

# 房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：海阳市发城镇红富士商城（海阳市发城镇驻地）涉案房地

产价值评估

委托方：海阳市人民法院

估价方：山东亨泰房地产土地资产评估咨询有限公司

估价人员：王斐 车风

估价作业日期：2019年6月30日-2019年7月25日

报告编号：鲁亨泰房估[2019]法第A-008号

# 目 录

- 一、致估价委托方函.....3
- 二、注册房地产估价师声明.....17
- 三、估价假设和限制条件.....19
- 四、房地产估价结果报告.....21
  - 一、委托方.....21
  - 二、估价机构.....21
  - 三、估价对象概况.....21
  - 四、估价目的.....23
  - 五、估价时点.....23
  - 六、价值定义.....23
  - 七、估价依据.....23
  - 八、估价原则.....24
  - 九、估价方法.....25
  - 十、估价结果.....25
  - 十二、估价作业日期.....32
  - 十三、估价报告应用的有效期.....32
- 五、附件.....33

序号	房屋坐落楼号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	备案查封状况
1	1#楼 1-401	88.30	住宅	
2	1#楼 1-402	88.30	住宅	
3	2#楼 2-401	95.27	住宅	
4	2#楼 2-402	88.30	住宅	
5	2#楼 2-403	88.30	住宅	
6	2#楼 2-404	88.30	住宅	
7	2#楼 2-405	88.30	住宅	
8	1-2#楼 7号商业房	117.24	商业	
9	3#楼 301	88.42	住宅	
10	3#楼 305	80.92	住宅	
11	3#楼 308	88.42	住宅	
12	3#楼 402	88.42	住宅	抵押、预查封
13	3#楼 403	88.42	住宅	抵押、预查封

见下表:

(1) 海阳市发城镇红富士商城(一期)房地产, 共计 15,969.09 平方米。详

其中:

1、本次评估涉案房地产海阳市发城镇红富士商城分为二期进行开发建设,

### 一、估价对象:

过贵院向我公司书面提出。

估价人员对委托评估的房地产进行了实地查勘和估价资料的收集, 同时进行了必要的调研、核对, 在此基础上撰写了房地产司法鉴定估价报告。当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的, 可以在收到评估报告之日起十日内通

价值进行了评估。

了分析和测算, 对海阳市发城镇红富士商城(海阳市发城镇驻地)涉案房地产准, 遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则, 按照科学、公允的方法进行共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标

受贵院委托, 山东亨泰房地产土地资产评估咨询有限公司遵照《中华人民

海阳市人民法院:

## 一、致估价委托方函

14	3#楼 404	住宅	抵押、预查封	88.42	
15	3#楼 405	住宅	抵押、预查封	80.92	
16	3#楼 406	住宅	抵押、预查封	91.46	
17	3#楼 407	住宅	抵押、预查封	88.42	
18	3#楼 409	住宅	抵押、预查封	88.42	
19	3#楼 410	住宅		88.42	
20	3#楼 414	住宅		91.46	
21	3#楼 12号商业房	商业		101.12	
22	4#楼 104	住宅		167.66	
23	4#楼 109	住宅		167.66	
24	4#楼 2号商业房	商业		67.47	
25	4#楼 1号商业房	商业		67.47	
26	5#楼 105	住宅		167.39	
27	5#楼 106	住宅		167.39	
28	5#楼 7号商业房	商业		59.33	
29	7#楼 105	住宅		159.72	
30	7#楼 118	住宅		230.65	
31	8#楼 101	住宅		238.99	
32	8#楼 102	住宅		168.43	
33	8#楼 103	住宅		168.43	
34	8#楼 104	住宅		168.43	
35	8#楼 105	住宅		168.43	
36	8#楼 109	住宅		168.43	
37	8#楼 110	住宅	抵押、预查封	168.43	
38	8#楼 112	住宅	抵押、预查封	238.99	
39	8#楼 113	住宅		167.61	
40	8#楼 114	住宅	抵押、预查封	167.61	
41	8#楼 115	住宅		260.72	
42	8#楼 116	住宅	抵押、预查封	183.75	
43	8#楼 117	住宅	抵押、预查封	242.44	
44	8#楼 118	住宅	抵押、预查封	242.44	
45	8#楼 119	住宅	抵押、预查封	242.44	
46	8#楼 121	住宅	抵押、预查封	184.24	

