

司法询价报告书

鲁产权询〔2018〕1454号

- 一、委托方：菏泽市牡丹区人民法院
- 二、受托方：山东产权交易中心
- 三、询价标的物：菏泽市万家新城兰苑小区2幢01单元04003室房产（合同号：20150504070）
- 四、法院委托编号：（2018）鲁1702执询价33号
- 五、委托目的：为网络司法拍卖提供价值参考依据
- 六、询价执行单位：正衡资产评估（山东）有限公司
- 七、询价执行单位产生方式：本着出具询价报告快速、有效、低费用的原则，由双方当事人在山东省高级人民法院中介机构名册及司法辅助机构合作的机构名单中协商选取。
- 八、询价结果：709770元。
- 九、评估报告有效期：评估有效期为12个月，自2018年9月11日起至2019年9月10日止。

本询价结果为拍卖参考价，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。

附件：评估公司询价报告及资质材料。



拟拍卖郝继生、张敏所有位于
菏泽市万家新城兰苑小区
房产询价报告书

正衡（山东）询字[2018]jn0911-1号

正衡资产评估（山东）有限公司
二〇一八年九月十一日

拟拍卖房地产询价报告书

正衡（山东）询字[2018]jn0911-1号

- 一、**询价委托人：**山东产权交易中心有限公司（网络司法拍卖辅助机构）
- 二、**询价目的：**为网络司法拍卖提供价值参考
- 三、**价值时点：**二〇一八年九月六日（完成询价对象现场查勘之日）
- 四、**询价依据：**

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）；
- 3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号）；
- 5、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 6、估价人员实地查勘所搜集的资料；
- 7、询价委托人提供的相关资料及数据。

五、询价对象概况：

房屋产权人	合同号	坐落位置	用途	总层数	房屋所在层	房屋建筑面积(m ²)
郝继生、张敏	20150504070	菏泽市万家新城兰苑小区2幢01单元04003室	住宅	17	4	135.04
房屋状况	房屋结构为钢筋混凝土结构,建成于2016年,外墙刷防水涂料、外置防盗门,水、电等设施齐全,维护状况较好。					

六、**询价方法：**收益法、比较法

七、**询价结果：**房屋建筑面积：135.04平方米

单价：5256元/平方米

评估总价：¥709770元

大写人民币：柒拾万零玖仟柒佰柒拾元整。

八、**报告有效期：**本报告使用有效期为12个月，自2018年9月11日起至2019年9月10日止。

注：1、询价委托人未提供房屋产权证书，本次询价数据来自询价委托人提供的相关资料，如询价数据有变，询价结果相应调整。

2、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。

正衡资产评估（山东）有限公司

二〇一八年九月十一日



菏泽市牡丹区人民法院

司法询价委托函

(2018)鲁1702执询价33号

山东产权交易中心有限公司:

本院受理的陈依勇申请执行被执行人郝继生、张敏借款合同纠纷一案[案号为(2018)鲁1702执恢221号],因执行拍卖需要,现向你公司咨询被执行人郝继生、张敏所有的位于菏泽市万家新城兰苑小区2幢01单元04003号房产的市场价格。

询价标的物:郝继生、张敏所有的位于菏泽市万家新城兰苑小区2幢01单元04003号房产一宗。

附:1、资产权属证明

2、其他相关资料

联系人:吴正运

联系电话:7355858



0000F5

2016.12.27

房屋档案卷内目录



20150701297

基本信息			
产权人:	郝继生 张敏	坐落名称:	万家新城兰苑1、2、9#-2-04003
业务宗号:	20150701297	产别:	私有房产
收件类型:	预告登记-预购商品房抵押	签约日期:	2015年5月4日
合同号:	20150504070	建档日期:	2015年7月8日
档案信息			
案卷号:		档案编号:	1532496
库号:		区号:	
列号:		目录号:	
		是否补录:	否
建筑信息			
建筑面积:	135.0400	申报总价值:	663150.0000
		总评估价:	0.0000
土地信息			
地号:		是否查封:	未查封
土地证号:		土地编号:	
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:	

