

拟 拍 卖 房 地 产 询 价 报 告

鲁弘咨字[2018]菏第 008 号

山东弘裕土地房地产评估有限公司

二零一八年七月二十日



估价师声明

- 1、我们在本询价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本询价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本询价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本询价报告中的询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，撰写本询价报告。
- 5、我们已对本询价报告中的估价对象进行了实地查勘并作了勘察记录。
- 6、没有人对本询价报告提供了重要专业帮助。
- 7、本次询价所依据的权属资料及数据、有关文件、说明均由委托方提供，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成询价结果有误的，估价机构和估价人员不承担责任。
- 8、询价对象的状况和当地房地产市场状况，在本报告有效期内对该房地产的市场价值不会产生重大影响。但需要关注因政策风险、市场风险及时间可能造成房地产价值下跌等不可预见因素影响，并合理使用询价对象的询价价值。
- 9、使用本报告，请注意询价的假设和限制条件及报告说明。

询价报告的假设和限制条件

一、 询价假设

询价过程中遵循以下假设，当其中的假设条件不成立时，询价结论不成立，询价报告将无效。

1、本次询价结果是询价对象在询价时点的公开市场价格，因此需假设询价对象处在公开市场上，具备公开市场条件，即交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益，并掌握必要的市场信息，又较充足的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性；

2、本次询价假设询价时点外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

3、所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

4、本次询价假设委托方及产权持有单位提供的资料真实、准确、完整；

当上述条件发生变化时，询价结果一般会失效。

二、 特别事项说明

本次询价对询价对象的权属由委托单位负责解释，我公司仅对其询价结果负责。对其产权归属问题引起的一切纠纷，与我公司无关。

询价报告使用者应关注特别事项对询价结论所产生的影响。

三、 询价报告使用限制说明

1、本询价报告只能用于本报告载明的询价目的和用途。同时，本次询价结论是反映询价对象在本次询价目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对询价结果的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及询价中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，询价结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致询价结果失效的相关法律责任。

本询价报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

2、本询价报告只能由询价报告载明的询价报告使用者使用。询价报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

3、未征得本评估机构同意并审阅相关内容，询价报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4、本询价结果有效期自询价报告出具之日起壹年内有效，如超限应用本报告，应对结果进行适当调整或重估。

拟拍卖房地产询价报告书

鲁弘咨字[2018]荷第 008 号

摘 要

山东产权交易中心有限公司：

受贵单位的委托，我公司本着独立、客观、公正、科学的原则，对委托询价的房地产（即本报告所述询价对象）进行了实地查勘、广泛收集有关资料，根据实地查勘情况和所收集的有关资料对询价对象进行了专业分析、测算和判断，评估工作已完成，现将报告主要内容说明如下：

一、委托方：山东产权交易中心有限公司（网络司法拍卖辅助机构）

二、受托方：山东弘裕土地房地产评估有限公司

三、询价目的：为网络司法拍卖提供价值参考

四、价值时点：2018年07月18日

五、询价依据：

1、《山东省建筑安装工程消耗量定额》；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

3、《城市房地产估价管理暂行办法》；

4、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

5、委托方提供的资料（房屋所有权证复印件）；

6、评估人员通过调查及现场查勘获得的资料。

六、询价对象及概况：

询价对象为王当军名下位于菏泽市牡丹区西城华安路北侧怡海花园的房地产。根据委托方提供的房屋所有权证复印件证明，房屋所有权证号为：菏房权证市直字第049423号，幢号23，房号402，所在建筑物为6层混合结构，所在层为第4层，总建筑面积为127.02 m²，用途住宅，2006年购买，地下室一间，因产权人不配合，估价师未进入室内。

七、估价方法：市场比较法、收益法

八、估价结果：

单价：5649 元/m²

总价：71.80 万元

大写：柒拾壹万捌仟元整



九、报告有效期：报告有效期为一年，自2018年07月18日起至2019年07月17日止。

本询价结果为拍卖参考底价，不具有法律强制性，也不作为成交的直接依据，成交与否由双方协商确定。

以上内容摘自询价报告正文，欲了解本询价项目的详细情况和合理理解询价结论，应当阅读询价报告正文。

拟拍卖房地产询价报告书

鲁弘咨字[2018]菏第 008 号

正 文

山东产权交易中心有限公司：

受贵单位的委托，我公司本着独立、客观、公正、科学的原则，对委托询价的房地产（即本报告所述询价对象）进行了实地查勘、广泛收集有关资料，根据实地查勘情况和所收集的有关资料对询价对象进行了专业分析、测算和判断，评估工作已完成，现将报告主要内容说明如下：

