致估价委托人函

上海市高级人民法院:

我公司接受贵院的委托【委托司法鉴定函（沪高法（2018）委房评第3333号）】，按照中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》规定的估价程序，遵循房地产估价的一般原则，选用适宜的估价方法，对浦东新区人民法院受理的(2017)沪0115执1594号案件所涉及的位于海南省三亚市三亚湾路海坡度假区三亚国光滨海花园西区171、386房产权式酒店房地产市场价值进行了估价，现将有关情况和估价结果简要报告如下:

1.估价目的

评估估价对象于价值时点的房地产市场价值，供浦东新区人民法院审理案件参考。

2.估价对象

估价对象为坐落于海南省三亚市三亚湾路海坡度假区三亚国光滨海花园西区171、386房产权式酒店房地产（其财产范围包括房屋所有权、相应分摊的土地使用权及室内设定的固定装修），所在物业名称为“三亚国光滨海花园”，估价对象权利人为李[redacted]，土地地号为01-25-1-1，土地图号为K116408，用途为住宿餐饮用地，使用权类型为出让，使用权面积分别为41.67平方米、41.67平方米，其中共用分摊面积分别为41.67平方米、41.67平方米；房屋信息详见下表:

幢号、房号或部位	建筑面积（m²）	分摊公共建筑面积（m²）	结构	层数	类型	证号	所有权来源
西区171房	57.11	18.01	钢混凝土结构	17	产权式酒店	三土房（2010）字第11708号	购买
西区386房	57.11	18.01	钢混凝土结构	17	产权式酒店	三土房（2010）字第03081号	购买
合计	114.22						

3.价值时点

二〇一九年三月一日（实地查勘期）

4.价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

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。

5. 估价方法

本次估价采用比较法、收益法、标准价调整法进行评估。

6. 估价结果

我公司根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用科学的估价方法，对估价对象进行了实地查勘、市场调查、评定估算等工作，在此基础上形成了估价报告。

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为：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及结果 \ 估价方法		比较法、收益法、标准价调整法
三亚国光滨海花园西区171房评估价值（标准房屋）	总价（万元）	115.3
	单价（元/m²）	20189
三亚国光滨海花园西区386房评估价值（标准价调整法）	总价（万元）	118.2
	单价（元/m²）	20697
汇总评估价值	总值（万元）	**233.5（大写：贰佰叁拾叁万伍仟元整）**
	平均单价（元/m²）	20433

7. 特别提示

欲了解估价对象情况及有关估价分析和专业意见，提请报告使用人认真阅读房地产估价报告全文。

本报告仅为上海市浦东新区人民法院审理案件提供价格参考。

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即二〇一九年三月二十二日起至二〇二〇年三月二十一日止。

上海大雄房地产估价有限公司（公章）

法定代表人：胡耀清

致函日期：二〇一九年三月二十二日