

十一、特别事项说明

（一）关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

无。

（二）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，委托人及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估机构及资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

（三）评估程序受到限制的情况：

目前抵押房产被当地拆迁户占用，为避免冲突，评估人员未能进入抵押房产内部进行现场勘查，未能详细了解抵押房产被占用的具体情况。因此我们对房地产内部结构、附属设施有无缺损、具体占用情况不能完全确定，提请报告使用者注意。

（四）关于评估资料不完整的情形特别说明

本项目不存在评估资料不完整的情形。

(五) 关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

本项目不存在法律、经济等未决事项。

(六) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至评估基准日，委估债权现有抵押物一房地产，具体如下：

序号	所有权人	房屋所有权证	土地使用权证	坐落	使用权类型	用途	建筑面积 (m ²)	备注
1	济南外海房地产开发有限公司	济房权证槐字第096325号	0300045/0300051/0300113	槐荫区幸福街19号外海西子城市花园桂雨苑3号楼1-501	出让	住宅	165.20	抵押物被村民占用，执行困难
2		济房权证槐字第096316号		槐荫区幸福街20号外海西子城市花园桂雨苑4号楼1-501		住宅	103.17	
3				槐荫区幸福街21号外海西子城市花园桂雨苑4号楼1-502		住宅	100.75	
4				槐荫区幸福街22号外海西子城市花园桂雨苑4号楼1-601		住宅	165.25	
5				槐荫区幸福街23号外海西子城市花园桂雨苑4号楼1-602		住宅	158.87	
6				槐荫区幸福街24号外海西子城市花园桂雨苑4号楼2-301		住宅	102.19	
7				济房权证槐字第096324号		槐荫区幸福街25号外海西子城市花园桂雨苑5号楼1-502	住宅	
8		槐荫区幸福街25号外海西子城市花园桂雨苑5号楼1-601				住宅	161.67	
9		槐荫区幸福街25号外海西子城市花园桂雨苑5号楼3-602				住宅	146.33	
10		济房权证槐字第096323号		槐荫区幸福街28号外海西子城市花园桂雨苑6号楼1-601		住宅	189.56	
11				槐荫区幸福街28号外海西子城市花园桂雨苑6号楼1-602		住宅	164.51	
12				槐荫区幸福街28号外海西子城市花园桂雨苑6号楼2-602		住宅	172.01	
13				槐荫区幸福街28号外海西子城市花园桂雨苑6号楼3-601		住宅	164.51	
14		槐荫区幸福街28号外海西子城市花园桂雨苑6号楼3-602		住宅		189.56		
15		济房权证槐字第096322号		槐荫区幸福街33号外海西子城市花园桂雨苑7号楼1-601		住宅	186.73	
16				槐荫区幸福街33号外海西子城市花园桂雨苑7号楼1-602		住宅	162.04	
17				槐荫区幸福街33号外海西子城市花园桂雨苑7号楼2-602		住宅	169.44	
18				槐荫区幸福街33号外海西子城市花园桂雨苑7号楼3-601		住宅	162.04	
19				槐荫区幸福街33号外海西子城市花园桂雨苑7号楼3-602		住宅	186.73	

