

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（2014）委房评第 2636 号]的委托，我对上海市第一中级人民法院受理的（2014）沪一中执字第 761 号一案所涉标的物“海南省海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦部分（详见《查封、扣押财产清单》）”（以下简称“估价对象”）房地产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：海南省海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦部分房地产，包含房屋所有权及其占用范围内的土地使用权。其中土地使用权类型为出让，用途为城镇混合住宅用地，终止日期为 2058 年 7 月 18 日；建筑物总建筑面积为 62910.85 平方米（其中地上建筑面积为 40489.68 平方米，地下建筑面积为 22421.17 平方米），房屋用途为商业、办公、产权式酒店、车库及金库，（详见《估价结果明细表》）。权利人均均为海南天邑国际大厦有限公司。

三、价值时点：2018 年 10 月 12 日。

四、价值类型：房地产市场价格。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：比较法、成本法和收益法。

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:

房地产总价: RMB 1,113,550,000元

大写: 人民币壹拾壹亿壹仟叁佰伍拾伍万元整

详见《估价结果明细表》

经向税务机构咨询,估价对象权利人海南天邑国际大厦有限公司
为非正常纳税户,出售时可能发生的税费如下:

增值税及附加: RMB 62,358,800 元

■土地增值税: RMB 89,084,000 元

印花税: RMB 556,800 元

土地使用税: RMB 832,900 元

七、特别提示

1 根据估价委托人提供的资料,天邑国际大厦已办理了一张房屋所有权证和一张土地使用权证,估价对象为其中部分房地产,估价对象各套建筑面积来源于海口市房屋产权登记表查询结果,房屋用途来源于海口市房屋档案馆电脑摘抄资料,特此说明。

3 《查封、扣押财产清单》中“附属设施楼层(主楼地下2层、第28层、第44层)”为设备层,其价值已在其他部分房地产价值中体现,故不再单独列示。

4 据估价师实地查勘,估价对象室内局部已打通,本次评估未考虑将其恢复原状所需费用,特此说明。

5 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。

6 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11月16日

图 7: 估价结果明细表

序号	坐落	所在层	房号	权证编号	建筑面积 (m ²)	用途	总价 (万元)	折合建筑面积单价 (元/m ²)
1	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 45 层	45	45 层	HK380075	224.01	商业	731	32532
2	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 43 层	43	43 层	HK379916	545.93	商业	1748	32019
3	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 42 层	42	42 层	HK381016	709.93	商业	2251	31707
4	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 41 层	41	41 层	HK381011	882.14	商业	2797	31707
5	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 40 层 4005 号房	40	4005	HK381015	320.86	产权式酒店	643	20040
6	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 40 层 4001 号房	40	4001	HK381061	352.16	产权式酒店	840	23853
7	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 40 层 4003 号房	40	4003	HK381058	320.86	产权式酒店	643	20040
8	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 40 层 4002 号房	40	4002	HK381059	320.86	产权式酒店	765	23842
9	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 39 层 3905 号房	39	3905	HK381062	320.86	产权式酒店	640	19946
10	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 39 层 3903 号房	39	3903	HK381063	320.86	产权式酒店	640	19946
11	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 39 层 3901 号房	39	3901	HK381065	352.16	产权式酒店	836	23739
12	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 39 层 3902 号房	39	3902	HK381064	320.86	产权式酒店	762	23749
13	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 38 层 3801 号房	38	3801	HK381066	352.16	产权式酒店	833	23654
14	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 38 层 3802 号房	38	3802	HK381069	320.86	产权式酒店	759	23655
15	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 38 层 3803 号房	38	3803	HK381068	320.86	产权式酒店	637	19853
16	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 38 层 3805 号房	38	3805	HK381067	320.86	产权式酒店	637	19853
17	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 37 层 3701 号房	37	3701	HK381070	352.16	产权式酒店	830	23569
18	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 37 层 3705 号房	37	3705	HK380811	320.86	产权式酒店	634	19759
19	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 37 层 3703 号房	37	3703	HK381072	320.86	产权式酒店	634	19759
20	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 37 层 3702 号房	37	3702	HK381071	320.86	产权式酒店	756	23562
21	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 36 层 3602 号房	36	3602	HK380810	320.86	产权式酒店	753	23468
22	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 36 层 3601 号房	36	3601	HK380812	352.16	产权式酒店	826	23455