47	8#楼122	183.75	住宅	抵押、预查封
48	8#楼123	242.44	住宅	抵押、预查封
49	8#楼124	242.44	住宅	抵押、预查封
50	8#楼125	242.44	住宅	抵押、预查封
51	8#楼126	183.75	住宅	抵押、预查封
52	8#楼127	260.72	住宅	抵押、预查封
53	8#楼128	167.61	住宅	抵押、预查封
54	8#楼129	167.61	住宅	抵押、预查封
55	9#楼101	123.81	住宅	抵押、预查封
56	9#楼102	123.81	住宅	抵押、预查封
57	9#楼103	187.28	住宅	抵押、预查封
58	9#楼104	174.80	住宅	抵押、预查封
59	9#楼105	174.80	住宅	抵押、预查封
60	9#楼106	174.80	住宅	抵押、预查封
61	10#楼1单元301	138.83	住宅	
62	10#楼1单元401	138.83	住宅	
63	10#楼1单元402	97.86	住宅	
64	10#楼2单元401	97.86	住宅	
65	10#楼2单元402	97.86	住宅	
66	10#楼4单元401	97.86	住宅	
67	10#楼1号商业房	112.36	商业	
68	10#楼2-3号商业房	267.80	商业	
69	10#楼4号商业房	112.36	商业	抵押、预查封
70	10#楼5号商业房	112.36	商业	抵押、预查封
71	10#楼6号商业房	133.90	商业	抵押、预查封
72	10#楼7号商业房	133.90	商业	抵押、预查封
73	10#楼8号商业房	112.36	商业	抵押、预查封
74	10#楼9号商业房	112.36	商业	抵押、预查封
75	10#楼10号商业房	133.90	商业	抵押、预查封
76	10#楼11号商业房	133.90	商业	抵押、预查封
77	10#楼12号商业房	112.36	商业	抵押、预查封
78	10#楼13号商业房	112.36	商业	抵押、预查封
79	10#楼14号商业房	133.90	商业	抵押、预查封

80	10#楼15号商业房	152.63	商业	抵押、预查封
81	10#楼16号商业房	209.12	商业	抵押、预查封
82	10#楼17号商业房	274.57	商业	抵押、预查封
83	10#楼18号商业房	367.48	商业	抵押、预查封
	小计	12,376.88		
84	1-2号楼1号储藏室	72.01	储藏室	
85	1-2号楼2号储藏室	68.19	储藏室	
86	1-2号楼3号储藏室	71.49	储藏室	
87	1-2号楼5号储藏室	20.27	储藏室	
88	1-2号楼6号储藏室	13.73	储藏室	
89	1-2号楼7号储藏室	18.12	储藏室	
90	1-2号楼8号储藏室	17.87	储藏室	
91	1-2号楼9号储藏室	20.27	储藏室	
92	1-2号楼10号储藏室	20.27	储藏室	
93	1-2号楼11号储藏室	17.87	储藏室	
94	1-2号楼12号储藏室	17.87	储藏室	
95	1-2号楼13号储藏室	19.90	储藏室	
96	1-2号楼14号储藏室	12.51	储藏室	
97	1-2号楼15号储藏室	12.26	储藏室	
98	1-2号楼17号储藏室	17.87	储藏室	
99	1-2号楼18号储藏室	17.87	储藏室	
100	1-2号楼19号储藏室	20.27	储藏室	
101	1-2号楼20号储藏室	20.27	储藏室	
102	1-2号楼21号储藏室	17.87	储藏室	
103	1-2号楼22号储藏室	17.87	储藏室	
104	1-2号楼23号储藏室	20.27	储藏室	
105	1-2号楼24号储藏室	20.27	储藏室	
106	1-2号楼25号储藏室	17.87	储藏室	
107	1-2号楼26号储藏室	49.18	储藏室	
108	1-2号楼27号储藏室	56.16	储藏室	
109	1-2号楼28号储藏室	56.98	储藏室	
110	1-2号楼29号储藏室	45.08	储藏室	
111	1-2号楼30号储藏室	38.12	储藏室	

