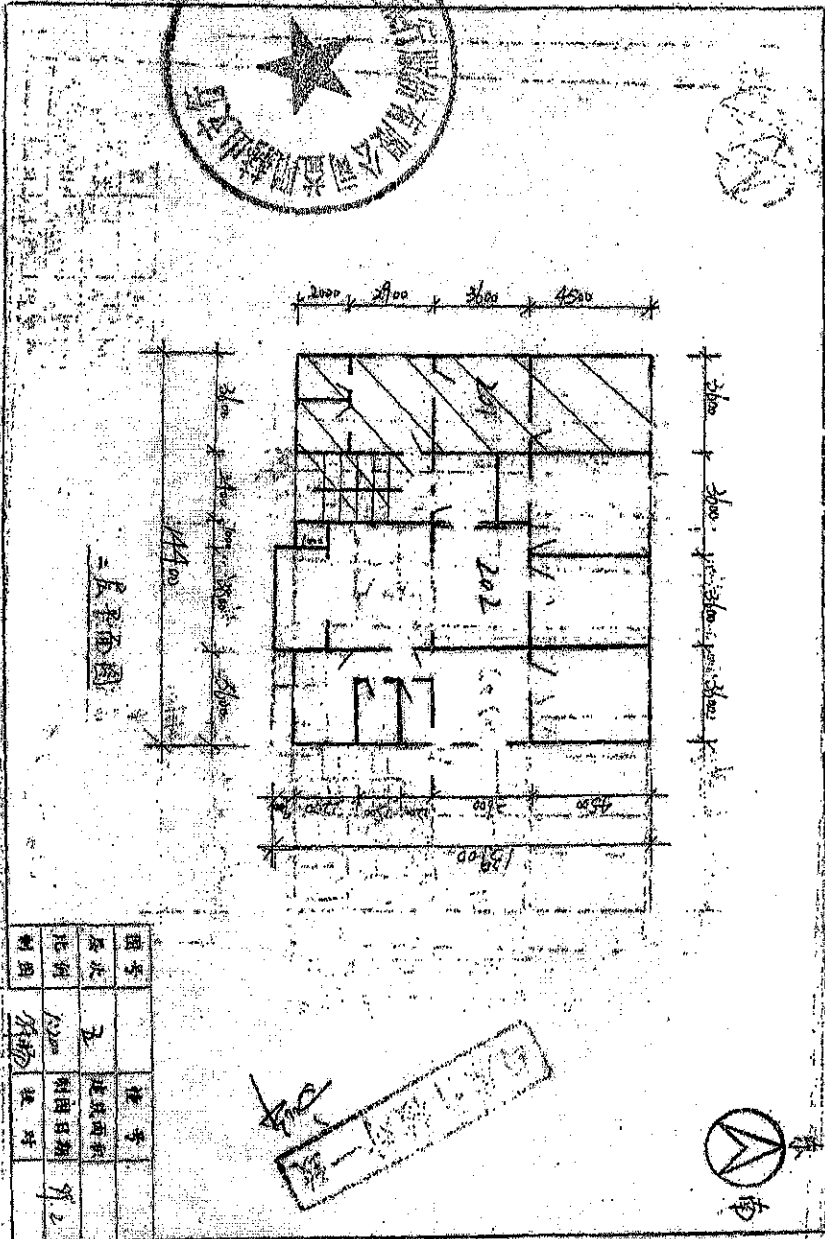
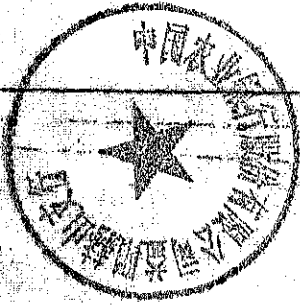
附 记



Handwritten signature and a rectangular stamp.

