

拟拍卖房地产询价报告

鲁弘咨字[2019]第 002 号

山东弘裕土地房地产评估有限公司

二〇一九年一月十八日



估价师声明

- 1、我们在本询价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本询价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本询价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本询价报告中的询价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本询价报告。
- 5、我们已对本询价报告中的估价对象进行了实地查勘并作了勘察记录。
- 6、没有人对本询价报告提供了重要专业帮助。
- 7、本次询价所依据的权属资料及数据、有关文件、说明均由委托方提供，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成询价结果有误的，估价机构和估价人员不承担责任。
- 8、询价对象的状况和当地房产市场状况，在本报告有效期内对该房地产的市场价值不会产生重大影响。但需要关注因政策风险、市场风险及时间可能造成房地产价值下跌等不可预见因素影响，并合理使用询价对象的询价价值。
- 9、使用本报告，请注意询价的假设和限制条件及报告说明。

询价报告的假设和限制条件

一、 询价假设

询价过程中遵循以下假设，当其中的假设条件不成立时，询价结论不成立，询价报告将无效。

1、本次询价结果是询价对象在询价时点的公开市场价格，因此需假设询价对象处在公开市场上，具备公开市场条件，即交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益，并掌握必要的市场信息，又较充足的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性；

2、本次询价假设询价时点外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

3、所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

4、本次询价假设委托方及产权持有单位提供的资料真实、准确、完整；

当上述条件发生变化时，询价结果一般会失效。

二、 特别事项说明

本次询价对询价对象的权属由委托单位负责解释，我公司仅对其询价结果负责。对因其产权归属问题引起的一切纠纷，与我公司无关。

询价报告使用者应关注特别事项对询价结论所产生的影响。

三、 询价报告使用限制说明

1、本询价报告只能用于本报告载明的询价目的和用途。同时，本次询价结论是反映询价对象在本次询价目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对询价结果的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及询价中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，询价结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致询价结果失效的相关法律责任。

本询价报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

2、本询价报告只能由询价报告载明的询价报告使用者使用。询价报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

3、未征得本评估机构同意并审阅相关内容，询价报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4、本询价结果有效期自询价报告出具之日起壹年内有效，如超限应用本报告，应对结果进行适当调整或重估。

拟拍卖房地产询价报告书

鲁弘咨字[2019]菏第 002 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、询价时点：2019年1月16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（房屋档案卷内目录等材料）；

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：询价对象为范媛媛所有的位于中达尚城 2#3#-2~3#-2-24008 室的房产。根据《房屋档案卷内目录》，产权人为范媛媛，共有类型：单独所有，坐落于菏泽市开发区中达尚城 2#3#-2~3#-2-24008 室，所在建筑物为 26 层混合结构，所在层为第 24 层，建成年份为 2012 年，幢号：2，单元号：2 单元，房间号：24008，户型为三室两厅一卫。装饰装修情况：外墙为大白，内墙为大白，地板砖地面，入户门为防盗门，内门为木门，

铝合金窗，整体厨卫，独立卫生间，水电等生活配套设施齐全。

2、区域因素分析：询价对象位于长江路以南、新闻家园以北、华英路以西、和平路以东，紧邻银座商城、茂业百货，新苏天美等大型购物中心，距天香公园、赵王河公园等休闲场所仅5分钟车程，周围医院、幼儿园、银行、菜市场等生活基础设施齐全，交通便捷，可及性和通达度较高；小区集中度、人流量较高；区域繁华度和生活便利度较高，是城市居住的良好地段。

七、估价方法：市场比较法、收益法

八、估价结果：

单价：8620 元/m²

总价：95.6 万元整

大写：玖拾伍万陆千元整

九、报告有效期：报告有效期为一年，自2019年1月18日起至2020年1月17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。

拟拍卖房地产询价报告书

鲁弘咨字[2019]菏第 002 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：范媛媛

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：询价对象为范媛媛所有的位于中达尚城 2#3#-2~3#-2-24008 室的房产。根据《房屋档案卷内目录》，产权人为范媛媛，共有类型：单独所有，坐落于菏泽市开发区中达尚城 2#3#-2~3#-2-24008 室，幢号：2 号楼，单元号：二单元，房间号：24008。所在建筑物为 26 层混合结构，建成年份为 2012 年，幢号：2，单元号：2 单元，房间号：24008，所在层为第 24 层，户型为三室两厅一卫。装饰装修情况：外墙为大白，内墙为大白，地板砖地面，入户门为防盗门，内门为木门，铝合金窗，整体厨卫，独立卫生间，水电等生活配套设施齐全。

