

拟 拍 卖 房 地 产 询 价 报 告

鲁裕咨字[2018]菏第 017 号

山东裕丰资产评估有限公司

二〇一八年八月二十四日



估价师声明

一、我们在执行本资产询价业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，询价报告陈述的内容是客观的，并对询价结论合理性承担相应的法律责任。

二、询价对象涉及的资产清单由委托方申报，权属证明由不动产登记中心查档证明；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用询价报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与询价报告中的询价对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对询价报告中的询价对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对询价对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对询价对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具询价报告的要求。

五、我们出具的询价报告中的分析、判断和结论受询价报告中假设和限定条件的限制，询价报告使用者应当充分考虑询价报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对询价结论的影响。

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

鲁裕咨字[2018]菏第 017 号

摘 要

山东产权交易中心有限公司：

山东裕丰资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场比较法及收益法，按照必要的询价程序，对询价对象进行了估价。现将估价情况汇报如下：

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：山东裕丰资产评估有限公司

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24日

五、询价依据：

1、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国资产评估法》

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产估价管理暂行办法》；

3、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、中评协《资产评估准则》系列；

4、委托方提供的房地产平面图复印件和房权证复印件；

5、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牡丹区西三环路环翠苑小区 6 号楼 312 室吕亚军所有的房地产。房权证号：菏房权证市直字第 067983 号，房屋所有权人：吕亚军，产别：私产，幢号 6，房号 312，建筑面积为 85.15 m²。所在建筑物为 6 层混合结构，所在层为第 6 层，房号设计用途：住宅，实际用途为住宅，另有贮藏室一间，面积为 9.14 m²，建成于 2006 年。询价对象为 6 层单元楼房，户型为两室一厅一卫，带阁楼，因估价人员未进入室内，室内装饰装修及配套情况未知。询价对象为经济适用房。

2、区域因素分析：询价对象位于牡丹点将台路以西，西环城大堤以东，曹州路以南约 120 米。小区内所有住宅方案均采用“小康式”住宅选址或改进型，全部或部分错层、坡顶的建筑形式。所有住宅均安装防盗门或防盗装置及公共电视天线，通讯电缆及计算机互联网接口至每个单元，住宅底层设 2.2 米层高储藏室，一般为 6 层，多为小进深，大面宽住宅。小区旁有幼儿园、小学、中学、高中，东距菏泽

重点中学——菏泽二中仅 3 分钟路程，购物广场，学校，医院，菜市场都在两公里范围内。环翠苑位置优越，交通方便，景观秀丽，灵气汇集，是城市居住的良好环境地段。

七、估价方法：市场比较法、收益法。

八、估价结果：

总价：39.8 万元（单价：4674 元/m²）。

大写：叁拾玖万捌仟元整。

九、报告有效期：报告有效期为1年，自2018年08月24日起至2019年08月24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 017 号

正 文

山东产权交易中心有限公司：

山东裕丰资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场比较法及收益法，按照必要的询价程序，对询价对象进行了估价。现将估价情况汇报如下：

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：吕亚军

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牡丹区西三环路环翠苑小区 6 号楼 312 室吕亚军所有的房地产。房权证号：菏房权证市直字第 067983 号，房屋所有权人：吕亚军，产别：私产，幢号 6，房号 312，建筑面积为 85.15 m²。所在建筑物为 6 层混合结构，所在层为第 6 层，房号设计用途：住宅，实际用途为住宅，另有贮藏室一间，面积为 9.14 m²，建成于 2006 年。询价对象为 6 层单元楼房，户型为两室一厅一卫，带阁楼，因估价人员未进入室内，室内装饰装修及配套情况未知。询价对象为经济适用房。

2、区域因素分析：询价对象位于牡丹点将台路以西，西环城大堤以东，曹州路以南约 120 米。小区内所有住宅方案均采用“小康式”住宅选趾或改进型，全部或部分错层、坡顶的建筑形式。所有住宅均安装防盗门或防盗装置及公共电视天线，通讯电缆及计算机互联网接口至每个单元，住宅底层设 2.2 米层高储藏室，一般为 6 层，多为小进深，大面宽住宅。小区旁有幼儿园、小学、中学、高中，东距菏泽重点中学——菏泽二中仅 3 分钟路程，购物广场，学校，医院，菜市场都在两公里范围内。环翠苑地理位置优越，交通方便，景观秀丽，灵气汇集，是城市居住的良好环境地段。

