**关于(2018)京0112民初22598号案件异议回复**

**北京市通州区人民法院：**

我公司于2019年5月13日收到贵院转来关于（2018）京0112民初22598号]案件被告当事人赵炜对我公司于2019年1月16日出具的《康正评估不动产估价报告书》[康正评字2018-1-0679-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。现对被告当事人赵炜提出的异议回复如下：

1.关于第一条“评估机构选定违反法定程序，无法保证评估结果的公正性”的回复。

北京市通州区人民法院于2018年8月9日通过摇号的方式委托我公司对案件号为（2018）京0112民初22598号涉案房产，北京市通州区怡乐园二区18号楼5层A-616号住宅用房的现值进行评估。我公司于2018年9月12日收到北京市通州区人民法院于2018年9月5日出具的《北京市通州区人民法院委托评估函》[（2018）京0112民初22598号]原件及《房屋所有权证》 [X京房权证通字第1331271号]（部分）复印件。

我公司郑重声明，我公司注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

2. 关于第二条 “评估报告所依据的证据并未进行双方的举证质证，故该评估结果应认定为无效”的回复。

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]第7.0.17条“估价结果应包括下列内容：…..8.估价依据，应说明估价所依据的有关法律、法规和政策，有关估价标准，估价委托书、估价委托合同、估价委托人提供的估价所需资料，房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。”我公司出具的报告中估价依据包括以下五个部分：

1. 有关的法律、法规及技术标准文件

包括有关法律、行政法规，估价对象所在地的有关地方性法规、国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和制度，有关房地产估价的国家标准、行业标准、指导意见和估价对象所在地的地方标准等。

这部分是国家政府部门或权威部门公布，行业内执行的文件，不需原被告双方举证质证即可采用。

1. 估价委托人提供的资料

《北京市通州区人民法院委托评估函》[（2018）京0112民初22598号]原件及《房屋所有权证》 [X京房权证通字第1331271号]（部分）复印件，这部分资料是由估价委托人北京市通州区人民法院直接快递给我公司的资料，也可直接采用。

1. 被告当事人赵炜提供并经估价委托人同意使用的资料

我公司评估专业人员于2018年12月7日实地查勘时，在被告当事人赵炜及原告代理人胡元栋的共同见证下，对被告当事人赵炜提供的《房屋所有权证》 [X京房权证通字第1331271号]原件进行了核对并对原件进行了拍照，因估价委托人提供的《房屋所有权证》[X京房权证通字第1331271号]复印件不全，我公司评估专业人员曾于2018年10月16日致电法院，并经承办法官同意可采用由当事人提供的《房屋所有权证》 [X京房权证通字第1331271号]作为估价依据。故本次评估采用被告当事人赵炜提供的《房屋所有权证》 [X京房权证通字第1331271号]作为估价对象的估价依据并将其照片打印件作为报告的附件附后。

同时由于《房屋所有权证》 [X京房权证通字第1331271号]上未标注房屋的建成年代，且估价委托人未提供有关估价对象建成年代的相关资料，被告当事人赵炜及原告代理人胡元栋现场填写《建成年代证明》，并签字确认，共同认可房屋建成于2006年，经承办法官同意，本次评估也将此《建成年代证明》作为本次估价的依据。

1. 评估专业人员实地查勘的有关资料

我公司评估专业人员在被告当事人赵炜及原告代理人胡元栋的共同见证下对估价对象进行了实地查勘并对估价对象现场拍照。实地查勘时，被告当事人赵炜及原告代理人胡元栋对查勘记录进行了签字确认，此为评估专业人员工作底稿，可作为本次估价的依据。不需质证。

1. 房地产估价机构资质证书

 此部分为我公司《营业执照》、相关资质证书及参与该报告出具的的2名注册房地产估价师的注册证书，不需要质证，可直接使用。

3.关于第三条的回复如下：

1）“评估报告采用比较法进行评估，缺少市场情况调研，评估结果远远高于市场价值”。

估价对象位于北京市通州区怡乐园二区18号楼5层A-616号，属于“巴克摩界”项目，我公司评估专业人员通过查询公司内部资料库及链家网等其他中介机构交易数据，估价对象所属项目近期成交案例较多，适合选用比较法作为本报告的估价方法之一。本评估报告中比较法选用的三个案例均为房地产中介真实成交案例，成交日期均未超过1年，且为同一项目。符合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。

2）“评估房产楼下是该小区垃圾处理站及机动车进出口，在评估报告中未予说明体现”。

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015] 第7.0.16条“估价假设和限制条件应说明下列内容：1…对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，对其安全的合理假定等。”本估价报告在一般假设的第6条已对房屋安全、环境污染进行了合理假设，设定估价对象能够正常安全使用。被告当事人赵炜所称该小区垃圾处理站及机动车进出口，对估价对象并无重大影响，故不需要在报告中特别提示。

3）“评估报告中提及的学校资源、商场和交通状况，均与客观情况不符，严重存在夸大的效果，潞河中学与评估房屋小区没有关联性，不是该中学的学区房，该小区距离果园地铁约1公里，非评估报告中800米”。

本估价报告中对于区位状况中这部分的描述，是以估价对象为圆心半径2公里范围内的交通状况和公共服务设施所进行的描述，与估价对象是否学区房没有直接关系，在测算中也没有进行相关的特殊修正。报告中所称“距地铁八通线（果园站）约800米”，首先该距离是指直线距离，其次，这是一个大概的数值，并不是精确数值。因此如我公司出具的该评估报告中对区位状况的描述并无不妥。

4）“评估报告中提及该房产是一室一厅一卫的结构，与房屋结果实际不符，评估房屋为开间在房屋产权证附录中有房屋结构图可以佐证”。我公司评估专业人员于2018年12月7日实地查勘时，房屋现状户型为一室一厅一卫一厨，故我们在评估报告的户型描述中将户型描述为现状户型一室一厅一卫一厨。

以上为我公司对（2018）京0112民初22598号案件被告当事人赵炜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2018-1-0679-F01SFZC6号]持有异议并要求重新鉴定的回复。

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2018-1-0679-F01SFZC6号]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

二零一九年五月十七日