

湖南创佳房地产土地评估经纪有限公司

Hunan Chuangjia Appraisal & Agent Of Real Estate & Land Co.,Ltd.

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称： 师发强所有的位于岳阳市临湘市荷花路
(原织布厂) 涉案住宅房地产市场价格价值评
估

估价委托人： 临湘市人民法院司法技术室

房地产估价机构： 湖南创佳房地产土地评估经纪有限公司

注册房地产估价师： 姓名：潘 松 注册证号：4320180011
姓名：孙军良 注册证号：4319970025

估价报告出具日期： 2018 年 12 月 25 日

估价报告编号： 湘创佳评字〔2018〕473 号



公司地址：湖南省岳阳市南湖大道银都大厦（交通银行）16 楼 A 座

联系电话：0730-8280798

传真：0730-8258798

电子邮箱：hncjrea@sina.com

邮编：414000

©



致估价委托人函

临湘市人民法院司法技术室:

承蒙委托, 我公司秉承客观、公正、科学、独立的原则, 对贵院委托的李先军与师发强民间借贷纠纷一案涉及的师发强所有的位于岳阳市临湘市荷花路(原织布厂)涉案住宅房地产(测量号 614913061021, 建筑面积 131.31 m², 包含对应的土地使用权)进行了房地产市场价格评估。

价值时点: 2018 年 11 月 5 日。

估价目的: 为估价委托人因司法鉴定的需要提供参考依据而评估估价对象房地产市场价格。

注册房地产估价师经过实地查勘与市场调查, 根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价程序, 采用比较法、收益法, 并在综合分析影响房地产价格因素的基础上, 确定估价对象于价值时点的房地产市场价值为人民币 411,400 元, 大写: 肆拾壹万壹仟肆佰元整 (RMB)。详见《房地产评估结果明细表》。

特别提示: 本次评估价值为估价对象房地合一的房地产市场价格, 包含其对应的土地使用权价格。

本估价报告的使用期限为自估价报告出具之日起计算, 使用估价报告不得超过的时间为壹年。估价的详细结果及有关说明, 详见后附的《估价结果报告》。

湖南创佳房地产土地评估经纪有限公司

法定代表人:



致函日期: 二〇一八年十二月二十五日



表-1 房地产评估结果明细表

序号	房屋所有权证号(总证)	所有权人	测量号	用途	房号	所在层数/总层数	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	总价值(万元)
1	临房权证五里区字第00056679号	师发强	614913061021	住宅	201	2/5	131.31	3133	41.14
合计							131.31		41.14





目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	3
估价结果报告.....	6
一、 估价委托人.....	6
二、 房地产估价机构.....	6
三、 估价目的.....	6
四、 估价对象.....	6
五、 价值时点.....	8
六、 价值类型.....	8
七、 估价原则.....	9
八、 估价依据.....	9
九、 估价方法.....	11
十、 估价结果.....	14
十一、 注册房地产估价师.....	14
十二、 实地查勘期.....	14
十三、 估价作业期.....	14
附 件.....	16



估价师声明

我们郑重声明：

1. 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。

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估价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人没有偏见。

4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语》(GB/T50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 本公司已于2018年11月5日委派注册房地产估价师潘松、孙军良会同临湘市人民法院司法技术室、申请执行人对估价对象进行了实地查勘，并做好了实地查勘记录，拍摄了能够反映估价对象外观、内部状况及周围环境景观的照片。但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。我们在专业知识和业务范围内力求报告真实、准确，但我们不承担对估价对象建筑结构质量进行检测的责任。

6. 本估价报告由我公司独立完成，没有其他机构或人士对本报告提供重要的专业帮助。

7. 本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性负责，因资料不实造成估价结果有误，本估价机构和估价师不承担相应责任。

8. 本估价报告须经估价机构法人代表签名、盖章，参与估价作业的



注册房地产估价师签名、盖章，并加盖房地产估价机构公章，作为一个整体使用时有效。

注册房地产估价师：

姓名	注册号	签章	签章日期
潘松	4320180011		2018年2月25日
孙军良	4319970025		2018年12月25日



估价假设和限制条件

（一）估价的假设条件

估价假设是针对估价对象状况等估价前提所做的必要、合理且有依据的假定，包括一般假设、未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设和依据不足假设。

1. 一般假设

（1）本次估价是以在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场且估价对象能自由交易为假设前提。

（2）注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属状况的有关资料和数据进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价以估价委托人提供的资料和数据真实、合法、准确和完整为假设前提。

（3）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，本次估价以估价对象在价值时点不存在安全隐患和重大环境污染为假设前提。

