

致估价委托人函

上海市高级人民法院：

根据贵院委托司法鉴定函[沪高法（2018）委房评第 2228 号]的委托，我对上海市第二中级人民法院受理的（2018）沪 02 执 486 号一案所涉标的物“山东省威海市文登区香山公馆居民小区 3 号、4 号、5 号部分在建工程房地产”（以下简称“估价对象”）的市场价值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：为估价委托人案件执行提供价值参考。

二、估价对象：估价对象为山东省威海市文登区香山公馆居民小区 3 号、4 号、5 号部分在建工程房地产，包含建筑面积 37677.51 平方米及其占用范围内的土地使用权，共包括住宅 303 套及其他类 4 套，明细见下表：

序号	部位	建筑面积 (平方米)	规划用途	序号	部位	建筑面积 (平方米)	规划用途
1	3号1单元301室	128.1	居住	155	4号2单元506室	145.41	居住
2	3号1单元302室	124.42	居住	156	4号1单元601室	128.22	居住
3	3号2单元303室	122.74	居住	157	4号1单元602室	97.36	居住
4	3号2单元304室	70.65	居住	158	4号1单元603室	97.36	居住
5	3号2单元305室	70.65	居住	159	4号1单元604室	122.7	居住
6	3号2单元306室	128.26	居住	160	4号2单元605室	145.12	居住
7	3号1单元401室	145.46	居住	161	4号2单元606室	145.41	居住
8	3号1单元402室	145.16	居住	162	4号1单元701室	128.22	居住
9	3号2单元403室	122.74	居住	163	4号1单元702室	97.36	居住
10	3号2单元404室	97.39	居住	164	4号1单元703室	97.36	居住
11	3号2单元405室	97.39	居住	165	4号1单元704室	122.7	居住
12	3号2单元406室	128.26	居住	166	4号2单元705室	145.12	居住
13	3号1单元501室	145.46	居住	167	4号2单元706室	145.41	居住
14	3号1单元502室	145.16	居住	168	4号1单元801室	128.22	居住
15	3号2单元503室	122.74	居住	169	4号1单元802室	97.36	居住
16	3号2单元504室	97.39	居住	170	4号1单元803室	97.36	居住
17	3号2单元505室	97.39	居住	171	4号1单元804室	122.7	居住
18	3号2单元506室	128.26	居住	172	4号2单元805室	145.12	居住

