

致估价委托人函

上海金融法院：

根据贵院出具的《上海金融法院委托鉴定书》〔（2022）沪 74 委鉴第 62 号〕，我对（2021）沪 74 执 399 号一案所涉标的物“江苏省无锡市锡山区万马商业广场 1-320 室等 322 套”（以下简称估价对象）商业、办公房地产按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》的要求进行了评估，函告如下：

一、 估价目的：

房地产市场价值评估，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：

估价对象为江苏省无锡市锡山区万马商业广场 1-320 室等 322 套商业、办公房地产，建筑面积合计为 14271.22 平方米（具体详见估价对象房屋状况明细表），房屋用途为商业服务、办公，房地产权利人为上海廉禹实业有限公司，包含房屋所有权及其占用范围内的国有出让建设用地使用权，包括室内固定装修，带租约，不包含债权债务等其他财产和权益。

三、 价值时点：

2022 年 08 月 05 日。

四、 价值类型：

房地产市场价值，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双方交易，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

五、 估价方法:

比较法, 收益法。

六、 估价结果:

在满足本报告的评估依据、假设和限制条件下, 估价对象房地产于价值时点的估价结果如下: (估价结果明细表见下一页)

总价: RMB 82,888,900元(大写为人民币捌仟贰佰捌拾捌万捌仟玖佰元整)

七、 特别提示

1 根据当事人提交的《委托管理经营合同》, 估价对象设有租赁权。甲方为房产权利人, 乙方为无锡东方国际轻纺城集团有限公司, 租赁期限为 2021 年 05 月 01 日至 2027 年 04 月 30 日止, 租赁期间, 甲方将乙方实际收取的租金扣除乙方应收取的佣金部分, 全部用以抵偿结欠乙方的所有费用; 经向当事人征询, 并经估价委托人的确认, 租赁期间的租赁收入为零结算。上述结果已考虑租赁权对房地产市场价值的影响。

2 估价结果的单价为总价除以建筑面积并按四舍五入保留至个位计算得出, 本次评估结果以总价为准。

3 估价结果受报告中的假设和限制条件的制约。

4 估价委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。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。

5 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务, 不是评估对象处置可实现的成交价格, 也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

6 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致, 可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致, 发生明显变化的, 评估结果应当进行相应调整后才可使用。

7 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内, 评估报告或者评估结果未使用之前, 如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的, 评估结果应当进行相应调整后才可使用。

8 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议; 当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的, 可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

特此奉达!



上海百盛房地产估价有限责任公司
法定代表人: 丁

2022 年 09 月 08 日