



## 涉执房地产处置司法评估报告



**估价项目名称：**云南省昆明市中级人民法院委托的万莉所有的位于  
湖南省醴陵市瓷都世纪花园 A12 栋单体别墅房地产  
公开市场价值评估

**估价委托人：**云南省昆明市中级人民法院

**房地产估价机构：**四川广益房地产土地资产评估咨询有限公司

**注册房地产估价师：** 李 丽 (5120190046)  
罗 敏 (5120180088)

**估价报告出具日期：**二〇二二年二月十一日

**估价报告编号：**川广益房评(2022)(估)字第02220号



## 致估价委托人函

云南省昆明市中级人民法院：

受贵院委托，我公司派出注册房地产估价师按照《房地产估价规范》及中国房地产估价师与房地产经纪人学会《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》、《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）的要求，完成了估价对象于价值时点的市场价值估价项目。

**估价对象：**估价对象系万莉位于湖南省醴陵市瓷都世纪花园 A12 栋单体别墅房地产。我公司注册房地产估价师对估价委托人提供的《云南省昆明市中级人民法院司法鉴定委托书》（（2022）云 01 法鉴字 035 号）（原件）、《醴陵市自然资源局不动产登记信息表》（复印件），建筑面积为 354.03 平方米及相应分摊的国有出让土地使用权面积 360.63 平方米，进行了公开市场价值评估。

估价对象包括建筑物、分摊土地使用权、室内装饰装修及附着在建筑物上与其匹配的、不可移动的设施设备价值。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**价值时点：**二〇二二年一月二十八日（以估价人员完成实地查勘日确定为价值时点）。

**价值类型：**市场价值。

市场价值是指自愿买方与自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估价对象在价值时点进行正常公平交易的价值估计数额。

**估价方法：**比较法

**估价结果：**估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用比较法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价的假设和限制条件及使用报告说明下，确定估价对象在价值时点二〇二二年一月二十八日的估价结果如下：

币种：人民币

公开市场价值单价：5953 元/m<sup>2</sup>

公开市场价值总价：210.75 万元

总价大写：贰佰壹拾万零柒仟伍佰元整

上述估价结果详见（估价结果一览表 表 1）



估价结果一览表

表 1

产权人	房屋坐落	所在层/总层数	房屋类型	建筑面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)	大写人民币
万莉	湖南省醴陵市瓷都世纪花园 A12 栋单体别墅	1-3/3	住宅	354.03	5953	210.75	贰佰壹拾万零柒仟伍佰元整

**特别提示:**

1、根据世纪花园物业服务中心提供信息,估价对象 2014 年 1 月至 2021 年 12 月共计欠物业费 23792 元。因本次评估委托方未明确是考虑存在欠缴税金、物业、水电气等费用对估价结果的影响,故本次估价结果未扣除所欠缴物业费。

2、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任;

3、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;

4、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致,可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致,发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整后才会使用;

5、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内,评估报告或者评估结果未使用之前,如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整后才会使用;

6、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议;当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的,可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

7、本次评估不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。

四川广益房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人:

二〇二二年二月十一日





## 目 录

注册房地产估价师声明 .....	1
估价的假设和限制条件 .....	3
房地产估价结果报告 .....	6
一、估价委托人 .....	6
二、估价机构 .....	6
三、估价对象 .....	6
四、估价目的 .....	9
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 .....	12
十、估价结果 .....	14
十一、注册房地产估价师 .....	14
十二、实地查勘期 .....	14
十三、估价作业期 .....	14
附 件 .....	15
一、《云南省昆明市中级人民法院司法鉴定委托书》（复印件） .....	15
二、估价对象区位图 .....	15
三、估价对象部分实景图片 .....	15
四、《醴陵市自然资源局不动产登记信息表》（复印件） .....	15
五、估价机构营业执照（复印件） .....	15
六、估价机构资质证书（复印件） .....	15
七、估价人员资格证书（复印件） .....	15



