

一家估价 1205 万 一家估价 454 万

缩水 751 万,杭州一房地产评估公司遭索赔

“抵押给我的时候评估价值是 1205 万,法院执行时评估才 454 万余元,怎么会相差这么多?”杭州的周先生在法庭上说。昨天,杭州市上城区法院开庭审理了一起财产损害赔偿纠纷案,被告是杭州某房地产评估公司,遭原告 500 余万元的索赔。

评估价 1200 万的房产

抵押借款 600 万

原告周先生是杭州一家电力工程公司的董事长。

周先生在法庭上说,2005 年浦江人黄某说经营公司需要资金,向他提出借款。他先借给黄某 200 万元,黄某都能按月支付利息。

当年 11 月,黄某再次提出借款 400 万元。后来,黄某提出他弟弟在浦江有一处房产,建筑面积近 3000 平米,可以用该房产作为先后两次共 600 万元的借款抵押。黄某还提供了房产评估公司在 2005 年 7 月 18 日出具的该房产的评估报告,评估价值为 1205 万元。

当年 11 月 11 日周先生与黄某的弟弟签订了借款合同和抵押合同。

此后,周先生便按约定支付了所有款项。

执行评估抵押房产

只值 454 万余元

“我把 600 万元借给黄某兄弟后,他们不仅没有按照合同支付利息,而且 2006 年 11 月 15 日借款期限到了后,他们也没有归还本金。”周先生说。

于是,周先生在 2007 年 9 月向金华某法院申请强制执行此前经过公证的债权文书。当年 11 月,法院向被执行人黄某的弟弟发出执行通知书,并查封了他在浦江浦南街道文溪路至前于村道口处的房产,准备拍卖。

此后,法院委托金华市某资产评估有限公司对该处房产进行评估,得出的评估价是 454 万余元。

2008 年 5 月 26 日,法院委托拍卖公司对房产进行拍卖,最终以 391 万元拍卖成功。除去评估费等有关费用,债权人周先生最后拿到手 382 万余元。



500 多万元的损失

该由谁承担?

按照合同的约定,600 万元的借款到期后,本金、利息加违约金,周先生的债权总额是 914 万余元。但是,直到目前,他拿回来的只有 382 万元,还差 500 多万元。因被执行人没有其他财产,法院裁定终结执行。

周先生由此将对抵押房产评估为 1205 万元的房地产评估公司起诉到法院,要求评估公司赔偿损失。

周先生的代理人在庭上说,被告评估公司违规出具《房产评估报告》,混淆土地性质,将医卫用地混

淆为商住用地,且严重缺乏当时当地的房屋交易市场参考价格,由于业务水平缺失造成评估失误,从而给原告造成巨额损失。评估公司要为自己的错误评估埋单。

被告评估公司的代理律师答辩说,评估公司不存在虚假评估,评估报告是依法定程序作出的。她还指出,抵押物变现的价格少于评估价,与评估无关,两次评估的时间不同、目的不同,影响的因素不同都会产生评估差异。

“房地产这几年都在疯长,怎么前后相差两年时间这处房产价值反而少了这么多?”原告对被告律师的答辩表示异议。

对此,被告代理律师说,他们发现法院委托评估的这家评估机构不具备房地产评估资质,只有资产评估资质。

但是该评估机构的一位评估师告诉记者,他们早在 1998 年就入围了当地法院的司法鉴定人名册。至于资质问题,该评估师说,资产评估和房地产评估是一样的,在实际操作中没有严格区分。

资产评估房地产评估

是不是一回事?

资产评估和房地产评估到底是不是一回事呢?记者昨天采访了资产评估师、高级会计师、注册会计师于友达。他告诉记者,资产评估、房地产评估以及土地评估都需要相应的资质,这些资质也都由相应的部门来认定。资产评估资质是财政部门认可的,房地产评估资质由建设部门审查的,而土地评估资质则由国土部门认可。但在现实中,这些类别不同的评估行为往往存在着交叉、混合的现象。

质证过程中,被告要求原告对部分证据提供原件,而原告对被告提交法庭的评估报告的真实性提出了异议。昨天的庭审走完举证质证程序后,法庭宣布休庭,择期再开庭。

■本报记者 余春红
通讯员 尚法

成年养子身亡遗产给谁? 收养关系成立,生母输给养母

含辛茹苦育养子

今年 85 岁高龄的姜玲诉称,在邱刚出世后不久,邱易夫妇即将其过继给她和丈夫邱书,邱刚从小就由自己抚养成长,她与邱刚形成养母养子关系。邱刚小学毕业后,姜玲又供其就读复旦大学附中。邱刚长大成人、参军复员转业后也一直与自己共同生活。

