**关于（2023）大委字第263号案件**

**说明函**

**北京市大兴区人民法院：**

我司于2023年3月20日收到贵院寄来的《司法鉴定委托书》[编号：（2023）大委字第263号]、《工作说明》、《鉴定申请书》、《起诉状》、《民事反诉状》、《问话笔录》、《关于5176号案件中<土地转让合同书>的情况说明》、《土地转让合同》、《开庭笔录》（时间2022年4月7日）、《北京市大兴区人民法院开庭笔录》（时间2022年10月13日）、《民事诉讼证据清单（反诉原告提交）》及《房地产估价咨询报告》等复印件，并于2023年3月28日受理贵院委托对涉案土地地上厂房（包括房屋、装修及附属物等）重置成新价进行评估。

现根据本次委托的评估目的及估价对象实际状况，结合贵院提供的现有资料，有如下问题需要确认：

贵院委托我司对涉案土地地上厂房（包括房屋、装修及附属物等）重置成新价进行评估。现因评估需要，请贵院协助明确以下情况：

1. 根据《土地转让合同》，估价对象位于大兴区瀛海工业区，总占地面积99.934亩，其中项目占地面积92.126亩，代征地面积7.808亩。请贵院协助明确涉案土地的具体坐落、四至范围。
2. 请明确估价对象是否有《土地使用权证书》、《房屋所有权证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》等相关权属证明文件。参考《委托鉴定评估规范指南（土地、房地产类）》，若委托评估的财产范围未进行不动产登记，应先行委托有资质的测绘机构对土地及建筑物进行测绘，确定财产范围。请贵院确认土地及建筑物面积。
3. 确定装修及附属物范围。

恳请委托人对上述情况进行确认，并发函至我公司。

特此说明。

北京康正宏基房地产评估有限公司

二〇二三年四月三日