2、区域因素分析：询价对象位于长江路以南、新闻家园以北、华英路以西、和平路以东，紧邻银座商城、茂业百货，新苏天美等大型购物中心，距天香公园、赵王河公园等休闲场所仅 5 分钟车程，周围医院、幼儿园、银行、菜市场等生活基础设施齐全，交通便捷，可及性和通达度较高；小区集中度、人流量较高；区域繁华度和生活便利度较高，是城市居住的良好地段。

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 2019 年 1 月 16 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（房屋档案卷内目录等材料）；
- 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、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：8620 元/m²

总价：95.6 万元整

大写：玖拾伍万陆千元整



二〇一九年一月十八日

菏泽市牡丹区人民法院

司法询价委托函

(2018)鲁1702执询价⁹⁵号

山东产权交易中心有限公司:

本院受理的申请执行人程述青申请执行被执行人范媛媛民间借贷纠纷一案[案号为(2018)鲁1702执1791号],因执行拍卖需要,现向你公司咨询被执行人范媛媛名下位于中达尚城2#3#-2~3#-2-24008室房产的市场价格。

询价标的物:被执行人范媛媛名下位于中达尚城2#3#-2~3#-2-24008室(合同号:20110809034)。

- 附: 1、资产权属证明
2、其他相关资料

联系人: 魏保平

联系电话: 0530-7355801

2018年12月20日



司法询价告知书

(协商/轮序/法院指定/公开抽签/择优)

山东产权交易中心,作为山东省高院指定的司法辅助委托机构,现接受菏泽市牡丹区人民法院委托,对查封的被申请执行人范媛媛所有的位于中达尚城 2#3#-2~3#-2-24008 室的房产进行询价,本次询价的评估公司为省高院备案、且同意按照法院要求提供询价服务的机构。具体如下:

一、本次参选的评估公司:

- 1、正衡资产评估(山东)有限公司
- 2、山东中大恒正土地房地产评估有限公司
- 3、山东广泰土地房地产评估测绘有限公司
- 4、山东弘裕土地房地产评估有限公司

二、本次选取方式:

采取公开抽签/协商/择优/法院指定的方式选取一家评估机构。

三、费用缴纳及相关事项

1、当事人双方对上述内容无异议,将询价服务费按标准支付给山东产权交易中心,固定项目的询价费用在确定评估公司后由申请人预付;整体项目需由申请人在询价前,按照项目原值缴纳询价保证金,询价保证金在出具询价报告前根据项目所询价值采取不计利息多退少补的方式结算询价服务费。

2、标的情况说明:开发用途为小区住宅的房产、车辆属于固定项目;经营性房产、土地及其他属于整体项目。

本次项目属于: ____。(1、固定项目 2、整体项目)

3、账户信息:户名:山东产权交易中心有限公司;账户:30205336000253;开户行:平安银行济南分行营业部

四、说明

无论询价标的物是否成功拍卖,询价服务费不予退还。

五、选取结果

本次公开选取的评估公司为：

山东弘裕土地房地产评估有限公司

当事人对上述内容无异议，签字确认：

申请人或授权代表

被执行人或授权代表

签章

签章范媛媛

刘宽岩
2019.1.7

2019年1月7日

(注) 被执行人在因_____ (原因) 无法
确认，已通过 (电话通知/发函/报纸公告/其他_____)
方式告知。

鉴证人：

年 月 日

房屋档案卷内目录



2 0 1 2 0 1 0 5 0 8 0

基本信息				
产权人:	范媛媛	坐落名称:	中达尚城2#3#-2~3#-2-24008	
业务宗号:	20120105080	产别:		
收件类型:	预购商品房预告及抵押预告	签约日期:	2011年8月9日	建档日期: 2012年1月29日
合同号:	20110809034			
档案信息				
案卷号:		档案编号:	11-4899	归档号:
库号:		区号:		排号:
列号:		目录号:		
建筑信息				
建筑面积:	110.94	申报总价值:	473825	总评估价:
土地信息				
地号:				
土地证号:		土地编号:		开始日期:
土地面积:	0.00	土地产别:	国有	截止日期:
其它信息				
附记:		其他事项:		



