

## 第四部分 附件

附件一：评估委托书复印件

附件二：估价对象规划文件复印件

附件三：产权证书复印件

附件四：估价对象其他资料复印件

附件五：土地评估机构营业执照复印件

附件六：土地评估中介机构备案证明复印件

附件七：注册土地估价师资格证书及注册证书复印件

估价对象图片

估价对象周边照片



估价对象照片



估价对象照片



估价对象照片



估价对象所在位置示意图



# 华容县人民法院 委托书

(2022)湘0623执恢109号

湖南正阳房地产评估咨询有限公司：

我院在执行湖南华容农村商业银行有限公司与闵兰、刘玉容、岳阳市宏盛房地产开发有限公司合同、无因管理、不当得利纠纷一案中，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，应当在届满五日内前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估财产如下：

岳阳市宏盛房地产开发有限公司名下位于华容县马鞍新区人民南路，国土使用权证号为华国用（2011）第0654号的土地一宗。

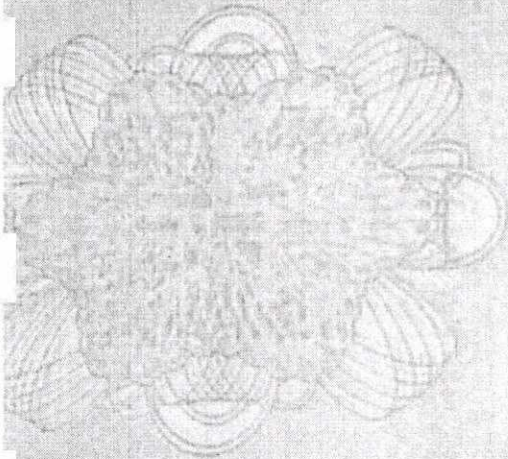


2011  
0654  
号

华 国用 ( 2011 ) 第 0654 号

土地使用权人	岳阳市宏盛房地产开发有限公司		
座 落	华容县城关镇马鞍新区人民南路		
地 号	42-142	图 号	3267.20-503.25
地类 (用途)	商、住	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2044.12-2054.12
使用权面积	2195.1 M <sup>2</sup>	其中 独用面积	M <sup>2</sup>
		其中 分摊面积	M <sup>2</sup>

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。



华容县人民政府 (章)  
2011 年 12 月 2 日

## 关于华国用(2011)第 0654 号地块 用地情况说明

一、基本情况：  
1. 该地块地理位置位于华容县李学镇人民南路东侧，  
用地面积 1429.35 平方米，其具体用地情况见下表：

序号	用地性质	面积 (m <sup>2</sup> )	地 点	土地性 质	土地编号
1	商住用地	2195.1	李学镇 区人民 南路	出让	华国用(2011)第 0654 号

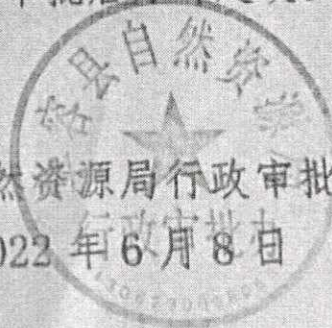
2、根据《华容县人民政府关于进一步明确城区建设用地  
初始容积率确定办法的通知》(华政发〔2016〕11号)，该地  
块用地指标如下：

- ①用地面积：1429.35 m<sup>2</sup>；(实测剩余面积)
- ②用地性质：居住用地 R2，商业用地 B1；  
(商业比例不大于 17.0%)
- ③用地指标：初始容积率：≤4.56；绿化率：/；  
建筑密度：≤76.0%；限 高：/；

备注：

- 1、该地块建设时须满足北侧建筑物日照间距。
- 2、该地块不允许单独建设，必须与东侧相邻地块统一规划  
整体建设。
- 3、该地块建设时须报自然资源部门审批后方可建设。