一、委托方、产权持有人：

委托方：山东产权交易中心有限公司（网络司法拍卖辅助机构）

产权人：王当军

二、询价目的：

询价目的为网络司法拍卖提供价值参考。

三、询价对象及概况：

询价对象为王当军名下位于菏泽市牡丹区西城华安路北侧怡海花园的房地产。根据委托方提供的房屋所有权证复印件证明，房屋所有权证号为：菏房权证市直字第049423号，幢号23，房号402，所在建筑物为6层混合结构，所在层为第4层，总建筑面积为127.02 m²，用途住宅，2006年购买，地下室一间，因产权人不配合，估价师未进入室内。

四、价值类型及其定义

依据本次询价估目的，确定本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，询价对象在询价时点进行正常公平交易的价值估计数额。

五、询价时点：

根据询价目的，将完成询价对象实地查勘之日确定为询价时点即 2018 年 07 月 18 日。

六、询价依据

- 1、《山东省建筑安装工程消耗量定额》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《城市房地产估价管理暂行办法》；
- 4、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 5、委托方提供的资料（房屋所有权证复印件）；
- 6、评估人员通过调查及现场查勘获得的资料。

七、估价方法选用：

询价对象中房地产所在区域房屋出售交易案例、租赁案例较多，且与询价对象具有可比性，所以本次估价采用市场比较法和收益法作为其询价方法，然后综合两种方法的估价结果来确定其最终价格。

比较法是将选取一定数量的可比实例，将它们与询价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到询价对象价值或价格的方法。

收益法是预测询价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到询价对象价值或价格的方法。

（一）、房地产收益法测算

收益法原理：即求取询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询价时点后累加，以此估算询价对象的客观合理价格或价值的方法。其计算公式为：

$$V = [a / (r-g)] \times [1 - [(1+g) / (1+r)]^n]$$

其中：V—房地产价格

a—房地产的初年净收益

g—房地产的年净收益逐年递增比率

r—房地产的资本化率

n—房地产的收益年限

该公式的假设前提是：

净收益按一定比率递增；资本化率 r 不等于净收益逐年增长的比率 g；

收益年限为有限年 n。

（二）房地产市场比较法测算：

市场比较法原理：

是将询价对象与在询价时点近期有过交易的类似不动产进行比较，对这些类似不动产的已知价格作适当的修正，以此估算询价对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式：询价对象市场价格= 比较案例价格×交易情况修正×市场状况×不动产状况

选择比较实例时，根据询价的目的和询价对象的实际情况，应选择与询价对象结构、用途相同，区域及个别因素相近的近期正常交易的案例作为比较对象。

然后按照案例和询价对象因素说明情况进行修正，得出比准价格，最后取比准价格的

平均值作为测算结果。

八、估价结论：

估价人员根据询价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验，分析影响房地产价值的各项因素，经过仔细的分析测算，最终确定询价对象在询价时点的价值为：

单价：5649 元/m²

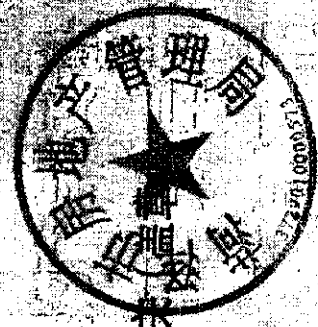
总价：71.80 万元

大写：柒拾壹万捌仟元整

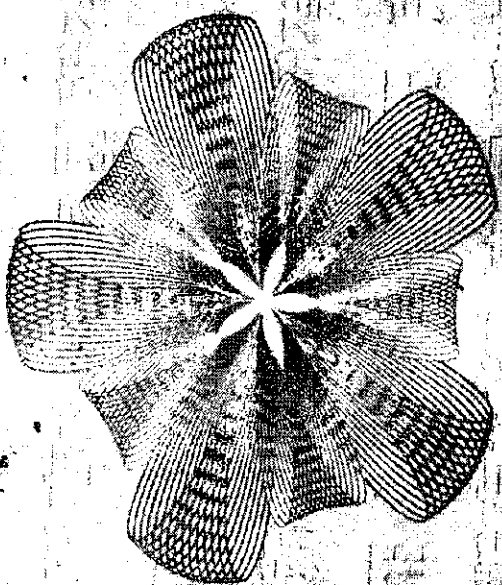


房地产权证 字第 049423

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》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有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