## 注册房地产估价师声明

我们保证，在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内：

1、本估价报告的内容是真实、准确、完整的，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、意见和结论是我们自己独立、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以及使用报告的说明的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有任何利害关系，对该估价对象相关的各方当事人没有任何偏见也没有任何个人利害关系。

4、我们已于二〇二二年一月二十八日，与小区物业工作人员一同对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况，估价人员不承担对评估标的建筑物结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。实地查勘人：罗敏，其他估价人员未对本估价报告中的估价对象进行实地查勘。

5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、中国房地产估价师与房地产经纪人学会《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》、《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）的通知进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、参与本房地产估价报告的专职注册房地产估价师具备相关金融专业知识和相应的房地产市场分析能力。

8、我们具备从事房地产司法评估的资格，通过最近年度年检，且无行业协会处罚、惩戒及其他不良记录。

9、估价委托人对所提供或陈述情况的合法性、真实性、完整性及所引起的后果负责。估价机构仅对估价报告的操作程序和采用的估价方法的公允性负责。

10、遵守相关法律、法规和估价规范，对评估对象在价值时点的估价目的下价值进行分析、估算并发表专业意见，是我们注册房地产估价师的责任，我们不对评估对象的法律权属状况进行判定；本报告的《云南省昆明市中级人民法院司法鉴定委托书》



(原件)、《醴陵市自然资源局不动产登记信息表》(复印件)由云南省昆明市中级人民法院提供,应保证其提供的资料是真实、完整和合法,若因提供的资料失实造成的估价结论有误,我们不承担相应责任。



## 估价的假设和限制条件

### 一、估价假设

#### (一)一般假设

1、价值时点的房地产市场是公开、公平、自愿的均衡市场。同时本估价结果未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

2、本次估价是以估价对象未来能够按规划用途持续有效使用为假设前提。

3、本次估价以估价对象未来可合理享有配套设施（水、电、气、停车位等）的使用权益为假设前提。

4、本次估价是以提供给估价机构的估价对象房屋所有权及土地使用权不存在抵押权、典权等他项权利，无权属纠纷，无法律、法规规定禁止按本次评估目的使用的其他情形为假设前提。

5、估价对象应缴纳的各种税费已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权依据和其它法律保护依据为假设前提。

6、本报告以产权人不存在欠缴增值税、房产税、土地使用税等税费和拖欠职工工资及劳动保险为假设前提。

7、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及自然灾害等不可抗力对估价结果的影响。

8、房地产估价师对估价对象的现场查勘仅限于估价对象在查勘日的外观和使用状况，房地产估价师无法对对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行专业检测，本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

9、估价结果为估价对象在价值时点公开市场价值，其公开市场价值为在价值时点时的下列交易条件下最可能实现的价格：

- (1) 交易双方是自愿地进行交易的；
- (2) 交易双方进行交易的目的是追求自身利益的最大化；
- (3) 交易双方具有必要的专业知识，并了解交易对象；
- (4) 交易双方掌握必要的市场信息；
- (5) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (6) 不存在特殊买者的附加出价。

10、根据世纪花园物业服务中心提供信息，估价对象 2014 年 1 月至 2021 年 12



月共计欠物业费 23792 元。因本次评估委托方未明确是考虑存在欠缴税金、物业、水电气等费用对估价结果的影响，故本次估价结果未扣除所欠缴物业费。本次评估设定不存在欠缴该类费用及滞纳金为假设前提。

11、经注册房地产估价师现场查勘及调查了解，估价对象现状为空置，故本次评估价值设定为无租约限制条件下的评估价值，本次评估估价对象无租赁权限制。

### （二）未定事项假设

根据估价委托人提供的《云南省昆明市中级人民法院司法鉴定委托书》（原件）、《醴陵市自然资源局不动产登记信息表》（复印件）所载，估价对象权属、建筑面积、规划用途、土地面积、土地使用期限等事项均明确，无未定事项假设。