（4）本次估价以估价对象的运作方式、程序符合国家和地方有关法律、法规为假设前提。

（5）本次估价依据估价对象法定用途及现有利用方式进行评估并假设其能保持不变且能持续正常使用。

（6）本次估价结果系在报告书中所述估价目的、价值时点、价值定义、房地产状况（区域因素和个别因素）等条件下的房地产市场价格，若上述条件发生变化，则估价结果也将随之发生改变。

市场价值的内涵为：①存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者；②买卖双方的交易行为都是精明和谨慎的；③该房地产可以在公开市场上自由转让；④在价值时点前，相对于房地产的特性和房地产市场状况而言，有一个合理的谈判周期；⑤在此周期内，市场状况和价格水平是静止不变



的；⑥不考虑特殊买家的附加出价

2. 未定事项假设

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》总证（临房权证五里区字第00056679号）得知，该权证所对应的建筑面积为393.93平方米，总层数为3层且每层的面积相等，即每层的面积为131.31平方米。

3. 背离事实假设

本次估价不考虑估价对象原有的抵押权、其他优先受偿权及查封、冻结因素对评估价值的影响。

根据估价委托人提供的相关权属资料及房地产估价师现场查勘得知，《房屋所有权证》（临房权证五里区字第00056679号）所包含的户室有101、201、301（总建筑面积为393.93平方米），本次估价对象范围为201室（建筑面积为131.31平方米），不包含101室、301室。

4. 不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

5. 依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

（二）估价报告使用限制

估价报告使用限制是对估价报告的用途、使用者、使用期限等使用范围的限定，以及在使用估价报告时需要注意的其他事项。

（1）本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本报告估价结果也应作相应的调整。

（2）本估价报告按估价目的提供给估价委托人使用，即为估价委托人因司法鉴定的需要提供参考依据而评估估价对象房地产市场价格。若改变估价目的及使用条件，需向本评估公司咨询后作必要修正，甚至重新估价。

（3）本次估价未考虑所有权人凭借递延条件合约、售后租回、合作



经营、管理协议等附加条件以抬高该房地产权益价值的情况，也未考虑债务和经营决策失误以及市场运作失当、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。

(4) 本次评估价值为估价对象房地合一的房地产市场价格，包含其对应的土地使用权价格。

(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，本估价机构不承担任何责任。

(6) 本报告仅供估价委托人、报告审查部门及相关方使用，本公司不承担上述三方以外的任何单位和个人对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。未经本估价机构同意，估价报告的全部或任何一部分内容不得提供给估价委托人和相关方以外的任何单位和个人，不得应用于其他与本次项目无关的任何公开文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。

(7) 此次估价中估价对象的具体位置由估价委托人指定的相关人员领勘确认，若与事实不符，应重新估价。

(8) 本估价报告的使用期限为自估价报告出具之日起计算，使用估价报告不得超过的时间为壹年。如果使用本估价结果报告的时间超过了报告的使用期限，我们对因此造成的损失不承担责任。建议报告的使用人在估价对象状况和房地产市场状况变化较大情况下适时对委估房地产价值进行重新评估。

(9) 本报告中数据全部采用电脑连续运算得出，由于在技术报告中的测算公式数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能个别等式左右不完全相等，此为正常情况，不影响测算结果及最终评估结论的准确性。

(10) 本报告中测算以人民币为本位币。

(11) 未尽之处依照相关的法律法规办理，本估价报告的知识产权和解释权均为本报告出具机构所有。



估价结果报告

一、估价委托人

名 称： 临湘市人民法院司法技术室
地 址： 湖南省岳阳市临湘市临湘大道 26 号
联 系 人： 梅孝言
联 系 电 话： 13707400899

二、房地产估价机构

机 构 名 称： 湖南创佳房地产土地评估经纪有限公司
法 定 代 表 人： 孙军良
住 所： 岳阳市南湖大道银都大厦 16 楼 A 座
统一社会信用代码： 91430602799114067K
资 质 等 级： 贰级
证 书 编 号： 湘建房估（岳）字第 0120005 号
有 效 期 限： 2016 年 1 月 4 日至 2019 年 1 月 3 日
联 系 电 话： 0730-8280798 8258798

三、估价目的

为估价委托人因司法鉴定的需要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

（一）估价对象范围的界定

估价对象为李先军与师发强民间借贷纠纷一案涉及的师发强所有的位于岳阳市临湘市荷花路（原织布厂）涉案住宅房地产（测量号 614913061021，建筑面积 131.31 m²，包含对应的土地使用权）。

