

# 拟拍卖房产询价报告

鲁弘咨字[2018]菏第 004 号

山东弘裕土地房产评估有限公司

二零一八年七月十二日



由 扫描全能王 扫描创建

# 拟拍卖房产询价报告书

鲁弘咨字[2018]第 004 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08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（不动产证复印件）；
- 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：

询价对象为位于成武县南鲁李园行政村成武县德鑫果蔬有限公司名下的不动产，不动产证号：鲁（2017）成武县不动产权第0000042号，权利人成武县德鑫果蔬有限公司，共有情况单独所有，坐落于成武县南鲁李园行政村，不动产单元号371723 104220 JB00001 F00070001，权利类型集体建设用地使用权/房屋所有权，权利性质入股/市场化商品房，用途工业用地/商业服务，宗地面积3900.00m<sup>2</sup>/房屋建筑物面积5024.81m<sup>2</sup>，集体建设用地使用权2024年11月01日止。房屋详细信息如下表：



序号	幢号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	结构	所在层	房权证号
1	1	157.97	混合	1	鲁(2017)成武县不动产权第0000042号
2	2	596.46	钢	1	
3	3	1307.26	钢	1	
4	4	79.7	钢塑板	1	
5	5	1847.06	钢	1	
6	6	928.09	混合含冷库及相关设备	1	
7	7	108.27	混合	1	
合计		5024.81			

七、估价方法：重置成本法

八、估价结果：

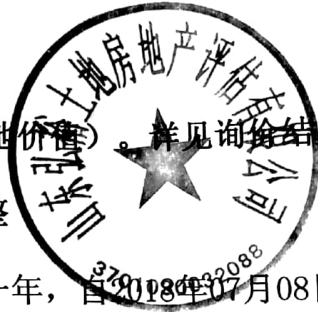
总价：319.70 万元（不含土地价格）。详见询价结果明细表。

大写：叁佰壹拾玖万柒仟元整

九、报告有效期：报告有效期为一年，自2018年07月08日起至2019年07月07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。



# 拟拍卖房产询价报告书

鲁弘咨字[2018]第 004 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：成武县德鑫果蔬有限公司

## 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：

询价对象为位于成武县南鲁李园行政村成武县德鑫果蔬有限公司名下的不动产，不动产证号：鲁（2017）成武县不动产权第0000042号，权利人成武县德鑫果蔬有限公司，共有情况单独所有，坐落于成武县南鲁李园行政村，不动产单元号371723 104220 JB00001 F00070001，权利类型集体建设用地使用权/房屋所有权，权利性质入股/市场化商品房，用途工业用地/商业服务，宗地面积3900.00m<sup>2</sup>/房屋建筑物面积5024.81m<sup>2</sup>，集体建设用地使用权2024年11月01日止。房屋详细信息如下表：

序号	幢号	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	结构	所在层	房权证号
1	1	157.97	混合	1	鲁（2017）成武县不动产权第 0000042 号
2	2	596.46	钢	1	
3	3	1307.26	钢	1	
4	4	79.7	钢塑板	1	
5	5	1847.06	钢	1	
6	6	928.09	混合含冷库及相关设备	1	



7	7	108.27	混合	1	
合计		5024.81			

#### 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 08 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（不动产证复印件）；
- 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：

根据询价目的和询价房产的权属性质、现状、用途，鉴于该房地产为新建商品房，考虑到该类房地产交易实例较少，单纯的房地产收益不好确定，因此宜采用成本法评估委估对象房产价值。

成本法原理：成本法评估建筑物的价值时，由于建筑物是在过去某时点建造的，不能采用建筑物原来的建造成本，而应以评估时点的重新建造成本为基础，考虑评估对象的使用时间和磨损程度，确定估价对象的成新率。

$$\text{建筑物评估价值} = \text{重置单价} \times \text{成新率} \times \text{建筑面积}$$

##### 1、重置单价的确定

按照询价时点的市场建设成本（建筑安装工程费、前期费用、市政公用配套设施建设方等其他相关费用）、投资成本（管理费用、投资利息、相关税费及投资利息等费用）等



进行测算重置单价。

## 2、成新率的确定

折旧分为物质上的折旧，功能上的折旧，经济上的折旧等情况。物质上的折旧是指建筑物在物质实体方面的磨损所造成的建筑物价值的损失；功能上的折旧是指建筑物在功能方面的落后所造成的价值损失；经济上的折旧是指建筑物以外的各种因素所造成的建筑物价值的损失。成新率的确定有年限折旧法、现场打分法等。本次评估采用现场打分法。

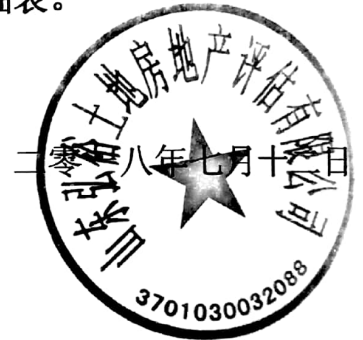
现场打分法是指估价人员借助于建筑物成新率的评分标准，包括建筑物整体成新率评分标准，以及按不同构成部分的评分标准进行对照打分，得出或汇总得出建筑物的成新率。

## 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：

总价：319.70 万元（不含土地价值）。详见询价结果明细表。

大写：叁佰壹拾玖万柒仟元整



### 询价结果明细表

金额单位：人民币元

序号	幢号	建筑面积 (m²)	结构	所在层	重置单价 (元/m²)	成新率	评估单价 (元/m²)	评估值 (元)	房权证号
1	1	157.97	混合	1	859	85%	730	115,000	鲁(2017)成武 县不动产权第 0000042号
2	2	596.46	钢	1	450	85%	383	228,000	
3	3	1307.26	钢	1	450	85%	383	500,000	
4	4	79.7	钢塑板	1	350	85%	298	24,000	
5	5	1847.06	钢	1	450	85%	383	707,000	
6	6	928.09	混合含冷库及相关设备	1	1848	90%	1,663	1,564,000	
7	7	108.27	混合	1	859	85%	730	79,000	
合计		5024.81						3,197,000	

