致估价委托人函

**江西省景德镇市中级人民法院：**

受贵院的委托，本公司对贵院委托坐落于景德镇市浮梁县新昌北路129号“宝鼎盛世” 4栋1402、1502、1601、1602、1702、1802号及6栋101、102、201、202、704、1101、1201号房产的建筑面积共计2848.3m2房地产进行了市场价值评估，估价对象范围包括房屋及其占用范围内的土地使用权，价值时点为2019年1月28日，估价目的是为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

根据委托方、相关当事人提供的《土地使用权证》《房产测绘报告》复印件等相关资料及估价人员实地查勘，估价对象基本情况如下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 权利人 | 浮梁金冠商贸置业有限公司 | 房屋坐落 | 景德镇市浮梁县新昌北路129号宝鼎盛世 |
| 土地状况 | 权属证号 | 地类（用途） | 使用权类型 | 使用权记载面积 |
| 浮国用（2011）第222号 | 商住 | 国有出让 | 8825.5㎡ |
| 房屋状况 | 权属证号 | 结构 | 证载用途 | 规划用途 | 总层次 | 评估总建筑面积 | 建成年份 |
| - | 钢混 | 商住 | 商住 | 24 | 2848.3m2 | - |

我公司国家注册房地产估价师于2019年1月29日，对估价对象进行了实地查勘。估价人员在实地查勘的基础上，根据《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》、《司法鉴定程序通则》等相关法律法规、技术规范和掌握的市场资料及长期积累的房地产估价经验，结合委托方所提供的资料和本次估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，选取收益法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过仔细的分析测算，最终确定估价对象在价值时点2019年1月28日的房地产市场价值为：

评估建筑面积：2848.3㎡；

评估总价值（小写）：￥28262878元整；

总价大写：人民币**贰仟捌佰贰拾陆万贰仟捌佰柒拾捌元整**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 用途 | 面积（㎡） | 单价（元） | 总价（元） |
| 四栋 |
| 1402 | 住宅 | 147.66 | 6090 | 899249 |
| 1502 | 住宅 | 140.48 | 6120 | 859737 |
| 1601 | 住宅 | 147.66 | 6150 | 908109 |
| 1602 | 住宅 | 140.48 | 6150 | 863952 |
| 1702 | 住宅 | 140.48 | 6180 | 868166 |
| 1802 | 住宅 | 140.48 | 6210 | 872380 |
| 六栋 |
| 101 | 住宅 | 138.83 | 7300 | 1013459 |
| 102 | 店面 | 670.88 | 20000 | 13417600 |
| 201 | 住宅 | 108.57 | 7300 | 792561 |
| 202 | 写字楼 | 670.88 | 8000 | 5367040 |
| 704 | 住宅 | 124.46 | 5880 | 731824 |
| 1101 | 住宅 | 138.72 | 6000 | 832320 |
| 1201 | 住宅 | 138.72 | 6030 | 836481 |
| 总计 |  | 2848.3 |  | 28262878 |

特别提示：

1、估价结果内涵包括估价对象建筑物、供水、供电等房屋设施设备价值及其相应分摊的土地使用权价值。

2、依据委托方、相关当事人提供的资料，至价值时点，估价对象不存在抵押权，未发现销售行为，这些事项未经我公司估价人员调查确认，本次估价不考虑估价对象抵押、查封、租赁等因素对房地产市场价值的影响。

3、本函及本报告的专业意见及估价结论受本报告载明的估价目的、估价对象状况、价值时点、价值类型、估价假设与限制条件制约。当这些因素与本报告载明的不一致时，不能使用本报告的专业意见，否则法律后果自负。

特此函告

**景德镇瓷都房地产评估有限公司**

**法定代表人签字：**

 **二零一九年二月二十八日**

目录

[注册房地产估价师声明 1](#_Toc481386078)

[估价的假设和限制条件 2](#_Toc481386079)

[房地产司法鉴定估价结果报告 5](#_Toc481386080)

[一、估价项目名称 5](#_Toc481386081)

[二、估价委托人 5](#_Toc481386082)

[三、估价机构 5](#_Toc481386083)

[四、估价目的 5](#_Toc481386084)

[五、估价对象概况 5](#_Toc481386085)

[六、价值时点 8](#_Toc481386086)

[七、价值类型 8](#_Toc481386087)

[八、估价依据 8](#_Toc481386088)

[九、估价原则 9](#_Toc481386089)

[十、估价方法 11](#_Toc481386090)

[十一、估价结果 12](#_Toc481386091)

[十二、估价人员 12](#_Toc481386092)

[十三、实地查勘期 12](#_Toc481386093)

[十四、估价作业期 12](#_Toc481386094)

[十五、估价报告应用有效期 12](#_Toc481386095)

[房地产司法鉴定估价技术报告 13](#_Toc481386096)

**附件：**

（1）江西省景德镇市中级人民法院资产评估委托书（（2019）赣02执评字2号）

（2）《估价对象区位示意图》

（3）《估价对象概貌性图片》

（4）估价机构营业执照（复印件）

（5）估价机构评估资质证书（复印件）

（6）估价人员执业注册证书（复印件）

（7）《房屋所有权证》（复印件）