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 24 日。

由于资产询价是对某一时点的资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、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国资产评估法》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产估价管理暂行办法》；
- 3、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、中评协《资产评估准则》系列；
- 4、委托方提供的房地产平面图复印件和房权证复印件等材料；
- 5、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：

总价：39.8 万元（单价：4674 元/㎡）

大写：叁拾玖万捌仟元整。

二〇一八年八月二十四日

司法询价告知书

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,现接受山东省菏泽市牡丹区人民法院委托,对查封的被申请执行人吕亚军所有的位于菏泽市牡丹区西三环路环翠园小区6号楼312室的房产进行询价,本次由申请人及被执行人协商的方式确定一家评估机构进行询价,该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、本次进行询价的评估公司:

山东裕丰资产评估有限公司

二、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:固定项目。

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

三、说明

无论询价标的物是否成功拍卖,询价服务费不予退还。

当事人对上述内容无异议,签字确认:

申请人或授权代表

签章 陆轶阁

被执行人或授权代表

签章 吕亚军

2018年8月20日

山东省菏泽市牡丹区人民法院
司法询价委托函

(2018)鲁 1702 执询价27号

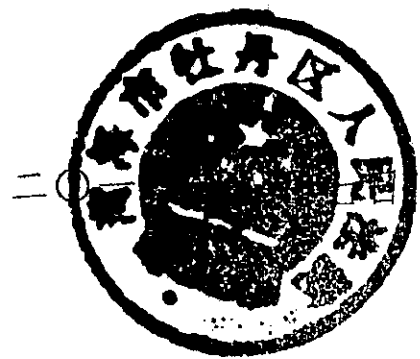
山东产权交易中心有限公司：

本院受理的陆秋阁与被执行人吕亚军、陈素真、刘方民间借贷纠纷一案【执行案号为(2018)鲁 1702 执恢 222 号】，因执行拍卖需要，现向你公司咨询被执行人位于菏泽市牡丹区西三环路环翠园小区 6 号楼 312 室的房产（房产证号：菏房权证市直字第 067983 号）的市场价格。

询价标的物：位于菏泽市牡丹区西三环路环翠园小区 6 号楼 312 室的房产（房产证号：菏房权证市直字第 067983 号）。

联系人：范河君

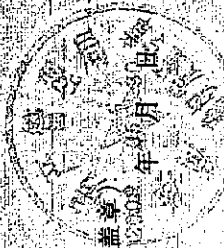
联系电话：17853006358



天津房屋权证号 067983

房屋所有权人	吕亚军					
房屋坐落	西三环路西侧环翠苑小区6号楼212室					
丘(地)号	私产					
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
6	212	混合	6	6	65.15	住宅
房屋状况						
共有 <u>1</u> 人 共有权证号 <u>067983</u>						
土地证号						
使用面积(平方米)						
使用期限 年 月 日至 年 月 日						
权利性质						
设定他项权利摘要						
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期
中国工商银行	抵押	全部	100000	2008.05.20	2015.05.20	2015.05.20

