

项目名称：刘凤梅单独的位于岳阳市君山区西城办事处望城居委会“君山·君临天下”W#栋 508 室的一套住宅用途房地产市场价值评估

## 涉执房地产处置司法评估报告

估 价 委 托 人： 南阳高新技术产业开发区人民法院

房 地 产 估 价 机 构： 湖南明达房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师： 徐 倩（注册号：4320180026）

葛 亮（注册号：4320190030）

估价报告出具日期： 2022 年 10 月 22 日

估 价 报 告 编 号： 湘明房评字[2022]S014 号

# 湖南明达房地产土地评估有限公司

## 致估价委托人函

南阳高新技术产业开发区人民法院：

承蒙贵院委托，我公司秉承独立、客观、公正的原则，对刘凤梅单独所有的位于岳阳市君山区西城办事处望城居委会“君山·君临天下”W#栋508室的一套住宅用途房地产市场价格价值进行了评估。

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、依据《南阳高新技术产业开发区人民法院委托书》（<2022>豫1391执1125号）委托，我公司对南阳高新技术产业开发区人民法院与潘树源罚金、退赔一案中，刘凤梅单独所有的位于“君山·君临天下”W#栋508室的一套住宅用途房地产进行了房地产市场价格价值评估，根据委托人所提供的《岳阳市不动产权登记信息查询单》（2022年10月13日查询）所载，权益状况如下：

估价对象坐落于岳阳市君山区西城办事处望城居委会“君山·君临天下”W#栋508室，不动产权证证号“湘（2021）岳阳市君山区不动产权第0000675号”，权利人刘凤梅，共有情况为单独所有，不动产单元号430611002005GB00015F00020060，房屋规划用途成套住宅，房屋建筑面积129.35m<sup>2</sup>，所在层次/总层数：5/8，房号508，房屋结构钢筋混凝土结构，不动产建成年份2020年1月1日，土地性质出让，土地使用权用途为城镇住宅用地，所在宗地面积/分摊土地面积为7126m<sup>2</sup>/29.83m<sup>2</sup>，土地使用权结束时间2084年1月22日止，不动产登记时间2021年6月11日。

本次估价的财产范围包含房屋所有权及其分摊土地使用权、与建筑物不可分割的供水、排水、照明、通讯、电梯等基本设施，也包含房屋

室内装饰装修，不包括动产、债权债务、特许经营权、地下资源、埋藏物和市政公用设施等其他财产或权益。

三、价值时点：2022年10月13日。

四、价值类型：房地产市场价格。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》以及国家相关法律法规，在本报告中已说明的假设与限制条件下，本估价机构根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在综合分析影响房地产价格的各因素的基础上，经过价格测算，综合确定估价对象于价值时点的估价结果为¥47.57万元，大写：人民币肆拾柒万伍仟柒佰元整，房地产评估单价为¥3678元/m<sup>2</sup>，详见下表：

### 房地产价值评估结果表

币种：人民币

权利人	刘凤梅
不动产权证号	湘（2021）岳阳市君山区不动产权第0000675号
坐落	岳阳市君山区西城办事处望城居委会“君山·君临天下”W#栋508室
房屋结构	钢筋混凝土结构
房屋规划用途/土地使用权用途	成套住宅/城镇住宅用地
所在层数/总层数	5/8
面积	房屋建筑面积129.35 m <sup>2</sup> /分摊土地使用权面积29.83 m <sup>2</sup>
土地使用权结束时间	2084年1月22日止
房地产评估单价（元/m <sup>2</sup> ）	<b>3678</b>
房地产评估总价（万元）	<b>47.57</b>

