**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《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]2.0.4第5款，遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

估价对象已取得《房屋所有权证》[京（2017）门不动产权第0015070号]，登记用途为住宅。表明估价对象在符合规划的前提下，已取得房屋所有权。并非指异议人个人有无能力使被评估的房屋达到最高最佳利用。

二、关于评估单价

1.“北京市2022年国民经济和社会发展统计公报”为全市平均水平，并不代表估价对象个案。

2.根据2月16日国家统计局公布2023年1月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况，据数据显示：2023年1月北京市新建商品住宅销售价格指数环比上涨04.％；同比上涨5.2％。北京二手住宅销售价格指数环比上涨0.9%；同比上涨4.3％。

并非异议人认为的评估对象的市场价格必须会下降。

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。无异议人所述“市场法”。

本次估价的价值类型为房地产市场价值。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，估价结果符合正常市场水平。

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