

地 产 拍 卖 房 地 产 价 报 告

沪 字 2008 第 827 号

上海裕丰房产经纪有限公司

二〇〇九年九月一日



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 027 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09月25日

五、询价依据：

- 1、《中华人民共和国物权法》、《中国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、委托方提供的资料（房屋档案卷内目录复印件等）；
- 5、评估人员通过调查及现场查勘获得的资料。
- 6、本市近期类似房地产市场交易资料。

六、询价对象及概况：

（一）、个别因素分析

根据司法询价委托函，询价对象为魏新亮所有的位于菏泽市220国道998号花都百货大市场35号楼4单元402室（产权证号：093617）。根据房屋档案卷内目录，产权人为魏新亮，共有权人为刘俊芝，共有类型为共同共有，房屋建筑面积为112.48m²，用途为住宅，产别为私有房产。所在楼房为多层单元楼，结构为混合结构，总层数为6层，所在层数为第4层。因无法进入室内，室内装修情况未知。

（二）、区位因素分析

询价对象位于菏泽市牡丹区牡丹区中华西路与220国道交汇处。北邻菏泽西客站，紧邻花都百货大市场，与菏泽市重点中学-二十一中、牡丹区实验小学仅5分钟车程，幼儿园，医院，菜市场都在两公里范围内，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；是城市居住的良好环境地段。

七、询价方法：市场比较法、收益法。

八、询价结果：

单价：6142 元/m²。

总价：69.1 万元

大写：陆拾玖万壹仟元整。



九、报告有效期：报告有效期为1年，自2018年09月25日起至2019年09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 027 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：刘俊芝、魏新亮

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

根据司法询价委托函，询价对象为魏新亮所有的位于菏泽市220国道998号花都百货大市场35号楼4单元402室（产权证号：093617）。根据房屋档案卷内目录，产权人为魏新亮，共有权人为刘俊芝，共有类型为共同共有，房屋建筑面积为112.48m²，用途为住宅，产别为私有房产。所在楼房为多层单元楼，结构为混合结构，总层数为6层，所在层数为第4层。因无法进入室内，室内装修情况未知。

（二）、区位因素分析

询价对象位于菏泽市牡丹区牡丹区中华西路与220国道交汇处。北邻菏泽西客站，紧邻花都百货大市场，与菏泽市重点中学——二十一中、牡丹区实验小学仅5分钟车程，幼儿园，医院，菜市场都在两公里范围内，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；是城市居住的良好环境地段。

四、价值类型及其定义

依据本次询价目的，确定本次询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 09 月 25 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、委托方提供的资料（房屋档案卷内目录复印件等）；
- 5、评估人员通过调查及现场查勘获得的资料。
- 6、本市近期类似房地产市场交易资料。

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：6142 元/m²。

总价：69.1 万元。

大写：陆拾玖万壹仟元整。



二〇一八年九月二十七日

菏泽市牡丹区人民法院

司法询价委托函

(2018)鲁1702执询价 号

山东产权交易中心有限公司:

本院受理的申请执行人关维现、郓城县鲁安木业有限公司申请执行被执行人魏新亮买卖合同纠纷一案[案号为(2018)鲁1702执恢205号],因执行拍卖需要,现向你公司咨询被执行人魏新亮名下位于菏泽市220国道998号花都百货大市场35号楼四单元402室的市场价格。

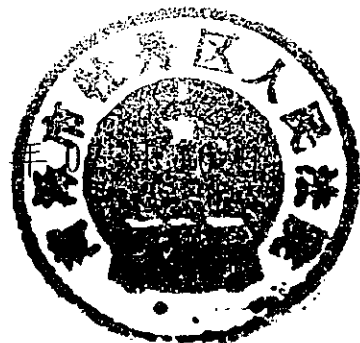
询价标的物:被执行人魏新亮名下位于菏泽市220国道998号花都百货大市场35号楼四单元402室(产权证号:093617号)。