（二）估价对象基本状况

1. 建筑物基本状况



表-2 建筑物基本状况表

1	估价对象名称	师发强所有的位于岳阳市临湘市荷花路（原织布厂）涉案住宅房地产
2	坐落	临湘市荷花路（原织布厂）
3	房屋所有权证号（总证）	临房权证五里区字第 00056679 号
4	测量号	614913061021
5	房屋所有权人	师发强
6	建筑面积（m ² ）	131.31
7	房号	201
8	用途	住宅
9	建筑结构	混合
10	所在层数/总层数	2/5
11	建成年代	2007 年
12	空间布局	估价对象所在建筑物为一栋多层建筑物，建筑结构为混合结构，总层数为 5 层，估价对象位于第 2 层。估价对象规划用途为住宅，现状用途为住宅，层高为 3 米，户型为 3 室 2 厅 1 厨 1 卫，套内功能空间布局比较合理
13	设施设备	估价对象水、电、视、讯均已入户
14	装饰装修	估价对象建筑物外墙刷墙漆，室内装饰装修程度为简单装修，入户为防盗门，室内为实木门，室内地面为地面砖，内墙刷墙漆，天花板刷墙漆
15	房屋现状	估价对象房屋工程质量较优，利用现状为住宅，使用维护状况较优，成新率约为八成五，完损程度为完好

根据估价委托人提供的相关权属资料及房地产估价师现场查勘得知，房产证（临房权证五里区字第 00056679 号）所包含的户室有 101、201、301（总建筑面积为 393.93 平方米），本次估价对象范围为 201 室（建筑面积为 131.31 平方米），不包含 101 室、301 室

2. 土地基本状况

表-3 土地基本状况表

1	土地使用权证号（总证）	临国用（2006）字第 340 号
2	土地使用权人	师发强
3	土地坐落	临湘市市区荷花路（原织布厂）
4	图号	/
5	土地使用权面积/独用面积（m ² ）	120/120
6	地类（用途）	住宅
7	使用权类型	出让
8	终止日期	2056/12/5
9	四至	东邻其他建筑物，南距湘北东路约 150 米，西临荷花路，北邻其他建筑物



10	形状	较规则
11	开发程度	土地开发程度为“五通一平”，即通路、通电、供水、排水、通讯，场地平整
12	其他	地势平坦，土质好，地基承载情况良好，地下水对建筑物影响轻微，且无周期性洪涝灾害影响，地质水文条件较优

3. 其他

本次估价不考虑估价对象原有的抵押权、其他优先受偿权及查封、冻结因素对评估价值的影响。

(三) 估价对象区位状况

估价对象位于岳阳市临湘市荷花路(原织布厂)。东邻其他建筑物，南距湘北东路约150米，西临荷花路，北邻其他建筑物。估价对象附近的公交站有临湘5路等公交线路经过，人车流量较大，繁华程度、道路通达度、交通便捷度均较好。估价对象所在的临湘市荷花路(原织布厂)环境质量优劣度较优，估价对象外部基础设施条件达到“五通”，即通路、通电、供水、排水、通讯，基础设施较完备。周边设有中国农业银行、中国银行等金融机构营业网点，覆盖有中国移动、中国联通、中国电信、铁通、网通等通讯与宽带网络及有线电视网络，建有临湘大市场、湘北医院、临湘市第二完全小学等，各项公共服务和生活配套设施较齐全。估价对象所在区域基础设施较完备、出入交通较方便，地理位置较好。估价对象位于岳阳市临湘市荷花路(原织布厂)，预计未来该区域的房地产市场交易水平、租赁价格、市场可接受程度仍会有一定程度的提升，估价对象作为该区域内的住宅用房仍有一定的升值空间和上涨潜力。

五、价值时点

根据本次估价目的要求，估价结果应为完成估价对象实地查勘时的房地产市场价格，故确定价值时点为二〇一八年十一月五日。

六、价值类型

估价对象的价值是依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)以及国家、地方制定和发布的关于房地产估价的相关法律、法规、政策计算的估价对象在价值时点最可能形成或成立的房地产市场价格。





市场价值为经适当营销后，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

估价原则是在房地产估价的反复实践和理论探索中，在认识房地产价格形成和变动客观规律的基础上，总结和提炼出的一些简明扼要的进行房地产估价活动所依据的法则或标准。

本次估价应当遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则，具体如下：

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。

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。

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。

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。

5. 最高最佳利用原则：要求估价结果是在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。

八、估价依据

估价依据是作为估价的前提或基础的文件、标准和资料。

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和政策性文件：

1. 《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，自1995年1月1日起施行，2007年8月30日全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订)；



