

房地产估价报告



0709JILA

估价项目名称：澧县澧西街道小西门居委会（澧州印象 6、7 号楼预测）

2304 号住宅房地产市场价格价值司法鉴定评估

估价委托人：澧县人民法院

房地产估价机构：湖南志成房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：李蓉（注册号：4320040193）

肖勇（注册号：4320110030）

估价报告出具日期：2020年07月13日

估价报告编号：志成估字（2020）第0709JILA号

致估价委托人函

澧县人民法院：

受贵单位委托，并根据为估价委托方司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考的估价目的，我公司对位于澧县澧西街道小西门居委会（澧州印象6、7号楼预测）2304号住宅房地产的市场价值进行了评估。

估价目的：

为估价委托方司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考。

估价对象：

估价对象系位于澧县澧西街道小西门居委会（澧州印象6、7号楼预测）2304号房地产，估价对象基本情况如下表：

估价对象基本情况一览表

权属	名称及坐落	规模	建筑面积(m ²)	用途	结构	层次/实勘住宅总层数	权证号码
权利人为张景霞	澧县澧西街道小西门居委会(澧州印象6、7号楼预测)2304号	1套住宅	125.87	住宅	钢混	23/28	湘(2017)澧县不动产证明第0000448号

估价对象的财产范围为房屋及其所分摊的土地使用权，包括属于不动产范畴的房屋配套的设施设备、装饰装修等财产，不包括可以移动的设备设施等财产。

价值时点：

2020年07月09日。

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，未考虑估价对象

房屋租赁、查封以及原有担保物权和其他优先受偿权情况等对价值的影响。

估价方法:

本次估价采用比较法和收益法进行评估。

估价结果:

我公司注册房地产估价师根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,采用科学合理的估价方法,并在综合分析影响房地产价值因素的基础上,确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为¥80.38万元(大写:人民币捌拾万零叁仟捌佰元整),单价取整¥6386元/平方米。

特别提示:

- 1、本次估价结果包括属于不动产范畴的房屋配套的设施设备、装饰装修、等财产的价值,不包括可以移动的设备设施等财产的价值;
- 2、财产拍卖(或者变卖)日期与评估报告载明的价值时点不一致的,评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响;
- 3、在评估结果有效期内,评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整;
- 4、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告,违反该规定使用评估报告的,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任;
- 5、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价,不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

评估详细结果及有关说明,详见《估价结果报告》

特此函告。

湖南志成房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:

二〇二〇年七月十三日

目 录

估价师声明	2
估价假设和限制条件	3
估价结果报告	7
(一) 估价委托人	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	13
(十) 估价结果	15
(十一) 注册房地产估价师	16
(十二) 实地查勘期	16
(十三) 估价作业期	16
附件	17

估价师声明

注册房地产估价师根据专业知识和职业道德郑重声明：

1、注册房地产估价师在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假设和限制条件的限制；

3、注册房地产估价师与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；

4、注册房地产估价师是按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标准》规定及《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)、《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号)等相关部门规章进行估价工作，撰写本估价报告；

5、本报告未邀请其它专家提供重要专业帮助，未依据相关专业意见。

6、参加本次估价的注册房地产估价师签名：

姓名	注册号	签名	签名日期
李蓉	4320040193		2020年07月13日
肖勇	4320110030		2020年07月13日

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价委托方提供了估价对象的《不动产房地产权情况证明》（预告权证号：湘（2017）澧县不动产证明第 0000448 号），注册房地产估价师已对估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途资料进行了检查，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，假设其产权资料是合法、真实、准确、完整的。

2、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和重大环境污染且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象在价值时点不存在安全隐患和重大环境污染。

3、估价对象的用途、面积来源于估价委托方提供的《不动产房地产权情况证明》（预告权证号：湘（2017）澧县不动产证明第 0000448 号）。注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，现场查勘时，仅谨慎观察。估价对象建设空间布局符合证载用途，记载建筑面积大体相当。

4、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) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

二、未定事项假设

(1) 本次估价对象由估价委托方及申请方有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。

(2) 本次估价结果未考虑估价对象评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对其价值的影响。

三、背离事实假设

(1) 根据估价委托人提供的《不动产房地产权情况证明》（预告权证号：湘（2017）澧县不动产证明第0000448号）及估价师实地查勘获悉，估价对象于价值时点已设立抵押权他项权利，未设立租赁、查封他项权利。依据本次估价目的，本次评估未考虑估价对象房屋租赁、查封以及原有担保物权和其他优先受偿权情况等对价值的影响，视为没有租赁、查封以及原有担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估。