- 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



房屋档案卷内目录



2028. 8. 9
其款

基本信息				
产权人:	刘俊芝 魏新亮	坐落名称:	菏泽220国道998号花都百货大市场35号楼402室	
业务宗号:	20101112274	产别:	私有房产	状态: 当前档案
收件类型:	转移登记-商品房转移	签约日期:		建档日期: 2010年11月29日
合同号:				
档案信息				
案卷号:		档案编号:	007101008	归档号:
库号:		区号:		排号:
列号:	10	目录号:		是否补录: 否
建筑信息				
建筑面积:	112.4800	申报总价值:	166700.0000	总评估价: 0.0000
土地信息				
瓶号:	495	是否查封:	未查封	
土地证号:	菏国用(2006)第13805号	土地编号:		开始日期:
土地面积:	66,575.00	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



2 0 1 0 1 1 1 2 2 7 4

产权人类别:	产权人	产权人姓名:	魏新亮	共有类型:	共同共有
占有份额(%):		产权证号:	093617	产权证编号:	00109811
关系类型:	本人或户主	证件号码:	372923197003281110	证件类型:	身份证
性别:	男	出证人:	刘丽	出证日期:	2010/11/23 0:00:00
联系电话:		发证人:	吴修栋	发证日期:	2010/11/24 14:53:05
房屋取得方式:	买卖				
户籍所在地:	定陶县				
备注:	共有权人: 刘俊芝				

257110



6405110

6405110

558115

558115

558115



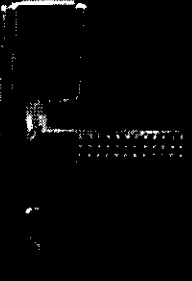
泰開

401



三信开锁
55594

558115



558115



发部

392364

飞利浦
羊皮灯
平板灯
水晶灯
轨道灯

开关插座
冠雅台灯
华雄台灯
LED灯带
小夜灯

舞台灯
应急灯
低压灯
投光灯
工矿灯



HELIOS

EE: 6504-500055

500055

500055

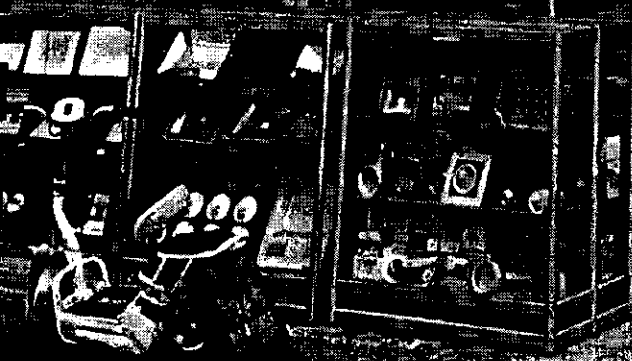
500055

500055

500055

500055

500055





花都百货大市场

家居装饰生活馆



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



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：



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>



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

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



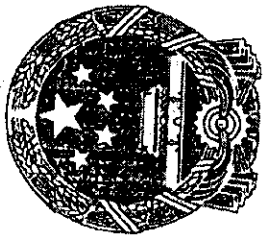
(扫描二维码，查询评估师信息)



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 资格证书

(副本)

证书编号:

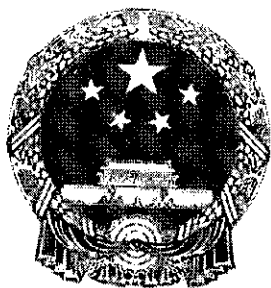
批准机关:

发证日期:

370300007号
山东省财政厅
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号南门南楼二楼		
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。		

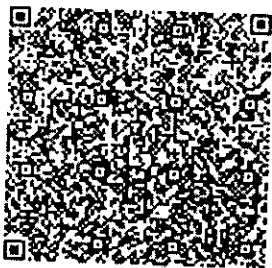


营业执照

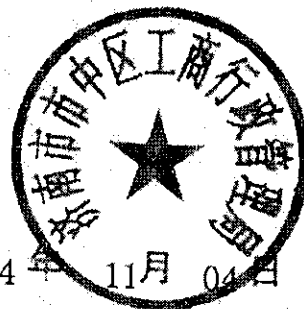
(副本)

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

