

# 房地产估价报告

估价项目名称：宁远县人民法院委托的湖南宁远农村商业银行股份有限公司与欧小美、李量、何勇、何卫金融借款合同纠纷涉及的位于宁远县文明街三巷80号住宅用房市场价值评估

估价委托人：宁远县人民法院

房地产估价机构：湖南恒基房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：李琳 4320040084

李力 4320040103

估价报告出具日期：2022年8月18日

估价报告编号：湘恒基房评字[2022]第F0079号

## 致估价委托人函

宁远县人民法院：

受贵院委托，本公司对湖南宁远农村商业银行股份有限公司与欧小美、李量、何勇、何卫金融借款合同纠纷涉及的位于宁远县文明街三巷80号住宅用房市场价值进行了评估。

估价目的：为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2022年8月15日。

价值类型：本次估价价值类型为房地产市场价格。

估价方法：采用收益法进行评估。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学适用的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过分析和测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的分析，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，且进入市场无障碍的条件下，确定估价对象于价值时点的估价结果为：人民币壹佰陆拾叁万伍仟柒佰元整[¥163.57万元]

估价结果表

房屋所有权人	房屋所有权证号	规划用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
何卫	00021736	住宅	453.09	3610	163.57

注：1、根据委托方出具的(2022)湘1126执恢295号《委托书》，本次评估面积以宁远县自然资源局于2022年8月2日出具的《被执行人宁远县行政区域内不动产处置意见表》中记载的实测面积为准，即宗地实测面积为81.96平方米，房屋实测面积为453.09平方米，并参照具备完全权益房地产进行评估。

2根据委托方提供的由宁远县自然资源局于2022年8月2日出具的《被执行人宁远县行政区域内不动产处置意见表》(以下称意见表)估价对象瑕疵情况为：“应补缴土地价款约48780元，没收地上建筑物罚款约29268元，超规划罚款约27186元，规划审批费约2382元，共计约107616元，具体金额以评估价为准。”本次估价以实测面积并参照具备完全权益房地产进行评估，根据《意见表》中处置可行性及建议处置方式(分层处置、整栋处置等)：需补交相关费用约107616元，建议在拍卖公告中注明由竞拍人缴纳相关费用或在拍卖款中预留相关费用。最终补缴金额应以办理产权登记手续时相关部门核定为准，提请报告使用人注意该事项。

3、依据《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)及《人民法院委托评估工作规范》，双方当事人自接到评估结果后五日内提交书面意见及相关证据，当事人逾期未提出书面意见则视同对评估结果无异议。

此致

湖南恒基房地产土地评估有限公司

法定代表人：李力

二〇二二年八月十八日

## 目 录

致估价委托人函 .....	1
估价师声明 .....	3
估价的假设和限制条件 .....	4
房地产估价结果报告 .....	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 .....	8
六、价值类型 .....	9
七、估价原则 .....	9
八、估价依据 .....	9
九、估价方法 .....	12
十、估价结果 .....	12
十一、注册房地产估价师 .....	13
十二、实地查勘期 .....	13
十三、估价作业期 .....	13
附 件 .....	14
1、宁远县人民法院委托书 .....	14
2、估价对象权属证明复印件 .....	14
3、估价对象位置图 .....	14
4、估价对象实地查勘情况和相关照片 .....	14
5、房地产估价机构营业执照 .....	14
6、房地产估价机构资质证书复印件 .....	14
7、注册房地产估价师资格证明复印件 .....	14

## 估价师声明

我们郑重声明:

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、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个人利害关系,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住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 2015 年 4 月 8 日联合发布的中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》,中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 2013 年 6 月 26 日联合发布的《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作,撰写估价报告。

参加本次估价的注册房地产估价师签名盖章:

李 琳 (注册号: 4320040084) 签名 (盖章):



李 力 (注册号: 4320040103) 签名 (盖章):



## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

1. 估价对象拥有合法权属、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让、抵押等处分为假设前提。

2. 估价委托人提供的估价对象资料均为复印件，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合法性、真实性、准确性和完整性负责（因上述原因造成估价结果有误的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任）。注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人所提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，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，本次估价所依据的以估价委托人所提供的有关资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提。

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的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在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房屋结构问题与安全隐患为假设前提。

### 二、未定事项假设

1. 根据委托方出具的（2022）湘1126执恢295号《委托书》，本次评估面积以宁远县自然资源局于2022年8月2日出具的《被执行人宁远县行政区域内不动产处置意见表》中记载的实测面积为准，即宗地实测面积为81.96平方米，房屋实测面积为453.09平方米，并参照具备完全权益房地产进行评估，如最终确权面积与之不符，则须对估价结论做相应调整。