(2) 估价时没有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。

(3) 估价结果未考虑估价对象及其所有权人应承担的债务、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。

四、不相一致假设

根据估价委托人提供的《《不动产房地产权情况证明》》（打印时间 2020 年 4 月 14 日），估价对象登记坐落为澧县澧西街道小西门居委会（澧州印象 6、7 号楼预测）2304 号，但依据注册房地产估价师现场查勘，估价对象实际坐落为澧州印象 7 栋 2304 号，本次评估假定登记坐落为澧县澧西街道小西门居委会（澧州印象 6、7 号楼预测）2304 号的房地产与实际坐落为澧州印象 7 栋 2304

号的房地产系同一房地产。

五、依据不足假设

估价师无法获悉评估对象欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况及金额，本次估价未考虑评估对象欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况及金额对评估价值的影响。

六、估价报告使用限制

1、本报告仅为估价委托人司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考，不得作为其他用途。

2、本报告有效期至相关案件执行完毕时止；评估结果的有效期自评估报告出具之日起计算，最长不得超过一年。

3、本报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和上级机关之外的单位和个人提供；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

4、估价委托人接到本公司的报告书次日起五日内，如对估价结果有异议且有正当理由，可向本公司提出复估或重估报告书，本公司应在接到估价委托人申请复估或重估报告书次日起五日内完成委估的房地产的复估或重估报告书交给估价委托人，估价委托人逾期不提出者，估价报告书生效。

5、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

6、估价委托方对所提供资料真实性、完整性、合法性负责，如提供资料不真实而造成评估价值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

7、本房地产估价报告书包括“估价结果报告”和“估价技术报告”，“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”存档备查。

七、其他需要注意的事项

1. 本估价报告的计算过程均采用计算机进行连续运算，在技术报告中书写的结果采用了对计算机的数据进行四舍五入保留小数或取整，因此可能会出现个别等式的左右两边不完全相等的情况，此为正常情况，不影响最终估价结论的准确性。

2、财产拍卖（或者变卖）日期与评估报告载明的价值时点不一致的，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

3、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

4、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：澧县人民法院

住所：澧县

法定代表人： /

(二) 房地产估价机构

名称：湖南志成房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：徐志革

公司地址：长沙市雨花区井莲路397号红星紫金国际2栋1701房

统一社会信用代码：914301117225375128

备案等级：原一级资质

备案证书：湘建房估(长)字第0510265号

有效期限：2017年10月13日至2020年10月12日

联系电话：0731-84140978 84111302 (传真)

(三) 估价目的

为估价委托方司法拍卖(变卖)提供房地产市场价值参考。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

估价对象系位于澧县澧西街道小西门居委会(澧州印象6、7号楼预测)2304号房地产。估价对象财产范围为房屋及其所分摊的土地使用权,包括属于不动产范畴的房屋配套的设施设备、装饰装修等财产,不包括可以移动的设备设施等财产。

估价对象基本情况如下表:

估价对象基本情况一览表

权属	名称及坐落	规模	建筑面积(m ²)	用途	结构	层次/实勘住宅总层数	权证号码
权利人为张景霞	澧县澧西街道小西门居委会(澧州印象6、7号楼预测)2304号	1套住宅	125.87	住宅	钢混	23/28	湘(2017)澧县不动产证明第0000448号

2、估价对象实物状况

(1) 建筑物基本状况

名称	澧县澧西街道小西门居委会(澧州印象6、7号楼预测)2304号 (实勘澧州印象7栋2304号)		
建筑结构	钢筋混凝土结构	建成时间	2016年
建筑功能	高层住宅	所在层数/总层数	23/28
空间布局	三室二厅一厨二卫	房屋利用现状	自住
设施设备	楼栋配套的水电、消防、通风等设施设备齐全		
装饰装修	入户为防盗门,铝合金玻璃窗。客厅地面为地面砖,墙面为墙漆、瓷砖墙裙,天花为石膏吊顶,房间地面为木地板,墙面为墙漆、墙布,天花为石膏线条,厨卫地面为地面砖,墙面为瓷片,天花为扣板吊顶。		
维护保养	根据估价人员现场查勘情况,房屋工程质量合格,完损程度判定为完好房。但对估价对象的现实勘察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,则是依据委托方提供的资料进行评估,我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。		

