

## 针对不动产评估师刘朝阳和陈颖的问话提纲

一、报告第一页显示本次评估采用的主评估方法为比较法和成本法？请问你们为何要选择此两种评估方法？不同评估方法评估出的结构是否存在差异？请解释一下“比较法”和“成本法”的概念和区别？“比较法”中的“比较”是指跟什么比较？请提供与估价对象比较的实例。

二、报告第二页显示的涉案房屋评估价值总价 3010409 元，是如何估算的？依据是什么？你们具体参考了哪些因素？是否要参考了中介如链家、我爱我家等网站中的相类似房屋的报价？请问当时房地产市场的发展趋势如何？对评估结果是否有影响？评估时点的北京房价是处于上升还是下降阶段？你们在估价时是如何考虑的？

三、报告第二页显示的涉案房屋评估价值总价 3010409 元，已经抵押担保的债权数额为 497666 元，在涉案房屋已经出售的情况下已抵押担保的债权数额是如何确定的？这两个数据之间是什么关系？可否理解为房屋评估总价是扣除抵押担保债权之后的价值？

四、本次评估时点为 2014 年 3 月 3 日，本报告作出时间为 2022 年 7 月 15 日，早于评估时间 8 年之久，请问你们是如何实现追溯性评估的？方法是什么？依据是什么？追溯性评估和当时房屋实际价

值之间是否存有误差？误差率是多少？评估规范中对此有无具体要求？本次评估的结果是否符合评估规范要求？

五、评估规范中对实地勘察内容是如何规定的？实地勘察的目的是什么？意义何在？勘察是否会影响到房屋的估价结果？报告第三十页显示实地勘察期为 2022 年 7 月 8 日，请问两位评估师是否于当日进行实地勘察？是否实际入户勘察？勘察时都谁在场？本次勘察结果如何？请对涉案房屋的户型、结构、楼层等勘察情况作出说明。

六、报告第 30 页显示，其他专业评估人员为“边某”，请问“边某”具体负责了本次评估的哪些具体工作？其是否具备北京市住房和城乡建设委员会授予的估价师资格？估价师刘朝阳和陈颖为什么没有参与涉案房屋的实地勘察？

七、报告第十页显示房屋总层数为 06(-01)，其中-01 是什么意思？报告第十一页显示单元类型为平层，其中“平层”怎么解释？户型为二室二厅一卫一厨，“二室二厅一卫一厨”怎么解释？

八、报告第十一页显示建筑类型为多层板楼未体现电梯情况，请问涉案房屋是否有电梯？有无电梯是否影响房屋的价值？

九、报告第八页显示本次报告自出具起一年内有效是什么意思？

为什么仅有一年的有效期？报告第二页显示的涉案房屋评估价值总价 3010409 元是指什么时间范围的房屋价值？本报告对于超过这个时间点的房屋价值是否有效？

十、两位估价师是何时取得估价师资格证书的？是何时开始从事房地产估价业务的？对于任艳提供的评估材料是否收到？是否作为参考的依据？你们是否能够出庭对本次评估问题作出说明？如果不能出庭请说明理由。

提交人：王静  
2023.3.21