2. 《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, 自 1999 年 1 月 1 日起施行, 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);
3. 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号, 自 2007 年 10 月 1 日起施行);
4. 《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, 自 2008 年 1 月 1 日起施行);
5. 《中华人民共和国担保法》(中华人民共和国主席令第 50 号, 自 1995 年 10 月 1 日起施行);
6. 《中华人民共和国拍卖法》(1996 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议通过, 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);
7. 《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, 自 2016 年 12 月 1 日起实施);
8. 《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, 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订);
9. 《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 656 号, 自 2015 年 3 月 1 日起施行);
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》(法释(2007)16 号, 2004 年 10 月 26 日);
11. 《最高人民法院关于地外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办(2007)5 号);
12. 《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》(法释(2009)16 号);
13. 《司法鉴定程序通则》(司法部令第 132 号, 自 2016 年 5 月 1 日起实施);
14. 《湖南省人民法院对外委托工作实施细则(试行)》(自 2011 年 7



月 1 日起试行)。

(二) 本次估价采用的技术标准及规程:

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015, 2015 年 12 月 1 日起实施);
2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013, 2014 年 2 月 1 日起实施)。

(三) 估价委托人提供的有关资料:

1. 司法鉴定委托协议书 ([2018]湘 0682 鉴字 63 号);
2. 《临湘市房屋权属登记审批表》(总表);
3. 《土地使用权证》(总证);
4. 估价对象其他相关权属资料。

(四) 估价机构掌握的有关资料和注册房地产估价师实地查勘、调查所获取的资料:

1. 现场实地查勘记录;
2. 相关房地产市场调查资料;
3. 估价委托人提供的其他相关资料;
4. 本公司掌握的房地产市场信息以及有关政策法规。

九、估价方法

(一) 估价方法的名称和定义

估价方法是指测算估价对象价值或价格所采用的方法, 包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

1. 比较法: 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: 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化为价值或价格的方法。

3. 成本法: 测算估价对象在价值时点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：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。

有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；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；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；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。

（二）估价方法选用

由于估价对象为住宅用房，所在区域近期类似房地产交易市场较活跃，类似房地产交易实例较多，注册房地产估价师通过市场调查，选取一定数量的可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格比较基础，并分别进行交易情况修正、交易日期调整、房地产状况调整，求取估价对象房地产的比较价格，故本次评估可采用比较法进行测算。

由于估价对象为住宅用房，所在区域近期类似房地产租赁市场较活跃，类似房地产租赁实例较多，据此可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，故本次评估可采用收益法进行测算。

由于估价对象位于岳阳市临湘市荷花路（原织布厂），重置成本仅能体现估价对象在价值时点价格水平下的建造价格，却反映不了价值时点房地产市场或房地产分类市场的供求关系，故不宜采用成本法进行评估。

由于估价对象已于2007年建成，经过分析认为其保持现状继续利用为其最高最佳利用途径，不存在投资开发或再开发潜力，故不宜采用假设开发法进行评估。

综上，注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并对估价对象所在区域类似房地产交易、租赁市场进行调查后，根据估价对象特点，遵照国



家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，确定其估价技术路线为：

采用比较法和收益法对估价对象房地产单价进行评估，最后综合分析两种估价结果，确定估价对象房地产单价，进而确定估价对象房地产市场价格。

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。本估价报告采用比较法，遵循比较法可比实例的选取原则，根据注册房地产估价师掌握的房地产交易市场资料，选择三个交易方式适合估价目的、成交日期接近价值时点、成交价格为正常价格或可修正为正常价格且与估价对象房地产的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的住宅房地产交易实例作为可比实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格比较基础，并分别进行交易情况修正、交易日期调整、房地产状况调整，求取估价对象房地产的比较价格。

比较法基本公式如下：

比较价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况（交易日期）调整系数×房地产状况调整系数。

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。由于估价对象为住宅用房，租赁收益明显，因此可用适当的报酬率，预测其未来各年的净收益并折算到价值时点上，测算出估价对象房地产收益价格。

收益法计算公式如下：

$$\text{收益价格} = A / (Y - g) \times \{ 1 - [(1 + g) / (1 + Y)]^n \}$$

式中：

A 为未来第一年净收益值

Y 为报酬率

g 为净收益年递增的比率

n 为收益期

③将两种估价方法的估算结果分析综合后，得出估价对象的房地产单价，进而求取估价对象的房地产价值。



十、估价结果

注册房地产估价师经过实地查勘与市场调查，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法、收益法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定估价对象于价值时点的房地产市场价值为人民币411,400元，大写：肆拾壹万壹仟肆佰元整（RMB）。详见《房地产评估结果明细表》。

