复审意见答复——直戒坛寺巷9幢3单元502室

报告编号：2019-1-0477-F01HDZC1

1. 报告P6“本次评估以估价委托人提供的《房屋所有权证》[杭房权证下移字第0056267号]复印件与原件一致为估价的假设前提”，该假设是否符合《房地产估价规范》第3.0.6条的相关规定，请核实。

答：评估专业人员实地查勘时要求估价委托人提供原件进行核查，但估价委托人未能提供原件。后经再次协商，估价委托人已提供原件进行核查，报告中相应假设条件已删除，请核实。

1. 比较法，三个案例的照片完全一样且均为远景照片，是否合理，请核实。

答：三个案例与估价对象为同一小区，评估专业人员市场调查时无法获取具体楼栋，故仅采用小区入口远景照片。

**复审意见：与上一版本相比，比较法的案例B、案例C各项比较因子均未发生变化，而成交单价则分别由60046元/平米、59441元/平米下降为55376 元/平米、54817 元/平米，导致最终评估单价下降约3000元/平米，是何原因造成，请补充说明。**

**答：案例B、案例C为挂牌价，经公司领导层根据杭州房地产市场状况及本次评估目的商议决定，从谨慎考虑，对挂牌价进行0.83的系数修正，故此造成评估单价下降。**

1. 比较法，三个案例的土地年限描述均为范围数据“30-40年”，具体年限是多少，请补充。

答：已补充，请核实。

1. 比较法，建筑面积修正因素，将案例三较小的面积修正打分为102是否合理，请核实。

答：经评估专业人员市场调查，估价对象所在住宅小区以较小面积单价高，面积越大单价越低，故作此修正，修正合理。

1. 收益法，确定其租金水平为5000元/月•套，没有列示具体比较修正确定过程，请补充。

答：已补充，请核实。

**复审意见：修改后的描述为“综上，本次评估确定估价对象租金水平平均为99元/㎡•月”，表内计算结果实际是92，请核实。**

**答：已修改，请核实。**

1. 收益法，空置率前面文字描述为5%，后面表格内列示的为10%，两者不一致，请核实。

答：已修改，请核实。

1. 收益法，对于单套住宅出租，管理费用率取值2%是否过高，请核实。

答：管理费用的取值范围通常为1%-3%，本次评估取平均值属合理范围。

1. 收益法，销售费用的计取有何依据，是否合理请核实。

答：销售费用也称销售成本，是预售或销售开发完成后的房地产的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、售楼处建设费、样板房或样板间建设费、销售人员费用或销售代理费等。销售费用的取值范围通常为1%-3%，本次评估取平均值属合理范围。

1. 收益法“本次评估设定土地开发期为0年，建筑物建设期为1年，则剩余土地使用年限为39年”，证载土地到期日具体情况如何，对于剩余土地使用年限以假设方式确定是否合理，请核实。

答：估价对象未取得《国有土地使用证》，《房屋所有权证》中未载明土地使用权终止日期，故根据建成年代以及设定开发期进行推算。

估价对象为居住用房，法定最高土地使用年限为70年。估价对象所在物业建成于1989年，截至价值时点，已使用30年，本次评估设定土地开发期为0年，建筑物建设期为1年，剩余土地使用年限县为：

70-30-0-1=39（年）

1. 报酬率取值5.5%的具体计算方式未列示，请补充。

答：已补充，请核实。

北京康正宏基房地产评估有限公司

2019年9月19日