

拟拍卖房地产询价报告书

鲁中慧巨询字【2018】第006号



山东中慧资产评估事务所有限公司

二〇一八年七月十五日



由 扫描全能王 扫描创建

拟拍卖房地产 询价报告书

鲁中慧巨询字[2018]第006号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，本摘要揭示的评估结果与资产评估报告书揭示的评估结果有同等法律效力。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文。

摘要

山东中慧资产评估事务所有限公司接受山东产权交易中心有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照公认的评估方法，对巨野大元置业有限公司拥有的房地产（门市）及国有土地使用权进行了评估。本所评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在2018年7月13日所表现的市场价值作出了公允反映。

本项目的评估基准日为2018年7月13日。

本次评估所采用的价值类型为市场价值。

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次对房地产采用市场比较法。

经过资产的产权验证、实地勘察、评定估算、分析确定，以2018年7月13日为评估基准日，委托方此次委估的资产评估价值为：（1）房地产（门市）单价7150.00元/平方米（含相应分摊的国有土地使用权），建筑面积：1168.55平方米，评估价值：8355133.00元取整。（2）国有土地使



用权单价：1551.15，国有土地使用权面积 12679.44 平方米，评估价值：19667713.00 元取整。总价为：人民币资产评估价值为人民币 28022846.00 元，大写人民币：贰仟捌佰零贰万贰仟捌佰肆拾陆元。

在使用本报告评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

本评估报告自评估基准日起一年（2018 年 7 月 13 日至 2019 年 7 月 12 日）有效。通常，只有当评估基准日与经济行为相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

本摘要内容均摘自鲁中慧巨询字[2018]第 006 号《询价报告书》，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产询价报告书全文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。



拟拍卖房地产

询价报告书

鲁中慧巨询字[2018]第 006 号

一、绪言

山东中慧资产评估事务所有限公司接受山东产权交易中心有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照公认的评估方法，对王昌鑫房地产（门市）进行了评估。本所评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产在 2018 年 7 月 13 日所表现的市场价值作出了公允反映。

二、委托方

山东产权交易中心有限公司

三、评估目的

为网络司法拍卖提供价值参考。

四、评估范围与对象

估价对象（1）位于巨野县府前街东、万福路北，未取得房产证，房屋所有权人：巨野大元置业有限公司，总层数 2 层，所在层数为 1-2 层，设计用途门市，建筑面积 1168.55 平方米。估价对象现状为沿街门市。

含相应分摊的国有土地使用权面积。

（2）巨国用(2011)字第 064 号，地号：06-（01）-32-06。土地使用



者：巨野大元置业有限公司，用途：商业，使用权类型：出让，国有土地使用权总面积 87451.64 m²，评估其中分割国有土地使用权 12679.44 m²，终止日期：2050 年 12 月 08 日。

纳入本次评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

五、价值类型及其定义

本项目资产评估价值类型为市场价值。

市场价值是指资产在评估基准日公开市场上最佳使用或最有可能使用条件下，资产可能实现的交换价值的估计值。

六、评估基准日

本项目评估基准日为 2018 年 7 月 13 日。

该基准日是由山东产权交易中心有限公司根据本次经济行为的具体安排并基于下述原因确定的：

1. 该基准日接近本次经济行为的实现日，能较好的反映委估资产状况；
2. 该基准日有利于资产清查。

本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

（一）主要法规

1. 全国人民代表大会常务委员会《中华人民共和国资产评估法》（主席令 12 届第 46 号）；
2. 参照国务院《国有资产评估管理办法》（1991 年 91 号令）；
3. 参照国务院国有资产监督管理委员会《企业国有资产评估管理暂行办法》（第 12 号令）；
4. 其它相关的法律法规文件。

