

司法鉴定估价案例分享及在估价中的应用

梁津

北京康正宏基房地产评估有限公司总经理
中国土地估价师与土地登记代理人协会副秘书长

北京市估价师协会副会长
司法鉴定评估专业委员会主任



康正
评估
www.kz-consult.com

中国房地产估价师
与土地登记代理人协会
2017中国房地产估价师年会

估价无处不在——让估价服务经济社会生活的方方面面

主办单位：中国房地产估价师与土地登记代理人协会
2017年11月23日 北京



梁津

北京康正宏基房地产评估
有限公司总经理



从被索赔千万到获赔亿元

——房地产司法鉴定估价在仲裁案件中的关键证据作用

北京康正宏基房地产评估有限公司 KANGZHENG CONSULTING www.kz-consult.com - since 1993 -

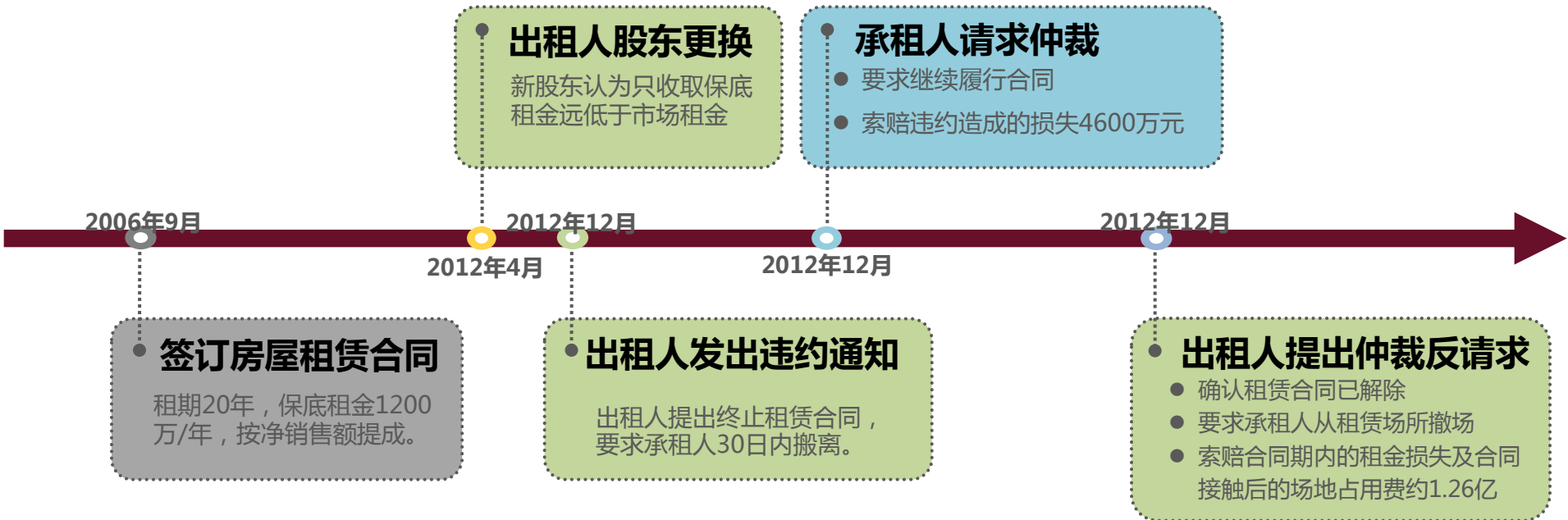
演讲人：梁津

目 录

- 1 案例一：租赁合同仲裁案件中估价所起的关键证据作用
- 2 案例二：司法鉴定项目背后的法律关系
- 3 案例三：绿地被侵占造成的房地产价值减损评估
- 4 案例四：实际用途与登记用途不一致的情况处理
- 5 案例五：隐藏在用于偿债的房地产背后的长期租约
- 6 案例六：用于财产保全的房地产存在低租金的长期租约
- 7 做好司法鉴定评估的体会