开发单位(盖章) 2015年4月16日





平面图

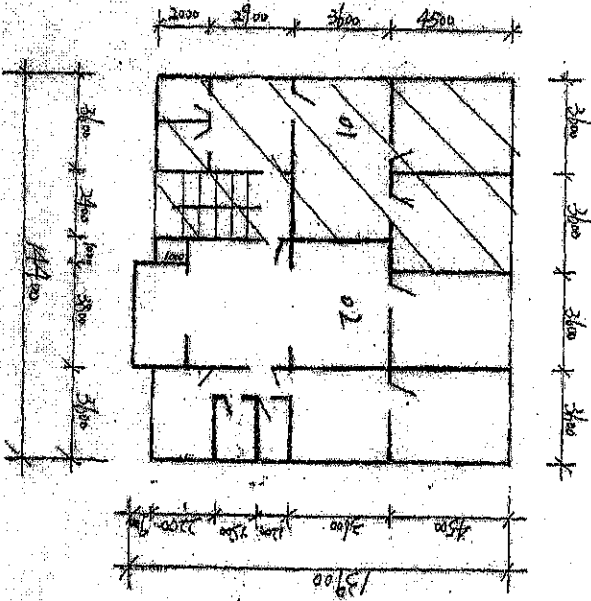
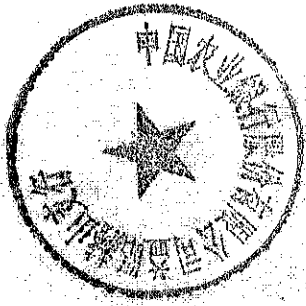
| | | | |
|----|-------|------|-----|
| 图号 | 5 | 楼号 | |
| 层数 | 五 | 建筑面积 | |
| 比例 | 1:500 | 附层日期 | |
| 制图 | 张 | 校对 | 9/2 |

设计一致



注意事项

房地产平面图

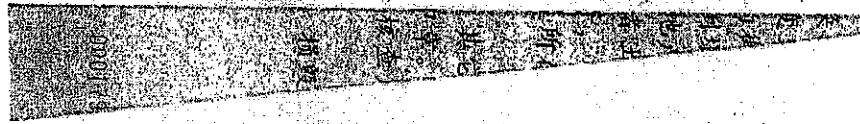


三层五层平面图



1:2
1:100

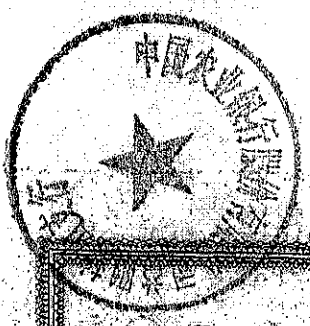
| 图号 | 楼号 | 楼号 |
|----|-------|------|
| 五 | 五 | |
| 比例 | 1:200 | 比例日期 |
| 制图 | 制图 | 审核 |
| | | 9.2 |



渝 国用 (2008) 第 (802118) 号

| | | | | | |
|--------|--------------|------|-------------|--|--|
| 土地使用权人 | 徐冠军 | | | | |
| 座 落 | 渝中区... 社区... | | | | |
| 地 号 | 07-36 | 图 号 | 62.40-57-30 | | |
| 地类(用途) | 住宅 | 取得价格 | | | |
| 使用权类型 | 出让 | 终止日期 | 2064.7.3 | | |
| 使用权面积 | 其中 | 独用面积 | | | |
| | 分摊面积 | 53.3 | | | |

