

关于威海市文登区大水泊镇天福路 24 号 2 单元 703 室 市场价值评估报告

[报告摘要]

本报告评估的是位于大水泊镇天福路 24 号 2 单元 703 室的市场价值，申请执行人提供了房屋所有权证书和土地使用权证书复印件，房屋所有权人：邹水萍，居住建筑面积：84.61 平方米、阁楼建筑面积：46.99 平方米。山东大地房地产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 2014 年 11 月 18 日的市场价值为 18 万元，人民币大写：**壹拾捌万元整**。

山东大地房地产估价有限公司

房地产价值估价报告

估价项目名称：大水泊镇天福路24号2单元703室住宅市场

价值评估

估价机构：山东大地房地产估价有限公司

委托人：威海市文登区人民法院

注册房地产估价师：

李蕴华（注册号：3720030094）

于雪静（注册号：3720090068）

估价报告出具日期：2014年11月18日

估价报告编号：山东大地房估字 [2014]第 FY056 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，山东大地房地产估价有限公司委派专业人员于2014年11月18日对委托评估的大水泊镇天福路24号2单元703室进行了评估，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。估价对象的权利状况如下：

房屋产权状况						
房屋所有权证号		文房权证大水泊镇字第2009000026号				
房屋所有权人		邹水萍	坐落 大水泊镇天福路24号2单元703室			
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(m ²)	用途
5	020701	混合	7	7	84.61	居住
5	020801	混合	7	阁楼	46.99	阁楼
土地产权状况						
土地使用权证号		文国用(2009)第170002-24-15号				
土地使用权人		邹水萍	座落 文登市大水泊镇天福路24号			
地号	图号	地类(用途)	使用权类型	使用权面积(m ²)	起止日期	
/	/	住宅	出让	12679.0(共用)	2073-11-11	

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，我们对委托评估的房地产在价值时点2014年11月18日的市场价值作出了公允的反映：评估价值18万元，人民币大写：壹拾捌万元整，其中：

坐落	用途	面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)
大水泊镇天福路24号 2单元703室	居住	84.61	1680	14.2
	阁楼	46.99	800	3.8
合计		131.60	/	18

山东大地房地产估价有限公司

二〇一四年十一月十八日

目 录

注册房地产估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
估 价 结 果 报 告	8
(一) 估价委托人	8
(二) 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) 估价依据	9
(八) 估价原则	10
(九) 估价方法	10
(十) 估价结果	12
(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	13

注册房地产估价师声明

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》(GB/T50291-1999)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师李蕴华、于雪静已于2014年11月18日对本估价报告中估价对象进行了实地查勘。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要的专业帮助。
- 7、本报告所依据的有关估价对象权益资料由申请执行人提供，申请执行人应对资料的真实、可靠性负责。

注册房地产估价师：

李蕴华 注册号：3720030094 签名：

于雪静 注册号：3720090068 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。申请执行人提供了估价对象的《房屋所有权证》，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定申请执行人提供的资料合法、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。

（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《房屋所有权证》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注册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，估价对象已抵押给农行威海分行，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。因被执行人联系不上（所留联系方式已停机），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) 估价机构：山东大地房地产估价有限公司

法定代表人：战振起

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格提供参考依据。

(四) 估价对象：

1、估价对象区位状况

本次评估的房地产位于大水泊镇驻地的空港蓝天花园小区，附近有泰浩·华新园小区、镇政府等，周围路面基本硬化、绿化完全，出入较便捷。



2、估价对象实物状况

大水泊镇天福路 24 号楼是一幢混合结构的七层住宅楼，建于 2008 年，全楼共有四个单元，本次评估对象是该楼 2 单元的 703 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，装修情况不详，有水、电配套。



3、估价对象的权益状况

房屋产权状况						
房屋所有权证号		文房权证大水泊镇字第 2009000026 号				
房屋所有权人		邹水萍	坐落	大水泊镇天福路 24 号 2 单元 703 室		
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(m ²)	用途
5	020701	混合	7	7	84.61	居住
5	020801	混合	7	阁楼	46.99	阁楼
土地产权状况						
土地使用权证号		文国用(2009)第 170002-24-15 号				
土地使用权人		邹水萍	座落	文登市大水泊镇天福路 24 号		
地号	图号	地类(用途)	使用权类型	使用权面积(m ²)	起止日期	
/	/	住宅	出让	12679.0(共用)	2073-11-11	

根据威海市文登区人民法院提供的资料,估价对象在中国农业银行股份有限公司威海分行存在他项权。

(五) 价值时点: 二〇一四年十一月十八日。

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》(GB/T50291-1999);
- 6、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);
- 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。

（八）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。

（九）估价方法：

本次估价的思路及采用方法如下：

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

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:

本次委托评估的房地产大水泊镇天福路24号2单元703室的市场价值为18万元，人民币大写：**壹拾捌万元整**，其中：

坐落	用途	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
大水泊镇天福路24号 2单元703室	居住	84.61	1680	14.2
	阁楼	46.99	800	3.8
合计		131.6	/	18

(十一) 估价人员:

注册房地产估价师:

(十二) 实地查勘期:

2014年11月18日。

(十三) 估价作业日期:

2014年11月18日。

(十四) 估价报告使用期限:

从2014年11月18日至2015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、山东省文登市人民法院委托评估移交单
- 3、房屋所有权证书、土地使用权证书复印件
- 4、公司资质证、营业执照、司法鉴定资格证复印件
- 5、房地产估价师注册证复印件