**关于（2016）京0108执6261号案件**

**执行异议书回复**

北京市海淀区人民法院：

贵院于2017年2月16日通过摇号委托我公司对江苏省连云港市赣榆县青口镇2号小区房产及青口镇文化东路新世纪花园小区西侧新世纪市场土地价值进行评估，评估专业人员于2017年3月9日对估价对象进行了实地查勘并对估价对象现场拍照，于2017年4月20日出具鉴定意见并将评估报告邮寄至法院。

2017年10月18日，我公司收到北京市海淀区人民法院的《执行异议书》，文件中表示“原评估机构对涉案土地的价值没有评估，仅仅是对土地上部分房产进行评估，导致资产评估价值远远低于实际价值，严重损害了异议人的利益。”

我公司对该异议答复如下：

《北京市海淀区人民法院房地产评估委托函》对估价对象坐落描述：江苏省连云港市赣榆县青口镇2号小区房产及青口镇文化东路新世纪花园小区西侧新世纪市场的土地。根据估价委托人提供的《赣榆区房屋登记薄信息证明》[房屋编号：320700Q 222183]复印件，房屋坐落为青口镇2号小区，房屋所有权人为连云港天泰房地产开发有限公司，估价对象1幢房屋建筑面积为2116.96平方米，2幢房屋建筑面积为 199.69平方米，3幢房屋建筑面积为75.26平方米，估价对象建筑面积共计为2391.91平方米；根据估价委托人提供的《国有土地使用证》[赣国用（2008）第4484号]复印件，土地坐落为青口镇文化东路新世纪花园小区西侧新世纪市场，土地使用权人为连云港天泰房地产开发有限公司，估价对象出让国有建设用地使用权面积（以下简称‘土地面积’）为3101.8平方米。容积率约为0.77。

根据房地产估价规范、国家现行有关标准规定和项目的具体要求，本次评估采用的是市场价值标准。根据《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013]，市场价值是经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

本次估价价值类型是指在正常市场情况下，在价值时点2017年3月9日，估价对象用途设定为商业，国有建设用地使用权类型为出让，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为25.81年的房地产市场价值。

根据评估专业人员现场查勘，江苏省连云港市赣榆县青口镇2号小区房产同青口镇文化东路新世纪花园小区西侧新世纪市场土地一一对应。该市场价值包含土地价值和房产价值，本报告评估结果以每建筑面积单价形式表现。根据《物权法》第一百四十六条规定“建设用地使用权转让、互换、出资或者赠与的，附着于该土地上的建筑物、构筑物及其附属设施一并处分。”第一百四十七条规定“建筑物、构筑物及其附属设施转让、互换、出资或者赠与的，该建筑物、构筑物及其附属设施占用范围内的建设用地使用权一并处分。”及《城市房地产管理法》相关条款，本报告贯彻房地一体原则，即土地使用权和土地上房屋建筑物的所有权属于同一主体，在房地产转让或抵押时，房屋所有权和土地使用权必须同时转让或抵押。本次评估报告评估目的是为估价委托人处置估价对象提供价格参考依据，不做其他目的使用。估价对象建筑物价值按照成本法测算结果中建筑物价值与成本价值比例计算得出

估价对象建筑物价值按照成本法测算结果中建筑物价值与土地价值比例计算得出：

房地产市场价值：7338380元，

包括：土地价值：5674858元；

房产价值：1663522元。

特此说明。

北京康正宏基房地产评估有限公司

 2017年10月19日