

房 地 产 估 价 报 告

烟贵恒信估（2014）YT 第 0056 号

关于对文登市市区米山路甲 153 号
房地产的估价报告

委托方：威海华洋药业有限公司

估价方：山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

估价人：刘宪勇 董月华

估价作业日期：2014 年 4 月 27 日-2014 年 4 月 28 日

目 录

- 一、致委托方函
- 二、估价师声明
- 三、估价的假设和限制条件
- 四、房地产估价结果报告
- 五、房地产估价技术报告（评估事务所留存）
- 六、附件

致委托方函

威海华洋药业有限公司：

受您委托，我对位于文登市市区米山路甲 153 号的房地产进行了估价。估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，结合估价经验，在实地勘察、全面分析影响该房地产价格因素的基础上，以国家有关房地产估价的法律、政策和贵单位所提供的证件、资料为依据，对影响估价对象价值的因素作了综合分析。并选用适宜的估价方法，对估价对象在估价时点的客观合理价值进行了认真的评定、估算。详见下列明细：

估价对象在估价时点 2014 年 4 月 27 日的评估单价为 5200.00 元/平方米，建筑面积 7681.71 平方米，房地产总价值为 3994.49 万元；取其整数人民币大写：叁仟玖佰玖拾肆万肆仟玖佰元整。

山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

二〇一四年四月二十八日

估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实有效的和准确的。

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、我们依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、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查看，并对查看的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查看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，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

六、此次评估是为该房产市场价值提供参考依据，不得用作其他目的。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

七、在目前使用及维持现状的条件下，目前评估价值若条件发生变化房产价值也将发生变化，由于出租市场变化较大，本报告有效日期为 12 个月。

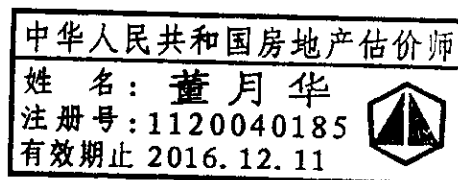
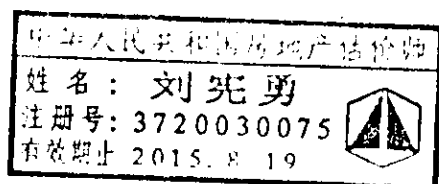
八、委托方对为我公司提供资料的真实性、完整性负责。凡因委

托方提供资料不真实、不完整而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

九、委托方提供与我公司相关《房地产权证》等资料为复印件。

十、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

十一、注册房地产估价师：



估价的假设与限制条件

一、本估价报告的估价值是估价对象在估价时点下的公开市场价值，若政策发生变化或超出本估价报告的有效应用期，应进行调整或重新估价。

二、本估价报告的有效性基于以下条件为前提的：

1、假定估价对象处于公开、公平、公正的市场环境下，没有垄断、信息共享、供求基本平衡；

2、假定委托方提供的证件和资料准确、合法、有效；

3、假定估价对象无产权纠纷问题，亦不考虑抵押权、担保权、租赁权等他项权利的设定及影响；

4、假定估价对象无工程质量问题，亦未考虑可能发生的不可抗力影响等；

5、该估价报告已考虑了估价目的及估价对象的特殊情况。

三、本估价报告中房屋建筑面积为委托方提供的《房屋所有权证》（证号：文房权证市区字第 2005003976 号）中的证载面积，估价人员没有进行实地丈量，我们也没有到房地产产权部门核对其真实性。

四、本估价报告中土地使用面积为委托方提供的《国有土地使用证》（证号：文国用（2005）第 000017 号）中的证载面积，估价人员没有进行实地丈量。

房产估价结果报告

一、委托方：威海华洋药业有限公司

地 址：文登市市区米山路甲 153 号

二、估价方：山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

地 址：芝罘区海港路 32 号

电 话：0535-6274001

13954536878

三、估价对象：文登市市区米山路甲 153 号，房屋总建筑面积为 7681.71 m²，为王洋所有。

（一）估价对象区位状况：

1、地段繁华程度：本次估价对象位于米山路以北，文山路以南，东临迎春街，西邻马山路。附近有新东方家居商场、威海长江超市第 1 连锁店、尚客优快捷酒店、农村信用社、中国银行、中国建设银行等。

