

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：洞口县洞口大道西段北面凰腾·阅江山12幢
11704室住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人： 武冈市人民法院

房地产估价机构：湖南天平房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：何庆丰（注册号：4320150017）

欧阳芳辉（注册号：4320200041）

估价报告出具日期：2022年07月26日

估价报告编号：湘天平估字[2022]第0081号

致估价委托人函

武冈市人民法院：

承蒙委托，我公司根据国家和行业的有关规定，秉着客观、公正、独立的原则，对被执行人付斌、肖果夫等追缴违法所得、罚金一案涉及的洞口县洞口大道西段北面凰腾·阅江山 12 幢 11704 室住宅房地产市场价值进行了评估，有关内容报告如下。

估价对象：估价对象位于洞口县洞口大道西段北面凰腾·阅江山 12 幢 11704 室。根据委托方提供的估价对象商品房买卖合同，房屋买受人为尹立桃，房屋建筑面积为 136.17 平方米，位于第 17 层，用途为住宅。

估价目的：为武冈市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2022 年 05 月 20 日（评估实地查勘之日）。

价值类型：根据估价目的，本次评估价值为估价对象房地产市场价值。

估价方法：比较法和收益法。

估价结果：注册房地产估价师在经过实地查勘与市场调查，遵照国家法律法规、政策及技术标准，遵循估价原则，按照估价程序的基础上，综合分析影响房地产市场价格的因素，经过测算，确定估价对象在满足本报告中全部假设和限制条件于价值时点的市场价值为：人民币陆拾陆万贰仟肆佰陆拾柒元整（¥662,467.00）。详细结果见《评估结果一览表》。

评估结果一览表

币种：人民币

权利人	不动产坐落	所在层次	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
尹立桃	洞口县洞口大道西段北面凰腾·阅江山 12 幢 11704	17/32	住宅	136.17	4865	662467

特别提示：

1、根据武冈市人民法院（2022）湘 0581 执 461 号评估委托书及案件相关资料，本次评估范围为：房屋及其分摊的土地使用权以及与房地

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。

2、根据委托方提供的相关资料显示，估价对象房屋原购买人于2020年3月向洞口凰腾维宸物业管理有限公司支付搭建费用对估价对象房屋内部进行搭建，本次评估按估价对象现状估价结果已包含该搭建部分的价值。

3、委托方提供的估价对象相关权属资料为估价对象《商品房买卖合同》，估价师无法知晓其是否已办理不动产权登记，评估以估价对象可正常办理不动产权证为假设前提，且未考虑后续办证登记等所需费用。

4、本次评估价值时点设定为评估实地查勘完成之日（2022年05月20日），评估假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

5、根据法拍房交易市场现状，本次评估结果价值内涵对应的房地产转让交易税费负担方式为：按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担。

估价报告使用者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》。

特此函告！

湖南天平房地产评估咨询有限公司

法定代表人：付东梅

二〇二二年七月二十六日



目 录

致估价委托人函	2
估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
一、估价假设条件	6
二、估价报告使用限制	7
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	10
六、价值类型	11
七、估价原则	11
八、估价依据	13
九、估价方法	14
十、估价结果	16
十一、注册房地产估价师	17
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业期	17
附 件	18
一、估价委托人提供的《估价委托书》复印件	18
二、估价对象位置图	18
三、估价对象相关照片	18
四、估价委托人提供的估价对象的相关资料复印件	18
五、房地产估价机构《企业法人营业执照》复印件	18
六、《房地产估价机构备案证书》复印件	18
七、《中国注册房地产估价师资格证书》复印件	18

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的和准确的，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、我们按照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》和 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写本估价报告；

5、没有外部专家和单位对估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1、对于估价对象权属状况的有关资料、数据，均以估价委托人提供的资料和数据为法律依据，注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人向本估价机构提供的有关情况 and 资料合法、真实、准确。

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。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，估价对象房屋建筑面积以估价委托人提供的《商品房买卖合同》记载面积为依据。

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) 不存在特殊买者的附加出价。

5、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，并支付了应缴税费为假设前提。

6、我公司注册房地产估价师已对估价对象进行了实地查勘，并做好了实地查勘记录，拍摄了能反映估价对象内外部状况、周边环境的照片及影像资料。我们的现实查勘仅限于估价对象外观及相关状况，对被遮

盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料及委托要求进行评估，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

7、本次评估价值时点设定为评估实地查勘完成之日（2022年05月20日），评估假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

（二）未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的事项所做的合理的、最可能的假定。

委托方提供的估价对象相关权属资料为估价对象《商品房买卖合同》，估价师无法知晓其是否已办理不动产权登记，评估以估价对象可正常办理不动产权证为假设前提，且未考虑后续办证登记等所需费用。

（三）背离事实假设

背离事实假设是指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。

根据本次估价目的，本估价结果未考虑估价对象是否拖欠工程款、抵押、质押、冻结及查封的影响，即评估价值为完全权利状态下的正常市场价值。

（四）不相一致假设

不相一致假设是指估价对象的用途、权利人、名称、地址等存在不一致情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