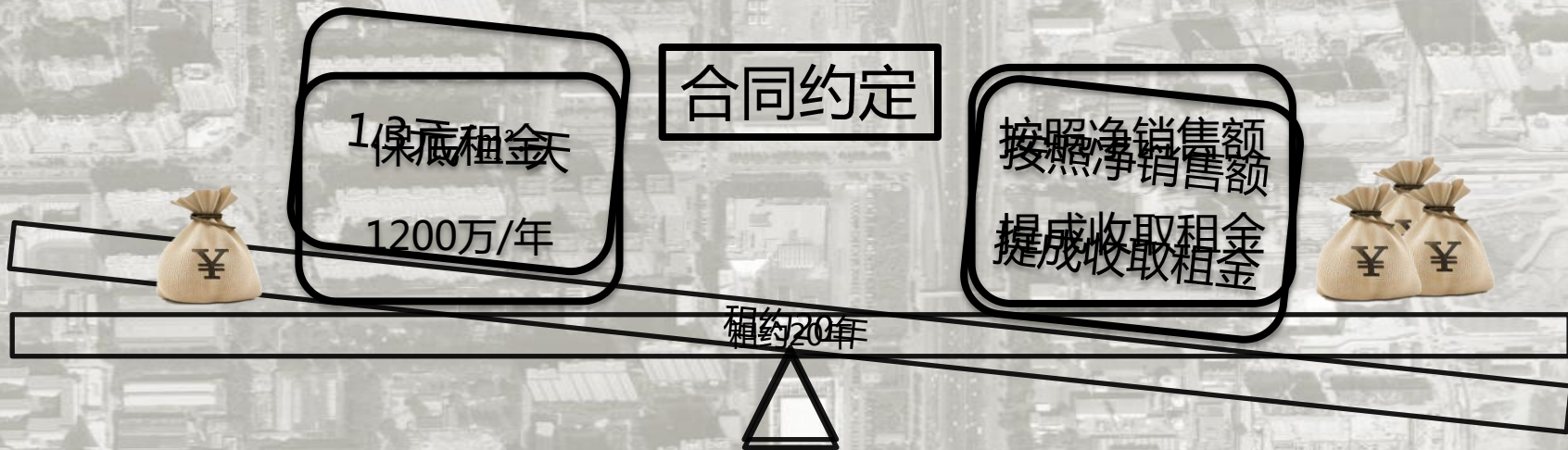
案例一、租赁合同仲裁案件中估价所起的关键证据作用

① 租赁合同租金争议仲裁案件的背景



① 租赁合同租金争议仲裁案件的背景

争议焦点：租金的确定



1 租赁合同租金争议仲裁案件的背景

争议焦点：



承租人

VS



出租人

提出仲裁请求：

提出仲裁反请求：



1. 继续履行合同；

1. 解除合同；



2. 赔偿4600万元。

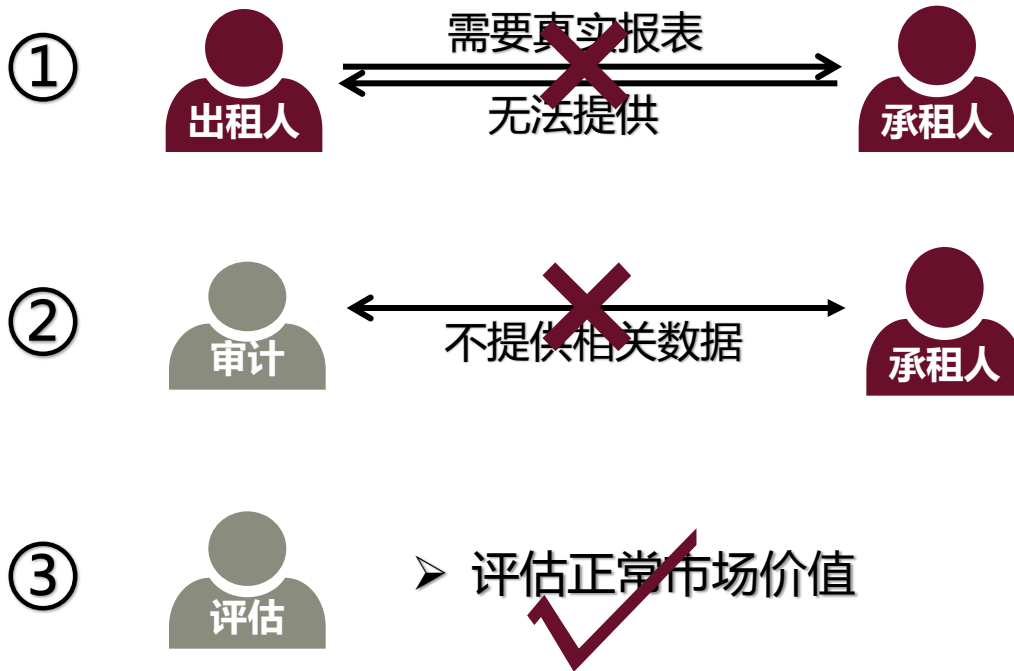


2. 索赔租金损失。



1 租赁合同租金争议仲裁案件的背景

出租方提出仲裁
反申请，要求承
租方赔偿合同期
间的租金损失。
如何确定应得租
金：



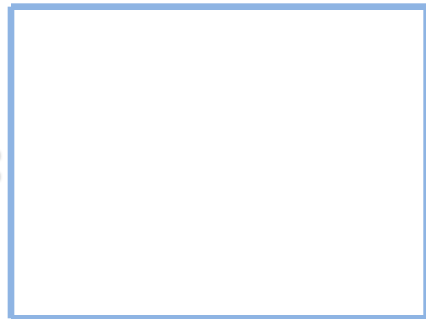
2) 估价过程及疑难问题的技术处理

1. 关于价值类型的定义

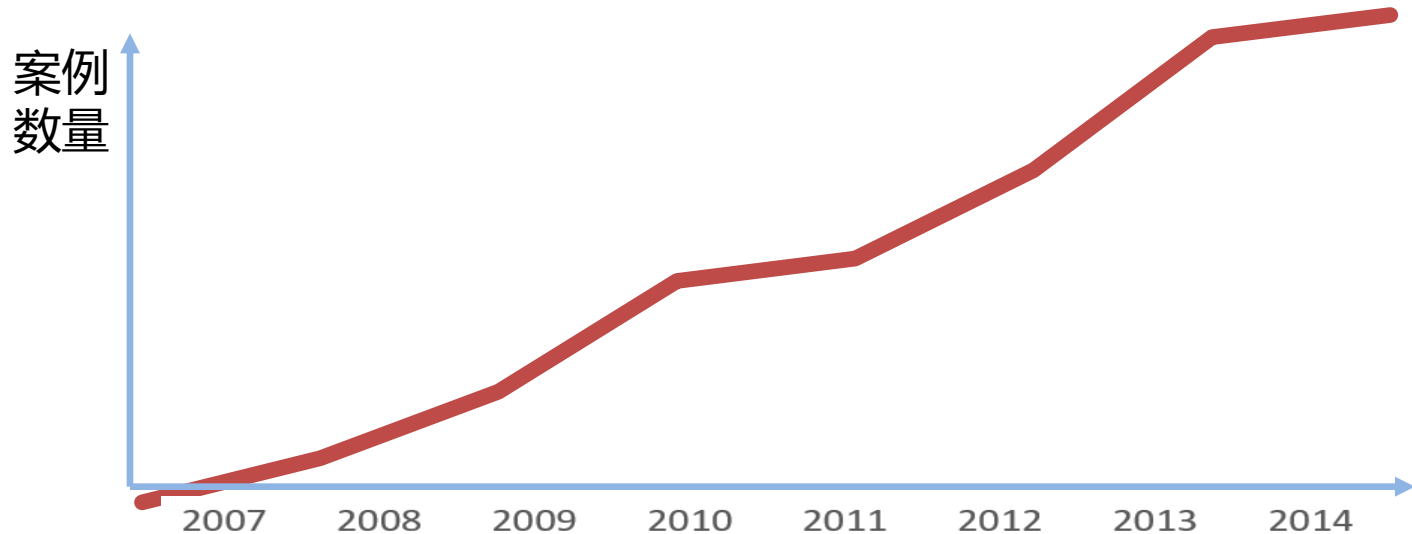
- 市场租金
- 无租约限制价值
- 租赁方式定义为整体租赁

难点在于租金案例

调查发现：商业物业租金大面积整体租赁与小面积散租的租金水平差异巨大



选择案例的难点：商业物业租金案例搜集困难



时间早且跨度大，越早积累的案例越少。



案例B：

- 相同的区域：东四环中路两侧
- 租金案例的有效期：2010-2030年，与价值时点交叉
- 大面积整体租赁：36000m²
- 楼层分布相似：-1至5层

案例B

案例C

案例C：

- 相同的区域：东四环中路两侧
- 租金案例的有效期：2007-2027年，与价值时点交叉
- 大面积整体租赁：19000m²
- 楼层分布相似：1至3层

案例A

案例A：

- 相同的区域：东四环中路两侧
- 租金案例的有效期：2009-2019年，与价值时点交叉

估价对象：

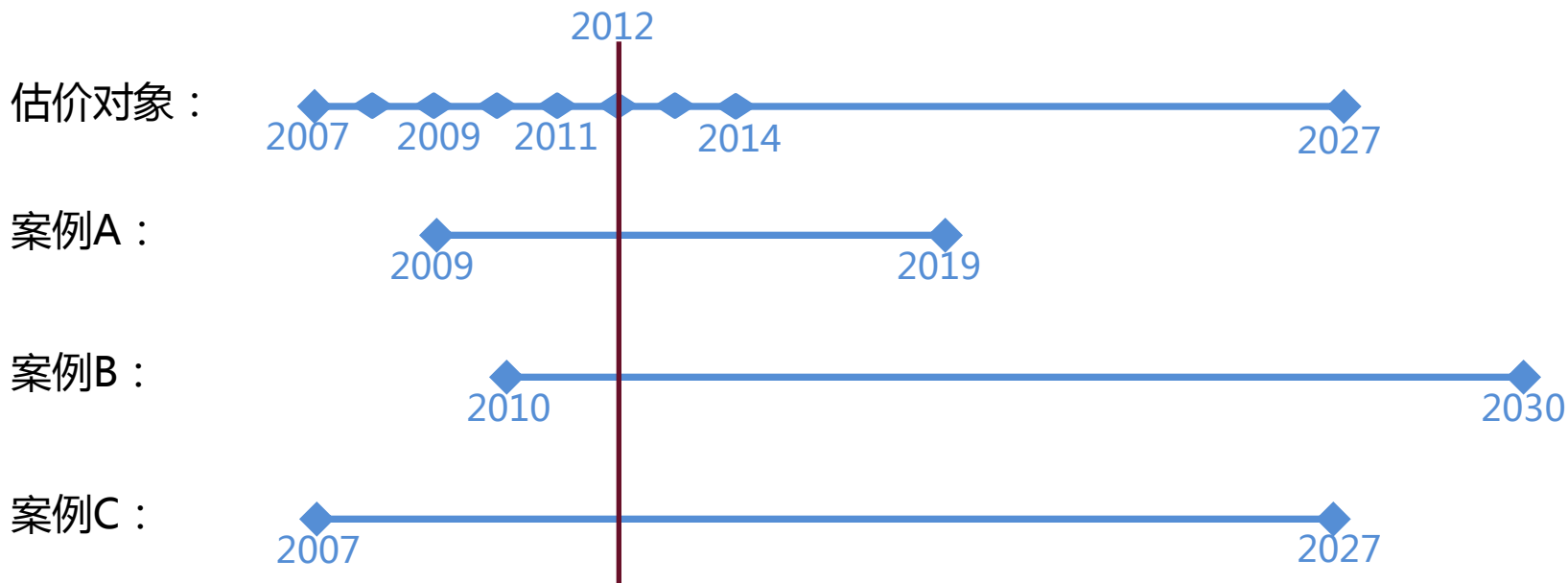
- 区域：东四环中路西侧
- 价值时点：2007-2014年
- 面积：25000m²
- 楼层：1至4层