2. 根据委托方提供的由宁远县自然资源局于2022年8月2日出具的《被执行人宁远县行政区域内不动产处置意见表》（以下称意见表）估价对象瑕疵情况为：“应补缴土地价款约48780元，没收地上建筑物罚款约29268元，超规划罚款约27186元，规划审批费约2382元，共计约107616元，具体金额以评估价为准。”本次估价以实测面积并参照具备完全权益房地产进行评估，根据《意见表》中处置可行性及建议处置方

式（分层处置、整栋处置等）：需补交相关费用约 107616 元，建议在拍卖公告中注明由竞拍人缴纳相关费用或在拍卖款中预留相关费用。最终补缴金额应以办理产权登记手续时相关部门核定为准，提请报告使用人注意该事项。

### 三、背离事实假设

无

### 四、不相一致假设

根据委托方提供的建设用地规划许可证（编号：地字第 201007018 号）及建设工程规划许可证（编号：建字第 201007016 号），估价对象用地面积为 73.83 平方米，建设规模为 369 平方米，与估价对象房屋产权情况表登记面积 405.45 平方米不相一致。根据委托方出具的（2022）湘 1126 执恢 295 号《委托书》，本次评估面积以宁远县自然资源局于 2022 年 8 月 2 日出具的《被执行人宁远县行政区域内不动产处置意见表》中记载的实测面积为准，即宗地实测面积为 81.96 平方米，房屋实测面积为 453.09 平方米。提请报告使用人注意。

### 五、依据不足假设

无

### 六、估价报告使用限制

1. 估价报告结论系为估价委托人提供专业化估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，注册房地产估价师只对结论本身合乎规范要求负责，而不对资产业务的定价决策负责。

2. 本估价报告仅作为估价委托人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。本估价报告的全部或部分内容未经本估价机构许可，不得提供给估价委托人及估价报告审查部门以外的任何单位和个人，也不得见诸任何媒体。

3. 根据《房地产估价规范》，本次房地产价值评估的价值时点为完成估价对象实地查勘之日，即 2022 年 8 月 15 日。假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日状况一致。价值时点后，估价报告使用期限内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

4. 本估价报告使用期限为一年。即自估价报告出具之日 2022 年 8 月 18 日起至 2023 年 8 月 17 日止。

#### 七、其他需要说明的情况

本估价报告评估结果包含估价对象的建筑物价值和其所分摊用地的土地价值，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电等配套的辅助设施的价值及室内装饰装修价值，但不包括可移动部分及附属的设施设备的价值。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

委托估价方：宁远县人民法院

### 二、房地产估价机构

单位名称：湖南恒基房地产土地评估有限公司

法定住所：长沙市芙蓉区韶山北路 216 号维一星城国际 18 楼

法定代表人：李力

资质等级：贰级

证书编号：湘建房估（长）字第 0120225 号

经营范围：凭本企业资质从事房地产价格评估和土地价格评估，房地产、土地经济咨询服务

### 三、估价目的

为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象区位描述

项目		详细情况
位置状况	坐落	宁远县文明街三巷 80 号
	四至	东：邻民居 南：邻民居 西：距九疑中路约 110 米 北：距沿江南路约 80 米
	朝向	东西朝向
交通状况	道路状况	九疑中路、沿江南路
	交通管制	无
	出入可利用交通工具	附近宁远 1 路、宁远 8 路公交车经过此地
	停车方便程度	估价对象有地上停车位，停车方便度较高
环境状况	基础设施	区域内“六通一平”，即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气和场地平整
	公共服务设施完备度	周边有宁远县人民医院、建设银行、宁远第十二小学、宁远县二小、舜陵一小、文庙商业城、宁远文庙等市政基础设施及公共服务配套设施完备。
	水电保证率	与市政供电网相联，供电保证率 95%； 市政供水网相联，供水保证率 95%，宗地内雨污分流，排水畅通
	自然环境	区域内地质状况较好，基本地震烈度为 6 度，无地质灾害现象发生。洪涝灾害大于 100 年一遇。

#### 2、估价对象实物描述

##### (1)、宗地状况



估价委托人委估宗地土地状况形状较规则，地质条件优，开发程度均达到“六通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气和场地平整），宗地上建有永久性使用的建筑物，具体情况见下表。

宗地位置	地面平整状况	道路状况	供电状况	供水状况	排水状况	供气状况	通讯条件	规划限制	影响土地价值其他限定条件
宁远县文明街三巷80号	平整	九疑中路、沿江南路	与市政供电网相联，供电保证率95%	市政供水网相联，供水保证率95%	宗地内雨污分流，排水畅通	天然气	与市政电讯网相连	无	无