### （三）背离实际假设

根据估价委托人提供的《醴陵市自然资源局不动产登记信息表》，估计对象未进行抵押；估价对象被云南省昆明市中级人民法院查封，限制文号：（2018）云 01 执恢 254 号，限制起始时间 2021 年 8 月 2 日，限制终止时间 2024 年 8 月 1 日。

由于本次委托评估为市场价值评估，本报告结果未考虑估价对象已设定抵押、担保等他项权利对价值的影响，也未考虑司法和行政机关依法裁决查封和其他限制该资产权利的情形。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。使用者在运用本报告的结果时应予充分考虑。

### （四）不相一致假设

根据估价委托人提供的《醴陵市自然资源局不动产登记信息表》（复印件）所载，估价对象地址为湖南省醴陵市瓷都世纪花园 A12 栋单体别墅。在小区物业工作人员陪同房地产估价师实地查勘地址为湖南省醴陵市瓷都世纪花园 A12 栋单体别墅，地址一致，无不相一致假设。

### （五）依据不足假设

本次估价，估价委托人未能提供估价对象权属证明的原件，注册房地产估价师虽进行了尽职调查，但由于查询档案资格限制，难以取得估价对象的原始登记权属证明，故房地产估价师无法将案件委托人提供的资料与原件进行核对，本报告以估价委托人提供的估价对象权属证明资料合法、真实、完整为假设前提。

## 二、估价报告使用限制

1、估价委托人提供的资料和陈述的情况直接影响我们的估价分析和结论，因此估价委托人应对提供资料和陈述情况的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责；





因其失实造成估价结果有误的，房地产估价机构和房地产估价师不承担相应责任。

2、本估价报告需经本公司盖章及至少两名专职注册房地产估价师签章后有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。

3、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的估价时点的公允价格，仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他目的和用途。

4、本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请估价委托人及时通知本估价机构更正。

5、本报告未经本估价机构同意不得向估价委托人及有权审查部门之外的人员和单位提供，本报告的全部或部分内容未经本公司同意，不得发表于任何公开媒体上。

6、估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、市场供应关系变化、市场结构转变以及其它不可抗力等因素对房地产价值的影响，也未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评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

7、本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均取两位小数，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况。但此种情况不影响每一计算结果及最终评估结论的准确性。

8、如在自提交估价报告之日起未来一年中该区域同类型房地产市场行情无大的变化时，本估价报告使用期限为一年（二〇二二年二月十一日至二〇二三年二月十日）。如果使用本估价结果的时间超过了报告使用期限，我们对此结果造成的损失不承担责任。



## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：云南省昆明市中级人民法院

### 二、估价机构

名称：四川广益房地产土地资产评估咨询有限公司

住所：绵阳市涪城区临园路东段12号(兴达国际大厦1栋12层B2号)

法定代表人：戴志华

统一社会信用代码：91510703687908583P

备案等级：壹级

证书编号：川建房估备字(2017)0009号

有效期限：2021年11月24日至2024年11月24日

### 三、估价对象

根据《云南省昆明市中级人民法院司法鉴定委托书》要求，本次鉴定(评估)范围为：万莉所有的位于湖南省醴陵市瓷都世纪花园A12栋单体别墅，估价对象建筑面积为354.03平方米及相应分摊的出让方式取得的土地使用权面积360.63平方米。

估价对象包括建筑物、分摊土地使用权、室内装饰装修及附着在建筑物上与其匹配的、不可移动的设施设备价值。

#### (一)估价对象实物状况

##### (1)土地实物状况

土地使用权人	万莉				
坐落	湖南省醴陵市瓷都世纪花园				
不动产单元号	430281006014GB00074W00000000	使用权面积(m <sup>2</sup> )	360.63	终止日期	2077年5月11日
地形	较规则	地势	较平坦	地质	良好
宗地四至	/				
开发程度	至价值时点，该宗地外达到“六通”(通上水、下水、通电、通路、通讯、通气)，宗地内达到“六通一平”(通上水、下水、通电、通路、通讯、通气及场地平整)。				
备注：上述土地状况为估价人员现场实地查勘结果。					