### 七、特别提示：

(一)根据委托方所提供的资料，估价对象于价值时点空置（毛坯），故，本次评估无需考虑租赁或租约影响，即，本次评估房地产价值为无租约限制价值；

(二)根据委托方所提供的资料，估价对象于价值时点存在欠缴物业费，根据委托人要求，本次评估无需考虑欠缴费用的影响；



(三)报告使用人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》；

(四)本报告的估价结果，基于估价的假设条件而成立，且受到报告使用限制相关内容的制约；

(五)本次评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

(六)本评估报告结果仅适用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于抵押、验资、财产清查、入股、征收和确权等其他目的，提请报告使用者注意！

湖南明达房地产土地评估有限公司  
法定代表人

二〇二二年十月二十二日





## 目 录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	16
十、估价结果.....	17
十一、参加估价的注册房地产估价师.....	17
十二、实地查勘期.....	18
十三、估价作业期.....	18
附 件.....	19



## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、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。

二、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。

三、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。

四、注册房地产估价师按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行估价工作，撰写估价报告。

五、本估价报告系我公司对估价对象进行实地查勘的房地产估价专业人员独立撰写，没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
徐倩	4320180026		2022年10月22日
葛亮	4320190030		2022年10月22日

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

(一)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的权属、面积等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性和完整性且未予以核实的情况下，本次估价以估价委托人向本公司提供的有关情况和资料是合法、真实、准确、完整为假设前提；

(二)估价人员已对房屋安全、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安全使用；

(三)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自愿销售的卖方及自愿购买的买方；②交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；③交易双方了解交易对象、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；

(四)本次估价结果以估价对象现有使用用途及利用方式保持不变，并处于完好状态为假设前提；

(五)估价对象权属清晰无异议，手续齐全；

(六)根据估价委托人提供的资料获悉：估价对象于价值时点存在欠缴物业费，根据委托人要求，本次评估无需考虑欠缴费用的影响，故评估结果未扣除欠缴物业费，提请报告使用者注意。

### 二、未定事项假设

未定事项假设，应说明对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。当估价对象无未定事项时，应无未定事项假设。

(一)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下的价值，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、周边环境和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；

(二)本次估价由估价委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；估价人员现场查勘时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

### 三、背离事实假设

应说明因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

于价值时点，估价对象已查封，由于本次评估为涉执房地产处置的司法评估，原有的担保物权及其优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除，故本次评估不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，提请报告使用者注意。

### 四、不相一致假设

应说明在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

根据《南阳高新技术产业开发区人民法院委托评估书》（〈2022〉豫 1391 执 1125 号）获悉，本次评估委托之日为 2022 年 10 月 9 日，现场查勘之日为 2022 年 10 月 13 日，根据相关规定，人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日为价值时点，故确定本次房地产市场价格评估的价值时点为实地查勘完成之日，即 2022 年 10 月 13 日。

### 五、依据不足假设

应说明在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次评估无依据不足假设。

### 六、限制条件

(一)本报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要的修改，甚至重新



估价；

(二)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；

(三)本报告使用者为本次估价委托人，或为估价委托合同中约定的其他报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者。其他任何机构或个人在未经本机构及本次估价委托人许可，不能因得到估价报告而成为估价报告使用者；

(四)本估价报告使用期限自出具报告之日起有效期一年，若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；若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价；

(五)价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量或价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；

(六)房地产评估的结果反映了特定市场环境中估价对象的正常价格水平，但如果需要进行快速变现，那么其实际价值不可能全部实现。事实上，未来市场变化风险和短期强制处分等因素对房地产价值均产生一定的影响；

(七)本报告中数据全部采用计算机连续运算得出，由于在技术报告中的计算公式数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能出现个别等式左右两边不完全相等的情况。此为正常情况，不影响计算结果及最终评估结论的准确性；

(八)本报告必须经估价机构加盖公章及在该公司注册的两名注册房地产估价师签字，并作为一个整体使用时有效，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任；

(九)估价当事人对估价报告有异议的，可在收到估价报告书之日起五日内，通过南阳高新技术产业开发区人民法院向本公司提出复核估价申请；

(十)本房地产估价报告书包含“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。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位：南阳高新技术产业开发区人民法院

