



## 关于威海市文登区埠口港管委会岚山路甲 16 号 1 单元 002 室住宅市场价值评估报告

### [报告摘要]

本报告评估的是位于威海市文登区埠口港管委会岚山路甲 16 号 1 单元 002 室的市场价值，依据商品房买卖合同（合同编号：20100412327160058523）复印件，买受人：李翠英，商品房建筑面积：96.59 平方米。山东大地房地产土地估价有限公司成立评估工作组，对待估房地产进行了实地查勘和资料收集，根据委托方的要求，结合估价对象的实际情况，我们采用比较法、成本法分别对估价对象进行了评估测算，最终得出估价对象在估价基准日 2015 年 11 月 18 日的市场价值为 14 万元，人民币大写：**壹拾肆万元整**。

山东大地房地产土地估价有限公司

# 房 地 产 价 值 估 价 报 告

估价项目名称：威海市文登区埠口港管委会岚山路甲 16 号 1

单元 002 室住宅市场价值评估

房地产估价机构：山东大地房地产土地估价有限公司

估价委托人：威海市文登区人民法院

注册房地产估价师：

于 宁（注册号：3719970040）

李蕴华（注册号：3720030094）

估价报告出具日期：2015 年 11 月 18 日

估价报告编号：山东大地房估字[2015]第 WD109 号

## 致估价委托人函

威海市文登区人民法院：

接受贵院的委托，山东大地房地产土地估价有限公司委派专业人员于 2015 年 11 月 18 日对委托评估的威海市文登区埠口港管委会岚山路甲 16 号 1 单元 002 室住宅进行了评估，估价目的：为报告使用方确定房地产市场价值提供参考依据。估价对象尚未办理房屋产权证和土地使用权证，依据商品房买卖合同，其情况如下：

买受人所购商品房的基本情况						
商品房买卖合同编号		20100412327160058523				
买受人	李翠英	座落	埠口港管委会岚山路甲 16 号 1 单元 002 室			
用途	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	阳台	附记
住宅	砖混	6	2	96.59	封闭式	--
买受人购买商品房土地情况						
土地证号		文国用(2008)第 YD-15002 号				
土地面积(m <sup>2</sup> )		规划用途		起止日期		
9689.0		住宅用地		2008-2-28 至 2078-1-13		

评估人员对估价对象进行了详细的实地查勘和相关资料收集，根据国家有关房地产评估的法律、法规，本着客观、独立、公正、合法的原则，按照必要的评估程序，选用比较法、成本法并结合估价师的经验，进行了认真细致审慎的分析和测算，在满足本次估价假设和限制条件的前提下，我们对委托评估的房地产在价值时点 2015 年 11 月 18 日的市场价值作出了公允的反映：评估价值为 14 万元，人民币大写：壹拾肆万元整，单价：1450 元/平方米。

山东大地房地产土地估价有限公司

二〇一五年十一月十八日

## 目 录

估价师声明 .....	5
估价假设和限制条件 .....	5
估价结果报告 .....	8
(一) 估价委托人 .....	8
(二) 房地产估价机构 .....	8
(三) 估价目的 .....	8
(四) 估价对象 .....	8
(五) 价值时点 .....	9
(六) 价值类型 .....	9
(七) 估价原则 .....	9
(八) 估价依据 .....	10
(九) 估价方法 .....	10
(十) 估价结果 .....	10
(十一) 估价人员 .....	12
(十二) 实地查勘期 .....	12
(十三) 估价作业日期 .....	12
(十四) 估价报告使用期限 .....	12
附件 .....	12

## 估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述事实是真实的和准确的。
- 2、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。
- 3、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。
- 4、我们依照国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师于宁、李蕴华已于2015年11月18日对本估价报告中估价对象进行了实地查勘。估价人员对估价对象的查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要的专业帮助。
- 7、本估价报告由山东大地房地产土地估价有限公司负责解释。本估价报告内容的真实性可扫描首页中的二维码加以确认。如发现估价报告中内容与网站查询显示内容不一致，请及时与我公司联系。

注册房地产估价师：

于 宁      注册号：3719970040      签名：

李蕴华      注册号：3720030094      签名：

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设条件：

#### （一）一般性假设：

1、对权属证书审慎检查但未核实。估价委托人提供了估价对象的《商品房买卖合同》，我们未向有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测。注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、对房地产市场的假设。估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：(1)交易双方自愿地进行交易；(2)交易双方处于利己动机进行交易；(3)交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；(4)交易双方有较充裕的时间进行交易；(5)不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

4、本次估价结果未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。区域因素按现有状况和城市发展考虑，未包括未来特殊因素发生时对估价对象使用状况和价值的影响，也不包括未来地块级别、类别变化对估价对象价值的影响。

#### （二）特殊类假设：

1、未定事项假设。对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定。(1)估价对象《商品房买卖合同》未记载估价对象房屋的建成年份，本次估价房屋建成年份以房地产估价师实际

调查为准。(2)根据估价委托人提供的资料，均未记载估价对象的容积率，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

2、背离事实假设。因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。在价值时点，估价对象已抵押给建行文登支行，本次估价不考虑估价对象存在他项权等因素的影响。

3、不相一致假设。在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。此次估价无不相一致假设。

4、依据不足假设。在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。因被执行人未到场，不能进入估价对象内部查勘，此次估价以估价对象内部状况能正常使用为假设。

