**关于（2022）京0109民初5047号案件异议答复**

**北京市门头沟区人民法院：**

2023年3月29日，我公司收到贵院寄来的《申请书》，我公司现就异议人提出的异议回复如下：

一、关于“最高最佳利用”原则

根据《房屋所有权证》[京（2017）门不动产权第0015070号]，登记用途为住宅，根据评估专业人员实地查勘，实际用途为住宅。实际用途与登记用途一致，维持现状、继续利用最为合理，在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用，符合最高最佳利用原则。

二、关于评估单价

1.估价结论具有很强的时效性，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。

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2023年1月4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59.95年的房地产市场价值。估价对象于价值时点房屋性质为限价商品住房。估价结果中包含形成市场价格应补交的土地收益等价款。

2.本次评估采用的估价方法为比较法和成本法。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。

比较价值＝可比实例房地产价格×市场状况调整系数×交易情况修正系数×权益状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数

3.区域均价与估价对象不具有可比性。同时，评估报告21页亦列示2022年门头沟商品房销售均价46082元/平方米。

4.根据评估专业人员实地查勘，估价对象围护墙基本完好；地面、墙面较平整；门窗开启关闭基本灵活；墙面、顶棚面层涂料基本完好，设备、管道通畅，水卫、电照设备基本完好，维护情况较好，观察成新率为90%。另外，结合估价对象的建成年代、建筑结构、翻新加固情况，采用直线折旧法计算估价对象的计算成新度约为86%。

综合两种建筑物成新度确定方法，取其简单算术平均数确定各幢建筑物成新度，再按各幢的建筑面积占总建筑面积比例，综合确定估价对象成新度为88%。

5.根据《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015],估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。申请人所述“市场法”即为本报告所用“比较法”。

综合分析比较法与成本法测算的结果，两种评估方法得出的评估结果相差较大，且比较法选取的可比实例均为成交日期与价值时点相近、价格正常的类似房地产，测算结果较成本法更符合目前市场正常价格水平，可采用加权算术平均确定估价对象的房地产市场价值，故本次评估比较法取权重为80%，成本法取权重为20%。

综上所述，本次评估选用方法及原则均符合规范要求，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

二〇二三年三月三十一日