中华人民共和国建设部监制

建房注册号：37064

房屋所有权人		王当军					
房屋坐落		西城华安路北側拾海花园					
丘(地)号				产别		私产	
房屋 状 况	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
	23	402	混合	6	4	127.02	住宅
共有人		空等白		共有权证号		空 白	
土地使用情况摘要							
土地证号				使用面积(平方米)			
权属性质				使用年限		年 月 日至 年 月 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	
桑贤坤	抵押	全部	550000	2013.6.20	2013.6.13 2017.12.12		

房屋所有权证
 0007312

0580

附

2006年购买,地下室一间

05-3

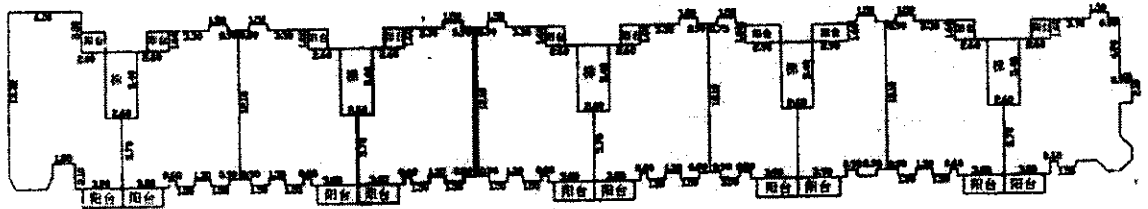
填发单位
填发日期

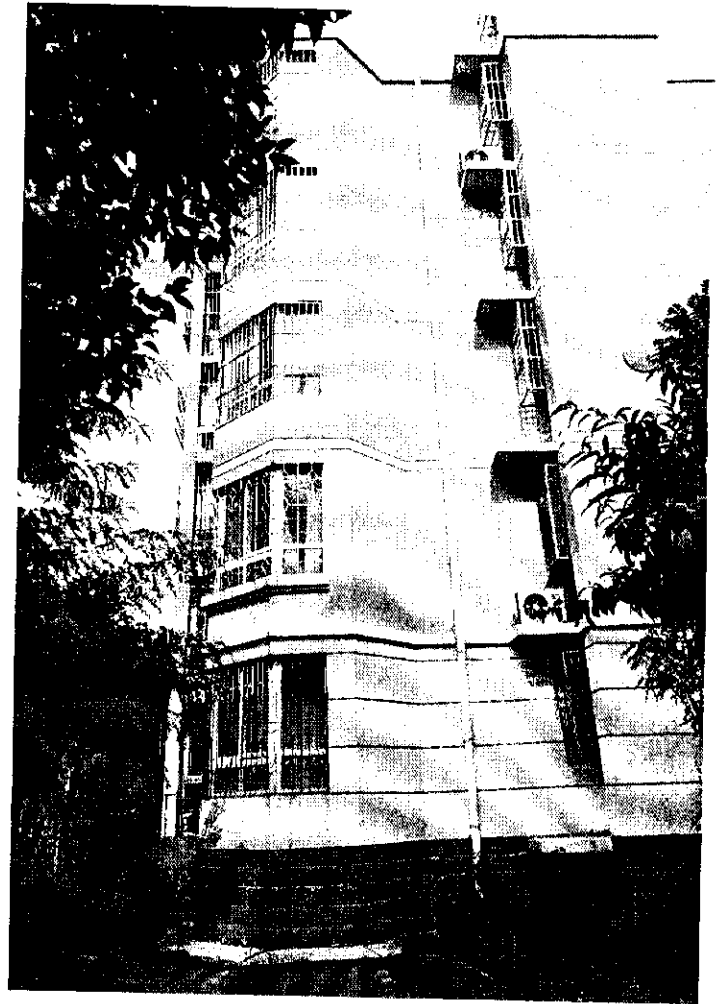
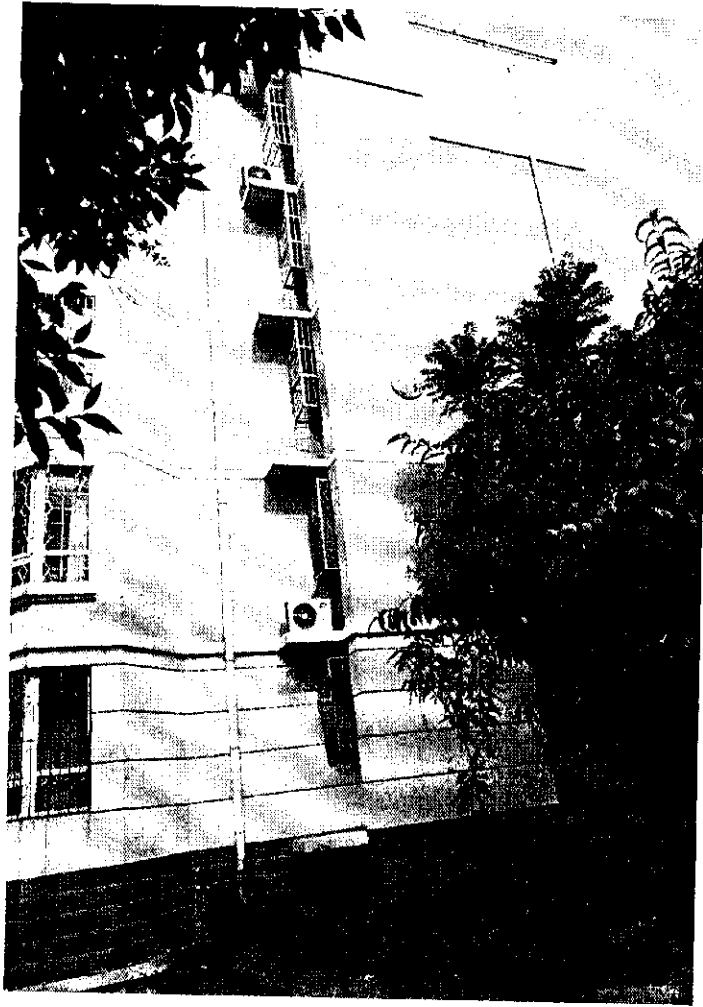


