

拟 拍 卖 房 地 产 询 价 报 告

鲁裕咨字[2018]菏第 029 号

山东裕丰资产评估有限公司

二〇一八年十月三十日



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

鲁裕咨字[2018]菏第 029 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02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、委托方提供的资料；

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，询价对象为袁钊、耿新艳所有的位于菏泽市西城中华西路北侧明珠花园20幢302室（房产证号为荷市房权证市直字第082387号）、20幢402室（房产证号为荷市房权证市直字第082386号）以及位于菏泽市牡丹区广福大街南段曹州大观园9号楼一单元01002室的房产共三套，建筑总面积约为332.94m²。

询价对象1、位于明珠花园20幢302室，权利人：袁钊、耿新艳，总建筑面积约为109.55 m²，用途为住宅。所在楼房为小高层单元楼住宅楼，结构为混合结构，承重构件为柱、梁、板构件，剪力墙，填充砖墙体，现浇楼地面，总层数为地上6层，所在层数为第3层，整楼外墙真子漆涂料，进户门为防盗门，楼内为一梯两户布局，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2、位于明珠花园20幢402室，权利人：袁钊、耿新艳，总建筑面积约为109.55 m²，用途为住宅。所在楼房为小高层单元楼住宅楼，结构为混合结构，承重构件为柱、梁、板构件，剪力墙，填充砖墙体，现浇楼地面，总层数为地上6层，所在层数为第4层，整楼外墙真子漆涂料，进户门为防盗门，楼内为一梯两户布局，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3、位于曹州大观园9号楼1单元01002室，权利人：袁钊、耿新艳，住房建筑

面积约113.84m²，用途为住宅。所在楼房为小高层单元楼住宅楼，结构为钢筋混凝土结构，承重构件为柱、梁、板构件，剪力墙，填充砖墙体，现浇楼地面，总层数为地上6层，所在层数为第1层，整楼外墙真子漆涂料，进户门为防盗门，楼内为一梯两户布局，因估价人员未进入室内，室内装饰装修及配套情况未知。

上述面积参考委托书及房屋档案卷上登记面积，因估价人员未进入室内，未能对询价对象的建筑面积进行测绘，若当事人对建筑面积有异议，可委托有测绘资质的测绘机构测绘，最终面积以测绘机构测绘面积为准。

(二)、区位因素分析

估价对象明珠花园小区位于菏泽市西城中华西路北侧，小区紧邻中华路，距菏泽汽车西站约500米，距公交站距离约100米，有56路、17路、37路、1路、4路、9路、22路等公交线路经过，交通便捷，可及性和通达度较高；估价对象附近有文苑小区、四季花城小区、等众多生活小区，小区集中度、人流量较高；附近有小商品城、菜市场、汽车站等公共生活服务设施，区域繁华度和生活便利度较高，该房地产具有较高的变现能力和升值潜力。

估价对象曹州大观园小区位于菏泽市牡丹区广福大街南段，小区紧邻广福大街，北临青年湖、环城公园，距公交站距离约100米，有13路、1路等公交线路经过，交通便捷，可及性和通达度较高；估价对象附近有众多生活小区；附近有西关医院、儿童公园等公共生活服务设施，区域繁华度和生活便利度较高，该房地产具有较高的变现能力和升值潜力。

七、询价方法：市场比较法、收益法。

八、询价结果：

询价结果明细表						
金额单位：人民币元						
序号	询价对象名称	结构/规格型号	数量	单位	单价	总价
1	明珠花园 20 幢 302 室	混合	109.55	m ²	6,223	682,000
2	明珠花园 20 幢 402 室	混合	109.55	m ²	6,223	682,000
3	曹州大观园小区 9 号楼 1 单元 01002 室	混合	113.84	m ²	6,547	745,000
	总计	混合				2,109,000

总价：2,109,000 元

大写：贰佰壹拾万玖仟元整。

九、报告有效期：报告有效期为1年，自2018年09月02日起至2019年09月01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

鲁裕咨字[2018]菏第 028 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：袁钊、耿新艳

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：

（一）、个别因素分析

根据司法询价委托函，询价对象为袁钊、耿新艳所有的位于菏泽市西城中华西路北侧明珠花园20幢302室（房产证号为菏市房权证市直字第082387号）、20幢402室（房产证号为菏市房权证市直字第082386号）以及位于菏泽市牡丹区广福大街南段曹州大观园9号楼一单元01002室的房产共三套，建筑总面积约为332.94m²。