(2) 土地基本状况

四至	东至运达路,西至群星路,南至翊武路,北至澧州大道。
地形、地势、形状	地形、地势较平坦,较规则的多边形。
开发程度	土地利用状况较好,开发程度达到红线内、外“六通一平”(给水、排水、通电、通讯、通路、通气与场地平整)
土地使用期限	2014年1月20日至2064年1月20日

土地使用 权类型	商住国有出让
地质、土壤	为砖红色砂土壤，未受过污染，地质较好。

3、估价对象权益状况

1) 房屋权益状况

房屋坐落	预告权利人	预告权证号	竣工时间	房屋用途	所在层/ 总层数	建筑面积 (m ²)
澧县澧西街道小西门 居委会(澧州印象6、7 号楼预测)2304号	张景霞	湘(2017) 澧县不动产 证明第 0000448号	2016年	住宅	23/28	125.87

2) 土地权益状况

委托方未提供估价对象国有土地使用证，依据委托方提供的《常德市澧县商品房买卖合同》，估价所在宗地为出让地，故本次评估估价对象土地性质为出让地。评估结果为估价对象房地合一的价格。

3) 他项权利状况

依据委托方提供的《不动产房地产权情况证明》(打印时间2020年4月14日)，房屋抵押权利人为湖南澧县农村商业银行股份有限公司城关支行，贷款金额34万元(大写：人民币叁拾肆万元整)，登记证明号：湘(2017)澧县不动产证明第0000449号，至价值时点剩余抵押权利数额不详。

依据委托方提供的《不动产房地产权情况证明》(打印时间2020年4月14日)，估价对象房地产限制信息无。

4、估价对象区位状况

项目		详细情况
位置 状况	坐落	澧县澧阳镇关心居委会
	四至	东临运达路、南临翊武路、西临群星路、北临澧州大道
区位 状况	繁华度	距离澧县中心区域1.7公里
	临街状况	南临翊武路
	道路情况	运达路以西、翊武西路以北
	交通管制	无

	公交便捷度	有 3 路公交车通过
	距站点距离	紧邻“终点站”
	停车方便程度	小区多配置停车场，车位能满足需求
环境状况	自然环境	无明显空气污染和噪声污染
	人文环境	附近多为新开发楼盘，人文环境一般
	景观	无
配套设施	基础设施	区域内“六通”，即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气
	公共配套	周边聚集有澧州实验学校、瑞高酒店、翊武公园，毗邻澧县汽车西站、澧县总工会、北大汽贸、澧县国家税务局、澧县交警大队等物业

（五）价值时点

2020年07月09日

本次价值时点为估价对象实地查勘之日。

（六）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，未考虑估价对象房屋租赁、查封以及原有担保物权和其他优先受偿权情况等对价值的影响。

（七）估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

独立：房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人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人在内的任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；

客观：注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；

公正：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，坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则

房地产估价必须以房地产的合法产权、合法使用和合法处分为前提。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（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁布的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁布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

房地产估价实际上是求取估价对象房地产在具体某一时点的客观合理的价值或价格。价值时点是责任交待的界限和评估房地产时值的界限。房地产的价格具有很强的时间性。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。

4、替代原则

同一个市场中的具有相近效用的房地产，其价格应当相近。在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产的价格和条件，通过与待估房地产进行比较来确定待估房地产价格。

5、最高最佳利用原则

房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。房地产估价应是估价对象房地产在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。

（八）估价依据

（1）依据的有关法律、法规、部门规章及相关规定

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第四十六号，2016年7月2日）；
- 2、《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，2018年9月1日施行)；

3、《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，2017年1月1号施行)；

4、《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号，2018年12月10日)；

5、涉执房地产处置司法评估指导意见(讨论稿)；

6、《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令第七十二号，2007年8月30日)；

7、《人民法院司法鉴定工作暂行规定》(最高人民法院2001年11月16日发布)；

8、《中华人民共和国土地管理法》(主席令第二十八号，2004年8月28日)；

9、《中华人民共和国物权法》(主席令第六十三号，2007年3月16日)；

10、《司法鉴定程序通则》(司法部令第107号，2007年8月7日)；

11、《房屋登记办法》(建设部令168号，2008年7月1日)；

12、《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》(国务院令55号，1990年5月19日)；

13、《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，2009年11月12日)；

14、湖南省人民法院对外委托工作实施细则(试行)(2012年02月27日)；

15、湖南省高级人民法院关于印发《湖南省高级人民法院关于全省法院司法拍卖变卖工作的实施细则(试行)》的通知(2013年1月1日)；

16、《长沙市中级人民法院对外委托工作规程》(2013年9月1日)；

17、《不动产登记暂行条例》(国务院令656号，2015年3月1日)。

(2) 采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；

- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T18508—2014《城镇土地估规程》;
- 3、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》。