上海百盛房地产估价有限责任公司

序号	坐落	所在层	房号	权证编号	建筑面积 (m ²)	用途	总价 (万元)	折合建筑面积单价 (元/m ²)
23	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 36 层 3605 号房	36	3605	HK380815	320.86	产权式酒店	631	19666
24	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 36 层 3603 号房	36	3603	HK380389	320.86	产权式酒店	631	19666
25	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 35 层 3503 号房	35	3503	HK380818	326.96	产权式酒店	640	19574
26	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 35 层 3502 号房	35	3502	HK380813	326.96	产权式酒店	764	23367
27	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 33 层 3505 号房	35	3505	HK380817	326.96	产权式酒店	640	19574
28	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 35 层 3501 号房	35	3501	HK380814	358.25	产权式酒店	837	23364
29	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 34 层 33A01 号房	34	33A01	HK380816	358.25	产权式酒店	834	23280
30	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 34 层 33A05 号房	34	33A05	HK380819	326.96	产权式酒店	637	19483
31	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 34 层 33A03 号房	34	33A03	HK380820	326.96	产权式酒店	637	19483
32	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 34 层 33A02 号房	34	33A02	HK380821	326.96	产权式酒店	761	23275
33	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 33 层 3303 号房	33	3303	HK380824	326.96	产权式酒店	634	19391
34	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 33 层 3302 号房	33	3302	HK380823	326.96	产权式酒店	758	23183
35	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 33 层 3305 号房	33	3305	HK381060	326.96	产权式酒店	634	19391
36	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 33 层 3301 号房	33	3301	HK380822	358.25	产权式酒店	830	23168
37	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 32 层 3201 号房	32	3201	HK380911	358.25	产权式酒店	827	23084
38	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 32 层 3202 号房	32	3202	HK380914	326.96	产权式酒店	755	23092
39	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 32 层 3205 号房	32	3205	HK380916	326.96	产权式酒店	631	19299
40	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 32 层 3203 号房	32	3203	HK380915	326.96	产权式酒店	631	19299
41	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 31 层 3102 号房	31	3102	HK380908	326.96	产权式酒店	752	23000
42	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 31 层 3101 号房	31	3101	HK380909	358.25	产权式酒店	824	23001
43	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 31 层 3105 号房	31	3105	HK380912	326.96	产权式酒店	627	19177
44	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 31 层 3103 号房	31	3103	HK380913	326.96	产权式酒店	627	19177
45	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 30 层 3005 号房	30	3005	HK380910	326.96	产权式酒店	624	19085
46	海口市龙华区滨海大道 85、87 号天邑国际大厦 30 层 3002 号房	30	3002	HK380906	326.96	产权式酒店	749	22908

