

山东省烟台市海阳市盛世双帆1号楼、2号楼

共40套住宅用房

涉执房地产处置司法评估结果报告

鲁正宇房估[2022]字第S110号

山东正宇土地房地产资产评估有限公司

二〇二二年十一月七日

山东省烟台市海阳市盛世双帆1号楼、2号楼

共40套住宅用房

涉执房地产处置司法评估结果报告

估价报告编号：鲁正宇房估[2022]字第S110号

估价项目名称：山东省烟台市海阳市盛世双帆1号楼、2号楼共40套

住宅用房涉执房地产处置司法估价项目

估价委托人：海阳市人民法院

房地产估价机构：山东正宇土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：李兆伦（注册号1320170129）

刘君侦（注册号3720040227）

估价报告出具日期：二〇二二年十一月七日

致估价委托人函

海阳市人民法院：

受贵院的委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对委托评估的涉案房地产（即本报告所述估价对象）进行了实地查勘和评估测算，评估工作已经完成，现将报告摘要如下：

估价目的：为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：由海阳望海置业有限公司、王静、贾桂珍等拥有产权，坐落于山东省烟台市海阳市盛世双帆1号楼、2号楼的40套住宅，即总建筑面积为2429.26平方米的房屋所有权及相应分摊的国有土地使用权（每套房屋建筑面积及权利人详见附表一、附表二）。

价值时点：2022年10月27日，按照涉执房地产处置司法评估惯例，本次评估的价值时点设定为估价对象实地查勘完成之日。

价值类型：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。不考虑房地产被查封及房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。

估价方法：比较法、标准价调整法。

估价结果：估价对象房地产于价值时点的评估结果为：

评估总价：¥11,614,975.00元

大写金额：（人民币）壹仟壹佰陆拾壹万肆仟玖佰柒拾伍元整。

每套住宅的估价结果详见附表一、附表二。



特别提示:

1、本报告所确定的房地产价格是在本次评估特定目的及限制条件下的公开市场价格,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。未考虑强制处分、快速变现等因素的影响,委托方在利用本报告结果时,应予以充分的考虑及重视。

2、本估价结果仅为委托方确定财产处置参考价服务,不是估价对象处置可实现的成交价格,也不应被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3、委托方未明确估价对象交易税费的负担方式,本估价结果是以转让人和受让人按照法律法规规定各自负担相应税费情况下的价格。

4、按照以往同类涉执房地产处置惯例,房地产处置费用一般从处置价款中扣除,本估价结果是未扣除处置费用的价格。

5、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文,特别是“估价假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失。

山东正宇土地房地产资产评估有限公司

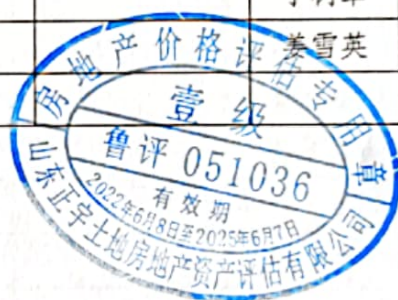


法定代表人:刘冬颖

2022年11月7日

附表一、盛世双帆1号楼评估明细表

序号	房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	实际房号	权利人
1	402	50.23	4903	246278	417	王静
2	615	74.19	5044	374214	601	贾桂珍
3	1305	44.21	5105	225692	1312	郑莉
4	1414	50.65	5256	266216	1402	单程丽
5	1713	56.09	5309	297782	1703	张菊敏
6	2011	44.21	5415	239397	2006	徐石荣/ 郑美荣
7	2111	44.21	5415	239397	2106	顾永兴
8	2406	71.26	4647	331145		卢晓艳
9	2501	74.19	4740	351661		赵立臣
10	2503	56.09	4593	257621		华春生/ 刘翠香
11	2514	50.65	5254	266115		代汝洪
12	2703	56.09	4503	252573		姜崇凯/ 姜伟莉
13	2801	74.19	4647	344761		黄雨辰
14	2808	64.47	5099	328733		朱锋
15	2809	59.79	4683	279997		于树章
16	2815	74.19	4783	354851		姜雪英
合计		944.71		4656433		



