

致估价委托人函

上海市第二中级人民法院：

承蒙贵方的委托，我公司遵循估价原则，根据《房地产估价规范》的估价程序，选用适宜的估价方法，对贵方委托的房地产价值进行了评估，现将有关情况和估价结果简要报告如下：

1. 估价目的

受上海市第二中级人民法院的委托，评估估价对象房地产市场价值，为法院办案提供价格参考。

2. 估价对象

本次评估范围为浙江省宁波市鄞州区钟公庙街道宁南北路 1288 号 S401 室。所在物业名称分别为“联盛广场”（宁南北路 1288 号 S401 室）。

据估价师现场查勘，估价对象宁南北路 1288 号 S401 室室内为“大型真人密室逃脱主题馆”装修，经征询法院意见，本次评估包含室内固定装修及部分设施设备现值（如，中央空调等）。

根据《国有土地使用证》记载，估价对象的土地使用权人为宁波联盛置业发展有限公司，土地使用权类型为出让，土地地类（用途）为商服（商务金融），具体如下：

土地证号	地址	地号	终止日期	使用权面积 (m ²)	分摊面积 (m ²)
甬鄞国用(2013)第 99-19004号	宁南北路1288 号S401室	14-23-124-01 (0180401)	2047年5 月17日	469.99	469.99

根据《房屋所有权证》记载,估价对象的房屋所有权人为宁波联盛置业发展有限公司,规划用途为商业。

房权证号	地址	总层数	建筑面积(m ²)
甬房权证鄞州区字第 201201474号	宁南北路1288号S401室	7	1478.83

根据《宁波市不动产登记信息查询结果》记载,估价对象已被宁波市鄞州区人民法院、宁波市中级人民法院、上海市静安区人民法院、浙江省高级人民法院、上海市第二中级人民法院、宁波市高级人民法院查封,估价对象已设定房地产抵押权(抵押权人:中航国际租赁有限公司)。

据估价师现场查勘,估价对象宁南北路1288号S401室目前为正常使用。经征询法院意见,本次评估不考虑可能存在的租赁对价值的影响。

除此之外,估价对象未见其他他项权利限制状况。

3. 价值时点

本报告以实地查勘期为价值时点，即：2020年7月30日。

4. 价值类型

本报告所提供的价值类型为房地产市场价格。

5. 估价方法

本次估价采用比较法、收益法、标准价调整法进行评估。

6. 估价结果

估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：

序号	地址	建筑面积 (m ²)	总价 (万元)	折合单价 (元/m ²)
■	宁南北路 1288 号 S401 室	1,478.83	1,371	9,271
■				
■				
■				
■				

7. 特别提示

本报告仅为法院办案提供价格参考。

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即 2020 年 8 月 10 日起至 2021 年 8 月 9 日止。

上海城市房地产估价有限公司 (公章)

法定代表人：王常华

致函日期：二〇二〇年八月十日