2、交通条件：附近有多路公交车通过。交通可及性和便捷性较好。

3、街道性质：该房产所临道路为主干道。

（二）估价对象实物状况：

本次估价对象为钢混结构，共 6 层，外墙贴瓷砖，于 2000 年左右建成。楼梯为大理石地面，不锈钢扶手。评估对象位于 1-6 层，1 层基本位于地下，现用途为仓库。2 层为临街网点房出租给仁和水暖、

安腾物资、永康杂品、鸿竹水暖、菲时特管业。2-5 层闲置，均为瓷砖地面，乳胶漆墙面。6 层为塔楼，面积为 50 平方米左右。铝合金窗，水、电配套设施齐全。

(三) 估价对象权属状况：

估价对象房地产为私有房产，实际用途为综合楼。房屋所有权证号：文房权证市区字第 2005003976 号。取得房产证的日期为：2005 年 05 月 25 日。土地使用权证号为：文国用（2005）第 000017 号，地类为办公、商业，使用权类型为出让，终止日期为：2052 年 5 月 29 日。房屋所有权人和土地使用权人为王洋。

四、估价目的：此次评估是为委托人威海华洋药业有限公司提供房产市场价值参考而评估的房地产价值。

五、估价时点：2014 年 4 月 27 日

六、价值定义：本次估价的价值为公开市场房地产价值，即估价对象在估价时点公开市场上最可能形成的价值。该价值等于假定未设立法定优先权利下的市场价值减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

七、估价依据：

- (一)《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (二) 房地产评估有关的法律、法规和政策规定；
- (三) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》B/T50291-1999；
- (四) 文房权证市区字第 2005003976 号房屋所有权证复印件；
- (五) 文国用（2005）第 000017 号土地使用权证复印件；

(六) 评估人员现场实地查看获取的资料;

(七) 评估人员市场调查获得的资料。

八、估价原则:

本报告在遵循公正、公开、公平、客观、科学的总原则前提下,还遵循如下具体原则:

1、合法原则: 房产估价应当以估价对象的合法使用、合法交易、合法处置为前提进行估价。

2、最高最佳使用原则: 即应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。

3、替代原则: 要求估价对象的估价结果不得明显偏离类似房产在同等条件下的类似价格。

4、估价时点原则: 房产的公开市场价值随时间而动, 不同时间, 价值不同。

5、供求原则: 即在估价时必须充分考虑房产的供求状况和可能导致供求关系变化的因素对其价值的影响, 遵循“需求不变, 供给增加, 则价格下降; 供给不变, 需求增加, 则价格上升”的原则。

九、估价方法:

(一) 估价方法的选取:

根据委估房地产所处地段交易案例较少, 市场依据不充分的实际情况, 依据估价目的和《房地产估价规范》的要求, 该类房地产应选收益法进行估价。

该类房产选用收益法进行估价, 对土地选用基准地价修正法。

(二) 估价思路:

选用收益法求取估价对象整体价值即收益价格: 先估算年有效毛收益、运营费用和年纯收益, 确定适当的资本化率, 选用适宜的计算

公式求出收益价格。

选用基准地价法求取估价对象宗地的价格；1、搜集有关基准地价的资料；2 确定估价对象所处地段的基准地价；3 进行交易日期修正；4、进行区域因素修正；5、进行个别因素修正；6、求出估价对象宗地价格。

房地产的整体价值扣除原抵押给银行的价值后为剩余抵押价值。

（三）估价方法定义

收益法——预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

基准地价修正法——是指依据政府定期公布的城镇土地定级标准与基准地价，测算出宗地所在区域的规定用途的基准地价，并根据各因素对地块地价的影响程度进行修正，按实际使用年限进行修正，求取宗地地价的一种估价方法。

十、变现能力分析

1、房地产结构为钢混结构，法定用途为综合楼，通用性较强。

2、若估价对象在估价时点拍卖或变卖，因存在短期内强制处分、潜在购买群体受到限制及心理排斥因素影响，最可能实现的价格一般比公开市场价值要低，因处置时受众多不确定因素影响，本报告不能提供准确的参考数值。根据有关规定，届时应另行评估。