附表二、盛世双帆2号楼评估明细表

序号	房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	实际房号	权利人
1	306	48.15	4210	202712		王永浩
2	506	47.05	5002	235344	511	张道科
3	602	50.32	5003	251751	617	姜玮玮
4	604	76.14	4902	373238	615	郑跃红
5	702	50.32	5003	251751	717	林尾妹
6	703	55.67	5003	278517	716	林清洪
7	804	76.14	4902	373238	815	王玉
8	904	76.14	4951	376969	915	邢竹新
9	905	42.4	5104	216410	912	吴文文
10	1104	76.14	4951	376969	1115	郑小忠
11	1112	76.14	5001	380776	1105	海阳望海 置业有限公司
12	1204	76.14	4951	376969	1215	郑云忠
13	1811	42.4	5207	220777	1806	陈样义
14	1903	55.67	5155	286979	1916	车延贵
15	2215	73.77	4591	338678		郑敏
16	2313	55.67	4640	258309		何建华
17	2503	55.67	4593	255692		李春年
18	2508	59.54	4601	273944		郑小军
19	2509	56.06	4648	260567		邢大江
20	2913	55.67	4549	253243		鲍海明
21	3101	73.77	4141	305482		贾培东
22	3103	55.67	4053	225631		朱振朋
23	3104	76.14	3971	302352		梁勇
24	3115	73.77	3826	282244		龚炳华
合计		1484.55		6958542		



目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	10
六、价值类型	11
七、估价原则	11
八、估价依据	11
九、估价方法	12
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业日期	13
附 件	14
一、《海阳市人民法院委托书》复印件	14
二、国有土地使用权证书复印件	14
三、海阳市不动产登记信息查询结果复印件	14
四、估价对象位置示意图	14
五、估价对象实地查勘情况及相关照片	14
六、专业帮助情况和相关专业意见	14
七、评估机构营业执照复印件	14
八、评估机构资质证书复印件	14
九、估价师注册证书复印件	14

(注：技术报告部分留存本估价机构备查)

估价师声明

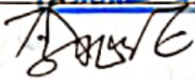

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》中房学[2021]37号进行估价工作，撰写估价报告。

姓名	注册号	中华人民共和国房地产估价师 姓名：李兆伦 注册证号：1320170129 有效期至：2023.10.27
李兆伦	1320170129	 2022年11月)日
刘君侦	3720040227	 2022年11月)日

中华人民共和国房地产估价师
姓名：刘君侦
注册号：3720040227
有效期至：2025.09.27

估价的假设和限制条件

本报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到以下假设和限制条件的限制。

一、估价的假设条件

1、一般假设：

(1) 本公司对委托方提供的估价资料进行了审慎检查，未发现瑕疵。本公司未对上述资料予以核实，本次评估以上述资料合法、真实、准确、完整为假设前提。若提供资料失实或有任何隐匿，本公司不承担责任。估价对象权属、用途、面积的确认依据如下：

A、估价对象权属及用途以委托方提供并确认的国有土地使用权证书复印件及海阳市不动产登记中心出具的“海阳市不动产登记信息查询结果”复印件所载内容为准。该信息查询结果复印件的查询日期为2022年9月1日，本次评估以价值时点以及拍卖（或者变卖）之日估价对象的权利状态与该信息查询结果所载内容相一致为假设前提。

B、面积确认方法：本次评估房屋建筑面积以委托方提供并确认的海阳市不动产登记中心出具的“海阳市不动产登记信息查询结果”复印件所载的建筑面积为准。

(2) 估价对象为整体建筑物的一部分，本估价结果是以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项公共权益及各项服务配套设施为假设前提（如：通行权，水、电的使用权等）。

(3) 本次评估是以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，我们对房屋安全、环境污染等情况给予了关注。但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到

的部分，本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范。估价人员不承担对估价对象建筑结构质量、环境污染等情况进行鉴定、检测的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难以接触到的部分进行勘查的责任。