（五）依据不足假设

依据不足假设是指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。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告仅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。本估价报告专为估价委托人所使用，未

经本估价机构同意，估价报告不得向估价委托人及估价报告审查部门以外的单位和个人提供，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构和注册房地产估价师不承担由此带来的评估风险和相关法律责任。

2、本估价报告必须完整使用方为有效，报告解释权为本估价机构所有，未经本评估机构书面同意，其全部或其部分内容不得在任何公开文件、通告或声明中引用，亦不得以任何方式公开发表。

3、本估价报告不能作为土地、房屋权属或其他相关权益确认的依据。

4、根据《房地产估价规范》，本估价报告使用期限为：自估价报告出具之日起一年。

5、本估价报告的估价结果具有时效性，是相应的价值时点的市场价值，估价报告使用者在应用估价结论时，必须充分了解估价假设和限制条件。时间和市场情况的变化将影响价格的变动，因此，如果超过估价报告有效期使用估价结论，或相关政策及市场供求关系发生重大变化时，其价格需作相应调整或重新估价。

6、本估价报告结论系为估价委托人提供的专业化估价意见，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符合规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：武冈市人民法院

联系电话：15973973898

二、房地产估价机构

名称：湖南天平房地产评估咨询有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：长沙市开福区芙蓉北路街道金马路 61 号恒大御景半岛 3 栋 4603 室

法定代表人：付玉梅

注册资本：贰佰万元整

备案等级：二级

证书编号：湘建房估（长）字第 0420317 号

营业期限：2014 年 04 月 04 日至 2064 年 04 月 03 日

经营范围：房地产司法鉴定评估；房地产信息咨询；房地产估价；房地产中介服务；土地评估咨询服务。（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）

联系人：付玉梅 电话：0731-84412766

三、估价目的

为武冈市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围界定

估价对象位于洞口县洞口大道西段北面凰腾·阅江山 12 幢 11704 室。根据委托方提供的估价对象商品房买卖合同，房屋买受人为尹立桃，房屋建筑面积为 136.17 平方米，位于第 17 层，用途为住宅。本次估价范围为房屋及其分摊的土地使用权，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。

2、区位状况

项目		详细情况
位置状况	坐落	洞口县洞口大道西段北面鳳騰·阅江山 12 幢 11704
	方位及四至	东临重阳路，南临旭阳路，西临健民路，北临规划路
	与重要场所的距离	距洞口县政府约 1.4 公里
	临路状况	南临旭阳路
	所处楼幢位置	位于小区中部区域
	朝向	南北朝向
	所在层数/总层数	第 17 层/共 32 层
交通状况	道路状况	区域有洞口大道、健民路等城市主次干道，道路通达度高
	可利用交通工具	公交便捷度一般
	交通管制情况	无特殊交通管制
	停车方便程度	基本可满足停车需求
环境状况	自然环境	无明显的大气污染、水文污染、噪声污染，无周期性洪水灾害，自然环境较优
	人文环境	治安状况良好，居民素质较高，人文环境较优
	景观	/
外部配套设施	基础设施状况	区域内“六通”，即通路、通电、通讯、供水、排水、通气
	公共服务设施	购物：/； 银行：工商银行； 医疗：洞口县中医院； 学校：城关中学； 其他：中国移动、中国电信

3、权益状况

(1)估价对象权属状况

本次评估委托方提供的估价对象权属资料主要为估价对象《商品房买卖合同》，具体情况如下：

合同编号	买受人	出卖人	不动产坐落	层次	用途	建筑面积 (m ²)
2019005011704	尹立桃	洞口鳳騰置业有限公司	洞口县洞口大道西段北面鳳騰·阅江山 12 幢 11704	17/32	住宅	136.17

4、实物状况

经房地产估价师现场查勘及调查，估价对象实物状况如下：

建筑形态	高层建筑	垂直通道	电梯
结构	钢混结构	所在楼层/总楼层	第 17 层/共 32 层

实物状况	估价对象建筑物建于2020年，外墙为瓷砖。室内毛坯。
基础设施完备程度与土地平整程度	估价对象基础设施完备，开发程度为红线内外“六通一平”（给水、排水、通电、通讯、通路、通气与“场地平整”），土地形状规整，地势平坦，地质情况较好，不受水文状况影响、地基承载力达到规定要求，符合规划限制条件。
估价对象利用现状、工程质量及维护保养情况	目前空置；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，则是依据委托人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。

五、价值时点

根据《房地产估价规范》及鉴定委托书，此次价值时点确定为实地查勘完成之日2022年05月20日。

六、价值类型

本估价结果的价值类型为估价对象的房地产市场价格。

房地产市场价格是指估价对象经适当营销，由熟悉情况、谨慎行事且没有被迫的交易双方，以公正交易方式在价值日期自愿进行交易的金额。

七、估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

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。

本次估价遵循了独立、客观、公正原则，注册房地产估价师与估价对象及当事人没有直接利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

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。

本次估价依法判定以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提，遵循估价程序，采用相应的估价方法得出的评估结果。在合法产权方