价值时点
期间内

楼层分布
相似

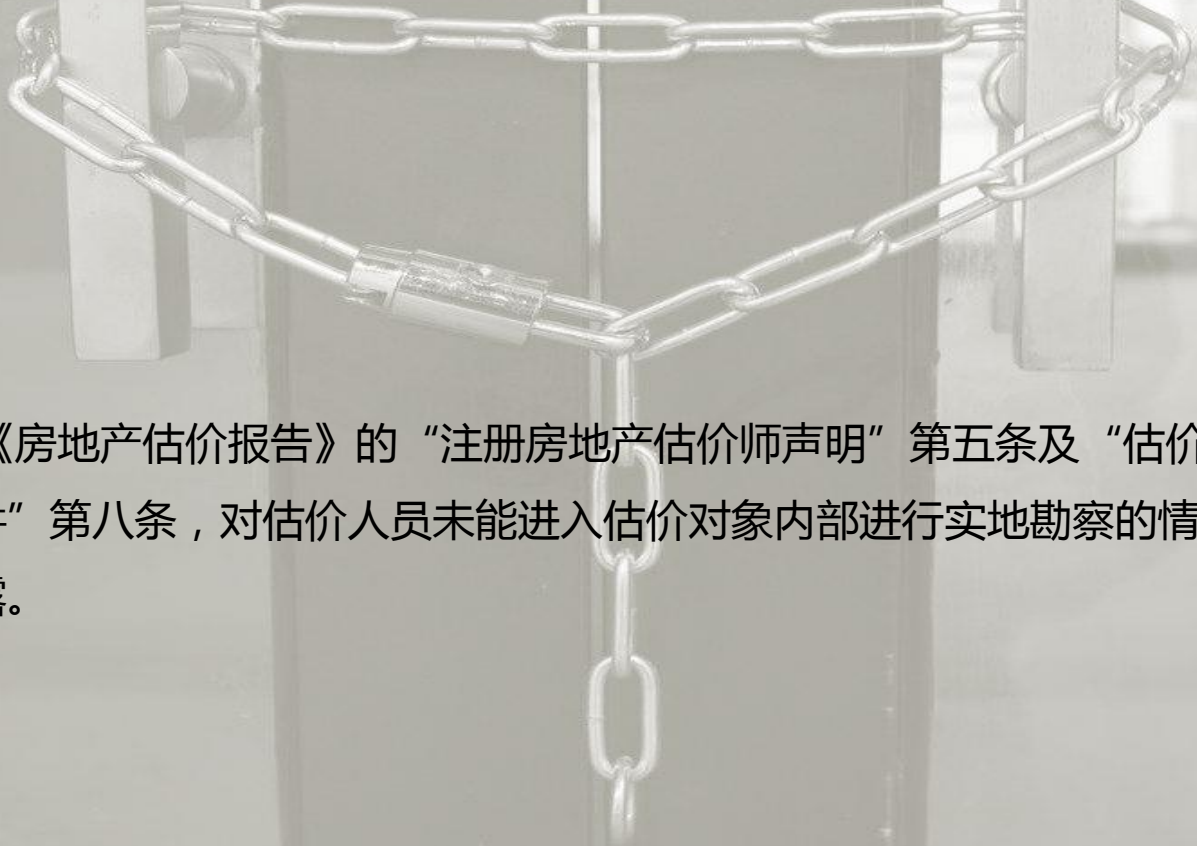
大面积整租

(2) 租约有效期对价值时点选择的影响



估价对象与三个租金案例租约的起止年限不同，租约共同的有效期为2012年，因此，选择2012年1月1日作为8年租金的基准时点。

3. 实地勘查无法进入建筑物内部的难点



在《房地产估价报告》的“注册房地产估价师声明”第五条及“估价的假设和限制条件”第八条，对估价人员未能进入估价对象内部进行实地勘察的情况进行了如实披露。

3) 扭转乾坤的仲裁结果

1. 从被索赔4600万元到获赔1.26亿余元的惊天逆转
房地产司法鉴定估价报告在本次仲裁案件所起的关键证据作用



承租人

提出仲裁请求：

1. 继续履行合同；
2. 赔偿4600万元。



VS



出租人

提出仲裁反请求：

1. 解除合同；
2. 索赔1.26亿元租金损失。



2.单方委托的房地产估价报告被仲裁庭作为证据采纳

对于是否采信估价报告，仲裁庭考虑到下列因素：

（1）承租人在承租期间一直未依合同约定向出租人提供“净销售额审计报告”；

（2）在仲裁庭委托审计机构对净销售额和转租收入进行鉴定时，承租人未提供相关证据，导致审计机构对转租收入出具了保留意见。

仲裁庭认为，承租人一系违约、不配合以及缺乏诚信列的行为，使得仲裁庭无法按照合同的约定、承租人的客观实际履行行为，甚至通过第三方审计公司的鉴定，来审理、确定承租人依约应缴纳的租金数额。

在此情况下，仲裁庭**不得不**使用出租人委托的独立评估机构对涉案租金水平进行评估，并以此作为应收租金的计算依据。开庭时，估价公司派出评估人员出庭接受了承租人及仲裁庭的质询。

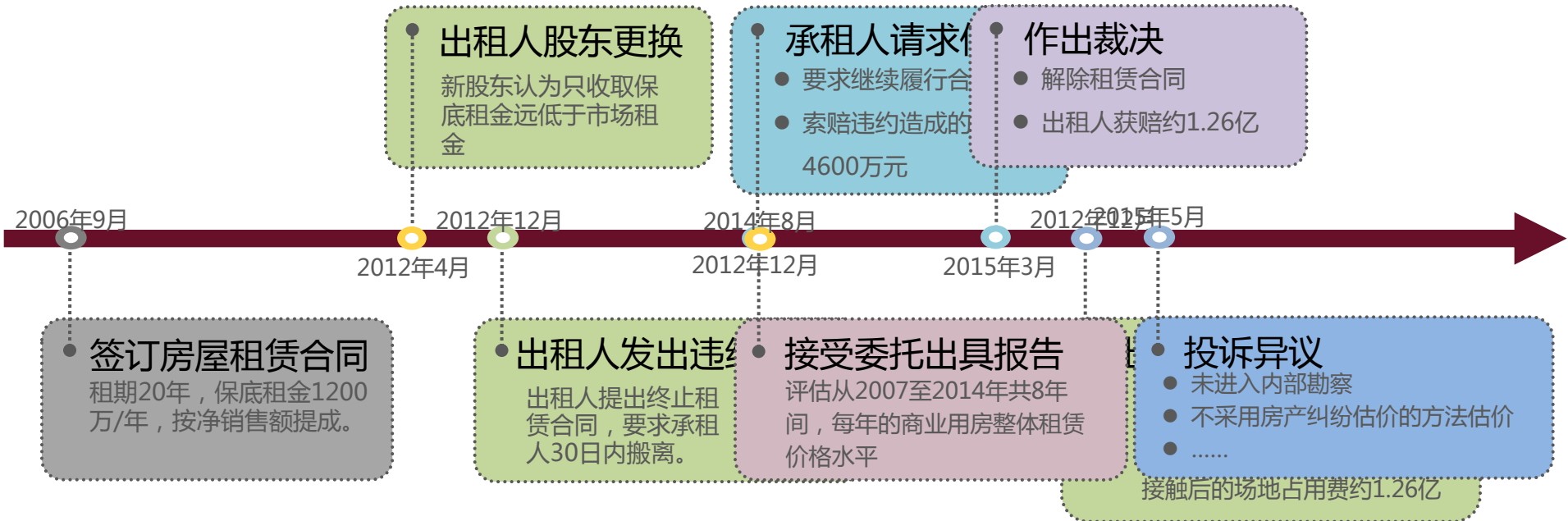
《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第29条规定，审判人员对鉴定人出具的鉴定书，应当审查是否具有下列内容：

- （一）委托人姓名或者名称、委托鉴定的内容；
- （二）委托鉴定的材料；
- （三）鉴定的依据及使用的科学技术手段；
- （四）对鉴定过程的说明；
- （五）明确的鉴定结论；
- （六）对鉴定人鉴定资格的说明；
- （七）鉴定人员及鉴定机构签名盖章。

