**关于(2023)京0105执恢1990号案件异议答复**

**北京市朝阳区人民法院：**

我公司受贵院委托对北京市朝阳区清林东路4号院7号楼6层2单元601、602、603、13层2单元1301、1302、1303办公用房房地产进行评估。我司分别于2023年7月19日、2023年8月3日对估价对象进行实地查勘，于2023年8月23日寄出评估鉴定报告（康正评字2023-1-0530-F01SFZC6、2023-1-0530-F02SFZC6）。

2023年9月11日，我公司收到贵院发来的《执行异议申请书》，喻飞熊对评估价格提出异议如下：

异议人认为本次评估报告书中记载的评估价值与实际市场价值严重偏离。

**现对上述异议答复如下：**

估价对象办公用房位于北京市朝阳区清林东路4号院7号楼。经调查，估价对象所在小区7号楼为办公用途，估价对象登记用途为办公，同时根据估价专业人员现场勘查，现状为办公用房，不存在用途不一致情况，根据合法性原则，本次评估应根据估价对象登记用途进行评估。估价对象同小区有办公用房成交实例，因此本次评估采用估价对象同类办公用房交易实例进行比较评估得到，不存在评估价值与实际市场价值严重偏离的情况。

我们调取了估价对象同小区-林奥嘉园3个具有较高可比性的交易实例，详见下表。

| 序号 | 房屋坐落 | 建筑面积（㎡） | 楼层 | 成交单价（元/㎡） | 交易日期 | 成交总价（万元） | 朝向 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 朝阳区清林东路4号院7号楼\*\*\* | 110.36 | 6 | 56905 | 2023年2月23日 | 2076 | 南 |
| 2 | 朝阳区清林东路4号院7号楼\*\*\* | 110.36 | 10 | 50743 | 2023年3月2日 | 1440 | 南 |
| 3 | 朝阳区清林东路4号院7号楼\*\*\* | 110.36 | 16 | 59351 | 2023年5月9日 | 2280 | 南 |

**备注：基于对客户交易信息保密，对具体房号进行了处理。**

估价对象建筑面积为133.12㎡，运用比较法评估时，考虑成交日期、面积、户型、楼层、朝向等因素，对上述可比实例经过修正得到6层601、602、603比准价格为55587元/㎡、13层1301、1302、1303比准价格为56976元/㎡。

2.收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价价值的方法。参考同小区租赁实例，收益法中考虑估价对象租金水平为11000元/套·月，估价对象6层601、602、603存在租约限制，考虑租金100000/年，得到收益价格为18650元/㎡；13层1301、1302、1303收益价格为18768元/㎡。

3.结论

比较法中选取的可比案例均为市场真实成交案例，且可比性强，体现的是房地产市场的实际销售价格状况。收益法选取的租金符合市场水平。本次评估运用上述两种估价方法均符合《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]要求。尽管两种方法评估结果差距较大，但是符合租售倒挂的北京市办公用房市场现状。

《资产评估法》及《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]要求使用两种评估方法，因此本次评估中对两种方法的评估结果进行加权平均得到估价对象的最终结果。通过分析，比较法在方法代表性以及现势性上均优于收益法，本次评估取比较法为80%，收益法为20%，估价结果为6层601、602、603房地产楼面单价48200元/㎡，13层1301、1302、1303房地产楼面单价49334元/㎡。

综上，本次评估选取的交易实例均为真实成交实例，估价结果符合正常市场水平。

特此说明。

北京康正宏基房地产评估有限公司

二〇二三年九月十三日