面，以估价委托人提供的合法权属资料为依据；在合法使用方面，以使用管制即合法用途为依据；在合法处分方面，以容许的处分方式为依据。

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。

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取所评估的估价对象在对应的某一特定时间的价值或者价格，这个特定时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产价值时的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。根据房地产评估的相关的政策，本次评估的价值时点确定为实地查勘完成之日。

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的原则。

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，某房地产的价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

5、最高最佳利用原则

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。

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。本次

评估对估价对象进行了最高最佳利用分析，估价结果的得出是在经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式上得出的。

八、估价依据

1、法律、法规和政策性文件

- (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）；
- (2) 《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）；
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议修订通过）；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议修订通过）；
- (5) 《房屋登记办法》（中华人民共和国建设部令第168号）；
- (6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号发布）；
- (7) 《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号发布）；
- (8) 《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第63号）；
- (9) 《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）；
- (10) 《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43号）；
- (11) 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
- (12) 《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号，2007年8月7日）；
- (13) 湖南省人民法院对外委托工作规定（2018年11月5日）；
- (14) 最高人民法院关于修改《关于民事诉讼证据的若干规定》的决定（2019年10月14日）；
- (15) 湖南省人民政府、洞口县人民政府及相关部门颁布的其他有关政

策、规定、实施办法、通知文件等。

2、技术标准、规程、规范

- (1) 《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、估价委托人提供的相关资料

- (1) 《湖南省武冈市人民法院鉴定委托书》(2022)湘0581执461号；
- (2) 《商品房买卖合同》等复印件；
- (3) 关于本案件的相关资料等。

4、注册房地产估价师掌握、收集和调查的资料

- (1) 估价对象权利状况调查资料；
- (2) 估价对象所在区域交通状况、配套设施等调查资料；
- (3) 估价对象所在区域房地产市场状况调查资料；
- (4) 估价对象现状及周边环境照片；
- (5) 估价对象自身条件实地查勘记录；

九、估价方法

房地产估价常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，对估价对象宜同时选用所有适用的估价方法进行估价。

估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；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；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；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。

1. 比较法：选取一定数量可比实例，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换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

3. 成本法：测算估价对象在价值时点的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。

选用的估价方法及理由：估价对象所在区域房地产交易市场较成熟，类似估价对象房地产交易案例较多且容易收集，故可选用比较法进行估价。估价对象所在区域房地产租赁市场较活跃，出租的租金标准、租金构成及租赁费用易于收集，故可选用收益法进行估价。

未选用的估价方法及理由：估价对象属于建成并投入使用的物业，其维持现状、继续利用最为合理，不具有开发或再开发潜力，故不宜采用假设开发法进行估价。估价对象房地产市场成熟，出租及交易案例较多，其房地产价格与成本关联性弱，房地产的重置成本不能准确反映房地产的市场价值，故不采用成本法进行估价。

综上所述，本次估价采用比较法和收益法进行评估。

所选用的估价方法的基本原理及公式：

1. 比较法：注册房地产估价师根据掌握的房地产市场资料，在估价对象类似供需圈内选取三个与估价对象区位、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可比基础，并进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，求取估价对象的比较价值。

基本公式：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：先确定估价对象的客观租金和区域内同类型房地产的资本化率。然后确定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，计算出评估对象房地产收益价格。由于估价对象收益期较长，难以预测该期限内各年净收益，故本次估价选用持有加转售模式收益法进行估价。通过测算持有期，预测估价对象未来持有期内的期间收益及期末转售收益，确定报酬率，并利用报酬率将未来收益进行转换，求取估价对象房地产收益价格。

收益法（持有加转售模式）计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V—收益价值（元/m²）

A_i—期间收益（元/m²）

V_t—期末转售收益（元/m²）

Y_i—未来第 i 年的报酬率（%）

Y_t—期末报酬率（%）

t—持有期（年）

十、估价结果

注册房地产估价师在经过实地查勘与市场调查，遵照国家法律法规、政策及技术标准，遵循估价原则，按照估价程序的基础上，综合分析影响房地产市场价格的因素，经过测算，确定估价对象在满足本报告中全部假设和限制条件于价值时点的市场价值为人民币陆拾陆万贰仟肆佰陆拾柒元整（¥662,467.00）。详细结果见评估结果一览表。

评估结果一览表

权利人	不动产坐落	所在层次	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
尹立桃	洞口县洞口大道西段北面凤凰·阅江山 12 幢 11704	17/32	住宅	136.17	4865	662467

币种：人民币

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师：

何庆丰 【注册号：4320150017】

签章：



欧阳芳辉 【注册号：4320200041】

签章：



十二、实地查勘期

实地查勘期为 2022 年 05 月 20 日。

十三、估价作业期

2022 年 05 月 20 日起至 2022 年 07 月 26 日止。

附 件

- 一、估价委托人提供的《估价委托书》复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象相关照片
- 四、估价委托人提供的估价对象的相关资料复印件
- 五、房地产估价机构《企业法人营业执照》复印件
- 六、《房地产估价机构备案证书》复印件
- 七、《中国注册房地产估价师资格证书》复印件