

# 司法询价报告书

鲁产权询〔2018〕2490号

- 一、委托方：成武县人民法院
  - 二、受托方：山东产权交易中心
  - 三、询价标的物：番禺市大石镇新城东路南区26号楼202室房产
  - 四、法院委托编号：（2018）鲁1723执43号
  - 五、委托目的：为网络司法拍卖提供价值参考依据
  - 六、询价执行单位：山东弘裕土地房地产评估有限公司
  - 七、询价执行单位产生方式：本着出具询价报告快速、有效、低费用的原则，由双方当事人在山东省高级人民法院中介机构名册及司法辅助机构合作的机构名单中协商选取。
  - 八、询价结果：1903000元。
  - 九、评估报告有效期：评估有效期为12个月，自2018年12月14日起至2019年12月13日止。
- 本询价结果为拍卖参考价，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。
- 附件：评估公司询价报告及资质材料。



# 拟拍卖房地产询价报告

鲁弘咨字[2018]荷第 039 号

山东弘裕土地房地产评估有限公司

二零一八年十二月十八日



## 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。对因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。

本次询价对象委托方房未提供可证明房屋使用起止时限，询价人员只能通过收集资料，坚持最高最佳使用原则确定询价对象有效使用年限。如对评估结果的产生重大影响，可申请重新评估，提供有效的证明材料。



### 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]第 039 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12月14日

五、询价依据：

- 1、《广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、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 4、委托方提供的资料等（房产证、土地证复印件）；
- 5、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：

询价对象为番禺市大石镇新城东路南区26号楼202房。总建筑面积为92.9m<sup>2</sup>，房屋总层数8层，所在层为第2层；房屋建筑结构为混合结构，房产证登记字号：19980402074，填发日期：1998年09月15日。国有土地使用证：番府国用（2000）字第04-007864、04-001650号，地号：04-28-11-31号，用途：住宅用地，使用权类型：出让，批准使用期至2068年06月14日止，共有使用权面积：358.00m<sup>2</sup>，其中分摊面积：12.10m<sup>2</sup>。小区位于番禺市105国道，附近有香江动物园、长隆欢乐世界、鳄鱼公园、大石家私城、大型商贸城（天汇百货、天和百货、人人乐超市、小桃园超市等商场）、大石医院、武警医院、四大银行等。房子户型方正，采光通风好，交通便利，配套设施齐全。

七、估价方法：收益法、市场比较法

八、估价结果：

单价：20482 元/m<sup>2</sup>

总价：190.30 万元

大写：壹佰玖拾万叁仟元整

九、报告有效期：报告有效期为一年，自2018年12月14日起至2019年12月13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。