3、根据烟台市近期市场行情及估价师经验，变现的时间长短与变卖时最可能实现的价格呈正相关关系，即变现要求越不急切，处置房地产的损失越低。

4、该房产无优先受偿价款。

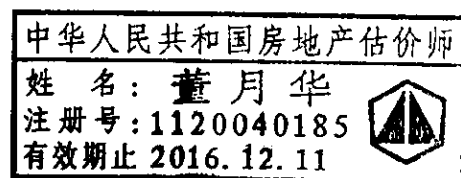
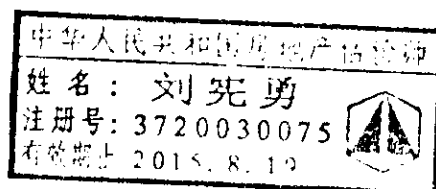
十一、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，结合估价经验，在实地查看、全面分析影响该房地产价格因素的基础上，选用适宜的估价方法，对估价对象在估价时点的客观合理价值进行了认真的评定、估算。

估价对象在估价时点 2014 年 4 月 27 日的评估单价为 5200.00 元/平方米，建筑面积 7681.71 平方米，房地产总价值为 3994.49 万元；取其整数人民币大写：叁仟玖佰玖拾肆万肆仟玖佰元整。

十二、估价人员：

注册房地产估价师：



十三、估价作业时间：2014 年 4 月 27 日--2014 年 4 月 28 日

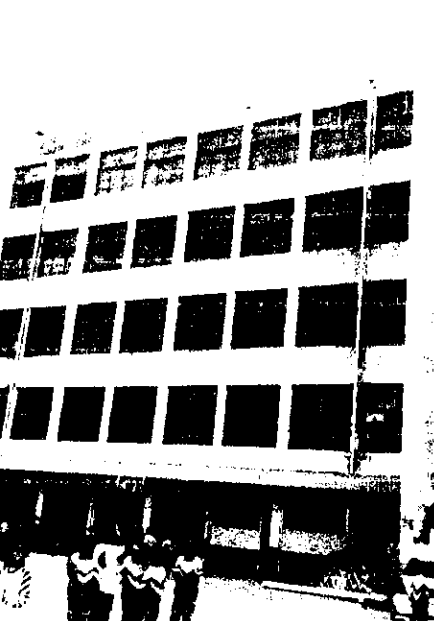
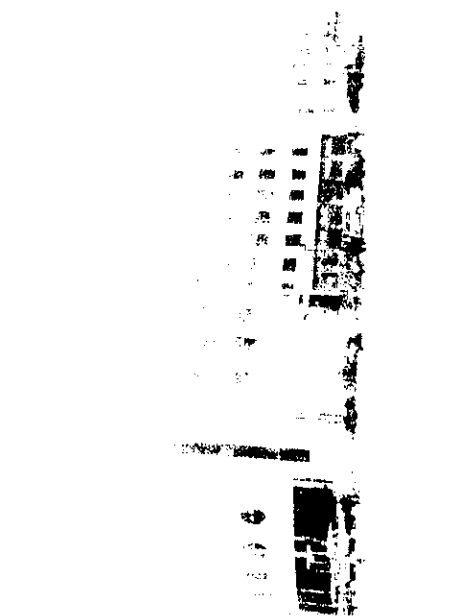
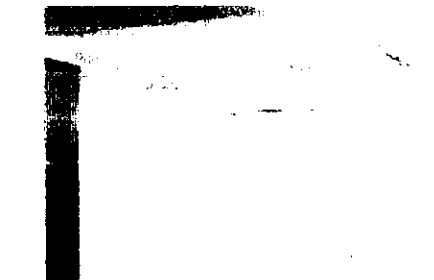
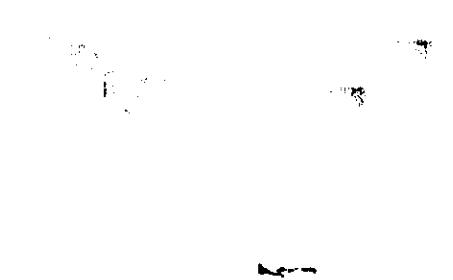
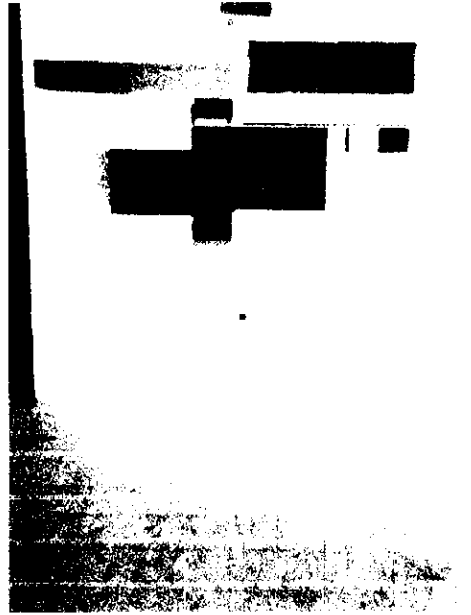
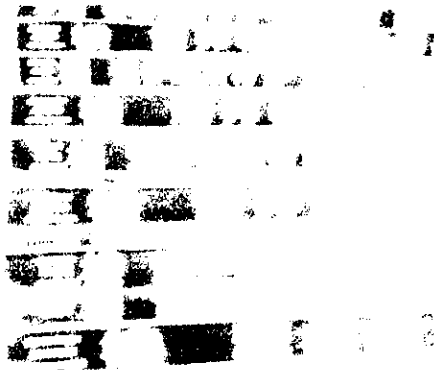
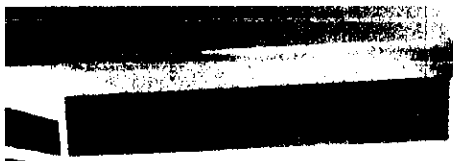
十四、估价报告应用有效期：2014 年 4 月 28 日--2015 年 4 月 27 日

