

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路141号S199室等11套商业房地产及钟王路21、65号地下1-2层车位（总计737个）房地产（其中钟公庙路141号S199室等11套商业房地产包含室内固定装修现值）。估价对象钟公庙路141号S199室等11套商业房地产所在物业名称为“联盛广场-A区”；估价对象钟王路21、65号地下1-2层车位（总计737个）所在物业名称为“联盛广场-B区”。

根据钟公庙路141号S199室等11套商业房地产的《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(2014) 第99-18212号	钟公庙路141 号S199室	330212014001GB00220 (0180199)	2048年 11月5日	43.02	43.02

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(2014) 第99-18217号	钟公庙路139 号S1100室	330212014001GB00220 (0181100)	2048年 11月5日	37.08	37.08
甬鄞国用(2014) 第99-18215号	钟公庙路137 号S1101室	330212014001GB00220 (0181101)	2048年 11月5日	59.34	59.34
甬鄞国用(2014) 第99-18214号	钟公庙路135 号S1102室	330212014001GB00220 (0181102)	2048年 11月5日	37.10	37.10
甬鄞国用(2014) 第99-18211号	钟公庙路133 号S220室	330212014001GB00220 (0180220)	2048年 11月5日	23.51	23.51
甬鄞国用(2014) 第99-18216号	钟公庙路133 号S221室	330212014001GB00220 (0180221)	2048年 11月5日	23.51	23.51
甬鄞国用(2014) 第99-18200号	钟公庙路133 号S222室	330212014001GB00220 (0180222)	2048年 11月5日	23.51	23.51
甬鄞国用(2014) 第99-18208号	钟公庙路133 号S223室	330212014001GB00220 (0180223)	2048年 11月5日	23.51	23.51
甬鄞国用(2014) 第99-18207号	钟公庙路133 号S224室	330212014001GB00220 (0180224)	2048年 11月5日	23.51	23.51
甬鄞国用(2014) 第99-18205号	钟公庙路133 号S225室	330212014001GB00220 (0180225)	2048年 11月5日	23.51	23.51
甬鄞国用(2014) 第99-18203号	钟公庙路133 号S226室	330212014001GB00220 (0180226)	2048年 11月5日	25.86	25.86

根据钟公庙路141号S199室等11套商业房地产的《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793.79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 201200749号	钟公庙路141号S199室	16	99.41
甬房权证鄞州区字第 201200750号	钟公庙路139号S1100室	16	85.7
甬房权证鄞州区字第 201200751号	钟公庙路137号S1101室	16	137.13

房权证号	地 址	总层数	建筑面积 (m ²)
甬房权证鄞州区字第 201200752号	钟公庙路 135 号 S1102 室	16	85.74
甬房权证鄞州区字第 201200802号	钟公庙路 133 号 S220 室	16	54.34
甬房权证鄞州区字第 201200803号	钟公庙路 133 号 S221 室	16	54.34
甬房权证鄞州区字第 201200804号	钟公庙路 133 号 S222 室	16	54.34
甬房权证鄞州区字第 201200805号	钟公庙路 133 号 S223 室	16	54.34
甬房权证鄞州区字第 201200806号	钟公庙路 133 号 S224 室	16	54.34
甬房权证鄞州区字第 201200807号	钟公庙路 133 号 S225 室	16	54.34
甬房权证鄞州区字第 201200809号	钟公庙路 133 号 S226 室	16	59.77
合 计			793.79

根据估价对象钟王路 21、65 号地下 1-2 层车位的《宁波联盛地下车位清单》记载，房产所有权人/土地使用权人为宁波联盛商业广场管理有限公司，总计车位数为 737 个。

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》、《宁波联盛地下车位清单》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）。

根据法院提供的《租赁合同》记载，租赁地址为：宁波市鄞州区宁南北路 1288 号，A 地块上一、二层总计使用面积为 443 平方米的房产，承租方为杭州肯德基有限公司，租赁期自 2010 年 11 月 1 日至 2030 年 10 月 31 日，租金为 54.7 万元/年，支付方式为每季第一个月 20 日前支付当季租金。租金现已支付至 2017 年 6 月 30 日止。

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：8824万元

大写金额：捌仟捌佰贰拾肆万元整

(具体如下)

(1) 估价对象钟公庙路141号S199室等11套商业房地产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：1450万元

大写金额：壹仟肆佰伍拾万元整

地址	规划用途	建筑面积 (m ²)	总价 (万元)	折合单价 (元/m ²)
钟公庙路141号S199室	商业	99.41	218	21929
钟公庙路139号S1100室	商业	85.7	188	21937
钟公庙路137号S1101室	商业	137.13	295	21512
钟公庙路135号S1102室	商业	85.74	189	22043
钟公庙路133号S220室	商业	54.34	79	14538
钟公庙路133号S221室	商业	54.34	79	14538

地址	规划用途	建筑面积 (m ²)	总价 (万元)	折合单价 (元/m ²)
钟公庙路 133 号 S222 室	商业	54.34	79	14538
钟公庙路 133 号 S223 室	商业	54.34	79	14538
钟公庙路 133 号 S224 室	商业	54.34	79	14538
钟公庙路 133 号 S225 室	商业	54.34	79	14538
钟公庙路 133 号 S226 室	商业	59.77	86	14388
合计		793.79	1450	

(2) 估价对象钟王路 21、65 号地下 1-2 层车位 (总计 737 个) 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: 7374 万元

大写金额: 柒仟叁佰柒拾肆万元整

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