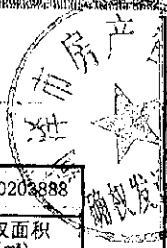
附记
贮藏室面积9.41平方米



填发单位(盖章)
填发日期

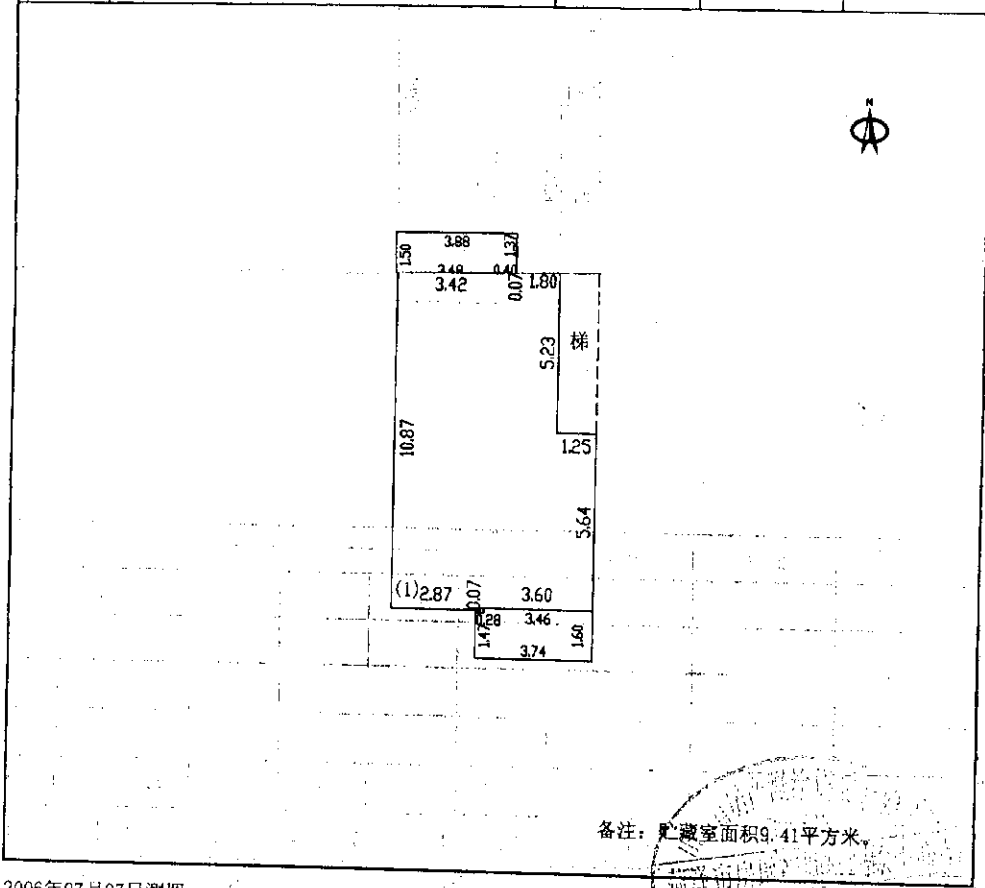
冯波 冯波

房产平面图



产权人	吕亚军			座落	西三环路西侧环翠苑小区6#楼312室			地号	010203888
图号	结构	总层数	所在层数	建成年份	用途	套内面积 (m ²)	分摊面积 (m ²)	产权面积 (m ²)	
(1)	混合	6	6	2006	住宅	75.39	9.76	85.15	
(2)									
(3)									
(4)									
(5)									
合计						75.39	9.76	85.15	