##### (2)建筑物实物状况：

产权人	坐落	面积(m <sup>2</sup> )	结构	总层数	所在层	建成年代	综合成新率	层高
万莉	湖南省醴陵市瓷都世纪花园A12栋单体别墅	354.03	混合结构	3	1-3	2005年	80%	约2.8米



估价对象房屋状况如下：

估价对象房屋建成时间为2005年，朝向为南北通透，外墙为墙砖，室内水电气视讯均通，现空置，维护保养状况较差。

经房地产估价师现场查勘，估价对象所在小区为“世纪花园”，所在楼幢为独栋别墅，户型为八室两厅一厨五卫，带平台、花园、车库。入户门为防盗门，估价对象①客厅、饭厅：室内地面为地板砖，内墙部分为墙纸、局部装饰墙面，天棚刷乳胶漆；②卧室：室内地面为强化木地板（有一间卧室木地板部分腐烂），内墙部分为乳胶漆、部分装饰板，天棚刷乳胶漆；③厨房：地面为地砖，墙面贴面砖，扣板吊顶，厨房内安装有整体橱柜、灶台及抽油烟机；④卫生间：地面为地砖，墙面贴面砖，扣板吊顶，安装洗漱台；⑤室内门均为木质门，外窗均为塑钢推拉窗。

以上房屋基础设施均达到：水电气视讯、消防等设施设备齐全。

## (二) 估价对象权益状况

### (1) 权属状况

醴陵市自然资源局不动产登记信息表											
权利人信息											
权利人		证件类型			证件号码			占有比例			
万莉		身份证			430219197608152065						
土地信息											
不动单元号	430281006014GB00074W00000000	使用权面积	360.63	宗地代码		图幅号		宗地坐落		宗地面积	
土地证号	醴国用(2007)第0671号	独用面积	360.63	分摊面积		是否共有宗地		用途1	城镇住宅用地	权利性质	
使用期限1(年)	70	使用权起始时间	2007/05/11	使用权结束时间1	2077/05/11	用途2		使用期限2(年)		使用权结束时间2	
房屋信息											
不动单元号	430281006014GB00074F00010001					房屋坐落	瓷都世纪花园A12栋单体别墅				
栋号		单元号		房号	整栋	总层数	3	地上层数	3	地下层数	0
实际层	1-3	名义层	0不分层	房屋性质	商品房	房屋类型	住宅	户型		户型结构	
规划用途	住宅	房屋结构	混合结构	房地产交易价格	0	竣工时间	2005/01/01	建筑面积	354.03	专有部分建筑面积	354.03
分摊建筑面积	0	东墙	自墙	南墙	自墙	西墙	自墙	北墙	自墙		
房产证	00036134			状态	有效	登簿时间	2007/05/10	登记原因	其他	限制情况	查封
备注	房屋编号：200001655824										