住所：南阳市仲景路与两相路交叉口向东 50 米路北

### 二、房地产估价机构

估价机构名称：湖南明达房地产土地评估有限公司

住所：湖南省岳阳市岳阳楼区金鹗山办事处万家坡居委会园林局  
办公楼 502 室

法定代表人：魏小韶

备案等级：原贰级资质

证书编号：湘建房估（岳）字第 0120003 号

### 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### (一)估价对象财产范围

本次估价的财产范围包含房屋所有权及其分摊土地使用权、与建筑物不可分割的供水、排水、照明、通讯、电梯等基本设施，也包含房屋室内装饰装修，不包括动产、债权债务、特许经营权、地下资源、埋藏物和市政公用设施等其他财产或权益。

#### (二)权益状况

根据委托人所提供的《岳阳市不动产权登记信息查询单》（2022年10月13日查询）所载，权益状况如下：

估价对象坐落于岳阳市君山区西城办事处望城居委会“君山·君临天下”W#栋508室，不动产权证证号“湘（2021）岳阳市君山区不动产权第0000675号”，权利人刘凤梅，共有情况为单独所有，不动产单元号430611002005GB00015F00020060，房屋规划用途成套住宅，房屋建筑面积129.35m<sup>2</sup>，所在层次/总层数：5/8，房号508，房屋结构钢筋混凝土结构，不动产建成年份2020年1月1日，土地性质出让，土地使用权用途为城镇住宅用地，所在宗地面积/分摊土地面积为7126m<sup>2</sup>/29.83m<sup>2</sup>，土地使

用权结束时间2084年1月22日止，不动产登记时间2021年6月11日。

## 2.其他权利状况:

根据估价人员了解，至价值时点，估价对象权属界线清楚，于价值时点空置（毛坯），未设立抵押权、居住权等他项权利，于价值时点已查封，尚欠缴物业费。

### (三)区位状况

位置状况	坐落	岳阳市君山区西城办事处望城居委会“君山·君临天下”W#栋 508 室
	方位	君山区位于岳阳市西北方，估价对象位于君山区柳林洲镇中部，北临洞庭大道，西临光明大道，南临支路，西近支路
	与相关重要场所（设施）的距离	距离岳阳市第十六中学直线距离约 600 米，距离岳阳楼区直线距离约 9 公里
	临街（路）状况	估价对象所在小区主入口临光明大道，估价对象所在栋临路
	朝向	南北朝向
	楼幢/楼层	“君山·君临天下”W#栋，总层数 8 层，估价对象位于第 5 层
	居住聚集度	周边分布有名鑫洞庭林语、合众领岛、亚龙世纪嘉园、中盛御景园等小区和私宅，居住聚集度一般
交通状况	道路状况	周边分布有洞庭大道、光明大道、中堂路等主次干道，道路通达度较好
	出入可用的交通工具	45 路、51 路公交车经过此区域，出行可利用出租车、私家车等交通工具，交通较便利
	交通管制情况	无特殊交通管制：估价对象未受到单行道、立交桥、步行街的限制，亦无限制某些车辆通行、限制通行时间、通行速度等的影响因素
	停车方便程度	估价对象所在小区设有大量地面车位，车位充足，停车方便
	交通收费情况	估价对象附近公交车收费为 2 元/次·人（跨区 3 元/次·人），周边无过路费、过桥费
配套设施状况	基础设施	估价对象已实现“六通”（即通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气）及宗地红线内场地平整，基础设施较完善
	公共服务设施	估价对象附近有药房、餐饮、超市、挂口菜市场、银行、快递站、君山区妇幼保健院等生活服务点，岳阳市第十六中学、岳西中学等学校教育单位，君山区政务服务中心、君山区人民法院等单位，生活服务设施及公共配套服务设施较完善
	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
环境状况	自然环境	无明显水污染、大气污染、固体废物污染、辐射污染及噪声污染，自然环境较好
	人文环境	区域内治安状况良好，人文环境较好，相邻房地产多为同类型房屋
	景观	区域内无景观，小区绿化效果较好，绿化面积覆盖率较高