## (2)、建筑物及附属设施状况

总层数	实际用途	详细情况
5	住宅	估价对象为总层数5层混合结构住宅用房，外墙为墙砖饰面，室内瓷砖地面，部分水泥地面，天棚及墙面涂料饰面，部分瓷片墙裙，厨卫瓷砖地面，瓷片墙面到顶，入户防盗门，室内木门，铝合金窗，整栋楼梯上下行，水电网卫齐全，维护保养较好

## 3、估价对象权益描述：

### (1) 土地权益状况

土地使用权证号	湘宁国用(2010)第001227号		
座落	宁远县舜陵镇文明街三巷80号		
土地使用权人	何卫	地号	/
使用权面积	73.83 m <sup>2</sup>	终止日期	2080年9月28日
地类(用途)	住宅用地	使用权类型	国有出让

### (2) 房地产权益状况

产权人	权证号码	结构	规划用途	建筑年代	房产产别	总层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )
何卫	00021736	混合	住宅	2009	私有房产	5	405.45

(3) 根据委托方出具的(2022)湘1126执恢295号《委托书》，本次评估面积以宁远县自然资源局于2022年8月2日出具的《被执行人宁远县行政区域内不动产处置意见表》中记载的实测面积为准，即宗地实测面积为81.96平方米，房屋实测面积为453.09平方米，并参照具备完全权益房地产进行评估，如最终确权面积与之不符，则须对估价结论做相应调整。

### (4) 他项权利信息

1、根据委托方提供资料，估价对象已设立抵押他项权利，他项权利人为宁远县信用联社营业部，他项权利证书号为00009636，至价值时点，尚未办理抵押登记注销手续。

## 五、价值时点

本报告的价值时点为完成估价对象实地查勘之日，即 2022 年 8 月 15 日。

## 六、价值类型

本次估价价值类型为房地产市场价格。

## 七、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，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：

### （一）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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。

### （二）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。

### （三）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。

### （四）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

### （五）最高最佳使用原则

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。

## 八、估价依据

### （一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策

1、《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 日起施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

3、《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 32 号，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十

二次会议修订通过，自 2020 年 1 月 1 日起施行)；

4、《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行)；

5、《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根据 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《关于修改〈中华人民共和国拍卖法〉的决定》第一次修正根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等六部法律的决定》第二次修正)；

6、《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第二十九号，2007 年 10 月 28 日，第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过《中华人民共和国城乡规划法》。根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正。根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》修正)；

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 743 号，2021 年 4 月 21 日国务院第 132 次常务会议修订通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行)；

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

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 6 号，自 2011 年 2 月 1 日施行)；

10、《城市房地产转让管理规定》(中华人民共和国建设部令 96 号，2001 年 7 月 23 日建设部第 45 次常务会议审议通过，自 2001 年 8 月 15 日颁布实施)；

11、《房屋登记办法》(中华人民共和国建设部令 168 号，自 2008 年 7 月 1 日起施行)；

12、《关于全面推开增值税改征增值税试点的通知》(中华人民共和国财政部、国家税务总局财税[2016]36 号，自 2016 年 5 月 1 日起施行)；

13、国家税务总局湖南省税务局《关于个人出租住房个人所得税征收管理的公告》，(国家税务总局湖南省税务局公告 2019 年第 9 号，自

2019年12月1日实施)；

14、《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第132号，于2015年12月24日司法部部务会议修订通过，自2016年5月1日起施行)；

15、《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，于2010年8月16日由最高人民法院审判委员会第1492次会议通过，自2012年1月1日起施行。)；

16、《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，于2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行。)；

17、《湖南省人民法院对外委托工作规定》(于2018年11月5日湖南省高级人民法院审判委员会讨论通过，本规定自下发之日起实施)；

18、最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办[2018]273号，自2018年12月10日起施行)；

19、国务院、住建部、国土资源部、湖南省人民政府、永州市人民政府及有关部门颁布的法律规定和政策性文件。

#### (二) 本次估价采用的估价标准

1、中华人民共和国国家标准《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、城镇土地估价规程(GB/T 18508-2014)

4、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学[2021]37号)

5、湖南省房地产业协会《关于发布湖南省房地产估价技术指引—估价方法选用(试行)的通知》(湘房协[2018]25号)

#### (三)、本次估价采用的取价依据

1、湖南省住房和城乡建设厅《湖南省住房和城乡建设厅关于印发2020<湖南省建设工程计价办法>及<湖南省建设工程消耗量标准>的通知》(湘建价[2020]56号)；

2、《永州市城市规划区房屋重置价格标准》。

(四) 估价委托人提供的估价对象的有关资料:

被执行人宁远县行政区域内不动产处置意见表、房屋产权情况表、国有土地使用权证。

(五) 房地产估价机构实地查勘获取的资料、评估人员核查资料及收集的价格信息。

## 九、估价方法

### (一)、估价方法的选取

根据《房地产估价规范》，通常的房地产估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法几种。

#### 1、比较法

估价对象为商业用房，商业用房的市場交易案例较少且不容易收集，故不选用比较法进行评估。

#### 2、收益法

估价对象位于住宅较多地段，房地产租賃市場较活跃，出租的租金标准、租金构成及租賃费用易于收集，故可采用收益法进行评估。

#### 3、假设开发法

估价对象位于宁远县文明街三巷80号，经现场调查，估价对象为已开发建成房产，成新率尚好，经过分析确定其保持现状继续使用为其最高最佳使用途径，故不采用假设开发法评估。

#### 4、成本法

由于同类房屋的造价资料难收集齐全，使用成本法缺乏必要的數據，因此也不宜采用成本法评估。

### (二)、估价方法定义

1、收益法：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计对象价值或价格的方法。

收益法技术路线为：先求取估价对象的客观租金和区域内同类型房地产的资本化率。然后求取估价对象的客观费用，用客观租金减去客观费用即得到估价对象的年净收益。再运用所求取的住宅房地产报酬率将其未来各年的净收益折算到价值时点上，计算出估价对象房地产收益价格。

## 十、估价结果

估价人员根据《房地产估价规范》和估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学适用的估价方法，经过分析和测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的分析，确定估价对象房地产于价值时点

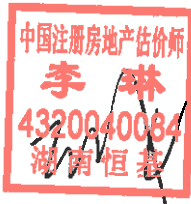

的估价结果为：人民币人民币壹佰陆拾叁万伍仟柒佰元整[¥163.57万元]

估价结果表

房屋所有权人	房屋所有权证号	规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
何卫	00021736	住宅	453.09	3610	163.57