(3) 委托方提供的有关资料

- 1、《不动产房地产权情况证明》(权证号码:湘(2017)澧县不动产证明第 0000448 号);
 - 2、《湖南省澧县人民法院评估委托书》((2020)湘 0723 评字第 54 号)及附件(复印件);
 - 3、估价对象相关产权情况资料;
- (4) 受理估价方实地查看获取的资料及收集的价格信息。

(九) 估价方法

1、估价方法的适用性分析

依据《房地产估价规范》要求,选用估价方法时,应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件,对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。估价方法的选用,应符合下列规定:

(1) 估价对象的同类房地产有较多交易的,应选用比较法。

(2) 估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的,应选用收益法。

(3) 估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的,宜选用成本法;当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少,且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时,应选用成本法。

(4) 估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的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。

2、估价方法的选用

(1) 根据估价人员所掌握的资料,经实地查勘和调查分析,估价对象为住宅,所在区域较为成熟,其市场化程度较高,近期同类用途的房地产交易案例容易搜集,符合比较法运用的条件。因此,本估价对象可以选用比较法进行估价。

(2) 估价对象住宅是收益性房地产，同一区域内，类似房地产出租现象比较普遍，在未来一定时期内的房地产客观收益可以通过一定方法求得，因此可以运用收益法进行估价。

(3) 估价对象不是在建工程或单纯的土地，不具有投资开发或再开发潜力，不宜再采用假设开发法评估。

(4) 成本法是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作为主要的估价方法，而本次估价可以选用比较法和收益法，故本次估价不宜采用成本法。

因此，本次估价最终选用比较法和收益法，以比较法和收益法所得结果的加权平均数确定估价对象在价值时点的客观价值或价格。

3、估价方法定义及估价测算技术路线

(1) 估价方法定义

比较法是选取一定数量的可比实例，将他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。

收益法是通过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。

(2) 估价测算技术路线

① 比较法测算技术路线是遵循比较法可比实例的选取原则，根据估价人员掌握的房地产交易市场资料，在估价对象同一供求圈内选择三至四个与估价对象用途、规模、档次、建筑结构、新旧程度等相同或相似的近期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、市场状况调整、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：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

②收益法测算技术路线是通过市场调查得出估价对象的正常平均租金水平和客观空置率，预测未来的潜在毛收入；考虑客观空置率等后估算有效毛收入；估算正常运营费用得到估价对象的净收益；选择适当的报酬率，运用适宜的收益法公式，计算估价对象房地产的收益价格。

本次采用报酬资本化法(全剩余寿命模式)，估价对象未来的租金存在上涨的空间，本次估价采用净收益按一定比率递增的公式进行测算，其计算公式如下：

$$V=A/(Y-g) \times [1-((1+g)/(1+Y))^n]$$

其中：V——收益价值，A——未来第一年净收益，Y——报酬率，g——净收益逐年递增的比率，n——收益期

将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

我公司专业估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经过测算，确定估价对象房地产在价值时点 2020 年 07 月 09 日的市场价值为 ¥80.38 万元（大写：人民币捌拾万零叁仟捌佰元整），单价取整 ¥6386 元/平方米。



特别提示：

- 1、本次估价结果包括属于不动产范畴的房屋配套的设施设备、装饰装修、等财产的价值，不包括可以移动的设备设施等财产的价值；
- 2、财产拍卖（或者变卖）日期与评估报告载明的价值时点不一致的，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；
- 3、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

4、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

5、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李蓉	4320040193		2020年07月13日
肖勇	4320110030		2020年07月13日