仲裁庭查明，出具的《估价报告》符合前述规定，故该报告具备证据效力，其估价结果可以作为计算申请人对租赁场所应交付租金以及支付场地占用费的依据。



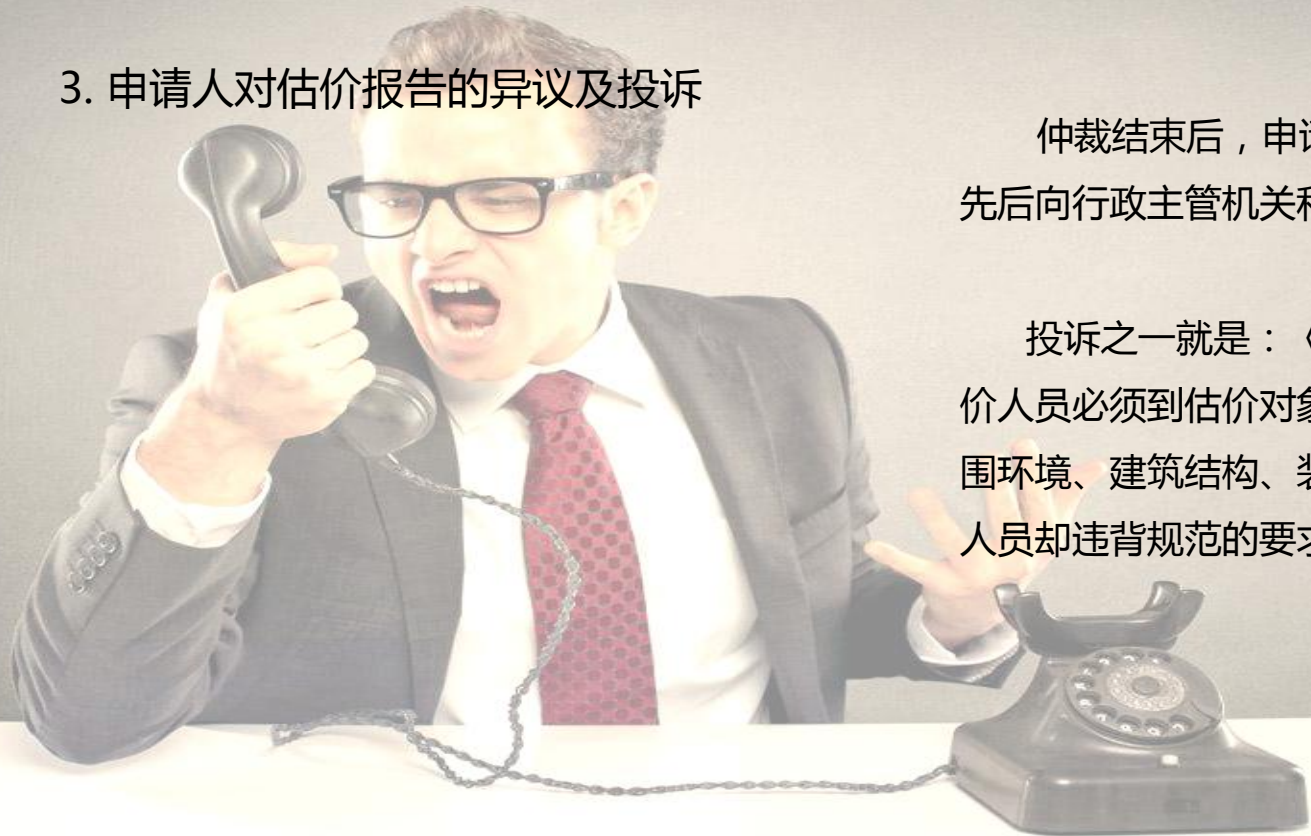
出具评估报告乃至出具判决后，工作并未结束



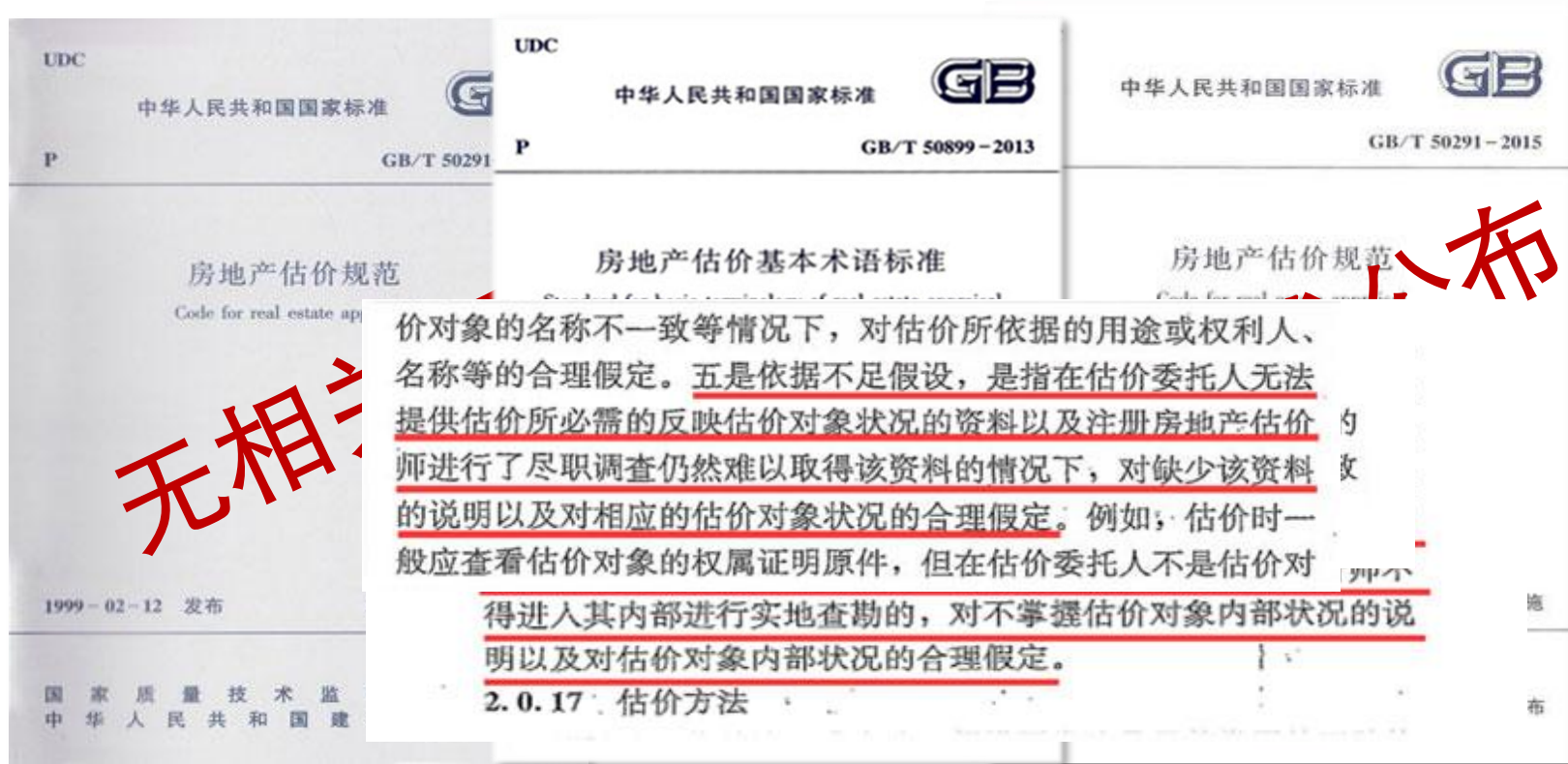
3. 申请人对估价报告的异议及投诉

仲裁结束后，申请人把矛头指向估价报告，先后向行政主管部门和行业协会进行了投诉。

投诉之一就是：《房地产估价规范》要求估价人员必须到估价对象现场，了解估价对象的周围环境、建筑结构、装修、设备等情况。但评估人员却违背规范的要求，没有进入现场勘察。



这样的处理是否违反了《房地产估价规范》要求实地勘察的规定呢？

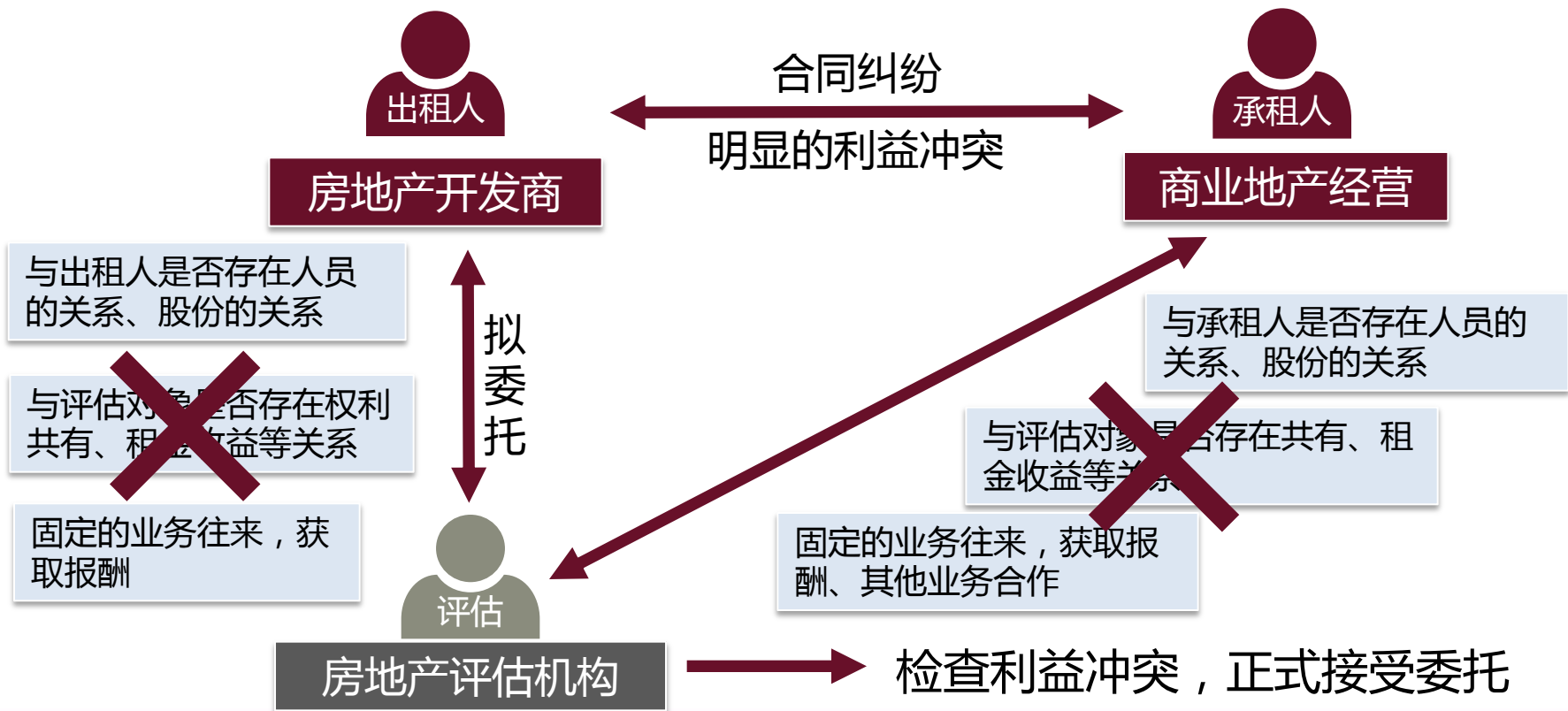


④ 收获与启示

今天，以新的《房地产估价规范》和《资产评估法》来反思这个案例。



1. 在房地产司法鉴定估价中，保持独立与中立



2. 收集、使用真实案例是确保结果公正的关键

新版《房地产估价规范》明确要求在比较法中使用真实成交的案例，这对估价师提出极高的要求。

真实

实践中经常遇到价值时点较早、交易不公开等等不易获得真实案例的情况，这就要求估价公司以及估价师，注意日常搜集、积累真实交易案例，建立房地产价格信息系统。

可比

在实际市场调查中发现，大面积整体租赁与小面积散租的租金水平差距巨大，甚至达到10倍之差。

3. 实地勘察，核查验证权属证明和财务信息

对于实地勘察，新版《房地产估价规范》明确要求由房地产估价师完成，在《资产评估法》中，更是成为法定的评估程序，第二十五条规定：评估专业人员应当根据评估业务具体情况，对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，作为评估的依据。

