**关于(2023)京0105执恢1990号案件异议答复**

**北京市朝阳区人民法院：**

我公司受贵院委托对北京市朝阳区清林东路4号院7号楼6层2单元601、602、603、13层2单元1301、1302、1303办公用房房地产进行评估。我司分别于2023年7月19日、2023年8月3日对估价对象进行实地查勘，于2023年8月23日寄出评估鉴定报告（康正评字2023-1-0530-F01SFZC6、2023-1-0530-F02SFZC6）。

2023年9月11日，我公司收到贵院发来的《执行异议申请书》，喻飞熊对评估价格提出异议如下：

异议人认为本次评估报告书中记载的评估价值与实际市场价值严重偏离。

**现对上述异议答复如下：**

估价对象办公用房位于北京市朝阳区清林东路4号院7号楼。根据《不动产权证书》[京（2020）朝不动产权第023280号]，估价对象所在小区土地用途为城镇住宅用地、办公、办公（公共服务设施）、地下车库、地下仓储、商业，根据《不动产权利及其他事项登记信息》[不动产单元号：110105031001GB00470F00140419、110105031001GB00470F00140420、110105031001GB00470F00140421、110105031001GB00470F00140295、110105031001GB00470F00140296、110105031001GB00470F00140297]等，估价对象登记用途为办公，不存在房屋登记用途与土地用途不一致情况。

根据《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）第十九条第一款规定，“实际用途与登记用途不一致的，一般应当按照登记用途进行评估”。根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）最高最佳利用原则“应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化次序进行分析、筛选或判断确定”，估价对象合法登记用途为办公，本次评估应根据合法原则，按照估价对象登记用途办公进行评估。

估价对象小区，房屋用途为普通住宅的，挂牌价为7万左右，房屋用途为商业办公类的，挂牌价为5万左右（见附件）。因此，在登记用途下，估价对象评估结果符合正常市场水平，不存在评估价值与实际市场价值严重偏离的情况。

异议人对于《委托司法鉴定函》的异议不属于评估机构的职责。

特此说明。

北京康正宏基房地产评估有限公司

二〇二三年九月十三日

附件：估价对象同小区中介机构挂牌价查询截图