(十二) 实地查勘期

2020年07月09日 ~ 2020年07月09日

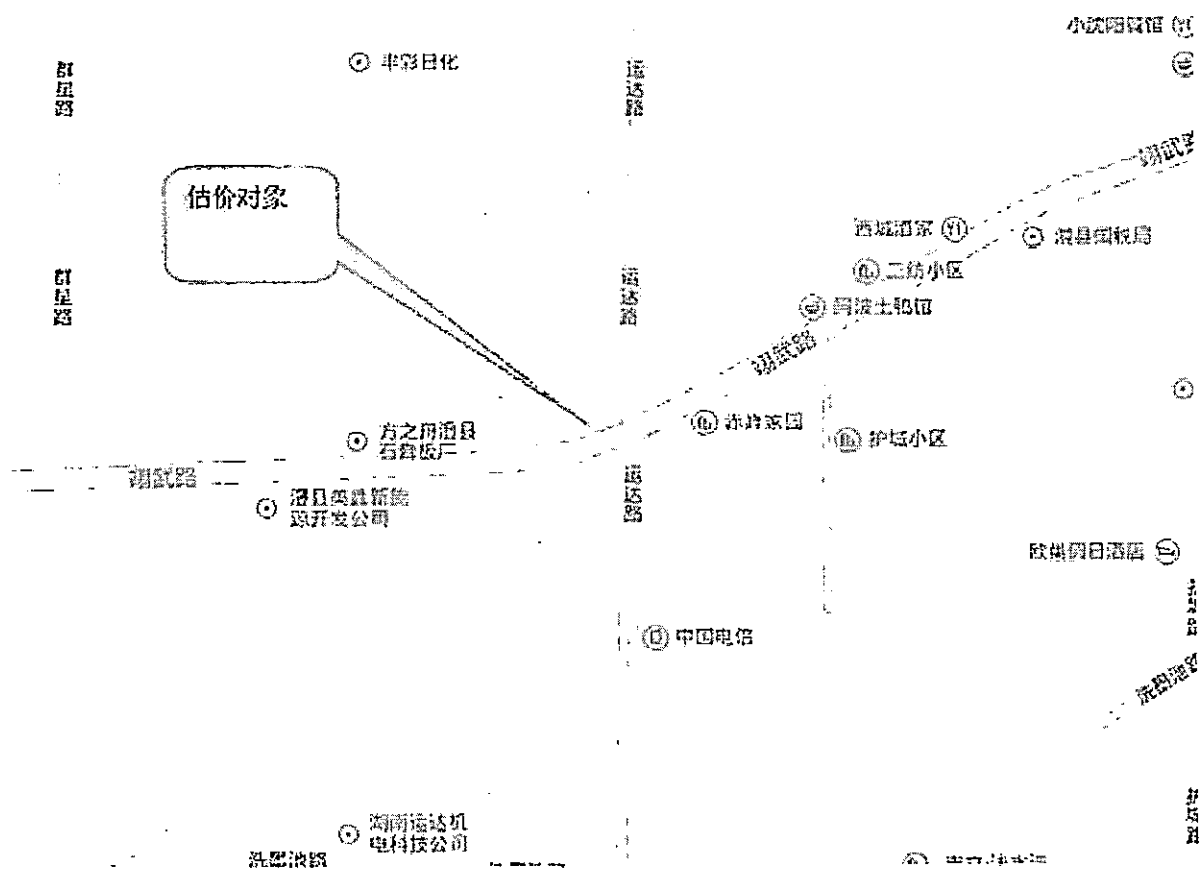
(十三) 估价作业期

2020年07月07日 ~ 2020年07月13日

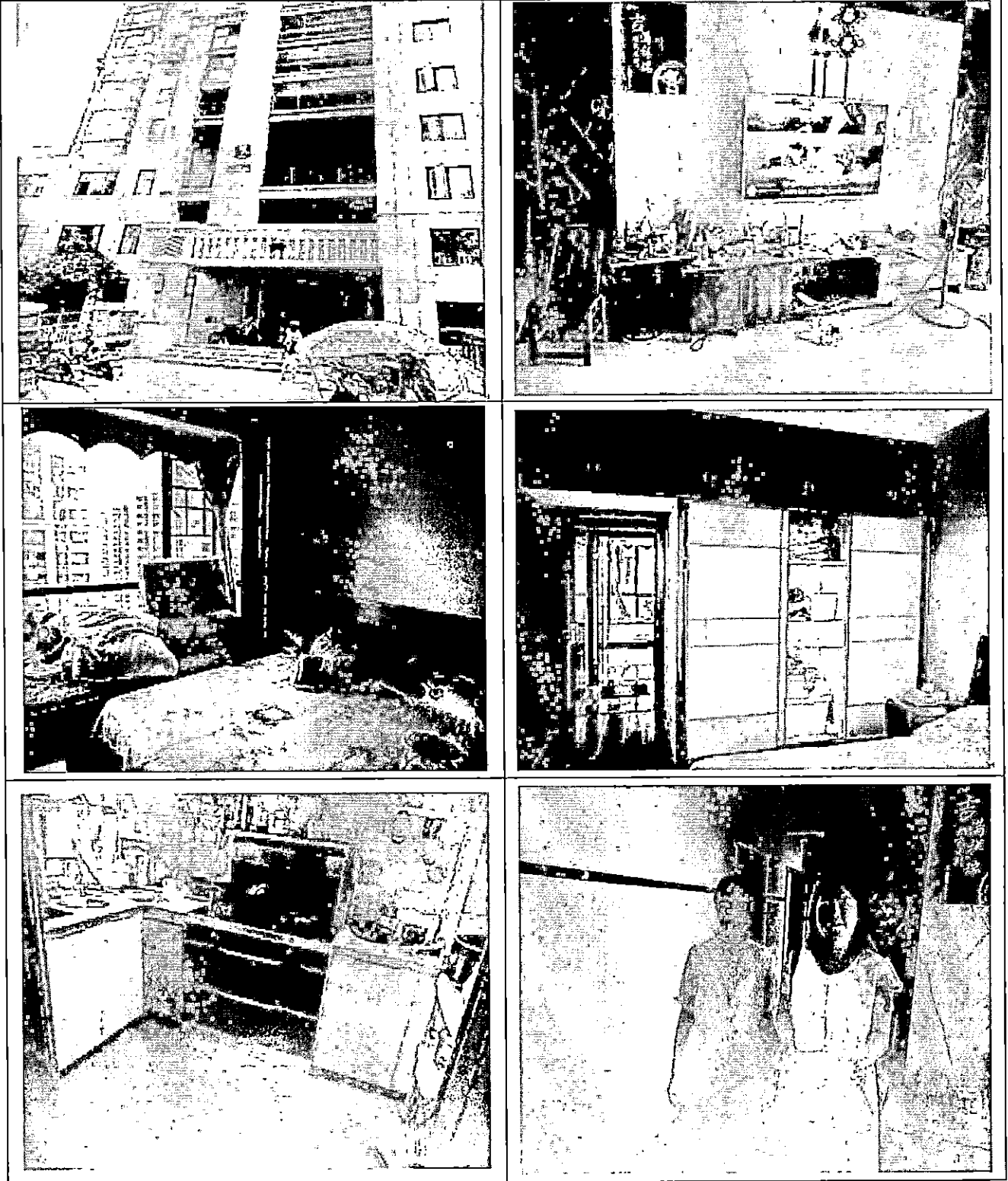
附件

1. 《湖南省澧县人民法院评估委托书》((2020)湘 0723 评字第 54 号) 及附件 (复印件);
2. 实地查勘情况说明;
3. 估价对象位置图;
4. 估价对象内外部和周围环境照片;
5. 《不动产房地产权情况证明》(权证号码: 湘 (2017) 澧县不动产证明第 0000448 号) (复印件);
6. 房地产估价机构营业执照 (复印件);
7. 房地产估价机构备案证书 (复印件);
8. 房地产估价师执业资格证书 (复印件)。

估价对象位置图



估价对象内外部及周围环境照片



坐落：澧县澧西街道小西门居委会（澧州印象6、7号楼预测）2304号住宅房地产

摄于：2020年07月09日

实地查勘情况说明

我公司已安排注册房地产估价师于 2020 年 07 月 09 日进行了入户查勘。

湖南志成房地产土地资产评估有限公司