抵押信息												
不动产单元号	不动产证号	抵押证明号	抵押人	抵押权人	债务人	抵押部位	贷款金额	起始时间	结束时间	状态	受理人	注销时间
无												
查封信息								起始时间	结束时间	状态		
不动产单元号	查封机关	查封类型	查封文号	查封范围				起始时间	结束时间	状态		
4302810060 14GB00074F 00010001	南通市公安局崇川分局	轮候查封	崇公(刑)封通字[2017]14号	查封万莉名下的房产坐落于瓷都世纪花园A12栋单体别墅(房产证号为00036134号、土地证号为醴国用[2007]0671号)的出售、转让、抵押等手续				2017/10/25	2019/10/25	有效		
4302810060 14GB00074F 00010001		查封	(2012)昆民四初字第177号	查封				2012/08/14	2014/08/13	有效		
4302810060 14GB00074F 00010001		查封	(2014)昆民执字第160号	续查封				2014/07/29	2015/07/29	有效		
4302810060 14GB00074F 00010001		查封	(2013)崇民初字第1199号	查封				2013/09/11	2015/09/10	有效		
4302810060 14GB00074F 00010001	云南省昆明市中级人民法院	查封	(2018)云01执恢254号	瓷都世纪花园A12栋单体别墅				2018/07/20	2021/07/19	有效		
4302810060 14GB00074F 00010001	昆明市中级人民法院	查封	2014昆民执字第160号	整栋				2015/09/15	2018/09/14	有效		
4302810060 14GB00074F 00010001	云南省昆明市中级人民法院	查封	(2018)云01执恢254号	瓷都世纪花园A12栋单体别墅				2021/08/02	2024/08/01	有效		
备注：上述状况为估价委托人提供的《醴陵市自然资源局不动产登记信息表》所记载的所在项目信息。												

根据《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》第六条“注册房地产估价师不得就估价对象的法律权属状况发表法律意见”，故本次不对估价对象权属进行判定。

#### (2) 租赁权情况

经注册房地产估价师现场查勘及调查了解，估价对象现状为空置，故本次评估价值设定为无租约限制条件下的评估价值，本次评估估价对象无租赁权限制。

#### (3) 抵押权等他项权利状况

根据《房地产司法鉴定评估指导意见》，拍卖房地产上原有的抵押权及其它担保物权，通常因拍卖（变卖）而消灭，不考虑其对价值的影响，故设定其纳入本次估价范围中的房地产于价值时点已设定抵押担保权，不存在典权、地役权等其他权利的限制，提醒报告使用者注意，有关估价对象的任何处置等须符合相关法律、法规。

#### (4) 权利限制情况

至价值时点，估价对象已被云南省昆明市中级人民法院查封。



### (三) 估价对象区位状况

影响房地产的价格水平的区域因素主要有位置（坐落）、交通、环境（景观）、配套设施等。估价人员经市场调查并经现场查勘，该区域有下述特点：

#### 1. 位置

估价对象坐落于湖南省醴陵市瓷都世纪花园 A12 栋单体别墅，位于湖南省醴陵市区西北区域，所在楼盘名为“世纪花园”，距醴陵站约 1.5 公里，距醴陵市民中心约 2.8 公里，其具体位置详见附件“估价对象位置示意图”。

#### 2. 交通

估价对象所处位置周边有李畋路、莲易公路、国瓷大道等构成该区域的主要公路交通网，区域内无交通管制，道路通畅。估价对象周边有世纪花园、教师园、淅江中学等公交站点，有 12 路、1 路、4 路、5 路等公交车通行，交通便捷度较好，估价对象所在小区有地面停车位以及路边市政地面停车位，且数量较充足，停车便利度较优。

#### 3. 环境条件

自然环境：估价对象所在项目位于湖南省醴陵市瓷都世纪花园，所在项目附近无明显空气、噪音、水、固体废物等污染，环境卫生状况良好。

人文环境：周边小区居民主要为醴陵市常住人口，本区域外来流动人口较少，对区域内公共环境保护、精神文明等认知程度较高，人文环境较好。

周边景观：估价对象位置附近无特别景观，周边景观一般。

#### 4. 住宅聚集度

估价对象所在区域位于湖南省醴陵市西北区域，有教师园、东城一品、书香御景、盛世华庭、东方家园等小区，人流量、车流量较大，住宅聚集度较高。

#### 5. 基础设施条件

估价对象所在区域已达到了“六通一平”，基础设施齐全，能满足人们日常生活。

#### 6. 公共服务设施条件

估价对象周边有淅江中学、醴陵市第四中学等教育资源；区域内有醴陵市东郡医院、南华附二醴陵兆和医院等医疗机构；区域分布有中国农业银行、中国建设银行等金融机构；有金塔水果批发大市场、零售商超等配套，区域内生活配套设施较完善。