特别提示：本次评估价值为估价对象房地合一的房地产市场价值，包含其对应的土地使用权价格。

表-4 房地产评估结果明细表

币种：人民币

序号	房屋所有权证号（总证）	所有权人	测量号	用途	房号	所在层数/总层数	建筑面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	总价值（万元）
1	临房权证五里区字第00056679号	师发强	614913061021	住宅	201	2/5	131.31	3133	41.14
合计							131.31		41.14

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签章日期
潘松	4320180011		2018年12月25日
孙军良	4319970025		2018年12月25日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师于2018年11月5日进入估价对象现场进行现场查勘，并于当天完成实地查勘。

十三、估价作业期



2018年11月5日至2018年12月25日。



附件

- 一、司法评估委托书复印件
 - 二、《临湘市房屋权属登记审批表》复印件
 - 三、《土地使用权证》复印件
 - 四、估价对象其他相关权属资料复印件
 - 五、估价对象位置图
 - 六、估价对象照片
 - 七、房地产估价机构企业法人营业执照复印件
 - 八、房地产估价机构估价资质证书复印件
 - 九、房地产估价师注册证复印件
- (本页以下无正文)

湖南省临湘市人民法院 司法鉴定委托协议书

(2018) 湘 0682 鉴字 63 号

委托单位 (甲方):

湖南省岳阳市临湘市人民法院司法技术室

被委托单位 (乙方): 湖南创佳房地产土地评估经纪
有限公司

委托事项:

评估位于临湘市荷花路第二层房屋一套。
房产证号为湘字第 00056677 号。

依照最高人民法院关于《人民法院司法鉴定暂行规定》和湖南省法院系统对外委托社会中介机构鉴定、审计、评估、拍卖工作实施细则 (试行) 办法等相关规定, 双方就完成本委托事项达成如下协议:

一、乙方须严格依照法律、法规, 行业规定, 公开、公平、公正的原则进行鉴定、审计、评估, 完成委托事项。

二、甲方负责协调、配合乙方现场勘查, 收集鉴定有关材料; 协调、监督鉴定、审计、评估的进度, 及时处理可能影响鉴定、审计、评估的问题。

三、有下述情形之一的，甲方应终止乙方鉴定。

- 1、鉴定过程中发现自身难以解决的技术难题；
- 2、必须的鉴定资料无法补充获得；
- 3、申请鉴定当事人或合议庭要求终止的；
- 4、未按规定时间缴纳鉴定费的。

四、乙方出具的鉴定报告应有明确结论。因条件不足或其他原因无法作出明确结论的，可出具鉴定意见书；评估根据具体要求，出具价格报告书；审计按审计事项出具审计报告。

五、复议或补充鉴定，由乙方进行。

六、乙方须在 年 月 日之前完成鉴定工作。并向甲方提供正式报告一式四份。

七、乙方负有出庭作证的义务，接法院出庭通知后应作好出庭前准备工作，按时出庭。

八、鉴定、审计、评估费用，乙方与当事人协商收取。复议不再收费；补充鉴定、终止鉴定的，乙方根据具体情况与当事人协商收取部分费用。

以上协议共同遵守，遇有纠纷双方协商解决。



甲方代表（签字）



乙方法定代表人（签字）

13707400819

2018 年 10 月 22 日

临湘市房屋权属登记审批表

1-22

业务类型	更名		收件编号	KH1000418663	
所有权人	名 称			所占份额	
现所有权人	师发强			单独所有	
原所有权人	师发祥				
共有权人					
房屋座落	临湘市荷花路(原织布厂)				
房 屋 状 况					
测量号	房屋总层数		建成年份	评估价值(元)	
614913061021	5		2007		
房屋产别	私有房产		产权来源	自建	
房号	所在层次	结构	设计用途	建筑面积(m ²)	
101 201 301	01 02 03	混合	住宅	393.93	