- 由注册估价师亲自实地勘察。
- 其次，遇到不能进入估价对象建筑物内部勘察的特殊情况，依据《房地产估价基本术语标准》在估价报告中进行了披露。

案例二：司法鉴定项目背后的法律关系——北京王府井大街X X大厦部分商业、公寓、写字楼及地下车库用房司法鉴定评估

- 1.项目背景：
- 北京XX房地产有限公司是有北京某企业与香港某上市企业合资成立的房地产开发公司，其开发的X X大厦，位于北京市最为繁华的王府井商业区的核心地带，与新东安市场、王府井百货大楼相邻。
- 在该项目建设及销售过程中，发生了一系列复杂的纠纷，购房客户以开发商未按时办理房产证为由起诉开发商，要求退房并退还房款，诉讼获得法院支持。但开发商已无力退还房款及违约金，导致北京XX房地产有限公司向北京市第二中级人民法院申请破产，法院委托我公司进行司法鉴定评估。
- 评估对象是该大厦中属于开发商所有的部分商业、公寓、写字楼及地下车库用房。估价结果是作为法官审理案件重要依据。



估价对象位置示意图

2. 特殊情况

- 该项目涉及了复杂的法律关系。
- 2002年4月28日最高人民法院公布了《最高人民法院关于审理商品房买卖合同纠纷案件适用法律若干问题的解释》后，第一起因开发商延误办理房产证被判败诉，并要求退房并退还房款的案例，最终导致开发商申请破产。
- 破产法正在进行修订。而作为案件审理的依据，我国的破产法主要针对的是国有企业，这也是北京市二中院第一次受理合资企业申请破产的案件，确定破产财产的范围十分重要。
- 本案涉及工程款优先权。2002年6月27日起施行《最高人民法院关于建设工程价款优先受偿权问题的批复》（法释〔2002〕16号），认定建筑工程的承包人的优先受偿权优于抵押权和其他债权。

- 本案例不是要求简单地评估出估价对象的总体价值，因为估价结果要作为法官判案的重要依据，估价对象的权属关系、估价范围都直接影响到最终的估价结果。在庭审过程中，本案法官也在寻求以挽救债务人免于破产为目的的和解、重整的方案，对于估价结果提出各方面的要求。
- 同时，本案涉及到40余位大大小小的债权人，其中购买五层并赢得退房诉讼的日本某化妆品公司是较大的债权人，由于担心自身债权受损，对于本案及所做评估均持较大的异议。

3. 关键问题

- (1) 法律关系复杂
- 因本案例要为法院判决提供依据，并且要出庭当场回答各个债权人的质疑，因此，首先要搞清楚本案涉及的法律关系：
- 起因：退房诉讼
- 购房客户以开发商未按约定时间办理房产证为由起诉开发商，要求退房并退还房款，诉讼获得法院支持。
- 结果：申请破产
- 开发商因一系列的退房诉讼败诉，难以支付退房款和违约金，向第二中级人民法院申请破产。

(2) 权属关系复杂

- 工程款优先权：尚欠施工单位建设工程款，已用部分房屋抵债。
- 抵押权：评估对象中部分面积抵押给建设银行、中国银行。
- 租赁权：部分房屋已出租。
- 产权的争议：对于第五层房屋原买受人存在权属争议。原买受人以买卖合同已做预售登记，出卖人未退房款为由，主张第五层产权。
- 19套公寓未办理交纳地价款，还没有办理房屋所有权证，停车位也未办理房屋所有权证。

(3) 评估对象用途及范围复杂

估价对象是XX大厦中属于北京XX房地产有限公司的部分房产，分散在不同楼层，规划批准用途为综合，但实际使用用途为商业、写字楼、公寓、停车场。

- 4. 解决方案:
- (1) 关于**估价对象范围**的确定:
- 方案A: 仅对取得房屋产权证书的部分进行估价, 符合合法原则的要求。尚未办理房产证的**19套公寓**、**地下车库部分**, 不计入估价对象。
- 方案B: 对属于XX房地产公司的全部房产进行估价。
- 包括尚未办理房产证的**19套公寓**、**地下车库部分第五层房屋产权**。

- (2) 估价技术路线:
- 方案A: 按照规划用途, 也是房屋、土地权属证书记载的用途, 即综合用途进行估价, 并将所有部位作为整体进行评估。
- 方案B: 根据对各个部位现场勘察的实际情况, 按照实际的用途, 商业、写字楼、公寓、停车场分别进行估价。对于每个部位逐一修正, 得到各个部位的价格。

- 5. 排除若干可供挑选方案的原因：
 - (1) 关于估价对象范围的确定：
 - 方案A：19套公寓、地下车库部分虽然尚未办理房产证，但其前期手续齐全，并已做测绘，**只是**没有最后交纳地价款，这部分房产已产生收益。不计入估价对象范围，将造成原告的财产损失，并最终造成债权人的损失。
 - (2) 估价技术路线：
 - 方案A：按照综合用途进行估价，方法简便。但与实际部位产生的收益存在较大差异，包括各项成本支出也不相同。作为整体一并评估，与实际分散的部位相比差距较大。

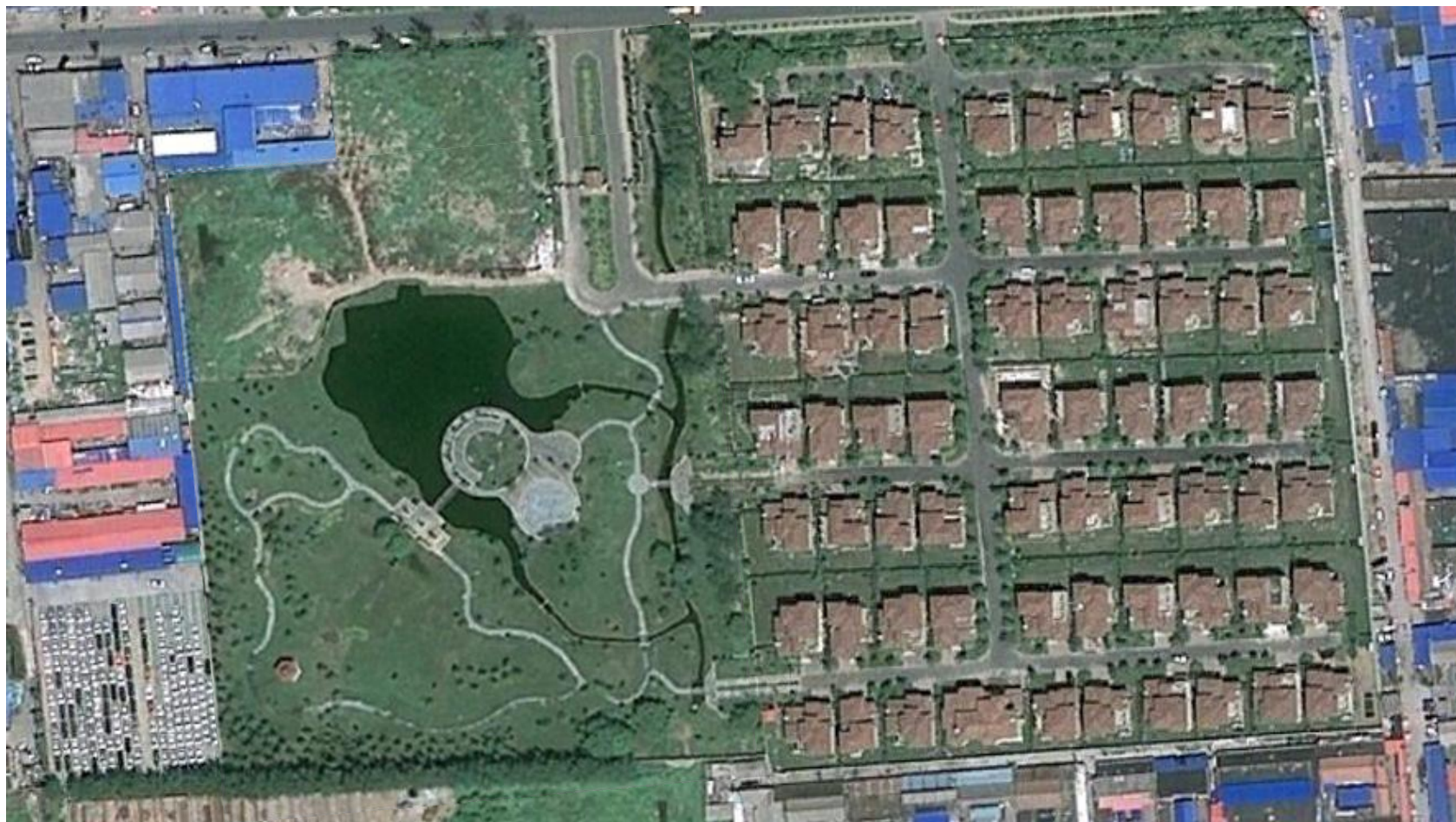
- 6. 推荐方案和支撑原因：
 - (1) 关于估价对象范围的确定：
 - 方案B：对属于XX房地产公司的全部房产进行估价，包括尚未办理产权证的19套公寓，地下车库，及第5层争议房产。只有这样，才是客观公正地反应其全部的、真实的财产价值。才能真正作为判断其是否破产的依据。
 - 对于因未交纳地价款而未办理房产证的部分，在估价过程中，对于其未交纳的地价款的事实予以披露，对于地价数额予以扣除。
 - 对于第5层争议房产，依据房产证登记的产权人，以及法院关于第5层退房的民事判决书，第5层房产仍属于XX房地产公司。