## 十一、注册房地产估价师

## 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李琳	4320040084		2022年8月18日
李力	4320040103		2022年8月18日

## 十二、实地查勘期

注册房地产估价师于2022年8月15日进入估价对象现场进行查勘，并于当日完成查勘。

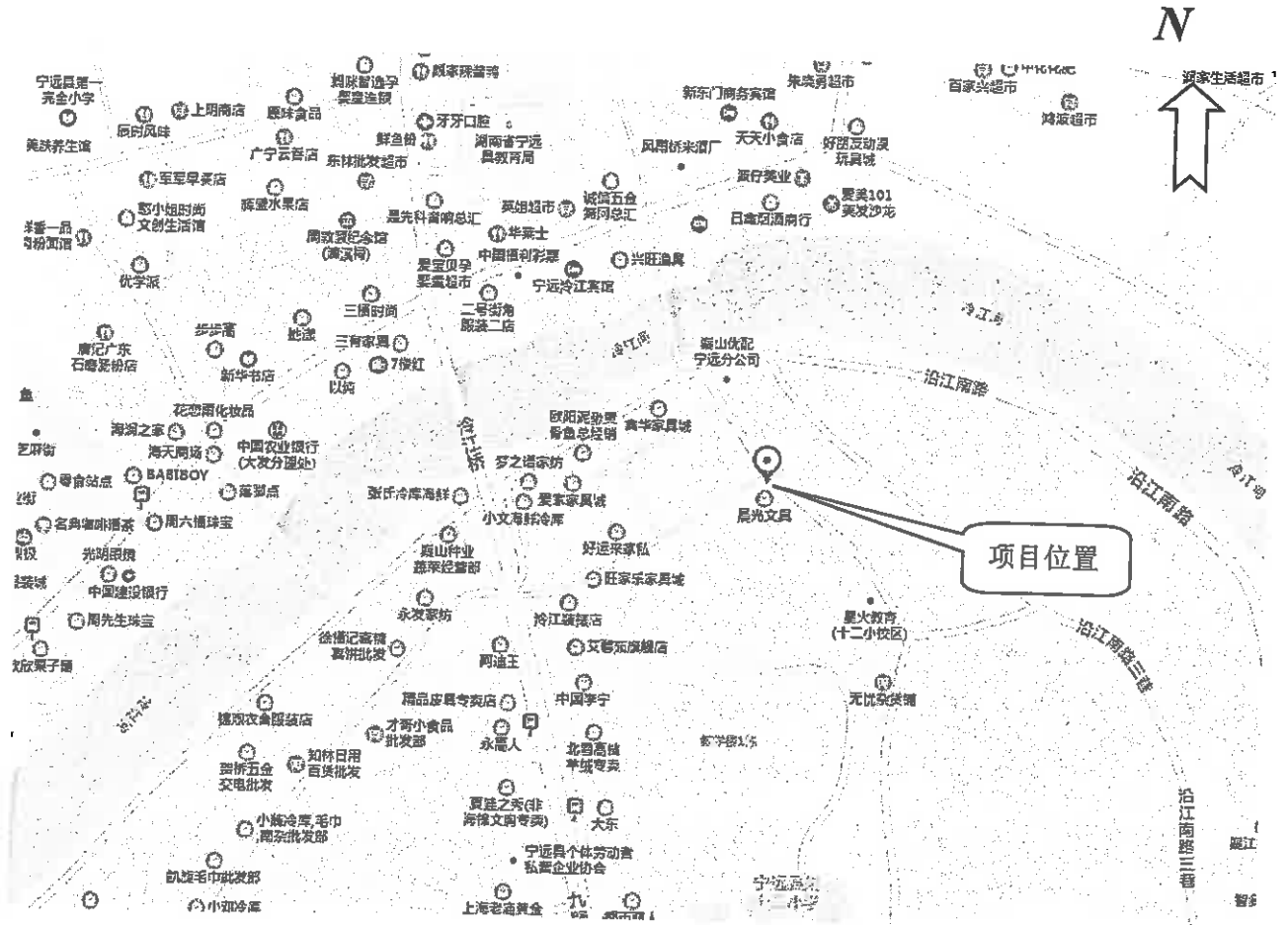
## 十三、估价作业期

2022年8月15日至2022年8月18日。

## 附 件

- 1、宁远县人民法院委托书
- 2、估价对象权属证明复印件
- 3、估价对象位置图
- 4、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 5、房地产估价机构营业执照
- 6、房地产估价机构资质证书复印件
- 7、注册房地产估价师资格证明复印件

