**关于（2023）京03执1419号案件异议答复**

**——北京城市宾馆有限公司**

北京市第三中级人民法院：

我公司受贵院委托对北京城市宾馆有限公司名下位于北京市朝阳区工人体育场东路4号7号楼-1层-101、1至3层101、4至8层401(权证编号:京(2020)朝不动产权第0095427号)及北京市朝阳区工人体育场东路4号7号楼的901-915、1001-1015、1101-1115、1201-1215、1301-1315、1401-1410、1501-1510、1601-1605、1701-1705、1801-1805、1901-1905、2001-2005、2101-2105、2201-2205、2301-2305共计135套(权证编号:京(2021)朝不动产权第 0089604号)的市场价值进行评估，并于2024年5月31日出具《不动产估价报告》[康正执评字2024-1-0025-F01SFZC6号]。

2024年7月4日，我公司收到贵院发来的《评估异议书》[（2023）京03执1419号]，现对异议人北京城市宾馆有限公司提出的异议作如下答复：

异议：异议人认为，《评估报告》对标的房产的评估结果显著偏低，未充分考虑标的房产的价值随着楼层数升高而增加的市场规律;更重要的是，报告未考虑超高层公寓(第22、23层)远高于其他楼层的层高及空间利用率对公寓价值的显著提升，康正评估应上调标的房产评估结果至少 1.2721亿元。

综上，《评估报告》未考虑超高层公寓显著高于其他层公寓的层高所带来的显著溢价。按照《评估报告》目前评估价格，其中第22层整体至少低估了 36%的价值，即33,216,666.64元;第23 层至少是其他楼层两倍的价值，即 93,993,039.23元。因此，标的房产至少被低估了127,209,705.87元(1.2721亿元)。

**答复：**

**（1）《不动产估价报告》[康正执评字2024-1-0025-F01SFZC6号]已经充分考虑公寓楼层不同对价值的影响。估价对象公寓用房所在楼层为地上9至23层，经实地查勘，估价对象每层的采光、景观变化随楼层升高在一定楼层范围内并无显著差异，没有必要进行逐层修正，因此将楼层修正分为中楼层（9-17层）和高楼层（18-23层），对每个区间采用修正系数进行调整，估价结果体现了楼层越高公寓价值就越高的基本市场规律。**

**（2）异议书称： “第22 层为挑高4米以上的‘高层高公寓’”，经评估专业人员实地采用测距仪测量22层实际净高为3.6米，相比其他楼层公寓，可以提高居住舒适度，综合考虑层高以及得房率等因素，对于22层公寓单价给予调高10%的修正。**

**（3）异议书称：“23-26层为挑高6米以上层高的‘超高层跨层公寓’”。 经评估专业人员实地查勘，23层局部存在钢结构隔层，采用测距仪测量仅局部净高为5.8米。**

**依据《房屋面积测算技术报告书(商品房类使用)》23-26层实际测绘分层及登记建筑面积如下表：**

| **登记楼层** | **电梯楼层** | **实际测绘分层建筑面积（㎡）** | **登记建筑面积（㎡）** |
| --- | --- | --- | --- |
| **26F** | **28F** | **层高不足2.2米，不计面积** | **-** |
| **25F** | **27F** | **419.31** | **-** |
| **24F** | **108.99** | **-** |
| **23F** | **994.57** | **1106.85（含夹层）** |

**另依据《房屋面积测算技术报告书(商品房类使用)》P6-18共有公用建筑面积分层汇总表（表3），24、25层测绘面积已被其他楼层分摊，所以，24-26层均不具有不动产登记的产权面积。异议书中要求“第23 层至少是其他楼层两倍的价值”不具备不动产登记的产权依据。**

**综合考虑局部层高挑高的因素，对于23层公寓单价给予调高30%的修正。**

**22、23层调整后的房屋明细如下，我司将适时按委托方要求，将修改的估价报告重新提交给委托方。**

| **房号** | **登记用途** | **实际用途** | **建筑面积（平方米）** | **修正单价（元/平方米）** | **调整后单价（元/平方米）** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **2201** | **公寓** | **公寓（毛坯）** | **184.99** | **85787** | **94366** |
| **2202** | **公寓** | **公寓（毛坯）** | **272.16** | **82664** | **90930** |
| **2203** | **公寓** | **公寓（毛坯）** | **134.85** | **87880** | **96668** |
| **2204** | **公寓** | **公寓（毛坯）** | **242** | **84826** | **93309** |
| **2205** | **公寓** | **公寓（毛坯）** | **250.53** | **85238** | **93762** |
| **2301** | **公寓** | **公寓（毛坯）** | **233.2** | **84071** | **109292** |
| **2302** | **公寓** | **公寓（毛坯）** | **169.69** | **89699** | **116609** |
| **2303** | **公寓** | **公寓（毛坯）** | **283.41** | **79430** | **103259** |
| **2304** | **公寓** | **公寓（毛坯）** | **249.47** | **84826** | **110274** |
| **2305** | **公寓** | **公寓（毛坯）** | **171.08** | **90565** | **117735** |

特此说明。

北京康正宏基房地产评估有限公司

二〇二四年七月八日