山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

二〇一四年四月二十八日

附 件

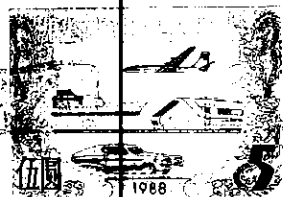
- 一、估价对象照片
- 二、文房权证市区字第 2005003976 号房屋所有权证书复印件
- 三、文国用（2005）第 000017 号土地使用权证复印件
- 四、山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司资质证书复印件
- 五、山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司营业执照复印件
- 六、注册房地产估价师注册证书复印件



文 房权证 市区 字第 2005003976 号

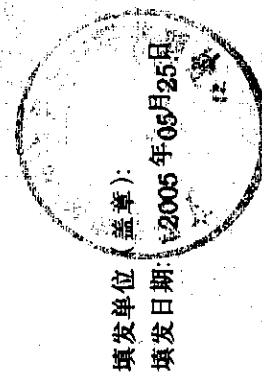
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关



房屋所有权人		王洋					
房屋坐落		市辖区米山路甲153号					
丘(地)号				产别		私有	
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途	
甲153		钢混	6	1-6	7681.71	综合楼	
房屋状况							
共有		人	等		共有权证号	自 至	
土地使用情况摘要							
土地证号	国2005-000017		使用面积(平方米)		3856.00		
权属性质	出让	使用年限	2005年2月4日		至2052年5月29日		
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	
中国工商银行文登市支行	抵押	房地产	2980000.00	2005/09/21	3653天		