共4

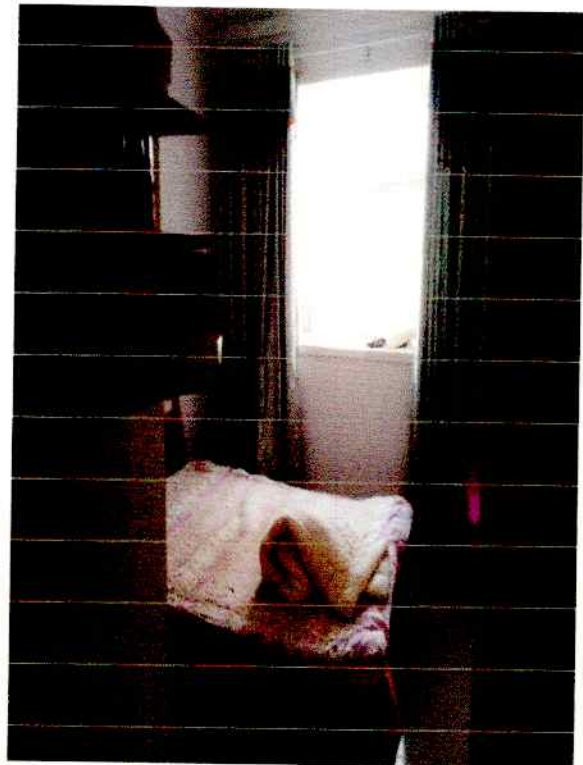
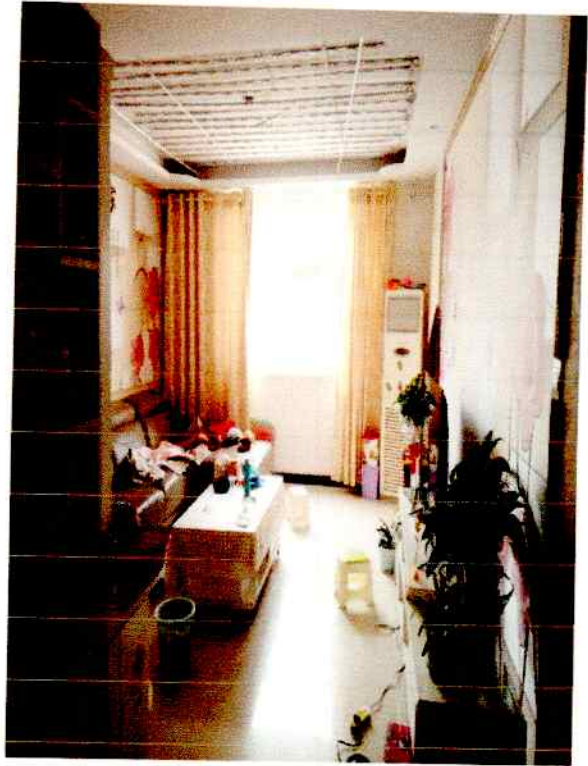
00003

荷泽万家新城兰苑小区2幢01单元04003室。建筑面积：135.04 m²。钢筋混凝土合结构，建成于2016年

本项目评估范围

估价对象三：	西城东方红大街西段（瑞华小区东楼四楼）房地产价值评估	
坐落	荷泽市牡丹区西城东方红大街西段	
用途	居住	规模 住宅小区
估价对象权属	该房地产以取得荷泽市房地产管理局颁发的房产证，产权证号：房产证荷字第060625号，产权人：张敏	
他项权利人	荷泽农村商业银行股份有限公司解放支行，他项权利证号：1510036号	
本项目评估范围	西城东方红大街西段，建筑面积98.55 m ² 。	

估价对象于价值时点现状图





营业执照

(副本)

3-1

统一社会信用代码 91370103677261210A

名称 正衡资产评估(山东)有限公司
类型 其他有限责任公司
住所 山东省济南市市中区玉函南路23号
法定代表人 刘波
注册资本 叁佰万元整
成立日期 2008年08月15日
营业期限 2008年08月15日至 年 月 日
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



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个工作日内须向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外)。



资产评估资格证书

经审查，**济南中大资产评估有限公司** 符合《资产评估机构审批管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

批准文号：鲁财企[2008]128号
证书编号：37080042

批准机关：山东省财政厅
发证时间：2008年8月8日



序列号：00003375

中华人民共和国财政部统一印制

企业变更情况

企业名称: 正衡资产评估(山东)有限公司
 统一社会信用代码: 91370103677261210A
 注册号: 370103200025227

变更次:	2	变更事项(编码):	企业类型
变更前内容:	有限责任公司(自然人投资或控股)		
变更后内容:	其他有限责任公司		
核准日期:	2018-03-07		

变更次:	2	变更事项(编码):	住所
变更前内容:	济南市市中区民生大街22号三箭银苑B座2501室		
变更后内容:	山东省济南市市中区玉函南路23号		
核准日期:	2018-03-07		

变更次:	2	变更事项(编码):	法定代表人
变更前内容:	黄媛		
变更后内容:	刘波		
核准日期:	2018-03-07		

变更次:	2	变更事项(编码):	注册资本
变更前内容:	50.0		
变更后内容:	300		
核准日期:	2018-03-07		

变更次:	3	变更事项(编码):	名称
变更前内容:	济南中大资产评估有限公司		
变更后内容:	正衡资产评估(山东)有限公司		
核准日期:	2018-03-27		

以上资料仅供参考, 盖章后复印无效

2018年03月27日





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：杨敬海

性别：男

登记编号：37110086

单位名称：正衡资产评估（山东）
有限公司



初次登记时间：2011-11-22

年检信息：通过（2018-04-09）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2018年5月16日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：衣奎树

性别：男

登记编号：37090083

单位名称：正衡资产评估（山东）
有限公司

初次登记时间：2009-12-16

年检信息：通过（2018-04-09）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印时间：2018年5月16日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>