二〇二〇年七月十三日



湖南省澧县人民法院

评估委托书

(2020)湘0723评字第54号

湖南志成房地产评估有限公司：

我院办理的谭小红诉刘水生、张景霞民间借贷纠纷执行一案，需对相关事项进行司法评估。现委托你公司办理以下事项：

对张景霞所有的位于澧县澧西街道小西门居委会的预告权证为湘（2017）澧县不动产证明第0000448号、面积为125.87平方米的住房进行司法评估。

请于15日内将评估结果报告我院，并附你公司资质证书及鉴定人员资格证书复印件。

联系地址：澧县人民法院司法技术室

联系人：姜鹏程

电话：0736-3226427

邮编：415500

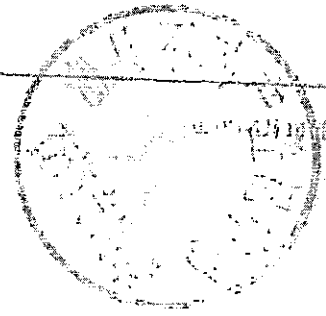
二〇二〇年七月七日

2020年7月7日

不动产房地产权情况证明

AHRV 0 0000

权利人	权利人证件类型	权利人证件号码	权利人姓名	权利人身份证号	权利人地址	权利人电话
抵押权信息						
抵押权人	抵押物名称	抵押物地址	抵押物面积	抵押物用途	抵押物价值	抵押物状态
其他信息						
其他权利人	其他权利人证件类型	其他权利人证件号码	其他权利人姓名	其他权利人身份证号	其他权利人地址	其他权利人电话