序号	部位	建筑面积 (平方米)	规划用途	序号	部位	建筑面积 (平方米)	规划用途
19	3号1单元601室	145.46	居住	173	4号2单元806室	145.41	居住
20	3号1单元602室	145.16	居住	174	4号1单元901室	128.22	居住
21	3号2单元603室	122.74	居住	175	4号1单元902室	97.36	居住
22	3号2单元604室	97.39	居住	176	4号1单元903室	97.36	居住
23	3号2单元605室	97.39	居住	177	4号1单元904室	122.7	居住
24	3号2单元606室	128.26	居住	178	4号2单元905室	145.12	居住
25	3号1单元701室	145.46	居住	179	4号2单元906室	145.41	居住
26	3号1单元702室	145.16	居住	180	4号1单元1001室	128.22	居住
27	3号2单元703室	122.74	居住	181	4号1单元1002室	97.36	居住
28	3号2单元704室	97.39	居住	182	4号1单元1003室	97.36	居住
29	3号2单元705室	97.39	居住	183	4号1单元1004室	122.7	居住
30	3号2单元706室	128.26	居住	184	4号2单元1005室	145.12	居住
31	3号1单元801室	145.46	居住	185	4号2单元1006室	145.41	居住
32	3号1单元802室	145.16	居住	186	4号1单元1101室	128.22	居住
33	3号2单元803室	122.74	居住	187	4号1单元1102室	97.36	居住
34	3号2单元804室	97.39	居住	188	4号1单元1103室	97.36	居住
35	3号2单元805室	97.39	居住	189	4号1单元1104室	122.7	居住
36	3号2单元806室	128.26	居住	190	4号2单元1105室	145.12	居住
37	3号1单元901室	145.46	居住	191	4号2单元1106室	145.41	居住
38	3号1单元902室	145.16	居住	192	4号1单元1201室	128.22	居住
39	3号2单元903室	122.74	居住	193	4号1单元1202室	97.36	居住
40	3号2单元904室	97.39	居住	194	4号1单元1203室	97.36	居住
41	3号2单元905室	97.39	居住	195	4号1单元1204室	122.7	居住
42	3号2单元906室	128.26	居住	196	4号2单元1205室	145.12	居住
43	3号1单元1001室	145.46	居住	197	4号2单元1206室	145.41	居住
44	3号1单元1002室	145.16	居住	198	4号1单元1301室	128.22	居住
45	3号2单元1003室	122.74	居住	199	4号1单元1302室	97.36	居住
46	3号2单元1004室	97.39	居住	200	4号1单元1303室	97.36	居住
47	3号2单元1005室	97.39	居住	201	4号1单元1304室	122.7	居住
48	3号2单元1006室	128.26	居住	202	4号2单元1305室	145.12	居住
49	3号1单元1101室	145.46	居住	203	4号2单元1306室	145.41	居住
50	3号1单元1102室	145.16	居住	204	4号1单元1401室	128.22	居住
51	3号2单元1103室	122.74	居住	205	4号1单元1402室	97.36	居住
52	3号2单元1104室	97.39	居住	206	4号1单元1403室	97.36	居住
53	3号2单元1105室	97.39	居住	207	4号1单元1404室	122.7	居住
54	3号2单元1106室	128.26	居住	208	4号2单元1405室	145.12	居住
55	3号1单元1201室	145.46	居住	209	4号2单元1406室	145.41	居住
56	3号1单元1202室	145.16	居住	210	4号1单元1501室	128.22	居住
57	3号2单元1203室	122.74	居住	211	4号1单元1502室	97.36	居住
58	3号2单元1204室	97.39	居住	212	4号1单元1503室	97.36	居住