### 四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。



## 五、价值时点

二〇二二年一月二十八日（以估价人员完成实地查勘日确定为价值时点）。

## 六、价值类型

本次估价为估价对象在价值时点、对应的估价目的、满足估价假设和限制条件的市场价值。

1. 房地产市场价值是指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。

2. 本报告确定的价格为交易双方按相关法规规定负担各自应承担税费下的价格。

3. 估价对象包括建筑物、分摊土地使用权、室内装饰装修及附着在建筑物上与其匹配的、不可移动的设施设备价值

4. 本报告价格货币单位均为人民币。

## 七、估价原则

本次估价遵循“独立、客观、公正、合法”房地产估价执业原则，公平、公正。公开地开展评估工作，本次估价遵循的房地产估价原则有：独立客观公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

### 1、独立、客观、公正原则

要求房地产估价师本着中立的立场，做出对各方当事人来说均是公平合理的价值判断。具体地说，“独立”的要求是房地产估价不受任何组织或个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”的要求是不应带着评估人员个人的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映估价对象的本来面目。“公正”的要求是估价中应公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

本次估价注册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，估价中没有受到任何单位任何人的影响，没有带着自己的情感、好恶和偏见，没有偏袒，实事求是，客观公正。

### 2、合法原则

房地产估价活动必须以房地产的合法使用、合法处分为前提，即以城市规划规定用途、容积率、覆盖率、建筑高度和建筑风格为限制条件。本次评估中以《醴陵市自然资源局不动产登记信息表》（复印件）中载明事项体现合法原则。

### 3、最高最佳使用原则

最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允



许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说，估价价格应是在合法使用方式下，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。最高最佳使用分析的前提条件有维持现状继续使用、直接转换用途、装修改造继续使用、装修改造转换用途、拆除重新利用。

根据上述判定标准，遵循合法原则并结合估价对象从设计及使用情况，同时结合城市总体规划及估价对象现实的区位条件，估价对象为住宅，并维持房屋法定用途使用体现最高最佳使用原则。

#### 4、替代原则

根据经济学理论，在同一个市场中，具有相同的使用价值和质量的物品，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应具有相似的价格，并在此价格基础上进行交易情况修正、交易时间修正、区域因素修正和个别因素修正。本次估价中比较法就是替代原则的体现。

#### 5、价值时点原则

估价结果应当是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或者价格。房地产市场是不断变化的，房地产价值具有很强的时间性，它是某一时点上的价值。在不同的时点，同一宗房地产往往会有不同的价值。价值时点原则是指求取某一时点上的价值，所以在评估一宗房地产时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

总之，在估价过程中，以国家有关法律、法规为依据，坚持真实性、科学性、公平性和可行性原则，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确，严格保守在估价过程中知悉的估价委托人的商业秘密。

### 八、估价依据

#### （一）本次估价主要依据的法律、法规、规章、政策性文件及司法解释

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（主席令第45号，由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，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》（主席令第72号，自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第三次修正）；



4、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 28 号，自 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第三次修正）；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 4 月 21 日，国务院第 132 次会议修订通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

6、《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》（国务院令第 55 号，自 1990 年 5 月 19 日施行）。

### （二）本次估价主要依据的估价技术标准、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、《城镇土地估价规程》[GB/T18508-2014]；

4、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》；

5、《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）；

6、《云南省司法鉴定管理条例》；

7、《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）；

8、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）。

### （三）估价委托人提供的有关资料

1、估价委托人《云南省昆明市中级人民法院司法鉴定委托书》原件；

2、估价委托人提供的《醴陵市自然资源局不动产登记信息表》（复印件）。

### （四）估价机构和注册房地产估价师掌握的资料

1、估价对象所在区域房地产市场信息；

2、估价对象现场勘察、拍照记录及估价对象周边市场资料；

3、醴陵市建筑工程造价信息；

4、人民银行公布的资金存、贷款利率；

5、其他相关资料。

## 九、估价方法

### （一）估价方法选取

采用市场价值标准，房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等，估价方法的选择应按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》执行。





