* **估价项目名称：**

安徽省六安市皋城东路以南，球拍东路以东万达广场B地块商业、地下车库用房房地产市场价值评估

* **估价委托人：**

大连万达集团股份有限公司

* **房地产估价机构：**

北京康正宏基房地产评估有限公司

* **注册房地产估价师：**

王鹏（注册号：1120050019)、郑燚（注册号：1120070131)

* **估价报告编号：**

康正预评字2021-1-0026-P01DYGJ2号

# 评估意见函

**大连万达集团股份有限公司：**

受贵公司委托，我公司对安徽省六安市皋城东路以南，球拍东路以东万达广场B地块商业、地下车库用房房地产市场价值进行了预评估。

**估价对象：**估价对象为安徽省六安市皋城东路以南，球拍东路以东万达广场B地块商业、地下车库用房房地产，为六安万达广场投资有限公司所有。根据《不动产权证书》[皖（2017）六安市市不动产权第0035164、0035165、0035166号]，估价对象出让国有建设用地使用权面积为37138平方米；根据《不动产权证书》[皖（2017）六安市市不动产权第0035164、0035165、0035166号]及《房地产测绘成果报告》[六房测字（2016008001）号]，估价对象建筑面积为145161.58平方米。具体信息，详见下表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 土地面积 | 楼层 | 建筑面积 | 用途 |
| 安徽省六安市皋城东路以南，球拍东路以东万达广场B地块商业、地下车库用房房地产 | 37138 | 一层 | 25476.71 | 商业 |
| 378.71 | 设备用房 |
| 二层 | 23664.4 | 商业 |
| 220.3 | 设备用房 |
| 三层 | 22080.61 | 商业 |
| 203.1 | 设备用房 |
| 四层 | 25224.51 | 商业 |
| 115.36 | 设备用房 |
| 负一层 | 22468.09 | 非住宅（地下车库） |
| 4689.3 | 设备用房 |
| 负二层 | 18156.47 | 非住宅（地下车库） |
| 2484.02 | 设备用房 |
| 合计 | 37138 | —— | 145161.58 | —— |

单位：平方米

**估价目的：**为估价委托人因在大业信托有限责任公司办理金融服务需要了解估价对象房地产市场价值提供参考依据。

**价值时点：**2021年1月15日

**价值类型：**根据房地产估价规范、国家现行有关标准规定和项目的具体要求，本次评估采用的是市场价值标准。根据《房地产估价基本术语标准》，市场价值是经适当营销后，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。

本次估价的“房地产价值”是指在正常市场情况下，在价值时点2021年1月15日，估价对象用途为商业、地下车库，土地取得方式为出让，出让国有建设用地使用权剩余土地使用年限为34.5年的房地产市场价值。

**估价方法：**本次评估采用的主估价方法为成本法和收益法。

**估价结果：**评估专业人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合本次评估的特殊要求，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象在价值时点的房地产预评估价值，详见估价结果一览表。

估价结果一览表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 估价对象  项目及结果 | | 安徽省六安市皋城东路以南，球拍东路以东万达广场B地块商业、地下车库用房房地产 |
| 房地产价值 | 总价 | 166277 |
| 大写金额 | 壹拾陆亿陆仟贰佰柒拾柒万元整 |
| 单价 | 11455 |
| 房地产净值 | 总价 | 131571 |
| 大写金额 | 壹拾叁亿壹仟伍佰柒拾壹万元整 |
| 单价 | 9064 |

单位：万元、元/平方米（币种：人民币）

**特别提示：**

1.本《评估意见函》中所列估价结果为初评结果，准确金额以本公司出具的正式《房地产估价报告》为准。

2.他项权利状况：

（1）根据估价对象《不动产权证书》[皖（2017）六安市市不动产权第0035164、0035165、0035166号]复印件及不动产权利人介绍，截至价值时点，估价对象抵押权未见登记。本次评估设定估价对象不存在抵押权。

（2）根据不动产权利人介绍及提供的《台账》，截至价值时点，估价对象已部分出租，本次评估设定估价对象存在租赁权。

（3）根据估价委托人介绍，截至价值时点，估价对象未设定地役权等其他他项权利。本次评估设定估价对象不存在地役权等其他他项权利。

3.本《评估意见函》中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，故可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

4.截至《评估意见函》出具之日，不动产权利人未能提供估价对象权属文件原件供评估专业人员核对，且评估专业人员进行了尽职调查，难以获取该资料。本次评估以不动产权利人提供的估价对象权属文件复印件与原件一致为估价的假设前提。

|  |  |
| --- | --- |
| 顺致 |  |
| 商祺 |  |
|  |  |
|  | 北京康正宏基房地产评估有限公司 |
|  | 2021年1月20日 |