经办人: _____ 审核: _____ 日期: _____

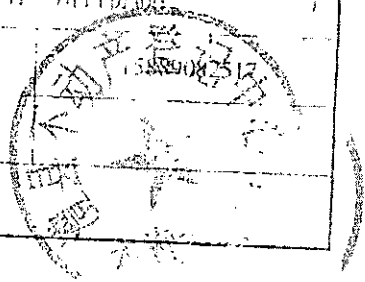
澧县不动产登记申请表

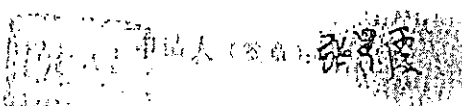
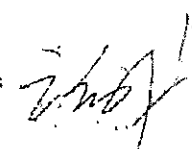
收件	编号	201701190014450	收件人	胡艳艳
	日期	2017.1.19		

面积: 144平方米 二套 面积: 144平方米

申请 登记 事由	<input type="checkbox"/> 土地所有权 <input type="checkbox"/> 国有建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 宅基地使用权 <input type="checkbox"/> 集体建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 土地承包经营权 <input type="checkbox"/> 林地使用权 <input type="checkbox"/> 房屋所有权 <input type="checkbox"/> 构筑物所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木使用权 <input type="checkbox"/> 抵押权 <input type="checkbox"/> 地役权 <input checked="" type="checkbox"/> 其他_预售商品房抵押权预告登记_
	<input checked="" type="checkbox"/> 首次登记 (<input type="checkbox"/> 总登记 <input type="checkbox"/> 初始登记) <input type="checkbox"/> 转移登记 <input type="checkbox"/> 变更登记 <input type="checkbox"/> 注销登记 <input type="checkbox"/> 更正登记 <input type="checkbox"/> 异议登记 <input type="checkbox"/> 预告登记 <input type="checkbox"/> 查封登记 <input type="checkbox"/> 其他

登 记 申 请 人			
申 请 人 情 况	权利人姓名(名称)	湖南澧县农村商业银行股份有限公司城关支行	
	身份证件种类	营业执照	证件号 91430723MA4L5TR11E
	法定代表人或负责人	陈军	联系电话 0736-3222680
	共有情况	<input type="checkbox"/> 单独所有 <input type="checkbox"/> 共同共有 <input type="checkbox"/> 按份共有 <input type="checkbox"/> 其他	
	代理人姓名	王成	联系电话 15973654201
	代理机构名称		
登 记 申 请 人			
	义务人姓名(名称)	陈恩波	
	身份证件种类	身份证	证件号 430723198709085849
	共有情况	<input checked="" type="checkbox"/> 单独所有 <input type="checkbox"/> 共同共有 <input type="checkbox"/> 按份共有 <input type="checkbox"/> 所占份额:	
	法定代表人或负责人	联系电话	
	代理人姓名	联系电话	
	代理机构名称		

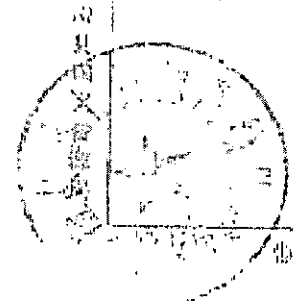
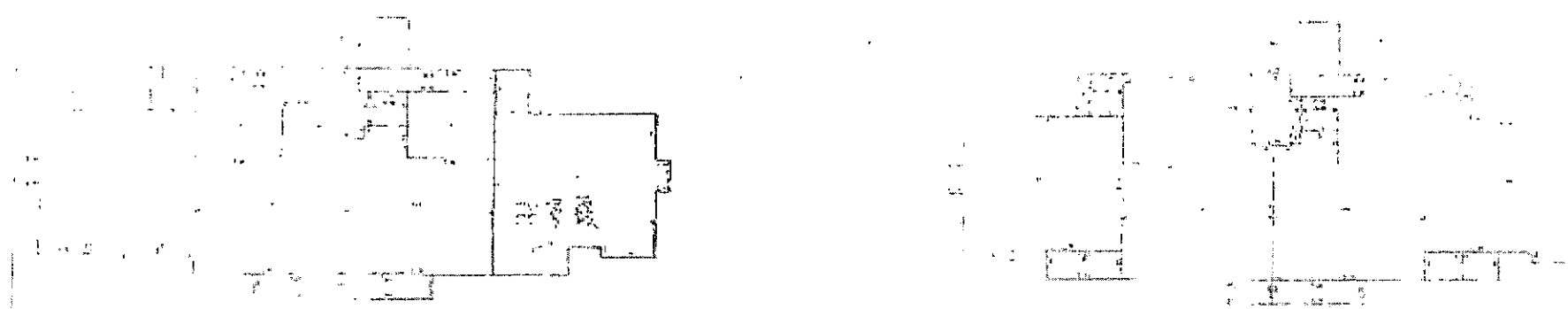
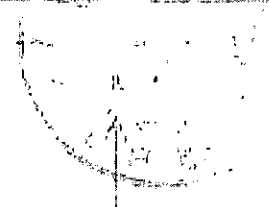


