

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【委托司法中介机构函[沪高法（2019）委房评第1382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，对上海市第二中级人民法院受理的（2017）沪02执839号案件所涉及的位于山东省枣庄市台儿庄区半岛温泉酒店及配套项目房地产市场价格价值进行了估价，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格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2. 估价对象

估价对象为坐落于山东省枣庄市台儿庄区半岛温泉酒店及配套项目房地产（其财产范围包括在建工程、房屋、附属设施设备、相应分摊的国有土地使用权、室内固定装修），所在物业名称为“半岛温泉酒店及配套项目”，依据《国有土地使用权转让合同书》、《国有土地使用证书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《建设工程竣工规划核实合格证》、《房屋测绘结果报告》、《商品房预售许可证》（复印件）记载：估价对象土地使用权人及建设单位为枣庄伦达置业有限公司，座落为台儿庄区月河南侧、箭道街东侧，地号为001-038-011，图号为27.5-55.00，地类（用途）为商服，使用权类型为出让，终止日期为至2047年12月9日止，使用权面积为65942.0平方米；估价对象中温泉酒店规划建筑面积为58141平方米（其中地上规划建筑面积为41696平方米，规划地下建筑面积为14826平方米，规划商业建筑面积为1619平方米）、东区度假公寓（具体幢号为：2-5号，7-17号，20-21，23，30-35号）测绘建筑面积为7067.07平方米。

3. 价值时点

二〇一九年六月二十四日（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

本次估价中温泉酒店在建工程部分采用成本法、假设开发法进行评估；东区度假公寓部分采用比较法、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

估价结果		估价方法	成本法、假设开发法、比较法、收益法、标准价调整法
评估价值	总价（万元）	28100 （大写：贰亿捌仟壹佰万元整）	
	单价（元/m ² ）	/	

《估价结果明细表》

序号	幢号	房号	层数	建筑面积 (m ²)	总价（万元）	单价（元/m ² ）
1	2号	西起1号房	1-2	173.03	124	7166
2		西起2号房	1	44.85	47	10479
3		西起3号房	1	38.48	40	10395
4		西起4号房	1	42.99	45	10468
5		西起5号房	1	38.5	40	10390
6		西起6号房	1	44.92	47	10463
7		西起7号房	1-2	173.26	125	7215
8		西起8号房	1	38.63	40	10355
9		西起9号房	1	45.07	47	10428
10		西起10号房	1-2	173.85	125	7190
11		西起11号房	1	45.07	47	10428
12	3号		1	93.12	96	10309
13	4号		1	93.12	96	10309

14	5号	1号房	1	52.13	54	10359
15		2号房	1	73.83	76	10294
16	7号		1	91.12	81	8889
17	8号		1	91.12	81	8889
18	9号		1	91.12	81	8889
19	10号		1	91.12	81	8889
20	11号		1	91.12	81	8889
21	12号	北起1号	1-2	237.44	204	8592
22		北起2号	1-2	176.53	152	8610
23		北起3号	1	45.57	42	9217
24		北起4号	1	40.1	37	9227
25	13号	1号房	1-2	237.44	204	8592
26		2号房	1-2	176.53	152	8610
27		3号房	1	45.57	42	9217
28		4号房	1	40.1	37	9227
29	14号	1号房	1-2	237.44	204	8592
30		2号房	1-2	176.53	152	8610
31		3号房	1	45.57	42	9217
32		4号房	1	40.1	37	9227
33	15号	北起1号	1-2	237.44	245	10318
34		北起2号	1-2	176.53	182	10310
35		北起3号	1	45.57	42	9217
36		北起4号	1	40.1	37	9227
37	16号	1号房	1-2	237.44	204	8592
38		2号房	1-2	176.53	152	8610
39		3号房	1	45.57	42	9217
40		4号房	1	40.1	37	9227
41	17号	1号房	1-2	237.44	204	8592
42		2号房	1-2	176.53	152	8610
43		3号房	1	45.57	42	9217
44		4号房	1	40.1	37	9227
45	20号		1-2	291.61	301	10322
46	21号		1-2	262.65	271	10318
47	23号		1-2	291.61	301	10322
48	30号		1-2	225.74	233	10322
49	31号		1-2	291.61	301	10322
50	32号		1-2	262.65	271	10318
51	33号		1-2	291.61	301	10322

52	34号		1-2	262.65	271	10318
53	35号		1-2	262.65	271	10318
	小计			7067.07	6656	9418
54	温泉酒店			58141	21444	3688
	总计				28100	/

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涉执房地产处置司法评估报告全文。

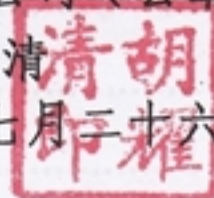
本报告仅为上海市第二中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

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，即二〇一九年七月二十六日起至二〇二〇年七月二十五日止。

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：二〇一九年七月二十六日



本次估价对象为坐落于山东省枣庄市台儿庄区半岛温泉酒店及配套项目房地产，其财产范围包括规划建筑面积为 58141 平方米（其中地上规划建筑面积为 41696 平方米，规划地下建筑面积为 14826 平方米，规划商业建筑面积为 1619 平方米）的温泉酒店在建工程、测绘建筑面积为 7067.07 平方米东区度假公寓（具体幢号为：2-5 号，7-17 号，20-21，23，30-35 号）房屋、附属设施设备、相应分摊的国有土地使用权、室内固定装修。