（二）评估准则依据

1. 财企[2004]20 号《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》。



2. 资产评估执业准则——不动产；

(四) 采用的取价标准

(1) 参照巨野房地产市场。

(2) 巨野县城镇基准地价

八、评估方法

资产价值评估通常采用的评估方法有市场法、成本法和收益法。根据所评估资产的特点及评估目的，本次评估我们对房地产采用市场比较法，国有土地使用权采用基准地价系数法。

九、评估假设

本报告系在以下评估假设条件下制作完成的：

1.除本报告中另有陈述、描述和考虑外，被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定；

2.委托方及产权持有方提供的资料真实、准确、合法、有效；

3.委估资产全部归产权持有方所有，产权不存在争议；

4.除本报告中另有描述和考虑外，我们未考虑下列因素对评估结论的任何有利或不利之影响：

(1) 未来经济环境、市场环境、社会环境等（如国家宏观经济政策、市场供求关系、财政税收政策、内外贸易政策、环境保护政策、金融货币政策等）因素之变化；

(2) 委估资产目前的或既定的用途、目的和使用的方式、规模、频率、环境等情况的改变。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的勘查，这种勘查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察和有限了解等。

十、评估结论

评估人员认真遵循资产评估有关法规和国家规定的评估方法及计价原则，经过资产的产权验证、实地勘察、评定估算、分析确定，以2018年7



月13日为评估基准日，委托方此次委估的资产评估价值为：（1）房地产（门市）单价7150.00元/平方米（含相应分摊的国有土地使用权），建筑面积：1168.55平方米，评估价值：8355133.00元取整。（2）国有土地使用权单价：1551.15，国有土地使用权面积12679.44平方米，评估价值：19667713.00元取整。总价为：人民币资产评估价值为人民币28022846.00元，大写人民币：贰仟捌佰零贰万贰仟捌佰肆拾陆元。

十一、特别事项说明

- 1、本估计结论价值是指估价对象在能正常使用状态下的评估价值。
- 2、本估价报告书只能用于网络拍卖底价做价值参考，用作其他用途无效。
- 3、本次估价的结果是反映估价对象在本次估价目的下的快速变现价值，是在假设估价对象权利完整的前提下进行估算的，估价结论没有考虑抵押情况对估价结果的影响，为考虑将来可能承担的抵押、担保、处置等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其估价结果的影响，没有考虑其因估价增值而应承担的税费等因素对估价结果的影响，亦未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然能力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述估价目的、估价条件以及估价中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，估价结论一般会失效。
- 4、本次估价是在独立、客观、公正、科学的原则下做出的，事务所参加估价人员与涉案各方之间无任何特殊利害关系，估价人员在估价过程中恪守职业规范。
- 5、估价人员对估价范围内的估价对象进行了实地勘察，但我们对其进行的现场勘察仅限于其外观和使用状况。除非另有协议，我们不承担对估价对象质量进行调查的责任。
- 6 估价结论是以委托方委托的资产为基础，依据相关法律、法规和估价规范，综合考虑影响估价对象价值的相关因素，对估价对象在价值时点特



定目的下的价值进行分析、估算后得出专业判断意见。但无法考虑影响估价对象价值的所有因素，股价结论与处置资产时的最终实现价格可能会出现一定的差距，该估价结论不应当被认为是对估价对象处置时可实现价格的保证。提请报告使用人注意估价假设和限制条件对估价结论的影响，合理使用本估价结论。估价结论也受估价人员工作能力和水平的限制，所负工作责任仅限于调查估价时客观条件和工作能力水平范围内，而不对业务定价决策负责。

7、本报告结论价值有效性建立委托方所提供权属资料真实合法有效之上，资料数据与实际相符。如实际房屋数量与资料数据有偏差，本报告应做相应调整。特别提及报告使用者注意

8、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。

十二、报告有效期：

本评估报告自评估基准日起一年（2018年7月13日至2019年7月12日）有效。通常，只有当评估基准日与经济行为相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

山东中慧资产评估事务所有限公司

2018年7月15日



由 扫描全能王 扫描创建