房屋档案卷内目录

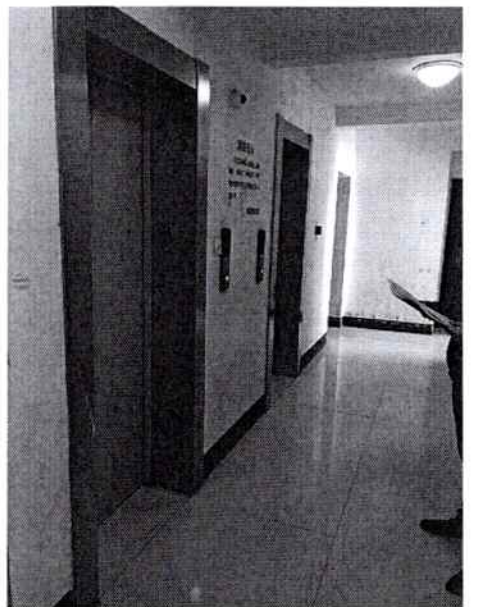


20120105080

产权人类别:	个人	产权人姓名:	范媛媛	共有类型:	单独所有
占有份额(%):		产权证号:	不详	产权证编号:	
关系类型:		证件号码:	372901198706196947	证件类型:	身份证
性别:	女性	出证人:	李帅	出证日期:	2012/1/5 17:06:16
联系电话:	13953056000	发证人:	靳亚婷	发证日期:	2012/1/12 11:41:22
房屋取得方式:	购买商品				
户籍所在地:	山东省菏泽市牡丹区马岭岗镇范水坑行政村102号				
备注:					

房屋登记簿

业务宗号:	20120105080
一般抵押/最高额抵押:	预告抵押
抵押权人:	中国工商银行股份有限公司菏泽开发支行
抵押人/债务人:	范媛媛
被担保主债权数额(最高债权数额):	473,825.00
担保范围:	110.94
债权履行期限(债权确定期间):	2012-01-04到2042-01-04
他项权证号:	11-4899
登记时间:	2012年1月5日
最高债权确定事实和数额:	
抵押注销业务宗号:	
登记时间:	
附记:	





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91370103267107982A 1-1

名称 山东弘裕土地房地产评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 山东省济南市市平区阳光舜城一区舜世路2号北楼二单元203室
 法定代表人 田丰美
 注册资本 贰佰壹拾万元整
 成立日期 1999年01月26日
 营业期限 1999年01月26日至 年 月 日

经营范围

工程造价、会计业务咨询及相~~关~~介绍服务; 3. 房地产评估; 企业登记代理咨询服务; 土地评估(凭资质证经营); 工 程招标代理; 不动产测绘; 地籍测绘(日常地籍调查及乡 镇以下总调查中的地籍测绘)、房产测绘(规划需许可证 载单栋建筑面积2万平方米以下; 单个合同标的不超过建 筑面积50万平方米); 资产评估以及其他法律、法规、依 国务院决定等规定未禁止和不需要经营许可的项(依 法须经批准的项目, 经相关部门批准方可开展经营活 动)

登记机关



提示: 1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告, 不另行通知;
 2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需要向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外)。

中华人民共和国 房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANYS
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：山东弘裕土地房地产评估有限公司

法定代表人：田丰美
(执行合伙人)

住所：济南市市中区经五小纬四路46号(省建设厅院北楼)

营业执照注册号：91370103267107982A

资质等级：壹级

行政许可决定书号：房地产评估许准[2016]5号

证书编号：建房估证字[2013]064号

有效期限：2016年4月7日至2019年4月6日



行政许可机关(公章)

二〇一六年六月十三日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 0011277



姓名 / Full name

范科华

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370102197209074910

注册号 / Registration No.

1120070048

执业机构 / Employer

山东弘裕土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-6-6

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



姓名 / Full name

王军芳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

110108197304046387

注册号 / Registration No.

1120080025

执业机构 / Employer

山东弘裕土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-3-26

持证人签名 / Bearer's signature



发证机关

No. 00127848

