**关于（2017）京0102执393号案件异议答复**

北京市西城区人民法院：

贵院于2017年4月27日通过摇号委托我公司要求对被执行人胡素娟之夫田大铁名下位于北京市朝阳区紫南家园101号楼2单元201号房屋进行价值评估。我公司于2018年2月27日出具鉴定意见，并将评估报告邮寄法院。

2018年4月17日，我公司收到法院寄来的《执行异议申请书》，申请人胡素娟表示本次评估价格太低，并且远低于市场价，不认可评估结果。

我公司对该异议申请书回复如下：

1、根据估价委托人提供的《北京市西城区人民法院资产评估委托函》记载，评估基准日为对被评估标的物实际勘查之日。我公司评估专业人员于2017年12月26日，在法官林力军、申请人崔丽杰、申请人代理人张国辰、被执行人胡素娟及胡素娟女儿田丹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。故本次评估结果是指在正常市场情况下，在价值时点2017年12月26日的房地产市场价值。

2、我公司评估专业人员通过对北京市朝阳区紫南家园小区住宅用房市场的调查，选取同一小区内三个真实成交的可比实例，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，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房地产市场价值。

本估价报告严格遵循《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)的估价程序，评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素, 确定估价对象在价值时点的房地产评估价值。故本估价报告的估价结果为正常条件下的公开市场价值。

特此说明。

北京康正宏基房地产评估有限公司

2018年4月18日