**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》，贵院已就第一条异议以及“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：

一、关于方法选用

申请人认为：“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。”

回复：根据《不动产登记簿》[110108 005001 GB00098 F00010001]、[110108 005001 GB00098 F00010002]、[110108 005001 GB00098 F00010003]，估价对象土地性质为划拨用地，其转让须经土地主管部门批准，存在交易限制。登记用途1层01为综合超市、1层02为再生资源回收站、2层03社区菜市场，根据《北京市人民政府关于印发《北京市居住公共服务设施配置指标》和《北京市居住公共服务设施配置指标实施意见》的通知》（京政发〔2015〕7号）及北京市人民政府关于修改部分市政府文件的决定 (京政发〔2022〕32号)，估价对象均属于居住公共服务设施类的商业服务，对各类居住公共服务设施实行最低配置规模限制，并要求菜市场和再生资源回收站为必备设施，经与海淀区不动产登记中心了解，估价对象1层02号房产无法办理转让手续，综上所述，使用划拨土地建设的居住公共服务设施在建设规模和使用用途上均存在明确的限制。估价对象现状出租用途为理发店、房屋中介、牙科诊所，与不动产登记簿规定的用途不完全相符。与商业物业市场上出让用地使用权商业用途房地产交易案例不同，存在上述限制条件，因此不宜采用比较法进行评估。

由于估价对象为居住公共服务设施类的商业服务，上市交易受限，不宜采用比较法，而成本法能够较为全面地反映房地产的价格构成。估价对象成本主要包括土地重置成本和建筑物重置成本，土地重置成本根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发【2022】12号），采用商业类基准地价进行测算，建筑物重置成本亦采用市场建安水平进行测算，因此成本法可客观体现估价对象成本价值。

估价对象为居住公共服务设施类的商业服务，目前出租使用，，可获得租金收益，因此可以采用收益法进行评估。

二、关于技术路线

当事人认为：“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。”

回复：本次评估估价报告中采用的技术路线如下：

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。

上述技术路线法律依据来源于“《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。《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉有关担保制度的解释》第五十条：抵押人以划拨建设用地上的建筑物抵押，当事人以该建设用地使用权不能抵押或者未办理批准手续为由主张抵押合同无效或者不生效的，人民法院不予支持。抵押权依法实现时，拍卖、变卖建筑物所得的价款，应当优先用于补缴建设用地使用权出让金。”

根据《房地产抵押估价指导意见》第十六条规定，估价对象的土地使用权是以划拨方式取得的，（二）评估假设在出让土地使用权下的市场价值，然后扣除划拨土地使用权应缴纳的土地使用权出让金或者相当于土地使用权出让金的价款。

根据上述技术路线，评估过程中包含了全部地价，根据其划拨土地的使用性质，在确定最终评估结果时，扣除了政府土地出让收益（即基准地价的25%）。因此在最终的评估结果中，包含了归属于土地使用者的地价部分，不存在异议中提到的“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”的情况。

综上所述，本次评估选用方法及技术路线均符合规范要求，估价结果符合客观水平。

特此说明。

北京康正宏基房地产评估有限公司

二〇二三年二月一日