112	1-2号楼31号储藏室	43.59	储藏室
113	1-2号楼32号储藏室	43.59	储藏室
114	1-2号楼33号储藏室	46.84	储藏室
115	1-2号楼34号储藏室	38.12	储藏室
116	1-2号楼35号储藏室	43.59	储藏室
117	1-2号楼36号储藏室	42.81	储藏室
118	1-2号楼37号储藏室	47.63	储藏室
119	1-2号楼38号储藏室	37.34	储藏室
120	1-2号楼39号储藏室	44.90	储藏室
121	1-2号楼40号储藏室	38.78	储藏室
122	1-2号楼41号储藏室	37.21	储藏室
123	1-2号楼42号储藏室	43.59	储藏室
124	1-2号楼43号储藏室	47.63	储藏室
125	1-2号楼44号储藏室	37.34	储藏室
126	1-2号楼45号储藏室	43.59	储藏室
127	1-2号楼46号储藏室	43.59	储藏室
128	1-2号楼47号储藏室	47.63	储藏室
129	1-2号楼48号储藏室	37.34	储藏室
130	1-2号楼49号储藏室	43.59	储藏室
131	1-2号楼50号储藏室	43.59	储藏室
132	1-2号楼51号储藏室	47.63	储藏室
133	3号楼1-2号储藏室	46.42	储藏室
134	3号楼5号储藏室	19.44	储藏室
135	3号楼6号储藏室	19.33	储藏室
136	3号楼7号储藏室	19.33	储藏室
137	3号楼8号储藏室	19.74	储藏室
138	3号楼9号储藏室	19.74	储藏室
139	3号楼11号储藏室	19.33	储藏室
140	3号楼12号储藏室	19.44	储藏室
141	3号楼13号储藏室	19.44	储藏室
142	3号楼14号储藏室	15.58	储藏室
143	3号楼15号储藏室	15.58	储藏室
144	3号楼16号储藏室	19.44	储藏室

145	3号楼17号储藏室	19.44	储藏室
146	3号楼19号储藏室	15.58	储藏室
147	3号楼20号储藏室	19.74	储藏室
148	3号楼21号储藏室	19.74	储藏室
149	3号楼22号储藏室	19.33	储藏室
150	3号楼23号储藏室	19.33	储藏室
151	3号楼24号储藏室	34.02	储藏室
152	3号楼25号储藏室	19.68	储藏室
153	3号楼26号储藏室	15.58	储藏室
154	3号楼27号储藏室	15.58	储藏室
155	3号楼28号储藏室	19.44	储藏室
156	3号楼29号储藏室	19.44	储藏室
157	3号楼31-32号储藏室	62.90	储藏室
158	3号楼33号储藏室	78.72	储藏室
159	3号楼35号储藏室	38.69	储藏室
160	3号楼36号储藏室	44.81	储藏室
161	3号楼38号储藏室	48.64	储藏室
162	3号楼39号储藏室	38.69	储藏室
163	3号楼40号储藏室	89.18	储藏室
164	3号楼41号储藏室	51.78	储藏室
165	3号楼42号储藏室	44.81	储藏室
166	3号楼43号储藏室	44.81	储藏室
167	3号楼44号储藏室	48.64	储藏室
168	3号楼45号储藏室	38.69	储藏室
169	3号楼46号储藏室	44.81	储藏室
170	3号楼47号储藏室	44.81	储藏室
171	3号楼48号储藏室	48.64	储藏室
172	3号楼49号储藏室	38.69	储藏室
173	3号楼50号储藏室	44.81	储藏室
174	3号楼51号储藏室	44.81	储藏室
175	3号楼52号储藏室	51.78	储藏室
176	3号楼53号储藏室	52.58	储藏室
177	3号楼54号储藏室	44.00	储藏室



178	3号楼55号储藏室	44.81	储藏室	
179	3号楼56号储藏室	51.78	储藏室	
180	3号楼57号储藏室	51.78	储藏室	
181	3号楼58号储藏室	44.81	储藏室	
182	3号楼59号储藏室	44.81	储藏室	
183	3号楼60号储藏室	51.78	储藏室	
184	3号楼61号储藏室	48.94	储藏室	
小计		3,592.21		
合计		15,969.09		

(2) 烟台市发城镇红富士商城(二期)在建工程房地产, 在建建筑面积共计 16,310.37 平方米。详见下表:

楼号用途	住宅部分面积 (m <sup>2</sup> )			商业及公共部分面积 (m <sup>2</sup> )	总面积 (m <sup>2</sup> )
	住宅	阁楼	草棚		
11#	1,581.64	310.96		599.54	2,492.14
12#	2,101.94	412.75		672.50	3,187.19
16#	1,971.87	310.96			2,282.83
17#	2,619.94	412.75			3,032.69
20#	1,971.87	310.96			2,282.83
21#	2,619.94	412.75			3,032.69
合计	12,867.20	2,171.13		1,272.04	16,310.37