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

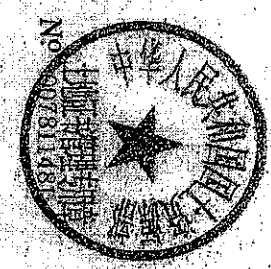


渝中区政府 (章)
2008 年 8 月 19 日

附 图 结 果 图 纸

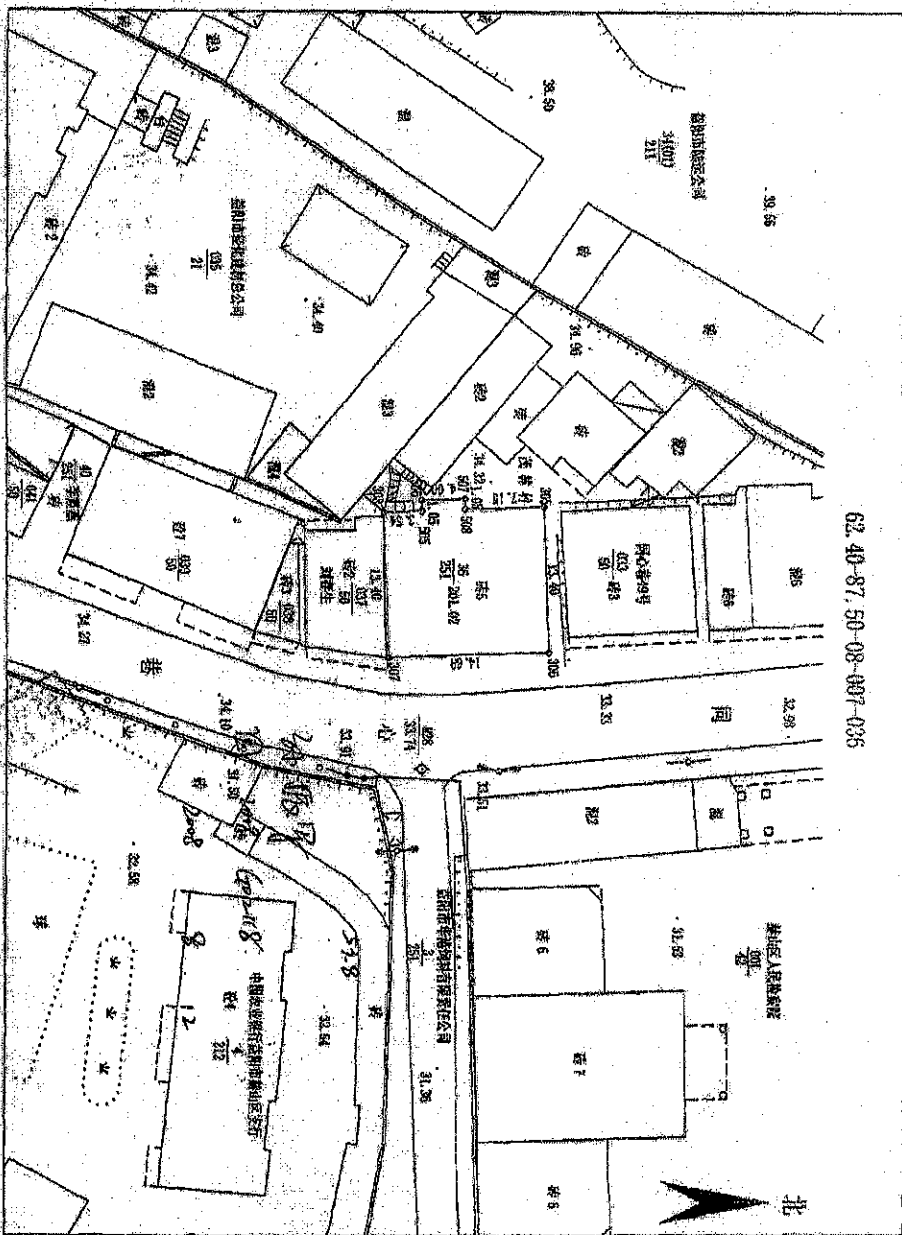
2010.1.29 本区土地... 批准... 于... 有限公司... 2010.3.21 本区... 批准... 于... 有限公司...

登记机关 证书监制机关



宗地图

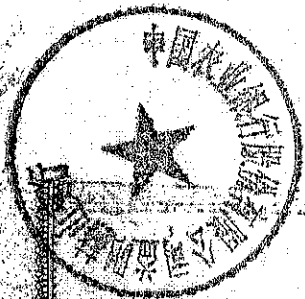
62.40-87.50-08-007-036



绘图日期: 2008年4月17日
审核日期: 2008年4月17日

1:500

绘图员: 周晖
审核员: 王淑彩



房地证 第 字第 51100170号

房地产权证
中国农工银行股份有限公司抵押

房屋所有权人
张连生

房屋所有权证号
0001793, 0011394

房屋坐落
青山区森林山街道办事处

抵押人和押人
张连生

抵押金额
30,000

抵押期限
2014年2月8日

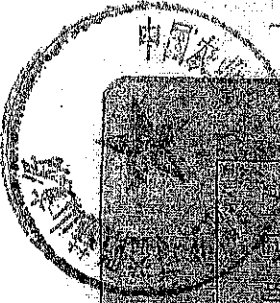
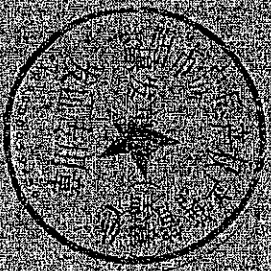
附 记

抵押期限 2014年2月8日至2016年2月8日
抵押金额 30,000.00元

抵押人 张连生
抵押期限 2014年2月8日至2016年2月8日

抵押期限 2014年2月8日至2016年2月8日

抵押期限 2014年2月8日至2016年2月8日

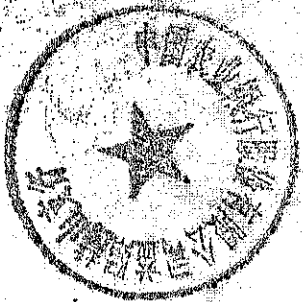


Handwritten signature and stamp at the bottom center.

