**关于《北京今典鸿运房地产开发有限公司**

**<关于不动产估价报告书的异议意见>》答复**

**北京市第四中级人民法院：**

我公司于2022年9月27日受贵院委托对北京市朝阳区百子湾路32号院1号楼、2号楼、3号楼、7号楼部分涉执房地产财产处置参考价进行评估，于2022年11月3日对估价对象进行实地查勘，2023年1月10日出具《不动产估价报告书》[康正执评字2022-1-0602-F01SFZC6号]。

于2023年2月13日，我公司收到《关于<不动产估价报告书>的异议意见》，北京今典鸿运房地产开发有限公司对《不动产估价报告书》[康正执评字2022-1-0602-F01SFZC6号]提出异议。我司于2023年2月17日，对上述异议意见进行答复，并提供《不动产估价报告书》[康正执评字2022-1-0602-F04SFZC6号]。

于2023年3月22日，我公司收到《关于<不动产估价报告书>的异议意见》，北京今典鸿运房地产开发有限公司对《不动产估价报告书》[康正执评字2022-1-0602-F04SFZC6号]提出异议。现对异议答复如下：

1. **补充《评估报告》收到前，北京市不动产登记制度已进行了重大调整，抵押物价值明显上涨，应对评估报告进行调整**

1.法律法规修订背景

自2023年3月1日起，《北京市不动产登记工作规范》（京规自发(2023)35号）文件，以下简称“工作规范”生效实施。该工作规范是北京市规划和自然资源委员会为贯彻实施《民法典》物权篇有关不动产的规定和国家层面有关不动产登记政策，规范不动产登记行为，维护不动产交易安全，保护权利人的合法权利而修改制定的。原《北京市不动产登记工作规范(试行)》（市规划国土发[2016]100号）已失效。

**答复：**《北京市不动产登记工作规范》（京规自发(2023)35号）的制定是依据《不动产登记暂行条例》（自2015年3月1日起施行）及《不动产登记暂行条例实施细则》(2015年6月29日国土资源部第3次部务会议通过，自2016年1月1日起施行)。自《中华人民共和国民法典》（自2021年1月1日起施行）颁布实施后，条例和细则尚未修订，我国物权法律制度并未发生重大改变，对于影响房地产价格的土地使用权和房屋所有权法律制度仍保持稳定。

2.具体修订内容

该工作规范修改了原试行的工作规范，特别是其中分则第11条“国有建设用地使用权及房屋所有权登记”中，第11.3.3条转移登记的申请材料的规定删除了原工作规范10.3.3“车位办理转移登记的，提交购房人在本物业管理区城内所购房屋买卖合同或不动产权属证书”的规定。即自2023年3月1日起，无论新建房屋买卖的车位转移登记，还是存量房屋买卖的车位转移登记，均不再审核是否为本小区业主。

经我公司电话咨询不动产登记中心，工作人员确认，根据本次最新的工作规范要求，自2023年3月1日起，不动产登记中心对非本小区业主购买本小区的车位的，不再要求提供本小区的房屋买卖合同或不动产权属证书。

**答复：**尽管《北京市不动产登记工作规范》（京规自发(2023)35号）对于车位办理转移登记需要提交的文件有所调整，删除需提供购房人在本物业管理区城内所购房屋买卖合同或不动产权属证书的要求。但关于车位产权转让的法律依据应以为《北京市物业管理条例》（2020年5月1日起实施）为准，因《北京市物业管理条例》法律效力远高于《北京市不动产登记工作规范》。

根据《北京市物业管理条例》（2020年5月1日起实施） 第八十条：“物业管理区域内规划用于停放车辆的车位、车库，应当首先满足业主的需要。用于出售的，应当优先出售给本物业管理区域内的业主；不出售或者尚未售出的，应当提供给本物业管理区域内的业主使用。满足业主需要后仍有空余的，可以临时按月出租给物业管理区域外的其他人。” 第九十九条“违反本条例第八十条规定，将车位、车库提供给业主以外的其他人的，由区住房和城乡建设或者房屋主管部门责令限期改正，有违法出租所得的，责令退还违法所得，按每个违法出租车位处五千元以上一万元以下的罚款；拒不改正的，按每个违法出租车位处每月二千元的罚款。”截至目前，《北京市物业管理条例》（2020年5月1日起实施）依然有效。

3.对车位价格的影响

估价对象位于双井商圈泛CBD区域，周边大型商业中心、住宅、酒店、写宇楼云集。目前常住人口30万以上，稳定客流量共150 万以上。随着疫情的好转及防疫政策的调整，市场已经逐渐恢复。双井商圈停车位紧张，停车价格高，放开车位交易限制，必将导致周边车位价格的大幅上涨。本次的评估对象大部分为地下车位用房，受本次政策影响极大。

**答复：**住宅小区地下车位主要为本小区业主及租户服务，其成交价格主要由本小区的车位供求规律决定。本项目于2008年建成，截至目前，开发商名下的车位供应量仍超1000个，供应十分充足。项目周边有乐成国际、A派公寓、御宸上院等住宅小区，无大型公建项目，且本项目距国贸、双井桥直线距离均超过1公里，对于缓解CBD区域的停车问题，并无便利条件。

4.补充《评估报告》制作时，新的登记制度已生效，估价师应对车位价格进行调整2023年3月1日北京市实施新的《北京市不动产登记工作规范》，而今典鸿运于2023年3月13日收到补充《评估报告》。房地产估价师作为房地产评估的专业人员，理应对此新规充分了解，并根据该规定，在补充《评估报告》中重新调整抵押物中车位的价格。而本次制作的补充评估报告中，估价师仅仅针对部分零估价的车位进行了修改，而对其他车位的价格未作调整，属于严重的疏漏。

新的政策出台后，车位的买卖主体由于不再受到本小区业主身份限制，必将显著上涨，按照补充《评估报告》的评估价值时点确定的评估价值确定抵押物的处置参考价明显不合理。

补充《评估报告》在“估价假设和限制条件”（补充评估报告第68页）中载明：“本次估价结果未考虑国家宏观政策发生重大变化对估价结果的影响。”补充《评估报告》在“估价报告使用限制”（补充评估报告第79页）第6条載明，“在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果估价对象状况或房地产市场发生明显变化的，评估结果应当相应调整，特提请报告使用者注意。”

由于本次北京市规划和自然资源委员会最新修订实施的《北京市不动产登记工作规范》对车位的价值产生了重大的影响，恳请对抵押物估价进行再次调整。

**答复：**综合上述分析，《北京市不动产登记工作规范》（京规自发(2023)35号）制定依据的《不动产登记暂行条例》及《不动产登记暂行条例实施细则》未发生任何调整；影响房地产价格的土地使用权和房屋所有权法律制度仍保持稳定；《北京市物业管理条例》对于车位转让的法律规定也未发生重大变化。因此，在评估报告使用期限内，对于车位价格权属方面的法律规定无重大变化，对于估价对象车位用房的市场价格没有产生明显的影响。

特此说明。

北京康正宏基房地产评估有限公司

二〇二三年三月二十四日