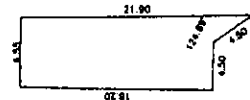
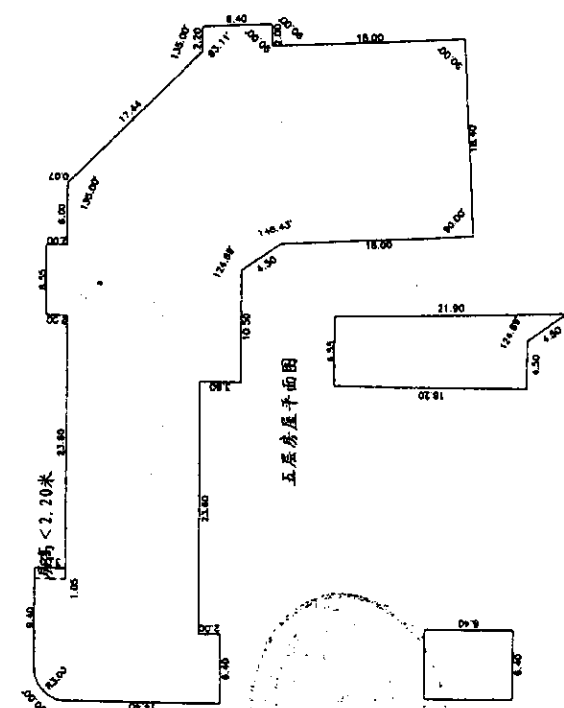
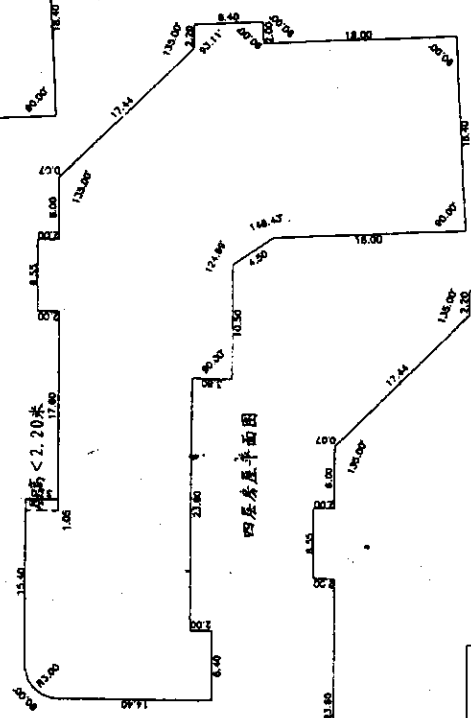
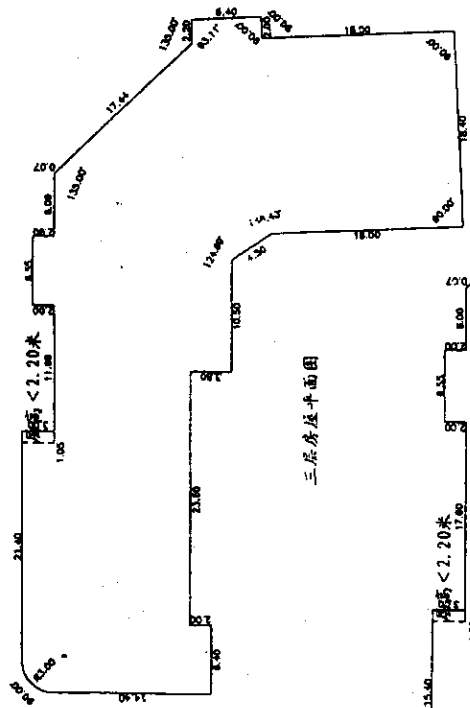
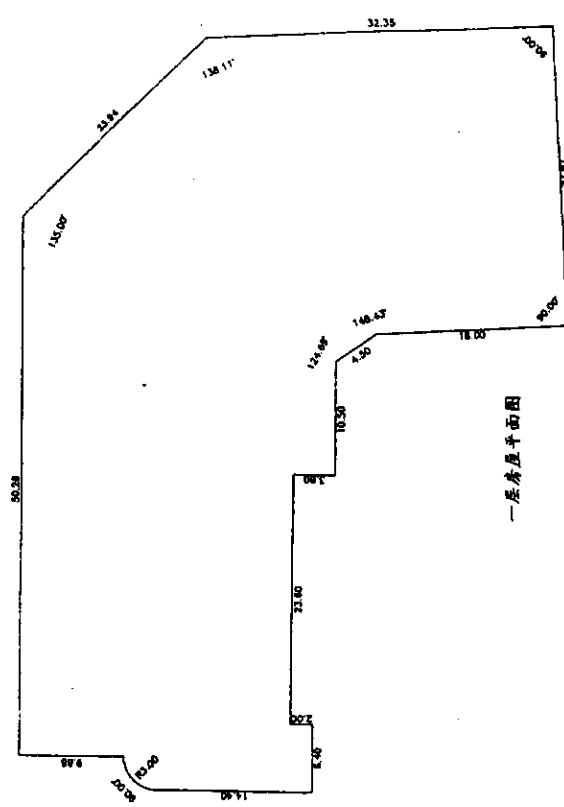
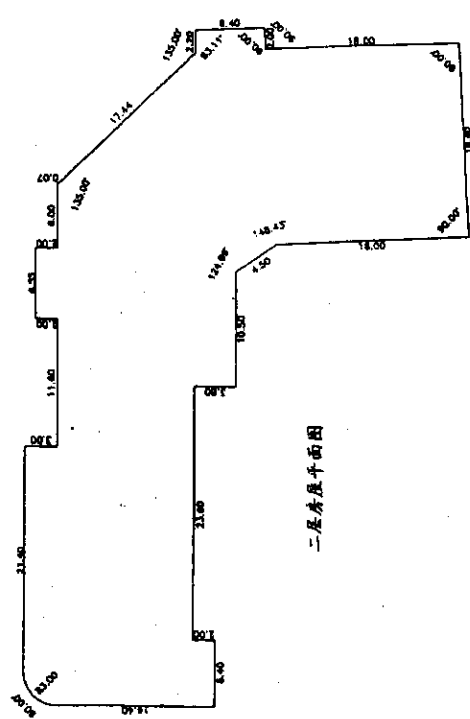
附 记
产权来源: 自建 (购买在建工程)



