**询 价 报 告**

**标的物名称：**通海县秀山街道办事处秀山西路221号1单元1101房

**询价方：**通海县人民法院

**询价服务提供方：**昆明网拍网络科技有限公司

**询价日期：**2019年4月2日

**目 录**

致询价方说明……………………………………………..

询价报告………………………………………….

一、标的物名称

二、询价方

三、询价目的

四、询价结果

五、询价对象

六、价值调查

七、询价价值时点

八、系统原理与算法说明

 九、声明

**致询价方说明**

尊敬的通海县人民法院您好：

您所询价的标的物【通海县秀山街道办事处秀山西路221号1单元1101房】 【房地产】，我公司根据您提供的标的物信息，在参考当前市场价格和司法拍卖成交价格、综合分析影响询价对象价值的因素，通过市场比较法，在询价时点2019年4月1日评定标的物的参考财产价值如下：

建筑面积：113.57平米

单价：3161元/平米

参考财产价值：35.9万元（叁拾伍万玖仟元整）

提示说明：

1、上述询价结果根据贵单位提供的房地产权利证书证载条件所得，如证载情况与实际条件不符导致价值娈化，我司对此不承担责任。

2、上述询价结果中不包含询价对象未来可能发生的任何费用（如抵押登记费、物业管理费、税费等）。

3、假设询价对象产权清晰完整。

4、上述询价结果未扣除询价对象可能存在的抵押权等法定优先受偿款。

**询价报告**

一、标的物名称

通海县秀山街道办事处秀山西路221号1单元1101房

二、询价方

通海县人民法院

三、询价目的

 为确定标的物价值提供参考依据。

四、询价结果

 建筑面积：113.57平米

单价：3161元/平米

参考财产价值：35.9万元（叁拾伍万玖仟元整）

五、询价对象

 1、房屋基本信息

|  |  |
| --- | --- |
| 标的物品称 | 通海县秀山街道办事处秀山西路221号1单元1101房 |
| 地址 | 云南省玉溪市通海县秀山西路221号 |
| 小区名称 | 通变工业园职工生活区 |
| 建筑面积 | 113.57平米 |
| 户型  | 3室2厅1厨2卫 |
| 朝向 | 西 |
| 楼层 | 11/17 |
| 建成年代 | 2012 |
| 房屋性质 | 住宅 |
| 装修程度 | 中档 |

2、周边配套祥情

|  |  |
| --- | --- |
| 学校 | 云南省通海县职业高级中学、通海县农业机械化技术学校 |
| 超市 | 好邻居便民农超 |
| 公交车站 | 无 |
| 地铁站 | 无 |
| 医院 | 昆明医学院第二附属医院、通海县秀山医院 |
| 银行 | 中国信合24小时自助银行、中国信合 |
| 商场 | 石龙商贸城 |

3、小区地图



 六、价值调查

通海县城近年单元房成交案例：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 历史成交时间 | 房地产名称 | 面积（平米） | 成交价（万元） | 单价（元/平米） | 标的来源 |
| 2016.12 | 紫金花苑2B幢4单元201 | 159.22 | 50 | 3140 | 阿里拍卖 |
| 2018.11 | 东苑小区3幢4单元502 | 87.13 | 24.58 | 2821 | 阿里拍卖 |
| 2017.04 | 秀山西路221号3单元1502 | 202.77 | 51.40 | 2535 | 阿里拍卖 |

七、询价价值时点

2019年4月1日

八、系统原理与算法说明

市场比较法也称市场法、比较法、现行市价法。它是指通过比较被评估的资产与最近出售的类似的资产的异同，并将类似资产的市场价格进行合理调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

比较法，是指将估价对象与[估价时点](https://baike.baidu.com/item/%E4%BC%B0%E4%BB%B7%E6%97%B6%E7%82%B9/7359630)近期有过交易的[类似房地产](https://baike.baidu.com/item/%E7%B1%BB%E4%BC%BC%E6%88%BF%E5%9C%B0%E4%BA%A7/6628862)进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算[估价对象](https://baike.baidu.com/item/%E4%BC%B0%E4%BB%B7%E5%AF%B9%E8%B1%A1/7359435)的客观合理价格或价值的方法。市场比较法是[房地产估价](https://baike.baidu.com/item/%E6%88%BF%E5%9C%B0%E4%BA%A7%E4%BC%B0%E4%BB%B7/5027967)最重要、最常用的方法之一，也是一种技术上成熟、最贴切实际的估价方法。

**九、声明**

1、本报告结果完全依据询价方提供的标的物数据分析所得，且只分析和测算影响询价对象的主要因素，未考虑房屋室内因素（房屋装修、维护及使用状况等）和未知的不确定因素对询价结果的影响，且并不对因素数据本身可能存在的错误、缺失和偏差所导致的结果负责。

2、本报告为非鉴定性非正式房地产评估报告，询价方不能仅以此结果而不行使独立判断。

3、本所告不承担对询价对象建筑结构、设备等的内在质量及其他被遮盖、未暴露或难以接触到的部份进行调查、检测的责任。

4、本报告自询价时点之日起六个月内有效。

 昆明网拍网络科技有限公司

 2019年4月2日