- (2) 估价技术路线:
- 方案B: 按各种用途分别评估, 并对每一个产权单位根据所在楼层、及在每一楼层的具体部位, 公寓要考虑朝向, 进行修正, 每一产权单位都评估出价格, 求和得到整体的价格。
- 商业、写字楼、公寓、停车场各种用途的收益、售价都不相同, 只有根据实际市场调查情况分别评估, 才能准确反映真实的公开市场价格。同时, 给出每一产权单位的价格, 也为未来可能的买家提供了详细的情况, 有利于房产的处置变现。
- 鉴于复杂的权属关系, 对于每一产权单位的权属状况、工程款优先权、抵押权、租赁情况、补交地价款情况予以详细披露。

案例三：司法鉴定估价——绿地被侵占造成的房地产价值减损评估

案例背景

- 2007年，A村民从村大队承包50亩集体土地，并与B开发商签订《绿化合作协议》，协议约定A村民将土地租给B开发商作为其开发的C别墅项目的公共绿化用地。
- 2008年B开发商将C别墅项目的某套独栋别墅预售给买受人，并在《预售合同》补充协议里约定50亩绿地同买受人所购别墅一并使用。
- 2010年，政府征收该50亩绿地，引发买受人与B开发商的商品房预售合同纠纷，买受人因公共绿地减少向开发商索取赔偿。人民法院委托评估公司对已购别墅室外公共绿地被拆除造成的房屋质量缺陷损失价值进行评估。





绿地被征，失去的是什么？

- 景观
- 绿地面积
- 绿化率
- 土地面积
- 容积率
- 建筑密度
- 如何体现在估价上？

什么没有改变
地上建筑物
改变了什么

技术路线

◆ 方法一：容积率0.3/0.58条件下，容积率的不同，会导致房价的差异。寻找0.3/0.58条件下，不同的房价。

——需要在相似区域，分别寻找容积率0.3和容积率0.58的房价，案例要求在区位因素、建筑形式、结构、装修等影响房价的重要因素方面完全一致，才能体现出容积率的不同给房价带来的差异。

◆ 方法二：容积率0.3/0.58条件下，房价的差异中，建筑物的重置成本不会因容积率的改变而改变，变化的是土地的价格。

——北京市基准地价及修正体系中，有专项的《容积率修正系数表》，能够体现其他条件相同的情况下，容积率变化对地价的影响。

案例四：评估中实际使用用途与登记用途不一致的情况处理

（一）项目背景

浙江XX商业银行XX支行与张XX借款担保纠纷一案，浙江省XX市人民法院委托，评估张XX位于XX街道XX春晓204室、205室、206室的房地产。估价时点：2014年10月X日，价值类型：市场价值。

（二）面临的问题

评估对象证载用途为住宅，经现场勘查，位于建筑物二层，进入一层门厅有楼梯到达二层，三套住宅连通经营XXXX咖啡馆。

本案是典型的登记用途与实际使用用途不一致的案例，相同的位置，用途不一样，房地产的价值也不一样。在本案中，如何确定估价对象的用途，直接影响到诉讼双方当事人的利益。

外部情况



内部装修情况

（三）解决方案

解决登记用途与实际使用不一致的情况，可以有两种方案：

1. 按登记用途。《国有土地使用证》登记用途为城镇混合住宅用地，《房屋所有权证》登记用途为住宅。按登记用途将估价对象确定为住宅，可以认为是理所当然的。

2. 按实际使用用途。经现场勘查，估价对象位于总层数为18层住宅楼的第2层，层高3.7米。三套连通经营XXXXX咖啡馆，内部精装修，带中央空调。因此，确定为商业用途符合实际情况。

住宅与商业，不同的用途，在选用估价方法时，应该选取相应用途的租金案例和交易案例，也会影响估价结果的。

3. 排除方案一的原因：

首先，符合公建的建筑特征：1-2层建筑外围突出于住宅部分，层高3.7米，带中央空调。

第二，不符合成套住宅的设计标准。也无法按成套住宅居住使用。

因此，如果按住宅设定，与实际使用用途不一致，与设定的市场价格标准也不能保持一致。

4. 采用方案二的理由和支撑原因：

- 《国有土地使用证》登记用途：城镇混合住宅用地，根据《全国土地分类》，“城镇混合住宅用地”是“指城镇居民以居住为主的住宅与工业或商业等混合用地”。因此，从土地规划角度来说，该宗地允许在住宅之外建设商业。
- 住宅楼1-2层设计建设为商业，也是当地住宅项目最为通常的做法。
- 经调查，该楼1-2层都是按底商在经营，取得工商、税务合法经营许可，租金是按区域底商的租金水平，一层价格明显高于住宅，二层又比一层明显低。租赁合同也是按照商业租金水平出租的。

因此，1-2层的商业用途，在法律上、技术上、经济上都是可行的。评估过程依据的用途设定为商业，不仅可与实际用途保持一致，按商业用途评估的价格水平也与市场价值定义保持一致。

- 规范依据：《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）

2.0.6 当估价对象的实际用途、登记用途、规划用途之间不一致时，应按下列规定确定估价所依据的用途，并应作为估价假设中的不相一致假设在估价报告中说明及对估价报告和估价结果的使用作出相应限制：

1. 政府或其有关部门对估价对象的用途有认定或处理的，应按其认定或处理结果进行估价；

2. 政府或其有关部门对估价对象的用途没有认定或处理的，应按下列规定执行：

1) 登记用途、规划用途之间不一致的，可根据估价目的或最高最佳利用原则选择其中一种用途；

2) 实际用途与登记用途、规划用途均不一致的，应根据估价目的确定所依据的用途。

5. 如何处理与设定的商业用途相关的其他问题

- 关于用途描述，在估价报告中，对抵押物的登记用途进行描述时，依然按照《房屋所有权证》上的登记用途—住宅来描述，因为更改登记用途可以通过申请更正登记，但那是需要权利人提出申请，由登记机关决定的。而不是我们估价师决定的，所以估价师不能自己更改登记用途。
- 进行特殊假设，在估价报告中，应对实际使用用途进行说明和披露，将实际使用用途设定为商业，首先向法院及双方当事人进行信息披露，并获得同意。

- 关于评估方法，采用的估价方法，收益还原法和市场比较法，租金与销售案例应该采用商业用房的案例。
- 对于土地使用年限，商业法定使用最长年限40年，住宅法定使用年限为70年，本案中采用产权证上登记的70年，剩余54.9年，虽然与设定的商业用途不完全一致，但权利人依据土地证实际可以使用。

案例五：隐藏在偿债的房地产背后的长期租约

- 项目基本情况：

案例一为涉及借款合同纠纷的司法鉴定不动产评估。原被告签订民间借贷合同，现因债务人不能偿还到期债务，需要处置债务人的一处不动产以偿还债务，故进行对上述不动产的评估。

估价对象为城镇单套住宅。截至价值时点，司法机关及相关当事人未能提供《房屋所有权证》/《不动产权证书》，但确认估价对象未设定抵押权。该处不动产已被债务人亦即产权人出租。根据《租赁合同》约定，房屋租赁期为20年，截至价值时点，剩余租约期为18年。重要的是全部租金于《合同》签订之日一次性支付。《合同》未约定出租方提前收回房屋时，双方的权责相关事宜。

楼宇外观



单元门



电梯间



入户门



第一条 房屋基本情况

该房屋坐落于北京市 朝阳区 (县) 华城四里7号楼

该房屋为：楼房 1 室 1 厅 1 卫，平房 间，建筑面积 50.72 平方米，使用面积 平方米，装修状况 简装，其他条件为 ，该房屋 (已 / 未) 设定抵押。

