**关于(2021)京0108执19163号案件异议答复**

**北京市海淀区人民法院：**

2023年1月18日，我公司收到贵院寄来的《异议书》，贵院依旧第一条异议以及“评估对象是否应包含附属物”进行了回复，我公司就异议人提出的其他异议回复如下：

二、评估方法和技术路线明显不合理，评估价值远远低于市场价值

首先，房地产评估方法有市场比较法、收益还原法、成本估价法、假设开发法等几种方法。其中市场比较法是在评估房地产价格的时候，将该项房地产和周边的房地产价格进行比较，如果房地产的效用相近，市场价值基本相当。这种方法可以最大限度反映在评估时点时，房地产的市场实际价值，因此是房地产评估活动中采用的最主要的方法，作出的评估价值争议也最小。收益还原法是按照房地产未来的收益来估计房价的方法，收益还原法首先估计房地产在各个时期将要取得的纯收益，然后采用适当的还原利率将纯收益折算到现在，各个时期的收益总和就是房价。但采用收益法的前提是在未来的纯收益和还原利率两个环节上没有异议。成本估价法是将建造成本加上各项税费和正常的利润构成房价，该法主要适用于房地产交易较少，缺乏比较案例，无法采用市场比较法的情况下。但本次估价的评估房产地处繁华地段，周围参照物众多，市场交易活跃，并不存在不适用市场比较法的限制，采用成本估价法和收益还原法明显不合理，评估结果违背市场的通常认知。

其次，该评估报告采用的技术路线是明显错误的，与法律精神和司法判例是相悖的。对于划拨土地上的房地产，司法判例采用的技术路线均是假定土地使用权性质为出让，对估价对象按出让状态评估出现状价值，然后再扣除由划拨性质土地使用权转为出让性质土地使用权所需的土地出让费用，最终得到划拨土地使用权估价对象的现状价值。该路线完全体现评估房产的市场价值，也体现了现实中买受人办理过户所要支付的必须成本。而该评估报告的技术路线是将以出让性质估价的房地产，扣除估价对象土地出让收益价值，实际上是将评估房产的土地权益价值全部让渡给买受人，买受人只须缴纳较少的土地出让费用即可获取在房地产价值中占比最大的土地使用权价值，这完全脱离了评估对象的市场价值。众所周知，房地产价值中最重要的因素就是土地权益价值，不同位置的同类房产价值差异主要是土地权益价值的不同。本案中的房地产地处北京繁华的西四环内，区域内房地产价值高昂，其中最主要的是土地权益价值很高，该评估报告将土地权益价值从房地产价值中剥离，使房产价值极度缩水，损害了异议人和申请执行人的利益，该评估报告不应得到采用。

**现对上述异议答复如下：**

一、方法选用

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处理后得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用手同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，如住宅，特别是数量较多、可比性较好的存量成套佳宅；写字楼；商铺；标准厂房；房地产开发用地等。下列房地产难以采用比较法估价：同类房地产数量很少的房地产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等；很少发生交易的房地产，如学校、医院、行政办公楼等；可比性很差的房地产，如在建工程等。

比较法估价需要在价值时点的近期有较多类似房地产的交易。房地产市场不够活跃或类似房地产交易较少的地区，难以采用比较法估价。

估价对象用途为综合超市、再生资源回收站、社区菜市场，与市场上正常的商业用途房地产不同，市场上类似的房地产交易很少，无法采用比较法进行评估。

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对象价值或价格的方法。将未来收益转换为价值，类似于根据利息倒推出本金，称为资本化。该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产，包括住宅、写字楼、商店、酒店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房（用于出租的）、仓库 （用于出租的）、农地等。这些估价对象不限于其目前是否有收益，只要其同类房地产有收益即可。收益法一般不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性房地产的估价。

估价对象现状为商业用途，可出租使用，获得租金收益，因此可以采用收益法进行评估。“未来净收益流量的常规类型可分为以下几种：一是每年基本上不变；二是每年基本上按某个比率递增；三是每年基本上按某个数额递增；四是每年基本上按某个比率递减；五是每年基本上按某个数额递减。本次未来净收益是按照现在的市场租金水平以及市场正常的增长率进行测算，报酬率的确定方法有市场提取法、安全利率加风险调整值法、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法等方法。本次测算采取安全利率加风险调整值法；以安全利率加上风险调整值作为报酬率。其中安全利率可以选用同一时期的中国人民银行公布的一年定期存款年利率（1.5%），风险调整值则可以根据估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途等自身特点确定，经调查，一般为3%-4.5%之间，本次评估依据估价对象所在项目特点，取风险调整值为4%，则依据安全利率加风险调整值法可以得出报酬率为5.5%。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折日得到估价对象价值或价格的方法。

新近开发完成的房地产 （简称新开发的房地产）、可以假设重新开发的现有房地产 (简称旧的房地产)、正在开发的房地产（即在建工程）、计划开发的房地产 （如期房），都可以采用成本法进行估价。对很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或没有潜在经济收人而限制了收益法运用的房地产，如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的房地产，特别适用成本法估价。化工厂、钢铁厂、 发电厂、油田、码头、机场之类有独特设计或只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产，以及单独的建筑物或其装饰装修部分，通常也是采用成本法进行估价。

在房地产保险（包括投保和理赔）和房地产损害赔偿中，往往也是采用成本法进行估价。因为在保险事故发生后或其他损害中，房地产的损毁通常是建筑物的局部，需要将其恢复到原状;对发生建筑物全部损毁的，有时也需要采取重建方式来解快：另外，在房地产市场不够活跃或同类房地产交易较少的地区难以采用比较法估价时，通常只好采用成本法进行估价。

本次估价评估对象为综合超市、再生资源回收站、社区菜市场，市场上同类房地产交易较少，故本次可采用成本法进行估价。

二、技术路线

“根据《担保法》第五十六条规定，拍卖划拨的国有土地使用权所得的价款，在依法缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额后，抵押权人有优先受偿权。《城市房地产管理法》第五十一条规定:设定房地产抵押权的土地使用权是以划拨方式取得的，依法拍卖该房地产学后，应当从拍卖所得的价款中缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额后，抵押权人方可优先受偿。

评估划拨土地使用权的抵押价值，应该评估出该宗土地设定为出让土地使用权情况下的市场价值，以及应缴纳的政府土地收益，包括土地使用权出让金及市政基础设施费用。

划拨土地使用权的抵押价值=设定为出让土地使用权情况下的市场价值一应缴纳的政府土地收益。”

本次评估估价对象土地使用权性质为划拨，本次评估按照划拨土地使用权的抵押价值=设定为出让土地使用权情况下的市场价值一应缴纳的政府土地收益的技术路线，具体为：

首先,根据《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]的估价程序采用成本法、收益法求取估价对象1现状商业用房房地产价值。

其次,依据各方法的估价结果，加权平均确定估价对象1房地产出让状态下的现状价值。

然后对估价对象2、估价对象3进行面积、楼层、自持修正，得到估价对象各部分房地产出让状态下的现状价值。

再然后对估价对象各部分进行加总，得到估价对象房地产出让状态下的现状价值。

最后，扣除估价对象土地出让收益，得到估价对象划拨状态下的现状价值。

综上，本次评估选用方法及技术路线均符合规范要求，估价结果

特此说明。

北京康正宏基房地产评估有限公司

二〇二三年二月一日