## 2、权属状况

(1) 国有土地使用证号: 海国用(2010)第1607号, 土地使用权人: 海阳市海峰置业有限公司, 座落: 海阳市发城镇驻地, 用途商住, 使用权类型: 出让, 使用权面积: 63,797.58 平方米, 终止日期: 商业 2050 年 12 月 29 日、住宅 2080 年 12 月 29 日。

(2) 2010-88 号地块(发城镇驻地)规划设计条件, 用地位置: 发城镇驻地东、新 309 国道与海莱路交叉口南、发埠线西, 用地面积: 63797.58 平方米, 土地使用性质: 商住用地, 土地使用强度: 容积率 < 1.2, 建筑密度 < 40%。

二、估价目的: 为海阳市人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估房地产市场价值。

三、估价时点: 2019 年 6 月 30 日(实地勘察之日)。

四、估价方法：根据估价目的，结合估价对象具体情况，本次评估建筑物采用市场比较法、成本法及基准地价修正法进行评估。

五、估价结果：海阳市发城镇红富士商城(海阳市发城镇驻地)涉案房地产在估价时点2019年6月30日市场评估总价值为58,143,150.12元，人民币大写伍仟捌佰壹拾肆万叁仟壹佰伍拾元壹角贰分。其中：

(1) 海阳市发城镇红富士商城(一期)房地产，建筑面积共计15,969.09平方米，评估价值为34,273,770.00元，人民币大写叁仟肆佰贰拾柒万叁仟柒佰柒拾元。详见下表：

序号	房屋坐落楼号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)
1	1#楼1-401	88.30	176,600.00
2	1#楼1-402	88.30	176,600.00
3	2#楼2-401	95.27	190,540.00
4	2#楼2-402	88.30	176,600.00
5	2#楼2-403	88.30	176,600.00
6	2#楼2-404	88.30	176,600.00
7	2#楼2-405	88.30	176,600.00
8	1-2#楼7号商业房	117.24	351,720.00
9	3#楼304	88.42	176,840.00
10	3#楼305	80.92	161,840.00
11	3#楼308	88.42	176,840.00
12	3#楼402	88.42	176,840.00
13	3#楼403	88.42	176,840.00
14	3#楼404	88.42	176,840.00
15	3#楼405	80.92	161,840.00
16	3#楼406	91.46	182,920.00
17	3#楼407	88.42	176,840.00
18	3#楼409	88.42	176,840.00
19	3#楼410	88.42	176,840.00
20	3#楼414	91.46	182,920.00
21	3#楼12号商业房	101.12	303,360.00
22	4#楼104	167.66	335,320.00

23	4#楼109	167.66	335,320.00
24	4#楼2号商业房	67.47	202,410.00
25	4#楼4号商业房	67.47	202,410.00
26	5#楼105	167.39	334,780.00
27	5#楼106	167.39	334,780.00
28	5#楼7号商业房	59.33	177,990.00
29	7#楼105	159.72	319,440.00
30	7#楼118	230.65	461,300.00
31	8#楼101	238.99	477,980.00
32	8#楼102	168.43	336,860.00
33	8#楼103	168.43	336,860.00
34	8#楼104	168.43	336,860.00
35	8#楼105	168.43	336,860.00
36	8#楼109	168.43	336,860.00
37	8#楼110	168.43	336,860.00
38	8#楼112	238.99	477,980.00
39	8#楼113	167.61	335,220.00
40	8#楼114	167.61	335,220.00
41	8#楼115	260.72	521,440.00
42	8#楼116	183.75	367,500.00
43	8#楼117	242.44	484,880.00
44	8#楼118	242.44	484,880.00
45	8#楼119	242.44	484,880.00
46	8#楼121	184.24	368,480.00
47	8#楼122	183.75	367,500.00
48	8#楼123	242.44	484,880.00
49	8#楼124	242.44	484,880.00
50	8#楼125	242.44	484,880.00
51	8#楼126	183.75	367,500.00
52	8#楼127	260.72	521,440.00
53	8#楼128	167.61	335,220.00
54	8#楼129	167.61	335,220.00
55	9#楼101	123.81	247,620.00