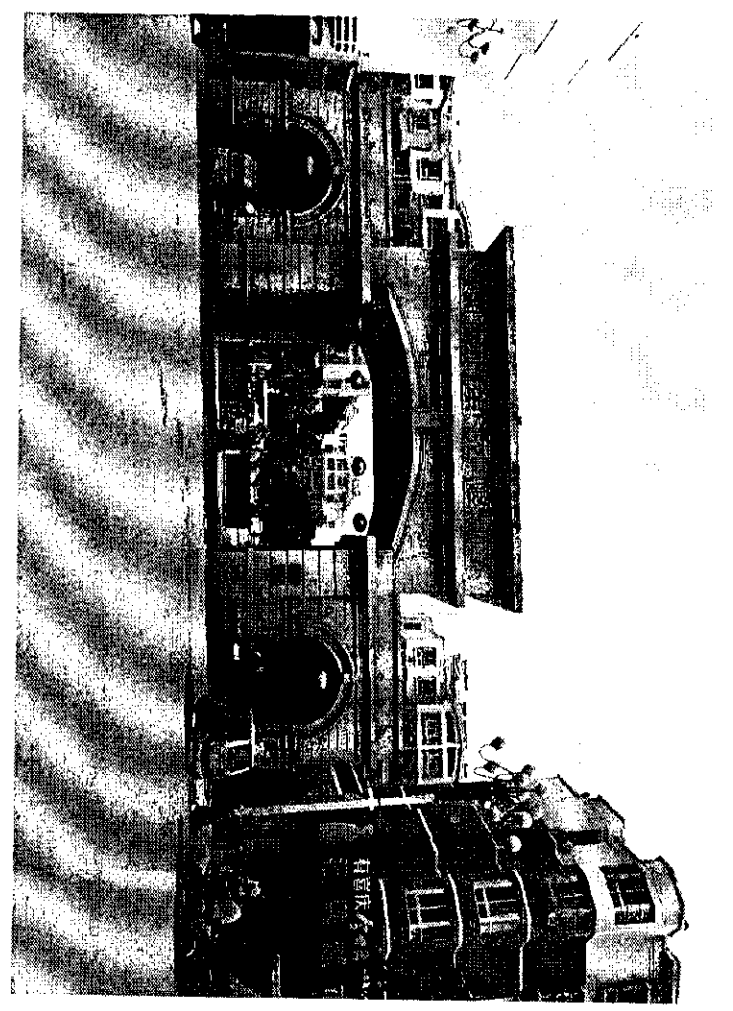
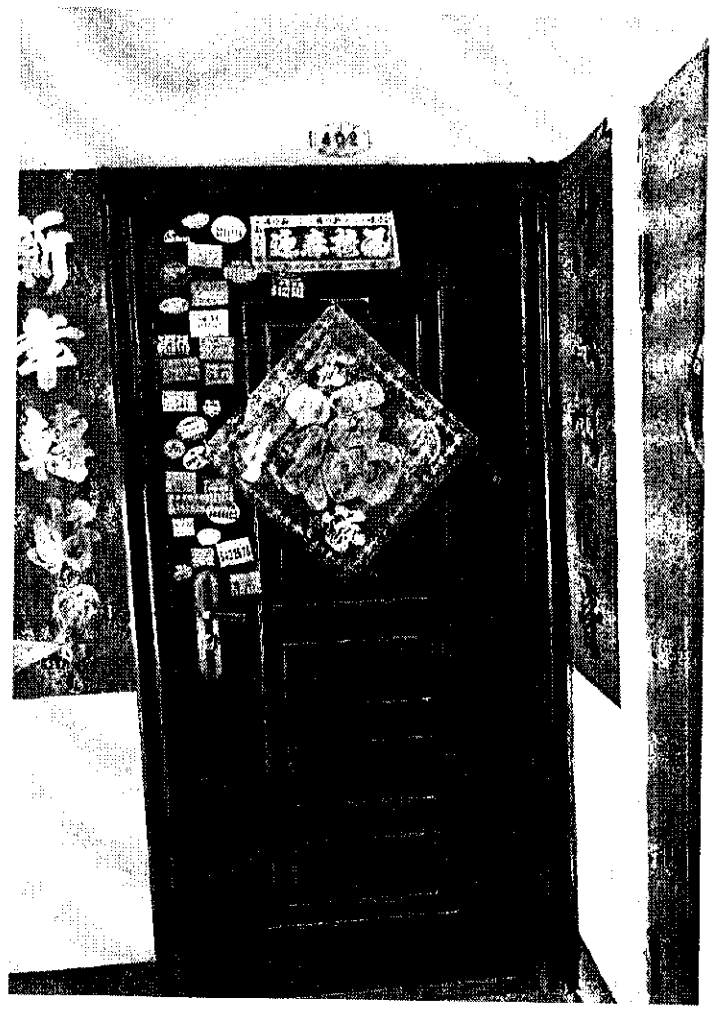
085