上海百盛房地产估价有限责任公司

序号	坐落	所在层	房号	权证编号	建筑面积 (m ²)	用途	总价 (万元)	折合建筑面积单价 (元/m ²)
47	海口市龙华区滨海大道85、87号天邑国际大厦30层3001号房	30	3001	HK380907	358.25	产权式酒店	820	22889
48	海口市龙华区滨海大道85、87号天邑国际大厦30层3003号房	30	3003	HK380840	326.96	产权式酒店	624	19085
49	海口市龙华区滨海大道85、87号天邑国际大厦29层2901号房	29	2901	HK380076	358.25	产权式酒店	817	22805
50	海口市龙华区滨海大道85、87号天邑国际大厦29层2905号房	29	2905	HK380080	326.96	产权式酒店	621	18993
51	海口市龙华区滨海大道85、87号天邑国际大厦29层2903号房	29	2903	HK380082	326.96	产权式酒店	621	18993
52	海口市龙华区滨海大道85、87号天邑国际大厦29层2902号房	29	2902	HK380079	326.96	产权式酒店	745	22786
65	海口市龙华区滨海大道85、87号天邑国际大厦25层2502号房	25	2502	HK380335	309.62	办公楼	955	30844
66	海口市龙华区滨海大道85、87号天邑国际大厦25层2506号房	25	2506	HK380339	86.67	办公楼	233	26884
67	海口市龙华区滨海大道85、87号天邑国际大厦25层2507号房	25	2507	HK380340	222.96	办公楼	583	26148
68	海口市龙华区滨海大道85、87号天邑国际大厦25层2505号房	25	2505	HK380338	86.67	办公楼	233	26884
69	海口市龙华区滨海大道85、87号天邑国际大厦25层2503号房	25	2503	HK380337	222.96	办公楼	583	26148
70	海口市龙华区滨海大道85、87号天邑国际大厦25层2501号房	25	2501	HK380336	309.62	办公楼	955	30844
71	海口市龙华区滨海大道85、87号天邑国际大厦24层23A03号房	24	23A03	HK380394	222.96	办公楼	580	26014
72	海口市龙华区滨海大道85、87号天邑国际大厦24层23A05号房	24	23A05	HK380393	86.67	办公楼	232	26768
73	海口市龙华区滨海大道85、87号天邑国际大厦24层23A06号房	24	23A06	HK380392	86.67	办公楼	232	26768
74	海口市龙华区滨海大道85、87号天邑国际大厦24层23A01号房	24	23A01	HK380396	309.62	办公楼	952	30747
75	海口市龙华区滨海大道85、87号天邑国际大厦24层23A07号房	24	23A07	HK380391	222.96	办公楼	580	26014
76	海口市龙华区滨海大道85、87号天邑国际大厦24层23A02号房	24	23A02	HK380395	309.62	办公楼	952	30747
83	海口市龙华区滨海大道85、87号天邑国际大厦主楼第6层	6	6层	HK380966	1098.57	商业	2217	20181
84	海口市龙华区滨海大道85、87号天邑国际大厦副楼5F层	5	5F层	HK381013	2273.04	商业	3951	17382
85	海口市龙华区滨海大道85、87号天邑国际大厦主楼第5层	5	5层	HK380445	2049.27	商业	4012	19578
86	海口市龙华区滨海大道85、87号天邑国际大厦主楼第4层3A层	4	3A层	HK380446	2049.27	商业	4012	19578
87	海口市龙华区滨海大道85、87号天邑国际大厦副楼4层3AF层	4	3AF层	HK381018	2273.04	商业	3951	17382
88	海口市龙华区滨海大道85、87号天邑国际大厦主楼第3层	3	3层	HK380448	2049.27	商业	4458	21754

序号	坐落	所在层	房号	权证编号	建筑面积 (m ²)	用途	总价 (万元)	折合建筑面积单价 (元/m ²)
89	海口市龙华区滨海大道85、87号天邑国际大厦副楼3F层	3	3F层	HK381019	2273.04	商业	4390	19313
90	海口市龙华区滨海大道85、87号天邑国际大厦副楼2F层	2	2F层	HK381017	1098.51	商业	2774	25252
91	海口市龙华区滨海大道85、87号天邑国际大厦主楼第2层	2	2层	HK380447	1555.04	商业	4315	27748
92	海口市龙华区滨海大道85、87号天邑国际大厦副楼架空层	1	架空层商用	HK381014	749.72	商业	1786	23822
93	海口市龙华区滨海大道85、87号天邑国际大厦主楼第1层	1	1层主楼	HK380965	1447.79	商业	5357	37001
94	海口市龙华区滨海大道85、87号天邑国际大厦副楼1层	1	1层副楼	HK381012	786.5	商业	2677	34037
95	海口市龙华区滨海大道85、87号天邑国际大厦主楼-1层	-1	主楼-1层	HK380450	1145.44	商业	2996	26156
96	海口市龙华区滨海大道85、87号天邑国际大厦主楼-3层	-3	主楼-3层	HK380449	2120.6	金库	1650	7781
97	地下1~6层816个车位 (详见《查封、扣押财产清单》)				19155.13	车库	16320	20万元/个
合计							62910.85	113694
车库续建费用							2338.74	
扣除车库续建费用后总价 (取整)							111355	