询价对象1、位于明珠花园20幢302室，权利人：袁钊、耿新艳，总建筑面积约为109.55 m²，用途为住宅。所在楼房为小高层单元楼住宅楼，结构为混合结构，承重构件为柱、梁、板构件，剪力墙，填充砖墙体，现浇楼地面，总层数为地上6层，所在层数为第3层，整楼外墙真子漆涂料，进户门为防盗门，楼内为一梯两户布局，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2、位于明珠花园20幢402室，权利人：袁钊、耿新艳，总建筑面积约为109.55 m²，用途为住宅。所在楼房为小高层单元楼住宅楼，结构为混合结构，承重构件为柱、梁、板构件，剪力墙，填充砖墙体，现浇楼地面，总层数为地上6层，所在层数为第4层，整楼外墙真子漆涂料，进户门为防盗门，楼内为一梯两户布局，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3、位于曹州大观园9号楼1单元01002室，权利人：袁钊、耿新艳，住房建筑面积约113.84m²，用途为住宅。所在楼房为小高层单元楼住宅楼，结构为钢筋混凝土结构，承重构件为柱、梁、板构件，剪力墙，填充砖墙体，现浇楼地面，总层数为地上6层，所在层数为第1层，整楼外墙真子漆涂料，进户门为防盗门，楼内为一梯两户布局，因估价人员未进入室内，室内装饰装修及配套情况未知。

上述面积参考委托书及房屋档案卷上登记面积，因估价人员未进入室内，未能对询价对象的建筑面积进行测绘，若当事人对建筑面积有异议，可委托有测绘资质的测绘机构测绘，最终面积以测绘机构测绘面积为准。

（二）、区位因素分析

估价对象明珠花园小区位于菏泽市西城中华西路北侧，小区紧邻中华路，距菏泽汽车西站约500米，距公交站距离约100米，有56路、17路、37路、1路、4路、9路、22路等公交线路经过，交通便捷，可及性和通达度较高；估价对象附近有文苑小区、四季花城小区、等众多生活小区，小区集中度、人流量较高；附近有小商品城、菜市场、汽车站等公共生活服务设施，区域繁华度和生活便利度较高，该房地产具有较高的变现能力和升值潜力。

估价对象曹州大观园小区位于菏泽市牡丹区广福大街南段，小区紧邻广福大街，北临青年湖、环城公园，距公交站距离约100米，有13路、1路等公交线路经过，交通便捷，可及性和通达度较高；估价对象附近有众多生活小区；附近有西关医院、儿童公园等公共生活服务设施，区域繁华度和生活便利度较高，该房地产具有较高的变现能力和升值潜力。

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 02 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；
- 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：

询价结果明细表						
金额单位：人民币元						
序号	询价对象名称	结构/规格型号	数量	单位	单价	总价
1	明珠花园 20 幢 302 室	混合	109.55	m ²	6,223	682,000
2	明珠花园 20 幢 402 室	混合	109.55	m ²	6,223	682,000
3	曹州大观园小区 9 号楼 1 单元 01002 室	混合	113.84	m ²	6,547	745,000
	总计	混合				2,109,000

总价：2,109,000 元

大写：贰佰壹拾万玖仟元整。



二〇一八年十月三十日

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,现接受菏泽市牡丹区人民法院法院委托,对查封的被申请执行人袁钊和耿新艳共有的位于菏泽市牡丹区明珠花园20幢楼302室、402室及位于菏泽市牡丹区广福大街南段曹州大观园9号楼1单元01002室房产进行询价,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、山东裕丰资产评估有限公司
- 3、山东弘裕土地房地产评估有限公司
- 4、山东中大恒正土地房地产评估有限公司
- 5、山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

二、本次选取方式:

采取公开抽签/当事人协商/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:

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

李××

鉴证人:

被执行人或授权代表

签章

2018年10月17日

山东省菏泽市牡丹区人民法院

司法询价委托函

(2018)鲁1702执执询价48号

山东产权交易中心有限公司;

本院受理的赵卫蓉与袁钊民间借贷纠纷一案【执行案号为(2018)鲁1702执字第1114号】，因执行拍卖需要，现向你公司咨询被执行人袁钊和耿新艳共有的位于菏泽市牡丹区明珠花园20幢楼302室(房产证号为菏市房权证市直字第082387号)、402室(房产证号为菏市房权证市直字第082386号)，位于菏泽市牡丹区广福大街南段曹州大观园9号楼1单元01002室三套房产的市场价格。

询价标的物位于菏泽市牡丹区明珠花园20幢楼302室(房产证号为菏市房权证市直字第082387号)、402室(房产证号为菏市房权证市直字第082386号)，位于菏泽市牡丹区广福大街南段曹州大观园9号楼1单元01002室。

附：1. 资产权属证明

2. 其他相关资料

联系人：王立胜、张蒙

联系电话：7355851

二〇一八年九月二日



现场勘验笔录

勘验时间

2018 年 月 日

勘验地点

参加现场勘验人员 (本人签字)

现场勘验内容:

明珠花园:

标地的物: 2005建筑

对比: 2003建筑 122平带车库. 96万.

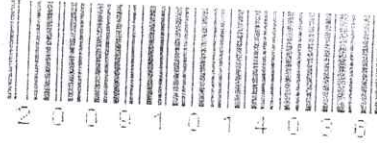
大观园: 均价 7000.

