

# 拟拍卖房地产询价报告

鲁弘咨字[2019]第 011 号

山东弘裕土地房地产评估有限公司

二〇一九年三月四日



## 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 011 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2月26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（房屋档案卷内目录复印件、房屋分层分户平面图复印件等材料）；

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：

（一）、个别因素分析：

1、产权登记信息：

询价对象为菏泽众鑫房地产开发有限公司自建的位于菏泽市丹阳办事处亨通园小区会所楼（一、二层楼）的房产。根据《房屋档案卷内目录》，产权人为菏泽众鑫房地产开发有限公司，共有类型：单独所有，房屋取得方式：自建，产别：股份制企业房产，设计用



途：综合，房屋类别：多层，房屋建筑面积：772.29m<sup>2</sup>。坐落位置：丹阳办事处亨通园小区会所楼（一、二层楼），建筑结构：混合，所在建筑总层数为4层，所在层数为第1-2层，建成年代：2005年。

询价对象基本状况：

会所现对外开放中，会所内服务单位有：物业服务中心、菏泽农商行金融服务站、警务室、小区卫生室、业主委员会办公室、道德讲堂、家长学校、未成年人活动中心等。装饰装修情况：外墙为大白，内墙为大白，地面为地板砖地面，入户门为防盗门，铝合金窗，水电等生活配套设施齐全。

（二）、区域因素分析：

询价对象位于菏泽市开发区长江东路与和平交汇东北处的亨通园小区内，小区周边教育资源丰富，紧邻菏泽市实验小学、菏泽市实验中学等重点学校；银座新苏天美、万达广场商圈在两公里范围内；医院、银行、菜市场、等生活基础设施齐全，交通便利，位置优越，是城市居住的良好地段。但由于询价对象设计用途为综合楼（小区内会所），属于小区内公共配套设施，故实际用途限制较多，对短时间内的变现能力影响较大。

七、估价方法：收益法

八、估价结果：

单价：5991元/㎡

总价：462.7万元

大写：肆佰陆拾贰万柒仟元整



九、报告有效期：报告有效期为一年，自2019年3月4日起至2020年3月3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

鲁弘咨字[2019]菏第 011 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）

产权人：菏泽众鑫房地产开发有限公司

## 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：

### （一）、个别因素分析：

#### 1、产权登记信息：

询价对象为菏泽众鑫房地产开发有限公司自建的位于菏泽市丹阳办事处亨通园小区会所楼（一、二层楼）的房产。根据《房屋档案卷内目录》，产权人为菏泽众鑫房地产开发有限公司，共有类型：单独所有，房屋取得方式：自建，产别：股份制企业房产，设计用途：综合，房屋类别：多层，房屋建筑面积：772.29 m<sup>2</sup>。坐落位置：丹阳办事处亨通园小区会所楼（一、二层楼），建筑结构：混合，所在建筑总层数为 4 层，所在层数为第 1-2 层，建成年代：2005 年。

#### 2、询价对象基本状况：

会所现对外开放中，会所内服务单位有：物业服务中心、菏泽农商行金融服务站、警务室、小区卫生室、业主委员会办公室、道德讲堂、家长学校、未成年人活动中心等。装饰装修情况：外墙为大白，内墙为大白，地面为地板砖地面，入户门为防盗门，铝合金窗，



---

水电等生活配套设施齐全。

## （二）、区域因素分析：

询价对象位于菏泽市开发区长江东路与和平交汇东北处的亨通园小区内，小区周边教育资源丰富，紧邻菏泽市实验小学、菏泽市实验中学等重点学校；银座新苏天美、万达广场商圈在两公里范围内；医院、银行、菜市场、等生活基础设施齐全，交通便利，位置优越，是城市居住的良好地段。但由于询价对象设计用途为综合楼（小区内会所），属于小区内公共配套设施，故实际用途限制较多，对短时间变现能力影响较大。

## 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 2 月 26 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（房屋档案卷内目录复印件、房屋分层分户平面图复印件等材料）；
- 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，而租赁案例较多，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。

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：5991 元/㎡

总价：462.7 万元

大写：肆佰陆拾贰万柒仟元整



二〇一九年三月四日





山东省菏泽市中级人民法院  
司法询价委托函

(2018)鲁17执询价12号

山东产权交易中心有限公司:

本院受理的李润发、郭承扬申请执行菏泽众鑫房地产开发有限公司与公司有关的纠纷一案[执行案号为(2018)鲁17执恢16号],因执行拍卖需要,现向你公司咨询被执行人菏泽众鑫房地产开发有限公司自建的位于菏泽市丹阳办事处亨通园小区会所楼(一、二层楼)的市场价格。

