**咨询意见**

**北京市海淀区人民法院：**

收到贵院咨询函，涉及被执行人名下位于北京市昌平区回龙观镇中关村科学园 7-1、 7-2 地块土地使用权，该土地地上为北清创意园备案销售楼盘， 咨询对象为其中未经网签即售出52 套房屋，及地下车位。

咨询函披露，经向北京市昌平区住建委送达调查函， 其回复称该项目已取得了建设工程规划许可证、 施工许可证、 国有土地使用权证、 预售许可证，因被执行人尚未提出办理初始登记的申请， 且尚未取得建设工程符合规划的证明及房屋已竣工的证明， 而建设工程符合规划的证明由规划机关开具，故住建委无法掌握该项目是否具备初始登记条件。现被执行人北京春晖世纪置业有限公司已停止经营， 目前不具备提出办理符合规划证明、 竣工验收、 初始登记等相关手续的条件。

一、咨询对象不具备办理房屋所有权首次登记的条件

根据《不动产登记暂行条例实施细则》第三十五条规定，申请国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记的，应当提交下列材料：　（一）不动产权属证书或者土地权属来源材料；（二）建设工程符合规划的材料；（三）房屋已经竣工的材料；（四）房地产调查或者测绘报告；（五）相关税费缴纳凭证；（六）其他必要材料。

其中，（二）建设工程符合规划的材料；（三）房屋已经竣工的材料，是申请房屋所有权首次登记的法定材料。根据贵院咨询函，一是被执行人尚未取得建设工程符合规划的证明及房屋已竣工的证明，二是现被执行人北京春晖世纪置业有限公司已停止经营，目前不具备提出办理符合规划证明、 竣工验收、 初始登记等相关手续的条件。

因此，咨询对象在现在时点下，不具备办理房屋所有权首次登记的条件。

二、咨询对象不具备房地产转让的条件

根据《城市房地产管理法》第四章房地产交易第三十六条规定，房地产转让、抵押，当事人应当依照本法第五章的规定办理权属登记；第三十八条规定第六款规定，未依法登记领取权属证书的房地产，不得转让。

根据《北京市城市房地产转让管理办法》第三条规定，房地产转让，是指拥有房屋所有权、土地使用权的自然人、法人和其他组织，依法将房地产转移给他人的行为；第九条规定，在依法取得使用权的国有土地上建成的房屋，必须在办理房屋所有权和相应的土地使用权登记并取得房地产权属证书后，方可转让；第十一条第五款规定，未经依法登记取得房地产权属证书的房地产，不得转让。

因此，咨询对象不具备房地产转让的条件。

三、房地产市场价值是在房地产转让中形成的

根据《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013，3. 0. 5 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。

房地产的市场价值是在房地产交易中形成的，根据上述法律法规，房地产交易的前提是经依法登记取得房地产权属证书。

四、咨询结论

咨询对象在现在时点下，因未取得建设工程符合规划的证明及房屋已竣工的证明，不符合房屋所有权首次登记的法定条件，无法取得房地产权属证书，不符合房地产转让的法律规定，因此，委托咨询的对象不具备评估房地产市场价值的条件。

北京康正宏基房地产评估有限公司

2024年3月21日