

价值调整说明函

赣州市中级人民法院：

受贵院的委托[委托书号：(2021)赣 07 执 367 号]，本公司对坐落于赣州市于都县贡江镇新龙都大市场内西侧龙都城市花园 30 处住宅房地产市场价格进行估价，价值时点为 2022 年 6 月 23 日（实地查勘完成之日），估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，我公司于 2022 年 7 月 5 日出具了江中浩评字[2022]第 F117 号的涉执赣州市于都县贡江镇新龙都大市场内西侧龙都城市花园 30 处住宅房地产处置司法评估报告，确定估价对象在价值时点的评估总价¥2499.68 万元（大写人民币贰仟肆佰玖拾玖万陆仟捌佰元整）。

基于本次评估对象为已取预售许可证未完工状态下的在售商品房，我公司在评估报告的特别事项提醒中强调：本次估价以估价对象未来能够顺利完成竣工验收备案并办理《不动产权证书》为假设前提。但从当前面形势而言，该假设前提下所形成的结果略显乐观，未曾考虑因未完工、能否按期限竣工等因素对估价对象房地产价值减损的影响，为使估价结果更贴合现状，符合当前房地产市场价格，故现对估价结果进行修正。

估价结果明细表

序号	房号	用途	所在层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	因未完工、能否按期限竣工等因素影响价值减损		
							变现系数	结果单价(元/m ²)	总价万元
1	3#001701	住宅	17	128.93	6790	87.54	90%	6111	78.79
2	3#001702	住宅	17	109.93	6790	74.64	90%	6111	67.18
3	3#001703	住宅	17	128.93	6790	87.54	90%	6111	78.79
4	3#001801	住宅	18	128.93	6810	87.80	90%	6129	79.02
5	3#001802	住宅	18	109.93	6810	74.86	90%	6129	67.38
6	3#001803	住宅	18	128.93	6810	87.80	90%	6129	79.02
7	3#001901	住宅	19	128.93	6830	88.06	90%	6147	79.25
8	3#001902	住宅	19	109.93	6830	75.08	90%	6147	67.57
9	3#001903	住宅	19	128.93	6830	88.06	90%	6147	79.25
10	3#002001	住宅	20	128.93	6850	88.32	90%	6165	79.49
11	3#002002	住宅	20	109.93	6850	75.30	90%	6165	67.77
12	3#002003	住宅	20	128.93	6850	88.32	90%	6165	79.49
13	3#002101	住宅	21	128.93	6870	88.57	90%	6183	79.72
14	3#002102	住宅	21	109.93	6870	75.52	90%	6183	67.97
15	3#002103	住宅	21	128.93	6870	88.57	90%	6183	79.72

16	3#002201	住宅	22	128.93	6890	88.83	90%	6201	79.95
17	3#002202	住宅	22	109.93	6890	75.74	90%	6201	68.17
18	3#002301	住宅	23	128.93	6910	89.09	90%	6219	80.18
19	3#002302	住宅	23	109.93	6910	75.96	90%	6219	68.37
20	3#002401	住宅	24	128.93	6930	89.35	90%	6237	80.41
21	3#002402	住宅	24	109.93	6930	76.18	90%	6237	68.56
22	3#002403	住宅	24	128.93	6930	89.35	90%	6237	80.41
23	3#002502	住宅	25	109.93	6950	76.40	90%	6255	68.76
24	3#002503	住宅	25	128.93	6950	89.61	90%	6255	80.65
25	3#002601	住宅	26	128.93	6970	89.86	90%	6273	80.88
26	3#002602	住宅	26	109.93	6970	76.62	90%	6273	68.96
27	3#002603	住宅	26	128.93	6970	89.86	90%	6273	80.88
28	3#002701	住宅	27	128.93	6440	83.03	90%	5796	74.73
29	3#002702	住宅	27	109.93	6440	70.79	90%	5796	63.72
30	3#002703	住宅	27	128.93	6440	83.03	90%	5796	74.73
合计				3658.90	/	2499.68			2249.77

江西中浩房地产资产评估有限公司

2022年9月13日