

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作、撰写估价报告。

5、我们于2018年8月29日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，实地查勘人及项目负责人为赵晓琪，注册房地产估价师对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

6、本次评估价值时点为2018年8月29日，故本次估价结果是假设价值时点时的估价对象状况与查勘日期时的状况相一致的情况下的价值。

7、估价对象A48号楼101室有改造加建情况，本次评估按产权证证载面积及结构进行评估，不考虑改造加建情况。

8、因当事人原因，有部分估价对象未能进入室内进行查勘，本次评估参考已查勘的估价对象的内部状况进行评估。

9、估价委托人对其所提供资料的真实性、准确性负责。

10、没有人对本估价报告提供重要专业帮助，本估价报告由山东正诚土地房地产评估有限公司负责解释。

11、使用本报告，请注意估价假设和限制条件及报告说明。

注册房地产估价师：

赵晓琪（注册号：3720110100）



石唤平（注册号：3720050242）



估价假设和限制条件

1、本次估价的一般假设

(1) 本次估价依据估价委托人提供的估价对象产权资料为依据，委托人应对其合法、真实、准确和完整性负责。

(2) 估价人员未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题，并对此假设前提不承担相应责任。

2、未定事项假设

估价委托人提供的产权材料齐全，无未定事项假设。

3、背离事实假设

本次估价无背离事实假设。

4、不相一致假设

估价对象的登记用途、规划用途、实际用途均一致，无不相一致假设。

5、依据不足假设

估价委托人提供了反映估价对象状况的房产权属资料，估价委托人提供的产权材料中未能提供估价对象所占有的土地使用权的相关材料，本次假设土地权属无瑕疵，土地权属对地上房产转让无影响。

6、估价报告使用限制

(1) 本估价报告按估价目的提供给估价委托人使用，不作他用。若改变估价目的而使用本估价报告，需向本估价公司咨询后做必要的修正，重新出具报告。

(2) 本估价报告仅供估价委托人使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

(3) 本估价报告应用的有效期为自出具报告之日起一年。

致估价委托人函

山东省济南市中级人民法院：

受贵单位委托，我评估公司本着独立、客观、公正的原则，对委托评估的海阳市盛龙锦地 A13 号楼 101 至 104 号、A19 号楼 101 至 108 号、A48 号楼 101 号房地产于 2018 年 8 月 29 日进行了现场查勘并进行了评估测算。评估工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

估价对象：海阳市盛龙锦地 A13 号楼 101 至 104 号、A19 号楼 101 至 108 号、A48 号楼 101 号，根据委托书、房屋所有权证、申请评估拍卖财产清单等记载信息如下：

（一）盛龙锦地 A13 号楼：

房屋所有权证号：海房权证度假区字第 201402047 号，房屋所有权人：海阳富达置业有限公司，共有情况：单独所有，房屋坐落：盛龙锦地 A13 号楼，登记时间：2014-04-16，规划用途：住宅，总层数：4 层，建筑面积：2305.78 平方米，建成年代 2013 年。地号：87-03-439-2，土地使用权取得方式：国有，土地使用年限：2079-7-5 止。

（二）盛龙锦地 A19 号楼：

房屋所有权证号：海房权证度假区字第 201402049 号，房屋所有权人：海阳富达置业有限公司，共有情况：单独所有，房屋坐落：盛龙锦地 A19 号楼，登记时间：2014-04-16，规划用途：住宅，总层数：4 层，建筑面积：2305.78 平方米，建成年代 2013 年。地号：87-03-439-2，土地使用权取得方式：国有，土地使用年限：2079-7-5 止。

（三）盛龙锦地 A48 号楼：

房屋所有权证号：海房权证度假区字第 201402061 号，房屋所有权人：海阳富达置业有限公司，共有情况：单独所有，房屋坐落：盛龙锦地 A48

号楼 101、102，登记时间：2014-04-16，规划用途：住宅，总层数：3 层，
 建筑面积：437.85 平方米、437.85 平方米，建成年代 2013 年。地号：
 87-03-439-2，土地使用权取得方式：国有，土地使用年限：2079-7-5 止。

(四) 本次评估房产明细

序号	房产证号	楼号	户号	面积 (m ²)
1	海房权证度假区字 第 201402047 号	A13	101	311.42
2			102	280.49
3			103	280.49
4			104	280.49
5	海房权证度假区字 第 201402049 号	A19	101	311.42
6			102	280.49
7			103	280.49
8			104	280.49
9			105	280.49
10			106	280.49
11			107	280.49
12			108	311.42
13	海房权证度假区字 第 201402061 号	A48	101	437.85
合计				3896.52

估价目的：为估价委托人处理案件提供价值参考依据。

价值时点：2018 年 8 月 29 日（现场查勘日期）。

估价方法：根据估价目的，结合估价对象具体状况，本次评估采用比较法和收益法进行评估。

价值类型：根据估价目的，本报告所采用的价值标准为公开市场价值标准。

估价结果：房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并

结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析,最终确定估价对象于价值时点的评估结果为: (币种: 人民币)

序号	房产证号	楼号	户号	面积 (m ²)	单价 (元/ m ²)	总价 (万元)
1	海房权证度假区字第 201402047号	A13	101	311.42	12146	378.25
2			102	280.49	12146	340.68
3			103	280.49	12146	340.68
4			104	280.49	12146	340.68
5	海房权证度假区字第 201402049号	A19	101	311.42	12146	378.25
6			102	280.49	12146	340.68
7			103	280.49	12146	340.68
8			104	280.49	12146	340.68
9			105	280.49	12146	340.68
10			106	280.49	12146	340.68
11			107	280.49	12146	340.68
12			108	311.42	12146	378.25
13	海房权证度假区字第 201402061号	A48	101	437.85	14332	627.53
合计				3896.52		4828.40