(4) 本次评估的价值时点设定为对估价对象实地查勘完成之日，本报告假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况与实地查勘完成之日的状况相同。

在此期间，估价对象状况、房地产市场状况若发生明显变化，估价结果应当进行相应调整后后方可使用。

2、未定事项假设：

本次估价无未定事项假设。

3、背离事实假设：

委托方提供的相关资料显示，估价对象存在被查封、已抵押情况，根据估价目的，本次评估不考虑房地产被查封、已抵押及房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。

4、不相一致假设：

本次估价无不相一致假设。

5、依据不足假设：

委托方提供并确认的国有土地使用权证书所载土地用途为商住用地，海阳市不动产登记信息查询结果复印件所载房屋用途为住宅，本次评估据此设定估价对象的土地用途为住宅用地。

二、本估价报告使用的限制条件：

1、本报告的估价结果是在本次评估特定的估价目的以及满足全部

假设与限制条件下形成的公开市场价格，其结果仅作为委托方确定财产处置参考价提供参考依据，不对其他用途和目的负责。若改变用途或估价目的，或本次评估中的假设和限制条件发生变化，需另行评估。

2、本报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，超过估价报告使用期限使用估价报告的，相关责任由使用者承担。

当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议。在本报告使用期限内，评估报告未使用之前，若估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化，估价结果应当进行相应调整后后方可使用。

3、本报告仅供委托方使用。非为法律规定的情况，未经本估价机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。

4、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失，本公司不承担责任。

5、本估价报告一式伍份，需经本估价机构加盖公章后方可使用，复印件无效，报告解释权为本估价机构所有。本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，“估价结果报告”提供给委托人使用，“估价技术报告”由本估价机构存档。

房地产估价结果报告

一. 估价委托人

单位名称：海阳市人民法院

二. 估价机构

单位名称：山东正宇土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：刘冬颖

地址：烟台市芝罘区南大街 157 号甲东方银座

估价资格等级：壹级 资质证书号：鲁评 051036

联系人：刘冬颖

联系电话：0535-2112879

三. 估价目的

为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。

四. 估价对象

1. 估价对象的界定：

由海阳望海置业有限公司、王静、贾桂珍等拥有产权，坐落于山东省烟台市海阳市盛世双帆 1 号楼、2 号楼的 40 套住宅，即总建筑面积为 2429.26 平方米的房屋所有权及相应分摊的国有土地使用权（每套房屋建筑面积及权利人详见附表）。

2. 估价对象的区位、权益及实物状况：

详见附表三、附表四。（照片见附件）

附表三、盛世双帆小区实物及区位状况

项目	详细状况
基本信息	小区位置：海阳旅游度假区烟凤路东、海滨路北
	楼宇构成：高层
	停车位：地上及地下车位
	小区基础设施配套：水、电、电梯、消防设施
小区环境	地形、地势：平坦
	小区景观及绿化：景观及绿化一般
周边配套	教育：周边 2 公里内有海阳市凤城中心小学（西校区）、海阳市凤城街道初级中学，配套较不完善
	购物：周边 2 公里内有丽达购物广场、小型商店等购物设施，购物较不方便
	医院及其它：周边 2 公里内有海阳市凤城街道卫生院、海阳市人民医院南院等医疗设施，较不完善
交通	公交线路：附近 500 米内有 1 路、2 路、3 路公交线路，交通较便利。
	区域主要道路：南临海景路、西临东风大道南路，交通较便利。
区域状况	<p>估价对象位于海阳市区南部的海阳旅游度假区，南临黄海，周边自然环境良好；海阳旅游度假区北距海阳市区约 8 公里，区域内多为住宅小区及酒店公寓，属沿海旅游度假地产，因当地经济产业发展缓慢，目前区域内常住人口较少，该区域教育、医疗、购物等公共配套设施尚不完善，社区成熟度较差。</p>