其他周围环境	周围环境卫生整洁，周边无垃圾站、无线电发射塔和墓地等厌恶性设施
--------	---------------------------------

#### (四)实物状况

##### 1.建筑物状况

名称	岳阳市君山区西城办事处望城居委会“君山·君临天下”W#栋 508 室
权利人	刘凤梅
不动产权证号	湘(2021)岳阳市君山区不动产权第 0000675 号
用途	成套住宅
建筑物规模m <sup>2</sup>	129.35 m <sup>2</sup>
建筑结构	钢筋混凝土结构
所在层数/总层数	5/8
层高 m	室内层高 3 米
外观及装饰装修	估价对象：估价对象外墙贴墙砖，楼栋入口铝合金玻璃地弹门，入户防盗门，室内毛坯，塑钢窗，详见估价对象照片
设施设备	供水：暗装；供电：暗装；通信：电话、网络线路；消防设施：楼道有消防栓、灭火器；电梯；设施设备较齐全
空间布局	三房二厅二卫，客厅阳台南，通风采光好，空间布局合理
工程质量	估价对象工程质量合格
物业管理	物业管理完善
建筑功能	结构构建安全完好，基本牢固，齐全完整，管道畅通，现状好，防水、保温、隔热、地面、墙面、门窗维修养护情况好
完损状况	据房地产估价师现场查勘，估价对象建成于 2020 年，维护状况好，属于完好房

##### 2.土地实物状况

估价委托人委估宗地形状较规则，地质条件优，开发程度达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气和场地平整），具体情况见下表：

四至	北临洞庭大道，西临光明大道，南临支路，西近支路
面积	共有宗地面积 7126 m <sup>2</sup> ，分摊土地使用权面积 29.83 m <sup>2</sup>
用途	城镇住宅用地
形状	土地形状较规则
地形地势	地形平坦
地质土壤	地质情况较好，土地未受污染，酸碱度适中，地基承载力较大

开发程度	宗地已达“六通一平”，即通上、下水、通电、通路、通讯、通气，土地平整
------	------------------------------------

## 五、价值时点

根据《南阳高新技术产业开发区人民法院委托评估书》（〈2022〉豫 1391 执 1125 号）获悉，本次评估委托之日为 2022 年 10 月 9 日，现场查勘之日为 2022 年 10 月 13 日，根据相关规定，人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日为价值时点，故确定本次房地产市场价格评估的价值时点为实地查勘完成之日，即 2022 年 10 月 13 日。

## 六、价值类型

### （一）价值类型名称

根据估价目的，本次估价价值类型为市场价值标准，估价结果为估价对象在市场上最可能形成的价格。

### （二）价值定义

市场价值为在下列交易条件下最可能实现的价格：①自愿销售的卖方及自愿购买的买方；②交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；③交易双方了解交易对象、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。

## 七、估价原则

本估价报告主要遵循下列房地产估价原则：

### （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。

### （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)最高最佳利用原则

要求估价结果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、财务上可行并使其价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

### (一)有关法律、法规及政策依据：

1.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》。自2021年1月1日起施行）；

2.《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令2019年第32号，根据全国人民代表大会常务委员会关于修改《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定，已由中华人民共和国第十三届全国人大常委会第十二次会议于2019年8月26日通过，现予公布，自2020年1月1日起施行）；

3.《中华人民共和国土地管理法》（主席令2019年第32号，根据全国人民代表大会常务委员会关于修改《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定，已由中华人民共和国第十三届全国人大常委会第十二次会议于2019年8月26日通过，现予公布，自2020年1月1日起施行）；

