

房地产司法估价报告

估价报告编号：宁正司估字第 20200008 号

估价项目名称：宁波市海曙区集士港镇春华路 929 弄 30 号 3124
室、3085 室房地产市场价格司法鉴定估价

估价委托人：宁波文丰置业有限公司管理人

房地产估价机构：宁海县正平房地产估价师事务所有限公司

注册房地产估价师：刘江波 注册号 3320160146

陈 威 注册号 3320180057

估价报告出具日期：2020 年 4 月 17 日

致估价委托人函

宁波文丰置业有限公司管理人：

受贵院委托，我公司对被执行人宁波文丰置业有限公司名下的位于宁波市海曙区集士港镇春华路 929 弄 30 号 3124 室、3085 室的房地产市场价值进行了估价。

估价目的：为企业破产清算提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：估价对象位于宁波市海曙区集士港镇春华路 929 弄 30 号 3124 室、3085 室，产权属宁波文丰置业有限公司所有；总建筑面积 66.73m²，建成年份为 2017 年；国有出让，出让年限为 2052 年 6 月 11 日。

估价对象财产范围：宁波市海曙区集士港镇春华路 929 弄 30 号 3124 室、3085 室房地产及土地使用权。

价值时点：2020 年 4 月 7 日。

价值类型：市场价值，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。

估价方法：收益法。

我公司依据有关法律法规、政策、技术标准和估价规范的要求，根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，在充分了解当地房地产市场状况和相关资料基础上，选用收益法进行分析、测算和判断，确定估价对象在满足本次估价全部假设和限制条件下的估价结果为：

名称	面积(平方米)	单价(元/平方米)	总价(万元)
宁波市海曙区集士港镇春华路 929 弄 30 号 3124 室	24.77	14130	35
宁波市海曙区集士港镇春华路 929 弄 30 号 3085 室	41.96	14061	59
合计	66.73		94

特别提示：1. 估价结果未扣除可能拖欠的物业费、水电费以及拍卖过程发生的处置费用和税金。2. 估价结果中总价和单价均进行了四舍五入，单价乘以面积后所得结果和总价有微小差别，以总价为准。3. 使用本报告前，请认真阅读报告全文，特别是估价的假设和限制条件，以免不当使用本报告的价值意见，造成不必要损失。

宁海县正平房地产估价师事务所有限公司

法定代表人：陈雨忠

二〇二〇年四月十七日