华容县自然资源局行政审批办  
2022 年 6 月 8 日



复印原文  
共6页  
2022.4.19  
430823.003

中华人民共和国

# 国有土地使用权出让合同

国土资源部制

根据国务院规定，本合同由县国土资源局委托马鞍山新区签订，受让人依法享有权利，承担其义务。本合同须加盖新区管委会公章，并在新区直接管理区域内使用。

不  
公  
司  
印  
章

# 国有土地使用权出让合同

(宗地出让合同)

本合同双方当事人：

出让方：华容县国土资源局

(以下简称甲方)：

受让方：刘玉容

(以下简称乙方)：

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《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》、《湖南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》和有关法律、法规、政策规定，双方本着平等、自愿、有偿的原则，订立本合同。

第一条 甲方根据本合同出让土地使用权，土地所有权属中华人民共和国。国家和政府对其拥有法律授予的司法管辖权和行政管理权以及其它按中华人民共和国规定由国家行使的权力和因社会公众利益所必需的权益。地下资源、埋藏物和市政公用设施均不属土地使用权出让范围。

第二条 甲方以现状出让给乙方的宗地位于华容县新城区人民南路南端，宗地编号89-98号，面积为叁仟捌拾玖平方米。

第三条 本合同项下的土地使用权出让年限为伍拾年，自领取该宗地的《中华人民共和国国有土地使用证》之日起算。

第四条 本合同项下的宗地，按照批准的总体规划是建设商住楼项目。

在出让期限内如需改变本合同规定的土地用途和土地使用条件，应当

取得甲方同意，并依照有关规定重新签订土地使用权出让合同，调整土地使用权出让金，并办理土地使用权登记手续。

第五条 乙方同意按合同规定向甲方支付土地使用权出让金和国家、省规定的有关土地的税费。

第六条 该宗地的土地使用权出让金为每平方米伍佰柒拾陆元，总额为捌拾万元人民币。

乙方应在签订本合同后 60 日内，支付完全部土地使用权出让金。逾期 30 日内，未全部支付的，由甲方按日加收未支付部分 3‰ 的滞纳金；逾期 30 日仍未全部支付的，甲方有权解除合同，并可请求乙方赔偿因违约造成的损失。

第七条 乙方向甲方支付完全部土地使用权出让金后 15 日内，依照规定申请办理土地使用权登记手续，领取《中华人民共和国国有土地使用证》，取得土地使用权。

第八条 本合同规定的出让年限届满，甲方有权无偿收回出让宗地的使用权，该宗地上建筑物及其它附着物所有权也由甲方无偿取得。土地使用者应依照规定办理土地使用权注销登记手续，交还土地使用证。

乙方如需继续使用该宗地，须在期满前一年向甲方提交续期申请书，并在获准续期后确定新的土地使用权出让年限和出让金及其他条件，重新签订续期出让合同，办理土地使用权登记手续。

第九条 本合同存续期间，无法定原因、非经法定程序，甲方不得提前无偿收回乙方受让地块的土地使用权。但在特殊情况下，根据社会公共利益需要，甲方可以依照法定程序提前收回该出让宗地的使用权，并根据土地使用者已使用过的年限和开发利用土地的实际情况给予相应的补偿。



第十条 乙方根据本合同受让土地进行房屋建设工程的，其房屋建设投资达到房屋建设总投资（不包括出让金和土地开发费用）的25%以上后，有权将合同项下的全部或部分地块的余期使用权转让、出租。

本宗地的土地使用权可以抵押，但该抵押贷款必须用于该宗地的开发建设，抵押人和抵押权人的利益受法律保护。

依照第一款规定转让、出租土地使用权和第二款规定抵押土地使用权的，应分别在15日内到国土管理部门办理土地变更或他项权利登记。

第十一条 在土地使用期限内，政府国土管理部门有权依法对出让宗地使用权的开发利用、转让、出租、抵押、终止进行监督检查。

第十二条 乙方取得土地使用权后未按合同规定开发建设的，甲方可责令限期改正，并视情节给予警告或处以出让金总额2%以下的罚款；满一年未开工建设的，甲方可向乙方征收相当出让金20%以下的土地闲置费；满两年仍未动工开发建设的，甲方有权无偿收回土地使用权。但是，有法定原因的除外。