56	9#楼102	123.81	247,620.00
57	9#楼103	187.28	374,560.00
58	9#楼104	174.80	349,600.00
59	9#楼105	174.80	349,600.00
60	9#楼106	174.80	349,600.00
61	10#楼1单元301	138.83	277,660.00
62	10#楼1单元401	138.83	277,660.00
63	10#楼1单元402	97.86	195,720.00
64	10#楼2单元401	97.86	195,720.00
65	10#楼2单元402	97.86	195,720.00
66	10#楼4单元401	97.86	195,720.00
67	10#楼1号商业房	112.36	337,080.00
68	10#楼2-3号商业房	267.80	803,400.00
69	10#楼4号商业房	112.36	337,080.00
70	10#楼5号商业房	112.36	337,080.00
71	10#楼6号商业房	133.90	401,700.00
72	10#楼7号商业房	133.90	401,700.00
73	10#楼8号商业房	112.36	337,080.00
74	10#楼9号商业房	112.36	337,080.00
75	10#楼10号商业房	133.90	401,700.00
76	10#楼11号商业房	133.90	401,700.00
77	10#楼12号商业房	112.36	337,080.00
78	10#楼13号商业房	112.36	337,080.00
79	10#楼14号商业房	133.90	401,700.00
80	10#楼15号商业房	152.63	457,890.00
81	10#楼16号商业房	209.12	627,360.00
82	10#楼17号商业房	274.57	823,710.00
83	10#楼18号商业房	367.48	1,102,440.00
	小计	12,376.88	27,894,010.00
84	1-2号楼1号储藏室	72.01	144,020.00
85	1-2号楼2号储藏室	68.19	136,380.00
86	1-2号楼3号储藏室	71.49	142,980.00
87	1-2号楼5号储藏室	20.27	20,270.00

88	1-2号楼6号储藏室	13.73	18.12	13,730.00
89	1-2号楼7号储藏室	17.87	18.12	18,120.00
90	1-2号楼8号储藏室	20.27	17.87	17,870.00
91	1-2号楼9号储藏室	20.27	20.27	20,270.00
92	1-2号楼10号储藏室	17.87	20.27	20,270.00
93	1-2号楼11号储藏室	17.87	17.87	17,870.00
94	1-2号楼12号储藏室	20.27	17.87	17,870.00
95	1-2号楼13号储藏室	20.27	17.87	17,870.00
96	1-2号楼14号储藏室	20.27	12.51	12,510.00
97	1-2号楼15号储藏室	20.27	12.26	12,260.00
98	1-2号楼17号储藏室	20.27	17.87	17,870.00
99	1-2号楼18号储藏室	20.27	17.87	17,870.00
100	1-2号楼19号储藏室	20.27	20.27	20,270.00
101	1-2号楼20号储藏室	20.27	20.27	20,270.00
102	1-2号楼21号储藏室	20.27	17.87	17,870.00
103	1-2号楼22号储藏室	20.27	17.87	17,870.00
104	1-2号楼23号储藏室	20.27	20.27	20,270.00
105	1-2号楼24号储藏室	20.27	20.27	20,270.00
106	1-2号楼25号储藏室	20.27	17.87	17,870.00
107	1-2号楼26号储藏室	20.27	49.18	98,360.00
108	1-2号楼27号储藏室	20.27	56.16	112,320.00
109	1-2号楼28号储藏室	20.27	56.98	113,960.00
110	1-2号楼29号储藏室	20.27	45.08	90,160.00
111	1-2号楼30号储藏室	20.27	38.12	76,240.00
112	1-2号楼31号储藏室	20.27	43.59	87,180.00
113	1-2号楼32号储藏室	20.27	43.59	87,180.00
114	1-2号楼33号储藏室	20.27	46.84	93,680.00
115	1-2号楼34号储藏室	20.27	38.12	76,240.00
116	1-2号楼35号储藏室	20.27	43.59	87,180.00
117	1-2号楼36号储藏室	20.27	42.81	85,620.00
118	1-2号楼37号储藏室	20.27	47.63	95,260.00
119	1-2号楼38号储藏室	20.27	37.34	74,680.00
120	1-2号楼39号储藏室	20.27	44.90	89,800.00