房 产 分 户 图

产 权 人	王当军	结 构	混合	套内建筑面积 (m ²)	113.38
幢 号	23	层 数	6	共有公摊面积 (m ²)	13.64
户 号	402	层 次	4	产 权 面 积 (m ²)	127.02
房屋座落	西城华安路北侧怡海花园小区				









营业执照

(副本)

注册号 370000228002789

名称 山东弘裕土地房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 济南市市中区经五小纬四路46号(省建设厅院北楼)

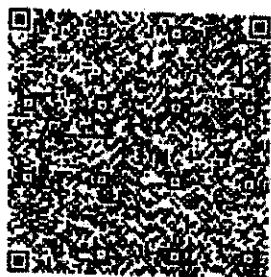
法定代表人 田丰美

注册资本 贰佰壹拾万元整

成立日期 1999年01月26日

营业期限 1999年01月26日至2080年12月31日

经营范围 工程造价、会计业务咨询及相关中介服务; 房地产评估、企业登记代理咨询服务; 土地评估(凭资质证经营); 工程招标代理。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2014年11月04日

中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

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

机构名称：山东弘裕土地房地产评估有限公司
法定代表人：田丰美
(执行合伙人)
住所：济南市市中区经五小纬四路46号(省建设厅院北楼)
营业执照注册号：91370103267107982A
资质等级：壹级
行政许可决定书号：房地产评估许准[2016]5号
证书编号：建房估证字[2013]064号
有效期限：2016年4月7日至2019年4月6日



行政许可机关(公章)

二〇一六年六月十三日

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.



姓名 / Full name

王军芳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

110108197304046387

注册号 / Registration No.

1120080025

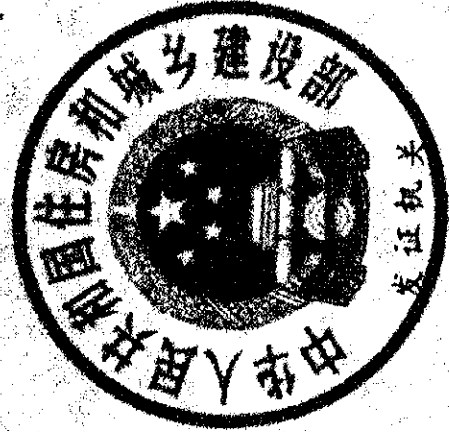
执业机构 / Employer

山东弘裕土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-3-26

持证人签名 / Bearer's signature



发证机关

No. 00127848

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，执行房地估价业务，有权在房地估价报告上签字。

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.



发证机关

No. 00111277



姓名 / Full name

范科华

性 别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370102197209074910

注册号 / Registration No.

1120070048

执业机构 / Employer

山东弘裕土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-6-6

持证人签名 / Bearer's signature