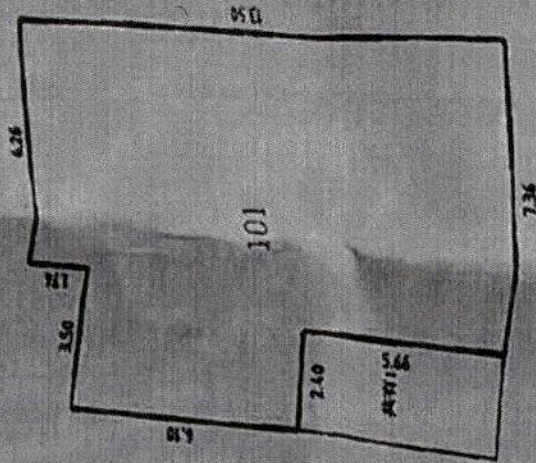
该房产权利第三层。
2018.1.18

业务步骤	主办意见	主办人	签署日期
案例初审	初审合格	李刚	2013-8-27
案例复审	复审合格。	李拥政	2013-8-27
案例审批	同意办理	李朝	2013-11-13

发 证 情 况				
所有权证号	00056679		印刷编号	00056679
缮证人	核发证人	发证日期	领证人	领证日期
江安华	李华(大)	2013-11-18	师发强	2014.12.3

房屋分层分户平面图

房屋名称：核-师发祥私房



2007

图幅号		产权人		面积	
614913	061	混合	套内建筑面积(m ²)	112.09	
021	101	层数	共有分摊面积(m ²)	19.22	
101		层次	建筑面积(m ²)	131.31	
座落			整幢面积(m ²)	658.55	

临湘市荷花路(原织布厂)

1:200

2013年08月09日

外墙0.24m

核:吴碧



土地使用权人	行发强		
座 落	临湘市市区荷花路(原织布厂)		
地 号	1325100860169	图 号	
地类(用途)	住宅	级 别	
使用权类型	出让	终止日期	2056年12月5日
使用权面积	120.00 M ²	其中 独用面积	120.00 M ²
		其中 分摊面积	

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。

临湘市 人民政府 (章)