2000 年 10 月,邱书去世。2006 年 6 月,邱刚不幸因交通事故死亡。姜玲认为自己是被继承人邱刚的养母,应继承全部遗产。

辩称两房合一子

邱易夫妇辩称,邱刚是自己的亲生儿子,从没有过继给姜玲夫妇。邱刚出生后,他的奶奶非常喜欢这个孙子,一直带在身边。1961 年,奶奶想将邱刚带至上海。由于当时将安徽马鞍山的户口迁到上海是件很

困难的事,单凭祖孙和叔侄关系是无法迁入的,为此,邱易才决定将邱刚作为两房合一子的关系,将其户口迁至上海邱书处。

之后,因考虑到邱刚的学习和发展,邱刚还是回到上海读书,和姜玲夫妇一起居住,但邱易夫妇每月仍向姜玲邮寄 15 元生活费。邱易夫妇认为,邱刚是自己的亲生儿子,从未将其过继给姜玲,他们之间不存在收养关系。考虑到邱刚在上海生活时间较长,姜玲夫妇对邱刚也很有感情,所以他们同意将遗产各半分割。

证据确定是收养

为了查明邱刚与姜玲的养母、养子关系,法官核查了大量证据。

户籍信息上载明,1961 年 4 月 8 日,邱刚户口由马鞍山迁至上海市南京西路邱书处,与户主关系栏中注明“子”。2000 年 10 月,邱书死亡。2006 年 6 月 16 日,邱刚因交通事故死亡,

生前无配偶子女。

而邱刚在 1999 年 10 月填写的《干部履历表》载明,家庭主要成员情况表一栏中填写的内容是“父邱书,母姜玲”。在本户人员情况表中记载,承租人姓名为邱书,家庭成员中邱书为户主,姜玲为妻子,邱刚为儿子。

当地居委会也出具证明,证明邱刚于 1959 年底、1960 年初过继给其伯父母邱书姜玲夫妇为子,由于当年法律尚不健全,故未能办理领养证。但自从入南京西路房屋后,其档案事实上已将姜玲夫妻列为正式父母。

另外,在邱易妻子于 1978 年 1 月 13 日写给姜玲夫妇的信中倒数第二段写道:“总之,我们两人是这样想,孩子给你们了,决不会做半吊子,望你们为国家培养好下一代。”

同时,邱刚在 2002 年 2 月 17 日的一篇文章中多次提到“我母姜玲”,并作了相关保证。

养母获养子遗产

法院认为,虽然姜玲与邱刚之间并未办理收养的登记手续,但当时收养法尚未颁布,当时的法律、法规也未要求收养必须登记,邱刚在出生后不久即将户口迁至姜玲夫妇处,从其履历表、派出所户籍摘录、本户人员情况表、居委证明记载显示,邱刚与姜玲夫妇间均是以父母儿子相称,日常居住生活也主要是在上海并由姜玲夫妇抚养照顾;况且在邱刚自书文章中,对姜玲也是以母亲相称,在邱易写给姜玲夫妇信函中也表达了将孩子给姜玲夫妇的意思表示。

结合上述证据,法院认定姜玲与邱刚间收养关系成立。依据相关法律规定,养子女与生父母及其他近亲属间的权利义务关系,因收养关系的成立而消除。被继承人邱刚生前无配偶及婚生子女,而养父邱书又先于邱刚死亡,故第一顺序继承人仅为姜玲,邱刚的遗产应归姜玲继承所有。邱易夫妇的理由不成立,不予采信。根据双方在庭审中所确认一致的遗产,认定应归姜玲继承所有。

日前,闵行区法院作出邱刚名下的房屋 1 套及基本公积金账户余额、补充公积金账户余额、储蓄、股票、保险可得利益和动迁款 155 万元以及遗留现金 1.5 万元、港币 2980 元归姜玲继承所有的一审判决。(本文人物为化名)

■《上海法治报》赵颖彦 杨克元

会稽山始于 1743 年

绍兴人爱喝的绍兴黄酒

绍兴黄酒闻名天下。在绍兴黄酒的故乡绍兴,人们更爱喝会稽山。会稽山,始于 1743 年,绍兴人爱喝的绍兴黄酒。