第十三条 甲方必须按照本合同约定提供出让的土地，未按照出让合同约定提供出让的土地的，乙方有权解除合同，由甲方双倍返还定金，保证金，乙方并可请求违约赔偿。

第十四条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决均受中华人民共和国法律的保护和管辖。

第十五条 因执行本合同发生争议，由争议双方协商解决。协商不成的，双方同意向华容县经济合同仲裁委员会申请仲裁或向华容县人民法院起诉。

第十六条 本出让合同方案经有权一级政府依法批准后，本合同由双

方代表人（委托代理人）签字盖章后生效。

第十七条 本合同正本一式 贰 份，甲、乙双方各执 壹 份。

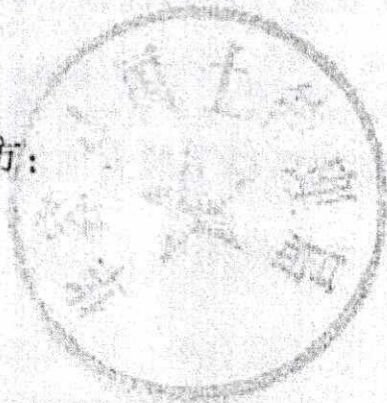
贰 份合同正本具有同等法律效力。

本合同共 肆 页，以中文书写为准。

第十八条 本合同于 2002 年 10 月 14 日在中华人民共和国湖南省华容县签订。

第十九条 本合同未尽事宜，可由双方约下后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

甲 方：



乙 方：刘玉容

(章)

\_\_\_\_\_  
法定代表人（委托代理人）

(章)

