

# 拟拍卖资产询价报告书

鲁裕咨字[2018]第 012 号

正 文

山东产权交易中心有限公司：

山东裕丰资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用重置成本法，按照必要的询价程序，对询价对象进行了估价。现将估价情况汇报如下：

## 一、委托方、产权持人：

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：任云喜

## 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：

询价对象为位于曹县沙果园刘楼任云喜名下的房产，经曹县房屋所有权登记调查审核表证明房屋所有权证号为曹房权证字第1150007225号，房屋所有权人为任云喜，所在土地权证户名为任云喜，编号（91）4449号，土地性质为集体，使用面积为360平方米，房屋坐落在曹县沙果园刘楼，因房屋现状与曹县房屋所有权登记调查审核表登记时相比，发生重大变化，经曹县人民法院人员确认，本所评估人员现场勘察丈量建筑面积为40.24平方米，实际用途为经营，房屋砖混结构，地面木地板，内墙壁纸，水电齐全；若当事人对丈量面积有异议，可以请有资质的专业测绘公司进行测量，最终以测绘公司测量面积为准。

## 四、价值类型及其定义

依据本次询价目的，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 08 月 13 日。

由于资产询价是对某一时点的资产状况提出价值结论，山东产权交易中心有限公司的拍卖方案对时间的计划，询价时点与询价目的的计划实现日较接近，故选择本时点作为询价时点。

## 六、询价依据



1. 《中华人民共和国物权法》；
2. 《中华人民共和国资产评估法》；
3. 中评协《资产评估准则》；
4. 《山东省建筑安装工程消耗量定额》；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
6. 《城市房地产估价管理暂行办法》；
7. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
8. 委托方提供的资料；
9. 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：

根据询价目的和委估对象特点，故本次估价对象宜采用重置成本法进行评估。

运用重置成本法估价应按下列步骤进行：（1）搜集相关成本、税费等资料；（2）估算重置价格；（3）估算实体性的贬值，功能性的贬值，经济性的贬值。实体性的贬值委估资产在物质实体方面的磨损所造成的价值损失；功能性的贬值是指委估资产在功能方面的落后所造成的价值损失；经济性的贬值是委估资产以外的各种因素所造成的价值损失。

重置成本法公式：评估值=重置全价×成新率

#### 2、成新率的确定

对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，但限于检测手段，现场勘察主要采用目测观测和向有关人员的询问等手段得出设备状况，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其成新率。

成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

#### 八、估价结论：

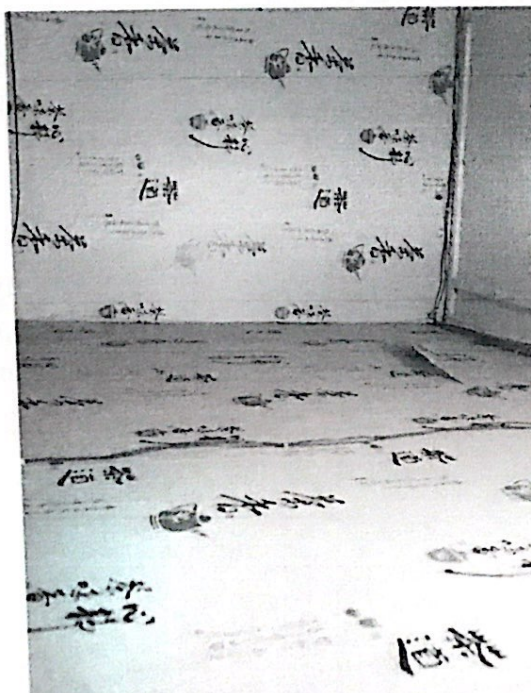
估价人员根据询价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验，分析影响资产价值的各项因素，经过仔细的分析测算，最终确定询价对象在询价时点的价值为：

单价：553 元/平方米。

总价：196,000 元。

大写：壹拾玖万陆仟元整。







# 营业执照

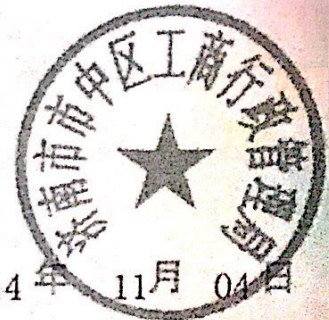
(副本)

注册号 370100200087736

名称 山东裕丰资产评估有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
住所 济南市市中区经六路小纬四路46号南门南楼二层  
法定代表人 靳启田  
注册资本 叁佰万元整  
成立日期 2007年06月21日  
营业期限 2007年06月21日至 年 月 日  
经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估业务。(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)



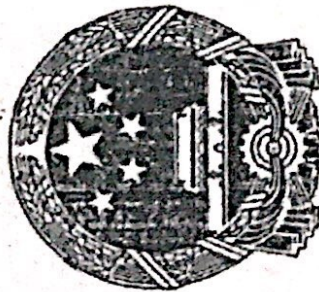
登记机关



2014年 11月 04日



由 扫描全能王 扫描创建



# 资产评估 资格证书

(副本)

证书编号: 37070607

批准机关: 山东省财政厅

发证日期: 2007年6月12日



机构名称

山东裕丰资产评估有限公司

办公地址

济南市市中区经六路小纬四路46号南门面楼二楼

首席合伙人  
(法定代表人)

靳启田

批准文号

鲁财企[2007]42号

资产评估范围:

各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。