4.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布 根据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》第一次修订 根据2014年7月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订 2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订）；

5.《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日起执行，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》第二次修正)；

6.《不动产登记暂行条例》(2014年国务院令第656号发布,自2015年3月1日起施行,根据2019年3月24日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正)；

7.《不动产登记暂行条例实施细则》(2016年国土资源部令第63号,自2016年1月1日起施行 根据2019年7月16日自然资源部第2次部务会《自然资源部关于废止和修改的第一批部门规章的决定》修正)；

8.《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)；

9.《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《关于修改<中华人民共和国拍卖法>的决定》修正,当前版本为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修正)；

10.关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知法办〔2018〕273号；

11.《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》(以下简称参考价规定)(法释〔2018〕15号)2018年9月1日施行；

12.《司法鉴定程序通则》(司法部令第132号令,自2016年5月1日起施行)；

13.《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号,部分条款失效。附件3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第一条第(二十四)款规定的中小企业信用担保增值税免税政策自2018年1月1日起停止执行)；

14.《国家税务总局关于发布<纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法>的公告》(国家税务总局公告2016年第16号)；

15.国家税务总局关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行

办法》的公告（国家税务总局公告 2016 年第 14 号，自 2016 年 5 月 1 日起实施）；

16.《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90 号，1986 年 10 月 1 日起施行，根据 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》（中华人民共和国国务院令 第 588 号）修订，已于 2010 年 12 月 29 日国务院第 138 次常务会议通过，于 2011 年 10 月 17 日发布，自公布之日起施行）；

17.《中华人民共和国城市维护建设税法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2020 年 8 月 11 日通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

18.国务院关于修改《征收教育费附加的暂行规定》的决定（中华人民共和国国务院令 第 448 号，2005 年 10 月 1 日起施行，根据 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》（中华人民共和国国务院令 第 588 号）第三次修订）；

19.湖南省财政厅 湖南省地方税务局《关于调整地方教育附加征收标准的通知》（湘财综〔2011〕5 号）；

20.《国家税务总局关于修改部分税收规范性文件的公告》（国家税务总局公告 2018 年第 31 号）对《国家税务总局关于发布〈纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号）及国家税务总局关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局公告 2016 年第 14 号）进行了修改（于 2018 年 6 月 15 日公布，自发布之日起施行）；

21.《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税征管问题的公告》（税务总局公告 2021 年 5 号）；

22.《国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税[2008]24 号）；

23.《税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告财政部》（税务总局公告[2022]10 号）；

24.《国家税务总局关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》（财

税[2016]12号)。

(二)有关估价标准依据

1.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015, 2015年12月1日起施行);

2.《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013, 2014年2月1日起施行);

(三)估价委托人提供的有关资料依据

1.《南阳高新技术产业开发区人民法院委托书》(<2022>湘 1391执 1125号);

2.《岳阳市不动产权登记信息查询单》(数据查询时间:2022年10月13日);

(四)房地产估价机构及注册房地产估价师掌握和搜集的资料依据

1.估价人员实地查勘的资料;

2.市场调查及其他资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)规定,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。

(一)估价方法的选择

估价对象周边同用途房地产市场交易较为活跃,在市场上有可供参照的可比实例,故选用比较法测算估价对象的市场价值。

比较法定义:是选取一定数量的可比案例,将它们与估价对象进行比较,根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到的估价对象价值或价格的方法。

(二)估价技术路线

1.比较法:

①比较法技术路线:

搜集交易实例→选取可比实例→建立比较基础→进行交易情况修正→进行市场状况调整→进行房地产状况调整→计算比较价值

②比较法计算公式如下:



估价对象价格=可比实例价格×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.对以上估价方法的测算结果校核并进行综合分析，结合估价对象的实际情况，求得估价对象的市场价值。