房屋平面图

丘号	幢号	户号	结构	用途	总层数	6	层数	1-6	套内建筑面积, m²	主房:	附房:	附属面积, m²	7681.71
座落	朱山路甲153号												

北

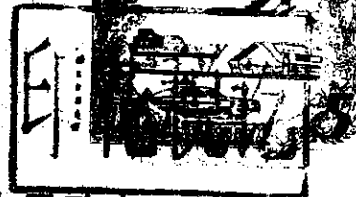
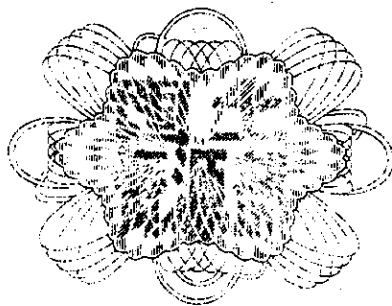


7006034046

文 国用 (2005) 第00017 号

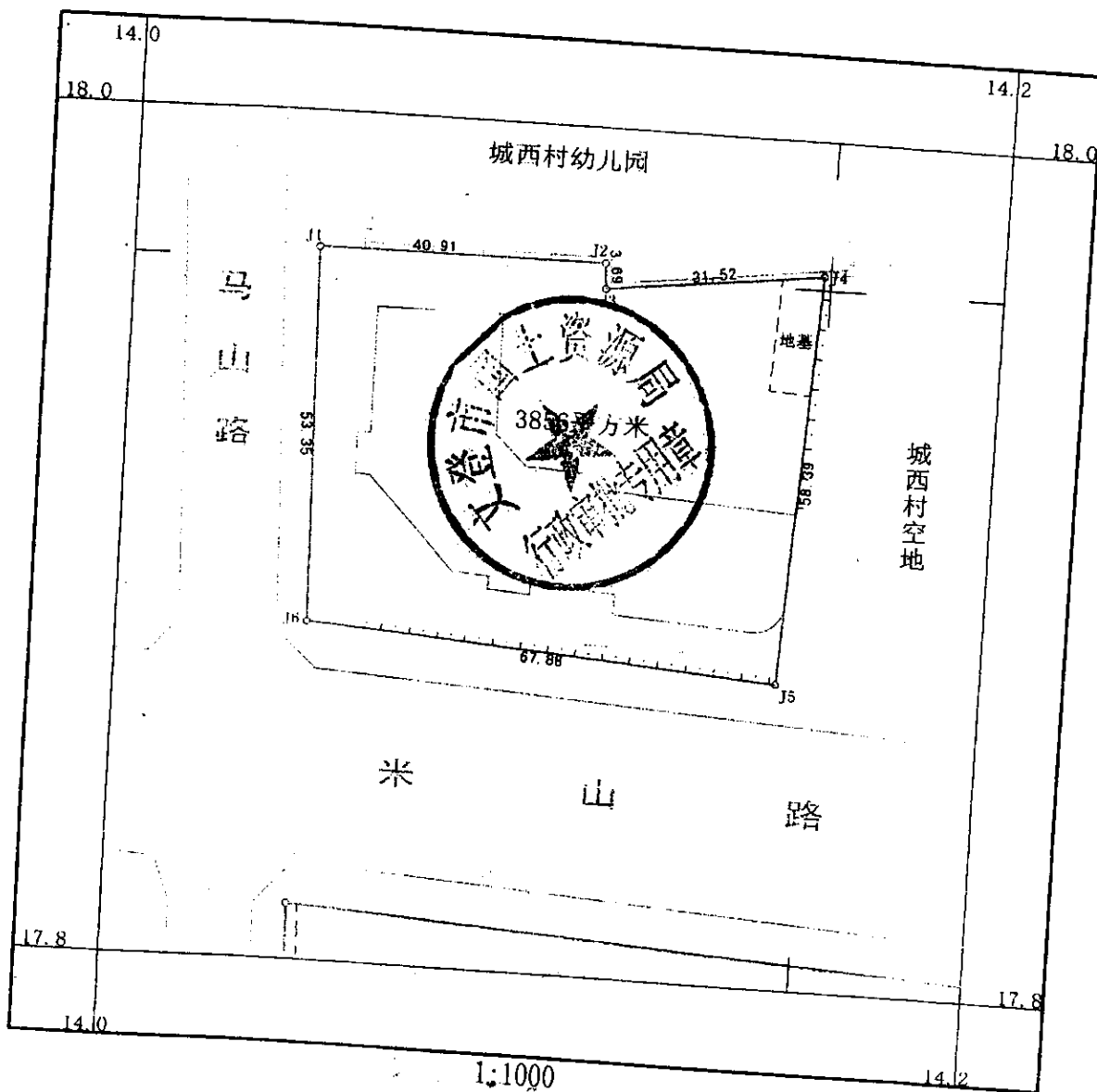
土地使用权人	王洋		
座 落	文登市米山路北、马山东		
地 号	/	图 号	/
地类 (用途)	办公、商业	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2052 年 5 月 29 日
使用权面积	3856.0 M ²	其中 独用面积	/ M ²
		分摊面积	/ M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