第二条 房屋权属状况

该房屋权属状况为第 种：

(一) 甲方对该房屋享有所有权的，甲方或其代理人应向乙方出示房屋所有权证，证书编号为： 。

(二) 甲方对该房屋享有转租权的，甲方或其代理人应向乙方出示房屋所有权人允许甲方转租该房屋的书面凭证，该凭证为： 。

第三条 房屋用途

该房屋用途为： 居住。乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定经有关部门审核批准前，不得擅自改变该房屋的用途。

房屋租赁合同

第六条 租赁期限

(一) 房屋租赁期自 2016 年 6 月 6 日至 2016 年 6 月 12 日，共计 20 个月。20 个月。(期限超过 20 年的，超过部分无效。)

(二) 租赁期满，甲方有权收回该房屋。乙方有意继续承租的，应提前 7 日向甲方提出 (书面 / 口头) 续租要求，征得同意后甲乙双方重新签订房屋租赁合同。

如乙方继续使用租赁房屋甲方未提出异议的，本合同继续有效，租赁期限为不定期，双方均有权随时解除合同，但应提前 日 (书面 / 口头) 通知对方。

第七条 租金

(一) 租金标准： 元 / (月 / 季 / 半年 / 年)，租金总计：30,000 元 (大写：叁拾万元整)。该房屋租金 (年 / 月) 不变，自第 (年 / 月) 起，双方可协商对租金进行调整。有关调整事宜由双方另行约定。

(二) 租金支付时间： ， ， ， 。
2016年6月12日一次收齐

(三) 租金支付方式：(甲方直接收取 / 甲方代理人直接收取 / 甲方代理人为房地产经纪机构的，乙方应在 银行开立帐户，通过该帐户支付

◆ 租赁合同的特点

1. 20年长租期，2014.6—2034.6
2. 20年30万租金，1250元/月，相当于正常市场租金的1/4，仅相当于群租房8m²的月租金。
3. 一次性收取租金。

中国移动 4G 下午10:44 个人热点: 2个连接

中国移动 4G 下午10:12 个人热点: 1个连接

合租 · 华威西里 5室1厅

房租	户型	面积
1200元/月	5室1厅1卫	8m ²

1/1 公寓 免中介费 近地铁 精装 新上 集中供暖

发布: 2018-04-28 入住: 随时入住
租期: 1~2年 看房: 随时可看
楼层: 5/10层 电梯: 暂无数据
车位: 租用车位 用水: 民水
用电: 民电 燃气: 有
采暖: 集中供暖
小区: 华威西里

润邦地产 专业诚信、透明交易

华威西里 1室1厅 5260元

成交价格	房型	建筑面积
5260元/月	1室1厅1卫	50.78m ²

原味 随时看房 近地铁 独立阳台

方式: 整租 成交: 2018.02.09
朝向: 北 楼层: 中楼层/6层
电梯: 无 供暖: 集中供暖
年代: 1996年 车位: 无
装修: 精装 现状: 配置中

分享 咨询经纪人 咨询管家

- **租约限制对于市场价值的影响分析：**

本案中，尽管债务人提供一处不动产用于偿还债务，但该处不动产签有20年的租约并一次性收取租金。

对于有租赁权的估价对象，《房地产估价规范》中4.3.10的规定“评估出租人权益价值或承租人权益价值时，合同租金明显高于或明显低于市场租金的，应调查租赁合同的真实性，分析解除租赁合同的可能性及其对收益价值的影响。”评估专业人员在现场查勘时，与司法机关及现房屋承租方同时确认，该《合同》已实际履行，且现房屋承租方主张继续履行租赁合同。

司法机关处置该房屋时，估价对象存在新的不动产权利人在18年的租赁期内无法行使房屋使用权且无任何租金收益的租约限制。这个租约限制将会在很大程度上影响估价对象市场价值。

一、甲方将位于 广州市番禺区 东方白云花园 的房屋（以下改称该房屋）出租给乙方使用，该房屋不是甲方的唯一物业，且不在该房屋居住，租赁期限：自 2013 年 7 月 1 日至 2033 年 6 月 30 日，共计 240 个月。

二、本房屋租期内租金合计为大写：伍万贰仟元（小写：¥52000.00）人民币，乙方以现金方式甲方一次性支付全部租金。

三、乙方租赁期间，水费、电费、取暖费、燃气费、电话费、物业费以及其他由乙方居住而产生的费用由乙方负担。租赁结束时，乙方须交清欠费。

四、房屋租赁期内，任何一方要求终止合同，视为违约，须提前三个月通知对方，并向对方偿付总租金200%的违约金；租赁期内如果甲方需转让或抵押该房屋，须经乙方同意，且乙方有优先购买权，甲方不通知乙方而擅自转让或抵押该房屋或出租给第三方（乙方除外）则视为违约，须偿付乙方总租金200%的违约金。

七、在承租期间，乙方可以把房屋转租给任何人，在不违反房屋安全结构的情况下可以对房屋进行任意修改（包括但不限于门锁、窗户、防盗网、铁闸、非主力墙）。

八、甲方需保证该房屋无产权纠纷；乙方如因经营需要，要求甲方提供房屋产权证明或其它有关证明材料及到政府相关职能部门办理手续时，甲方应积极协助。

◆ 司法鉴定中，带有长租约、低租金的租赁合同并不少见。

租赁合同的特点：

1. 20年长租期，2013.7—2033.6
2. 20年52000元租金，216元/月，而区域普通装修正常租金为1800—2000元/月。仅相当于正常市场租金的1/8。
3. 一次性收取租金。

土地现状



土地现状



土地现状



土地现状



案例六：用于财产保全的房地产存在低租金的长期租约



估价对象为国有土地，土地使用权人为重庆XX实业有限公司，并已取得《重庆市房地产权证》，土地用途为设施农用地，批准使用年限为50年，终止日期为2056年2月5日。截至估价期日，已使用11.18年，剩余土地使用年限为38.82年。

案例特点：

- 财产保全，是指人民法院在利害关系人起诉前或者当事人起诉后，为保障将来的生效判决能够得到执行或者避免财产遭受损失，对当事人的财产或者争议的标的物，采取限制当事人处分的强制措施。
- 案例涉及财产保全的司法鉴定评估。被告甲公司向司法机关提出申请，以若干不动产置换已被依法裁定冻结的银行存款。
- 在本案中，按照财产保全的法律规定，置换被保全的银行存款，要求评估对象也是能够在公开市场上变现的。估价目的为司法机关进行财产保全置换提供价格参考。

- 存在长租期、低租金租赁协议
- 司法机关及相关当事人提供了一份《土地租赁协议》（以下简称《协议》）。《协议》签订于本次司法查封之前，土地使用权人作为出租方，也是承租方的大股东。
- 《协议》约定租赁期限为5年，至2021年8月31日止，到期后若承租方按本协议条款履约，则协议自动按五年期续约不少于四次。
- 租金方面，双方约定承租方用于开放管理公园建设用地免收租金，其余用地按上年度国家挂牌中等黄谷收购价格乘以每亩300斤标准计收，按年结算支付。
- 出租方负责将租赁土地事宜报相关政府主管部门备案。

租约限制对于市场价值的影响分析：

- 依据评估目的，估价对象用于置换冻结的银行存款，应该评估估价对象的市场价值，那么租约的限制对于市场价值的影响，是本案中必须考虑的因素。
- 分析租约对于房地产权利和市场价值的影响，从权属影响到价值影响，租赁权不能改变所有权、使用权的归属，但可以通过租金收益的转移，影响市场价值的形成。

- 评估租约限制的影响。

情况一，当合同租金明显低于市场正常租金水平，求取承租人权益价值。根据《规范》中4.3.8的规定“评估承租人权益价值的，净收益应为市场租金减去合同租金。”测算承租人权益价值。

情况二，合同租金符合正常市场水平，但产权人一次性将租约内租金全部收取，求取租期内的租金收入。对新的不动产权利人而言，至租赁期结束这一段时间没有租金收入，反而存在或有房地产税、房屋保险费、维修费、供暖费、物业费等运营费用，现金流为负，测算出的收益价值亦为负数。

最后，在估价对象未设定租赁权的市场价值基础上，扣除承租人权益价值，或者是已经被承租人收取的租金，剩余部分才是估价对象受租约限制的市场价值。

- 租约的调查与检查
- 鉴于租约对估价结果的重要影响，在项目调查阶段，即需要要求委托方提供与估价对象相关的所有租约，估价师对于租约应该进行认真的检查，这也属于《资产评估法》要求评估专业人员对评估所依据的权属证明、财务信息等资料的真实、准确、完整进行核查验证的义务。
- 租约的检查，是一件繁琐的工作，经营性物业，可能涉及上百份租约，每份租约的起始时间、租金水平、租金内涵、收取方式，其他附加条件都不尽相同，但有必要认真审核。
- 首先需要判断租金水平是否符合正常市场租金水平，这里还需要注意租金的内涵，是否包含物业费，租赁面积的标准等。
- 其次要关注租金交纳的方式，特别是一次性收取租金的情况。