房地产平面图



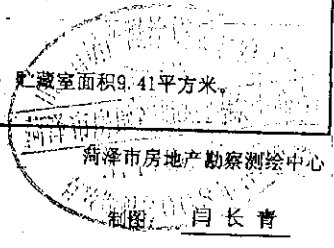
备注：贮藏室面积9.41平方米。

2006年07月07日测图

比例尺 1: 200

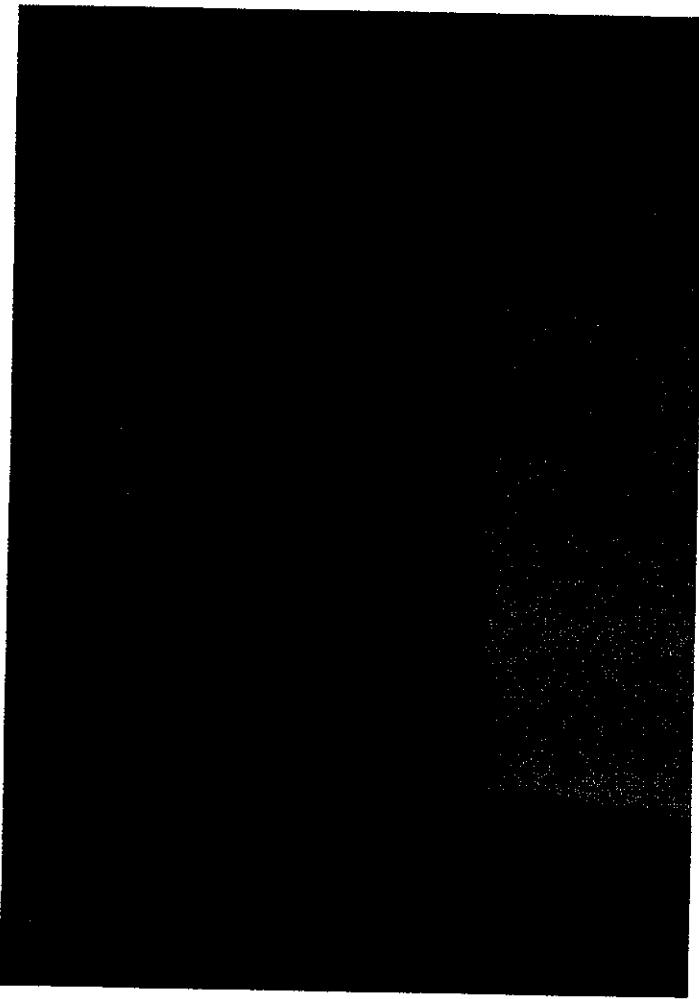
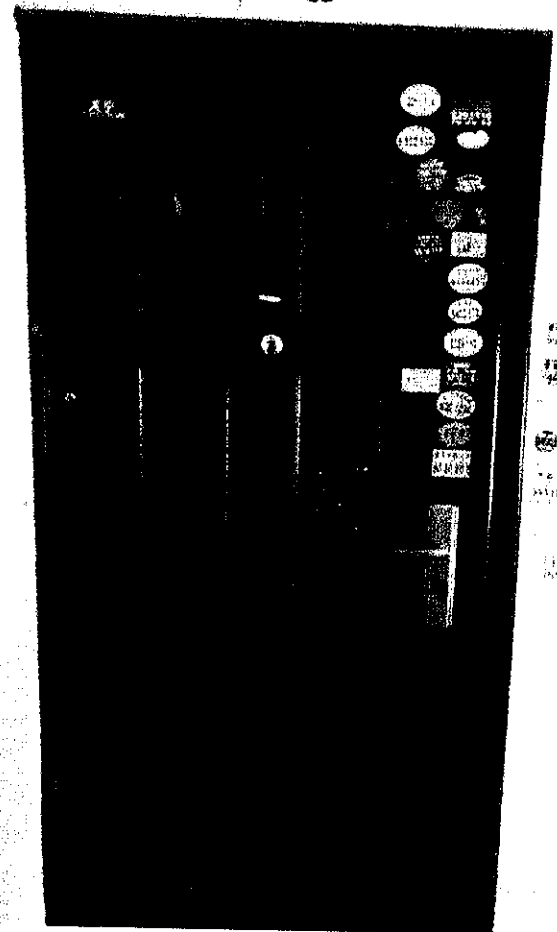
测绘：冯波

校核：于环



注意事项

312



收水票

SUV 家... 系 SUV

小花园

无卡车辆
禁止入内
外来人员
请登记

万能开锁公司
53 53 553

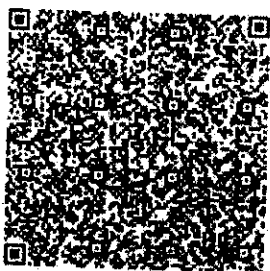


营业执照

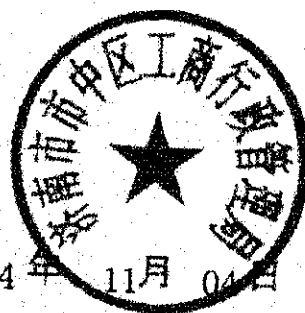
(副本)

注册号 370100200087736

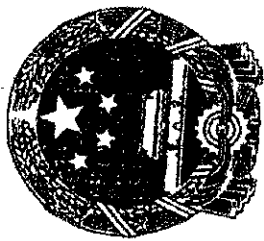
名称 山东裕丰资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 济南市市中区经六路小纬四路46号南门南楼二层
法定代表人 靳启田
注册资本 叁佰万元整
成立日期 2007年06月21日
营业期限 2007年06月21日至 年 月 日
经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2014年 11月 04日



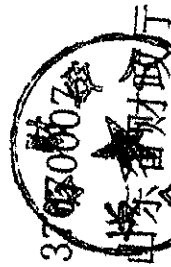
资产评估 资格证书

(副本)

证书编号:

批准机关:

发证日期:



2007年6月12日

序列号: 00003939

机构名称	山东裕丰资产评估有限公司		
办公地址	济南市市中区经六路小纬四路46号南门面楼二楼		
首席合伙人 (法定代表人)	靳启田		
批准文号	鲁财企[2007]42号		
资产评估范围:			
各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。			



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李勇

性别：男

登记编号：37130015



单位名称：山东裕丰资产评估有限
公司

初次登记时间：2013-01-10



年检信息：通过

(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：2016年12月27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：王军芳

性别：女

登记编号：37100075

单位名称：山东裕丰资产评估有限
公司

初次登记时间：2010-10-15

年检信息：通过

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：2016年12月21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>

