**关于(2019)京0108民初50744号案件异议答复**

**北京市海淀区人民法院：**

我公司于2020年7月6日收到贵院寄来的《公函》及复核申请人王建苹提供的《不动产估价报告复核申请书》，请求对我公司出具的《不动产估价报告书》[康正评字2019-1-0671-F02SFZC6号]及《不动产估价报告书》[康正评字2019-1-0671-F03SFZC6号]进行复核。

现对复核申请人王建苹提出的异议答复如下：

**一、评估程序违法**

答复：我公司于2019年9月30日收到贵院提供的《鉴定评估委托书》[（2019）京0108民初50744号]。要求对位于北京市海淀区紫竹院路1号院1号楼2601号房屋、北京市海淀区紫竹院路1号院1号楼2602号房屋、北京市海淀区塔院迎春园11号楼1107号房屋、北京市海淀区牡丹园北里8号楼1207号房屋的现市场价值进行评估。

2019年11月7日，原告当事人王森预缴上述四套房屋的评估费11万元人民币，随即我公司评估专业人员展开评估鉴定工作，联系双方当事人进行现场查勘，并于2019年11月13日向贵院提交了《关于（2019）京0108民初50744号案件情况说明》，表明因评估目的及估价对象实际状况，需贵院协调补充的资料。

法院现场查勘工作，原则上需双方当事人同时到场签字确认，但因本案件的特殊原因，双方当事人无法同时到场。经与双方当事人及承办法官委托联系人刘兴茹确认，北京市海淀区塔院迎春园11号楼1107号房屋由原告当事人王森负责；北京市海淀区紫竹院路1号院1号楼2601号、2602号房屋由被告当事人王建苹负责，但因被告当事人王建苹当时本人不在北京，无法确定现场查勘时间；北京市海淀区牡丹园北里8号楼1207号房屋由双方当事人儿子居住，但居住人明确表示不同意入户查勘。由于上述原因，现场查勘时间后延。为了保证鉴定期限，我公司评估专业人员与承办法官协商，最终同双方当事人协调确定，于2019年11月26日对北京市海淀区紫竹院路1号院1号楼2601号、北京市海淀区紫竹院路1号院1号楼2602号、北京市海淀区塔院迎春园11号楼1107号3套房屋进行实地查勘。并于次日将实地查勘工作中遇到的问题及资料补充情况以书面形式提交至法院。

我公司于2019年12月7日出具了《不动产估价报告书》[康正评字2019-1-0735-F01SFZC6号]（北京市海淀区塔院迎春园11号楼1107号房屋）。

2020年3月26日，我公司收到法院提供的《公函》及《建成年代证明》。资料齐全后，重新启动评估鉴定工作，并于2020年4月24日出具《不动产估价报告书》[康正评字2019-1-0671-F02SFZC6号]、《不动产估价报告书》[康正评字2019-1-0671-F03SFZC6号]两份鉴定报告。

《鉴定评估委托书》[（2019）京0108民初50744号]中要求办理期限自决定受理之日起30个工作日内完成鉴定评估工作，但如因需补充或者重新提取鉴定评估材料的情况，专业机构可中止鉴定评估，并书面通知人民法院，中止期间不计入专业机构的鉴定评估日期。我公司已及时向法院提交书面说明。上述评估程序合法，鉴定期限符合委托要求。

**二、估值不符合案涉房屋目前的市场价值。**

答复：1、根据《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]，2.0.4.3遵循价值时点原则，评估价值应为在估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

本次价值时点，即复核申请书中提及的“估价时点”为2019年11月26日，为本次评估现场勘查之日。

本次估价的“房地产市场价值”是指在正常市场情况下，在价值时点2019年11月26日，估价对象用途为住宅，土地取得方式为出让，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为50.31年的房地产市场价值。

根据《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013]，3.0.8快速变现价值是指估价对象在没有充足的时间进行营销情况下的价值。复核申请书中提及的“快速变现”等问题于本次评估目的及价值类型不符。

估价结果是估价对象在价值时点的价值体现，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价值。故于价值时点后发生的影响房地产价值因素应不予考虑。

若复核申请人认为本次评估确定的价值时点有悖公平，可提请法院重新确认价值时点，并重新进行评估。

2、根据《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]，4.2.3.4可比实例的成交日期应接近价值时点，与价值时点相差不宜超过一年，且不得超过两年。本次评估价值时点为2019年11月26日，选取的可比案例成交日期与价值时点相差均不超过一年，根据其间的差异对可比实例成交价格进行修正后得到估价对象价值，估价过程中可比实例的选取均符合《房地产估价规范》。

**三、估值依据的数据不合理、不充分**

答复：1、紫竹院地区住宅用房销售价格数据来源于北京二手房交易网站及中指数据。销售价格区间是指估价对象同类户型、面积的房屋价格区间，价格区间存在差异是因为估价对象本身存在差异，同类型的房屋价格区间范围也会有所不同。经核实，紫竹院地区住宅用房销售价格约85000-110000元/平方米，两报告中对其描述的差异可调整报告文字内容。但不影响估价对象本身的市场价值。

2、本次评估选取的可比实例均为实际成交案例，与复核申请书中表述的“市场价值不应当以销售价格确定，应当以成交价格……”并不相左。完全可以反应在价值时点的正常房地产市场价值。

3、影响房地产价格最重要的因素就是位置。因此，不动产估价报告书中对影响房地产价格因素的分析是从涉案房屋所属区域宏观角度出发，可直观的反应区位的发展状况在很大程度上影响了房地产的价格走势及交易情况。

估价对象所在小区的房地产交易状况是基于区域大环境下的市场情况，不能独立分析。复核申请书中提及的“成交量和存量关系”，直接影响了各个小区的去化率，已经在可比实例的成交价格上有所体现。

房地产区位状况所包含的位置、交通、外部配套设施、周围环境等因素，以及复核申请书中提及的“所在小区二手房具体交易情况、……价格走向等关键因素”，已在评估测算过程中予以考虑其对估价结果的影响。

4、根据《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]，4.2.11进行实物状况调整时，应将可比实例在自身实物状况下的价格调整为在估价对象实物状况下的价格。建筑物实物状况调整的内容应包括建筑规模、建筑结构、设备设施、装饰装修、空间布局、简直功能、外观、新旧程度等。估价结果反映的是整体全面修正的结果，不能只考虑个别因素的影响。估价过程中影响因素的修正符合《房地产估价规范》。

此外，复核申请人提及的“两套房屋目前已经打通并且进行了功能改造成了六室六厅的整体”。根据评估专业人员现场调查，涉案两套房屋分别取得《不动产权证书》，目前已打通使用，但预留了功能性接口。如果分别处置，进行简单的隔断及接口处理，即可恢复两套房屋的独立使用性。本次评估过程中，已考虑到建筑面积较大及修复两套房屋所需费用的特殊情况对估价结果的影响。

综上所述，我公司出具的《不动产估价报告书》[康正评字2019-1-0671-F02SFZC6]、《不动产估价报告书》[康正评字2019-1-0671-F03SFZC6]是完全符合中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T 50291-1999] 、《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013]及相关国家、地方法律法规的，估价结果是客观、合理的。

北京康正宏基房地产评估有限公司

二零二零年七月九日