

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：沪百盛评字（2020）BB第0093号

估价项目名称：福建省宁德市周宁县狮城镇南庄37号1-2层
住宅用房涉执房地产处置司法评估

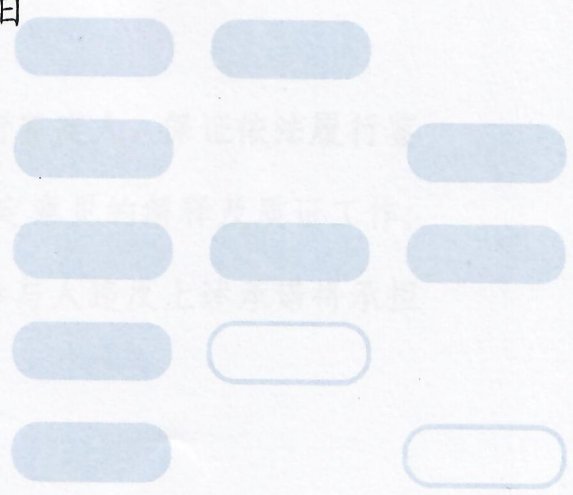
估价委托人：上海市静安区人民法院

房地产估价机构：上海百盛房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：张 浩 注册号： 3120040133

王 戎 注册号： 3120070083

估价报告出具日期： 2020年7月23日



致估价委托人函

上海市静安区人民法院：

根据贵院出具的《上海市静安区人民法院委托司法中介机构函》[沪高法（2020）委房评第 1148 号]，我对贵院受理的（2014）闽执字第 528 号案件所涉标的物“福建省宁德市周宁县狮城镇南庄 37 号 1-2 层”按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》的要求进行了评估，函告如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：福建省宁德市周宁县狮城镇南庄 37 号（现为南庄六巷 9 号）1-2 层住宅房地产，建筑面积为 130.53 平方米，房屋规划用途为住宅，结构为其他，包含房屋所有权及其占用范围内的划拨土地使用权，含室内装饰装修、不包含动产、债权债务等其他财产和权益。

三、价值时点：2020 年 7 月 3 日。

四、价值类型：房地产市场价格。所谓市场价格是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

五、估价方法：比较法和收益法。

六、估价结果：在满足全部假设和限制条件下，估价对象房地产于价值时点的估价结果如下：（详见下页）

估价结果一览表

估价对象	总价(元)	单价(元/m ²)
福建省宁德市周宁县狮城镇 南庄37号1-2层	RMB 629,000 (大写:人民币陆拾贰万玖仟元整)	4,819

七、特别提示

1 根据《房屋租赁合同》，估价对象已签订长期租约，本报告估价结果已考虑租约对房地产价值的影响。

2 经向周宁县不动产登记中心及自然资源部门相关人员确认；估价对象土地性质为国有划拨，本次估价以此为前提，如有不符，则估价结果作相应调整。

3 估价对象所在宗地为划拨用地，转让该房地产时须向相关部门补缴相应的土地使用权出让金，本次估价结果已扣除转让时需缴纳的出让金，但最终以及相关土地部门测算为准，提请报告使用者注意。

4 估价结果的单价为总价除以建筑面积并按四舍五入保留至个位计算得出，本次评估结果以总价为准。

5 估价结果受报告中的假设和限制条件的制约。

上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人 

2020年7月23日