询价标的物:位于位于菏泽市丹阳办事处亨通园小区[产权证号:079735;土地证号:(02)03633号]。

附:1、资产权属证明

2、其他相关资料

联系人:马敬印

联系电话:0530-5321093

二〇一八年十一月二十日



— 1 —

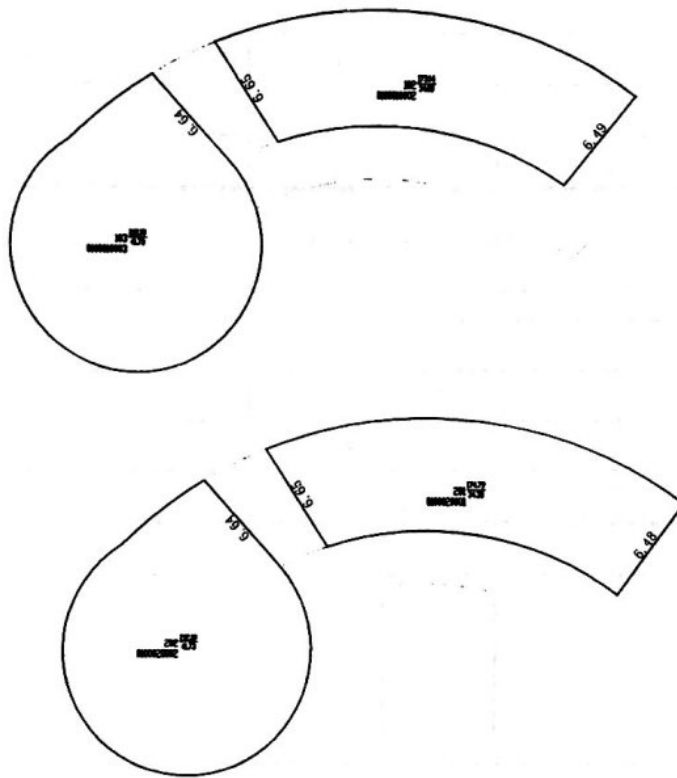


# 房屋分层分户平面图

丘号

20090513004

座落	菏泽市丹阳办事处亨通园社区亨通园小区会所202室					
幢号	0000	结构	钢筋混凝土结构		套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	620.40
户号	102	总层数	4	层次	1,2	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )
规划用途	综合	建成年代	2005		产权面积(m <sup>2</sup> )	772.29



2016年1月08日 出图

比例尺 1:400

测量: 邓兴俊

绘图: \_\_\_\_\_



# 房屋档案卷内目录



基本信息				
产权人:	菏泽众鑫房地产开发 有限公司	坐落名称:	菏泽市丹阳办事处亨通园社区亨通园小区会所楼	
业务宗号:	20090717082	产别:	股份制企业房产	状态: 当前档案
收件类型:	房屋变更登记-分割	签约日期:		建档日期: 2009年12月7日
合同号:	0			
档案信息				
案卷号:		档案编号:	006001136	归档号:
库号:		区号:		排号:
列号:		目录号:		是否补录: 否
建筑信息				
建筑面积:	772.2900	申报总价值:	0.0000	总评估价: 0.0000
土地信息				
地号:	575	是否查封:	未查封	
土地证号:	(02) 03633	土地编号:		开始日期:
土地面积:		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



产权人类别:	产权单位	产权人姓名:	菏泽众鑫房地产开发有限公司	共有类型:	单独所有
占有份额(%):		产权证号:	079735	产权证编号:	
关系类型:	其他	证件号码:	371700228011561	证件类别:	证明
性别:	未说明	出证人:	刘丽	出证日期:	2009-7-21 16:33:15
联系电话:	5318538	发证人:	吴修栋	发证日期:	2009-7-21 16:58:20
房屋取得方式:	自建				
户籍所在地:					
备注:					

2009-7-21  
16:58:20

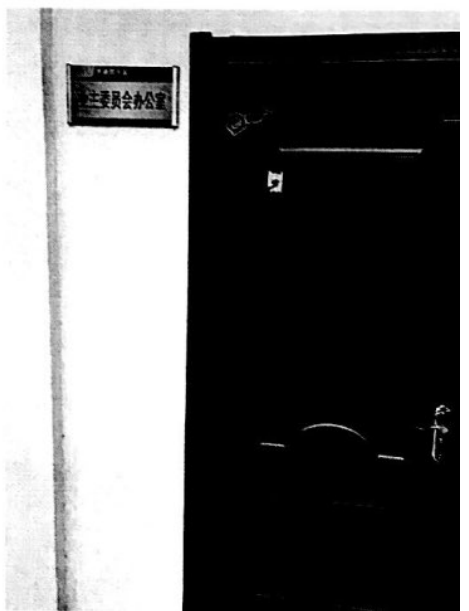
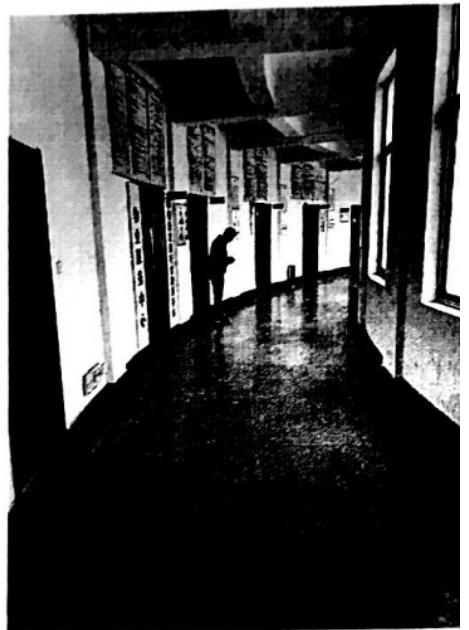