七、做好司法鉴定评估的体会

1. 了解司法鉴定的相关法规

《中华人民共和国民事诉讼法》（2017年6月27日修订）

《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》

《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》

《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）

《司法鉴定机构登记管理办法》

《司法鉴定人登记管理办法》

《人民法院司法鉴定工作暂行规定》

《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》



中华人民共和国
民事诉讼法

人民出版社

《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》 (法释[2004]16号)

- 评估机构的选择

第五条 评估机构由当事人协商一致后经人民法院审查确定；协商不成的，从负责执行的人民法院或者被执行人财产所在地的人民法院确定的评估机构名册中，采取随机的方式确定；当事人双方申请通过公开招标方式确定评估机构的，人民法院应当准许。

- 对评估报告的异议

第六条 人民法院收到评估机构作出的评估报告后，应当在五日内将评估报告发送当事人及其他利害关系人。当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后十日内以书面形式向人民法院提出。

当事人或者其他利害关系人有证据证明评估机构、评估人员不具备相应的评估资质或者评估程序严重违法而申请重新评估的，人民法院应当准许。

- 评估价与拍卖底价

第八条 拍卖应当确定保留价。

拍卖保留价由人民法院参照评估价确定；未作评估的，参照市价确定，并应当征询有关当事人的意见。

人民法院确定的保留价，第一次拍卖时，不得低于评估价或者市价的百分之八十；如果出现流拍，再行拍卖时，可以酌情降低保留价，但每次降低的数额不得超过前次保留价的百分之二十。

◆ 最高法判例：当事人并不能仅依据评估价格过低而主张重新评估或拍卖

案件来源：最高人民法院：《许继文与内蒙古三江房地产开发有限公司其他执行申请复议执行裁定书》【（2014）执复字第16号】

- **案情介绍:**

一、许继文持鄂尔多斯市公证处出具的（2011）鄂证经字第5599号《具有强制执行效力的债权文书公证书》，向内蒙高院申请执行内蒙古三江房地产开发有限公司财产，法院查封了十套案涉抵押房产并作出（2012）内执字第12-6号裁定，对上述查封的七套房产予以拍卖。

二、内蒙高院委托景通房地产评估公司对拟拍卖房产进行评估，景通公司出具内景通估字（2013）第0821号《房地产估价报告》，评估值为59154312元。

三、三江公司以**涉案房地产估价过低**为由对《评估报告》提出异议，请求撤销该《评估报告》并重新委托评估机构进行评估。内蒙高院作出（2014）内执异字第1号执行裁定，驳回了三江公司的异议请求。

四、三江公司向最高法院申请复议，请求撤销内1号裁定，最高法院驳回三江公司的复议请求。

裁判要点及思路:

- ◆ 关于评估结果严重低于市场真实价格的问题。执行程序中拍卖的目的是为了尽快实现申请执行人的债权，对拍卖财产进行评估，只是辅助执行法院确定拍卖保留价的手段，评估价格并不是最终的交易价格，最终成交价格仍需经由市场检验。
- ◆ 被执行人如认为评估价过低，亦可以在拍卖前履行生效法律文书确定的义务或者参与竞买。
- ◆ 因此，评估结果出具后，没有法定理由，不应启动重新评估。依据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第六条的规定，只有当事人或者其他利害关系人有证据证明评估机构、评估人员不具备相应的评估资质或者评估程序严重违法的，才符合申请重新评估的条件。

实务要点总结:

一、评估机构具有合法评估资质，其评估结论无法定事由不得推翻，且异议人承担举证证明评估机构存在不合法法定条件的证据，若不能举证证明，则应承担举证不能的败诉结果。

二、评估机构具有合法评估资质，其评估结论若无法定事由则不得推翻。此时，异议人承担举证证明评估机构存在不合法法定条件的证据，若不能举证证明，则应承担举证不能的败诉结果。若异议人仍主张评估价格严重低于市场价格，评估机构对于评估方法、评估过程、评估对象特征、估价原则等问题做出了详细说明，法院对于评估机构根据专业知识判断及行业规范得出的评估结论一般予以认可。

三、此外，法院认为对拍卖财产进行评估，只是辅助执行法院确定拍卖保留价的手段，评估价格并不是最终的交易价格，最终成交价格仍需经由市场检验。被执行人如认为评估价过低，亦可以在拍卖前履行生效法律文书确定的义务或者参与竞买。

所以，拟拍卖财产的最终市场价值，需在拍卖程序中通过市场竞价形成，而非由评估价所决定。

2. 司法鉴定估价，做好出庭接受质询的准备

《民事诉讼法》第七十八条规定：“当事人对鉴定意见有异议或者人民法院认为鉴定人有必要出庭的，鉴定人应当出庭作证。”

《仲裁法》第四十四条第二款规定：“根据当事人的请求或者仲裁庭的要求，鉴定部门应当派鉴定人员开庭，当事人经仲裁庭许可，可以向鉴定人提问。”即估价人员作为鉴定人具有出庭义务。



3. 提前应对报告使用人对估价报告提出异议，甚至投诉

估价的委托方、以及估价报告的相关使用方，可以依据《资产评估法》第三十条、三十一条的规定：委托人对评估报告提出异议，以及可以向有关评估行政管理部门或者行业协会投诉、举报。

估价师做好应对投诉的准备：

程序

实地勘察、权属证明和财务信息的核查验证等程序方面严格执行规范

实体

在可比案例选择、参数选取等实体方面更是要求有理有据

形式

在估价师勘察、签名盖章等形式要件方面不能疏漏

4.严格执行《资产评估法》、《房地产估价规范》、《城镇土地估价规程》的评估程序

- 注册估价师现场勘查
- 不能进入现场内部勘查的
- 估价报告由估价师签字
- 估价机构盖章
- 评估方法选择
- 比较法交易案例、收益法租金案例的真实性

5.司法鉴定中的价值定义应该符合审判、执行的需要

- 一般原则：定义市场价值
- 了解基本的审判和执行案件的背景，了解诉讼双方的争议焦点，司法鉴定评估是为审判案件或执行案件服务，价值定义要为审判或执行服务。
- 一方面，价值定义直接影响评估结果，进而影响审判结果。
- 另一方面，法官不是专业评估人士，不了解评估专业的价值定义体系。
- 估价师需要了解案件的基本情况，以根据双方争议的焦点，来选择评估对象的价值定义。

司法鉴定评估的新变化

京东也开始干评估了

评估师资讯 2018-04-27

东莞法院与京东合作，试点对执行案件中案涉房产进行网络大数据评估，东莞第一法院也是广东首个试点大数据评估的法院。



东莞法院试水大数据评估

“执行难”是目前法院普遍遇到的难题之一。

据《广州日报》报道，东莞第一法院与京东合作，试点对执行案件中案涉房产进行网络大数据评估。

在招商银行东莞分行与万某的执行案件中，案涉房产位于玉兰阁一栋6层楼房的4楼，约58平方米，两室一厅一卫结构，非电梯房，中等装修。评估当天，记者在现场看到，京东的工作人员将案涉房产的上述信息录入评估系统后，不到一秒钟，系统上便显示出了该房产的评估价58.34万元，建议起拍价40.82万元，预计成交价47.03万-58.34万元。

目前，上述评估价格正在向案涉双方送达当中，待双方无意见后即可挂上京东进行司法拍卖。

深圳市中级人民法院 关于执行过程中有证房产市价查询问题的指引 (试行)

(2017年8月3日深圳市中级人民法院审判委员会全体委员会第7次会议通过)

为提高执行工作效率，减轻当事人费用负担，规范我市范围内办理产权证房产的处置变价工作，结合我市两级法院执行工作实际，根据相关法律及司法解释的规定，制定本指引。

一、在案件执行过程中，对于拟拍卖的深圳市范围内已核发“红本”产权证的商品房，可以通过深圳市房地产评估发展中心“房地产评估价格查询系统”对标的房产进行市价查询。

二、执行法官（执行员）可以自行通过“房地产评估价格查询系统”进行房产市价查询，查询结果应截屏（或拍照）附卷。

三、通过“房地产评估价格查询系统”对拟拍卖房产进行市价查询，不收取评估费及其他费用。

四、对于按照本指引进行市价查询的标的房产，在进行网络司法拍卖时，应当以查询的市价结果作为第一次拍卖的起拍价（或保留价），不得降价拍卖，对方当事人协商同意降价的除外；如第一次拍卖流拍，可依法降价进行第二次拍卖。

五、执行法官（执行员）应当在网络司法拍卖公告发布三日以前将标的房产的市价查询方式、查询结果并以此为网拍起拍价及其他网络司法拍卖事项以书面通知当事人及已知优先购买权人；通知中应包含就市价查询方式、查询结果事项征求当事人意见的内容。

被执行人下落不明无法通知的，应当在网络司法拍卖平台公示并说明无法通知的理由。

六、当事人或其他利害关系人对通过“房地产评估价格查询系统”进行市价查询的方式价格提出书面异议的，执行法官（执行员）应按执行行为异议转交异议审查部门（或执行异议审查合议庭）审查处理。

七、本指引适用于我市两级法院，由本院审判委员会负责解释。

八、本指引自2017年8月15日起试行。

感谢聆听，欢迎探讨
微信：llawrence_69

