**关于 (2018)京0105民初91098号案件异议回复**

**北京市朝阳区人民法院：**

我公司于2019年6月19日收到贵院转来关于 (2018)京0105民初91098号案件原告当事人周博迎对我公司于2019年4月26日出具的《康正评估不动产估价报告书》[康正评字2019-1-0090-F01SFZC6号]的异议。

我公司依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]、《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013]以及相关房地产估价专项标准进行估价工作，撰写估价报告。现对原告当事人周博迎提出的异议回复如下：

一、关于第一条估价报告采用收益法及成本法，未采用比较法的回复。

1.根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]4.1.1“选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析”；4.1.3“当估价对象仅适用一种估价方法进行评估时，可只选用一种估价方法进行估价。当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行评估时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍，应当在估价报告中说明并陈述理由。”

我们在技术报告中已对估价方法适用性进行了分析，并对本估价报告适用的估价方法在技术报告中已进行说明并陈述理由，详见《技术报告》第四条“四、估价方法适用性分析”。

2.中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]4.1.2“1.估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；…”。

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]的要求，比较法要求可比实例从交易实例中选取且不得少于三个，可比实例房地产应与估价对象房地产相似，可比实例的成交日期应接价值时点，于价值时点相差不宜超过一年，且不得超过两年，且对可比实例成交价格的单项修正或调整幅度不宜超过20%，综合修正或调整幅度不宜超过30%。

本案的估价对象价值时点为2016年12月13日，本报告实地查勘日与报告出具日均为2019年4月，该报告为过去时点的评估，本案的估价对象位于整栋楼宇的第五层。我公司评估专业人员经过市场调查，未搜集到与估价对象类似的商业用途房地产自2015年至2016年12月13日间的真实成交案例。故比较法不适宜。

3.中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]4.1.2“2.估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收益收入的，应选用收益法；…”4.3.1“…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。…”。

估价对象为商业用途房地产，与估价对象类似的商业用途房地产的租金案例在市场上可以调取到，故我公司采用收益法进行评估。

4.中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]4.1.2“3.估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；…..”。

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旧得到估价对象价值或价格的方法。

估价对象为“红莲南路6号院”项目中单套商业用房，通过分析可以获取土地取得费用、市政基础设施建设费、前期费用、利息、利润、税费等相关成本费用，故选取成本法进行评估。其中，成本法中土地购买价格选用基准地价系数修正法求取。

二、关于第二条评估时点是整个房地产市场价值的历史高点，我公司在市场价值描述时案例过低，并提供数据出处的回复。

### 我公司在评估报告中“五、影响房地产价格因素分析”中的案例描述的信息是根据北京市2016年北京市规划和国土委员会（现已更名为[北京市规划和自然资源委员会](http://www.baidu.com/link?url=QA9Fwnu0AFcaqJB4QitfoYhFh-HIQ2-U3pFgozE9gq7MCZEasH-I9G6JCglUBF_q)）公示的土地成交信息、北京市统计局网站公布的数据、中国指数研究院等处采集的数据。是对包括整个北京市房地产商业及办公市场的描述，并不是仅针对估价对象所属区域的描述。

北京市的商业用房房地产与住宅用途房地产不同，北京市住宅用途房地产采用租金等未来收益转换为价值的收益法测算结果与房屋市场交易价格差距较大，但北京市商业用途房地产近几年价格涨跌幅比较平稳，并没有特别明显的大起大落。且作为商业用房房地产，估价对象所处的楼层对于价格有显著的影响，首层商业与其他楼层商业，低楼层商业与高楼层商业都存在着较大的价格差异。

### 三、关于第三条中成本法土地案例问题的回复

### 我公司在评估报告中“五、影响房地产价格因素分析”中的土地成交案例描述的信息回复同第二条，另补充如下：

### 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[2014]26号]，基准地价系数修正法适用于政府或其有关部门已公布基准地价地区的土地估价。故成本法中土地购买价格选用的是基准地价系数修正法求取，并未采用比较法。

### 四、关于第四条我公司报告只提供了《结果报告》，没有《技术报告》

### 房地产估价报告分为《结果报告》《技术报告》，根据《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]，可以只提供结果报告，若估价委托方（北京朝阳区人民法院）要求提供本案估价对象的技术报告的，我公司可以根据法院的要求提供技术报告。

五、关于第三条要求我公司采用比较法修正评估结果的回复

我公司出具的《康正评估不动产估价报告书》[康正评字2019-1-0090-F01SFZC6]严格按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]以及相关房地产估价专项标准的要求，采用收益法和成本法作为本案估价对象房地产市场价值的测算方法。并不需要采用比较法修正评估结果。不适用比较法的回复同第一条。

以上为我公司对(2018)京0105民初91098号案件原告当事人周博迎提出的对我公司出具的《康正评估不动产估价报告书》[康正评字2019-1-0090-F01SFZC6号]提出质询的回复。

综上所述，我公司出具的《康正评估不动产估价报告书》[康正评字2019-1-0090-F01SFZC6]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]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

二零一九年六月二十四日