

# 拟拍卖房地产询价报告

鲁弘咨字[2018]菏第 026 号

山东弘裕土地房地产评估有限公司

二零一八年九月十日



由 扫描全能王 扫描创建



## 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



1.  
T  
3.

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]第 026 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9月8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（商品房买卖合同等材料）；
- 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：

1、个别因素分析：询价对象为位于菏泽市东明县水岸鑫城小区北区第 0016 幢 1 单元 09003 号沈爱民名下的房产，由于没有取得房屋所有权证，根据商品房买卖合同得知合同编号为：20131009003，房屋所有权人：沈爱民，幢号 16，房号 09003，建筑面积为 123.14 m<sup>2</sup>。所在建筑物为 11 层钢混结构，建筑结构为框剪结构。所在层为第 9 层，层高为 3.0m，封闭式阳台。该房设计用途：住宅，实际用途为住宅，建成于 2011 年。因估价人员未进入室内，室内装饰装修及配套情况未知。



2、区域因素分析：询价对象位于县城东南方向，北临沿河路，西临工业路，东临黄河路，南临新村路，梦蝶路，吴庄路从小已内部穿过，该区域规划以大型居住社区为主，所有住宅均安装防盗门或防盗装置及公共电视天线，通讯电缆及计算机互联网接口至每个单元，小区旁有幼儿园、小学，购物广场，学校，医院，菜市场都在两公里范围内。水岸鑫城位置较为优越，交通方便，是城市居住的良好环境地段。

七、估价方法：市场比较法、收益法

八、估价结果：

单价：3810元/m<sup>2</sup>

总价：46.9万元

大写：肆拾陆万玖仟元整



九、报告有效期：报告有效期为一年，自2018年9月8日起至2019年9月7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 026 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：沈爱民

## 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：

1、个别因素分析：询价对象为位于菏泽市东明县水岸鑫城小区北区第 0016 幢 1 单元 09003 号沈爱民名下的房产，由于没有取得房屋所有权证，根据商品房买卖合同得知合同编号为：20131009003，房屋所有权人：沈爱民，幢号 16，房号 09003，建筑面积为 123.14 m<sup>2</sup>。所在建筑物为 11 层钢混结构，建筑结构为框剪结构。所在层为第 9 层，层高为 3.0m，封闭式阳台。该房设计用途：住宅，实际用途为住宅，建成于 2011 年。因估价人员未进入室内，室内装饰装修及配套情况未知。

2、区域因素分析：询价对象位于县城东南方向，北临沿河路，西临工业路，东临黄河路，南临新村路，梦蝶路，吴庄路从小已内部穿过，该区域规划以大型居住社区为主，所有住宅均安装防盗门或防盗装置及公共电视天线，通讯电缆及计算机互联网接口至每个单元，小区旁有幼儿园、小学，购物广场，学校，医院，菜市场都在两公里范围内。水岸鑫城位置较为优越，交通方便，是城市居住的良好环境地段。

## 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 9 月 8 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（房屋权属查档证明等材料）；
- 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：3810 元/㎡

总价：46.9 万元

大写：肆拾陆万玖仟元整



二〇一八年九月十日

