



致估价委托人函

上海市第二中级人民法院：

我公司接受贵院的委托，本公司估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价工作原则，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]以及《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]等有关法律法规和技术标准，对浙江省宁波市鄞州区钟王路21号地下一层1号车位等共计737套车位房地产进行了估价。现评估摘要如下：

一、估价项目名称

浙江省宁波市鄞州区钟王路21号地下一层1号车位等共计737套车位房地产估价。

二、估价委托人

上海市第二中级人民法院

三、估价对象

(一) 名称：估价对象所在物业名称为“联盛广场”。

(二) 坐落：浙江省宁波市鄞州区钟王路21、65号联盛广场。

(三) 范围：估价对象为浙江省宁波市鄞州区钟王路21号地下一层1-242号、地下二层1-244号及钟王路65号地下一层1-105号、地下二层1-146号共计737套车位建筑物及其所在宗地(地号14-23-124)相应的国有出让土地使用权。

(四) 规模：

1、建筑物规模：估价对象为浙江省宁波市鄞州区钟王路21号地下一层1号车位等共计737套车位，建筑面积合计为10026.53平方米，单套车位建筑面积范围在9.68-20.04平方米(具体各套车位建筑面积详见P20页清单)。

2、土地规模：估价对象所在宗地土地使用权面积为25596.00平方米，本次评估估价对象所在宗地(宗地代码14-23-124)相应的国有出让



土地使用权面积。

(五) 用途：

- 1、房屋用途：车位。
- 2、土地用途：商业用地。

(六) 房地产权利人：宁波联盛商业广场管理有限公司。

四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点

2020年8月3日

六、价值类型

(一) 价值名称：本估价报告的价值名称为房地产市场价格。

(二) 价值内涵：本估价报告中提供的估价结果为浙江省宁波市鄞州区钟王路21号地下一层1号车位等共计737套车位房地产（土地用权取得方式为出让，土地用途为商业用地，土地使用年限至2047年5月17日止，土地开发程度为红线外“五通”、红线内已建有联盛广场；房屋实际用途均为车位），于价值时点（2020年8月3日）在满足估价的全部假设和使用限制条件下的估价对象建筑物所有权及相应的出让土地使用权的市场价值，该市场价值为包含增值税的价值。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。

七、估价方法

比较法

八、估价结果

我公司根据贵方提供的有关资料，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]以及《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]等有关法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照严谨的估价程序，运用比较法，进行了专业分析、测算和判断，满足本次估价的全部假设和限制条件下估价对象在价值时点的市场价值为人民币伍仟肆佰陆拾叁万元整(RMB: 5463



万元)。

具体如下表:

币种: 人民币

估价结果	估价方法	比较法
浙江省宁波市鄞州区钟王路 21 号地 下一层 1 号车位等共计 737 套车位 评估价值	总价 (万元)	5463
	总价大写	伍仟肆佰陆拾叁万元整
	平均单价 (万元/个)	7.4

*具体各套车位价值详见 P20 页清单。

估价的有关情况和相关专业意见, 请见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2021 年 9 月 3 日止。请特别关注估价假设和限制条件。

上海科东房地产土地估价有限公司

法定代表人: 王伟

二〇二〇年九月四日