序号	部位	建筑面积 (平方米)	规划用途	序号	部位	建筑面积 (平方米)	规划用途
59	3号2单元1205室	97.39	居住	213	4号1单元1504室	122.7	居住
60	3号2单元1206室	128.26	居住	214	4号2单元1505室	145.12	居住
61	3号1单元1301室	145.46	居住	215	4号2单元1506室	145.41	居住
62	3号1单元1302室	145.16	居住	216	4号1单元1601室	128.22	居住
63	3号2单元1303室	122.74	居住	217	4号1单元1602室	97.36	居住
64	3号2单元1304室	97.39	居住	218	4号1单元1603室	97.36	居住
65	3号2单元1305室	97.39	居住	219	4号1单元1604室	122.7	居住
66	3号2单元1306室	128.26	居住	220	4号2单元1605室	145.12	居住
67	3号1单元1401室	145.46	居住	221	4号2单元1606室	145.41	居住
68	3号1单元1402室	145.16	居住	222	4号1单元1701室	128.22	居住
69	3号2单元1403室	122.74	居住	223	4号1单元1702室	97.36	居住
70	3号2单元1404室	97.39	居住	224	4号1单元1703室	97.36	居住
71	3号2单元1405室	97.39	居住	225	4号1单元1704室	122.7	居住
72	3号2单元1406室	128.26	居住	226	4号2单元1705室	145.12	居住
73	3号1单元1501室	145.46	居住	227	4号2单元1706室	145.41	居住
74	3号1单元1502室	145.16	居住	228	4号1单元1801室	128.22	居住
75	3号2单元1503室	122.74	居住	229	4号1单元1802室	97.36	居住
76	3号2单元1504室	97.39	居住	230	4号1单元1803室	97.36	居住
77	3号2单元1505室	97.39	居住	231	4号1单元1804室	122.7	居住
78	3号2单元1506室	128.26	居住	232	4号2单元1805室	145.12	居住
79	3号1单元1601室	145.46	居住	233	4号2单元1806室	145.41	居住
80	3号1单元1602室	145.16	居住	234	4号1单元1901室	129.21	居住
81	3号2单元1603室	122.74	居住	235	4号1单元1902室	97.63	居住
82	3号2单元1604室	97.39	居住	236	4号1单元1903室	97.63	居住
83	3号2单元1605室	97.39	居住	237	4号1单元1904室	123.59	居住
84	3号2单元1606室	128.26	居住	238	4号2单元1905室	145.87	居住
85	3号1单元1701室	145.46	居住	239	4号2单元1906室	146.18	居住
86	3号1单元1702室	145.16	居住	240	4号1单元2001室	129.21	居住
87	3号2单元1703室	122.74	居住	241	4号1单元2002室	97.63	居住
88	3号2单元1704室	97.39	居住	242	4号1单元2003室	97.63	居住
89	3号2单元1705室	97.39	居住	243	4号1单元2004室	123.59	居住
90	3号2单元1706室	128.26	居住	244	4号2单元2005室	145.87	居住
91	3号1单元1801室	145.46	居住	245	4号2单元2006室	146.18	居住
92	3号1单元1802室	145.16	居住	246	4号1单元2101室	129.21	居住
93	3号2单元1803室	122.74	居住	247	4号1单元2102室	97.63	居住
94	3号2单元1804室	97.39	居住	248	4号1单元2103室	97.63	居住
95	3号2单元1805室	97.39	居住	249	4号1单元2104室	123.59	居住
96	3号2单元1806室	128.26	居住	250	4号2单元2105室	145.87	居住
97	3号1单元1901室	146.23	居住	251	4号2单元2106室	146.18	居住
98	3号1单元1902室	145.92	居住	252	4号1单元2201室	129.21	居住

序号	部位	建筑面积 (平方米)	规划用途	序号	部位	建筑面积 (平方米)	规划用途
99	3号2单元1903室	123.63	居住	253	4号1单元2202室	97.63	居住
100	3号2单元1904室	97.66	居住	254	4号1单元2203室	97.63	居住
101	3号2单元1905室	97.66	居住	255	4号1单元2204室	123.59	居住
102	3号2单元1906室	129.26	居住	256	4号2单元2205室	145.87	居住
103	3号1单元2001室	146.23	居住	257	4号2单元2206室	146.18	居住
104	3号1单元2002室	145.92	居住	258	4号1单元2301室	129.21	居住
105	3号2单元2003室	123.63	居住	259	4号1单元2302室	97.63	居住
106	3号2单元2004室	97.66	居住	260	4号1单元2303室	97.63	居住
107	3号2单元2005室	97.66	居住	261	4号1单元2304室	123.89	居住
108	3号2单元2006室	129.26	居住	262	4号1单元2401室	129.21	居住
109	3号1单元2101室	146.23	居住	263	4号1单元2402室	97.63	居住
110	3号1单元2102室	145.92	居住	264	4号1单元2403室	97.63	居住
111	3号2单元2103室	123.63	居住	265	4号1单元2404室	123.89	居住
112	3号2单元2104室	97.66	居住	266	4号1单元2501室	129.21	居住
113	3号2单元2105室	97.66	居住	267	4号1单元2502室	97.63	居住
114	3号2单元2106室	129.26	居住	268	4号1单元2503室	97.63	居住
115	3号1单元2201室	146.23	居住	269	4号1单元2504室	123.89	居住
116	3号1单元2202室	145.92	居住	270	4号1单元2601室	129.21	居住
117	3号2单元2203室	123.63	居住	271	4号1单元2602室	97.63	居住
118	3号2单元2204室	97.66	居住	272	4号1单元2603室	97.63	居住
119	3号2单元2205室	97.66	居住	273	4号1单元2604室	123.89	居住
120	3号2单元2206室	129.26	居住	274	4号1单元2701室	127.13	水箱房
121	3号2单元2303室	123.93	居住	275	5号1单元301室	236.96	幼儿园
122	3号2单元2304室	97.66	居住	276	5号2单元303室	321.46	物管
123	3号2单元2305室	97.66	居住	277	5号1单元401室	126.42	居住
124	3号2单元2306室	129.26	居住	278	5号1单元402室	128.65	居住
125	3号2单元2403室	123.93	居住	279	5号2单元403室	128.65	居住
126	3号2单元2404室	97.66	居住	280	5号2单元404室	128.84	居住
127	3号2单元2405室	97.66	居住	281	5号1单元501室	126.42	居住
128	3号2单元2406室	129.26	居住	282	5号1单元502室	128.65	居住
129	3号2单元2503室	123.93	居住	283	5号2单元503室	128.65	居住
130	3号2单元2504室	97.66	居住	284	5号2单元504室	128.84	居住
131	3号2单元2505室	97.66	居住	285	5号1单元602室	128.65	居住
132	3号2单元2506室	129.26	居住	286	5号2单元603室	128.65	居住
133	3号2单元2603室	123.93	居住	287	5号2单元604室	128.84	居住
134	3号2单元2604室	97.66	居住	288	5号1单元701室	126.42	居住
135	3号2单元2605室	97.66	居住	289	5号1单元702室	128.65	居住
136	3号2单元2606室	129.26	居住	290	5号2单元703室	128.65	居住
137	3号1单元2701室	127.17	水箱房	291	5号2单元704室	128.84	居住
138	4号1单元301室	128.22	居住	292	5号1单元801室	126.42	居住

