**关于（2016）京0102民初22344号案件异议回复**

**北京市西城区人民法院：**

我公司于2019年6月5日收到贵院（2016）京0102民初22344号案件《关于<不动产估价报告书>几个问题的核实函》。现对原告方王婧、张海花、李勤、谢志敏所提出的有关我公司出具的《不动产估价报告》[康正评字2019-1-0170-F01SFZC6号]的异议答复如下：

我公司依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]、《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013]以及相关房地产估价专项标准进行估价工作，撰写估价报告。

1. 关于估价报告中估价对象所在区域相应用途房地产市场状况中所描述的2002年与估价对象类似面积、户型的住宅售价在4500-6000元/平方米的依据和来源。

我公司始建于1993年，至今已有26年的评估业务经验，我公司有大量的住房公积金贷款及各银行的商业贷款案例，建立了丰富的北京市住宅市场评估案例资料库。所参考的近50例评估案例均为2001年至价值时点的真实成交案例，我们在估价报告中对“与估价对象类似面积、户型的住宅，2002年的售价在4500—6000元/平方米”的描述符合价值时点真实市场情况。

1. 关于估价报告中估价对象所选用的比较法确定单价5418元/平方米，成本法确定单价6599元/平方米的测算过程、依据、及数据来源。

中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]4.1.2“估价方法的选用应符合下列规定：1估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；2.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；3.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易选用成本法；…..”，本次估价对象的价值时点为2002年3月17日，根据我公司的内部资料库，距估价对象价值时点在1年内的成交案例在三个以上，故选用比较法；因2002年的租金案例无法调取，故未选用收益法；估价对象为“太平里”项目中单套住宅用房，通过分析比较后可以获取土地取得费用及各项相关成本费用，故选取成本法，其中成本法中土地购买价格选用基准地价系数修正法求取，基准地价系数修正法的测算过程及数据来源以《北京市人民政府发布北京市出让国有土地使用权基准地价的通知》[京政发(1993)34号]为依据。

1. 关于如何依据比较法、成本法推算涉案房屋单价为5638元，计算的依据及方法是什么？

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]4.1.3“…当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；….”，6.0.5“1.对同时选用两种或两种以上估价方法进行估价的，应在确认各个测算结果无差错及其之间差异的合理性后，根据估价目的及不同估价方法的适用程度、数据可靠程度、测算结果之间差异程度等情况，选用简单算术平均、加权算术平均等方法得出综合测算结果，….”我们根据估价对象的特点选取了比较法和成本法进行测算，通过加权平均计算得出估价对象的评估价值。

四、关于不动产估价报告第13页记载房屋成新率为92%的依据

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[京房权证优宣私字第74542号（成本价出售住宅）]复印件，估价对象建筑用途为居住用房，建筑结构为混合结构，建成年代为1998年，房屋总楼层为6层。根据《北京市房屋重置成新价评估技术标准》[北估秘（2016）001号]3.5.2楼房直线折旧参数说明表，残值率为2%，截至价值时点2002年，估价对象已使用4年，用直线折旧法公式带入计算估价对象成新度为92%。

以上为我公司对（2016）京0102民初22344号案件原告方王婧、张海花、李勤、谢志敏所提出的对不动产估价报告的异议回复。

综上所述，我公司出具的《不动产估价报告书》康正评字2019-1-0170-F01SFZC6号是完全符合中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T 50291-1999]及相关国家、地方法律法规的，估价结果是客观、合理的。

北京康正宏基房地产评估有限公司

二零一九年六月十日