**关于(2021)京0105执1779号案件**

**重新评估申请书答复**

**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慧忠北里107号楼10层1001号住宅用房房地产进行评估，于2021年7月5日对估价对象进行实地查勘，并于2021年8月5日出具评估鉴定报告。

2021年9月7日，我公司收到贵院电子邮件《重新评估申请书》，异议人付娜、董秀清、田孝请求重新评估。

现对上述异议所涉及的问题答复如下：

根据《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]，“4.1.3当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行评估，不得随意取舍”。估价对象用途为住宅用房，属可收益性物业，且近期周边同类或类似且建筑品质相接近的房地产交易实例较丰富，故本次评估采用的估价方法为比较法和收益法。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行修理后得到估价对象价值或价格的方法。本次评估比较法单价为52501元/平方米。

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或价格的方法。本次评估收益法单价为29809元/平方米。

综合分析两种评估方法测算的结果，两种评估方法得出的评估结果相差较大，且比较法选取的可比实例均为成交日期与价值时点相近、价格正常的类似房地产，收益法受北京市住宅用房租售比低的实际情况，其测算结果与比较法相比与目前市场正常价格水平有所偏差，故可采用加权算术平均确定估价对象的房地产市场价值，故本次评估比较法取权重为80%，收益法取权重为20%。

此外，估价对象房屋性质为按经济适用住房管理，根据《北京市国土资源和房屋管理局关于办理绿化隔离地区新村建设房屋权属登记的通知》[京国土房管权字（2001）1073号]，“在上市出售时，由买房人按照销售额缴纳3%的土地出让金后所购房屋核发商品房房屋所有权证，”故，估价结果扣除土地出让金203718元，最终结果为6586884元，单价46524元/平方米。

特此说明。

北京康正宏基房地产评估有限公司

二〇二一年九月八日