根据当地该类房地产市场发展状况，并结合估价对象的具体特点以及估价目的等选择适当的估价方法。

本次估价的估价目的是对已建成的房地产进行现有价值估价。通过实地查勘和对周边区域的调查并分析有关资料后，根据估价对象的特点和实际情况，进行评估方法的具体选择。

比较法是指根据替代原则，将在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的交易案例与估价对象的交易情况、期日、区域以及个别因素进行比较修正，得出估价对象在价值时点时的市场价值。由于该区域与估价对象类似的房产市场交易案例较多，交易价格也最能体现市场认可程度，本次估价适宜采用比较法对估价对象价值进行测算。

收益法是将估价对象未来若干年的纯收益通过一定的报酬率将其还原成估价时点的现值的一种方法。估价对象设计用途为成套住宅，虽然住宅出租的情况较为普遍，但住宅房地产租售比不均衡，不能充分的反应估价对象市场价值，且房地产租赁成交案例租赁范围大多包含室内家具家电等设施设备，由于租赁成交案例中的各类家具家电的收益较难从成交租金中准确剥离，不能真正体现房屋收益价值，故此报告不采用收益法评估。

假设开发法是指将估价对象所在的房地产未来预期开发价值的现值扣除其未完工部分的现值后的余值作为估价对象的现值的估价方法。该方法适于对在建设工程及待开发用地估价，而估价对象为已完成开发的住宅用房地产，无升级改造计划，因此本次估价不宜采用假设开发法。

成本法是测算估价对象在价值时点时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。估价对象为现房，用成本法进行简单的房地价值累加不能真实的反应其市场价值，故本次估价不采用成本法。

综上所述，并根据估价对象现状和此次估价目的要求，本次估价采用比较法评估估价对象的公开市场价值。

## （二）简要测算过程

比较法的基本计算公式为：

估价对象房地产的比准价格 = 比较实例房地产的价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数。

比较法估价思路：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。



通过对可比实例交易情况修正、市场状况及房地产市场状况调整，取三个可比实例修正价格的算术平均值作为估价对象比较价值，以比较法的测算结果确定为估价对象的市场价值。

### 十、估价结果

估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用比较法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价的假设和限制条件及使用报告说明下，确定估价对象[位于湖南省醴陵市瓷都世纪花园 A12 栋单体别墅房地产（建筑面积为 354.03 平方米及相应分摊的出让方式取得的土地使用权面积 360.63 平方米）]进行了公开市场价值评估。在价值时点二〇二二年一月二十八日的估价结果如下：

币种：人民币

公开市场价值单价：5953 元/m<sup>2</sup>

公开市场价值总价：210.75 万元

总价大写：贰佰壹拾万零柒仟伍佰元整

（详见估价结果一览表）

### 十一、注册房地产估价师

姓名	李丽	罗敏
注册号	5120190046	5120180088
签名		
签名日期	2022.1.28	2022.1.28

### 十二、实地查勘期

二〇二二年一月二十八日至二〇二二年一月二十八日

### 十三、估价作业期

二〇二二年一月二十八日至二〇二二年二月十一日



## 附 件

- 一、《云南省昆明市中级人民法院司法鉴定委托书》（复印件）；
- 二、估价对象区位图；
- 三、估价对象部分实景图片；
- 四、《醴陵市自然资源局不动产登记信息表》（复印件）；
- 五、估价机构营业执照（复印件）；
- 六、估价机构资质证书（复印件）；
- 七、估价人员资格证书（复印件）。