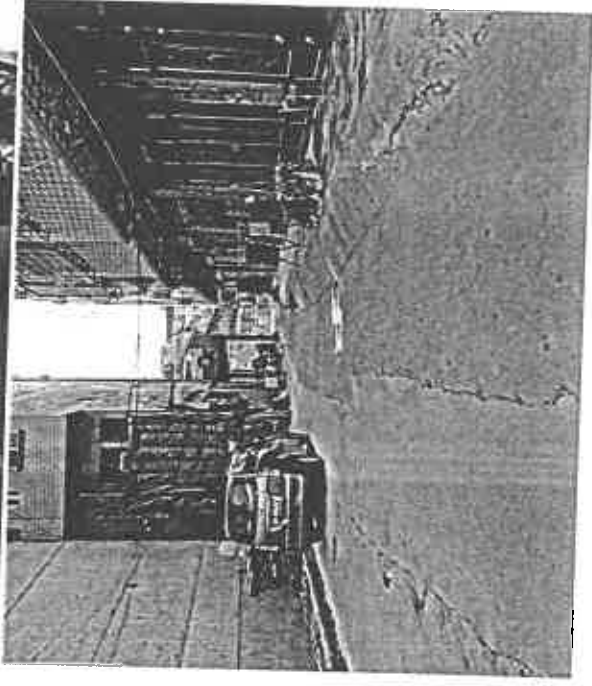
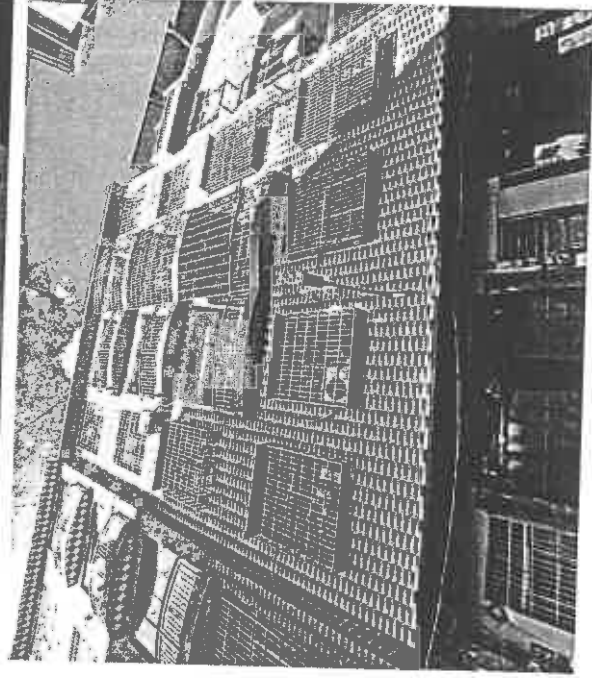
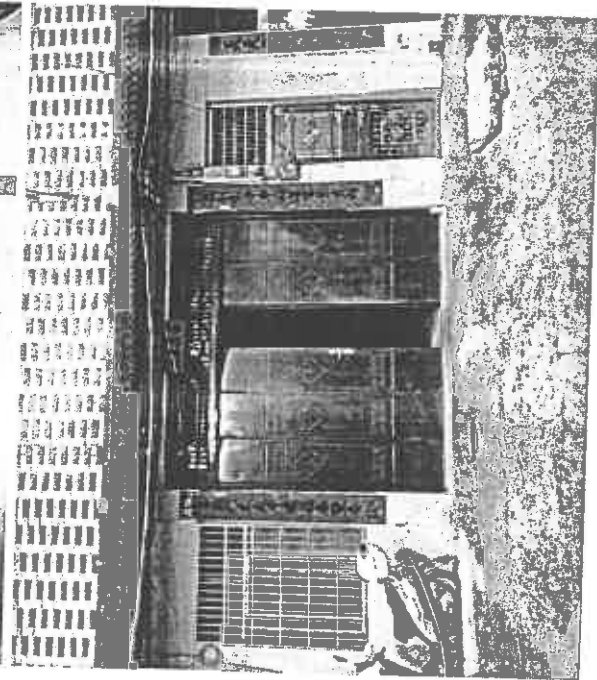
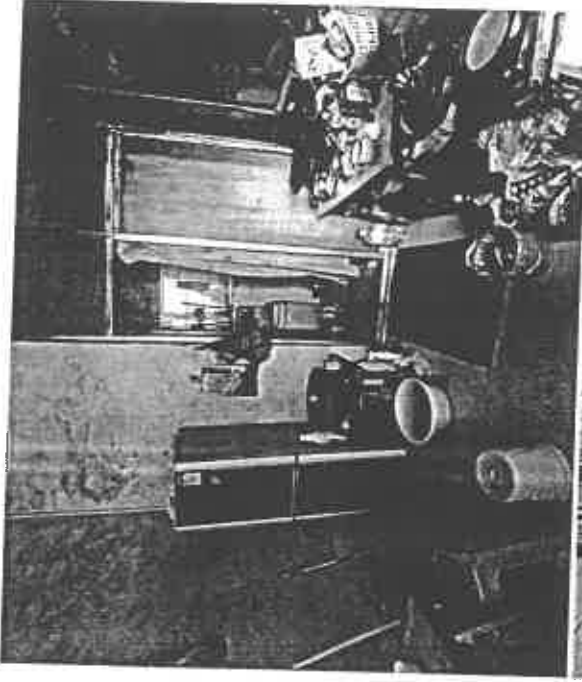
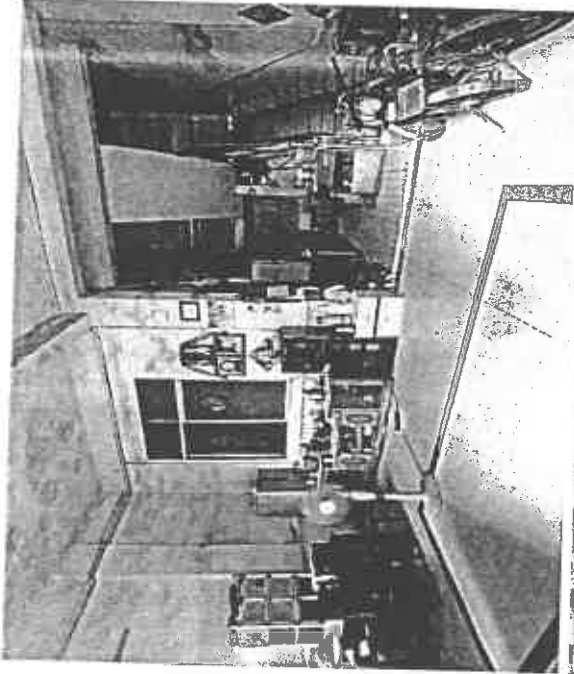
# 估价对象位置示意图



宁远县文明街三巷 80 号

位置图





坐落：宁远县文明街三巷 80 号

摄于 2022 年 8 月 15 日

# 宁远县人民法院

## 委托书

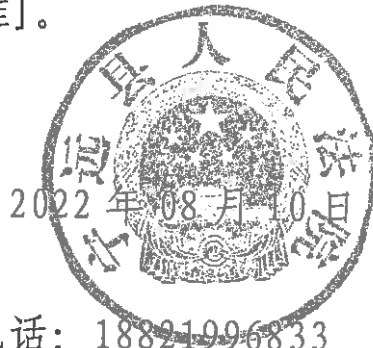
(2022)湘1126执恢295号

湖南恒基房地产土地评估有限公司：

我院在执行湖南宁远农村商业银行股份有限公司与欧小美、李量、何勇、何卫金融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，委托你机构对下列财产进行评估，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：