益 他项 (2014) 第 100212 号

| | | | |
|---------|--------------------|-------|---------------------|
| 土地他项权利人 | 中国农业银行股份有限公司益阳赫山支行 | | |
| 义务人 | 孙振军 | | |
| 座落 | 赫山办事处赫山社区 | | |
| 地号 | 8-07-36等2宗 | 图号 | 62.40-87.50等2宗 |
| 权属性质 | 国有土地使用权 | 使用权面积 | 64.2 M ² |
| 地类(用途) | 住宅用地 | 使用权类型 | 出让 |

为保护土地他项权利人的合法权益，
对土地权利人申请登记的本证所列土地
他项权利，经审查核实，准予登记，颁发
此证。



附 图 格 贴 线

| | |
|---------------|--|
| 他项权利 种类及范围 | 他项权利：联合抵押； 抵押期限：2014年05月07日至2017年05月08日； 抵押面积：64.20m ² ； 抵押国土证号：益国用(2008)第G02118号，益国用 (2008)第G02115号； 抵押贷款金额：已办理房屋抵押，对应的土地使用权 一并抵押； |
| 设定日期 | 2014年05月16日 |
| 权利顺序 | 1. 中国农业银行股份有限公司益阳赫山支行 |
| 存续期限 | |
| 登记事项 | |

证书监制机关

与原件核对一致



No.

003190639

门面租赁合同

甲方: 张永军
乙方: 李红

为了维护甲、乙双方的合法权益, 经双方协商, 甲方将门面出租给乙方使用, 具体事项如下:

一、租赁时间: 从2017年11月1日起至2016年11月5日止。

二、租金及付款方式: 租金 800/月 元。从租房之日起, 租金乙方一次性全部付给甲方。

三、水、电、卫生、税务等费用乙方自理, 甲方无责任。

四、在承租期间, 乙方因工作上的需要把甲方的门面装修,

其装修费用乙方自负。甲方不承担, 如不慎把甲方的房屋及设施

损坏, 一切由乙方自行赔偿复原; 乙方向甲方交纳的押金 1000 元,

不计利息。

五、乙方应加强防火、防盗, 讲究室内外公共卫生, 如发生意外, 乙方自负, 甲方不负责。

六、租期已满, 乙方应需提前1个月通知甲方, 如乙方需续租, 其租金随行就市, 乙方有优先租用权。

七、未尽事宜, 双方另行协商解决。

本合同一式两份, 甲乙双方各执一份, 双方签字生效。

甲方: 张永军
乙方: 李红
身份证号: 43232119730303945
身份证号: 43232119730303945
2012年11月4日

营业执照

(副本)

副本编号: 1 - 1

统一社会信用代码 9143010373476451XE

名称 湖南恒永房地产评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 长沙市天心区芙蓉中路三段600号6栋211房

法定代表人 杨帅兰

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2002年01月21日

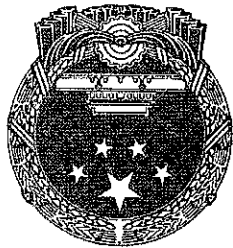
营业期限 2002年01月21日 至 2052年01月16日

经营范围 房地产咨询服务; 房地产估价。(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

2016年6月1日



中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

DE APPLICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 湖南恒永房地产评估咨询有限公司

法定代表人:
(执行合伙人)

住所: 湖南省长沙市天心区芙蓉中路三段600号钱隆博品6栋2111

营业执照注册号: 430900000009393

资质等级: 二级

行政许可证号:

证书编号: 湘建房估(资)字第01200230号

有效期: 2015年8月26日至2018年11月25日

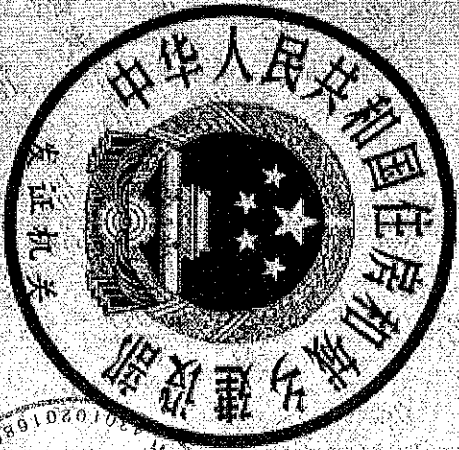
业务范围: 可以从事除公司、
产估价业务。



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有者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. 00140159

发证机关

姓名 / Full name

杨帅兰

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

430903197012270025

注册号 / Registration No.

4319970024

执业机构 / Employer

湖南恒永房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-31

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。

本证书合法持有者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. 00140458



姓名 / Full name

杨静

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

432321197211090088

注册号 / Registration No.

4320080030

执业机构 / Employer

湖南恒永房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-31

持证人签名 / Bearer's signature