\_\_\_\_\_  
法定代表人（委托代理人）

\_\_\_\_\_  
法人住所地

\_\_\_\_\_  
法人住所地

\_\_\_\_\_  
银行名称

\_\_\_\_\_  
银行名称

\_\_\_\_\_  
帐 号

\_\_\_\_\_  
帐 号

\_\_\_\_\_  
邮政编码

\_\_\_\_\_  
邮政编码

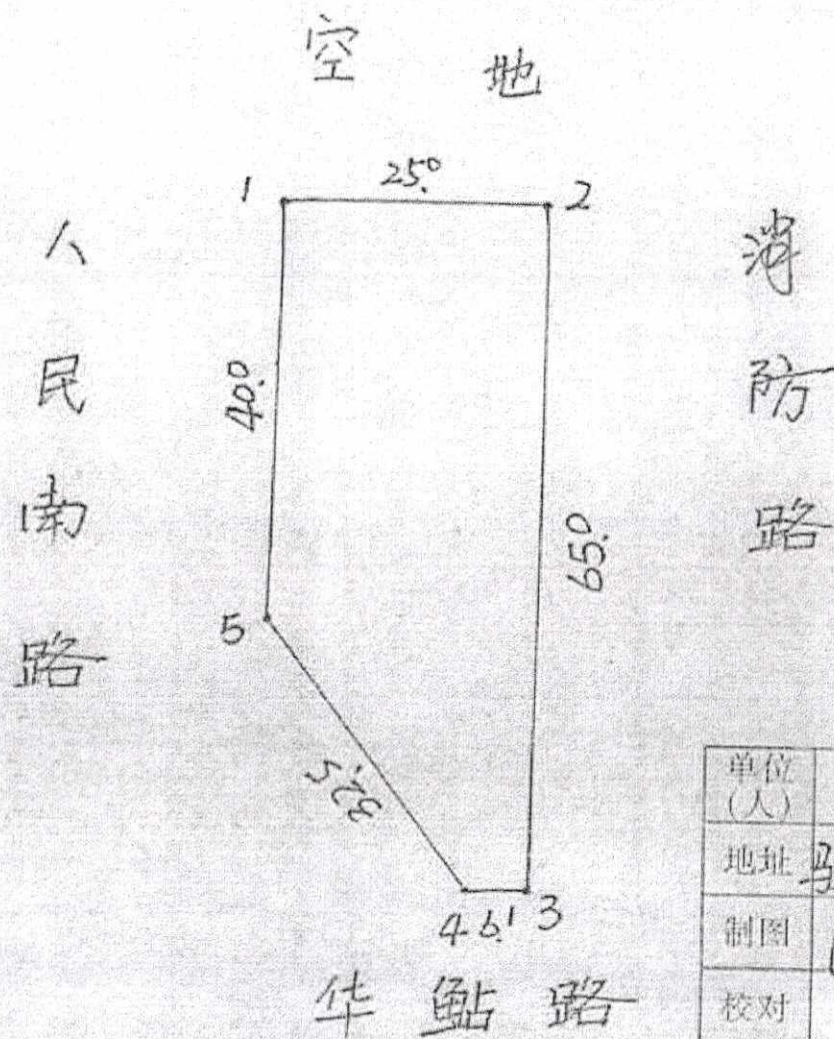
\_\_\_\_\_  
电话号码 4130577

\_\_\_\_\_  
电话号码 13807405666

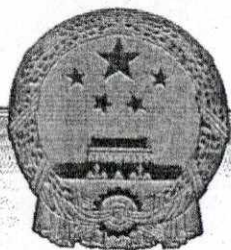
# 刘玉容宗地 图

注明边长(米)

图号:



单位(人)	刘玉容		
地址	马鞍社区	总面积	1388.8 m <sup>2</sup>
制图	周勇	建筑占地	m <sup>2</sup>
校对		比例	1:800
调绘日期: 2003.4.8.			



# 营业执照

(副本) 副本编号: 1-1



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。

统一社会信用代码

914306026616891165

名称 湖南正阳房地产评估咨询有限公司

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 2007年05月31日

法定代表人 刘倩

营业期限 2007年05月31日至 2057年05月30日

经营范围 土地管理服务, 测绘服务, 土地评估咨询服务, 土地评估, 房地产估价, 房地产经纪, 房地产咨询服务, 企业经营社会风险评估, 建设项目社会稳定风险评估。(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 湖南省岳阳市岳阳楼区岳阳大道西408号圣鑫城财智公馆1507、1509、1510、1511、1512房

登记机关



2020

年 6 月 12 日

# 湖南省自然资源厅

---

## 关于湖南正阳房地产评估咨询有限公司备案情况的函

湖南正阳房地产评估咨询有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2020年7月24日完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

机构名称：湖南正阳房地产评估咨询有限公司

备案编号：2020430082

统一社会信用代码：914306026616891165

法定代表人（执行事务合伙人）：刘倩

湖南省自然资源厅自然资源开发利用处

2022年2月10日

---

持证人经国家统一考试  
证，具备土地估价师资格。

*The bearer of this certificate has  
passed the national examination and  
qualified as a land valuer.*



编号  
No.

姓名: 刘倩  
Full Name



性别: 女  
Sex

身份证号码: 430602197808132549  
ID. No.

持证人签名:  
Signature of the bearer

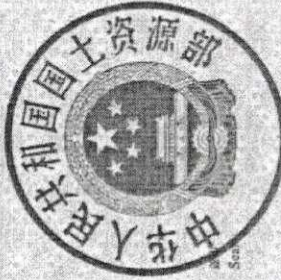
发证日期: 2009 年 01 月 01 日  
Date of Issue

有效期至: 2028 年 12 月 31 日  
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部  
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC

持证人经国家统一考试  
证，具备土地估价师资格。

*The bearer of this certificate has  
passed the national examination and  
qualified as a land valuer.*



编号  
No.

姓名: 王娇阳  
Full Name



性别: 女  
Sex

身份证号码: 429001198709113205  
ID. No.

持证人签名:  
Signature of the bearer

发证日期: 2014 年 3 月 1 日  
Date of Issue

有效期至: 2034 年 2 月 28 日  
Date of Expiry

发证机关: 中华人民共和国国土资源部  
Issued by: Ministry of Land and Resources, PRC