

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

根据贵院委托司法中介机构函[沪高法（2019）委房评第 3174 号]的委托，我对上海市长宁区人民法院受理的（2019）沪 0105 执 1935 号一案所涉标的物“浙江省青田县鹤城镇大街 145 号第 1-2 层”（以下简称“估价对象”）房地产的市场价值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：为估价委托人案件执行提供价值参考。

二、估价对象：浙江省青田县鹤城镇大街 145 号第 1-2 层房地产，包含房屋所有权及其占用范围内的土地使用权，土地权利性质为划拨，建筑面积合计为 81.10 平方米，其中第 1 层建筑面积为 40.55 平方米，用途为商业；第 2 层建筑面积为 40.55 平方米，用途为住宅。

三、价值时点：2019 年 12 月 26 日。

四、价值类型：房地产市场价值。所谓市场价值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：（见下页）

房地产价值合计：RMB 1,335,000元

大写：人民币壹佰叁拾叁万伍仟元整

《估价结果一览表》

单位：人民币

序号	房屋坐落	所在层次	用途	建筑面积	总价	折合建筑面积单价
				(平方米)	(万元)	(元/平方米)
1	鹤城镇大街 145 号	第 1 层	商业	40.55	97.5	24044
2		第 2 层	住宅	40.55	36	8878
合计				81.10	133.5	

七、特别提示

1 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。

2 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。

3 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1月8日

关于延长《浙江省青田县鹤城镇大街145号第1-2层房地产市场价格 评估》报告应用有效期的说明

上海市长宁区人民法院：

受上海市高级人民法院委托司法中介机构函[沪高法(2019)委房评第3174号]的委托,我对浙江省青田县鹤城镇大街145号第1-2层房地产进行评估,于2020年1月8日出具《浙江省青田县鹤城镇大街145号第1-2层房地产市场价格评估》[报告编号:浦新估字(2019)第B0413A号]并送达贵院,估价报告中价值时点为2019年12月26日,估价结果为人民币1,335,000元(大写:人民币壹佰叁拾叁万伍仟元整),报告应用有效期自报告出具之日2020年1月8日起至2021年1月7日止。

现根据贵法院案件执行的需要,将报告应用的有效期延长至2022年1月7日止,价值时点及估价结果不变。

特此说明!

(本说明需配合估价报告使用)

上海百盛房地产估价有限责任公司

2021年1月27日

