

评估报告

江苏省苏州市苏州太湖国家旅游度假区长沙岛
太湖之星别墅 558 幢涉执房地产处置司法评估

上海国衡房地产估价有限公司

致估价委托人函

上海市第一中级人民法院：

受贵院的委托，本公司根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的规定，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，对江苏省苏州市苏州太湖国家旅游度假区长沙岛太湖之星别墅 558 幢房地产市场价值进行评估。现将估价对象概况及估价结果报告如下：

一、估价目的

因上海市第一中级人民法院受理的（2023）沪 01 执 269 号一案，上海市第一中级人民法院委托本公司对估价对象房地产市场价值进行评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

估价对象为江苏省苏州市苏州太湖国家旅游度假区长沙岛太湖之星别墅 558 幢房地产，权利人为上海 [] 管理有限公司，土地用途为城镇住宅用地，房屋用途为成套住宅，建筑面积为 384.35 平方米。

三、价值时点

2023 年 5 月 12 日。

四、价值类型

房地产市场价值。

五、估价方法

本报告采用比较法、收益法进行评估。

六、估价结果

江苏省苏州市苏州太湖国家旅游度假区长沙岛太湖之星别墅 558 幢房地产于价值时点 2023 年 5 月 12 日在满足本报告全部假设及限制条件下的市场价值为：

单位价格：每平方米人民币叁万捌仟叁佰元

（RMB 38,300 元/平方米）

总 价 格：人民币壹仟肆佰柒拾贰万壹仟元

（RMB 14,721,000 元）

也不得以任何方式公开发表。

（三）估价报告使用期限限制说明

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2023 年 6 月 1 日起至 2024 年 5 月 31 日止。

2、超过报告使用期限使用估价报告的，相关责任由估价报告使用者承担。

（四）估价报告和估价结果使用的特别提示

1、估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、本估价报告提供的估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3、在本估价报告使用期限内，估价报告或估价结果未使用之前，如估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后后方可使用。

4、估价对象财产拍卖或变卖之日与价值时点不相一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况等与财产拍卖或变卖时的相应状况不一致。如发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后后方可使用。

5、估价对象相关当事人、利害关系人收到本报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或估价结果等向人民法院提出书面异议；对估价机构作出的说明仍有异议的，可提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

裁定书

上海市第一中级人民法院 刑事裁定书

(2021)沪01刑初57号之五

被告人凡 [REDACTED]，男，1981年4月25日生，汉族，大学文化，上海 [REDACTED] 基金有限公司、上海 [REDACTED] 管理有限公司等关联公司实际控制人，户籍地湖北省罗田县 [REDACTED] [REDACTED]，住上海市浦东新区 [REDACTED]；因犯信用卡诈骗罪于2012年11月19日被判处有期徒刑三年，缓刑三年；因涉嫌非法吸收公众存款罪于2020年5月29日被刑事拘留，同年7月3日被逮捕。

上海市人民检察院第一分院起诉指控的被告人凡 [REDACTED] 集资诈骗一案，经本院审理，现已发生法律效力。

本院认为，上海市公安局浦东分局在本案侦查期间查封、冻结、扣押了相关涉案财物，后本院审理期间以(2021)沪01刑初57号之三、之四刑事裁定书进行部分续冻，上述财物系违法所得，应依法予以追缴。据此，依照《中华人民共和国刑法》第六十四条、《中华人民共和国刑事诉讼法》第一百零二条和最高人民法院《关于刑事裁判涉财产部分执行的若干规定》第五条之规定，裁定如下：