附表四、盛世双帆 40 套住宅权益及实物状况

楼幢实物状况							
楼号	1号楼、2号楼		总层数	32层（地上31层）			
配套设施	配套设施：水、电、电梯、消防设施						
结构	钢筋混凝土结构		门窗	防盗门、铝合金窗户			
外观	外墙真石漆饰面、建筑物外观形象较好。						
楼梯间、电梯间	楼梯间地面为理石地面；电梯间瓷砖墙地面，石膏板吊顶						
土地权益状况							
土地使用权证号：海国用（2010）第1453号							
土地使用权人：海阳望海置业有限公司			座落：海阳旅游度假区烟风路东、海滨路北				
地类（用途）：商住			使用权类型：出让				
土地使用权终止日期：商业2048年10月29日止；住宅2078年10月29日止							
土地使用权总面积：13721.61平方米							
土地证为该小区的总土地证，估价对象所分摊的土地使用权面积为其中的一部分。							
房屋权益状况							
委托方提供的海阳市不动产登记中心出具的“海阳市不动产登记信息查询结果”复印件所载权利人为海阳望海置业有限公司；经向委托方确认权利人尚未办理不动产权证书，办理了预告登记，各套住宅权利人详见单套住宅状况表。							
不动产类型：房屋		不动产性质：市场化商品房		用途：住宅			
使用期限：2078年10月29日止				登记时间：2020/7/2			
单套住宅状况							
房号	权利人	产权证号	不动产单元号	状态	所在楼层	建筑面积（m ² ）	朝向
1号楼402	王静	鲁（2020）海阳市不动产权第0004664号	370687003032GB00013F00010385	权属，预抵	4	50.23	东南向
1号楼615	贾桂珍	鲁（2020）海阳市不动产权第0004566号	370687003032GB00013F00010419	权属，预抵，预查封	6	74.19	北西南向
1号楼1305	郑莉	鲁（2020）海阳市不动产权第0004361号	370687003032GB00013F00010134	权属，预抵，预查封	13	44.21	东南向
1号楼1414	杜乃军/ 单程丽	鲁（2020）海阳市不动产权第0004364号	370687003032GB00013F00010152	预告，权属，预抵，预查封	14	50.65	西南向

房号	权利人	产权证号	不动产单元号	状态	所在楼层	建筑面积 (m ²)	朝向
1号楼 1713	张菊敏	鲁(2020)海阳市不动产权第0004372号	370687003032GB00013F00010193	权属, 预抵	17	56.09	西南向
1号楼 2011	徐石荣/ 郑美荣	鲁(2020)海阳市不动产权第0004644号	370687003032GB00013F00010224	预告, 权属, 预抵, 预查封	20	44.21	西南向
1号楼 2111	顾永兴	鲁(2020)海阳市不动产权第0004648号	370687003032GB00013F00010247	预告, 权属, 预抵	21	44.21	西南向
1号楼 2406	卢晓艳	鲁(2020)海阳市不动产权第0004573号	370687003032GB00013F00010279	权属, 预抵, 预查封	24	71.26	东南向
1号楼 2501	赵立臣	鲁(2020)海阳市不动产权第0004575号	370687003032GB00013F00010288	权属, 预抵, 预查封	25	74.19	北东南向
1号楼 2503	华春生/ 刘翠香	鲁(2020)海阳市不动产权第0004405号	370687003032GB00013F00010045	预告, 权属, 预抵, 预查封	25	56.09	东南向
1号楼 2514	代汝洪	鲁(2020)海阳市不动产权第0004680号	370687003032GB00013F00010299	权属, 预抵, 预查封	25	50.65	西南向
1号楼 2703	姜崇凯/ 姜伟莉	鲁(2020)海阳市不动产权第0004600号	370687003032GB00013F00010052	预告, 权属, 预抵, 预查封	27	56.09	东南向
1号楼 2801	黄雨辰	鲁(2020)海阳市不动产权第0004757号	370687003032GB00013F00010324	权属, 预抵, 预查封	28	74.19	北东南向
1号楼 2808	朱锋	鲁(2020)海阳市不动产权第0004551号	370687003032GB00013F00010330	权属, 预抵	28	64.47	南向
1号楼 2809	于树章	鲁(2020)海阳市不动产权第0004654号	370687003032GB00013F00010331	权属, 预抵, 预查封	28	59.79	南向
1号楼 2815	姜雪英	鲁(2020)海阳市不动产权第0004489号	370687003032GB00013F00010336	权属, 预抵, 预查封	28	74.19	北西南向
2号楼 306	王永浩	鲁(2020)海阳市不动产权第0004853号	370687003032GB00013F00020208	权属, 预抵, 预查封	3	48.15	东南向

