**关于《异议书》的答复**

**北京市延庆区人民法院：**

我公司于2021年12月20日受贵院委托，对北京市延庆区大榆树镇东桑园村西1宗工业用地出让国有建设用地使用权进行评估，于2021年12月20日对估价对象进行实地查勘，后于2022年2月17日出具评估鉴定报告。

2022年3月10日，我公司收到贵院发来的《异议书》，李东林对评估报告提出异议。现对异议答复如下：

1. **关于租金评估报告的质询意见的答复**

1、抵押情况

此宗地块第一抵2002年10月在中国农业银行北京市延庆县支行257万元，本金及利息至今天未归还，2008年12月中国农业银行上市，此笔贷款做为不良资产转入中国长城资产管理股份有限公司，该公司相关部门多次派人催收，因我公司经营状况多年来处于停置状态，暂无偿还能力，但该公司时刻关注着我公司的动态；第二抵2005年6月在北京市延庆县南菜园农村信用合作社100万元，偿还了部分本金和利息2007年6月贷款额为90万元至今未归还。

**答复：**根据估价委托人提供的《国有土地使用证》[京延国用（2004出）字第137号]复印件，抵押权人中国农业银行北京市延庆县支行分别于2002.10.11和2004.12.2设立了权利价值为257万元的抵押贷款，其中2004.12.2已注销抵押期限为2002.10.11至2003.10.10、权利价值为257万元的抵押贷款。根据估价委托人提供的《房屋所有权证》[京房权证延股字第00332号]复印件，抵押权人中国农业银行北京市延庆县支行分别于2002.10.11和2004.12.2设立了权利价值为257万元的抵押贷款，此两笔抵押贷款均已注销；故我司未描述该笔抵押权，现异议人自述在北京农业银行北京市延庆县支行现有抵押贷款257万元，本金及利息至今天未归还。且提供了《土地他项权利证明》[延地他项（共押）第029号]复印件，我司恳请贵院对异议人确实存在的抵押情况予以确认并告知，我司待收到告知书后可对评估报告描述做修改。

2、评估报告结论的四至不对，“五不通”

本宗土地是北京城北鑫鑫新型墙体材料有公司名下《国有土地使用证》[京延国用（2004）字第137号]1宗国有土地，使用权是50年；已使用22年还有28年，是1998年李东林在大榆树镇东桑园民营科技园投资建厂时，与租赁的22068.48平方米（33亩）集体建设用地一起征用的土地，两者是密不可分的关系。在此块土地上建有北京城北鑫鑫新型墙体材料有限公司的管理人员办公室和食堂1139.86平方米，因2012年冬天雪灾塌陷灭失。2014年李东林主股的另一公司业兴豪（北京）投资有限公司向东桑园村委会向东向南扩租了106亩林地，与北京城北鑫鑫新型墙体材料有限公司的集体建设用地和此地块联成一体，四至垒起了围墙，统称为大榆树镇东桑园村西1号院，该评估地块位于北纬39度56分，东经116度20分正确，但四至不对，东不至东桑园道路，而是院内内部道路；东南西北周边全是别人的建设用地和耕地，没有路可通。经过20年来的改造，目前其他4通哪个都不通，“五通”不真实。

**答复：**根据《北京市延庆区人民法院委托书》[（2021）京0119执恢289号]及《关于《北京市延庆区人民法院委托书》[（2021）京0119执恢289号案件]评估鉴定的补充说明》，本次评估的估价对象为北京市延庆区大榆树镇东桑园村西1宗工业用地**出让国有建设用地使用权**。本报告中对于估价对象证载四至的描述是基于《国有土地使用证》[京延国用（2004出）字第137号]中房地平面图所记载的四至情况而描述的出让国有建设用地使用权四至情况。且我司评估专业人员与延庆区人民法院执法人员在进行实地查勘时，延庆区人民法院执法人员指派的现场领勘人已确认估价对象四至，并与《国有土地使用证》[京延国用（2004出）字第137号]中房地平面图所记载的四至情况一致，故在四至描述上，我司通过《国有土地使用证》[京延国用（2004出）字第137号]中房地平面图所记载的四至情况及现场领勘人指界的四至进行现状四至描述。本报告中所提及的“五通”为估价对象宗地红线外达“五通”，即估价对象所在区域已达到“五通”的状态，并非估价对象本身已实际接通“五通”的状态。

3、本宗地块评估价值过低

此宗土地连同地上的房屋于2001年10月12日在中国农业银行北京市延庆支行有257万元的抵押贷款，2002年6月中国农业银行北京市延庆支行曾向延庆县房屋土地管理局出据再行抵押的书面意见书，要求评估值中扣除367万元外剩余部分可以再行抵押。2003年李东林公司因购买设备的需要向北京市延庆县南菜园农村信用社申请抵押贷款，当时的权利值是100万元，之后还了一部分改为90万元，随着延庆区域经济的发展，土地的价值和使用价值有了很大的提升，即使剔除地上建筑房屋灭失的因素，评估报告的结论值90万元也严重贬低了该地宗的价值，缩水了李东林公司固定资产价值。

**答复：**根据评估估价时点原则，要求估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理的价格或价值，本次评估的估价期日为2021年12月20日，本次评估的估价结果是估价对象于估价期日的客观合理的房地产市场价格。并且我司采用基准地价系数修正法和剩余法，考虑两种评估方法的代表性、估价资料的完整性、参数选取的客观性、参数确定的时效性、估价结果的现势性等各方面因素，并分别赋值，两种方法加权确定评估结果，符合市场正常客观合理水平。

4、评估地块现状不真实

2012年地上建筑物因雪灾灭失后，2014年因筹建全国智能化养老基地项目，经过勘探在院内地块上建设了5000平方米的地基工程，涉及此地块上有近1200平方米，此地基高出地面近1米，地平面绝对不平整。近1200平方米的地基工程成本造价100万元左右。

**答复：**根据《北京市延庆区人民法院委托书》[（2021）京0119执恢289号]及《关于《北京市延庆区人民法院委托书》[（2021）京0119执恢289号案件]评估鉴定的补充说明》，本次评估的估价对象为北京市延庆区大榆树镇东桑园村西1宗工业用地出让国有建设用地使用权。异议人所说的“地基工程”，为2014年因筹建全国智能化养老基地项目，属房地产开发项目，与本次估价对象无关联性。且本评估报告所设定的宗地红线内场地平整，是指宗地红线内无不良的地形地势，无需进行土地平整开发作业的概念，而非与地平面处于同一平面的概念。

特此说明。

北京康正宏基房地产评估有限公司

二〇二二年三月十五日