## 十、估价结果

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》以及国家相关法律法规，在本报告中已说明的假设与限制条件下，本估价机构根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在综合分析影响房地产价格的各因素的基础上，经过价格测算，综合确定估价对象于价值时点的估价结果为¥47.57万元，大写：人民币肆拾柒万伍仟柒佰元整，房地产评估单价为¥3678元/m<sup>2</sup>，详见下表：

房地产价值评估结果表

币种：人民币

权利人	刘凤梅
不动产权证号	湘（2021）岳阳市君山区不动产权第0000675号
坐落	岳阳市君山区西城办事处望城居委会“君山·君临天下”W#栋508室
房屋结构	钢筋混凝土结构
房屋规划用途/土地使用权用途	成套住宅/城镇住宅用地
所在层数/总层数	5/8
面积	房屋建筑面积129.35 m <sup>2</sup> /分摊土地使用权面积29.83 m <sup>2</sup>
土地使用权结束时间	2084年1月22日止
房地产评估单价（元/m <sup>2</sup> ）	<b>3678</b>
房地产评估总价（万元）	<b>47.57</b>

## 十一、参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期



徐倩	4320180026		2022年10月22日
葛亮	4320190030		2022年10月22日

### 十二、实地查勘期

2022年10月13日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并于当天完成。

### 十三、估价作业期

2022年10月9日至2022年10月22日。

## 附 件

- 一、估价委托书复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象内外部状况及周围环境和景观照片
- 四、估价对象权属证明复印件
- 五、湖南明达房地产土地评估有限公司营业执照复印件
- 六、湖南明达房地产土地评估有限公司备案证书复印件
- 七、估价师注册证复印件



# 南阳高新技术产业开发区人民法院 委托书

(2022)豫 1391 执 1125 号

湖南明达房地产土地评估有限公司：

我院在执行南阳高新技术产业开发区人民法院与潘树源罚金、退赔一案中，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：

湖南省岳阳市君山区西域办事处望城居委会君山·君临天下0#栋501,湖南省岳阳市君山区西域办事处望城居委会君山·君临天下W#508。

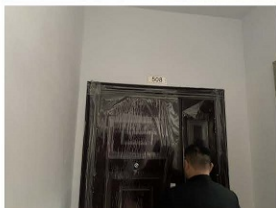
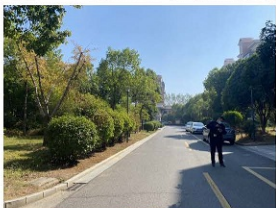
2022年10月09日



## 估价对象位置图



## 估价对象内外部状况及周围环境和景观照片



## 岳阳市不动产权登记信息查询单

业务号	2021060900131
测量号	570513011024
不动产单元号	430611002005GB00015F00020060 <sup>0</sup>
不动产坐落	岳阳市君山区西城办事处望城居委会君山·君临天下 W#栋 508
不动产权利人	刘凤梅
共有情况	单独所有
不动产权证号	湘(2021)岳阳市君山区不动产权第 0000675 号
楼栋总层数/所在层	8/5
房号	508
原不动产权利人	岳阳东瑾房地产开发有限公司
原不动产权证号	湘(2021)岳阳市君山区不动产权第 0000466 号
产权来源	购买
房屋结构	钢筋混凝土结构
规划用途	成套住宅
建筑面积	129.35
登记时间	2021-06-11
土地证号	湘(2018)岳阳市君山区不动产权第 0000488 号
土地性质	出让
土地使用权类型	国有建设用地使用权
土地使用权用途	城镇住宅用地
土地使用权起始时间	
土地使用权结束时间	2084-01-22
所在宗地面积/分摊土地面积	7126/29.83
建成年份	2020/1/1 0:00:00
总证号	
不动产情况	是否抵押: 否 是否预抵押: 否 是否查封: 是 是否异议: 否 是否申请居住权: 否
附记	房号: 508。刘凤梅单独所有

打印日期: 2022-10-13 11:45:42