房号	权利人	产权证号	不动产单元号	状态	所在楼层	建筑面积 (m ²)	朝向
2号楼 506	张道科	鲁(2020)海阳市不动产权第0004961号	370687003032GB00013F00020412	权属, 预抵, 预查封	5	47.05	东南向
2号楼 602	姜玮玮	鲁(2020)海阳市不动产权第0005133号	370687003032GB00013F00020419	权属, 预抵, 预查封	6	50.32	东南向
2号楼 604	郑跃红	鲁(2020)海阳市不动产权第0004936号	370687003032GB00013F00020421	权属, 预抵, 预查封	6	76.14	东南向
2号楼 702	林尾妹	鲁(2020)海阳市不动产权第0004939号	370687003032GB00013F00020244	权属, 预抵, 预查封	7	50.32	东南向
2号楼 703	林清洪	鲁(2020)海阳市不动产权第0004889号	370687003032GB00013F00020429	权属, 预抵, 预查封	7	55.67	东南向
2号楼 804	王玉	鲁(2020)海阳市不动产权第0005043号	370687003032GB00013F00020441	权属, 预抵, 预查封	8	76.14	东南向
2号楼 904	邢竹新	鲁(2020)海阳市不动产权第0004827号	370687003032GB00013F00020449	权属, 预抵, 预查封	9	76.14	东南向
2号楼 905	吴文文	鲁(2020)海阳市不动产权第0005081号	370687003032GB00013F00020450	权属, 预抵, 预查封	9	42.40	东南向
2号楼 1104	郑小忠	鲁(2020)海阳市不动产权第0004908号	370687003032GB00013F00020276	权属, 预抵, 预查封	11	76.14	东南向
2号楼 1112	海阳望海置业有限公司	鲁(2020)海阳市不动产权第0005094号	370687003032GB00013F00020012	权属, 预查封	11	76.14	西南向
2号楼 1204	郑云忠	鲁(2020)海阳市不动产权第0005099号	370687003032GB00013F00020284	权属, 预抵, 预查封	12	76.14	东南向
2号楼 1811	陈样义	鲁(2020)海阳市不动产权第0005151号	370687003032GB00013F00020339	权属, 预抵	18	42.40	西南向
2号楼 1903	车廷贵	鲁(2020)海阳市不动产权第0004951号	370687003032GB00013F00020342	权属, 预抵, 预查封	19	55.67	东南向
2号楼 2215	郑敏	鲁(2020)海阳市不动产权第0004867号	370687003032GB00013F00020355	权属, 预抵, 预查封	22	73.77	北西南向