一、拍卖、变卖卜 [] 等名下房产（详见附件）。

二、拍卖、变卖上海 [] 管理有限公司等名下股权（详见附件）。

三、划扣户名为上海 [] 管理有限公司等银行账户内全部存款（详见附件）。

四、所得款项折抵本案违法所得。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 胡洪春

审 判 员 周艳华

人民陪审员 朱振麟



本件与原本核对无异

法 官 助 理 陆婉芸

书 记 员 刘嫣琳

附：相关法律条文

一、《中华人民共和国刑法》

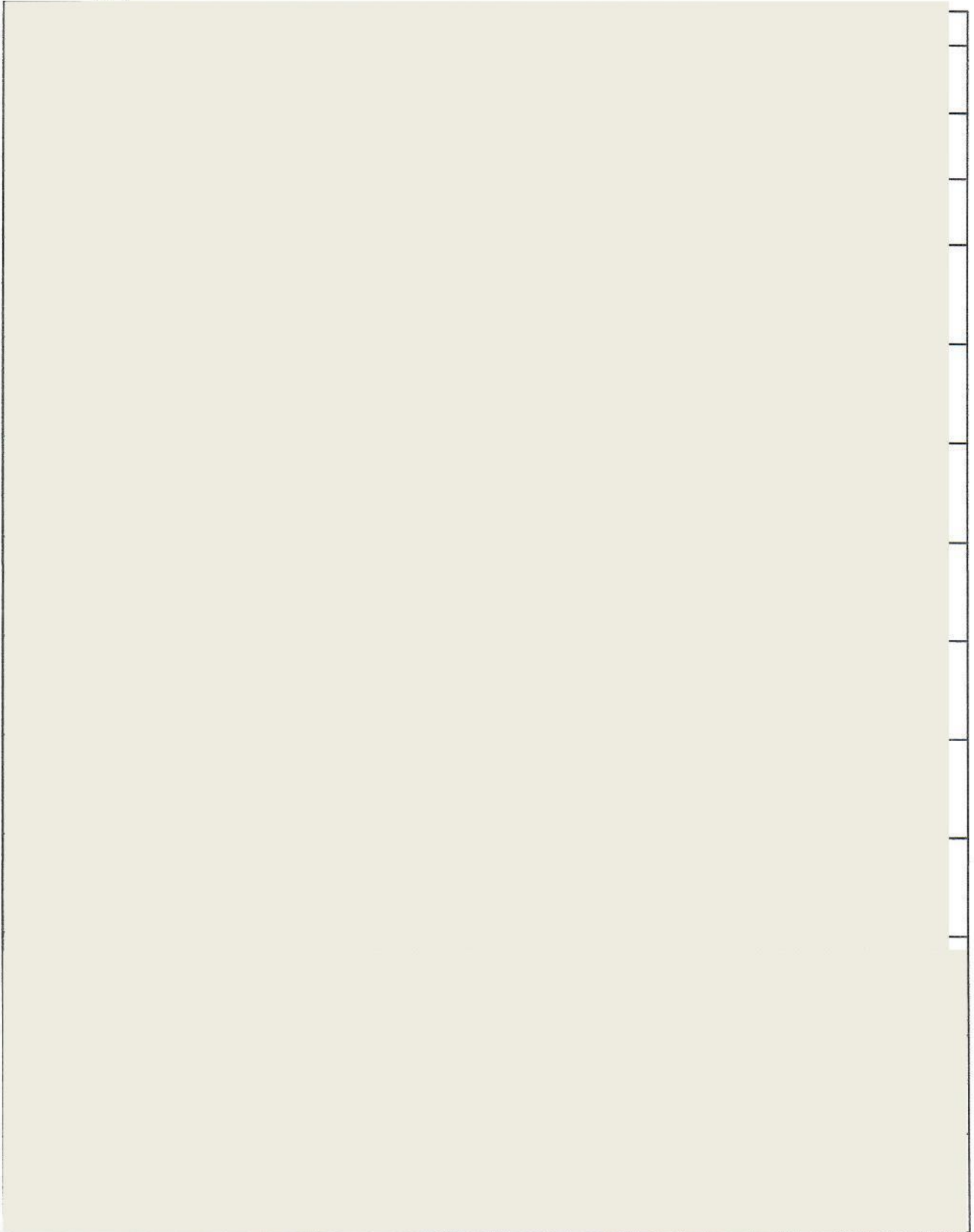
第六十四条 犯罪分子违法所得的一切财物，应当予以追缴或者责令退赔；对被害人的合法财产，应当及时返还；违禁品和供犯罪所用的本人财物，应当予以没收。没收的财物和罚金，一律上缴国库，不得挪用和自行处理。

二、《中华人民共和国刑事诉讼法》

第一百零二条 人民法院在必要的时候，可以采取保全措施，查封、扣押或者冻结被告人的财产。附带民事诉讼原告人或者人民检察院可以申请人民法院采取保全措施。人民法院采取保全措施，适用民事诉讼法的有关规定。

附件:

1. 房产



18	上海 理有限公司	管	苏 (2018) 苏州市不动产权 第 6021499 号	苏州太湖国家旅游 度假区长沙岛太湖 之星别墅 558 幢	浦公 (经支一) 冻财 字 (2020) 209891 号

2. 股权

--	--	--	--	--

3. 银行账户

