**关于2017京0105执29970号案件异议回复**

**北京市朝阳区人民法院：**

我公司于2018年12月20日收到贵院转来关于2017京0105执29970号案件被执行人北京方诚智盛生物科技有限公司，对我公司于2018年11月30日出具的《康正评估不动产估价报告书》[康正评字2018-1-0574-F01SFZC6号]的执行异议书。

我公司依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]、《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013]以及相关房地产估价专项标准进行估价工作，撰写估价报告。其中《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013]通用术语第2.0.16条“估价假设指针对估价对象状况等估价前提所做的必要、合理且有依据的假定，包括一般假设、未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设和依据不足假设”。现对被执行人北京方诚智盛生物科技有限公司提出的异议回复如下：

1.关于第一条“我公司2018年11月30日出具的《不动产估价报告书》遗漏了重大资产——国有土地使用权的估价”的回复：

根据《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013]第3.0.19条，房地价值为建筑物及其占用范围内的土地的价值，或土地及附着于该土地上的建筑物的价值。我公司出具的该不动产估价报告明确写明估价对象的价格内涵为房地产市场价值。

截至报告出具日，估价委托人及相关当事人未提供有关估价对象《国有土地使用权出让合同》及有关容积率等控制性详细规划的指标，根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]第7.0.16条“2.未定事项假设，应说明对估价对象所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假设”…..“5.依据不足假设，应说明在估价委托人无法提供估价师所必需的反应估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。”我公司在报告出具日已有资料的基础上对估价对象土地的假设符合房地产估价规范中未定事项假设及依据不足假设。我们在评估方法的运用上选择了成本法及收益法，其中成本法包含了土地取得成本和建筑物建造成本，在求取土地购买价格时运用了基准地价系数修正法。收益法中租金案例的选取也是整个项目房地产的价值，并不是单纯建筑物的租金收益。故本报告估价结果已包含土地价值。

2. 关于第二条 “《估价报告》采用的估价方法错误、不完整、估价结果严重偏离实际情况”的回复：

异议人称估价报告应首选比较法，未选用的方法应该在报告中说明并陈述理由。回复如下：我们每一份估价报告分为《估价结果报告》及《估价技术报告》，《估价技术报告》已对估价方法的适用性进行了分析。

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]第4.2.3条，“1.可比实例应从交易实例中选取且不得少于三个；”…. “4.可比实例的成交日期应接近价值时点，与价值时点相差不宜超过一年，且不得超过2年”。估价对象为延庆区工业用地，建筑物登记用途为公交用房。根据评估专业人员调查，延庆区近期很少有与估价对象同类或类似且土地及建筑规模相接近的房地产交易实例。其中延庆区的工业用地及公交用房自2013年至今无成交案例，故不适用比较法。

3.关于第三条异议人称我公司不具备对国有土地使用权进行估价的资格的回复：

根据估价委托人提供的《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》，估价委托人委托我公司对北京市延庆县康庄镇东南康西路北侧土地建设用地使用权及地上建筑物北京市延庆县康庄镇东南康西路北侧1幢-1至3 层全部房产进行评估。我公司拥有《中华人民共和国房地产估价机构资质证书》，资质等级为一级，《土地评估中介机构资信等级证书》，资信等级为A级，并已在北京市规划和国土资源管理委员会备案。完全具备对国有土地使用权进行估价的资格。

以上为我公司对2017京0105执29970号案件被执行人北京方诚智盛生物科技有限公司提出的不动产估价报告的质询的回复。

综上所述，我公司出具的《康正评估不动产估价报告书》[康正评字2018-1-0574-F01SFZC6号]是完全符合中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T 50291-1999]及相关国家、地方法律法规的，估价结果是客观、合理的。

北京康正宏基房地产评估有限公司

二零一八年十二月二十六日