房号	权利人	产权证号	不动产单元号		所在 楼层	建筑面积 (m ²)	朝向
2号楼 2313	何建华	鲁(2020)海阳市不动产权第0005115号	370687003032GB00013F00020360	权属, 预抵, 预查封	23	55.67	西南向
2号楼 2503	李春年	鲁(2020)海阳市不动产权第0004926号	370687003032GB00013F00020363	权属, 预抵, 预查封	25	55.67	东南向
2号楼 2508	郑小军	鲁(2020)海阳市不动产权第0004811号	370687003032GB00013F00020364	权属, 预抵, 预查封	25	59.54	南向
2号楼 2509	邢大江	鲁(2020)海阳市不动产权第0004812号	370687003032GB00013F00020365	权属, 预抵, 预查封	25	56.06	南向
2号楼 2913	鲍海明	鲁(2020)海阳市不动产权第0005013号	370687003032GB00013F00020384	权属, 预抵, 预查封	29	55.67	西南向
2号楼 3101	贾培东	鲁(2020)海阳市不动产权第0005010号	370687003032GB00013F00020392	权属, 预抵, 预查封	31	73.77	北东南向
2号楼 3103	朱振朋	鲁(2020)海阳市不动产权第0004818号	370687003032GB00013F00020393	权属, 预抵, 预查封	31	55.67	东南向
2号楼 3104	梁勇	鲁(2020)海阳市不动产权第0004787号	370687003032GB00013F00020394	权属, 预抵, 预查封	31	76.14	东南向
2号楼 3115	龚炳华	鲁(2020)海阳市不动产权第0005039号	370687003032GB00013F00020396	权属, 预抵, 预查封	31	73.77	北西南向
<p>备注: 现场查勘时, 估价对象1号楼、2号楼现状用途为酒店。</p> <p>1号楼有7套房产(402、615、1305、1414、1713、2011、2111)均为统一酒店式装修: 石膏板吊顶、瓷砖地面; 部分墙面贴壁纸; 部分刷乳胶漆; 卫生间及厨房瓷砖墙地面。有2套房产(2514、2808)室内有装修: 瓷砖地面及木地板, 墙面刷大白, 卫生间及厨房瓷砖墙地面, PVC扣板吊顶。其余7套房产为毛坯状态。</p> <p>2号楼19层以下共14套房产均为统一酒店式装修: 石膏板吊顶、瓷砖地面; 部分墙面贴壁纸; 部分刷乳胶漆; 卫生间及厨房瓷砖墙地面、铝塑板吊顶。其中306室内装修已拆除。</p> <p>2号楼19层以上共10套室内为毛坯状态。</p>							

五. 价值时点

2022年10月27日, 按照涉执房地产处置司法评估惯例, 本次评估的价值时点设定为估价对象实地查勘完成之日。

六. 价值类型

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。不考虑房地产被查封及房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。

七. 估价原则

1、独立、客观、公正原则:要求站在中立的立场上,实事求是,公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则:要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则:要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则:要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则:要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

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、《中华人民共和国民法典》;
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 3、《中华人民共和国土地管理法》;
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》;

- 5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 6、《中华人民共和国资产评估法》；
- 7、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15号）；
- 8、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）。

（二）本次估价采用的技术规程：

- 1、国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 2、国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》中房学[2021]37号。

（三）委托人提供的有关资料：

- 1、《海阳市人民法院委托书》（2022）鲁0687执1479号；
- 2、国有土地使用权证书复印件；
- 3、“海阳市不动产登记信息查询结果”复印件。

（四）估价人员现场查勘和市场调查所获得的有关资料。

九. 估价方法

本次估价采用比较法及标准价调整法。所谓比较法，是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

所谓标准价调整法，是先在一组相似性房地产内设定标准房地产并测算其价值或价格，然后利用楼幢、楼层、朝向等调整系数，将标准房地产价值或价格调整为各宗被估价房地产价值或价格的方法。

十. 估价结果

由海阳望海置业有限公司、王静、贾桂珍等拥有产权，坐落于山东省烟台市海阳市盛世双帆1号楼、2号楼的40套住宅，即总建筑面积为2429.26平方米的房屋所有权及相应分摊的国有土地使用权，于价值时点的评估结果为：

评估总价：¥11,614,975.00元

大写金额：（人民币）壹仟壹佰陆拾壹万肆仟玖佰柒拾伍元整

每套住宅的估价结果详见致估价委托人函附表一、附表二。



十一. 注册房地产估价师

姓名	注册号	姓名	日期
李兆伦	1320170129	李兆伦 注册号: 1320170129 有效期至: 2023.10.27	2022年10月27日
刘君侦	3720040227	刘君侦 注册号: 3720040227 有效期至: 2025.09.27	2022年11月7日

十二. 实地查勘期

2022年10月27日

十三. 估价作业日期

2022年10月27日至2022年11月7日