序号	部位	建筑面积 (平方米)	规划用途	序号	部位	建筑面积 (平方米)	规划用途
293	4号1单元302室	70.63	居住	293	5号1单元802室	128.65	居住
294	4号1单元303室	70.63	居住	294	5号2单元803室	128.65	居住
295	4号1单元304室	122.7	居住	295	5号2单元804室	128.84	居住
296	4号2单元305室	127.76	居住	296	5号1单元901室	126.42	居住
297	4号2单元306室	128.06	居住	297	5号1单元902室	128.65	居住
298	4号1单元401室	128.22	居住	298	5号2单元903室	128.65	居住
299	4号1单元402室	97.36	居住	299	5号2单元904室	128.84	居住
300	4号1单元403室	97.36	居住	300	5号1单元1001室	126.42	居住
301	4号1单元404室	122.7	居住	301	5号1单元1002室	128.65	居住
302	4号2单元405室	145.12	居住	302	5号2单元1003室	128.65	居住
303	4号2单元406室	145.41	居住	303	5号2单元1004室	128.84	居住
304	4号1单元501室	128.22	居住	304	5号1单元1101室	126.42	居住
305	4号1单元502室	97.36	居住	305	5号1单元1102室	128.65	居住
306	4号1单元503室	97.36	居住	306	5号2单元1103室	128.65	居住
307	4号1单元504室	122.7	居住	307	5号2单元1104室	128.84	居住
308	4号2单元505室	145.12	居住	---	---	---	---

至价值时点上述房屋均已结构封顶，土建、外立面装修及部分安装工程已完成，剩余部分安装工程及公共部位装饰装修正在进行中；室外总体尚有部分工作未完成。

三、价值时点：2018年9月10日。

四、价值类型：房地产市场价值。所谓市场价值是指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。

五、估价方法：成本法和假设开发法。

六、估价结果：在满足全部假设和限制条件下，估价对象房地产于价值时点的估价结果如下（见下页）：

总价：RMB 208,795,000 元

(大写为人民币贰亿零捌佰柒拾玖万伍仟元整)

折合建筑面积单价为 5542 元/平方米

七、特别提示

- 1 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。
- 2 估价结果受报告中的假设和限制条件的制约。

上海百盛房地产估价有限责任公司

法定代表人

2018年9月28日

