

浙江省宁波市鄞州区钟公庙街道宁南北路 1288
号 S401 室、S402 室、钟公庙路 133 号 S401
室、258 号 2101 室商业房地产估价报告



报告防伪二维码

上海城市房地产估价有限公司

二〇一七年十二月二十七日

房地产估价报告

估价报告编号：沪城估(2017)(估)字第03918号

估价项目名称：浙江省宁波市鄞州区钟公庙街道宁南北路1288号

S401室、S402室、钟公庙路133号S401室、

258号2101室商业房地产司法鉴定估价

估价委托人：上海市高级人民法院

房地产估价机构：上海城市房地产估价有限公司

注册房地产估价师：胡爱萍(注册号：3120040036)

余堃(注册号：3120130030)

估价报告出具日期：2017年12月27日

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

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

受上海市高级人民法院的委托，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、S402 室、钟公庙路 133 号 S401 室、258 号 2101 室房地产（其中宁南北路 1288 号 S401 室、钟公庙路 258 号 2101 室包含室内固定装修现值；宁南北路 1288 号 S402 室、钟公庙路 133 号 S401 室室内设定为毛坯）。估价对象宁南北路 1288 号 S401 室、S402 室、钟公庙路 258 号 2101 室所在物业名称为“联盛广场-B 区”；估价对象钟公庙路 133 号 S401 室所在物业名称为“联盛广场-A 区”。

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：

（以下空白）

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
甬鄞国用(2013)第 99-19003号	宁南北路1288 号S402室	14-23-124-01 (0180402)	2047年5 月17日	208.41	208.41
甬鄞国用(2012)第 99-12827号	钟公庙路133 号S401室	14-22-056 (0180401)	2048年11 月5日	2195.24	2195.24
甬鄞国用(2012)第 99-12805号	钟公庙路258 号2101室	14-23-124-02 (0282101)	2047年5 月17日	1105.52	1105.52

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,总建筑面积为10686.44平方米。如下:

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
甬房权证鄞州区字第 201201479号	宁南北路1288号S402室	7	655.77
甬房权证鄞州区字第 201200811号	钟公庙路133号S401室	16	5073.31
甬房权证鄞州区字第 201202111号	钟公庙路258号2101室	24	3478.53
合计			10686.44

根据申请人中航国际租赁有限公司提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《房屋他项权证》记载,至价值时点,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)。

据法院提供的《宁波联盛商业广场商铺租赁协议》记载,估价对象宁南北路1288号B区四层4-1号商铺已出租,出租方为宁波联盛商业广场管理有限公司,承租方为袁■,租赁期为5年,租赁商铺交付日为2014年1月1日,租金标准为514196元/年,前4年租金不变,第5年开始在上一年租金的基础上增加5%,租金每3个月支付一次,每次提前30日支付,

履约保证金为 156724 元。

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《委托司法鉴定函》的委托日期为价值时点，即：2017年9月18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、收益法和标准价调整法多种方法进行评估。

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：

(币种：人民币)

房地产价值总价：12697 万元

大写金额：壹亿贰仟陆佰玖拾柒万元整

地址	规划用途	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	商业	1478.83	1876	12686
宁南北路 1288 号 S402 室	商业	655.77	786	11986
钟公庙路 133 号 S401 室	商业	5073.31	6324	12465
钟公庙路 258 号 2101 室	商业	3478.53	3711	10668
合计		10686.44	12697	

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 2017 年 12 月 27 日起至 2018 年 12 月 26 日止。

上海城市房地产估价有限公司 (公章)

法定代表人：袁东华

致函日期：二〇一七年十二月二十七日