121	1-2号楼40号储藏室	38.78	77,560.00
122	1-2号楼41号储藏室	37.21	74,420.00
123	1-2号楼42号储藏室	43.59	87,180.00
124	1-2号楼43号储藏室	47.63	95,260.00
125	1-2号楼44号储藏室	37.34	74,680.00
126	1-2号楼45号储藏室	43.59	87,180.00
127	1-2号楼46号储藏室	43.59	87,180.00
128	1-2号楼47号储藏室	47.63	95,260.00
129	1-2号楼48号储藏室	37.34	74,680.00
130	1-2号楼49号储藏室	43.59	87,180.00
131	1-2号楼50号储藏室	43.59	87,180.00
132	1-2号楼51号储藏室	47.63	95,260.00
133	3号楼1-2号储藏室	46.42	92,840.00
134	3号楼5号储藏室	19.44	19,440.00
135	3号楼6号储藏室	19.33	19,330.00
136	3号楼7号储藏室	19.33	19,330.00
137	3号楼8号储藏室	19.74	19,740.00
138	3号楼9号储藏室	19.74	19,740.00
139	3号楼11号储藏室	19.33	19,330.00
140	3号楼12号储藏室	19.44	19,440.00
141	3号楼13号储藏室	19.44	19,440.00
142	3号楼14号储藏室	15.58	15,580.00
143	3号楼15号储藏室	15.58	15,580.00
144	3号楼16号储藏室	19.44	19,440.00
145	3号楼17号储藏室	19.44	19,440.00
146	3号楼19号储藏室	15.58	15,580.00
147	3号楼20号储藏室	19.74	19,740.00
148	3号楼21号储藏室	19.74	19,740.00
149	3号楼22号储藏室	19.33	19,330.00
150	3号楼23号储藏室	19.33	19,330.00
151	3号楼24号储藏室	34.02	34,020.00
152	3号楼25号储藏室	19.68	19,680.00
153	3号楼26号储藏室	15.58	15,580.00


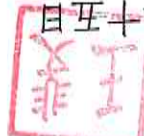
154	3号楼27号储藏室	15.58	15,580.00
155	3号楼28号储藏室	19.44	19,440.00
156	3号楼29号储藏室	19.44	19,440.00
157	3号楼31-32号储藏室	62.90	125,800.00
158	3号楼33号储藏室	78.72	157,440.00
159	3号楼35号储藏室	38.69	77,380.00
160	3号楼36号储藏室	44.81	89,620.00
161	3号楼38号储藏室	48.64	97,280.00
162	3号楼39号储藏室	38.69	77,380.00
163	3号楼40号储藏室	89.18	178,360.00
164	3号楼41号储藏室	51.78	103,560.00
165	3号楼42号储藏室	44.81	89,620.00
166	3号楼43号储藏室	44.81	89,620.00
167	3号楼44号储藏室	48.64	97,280.00
168	3号楼45号储藏室	38.69	77,380.00
169	3号楼46号储藏室	44.81	89,620.00
170	3号楼47号储藏室	44.81	89,620.00
171	3号楼48号储藏室	48.64	97,280.00
172	3号楼49号储藏室	38.69	77,380.00
173	3号楼50号储藏室	44.81	89,620.00
174	3号楼51号储藏室	44.81	89,620.00
175	3号楼52号储藏室	51.78	103,560.00
176	3号楼53号储藏室	52.58	105,160.00
177	3号楼54号储藏室	44.00	88,000.00
178	3号楼55号储藏室	44.81	89,620.00
179	3号楼56号储藏室	51.78	103,560.00
180	3号楼57号储藏室	51.78	103,560.00
181	3号楼58号储藏室	44.81	89,620.00
182	3号楼59号储藏室	44.81	89,620.00
183	3号楼60号储藏室	51.78	103,560.00
184	3号楼61号储藏室	48.94	97,880.00
小计		3,592.21	6,379,760.00
合计		15,969.09	34,273,770.00

(2)海阳市发城镇红富士商城(二期)房地产,在建建筑面积共计16,310.37平方米,评估价值为23,869,380.12元,人民币大写贰仟叁佰捌拾陆万玖仟叁佰捌拾元壹角贰分。详见下表:

序号	项目	面积(m <sup>2</sup> )	评估价值(元)
1	海阳市红富士商城(二期)在建工程	16,310.37	15,702,971.82
2	海阳市红富士商城(二期)土地使用权	33,804.45	8,166,408.30
	合计		23,869,380.12

