

致估价委托人函

上海市高级人民法院:

受贵院委托, 我对上海市第二中级人民法院受理的(2016)沪02执598号一案所涉标的物: 江苏省宜兴市徐舍镇民主社区商服用地进行了司法估价。报告书[沪富估报(2016)第509号]已于2016年11月25日完成, 并送达贵院。原报告现已过有效期, 现应上海市第二中级人民法院的要求, 我对江苏省宜兴市徐舍镇民主社区商服用地土地使用权及地上建筑物重新进行评估。本公司按照国家住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局发布的《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)以及政府颁布的有关法律法规和技术标准, 遵循独立、客观、公正、合法、价值时点、替代以及最高最佳利用原则, 按照严谨的估价程序, 在合理的假设和限制条件下, 对列入估价范围的房地产市场价值进行了专业分析、测算和判断, 估价结果如下:

一、估价目的: 为法院案件执行提供价值参考依据。

二、估价对象: 江苏省宜兴市徐舍镇民主社区商服用地^①土地使用权及地上建筑物, 所有权人为江苏天禄置业发展有限公司, 证件号码: 79384690-2。土地权利性质: 出让, 权利类型: 国有建设用地使用权。土地用途为商服, 土地证号: 宜国用(2012)第08600064号, 土地使用权终止日期为: 2052-04-25, 土地使用权面积为3821.9 m², 地上建筑物建筑面积约为1596 m²。

三、价值时点: 2019年12月20日。

四、价值类型: 房地产市场价值。

五、估价方法: 成本法、假设开发法。

六、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



的市场价值为人民币壹仟肆佰万元整（RMB1400万元）。

七、特别提示：

（一）本函仅为估价报告的内容摘要，估价结果受报告中已说明的假设和限制条件的制约，欲了解估价的详细情况，请估价使用人全面仔细地阅读估价报告全文；

（二）本报告仅供上海市第二中级人民法院案件执行专用；

（三）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，即二〇二〇年一月三日起至二〇二一年一月二日止。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人：龚道刚

二〇二〇年一月二日