人民政府 (章)

年2 月4 日



中华人民共和国 房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

法定代表人：
(执行合伙人) 董月华

住所：济南市市中区岔路街小区308号楼316室

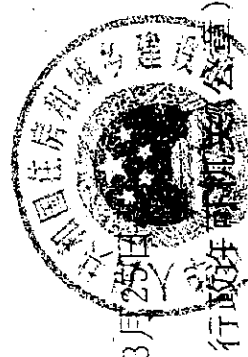
营业执照注册号：370000228021192

资质等级：一级

行政许可决定书号：建住房许(2013)071

证书编号：建房估证字[2013]025号

有效期限：2013年3月26日至2016年3月25日



二〇一三年三月二十六日

企业法人营业执照

(副本)

注册号 370000228021192

名称 山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

住所 济南市历下区山大路232-2号A座516号

法定代表人姓名

童月华

注册资本

贰佰万元整

实收资本

贰佰万元整

公司类型

有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围

房地产评估、土地评估、房地产经纪中介服务。(未取得专项许可的项目除外)

成立日期

二〇〇二年八月五日

营业期限

二〇〇二年八月五日至

二〇一一年八月五日

须知

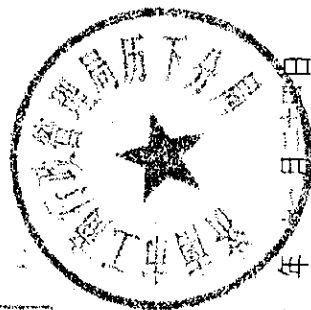
副本数: 3

- 1.《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
- 2.《企业法人营业执照》分为正本和副本,正本和副本具有同等法律效力。
- 3.《企业法人营业执照》正本应当置于经营场所醒目位置。
- 4.《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 5.登记事项发生变更,应当自公司登记机关规定期限内,向原《企业法人营业执照》登记机关申请变更登记。
- 6.每年三月一日起至六月三十日,应当参加年检。
- 7.《企业法人营业执照》被吊销后,不得开展经营活动。
- 8.办理注销登记,应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
- 9.《企业法人营业执照》遗失或者毁损,应当向原登记机关申请补发。

年度检验情况

2011年度	2012年度
9	10

请于3月1日至6月30日
提交年检材料



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00068480

姓名 / Full name

刘尧强

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370921197104163917

注册号 / Registration No.

8720035075

执业机构 / Employer

山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

有效期至 / Date of expiry

2015-8-19

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00068480

姓名 / Full name

董月华

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

37028519820609532X

注册号 / Registration No.

1120040185

执业机构 / Employer

山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

有效期至 / Date of expiry

2016-12-11

持证人签名 / Bearer's signature