2006 年 12 月 2 日



记 事

房屋拆迁、改建、翻新的，由一
级人民政府依法予以公告。

登 记 机 关

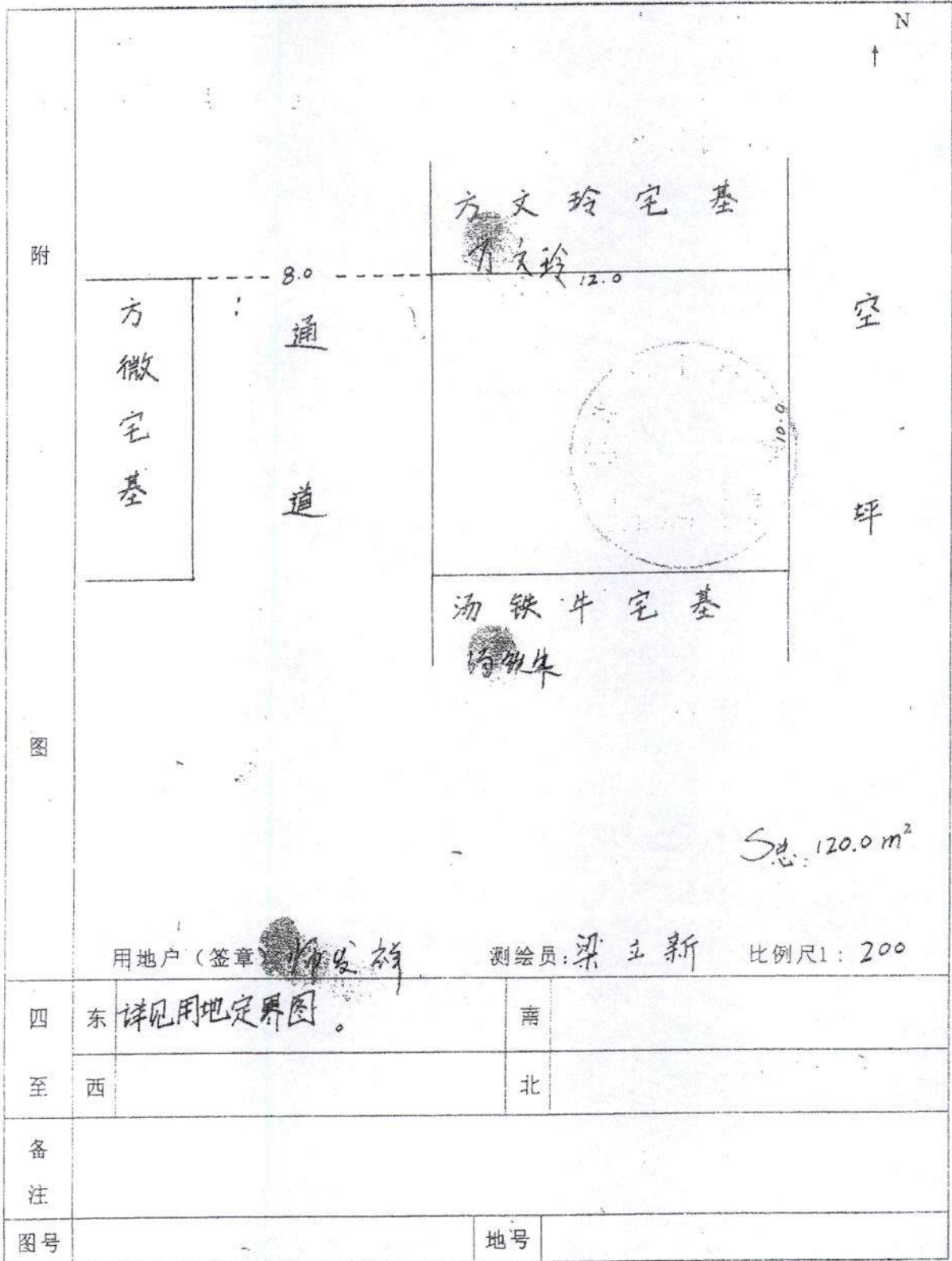
证书监制机关

(章)

