

致估价委托人函

上海市第二中级人民法院：

本公司受贵院委托，根据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格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：为上海市第二中级人民法院案件执行提供价值参考。

二、估价对象：上海市第二中级人民法院受理的（2020）沪 02 执 452 号一案所涉及的标的物江苏省无锡市惠山区奥林匹克花园 1-1、45、46-6 等共 14 套房地产，规划用途商业；权利人为上海 [REDACTED] 有限公司，总建筑面积为 2997.57 平方米、结构为钢混的房地产。

三、价值时点：2020 年 6 月 19 日。

四、价值类型：房地产市场价格。

五、估价方法：比较法、收益法、标准价调整法。

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大写伍仟陆佰伍拾贰万肆仟肆佰元整（RMB56,524,400 元），详见估价结果汇总表。

此页以下无正文



估价结果汇总表

序号	坐落及部位	建筑面积 (m ²)	总价 (万元)	单价 (元/m ²)
1	奥林匹克花园 1-1	142.66	277.39	19444
2	奥林匹克花园 1-2	104.79	204.57	19522
3	奥林匹克花园 1-3	196.55	380.27	19347
4	奥林匹克花园 1-8	112.38	219.16	19502
5	奥林匹克花园 1-9	112.38	219.16	19502
6	奥林匹克花园 1-10	133.01	258.88	19463
7	奥林匹克花园 1-11	142.66	277.39	19444
8	奥林匹克花园 1-12	212.92	410.28	19269
9	奥林匹克花园 1-13	124.82	241.96	19385
10	奥林匹克花园 1-16	170.64	329.15	19289
11	奥林匹克花园 1-17	124.82	241.96	19385
12	奥林匹克花园 45	524.96	970.13	18480
13	奥林匹克花园 46-6	349.66	783.87	22418
14	奥林匹克花园 46-7	545.32	838.27	15372
合计		2997.57	5652.44	18857

七、特别提示:

(一) 本函仅为估价报告的内容摘要, 欲了解估价的详细情况, 请估价报告使用人全面仔细地阅读提交估价报告全文;

(二) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年, 即二〇二〇年七月二十二日起至二〇二一年七月二十一日止;

(三) 本报告仅供上海市第二中级人民法院案件执行专用。

上海富申房地产估价有限公司

法定代表人: 龚道刚

二〇二〇年七月二十二日