2、估价对象权益状况

(1) 依据《国有土地使用证书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《建设工程竣工规划核实合格证》、《房屋测绘结果报告》、《商品房预售许可证》（复印件）记载，估价对象土地、房屋权益状况摘要如下：

《国有土地使用证》（枣台国用（2010）第 04068 号）：

土地使用权人	枣庄伦达置业有限公司		
座落	台儿庄区月河南侧、箭道街东侧		
地号	001-038-011	图号	27.5-55.00
地类（用途）	商服	取得价格	-----
使用权类型	出让	终止日期	至 2047 年 12 月 9 日止
使用权面积	65942.0 m ²	其中 独用面积	m ²
		分摊面积	m ²

《建设用地规划许可证》（地字第 3704-2011033 号）

用地单位	枣庄伦达置业有限公司
用地项目名称	台儿庄区半岛温泉酒店及配套项目
用地位置	台儿庄区月河南侧、箭道街东侧
用地性质	商服用地
用地面积	陆万肆仟捌佰伍拾肆点叁平方米
建设规模	

《建设工程规划许可证》（地字第 3704052011-001 号）

建设单位	枣庄伦达置业有限公司
------	------------

建设项目名称	半岛温泉酒店及附属设施		
建设位置	箭道街南段东侧		
建设规模	柒万陆仟平方米 (76000 m ²)		
附图及附件名称	注: 1、温泉酒店总建筑面积: 58141 m ² 。其中地上: 41696 m ² , 地下: 14826 m ² , 商业: 1619 m ² ; 2、东区度假公寓总建筑面积: 12482 m ² 。其中地上: 9585 m ² , 地下: 1850 m ² , 商业: 1047 m ² ; 3、西区配套总建筑面积: 5584 m ² 。其中地上: 5413 m ² (住宅), 地下: 171 m ² 。		

《建筑工程施工许可证》(编号: 2011013)

建设单位	枣庄伦达置业有限公司		
工程名称	温泉酒店		
建设地址	台儿庄区箭道街南道东侧		
建设规划	58141 m ²	合同价格	3600 万元
设计单位	浙江佳境规划建筑设计研究院		
施工单位	福建地矿建设集团		
监理单位	山东省建设监理咨询有限公司枣庄分公司		
合同开工日期	2011. 9. 1	合同竣工日期	2012. 9. 30

备注: 待工程竣工验收合格后换发正本

《建设工程竣工规划核实合格证》(核字第 3704-2015016 号)

建设单位(个人)	枣庄伦达置业有限公司		
建设项目名称	半岛温泉酒店及附属设施(东区)		
建设位置	台儿庄区箭道路东、运河北堤北		
建设规模	玖仟柒佰贰拾玖点陆捌平方米		

附图及附件名称:

1、经研究, 同意办理建设工程竣工规划验收合格证。

2、验收建筑面积: 9729.68 平方米。其中商业 1973.9 平方米, 酒店 VIP 客房 455.6 平方米, 公寓式酒店 7300.18 平方米。

《房屋测绘结果报告》(具体幢号为: 2-5 号, 7-17 号, 20-21, 23, 30-35 号):

幢号	室号	层数	建筑面积
2 号	西起 1 号房	1	44.85
		2	128.18
		小计	173.03
	西起 2 号房	1	44.85
	西起 3 号房	1	38.48
	西起 4 号房	1	42.99
	西起 5 号房	1	38.5

14号	西起6号房	1	44.92
	西起7号房	1	44.92
		2	128.34
		小计	173.26
	西起8号房	1	38.63
	西起9号房	1	45.07
	西起10号房	1	45.07
		2	128.78
		小计	173.85
	西起11号房	1	45.07
合计		858.65	
3号		1	93.12
4号		1	93.12
5号	1号房	1	52.13
	2号房	1	73.83
	合计		125.96
7号		1	91.12
8号		1	91.12
9号		1	91.12
10号		1	91.12
11号		1	91.12
12号	北起1号	1	154.17
		2	83.27
		小计	237.44
	北起2号	1	47.97
		2	128.56
		小计	176.53
	北起3号	1	45.57
	北起4号	1	40.1
合计		499.64	
13号	1号房	1	154.17
		2	83.27
		小计	237.44
	2号房	1	47.97
		2	128.56
		小计	176.53
	3号房	1	45.57
4号房	1	40.1	

	合计		499.64
14号	1号房	1	154.17
		2	83.27
		小计	237.44
	2号房	1	47.97
		2	128.56
		小计	176.53
	3号房	1	45.57
	4号房	1	40.1
	合计		499.64
	15号	北起1号	1
2			83.27
小计			237.44
北起2号		1	47.97
		2	128.56
		小计	176.53
北起3号		1	45.57
北起4号		1	40.1
合计			499.64
16号		1号房	1
	2		83.27
	小计		237.44
	2号房	1	47.97
		2	128.56
		小计	176.53
	3号房	1	45.57
	4号房	1	40.1
	合计		499.64
	17号	1号房	1
2			83.27
小计			237.44
2号房		1	47.97
		2	128.56
		小计	176.53
3号房		1	45.57
4号房		1	40.1
合计			499.64
20号			1

21号		2	126.9
		小计	291.61
23号		1	148.68
		2	113.97
		小计	262.65
30号		1	164.71
		2	126.9
		小计	291.61
31号		1	116.12
		2	109.62
		小计	225.74
32号		1	164.71
		2	126.9
		小计	291.61
33号		1	148.68
		2	113.97
		小计	262.65
34号		1	164.71
		2	126.9
		小计	291.61
35号		1	148.68
		2	113.97
		小计	262.65
合计			7067.07