六、估价报告应用有效期: 自本估价报告出具之日起一年。

山东亨泰房地产资产评估咨询有限公司  
 法定代表人:  
 二〇一九年七月二十五日



## 二、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 一、本估价报告中估价人员陈述的事实是真实的和准确的。
- 二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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。
- 三、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 四、我们按照《中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、估价人员于2019年6月30日（实地查勘日期）已对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室外状况进行了实地查看并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性 and 相应权益的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。

六、没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、估价师对估价委托人及申请执行人提供的国有土地使用权证、规划设计条件、二期规划设计方案、海阳市不动产交易中心证明、房产测绘分户面积明细表等资料的真实性未到相关部门核实，其真实性应由估价委托人负责，估价师不对其真实性负责。

八、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

九、本估价报告是本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，为本次估价目的提供公开市场价格目的而出

具的，但受本估价机构估价人员的职业和能力的影晌。

十、委托人以及相关部门在使用本估价报告时，对因忽视本估价报告揭示

的相关事实所引起的相关法律责任，本估价机构以及估价人员不承担相应责任。

十一、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他

用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、

报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发

表。

十二、本估价报告中采用的专业术语的解释及定义适用《房地产估价规范》

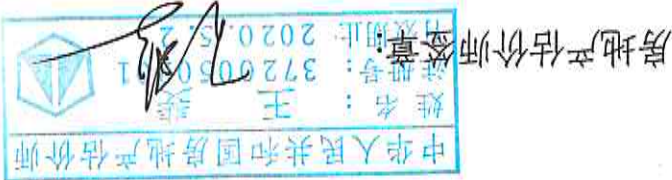
(GB/T50291-2015)相关规定。

十三、当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报

告之日起十日内通过海阳市人民法院向我公司书面提出。

十四、本报告的估价结果仅为委托方提供涉案房地产价值参考，不作为房

地产处置时可实现价值的保证。



房地产估价师 签字



房地产估价师 签字

二〇一九年七月二十五日

假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

2、本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

1、本报告出具的价格为房地合一的价格。如至估价时点止，产权人尚有任

## 二、未经调查确认或无法调查确认的资料

估价结果的客观合理价格也会有所不同。

同一估价对象，估价目的不同，估价依据及采用的价值标准会有所不同，

及产权变动时的实际交易价格。

和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。该价格并不代表估价对象在涉  
场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解市场信息及交易双方独立  
提出的公允评估意见（即公允价格）。该评估意见是指假定在充分发达的公开市  
权证后，在外部经济环境保持稳定的前提下，为本报告所确定的评估目的而  
本报告所称“公开市场价值”是指估价对象在保持现有用途并取得房屋所  
间，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排它性。

目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较为充裕的时  
间，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排它性。  
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唯一  
理价格是指在公开市场上形成或成立的价格。

或成立的正常价格，它能够为当事人或社会一般人所信服和接受，通常客观合  
所称公允价格（客观合理价格），是指对应于某种估价目的特定条件下形成  
价格进行估算的活动。

方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对待估房地产的客观合理  
所称估价，是指专业估价人员，根据估价目的，遵循估价原则，运用估价

4、本次估价基于以下概念

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
  - 2、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
  - 3、本次评估以估价对象合法取得、使用和可按现状持续使用为前提。
- 一、本次估价的假设前提

## 三、估价假设和限制条件

3、除非另有说明，本次房地产司法鉴定估价假定估价对象房地产不存在任何产权纠纷等限制条件。

### 三、估价中未考虑的因素及一些特殊处理

1、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的估价时点的公允价格，仅作为委托方进行房地产司法鉴定的参考依据，不得用于其他目的和用途。若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2、估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、市场供应关系变化、市场结构转变以及其它不可抗力等因素对房地产价值的影响，也未考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

3、本次评估未考虑强制处分，要求在短期内变现的特殊情况。估价结果未考虑未来处置风险。

4、任何有关估价对象的运作方式、程序应符合国家的有关法律、法规。

5、本次估价所依据的权属资料及数据、有关文件、说明均由委托方提供，委托方应对其所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。由于委托方提供情况和资料不实造成的失误，我公司不承担任何责任，特此声明。

### 四、报告使用限制条件

1、估价目的、估价时点不变。

2、未经估价方和委托方书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

3、本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由估价师签章、签字后方可使用。

4、按有关规定本估价报告应用有效期自估价报告出具之日起一年内有效。

二〇一九年七月二十五日