不动 产 情 况	坐落	澄城县西台道小西门居委会澄州印象7栋2304号		
	不动产单元号	430223001013680006F00030126	不动产类型	土地 房屋
	面积	21021.06 m ² (27.87 m ²)	用途	城镇住宅用地
	不动产权利种类			
	构筑物类型			
抵押 情况	被担保债权数额 (最高债权数额)	3411元整	债务履行期限 (债权确定期间)	2017.14 — 2022.1.3
	在建建筑物抵押情况			
地役 权情 况	需役地坐落			
	需役地不动产单元号			
登记原因		法定抵押		
申请证书版式	<input checked="" type="checkbox"/> 单版 <input type="checkbox"/> 集成版	申请分别持证	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
备注				
<p>本申请人对填写的上述内容及提交的申请材料真实性负责。如有不实，申请人愿承担法律责任。</p> <p>申请人(签章):  张景霞</p> <p>代理人(签章):  代理人: 王... 2017年1月18日 2017年1月18日</p>				



房产分户图

图式代码	1300001410040001	用途	商业服务	专有建筑面积, m ²	102.00
幢号	1	总层数	29	分摊建筑面积, m ²	25.81
单元号	201	所在层数	23层	套内面积, m ²	105.87
权利人		册号		册号	33011512013
坐落	浙江省嘉兴市南湖区南湖街道小西园(三期)1幢201室				

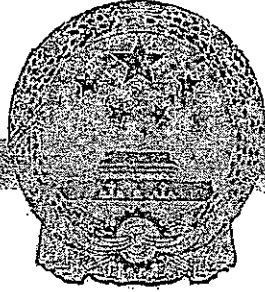


制图者: 孙明

1:100

绘制日期: 2016年11月02日

审核者:



统一社会信用代码

914301117225375128

营业执照



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 湖南志成房地产土地资产评估有限公司

注册资本 贰佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2001年01月15日

法定代表人 徐志革

营业期限 2001年01月15日至 2051年01月14日

经营范围 房地产估价;土地评估;房地产咨询服务;资产评估专业服务;土地登记代理;不动产登记代理;价格评估;土地规划咨询;农村土地承包经营权流转服务;农民集体所有的土地流转中介服务;工程咨询;工程项目管理服务;工程造价专业咨询服务;编制工程概算、预算服务;工程造价鉴定。(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)

住所 长沙市雨花区井莲路397号红星紫金国际2栋1701房



登记机关

2020年3月26日

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL FIRMS
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 湖南志成房地产土地资产评估有限公司

法定代表人: 徐志军
(执行事务合伙人)

住所: 长沙市雨花区井湾路397号红星紫金国际2栋1701房

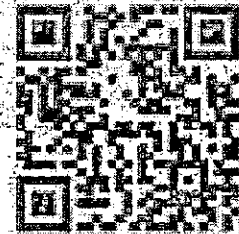
统一社会信用代码: 914301117225375128

备案等级: 原一级资质

证书编号: 湘建房估(长)字第0510265号

有效期限: 二〇一七年十月十三日至二〇二〇年十月十二日

备注: 任职估价师类型和数量: 注册房地产估价师: 20名



发证机关(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 holder 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. 00230003

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. 00200161

姓名 / Full name

叶勇

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130121197805180101

注册号 / Registration No.

132010009

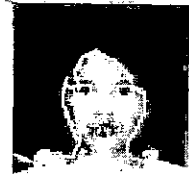
执业机构 / Employer

湖南志成房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Validity

2023-0-18

持证人签名 / Bearer's signature



叶勇

姓名 / Full name

李蓉

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130121197006141726

注册号 / Registration No.

1320040193

执业机构 / Employer

湖南志成房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-1-20

持证人签名 / Bearer's signature

