**关于（2022）京74执418号案件**

**异议答复**

**北京金融法院：**

我公司于2023年2月15日受贵院委托对北京润丰房地产开发有限公司名下的位于北京市朝阳区青年路西里5号院16号楼的9处房产进行评估，并于2023年11月7日出具《不动产估价报告书》[康正执评字2023-1-0250-F01SFZC6]。

2023年12月7日，我公司收到贵院寄来的《评估报告异议申请书》，现对异议申请人北京润丰房地产开发有限公司提出的异议作如下答复：

**异议一：对于《评估报告》中9套配套商业用房即评估对象采用“成本法+收益法”进行评估的方式及过程不予认可，该方法明显违背评估原则，对异议人造成严重损害，应采用“收益法+比较法”进行估价更为科学合理，且能最大程度维护异议人的权益。**

答复1：

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。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人的，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，宜选用成本法;当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收人时，应选用成本法。4.估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

估价对象同质区域交易案例很少。故我公司遵循估价原则、依照估价程序、根据估价目的、结合估价对象的具体情况，确定成本法和收益法为适用的估价方法。

**异议二：《评估报告》对于估价对象的评定价值明显过低，远低于所在区域板块的真实市场价值，甚至低于较偏远区域的商业成交价格，而且未考虑估价对象为一个整体商业环境和整体使用功能的因素。**

答复2：

商业用房房地产价格受所在位置、楼层、面积等多种因素影响巨大，简单的几个数字无法说明估价对象或估价对象所在区域商业用房房地产价值。

我公司根据估价对象9处房产所处的楼层、部位，以及租约的租金价格水平、租期长短等具体情况，严格遵循中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），得出估价结果，并撰写估价报告。本估价报告作为估价对象的涉执房地产处置司法评估，我公司在充分了解估价对象权属状况，全面考虑影响价格的因素，调研了市场行情的基础上，做出的在估价时点的符合正常市场水平的估价结果。

**异议三：从近两年对估价对象的历史估价结果来看，结合估价对象所在朝青板块的优势区位，交通便捷程度，周边社区繁华程度以及类似商业交易和租赁价格等综合因素表明，本次估价远低于历史评估价格。**

答复3：根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]的规定，房地产市场价值评估须遵循“价值时点原则”，异议申请人所提的“2021年4月2日抵押价值评估”、“2018年融资价值评定”等均与本次涉执房地产处置司法评估的价值时点、估价目的不相一致，不具有任何可比性。

**异议四：估价一览表中形成的最终估价结果没有充分依据支撑，没有详细全面的演算过程，没有完整和全面的估价过程。另外，结合评估机构调取的四环-五环中商业房屋销售数据，将估价对象单价草率确定为30458元/平方米，非常不合理。**

答复4：估价报告分为估价结果报告和估价技术报告，估价结果报告是向估价委托人提供的，估价技术报告是机构存档并供行政管理部门核查备案及专家技术评审使用。

**异议五：《评估报告》的出具明显超出法定期限，不符合法律相关规定，康正评估涉嫌评估程序违法。**

# 答复5：根据《关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》（法办[2018]273号）及附件，第二十条，评估机构应在收到评估委托书和相关材料后三十日内出具评估报告，并通过系统发送给人民法院。附件《人民法院委托评估需要提供的材料清单》，一、房地产类（一）必需材料包括，...3.抵押等他项权证明，已出租房地产的租赁合同；4.法院查明的财产权属、质量瑕疵等材料，以及关于财产的特殊情况说明。

# 我司在收到贵院委托函后，积极与联系人沟通评估事宜。2023年2月15日，我司收到《北京金融法院委托书》[（2022）京74执418号]，同时司法辅助人员称法官正在调取评估必需资料。至2023年3月16日，司法辅助人员通知我司报告出具形式，并称下周将提供评估资料。2023年3月24日我司评估专业人员与当事人北京国际信托有限公司代理人取得联系并通知其预缴评估费，并等其回复。2023年4月3日至5月5日，我司评估专业人员多次与当事人、司法辅助人员及贵院申法官联系，在满足了实地查勘条件后，于2023年5月8日对估价对象进行了实地查勘，现场刘法官口头告知被申请人须尽快补充提供材料。在未收到相关资料后，我司评估专业人员于2023年5月30日向贵院出具了需补充材料的书面说明。2023年8月24日，我司评估专业人员收到租赁合同，2023年10月10日，我司评估专业人员收到测绘报告。至此，本次委托的评估必需材料才收集齐全。2023年11月7日我司出具了《不动产估价报告书》[康正执评字2023-1-0250-F01SFZC6]。整个过程不存在嫌评估程序违法的情况。

特此说明。

北京康正宏基房地产评估有限公司

二〇二三年十二月十一日