## 二、估价限制条件：

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

3、未经估价机构书面同意，本估价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，亦不得以其他任何方式公开发表。

## 估价结果报告

(一) 估价委托人：威海市文登区人民法院

(二) 房地产估价机构：山东大地房地产土地估价有限公司

法定代表人：于宁

地址：海滨北路46号主楼23层

估价资质等级：建设部一级

估价资质证书编号：建房估证字 [2012] 036 号

联系电话：0631-5233115 5201239

(三) 估价目的：

为报告使用方确定房地产市场价值提供参考依据。

(四) 估价对象：

1、委托方中提供了商品房买卖合同，其情况如下：

买受人所购商品房的基本情况						
商品房买卖合同编号		20100412327160058523				
买受人	李翠英	座落	埠口港管委会岚山路甲16号1单元002室			
用途	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	阳台	附记
住宅	砖混	6	2	96.59	封闭式	--
买受人购买商品房土地情况						
土地证号		文国用(2008)第YD-15002号				
土地面积(m <sup>2</sup> )		规划用途		起止日期		
9689.0		住宅用地		2008-2-28至2078-1-13		

2、区位状况：

本次评估的房地产位于威海市文登区埠口港温阳海港城一期，岚山路路北，东邻派出所，路南是温阳海港城二期，周围路面硬化、绿化完全，出入较方便。

3、实物状况：

埠口港管委会岚山路甲16号楼是一幢砖混结构六层住宅楼，层高2.8米，建于2009年，本次评估对象是该楼1单元

的002室，实地查勘，估价对象外墙防水涂料粉刷，铝合金外窗，阳台封闭，室内未能进入，内部情况不详，有水、电等配套。

（五）价值时点：二〇一五年十一月十八日。

价值时点是所评估的估价项目客观合理价格或价值对应的年月日，也是估价结果所对应的日期。是估价师根据估价目的、在征求委托人同意后确定的。

（六）价值类型：本次估价采用市场价值，即估价对象在价值时点时公开的市场价值。

（七）估价原则：

我们在估价时遵循了以下原则：

1、独立、客观、公正原则：要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

2、合法原则：以估价对象的合法取得、使用、处分为前提估价。

3、最高最佳利用原则：以估价对象的最高最佳利用为前提估价。最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的利用。

4、替代原则：在同一市场中效用相近的房地产，其价格应当相似。即在评估一宗房地产价格时，如在相似区域内有若干与估价对象效用相近的房地产价格存在，则可依据“替代原理”推断出估价对象的价格，本次估价遵循此原则。

5、价值时点原则：估价结果是在价值时点的客观合理价格或价值。房地产估价之所以要遵守价值时点原则，是因为影

响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值也是不断变化的。

6、公平原则：估价方应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都公平合理的价值。

#### （八）估价依据：

- 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、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 5、《房地产估价规范》；
- 6、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 7、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 8、《房屋完损等级评定标准》；
- 9、威海市文登区基准地价；
- 10、委托方提供的有关资料；
- 11、估价机构和估价人员现场勘测、掌握和搜集的有关资料等。

#### （九）估价方法：

估价人员认真分析了所掌握的资料并进行了实地查勘，在估价对象同一供求圈内房地产市场存在一定的交易量，根据《房地产估价规范》中的规定，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；而在居住房地产的市场价值估价时，出于安全、保守的考虑常会用到成本法；在租售比合理且能正常反映房地产价格的情况下也可采用收益法，但因影响出租的不确定因素较多，且租金水平偏低，所以此次估价暂不

采用收益法，只采用比较法和成本法。基本思路如下：

### 1、首先利用比较法求取估价对象价格：

比较法也称为交易实例比较法，较具体地说，是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理求取估价对象价值的方法。

运用比较法估价一般分为以下 4 大步骤：(1)搜集交易实例；(2)选取可比实例；(3)对可比实例的成交价格进行适当的处理，根据处理的内涵不同，分为价格换算、价格修正和价格调整。换算即建立比较基准，修正即交易情况修正，调整即市场状况和房地产状况调整；(4)求取比较价值。

### 2、利用成本法求取估价对象价格：

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。

估价人员通过搜集有关房地产开发建设的成本、费用、税金、利润等资料，运用基准地价修正法或比较法进行测算得出土地使用权价值，运用重置成本法测算建筑物的重新购建价格，并搜集有关勘察设计和前期工程费、建筑安装工程费、基础设施建设费、公共配套设施建设费、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润等资料进行计算，扣除折旧，然后将建筑物与土地使用权价值相加，得出估价对象房地产的成本价值。

3、将利用比较法和成本法得出的估价对象价格分别赋予一定的权重，采用加权平均的方法求取估价对象房地价值。

(十) 估价结果:

本次委托评估的威海市文登区埠口港管委会岚山路甲 16 号 1 单元 002 室的市场价值 14 万元, 人民币大写: **壹拾肆万元整**, 单价: 1450 元/平方米。

(十一) 估价人员:

注册房地产估价师:

(十二) 实地查勘期:

2015 年 11 月 18 日。

(十三) 估价作业日期:

2015 年 11 月 18 日

(十四) 估价报告使用期限:

从 2015 年 11 月 18 日至 2016 年 11 月 17 日有效, 超过有效期应重新评估。

## 附件

- 1、威海市文登区人民法院技术鉴定委托书
- 2、商品房买卖合同复印件
- 3、公司资质证、营业执照、司法鉴定资格证复印件
- 4、估价师注册证复印件

现场照片：