总价人民币大写: 肆仟捌佰贰拾捌万肆仟元整。

以上内容摘自评估报告, 详细内容见《房地产估价结果报告》。



 山东正诚土地房地产评估有限公司

 法定代表人: 赵军



 二〇一八年九月十六日

房地产估价结果报告

一、估价委托人：山东省济南市中级人民法院

二、估价机构：

单位名称：山东正诚土地房地产评估有限公司

法定代表人：赵军

住 所：济南市小纬四路 46 号

电 话：0531-8943175

备案等级：一级

证书编号：建房估证字[2012]119 号

三、估价目的：为估价委托人处理案件提供价值参考依据。

四、估价对象：

（一）、权益状况分析：

海阳市盛龙锦地 A13 号楼 101 至 104 号、A19 号楼 101 至 108 号、A48 号楼 101 号，根据委托书、房屋所有权证、申请评估拍卖清单等记载信息如下：

1、盛龙锦地 A13 号楼：

房屋所有权证号：海房权证度假区字第 201402047 号，房屋所有权人：海阳富达置业有限公司，共有情况：单独所有，房屋坐落：盛龙锦地 A13 号楼，登记时间：2014-04-16，规划用途：住宅，总层数：4 层，建筑面积：2305.78 平方米，建成年代 2013 年。地号：87-03-439-2，土地使用权取得方式：国有，土地使用年限：2079-7-5 止。

2、盛龙锦地 A19 号楼：

房屋所有权证号：海房权证度假区字第 201402049 号，房屋所有权人：海阳富达置业有限公司，共有情况：单独所有，房屋坐落：盛龙锦地 A19

号楼，登记时间：2014-04-16，规划用途：住宅，总层数：4层，建筑面积：2305.78平方米，建成年代2013年。地号：87-03-439-2，土地使用权取得方式：国有，土地使用年限：2079-7-5止。

3、盛龙锦地 A48 号楼：

房屋所有权证号：海房权证度假区字第 201402061 号，房屋所有权人：海阳富达置业有限公司，共有情况：单独所有，房屋坐落：盛龙锦地 A48 号楼 101、102，登记时间：2014-04-16，规划用途：住宅，总层数：3层，建筑面积：437.85 平方米、437.85 平方米，建成年代 2013 年。地号：87-03-439-2，土地使用权取得方式：国有，土地使用年限：2079-7-5 止。

(四) 本次评估房产明细

序号	房产证号	楼号	户号	面积 (m ²)
1	海房权证度假区字第 201402047 号	A13	101	311.42
2			102	280.49
3			103	280.49
4			104	280.49
5	海房权证度假区字第 201402049 号	A19	101	311.42
6			102	280.49
7			103	280.49
8			104	280.49
9			105	280.49
10			106	280.49
11			107	280.49
12			108	311.42
13	海房权证度假区字第 201402061 号	A48	101	437.85
合计				3896.52

(二)、实物状况分析：

估价对象所在小区现名称为：盛龙国际，该小区容积率约为 0.98，绿

估价对象距离海阳市政府较近，周边环境质量较好，周边有海阳国际沙雕艺术公园、亚沙会奥林匹克公园、亚沙水生植物园等休闲娱乐场所，有亚盛龙建国饭店、中央海岸社区影院、海阳亚沙会展览馆、河清岛体育场等配套设施。距离高速公路口约 7.8 公里，公共交通有海阳 5 路公交车在附近通过并设有站点。

综上所述，估价对象区位状况较好。

五、价值时点：2018 年 8 月 29 日（现场查勘日期）。

六、价值类型：

根据估价目的，本报告所采用的价值标准为公开市场价值标准。

公开市场价值是指在公开市场上最有可能形成或成立的价格。公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，此外，市场交易条件公开并不具有排他性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。本次评估价值为房地合一价值。

七、估价原则：

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符

合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（四）替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

（五）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

八、估价依据：

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》。

（二）本次估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013 《房地产估价基本术语标准》。

（三）委托方及当事人提供的有关资料

- 1、山东省济南市中级人民法院委托函；
- 2、山东省济南市中级人民法院委托书；
- 3、房屋所有权证（复印件）；
- 4、申请评估、拍卖财产清单（复印件）。

（四）估价机构和房地产估价师所搜集掌握的有关资料。

- 1、估价对象的区位、权属、实物状况及其配套设施；
- 2、估价对象同一供求圈内的实际成交案例区位、权属、实物状况及成交价格。

九、估价方法：

根据《房地产估价规范》房地产评估的方法主要有比较法、成本法、收益法、假设开发法以及这些估价方法的综合运用。

估价对象为住宅房地产，其土地权属资料委托人未能提供，且住宅房地产的潜在收益较大，不适于采用成本法进行简单累加，故本次不采用成本法进行计算。

估价对象为已建设房产，且已建成多年，形成规模，不适于采用假设开发法的评估条件，故本次不采用假设开发法进行计算。

有条件选用比较法进行评估的应以比较法作为主要的估价方法。估价对象为住宅房屋，周围住宅交易和租赁市场活跃，容易获取相关信息，因而本次评估采用比较法、收益法对估价对象房地产进行价值评估。

比较法是根据市场中的替代原理，将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其