2006 年 2 月 2 日

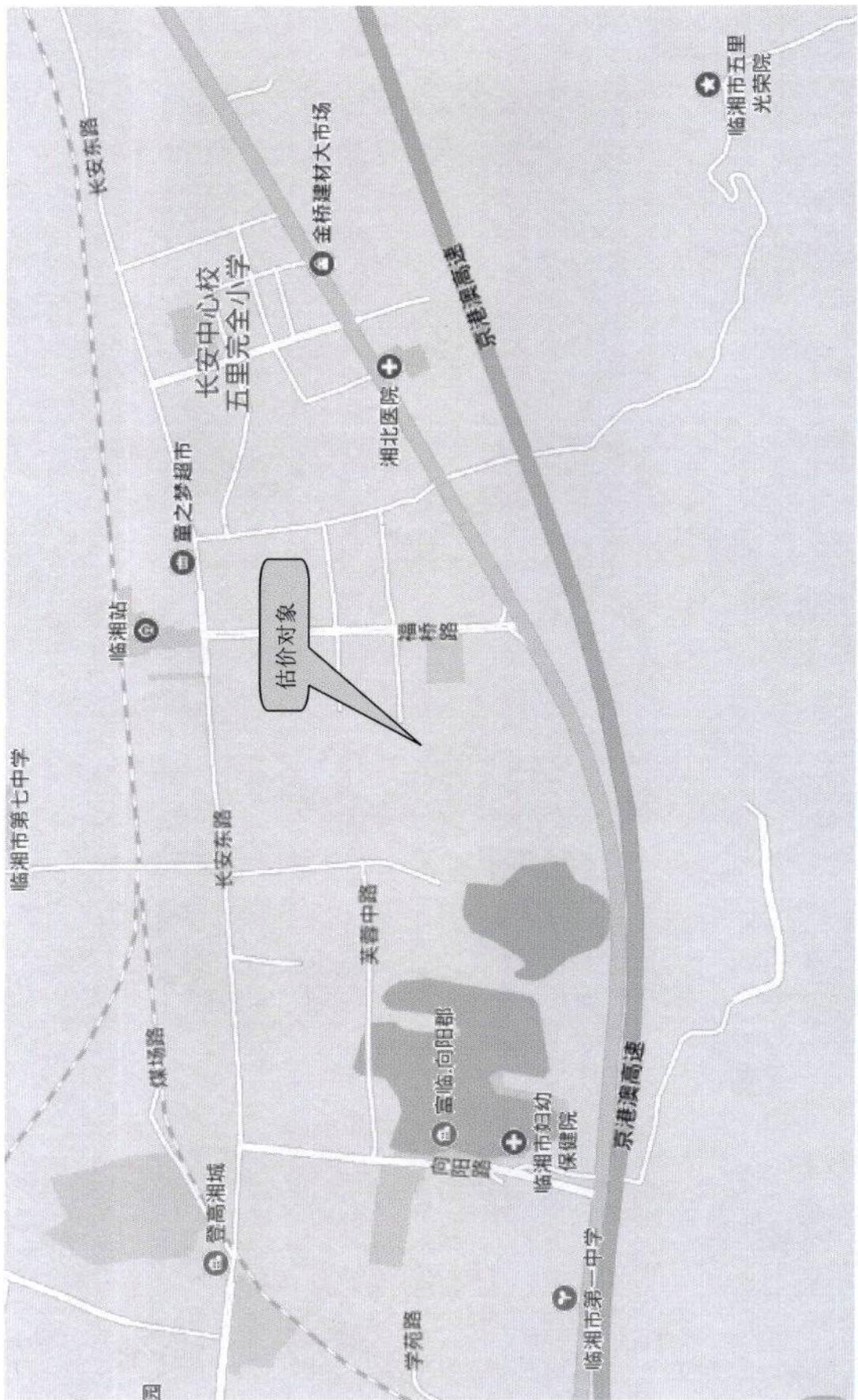
师发强住宅用地定界图

单位：米



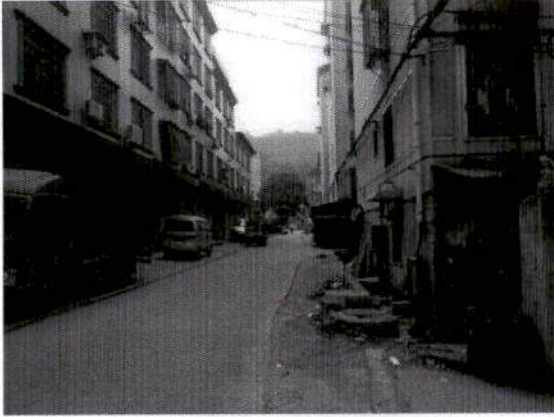


估价对象位置图





估价对象照片



估价对象西临荷花路



估价对象外部状况



估价对象外部状况



估价对象内部状况



估价对象内部状况



估价对象内部状况



估价对象内部状况



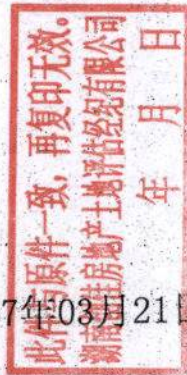
估价人员现场查勘



营业执照

统一社会信用代码 91430602799114067K

名称 湖南创佳房地产土地评估经纪有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 岳阳市南湖大道银都大厦16楼A座
 法定代表人 孙军良
 注册资本 贰佰陆拾万元整
 成立日期 2007年03月22日
 营业期限 2007年03月22日至2067年03月21日
 经营范围 凭资质证书从事房地产评估、房地产经纪、土地评估、土地登记代理。



登记机关



2016年2月15日

中华人民共和国 房地产估价机构资质证书

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

机构名称：湖南创佳房地产土地评估经纪有限公司
法定代表人：孙军良
(执行合伙人)

住所：岳阳市南湖大道银都大厦16楼A座

营业执照注册号：91430602799114067K

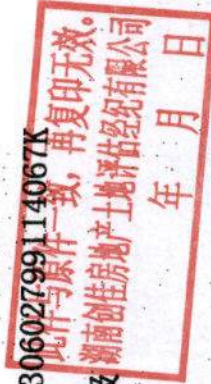
资质等级：二级

行政许可决定书号：

证书编号：湘建房估(岳)字第0120005号

有效期限：二〇一六年一月四日至二〇一九年一月三日

业务范围：可以从事除公司上市、企业清算以外的房地
产估价业务。



行政许可机关(公章)

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

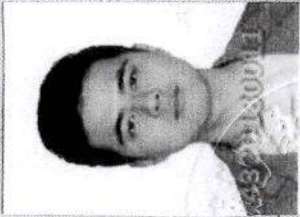
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

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.



发证机关

No. 00158251



姓名 / Full name

潘松

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

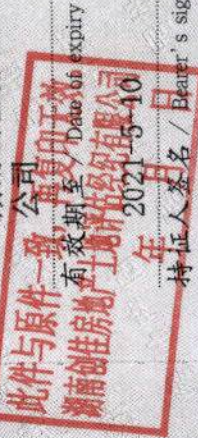
430621198903087014

注册号 / Registration No.

4320180011

执业机构 / Employer

湖南创佳房地产土地评估经纪有限



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.



发证机关

No. 00129524

姓名 / Full name

孙军良

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

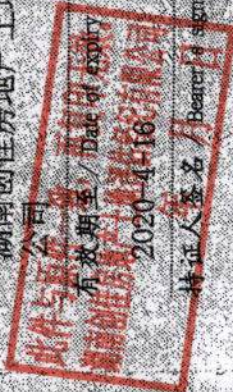
430624197407140079

注册号 / Registration No.

4319970025

执业机构 / Employer

湖南创佳房地产土地评估经纪有限



持证人签名 / Bearer's signature

