

拟拍卖房地产询价报告书

鲁弘咨字[2018]菏第 023 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08月27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（查封、扣押财产笔录等）；
- 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曹县金帝苑小区3号楼东单元10



楼西户赵衍坤、周翠玲所有的房地产。询价对象所在建筑物为11层（第1层为架空层）框架结构楼房，所在层为顶层。幢号：3#，单元号：东单元，户号：10楼西户，所有权人：赵衍坤、周翠玲，共有情况：共同共有，用途：住宅。根据查封、扣押财产笔录得知建筑面积为143.00m²，若当事人对建筑面积有异议，可请具有资质的测绘机构测绘，最终面积以测绘机构测绘面积为准。询价对象房屋为小高层，外墙面防水涂料，入户防盗门，上下楼有电梯。因无法进入房间，无法得出室内装饰装修及配套情况。

2、区域因素分析：询价对象位于菏泽市曹县珠江西路，所在小区统一供暖、供气等基础配套设施齐全。小区紧挨曹县汽车站，询价对象附近学校、银行、商场、饭店、公园齐全，北临珠江西路，交通方便。

七、估价方法：市场比较法、收益法。

八、估价结果：

单价：3888元/平方米

总价：55.6万元。

大写：伍拾伍万陆仟元整。

九、报告有效期：

报告有效期为1年，自2018年08月27日起至2019年08月26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

鲁裕咨字[2018]菏第 023 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）

所有权人：赵衍坤、周翠玲

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曹县金帝苑小区3号楼东单元10楼西户赵衍坤、周翠玲所有的房地产。询价对象所在建筑物为11层（第1层为架空层）框架结构楼房，所在层为顶层。幢号：3#，单元号：东单元，户号：10楼西户，所有权人：赵衍坤、周翠玲，共有情况：共同共有，用途：住宅。根据查封、扣押财产笔录得知建筑面积为143.00m²，若当事人对建筑面积有异议，可请具有资质的测绘机构测绘，最终面积以测绘机构测绘面积为准。询价对象房屋为小高层，外墙面防水涂料，入户防盗门，上下楼有电梯。因无法进入房间，无法得出室内装饰装修及配套情况。



2、区域因素分析：询价对象位于菏泽市曹县珠江西路，所在小区统一供暖、供气等基础配套设施齐全。小区紧挨曹县汽车站，询价对象附近学校、银行、商场、饭店、公园齐全，北临珠江西路，交通方便。

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 08 月 27 日。

由于房地产询价是对某一时点的房地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、《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（查封、扣押财产笔录等）；
- 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：4090 元/平方米

总价：55.6 万元

大写：伍拾伍万陆仟元整



二〇一八年八月三十日