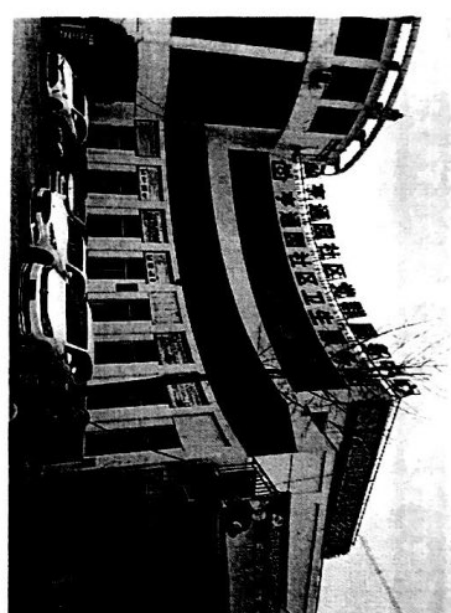
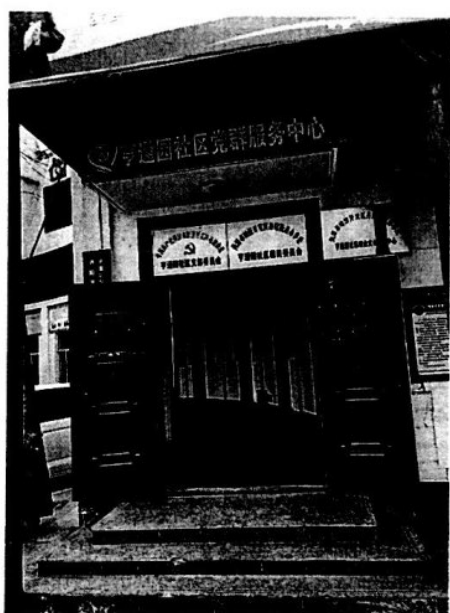
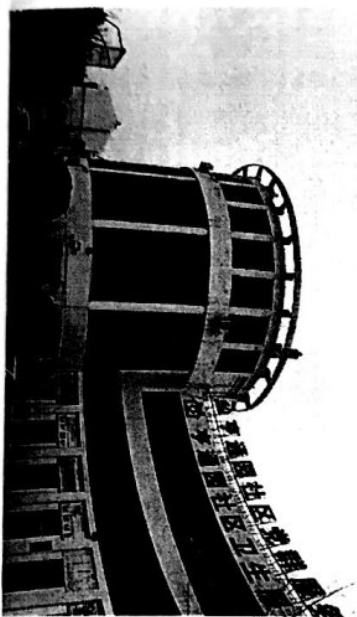
# 房屋档案卷内目录



抵押: <input type="checkbox"/> 查封: <input checked="" type="checkbox"/> 异议: <input type="checkbox"/> 预告: <input type="checkbox"/> 地役权: <input type="checkbox"/>					
幢类:	普通	幢号:	0000		
单元:	00	房号:	0000	房名:	0000
总层数:	4	当前层:	0	所在层:	1-2
建筑面积:	772.29	套内面积:	620.40	分摊面积:	0.00
设计用途:	综合	结构:	混合结构	房屋类别	多层
东墙: 自    西墙: 自    南墙: 自    北墙: 自					









# 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 山东省济南市市中区阳光舜城一区舜世路2号北楼二楼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~~中介服务；~~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、国务院决定等规定未禁止和不需要经营许可的~~项目~~。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》第十七条规定的年度有年度报告公示20个工作日内报送的企业(个体工商户、农民专业合作社除外)。

信用信息公示系统网址: <http://gsxt.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



由 扫描全能王 扫描创建



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人在取得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

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



中华人民共和国  
房地产估价机构资质证书

QUALIFIED MEMBER CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
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：  
(执行合伙人) 田丰美

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。

本证书合法持有者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