何卫名下位于宁远县文明街三巷80号的一栋房地产[房产证号为：00021736，房屋登记建筑面积405.45平方米，实测建筑面积453.09平方米；土地使用权证号为：001227，登记土地使用权面积73.83平方米，实测宗地面积81.96平方米；本次评估范围以实测面积为准]。



承办人：李水生      联系电话：18821996833

联系人：唐法官      联系电话：15869966158

本院地址：宁远县九嶷南路与园艺路交汇处

被执行人宁远县行政区域内不动产处置意见表

标的物	何卫名下位于文田街二巷80号的房屋不动产				
调取的材料	登记权利人	材料编号	材料形成时间	载明的数据(性质、用途、面积等)	形成情况
不动产权证书					
房产证	何卫	00021736	2010年	共五层, 登记面积405.45平方米	应补缴土地价款约48780元, 没收地上建筑物罚款约29268元, 超规划罚款约27186元, 规划审批费约2382元, 共计约107616元, 具体金额以评估为准。
土地使用权证	何卫	001827	2010年	附有出让, 住宅用途, 登记面积78.83平方米	
土地出让合同					
用地批准书					
建设用地规划许可证	何卫	地字第201007018号	2010年	78.83平方米	
建设工程规划许可证	何卫	建字第201007016号	2010年	369平方米	
抵押情况	宁远县信用联社营业部	00009636	2014年	405.45平方米	
土地容积率					
实测土地	宗地面积11.96平方米, 超审批用地面积5.13平方米属政府储备土地				
实测房屋	建用六层, 建筑面积453.09平方米, 超原登记面积17.64平方米				

处置可行性及建议处置方式(分层处置、整体处置等) 需补交相关费用107616元, 建议在拍卖公告中说明竞买人缴纳的相关费用或在拍卖款中预留相关费用

事项处置应补全的手续及费用	收费单位	费用标准	面积	金额	总费用预估
土地使用权出让金					
土地闲置费					
无资质开发房地产罚款					
超规划罚款		60元	453.09平方米	27186元	
城市基础设施配套费(规划费)					
防空设施建设费(人防易地统建)					
契税					
个人所得税					
增值税					
其他应缴的税费					



宁远县自然资源局 2022年8月21日

# 房屋产权情况



00021736

登记业务序号 201608240917

房产被受理标志  房产限制标志  房产注销标志

房 产 情 况	部位描述	1		房产类别	私有房产	房屋用途	住宅	
	产权面积	105.45	不确权面积	0	分摊面积	0	产权来源	自建
	东墙	自建	西墙	自建	南墙	自建	北墙	自建
	测量号	00021736		房屋结构	混合结构		建成时间	2009/12/31

产 权 情 况	行政区	舜陵镇	座落描述	舜陵镇文明街三巷80号			
	权证号码	00021736	证件类型	身份证	证件号码	432924198008120073	
	所有权人	何卫		发证日期	2010-07-28		

共 有 人 情 况	共有人名称	所占面积	所占份额	证件类型	证件号码	权证号码

抵押权人全称	抵押面积	贷款金额	权证号码	部位描述	登记状态
宁远县信用联社营业部	405.45	600000	00009636	1	正常

限制类型	限制范围	限制时间	发文单位	解除时间	解除
法院冻结	1	2015/2/15	宁法		<input type="checkbox"/>

宁远县房地产信息中心  
2022/07/05 16:11



姓名	性别	出生年月	工作单位或地址	代理人	
				姓名	性别
何工	男	1980.08		何工	男
王曼	女	1982.04			
何文程	男	2001.05			
何文燕	女	2007.10			

是否愿意按表中申请办理评估、测绘、白蚁手续

同意

申请人(签字): 何工

代理人(签字): 何工

本人愿对所提供资料及申请表所填内容的真实性、有效性、合法性承担法律责任。

申请人(盖章): 何工

2010年 7 月 15 日

代理人(盖章):

年 月 日

何工  
王曼  
何文程  
何文燕  
2010年7月22日

复审意见

建议发证

复审人:

何文程

2010年7月22日

审批意见

同意发证

审批人: 何文程

2010年7月22日



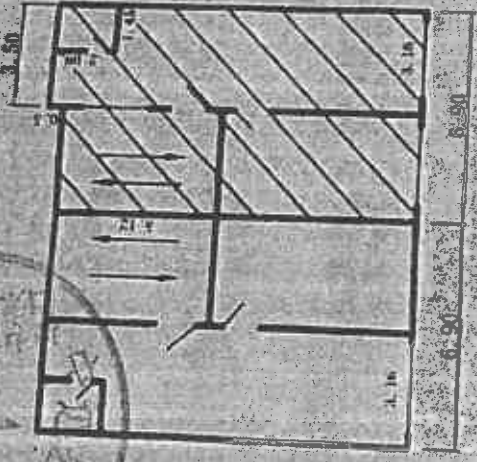
宁远县城乡房屋产权登记申请表

所有权人		何工		身份证号码		432824118008120073		产权性质		私房		电话		13874385005	
房屋座落		鹤峰镇(乡)文明街(村)三巷8号(组)						登记种类		初始					
房屋状况	幢号	P号	建筑结构	总层数	所在层数	建筑面积		房屋坐落	产证来源及时间		房屋用途				
			砖混	5层	1-5层	205.45			2007年自建		住宅				
房屋四至	东:			南:			西:			北:					
	白墙			白墙			白墙			白墙					
证件名称				证件号				证件名称				证件号			
国土证				000547											
工程规划许可证				201007016											
用地规划许可证				201007016											
共有权人	共有份额		共有权证证号		与产权人关系		共有权人	共有份额		共有权证证号		与产权人关系			

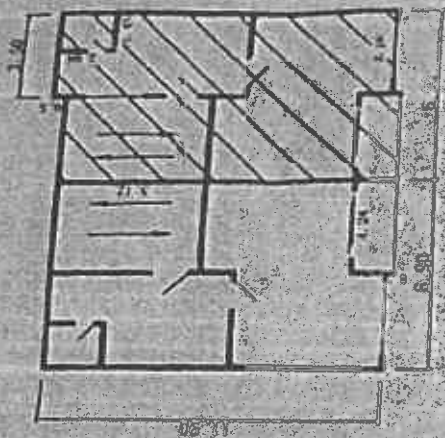
宁远县房产局制

图号

次序号



二层平面图



三层平面图

建筑面积:

一层:  $6.9 \times 10.7 = 73.83$

二层:  $6.9 \times 11.9 = 82.11$

三层:  $(6.9 \times 11.9 - 0.3 \times 3.31) \times 3.31 \times 3 = 59.31$

合计: 105.25

下所注尺寸均为外尺寸, 所注尺寸单位为均米。

占地面积 $m^2$	套内面积 $m^2$	分摊面积 $m^2$	建筑面积 $m^2$
			105.15

日期: 2010年7月21日

审核人: [Signature]

陈霖



湘宁国用2010)第000547号

土地使用权人	何卫		
座落	宁远县文明街三巷80号		
地号		图号	
地类(用途)	城镇单一住宅用地	取得价格	
使用权类型	国有划拨	终止日期	
使用权面积	73.83 M <sup>2</sup>	其中	
		独用面积	73.83 M <sup>2</sup>
		分摊面积	0.0 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。



章)

日



注明边长(米)

↑北

何学军房

文明街三巷

6.9M

10.7M

何勇房

何学礼房

附  
图  
粘  
贴  
线

比例尺: 1: 200



# 营业执照

(副本) 副本编号: 1-1

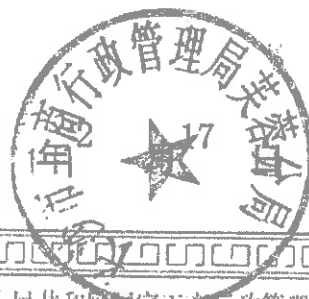
统一社会信用代码 914301027607446436

名称 湖南恒基房地产土地评估有限公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 住所 长沙市芙蓉区韶山北路216号维一星城国际18楼  
 法定代表人 李力  
 注册资本 贰佰万元整  
 成立日期 2004年05月12日  
 营业期限 长期  
 经营范围 凭本企业资质从事房地产价格评估和土地价格评估, 房地产、土地经济咨询服务。



登记机关

2017



提示:

- 1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告, 不另行通知;
- 2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示。

<http://gsxt.hnaic.gov.cn>

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

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

机构名称：湖南恒基房地产土地评估有限公司

法定代表人：李力  
(执行事务合伙人)

住所：长沙市韶山北路216号维一星城国际18楼

统一社会信用代码：914301027607446435

备案等级：原二级资质

证书编号：湘建房估（长）字第0120225号

有效期：二〇一九年八月二十二日至二〇二二年八月三十一日

备注：任职估价师类型和数量：注册房地产估价师：8名



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. 00226641



姓名 / Full name

李琳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

43062419761021482X

注册号 / Registration No.

4320040084

执业机构 / Employer

湖南恒基房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-5-7

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. 00226639

姓名 / Full name

李力

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

430104197307032019

注册号 / Registration No.

4320040103

执业机构 / Employer

湖南恒基房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-5-7

持证人签名 / Bearer's signature