20	济房权证槐字第096321号	槐荫区幸福街38号外海西子城市花园桂雨苑8号楼2-601	住宅	146.15	
21		槐荫区幸福街38号外海西子城市花园桂雨苑8号楼2-602	住宅	157.86	
22		槐荫区幸福街38号外海西子城市花园桂雨苑8号楼3-502	住宅	93.20	
23		槐荫区幸福街38号外海西子城市花园桂雨苑8号楼3-601	住宅	167.86	
24		槐荫区幸福街38号外海西子城市花园桂雨苑8号楼3-602	住宅	146.15	
25		槐荫区幸福街38号外海西子城市花园桂雨苑8号楼4-402	住宅	103.86	
26		槐荫区幸福街38号外海西子城市花园桂雨苑8号楼4-501	住宅	100.03	
27		槐荫区幸福街38号外海西子城市花园桂雨苑8号楼4-502	住宅	102.43	
28		槐荫区幸福街38号外海西子城市花园桂雨苑8号楼4-601	住宅	158.40	
29		槐荫区幸福街38号外海西子城市花园桂雨苑8号楼4-602	住宅	164.42	
30		济房权证槐字第096320号	槐荫区幸福街48号外海西子城市花园桂雨苑9号楼1-602	住宅	77.07
31			槐荫区幸福街48号外海西子城市花园桂雨苑9号楼2-601	住宅	158.14
32			槐荫区幸福街48号外海西子城市花园桂雨苑9号楼2-602	住宅	144.66
33	槐荫区幸福街48号外海西子城市花园桂雨苑9号楼3-101		住宅	100.67	
34	槐荫区幸福街48号外海西子城市花园桂雨苑9号楼3-201		住宅	100.67	
35	槐荫区幸福街48号外海西子城市花园桂雨苑9号楼3-302		住宅	103.08	
36	槐荫区幸福街48号外海西子城市花园桂雨苑9号楼3-501		住宅	100.67	
37	槐荫区幸福街48号外海西子城市花园桂雨苑9号楼3-602		住宅	162.85	
合计				5,228.63	

评估报告使用人不应依赖于本报告对是否存在抵押担保等事项的描述作出决策，本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态作出独立的判断。

(七) 关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明

无。

(十一) 其他需要说明的事项

(1) 对产权持有人存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，产权持有人未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(2) 在评估过程中，委托人和产权持有人提供的产权依据、财务会计数据等与评

估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托人和产权持有人应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。若委托人和产权持有人有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，委托人及产权持有人应承担由此而产生的一切法律后果。

(3) 本报告对被评债权所进行评估系为客观反映被评资产的价值而作，本公司无意要求产权持有人必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由产权持有人的上级财税主管部门决定，并应符合企业会计准则的规定。

(4) 在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。

(5) 位于济南市槐荫区幸福街 19 号外海西子城市花园桂雨苑的抵押房地产，部分房产的房屋所有权证暂未做分割，土地为三本大证未做分割。经向当地不动产中心了解，后期可对房产进行分割销售，故本次评估过程中未考虑权证未做分割的影响。若与实际情况不符，将影响评估结果。提请报告使用者注意。

(6) 2014 年 11 月 27 日，新南置业公司与工行庆春路支行签订《一般委托贷款委托代理协议》（编号为 2014 年委托字第 0002 号），约定：委托人新南置业公司在此委托受托人工行庆春路支行办理一般委托贷款业务，即委托人提供贷款资金，受托人按照委托人指定的贷款对象、用途、金额、期限、利率等代为发放并协助收回贷款。

2014 年 11 月 2 日，中国工商银行股份有限公司杭州庆春路支行（以下简称“工行庆春路支行”）与济南外海房地产开发有限公司（以下简称“济南外海房地产公司”）签订《最高额抵押合同》（合同编号为 2014 年庆春（抵）字 0192 号），约定：为了确保工行庆春路支行债权的实现，济南外海房地产公司自愿为工行庆春路支行提供抵押担保。2014 年 11 月 26 日，就案涉《最高额抵押合同》的抵押物即坐落于济南市槐荫区幸福街 19 号外海西子城市花园桂雨苑的 37 套房屋办理了抵押登记，抵押权人为中国工商银行股份有限公司杭州庆春路支行。故名义抵押权人为中国工商银行股份有限公司杭州庆春路支行，实际抵押权人为济南新南置业有限公司。本次评估是基于实际抵押权人为济南新南置业有限公司，若日后有任何纠纷，与评估机构无关。

(7) 据了解，抵押房产建造完毕时为毛坯状态，被占用的抵押房产可能存在被装修的情况，本次评估过程中将抵押房产的装修情况设定为毛坯。日后可能存在装修改造的财产归属权纠纷问题，提请报告使用者注意。

(8) 本次评估未考虑资产处置相关税费，提请报告使用者注意。

★报告使用人在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。