

房 地 产 估 价 报 告

估 价 项 目 名 称：威海市文登区综合行政执法局处理违章建筑
涉及到碧桂园悦府小区 16 号楼 103 室北侧
陈圣霖违规建设建筑物价格评估报告

委 托 估 价 人：威海市文登区综合行政执法局

房地产估价机构：山东正诚土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：姜福财（注册号 3720020095）

阎 雪（注册号 3720210161）

估价报告出具日期：2026 年 1 月 9 日

估 价 报 告 编 号：鲁正房估 文（2026）DT012号

致估价委托人函

威海市文登区综合行政执法局

受贵单位的委托，我公司于 2026 年 1 月 7 日组织评估人员，对威海市文登区综合行政执法局处理违章建筑涉及到碧桂园悦府小区 16 号楼 103 室北侧陈圣霖违规建设建筑物进行了现场清查评估。

根据国家房地产管理及估价的有关规定，本着独立、客观、公正、合法的原则，按照必要的估价程序，运用科学的估价方法，结合本次估价目的：为委托方确定违章建筑的市场价格提供价值参考依据而评估估价对象的价值；本次评估对象估价对象在价值时点 2026 年 1 月 7 日的评估价值为大写人民币贰仟肆佰伍拾壹元整（¥2,451 元）。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别提示：“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

此函

山东正诚土地房地产资产评估测绘有限公司



法定代表人：赵军

二〇二六年一月九日

房地产估价结果报告

一、估价委托人：威海市文登区综合行政执法局

二、房地产估价机构：山东正诚土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：赵军

住 所：济南市市中区小纬四路 46 号（济南）

文登市世纪大道 80 号（文登）

电 话：0531-87943175（济南）

0631-8480179（文登）

估价资格等级：壹级

估价资格证书号：建房估证字【2012】119 号

三、估价目的：为委托方确定违章建筑的市场价格提供价值参考依据而评估估价对象的价值。

四、估价对象：估价对象位于碧桂园珺悦府小区 16 号楼 103 室北侧违规建设建筑物，本次实际测量数据围墙总长度为 19.67 米、下围墙 h: 0.58m, 围墙上柱子共九根，长 0.37m，宽 0.25m h: 1m，共计 3.68m³。

五、价值时点：2026 年 1 月 7 日。

六、价值类型：

根据估价目的，本报告所采用的价值标准公开市场价值，所谓公开市场价值是指在公开市场上最有可能形成或成立的价格。

七、遵循的估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、最高最佳使用原则、价值时点原则及替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

（四）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（五）替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

八、估价依据

1、法律、法规和政策性文件

（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)《中华人民共和国土地管理法实施条例》;

(4)《中华人民共和国民法典》。

(5)《中华人民共和国资产评估法》

2、技术标准、规程、规范

(1)《房地产估价规范》GB/T50291-2015;

(2)《城镇土地估价规程》GB/T18508-2014;

(3)《山东省建筑工程消耗量定额》、《山东省安装工程消耗量定额》、《山东省建筑工程价目表》、《山东省安装工程价目表》;

3、委托人提供的相关资料

4、估价人员调查收集的相关资料

(1)估价人员现场查勘和估价机构掌握的其它相关资料;

(2)估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》房地产评估的方法主要有比较法、成本法、收益法、假设开发法以及这些估价方法的综合运用。本次评估采用成本法对估价对象进行价值评估。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧,将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果:

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价工作程序,采用适宜的估价方法,在认真分析现有资料的基础上,经测算,并结合估价经验与对影响房地产价

值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为人民币：贰仟肆佰伍拾壹元整（¥2,451 元）。

评估数量：3.68 立方米 评估单价：666 元/立方米

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
姜福财	3720020095	姜福财	2026.1.9
阎雪	3720210161	阎雪	2026.1.9

十二、实地查勘期：2026 年 1 月 7 日。

十三、估价作业日期：2026 年 1 月 7 日至 2026 年 1 月 9 日。

山东正诚土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二六年一月九日



房 地 产 估 价 技 术 报 告

(略)

备注：仅限于估价技术主管部门查阅

估价对象区位图及照片



房地产估价委托书

甲方（估价委托人）：威海市文登区综合行政执法局

乙方（估价机构）：山东正诚土地房地产资产评估测绘有限公司南海分公司

一、估价目的

本次委托的估价目的为：为委托方确定违章建筑的市场价格提供价值参考依据而评估估价对象的价值。

二、委托估价对象具体情况

名称：碧桂园珺悦府小区 16 号楼 103 室北侧陈圣霖违规建设建筑物
价格评估报告

坐落：碧桂园珺悦府小区 16 号楼 103 室北侧

四至： /

用途： /

建筑面积： /

土地面积： /

三、委托估价要求：

价值时点：2026 年 1 月 7 日

时间要求：预评报告 / 年 / 月 / 日前交付。

估价报告 / 年 / 月 / 日前交付。

四、其他相关说明事项

本次评估费由经双方协商确定。

委托人签章：



2026 年 1 月 7 日

估价机构：



2026 年 1 月 7 日