



湖南鸿天房地产土地评估有限公司

关于贵州紫云卓远房地产开发有限公司 《涉执房地产处置司法评估异议书》回复函

湖南省双牌县人民法院：

受贵院委托，我司于2022年9月26日出具了坐落于贵州省安顺市紫云县松山镇新城紫欧雅郡一期（ZYG2013-8）《涉执房地产处置司法评估报告》（报告编号为：湘鸿房地（2022）（鉴）字第F-0916号）；2022年10月27日收到贵州紫云卓远房地产开发有限公司通过贵院转交我司的《房地产评估异议书》，现就有关异议回复如下：

一、关于“在建工程评估方法”的问题

本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，“估价结果报告”提供给估价委托人。根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），“估价结果报告”中只需写明采用估价方法的名称、定义及估价测算的简要内容，在“估价技术报告”部分我们已详细说明了估价的思路、采用的方法及其理由和不采用的方法及其理由。

估价对象为停工状态在建工程，根据目前估价对象现状以及估价方法适用性分析，适用采用成本法评估。

二、关于“在建工程价格偏低”的问题

本次评估价值时点为2022年9月7日，经测算，全新状态下地上建筑物重置成本已达到1788元/m²~1998元/m²（不含地下室基础价格），考虑估价对象完工进度及修建情况，最后综合考虑确定评估单价。经查询，《紫云苗族布依族自治县房屋重置价格表》钢混结构一等重置价格单价为1300-1600元/m²，我司的评估价要高出

20%-30%。

三、关于“土地使用权价格偏低”的问题

权利人提供的 2022 年 10 月 13 日成交的挂牌案例（安市公交（地）字示（2022）088 号，宗地编号 ZYG2022-03 号），受让单位紫云自治县紫盛房地产开发有限责任公司，经查询，与估价对象土地使用权剩余年限不同，对评估价格有重要影响的参数商住比不同；该开发公司实质为政府平台公司，有资产注入情况，最终挂牌成交价格不代表客观土地市场，故评估价格无法直接进行比较。对于 2019 年成交土地（紫国土资告字（2019）1 号），地块编号为 ZYG2018-05 号，因不清楚容积率、建筑密度、商业配比等经济指标，故亦无法直接进行比较。

本次土地使用权评估采用的估价方法为：剩余法、市场比较法。根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）规定，市场比较法中比较实例数量应达到 3 个以上（含 3 个），且估价期日距比较实例的交易日原则上不超过 3 年。

本次评估土地使用权主要采用的估价方法为剩余法，剩余法是在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算估价对象价格的方法。该方法的测算结果能够比较真实的反映估价对象的客观合理的市场价格，故本次最终评估价格主要采用此种方法测算结果。

四、关于评估结果偏低的问题

房地产价格由地上房屋重置成本、楼面地价、地下基础等因素组成，我司评估人员经仔细现勘和测算，其成本测算价格最低为 2796 元/m²（1788+478+530）、最高为 3006 元/m²（1998+478+530），目前周边商品住房的市场销售价格约为 3100 元/m²左右，因此我们

的评估价格是客观公正的。

五、我司出具的评估报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，而非最终成交价格；最终成交价格需要通过公开市场竞拍确定（价高者得），价格的高低最终应由市场决定。

综上所述，我司遵循独立、客观、公正原则，依据国家相关标准，采用科学的估价方法对估价对象进行估价，估价结果符合贵院委托估价目的要求，且客观、公正、合理。

湖南鸿天房地产土地评估有限公司

2022年10月31日

