

拟拍卖房地产询价报告书

鲁弘咨字[2018]荷第 019 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20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（房屋权属查档证明等材料）；
- 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巨野县青年路南、新华路西的房地产一处，询价对象已经办理房屋所有权证，根据巨野县住房和城乡建设局查档证明，房产证号为：2000-31987，建筑面积为 530.1 m²。设计用途：门市，实际用途为门市（颐馨宾馆）。所在建筑物为 4 层（局部 5 层）混合结构楼房，所在层为 1-5 层，共有情况：单独所有，房屋权利人：冯庆华。所在土地使用权证号：1993-15556，土地使用权面积：135.20 m²。询价对象用于宾馆住宿经营，装饰装修状况：外墙涂料（部分瓷砖），内



墙墙纸，地板砖地面，入户门为玻璃门（外设卷帘门），内门为木门，铝合金窗，水电等生活配套设施齐全。

2、区域因素分析：询价对象位于巨野青年路以南，新华路以西，一面临路，东临巨野县人民医院，南临巨野火车站，驾车约4分钟，北临银座超市。人流量大，为较繁华商业地段。

七、估价方法：收益法。

八、估价结果：

单价：6413 元/平方米

总价：340 万元

大写：叁佰肆拾万元整



九、报告有效期：报告有效期为1年，自2018年08月20日起至2019年08月19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解释询价结论，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 019 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：冯庆华

二、询价目的：

询价目的为网络司法拍卖提供价值参考。

二、询价对象及概况：

1、个别因素分析：询价对象为位于菏泽市巨野县青年路南、新华路西的房地产一处，询价对象已经办理房屋所有权证，根据巨野县住房和城乡建设局查档证明，房产证号为：2000-31987，建筑面积为 530.1 m²。设计用途：门市，实际用途为门市（颐馨宾馆）。所在建筑物为 4 层（局部 5 层）混合结构楼房，所在层为 1-5 层，共有情况：单独所有，房屋权利人：冯庆华。所在土地使用权证号：1993-15556，土地使用权面积：135.20 m²。询价对象用于宾馆住宿经营，装饰装修状况：外墙涂料（部分瓷砖），内墙墙纸，地板砖地面，入户门为玻璃门（外设卷帘门）内门为木门，铝合金窗，水电等生活配套设施齐全。

2、区域因素分析：询价对象位于巨野青年路以南，新华路以西，一面临路，东临巨野县人民医院，南临巨野火车站，驾车约4分钟，北临银座超市。人流量大，为较繁华商业地段。

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 20 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（房屋权属查档证明等材料）；
- 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较少，且与询价对象没有可比性，租赁案例较多，且与询价对象具有可比性，所以本次估价采用收益法作为其询价方法。

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。

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 。

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：6413 元/平方米。

总价：340 万元。

大写：叁佰肆拾万元整



二〇一八年八月二十三日