房屋档案卷内目录



基本信息				
产权人:	袁利 耿新艳	坐落名称:	西城中华西路北侧明珠花园20幢302室	
业务宗号:	20091014032	产别:	私有房产	状态: 当前档案
收件类型:	转移登记-买卖存量房	签约日期:		建档日期: 2009年12月11日
合同号:	0			
档案信息				
案卷号:		档案编号:	006201216	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:	109.5500	申报总价值:	0.0000	总评估价: 164325.0000
土地信息				
地号:		是否查封:	未查封	
土地证号:		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



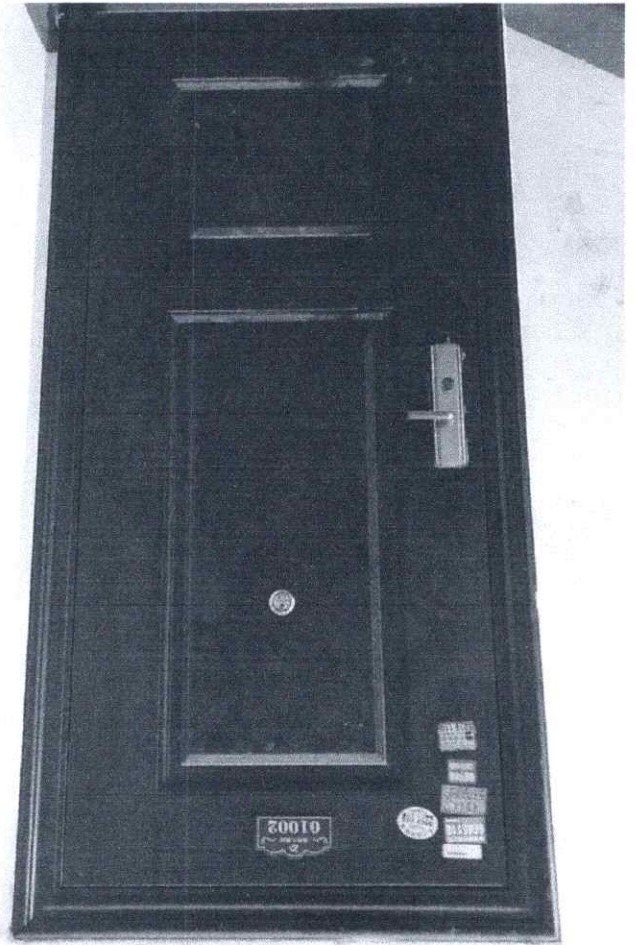
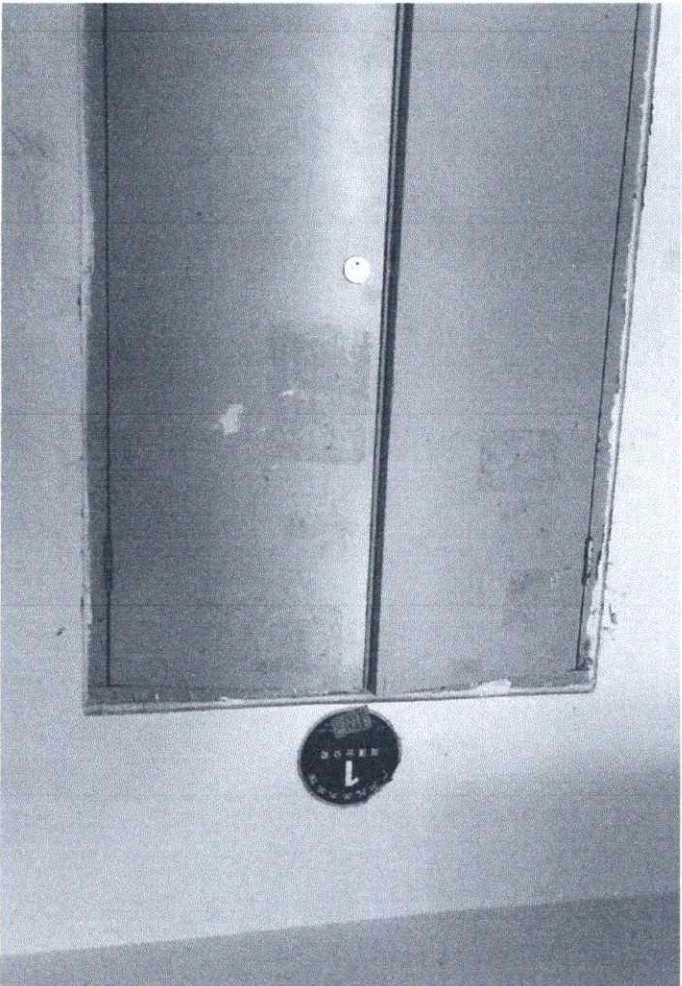
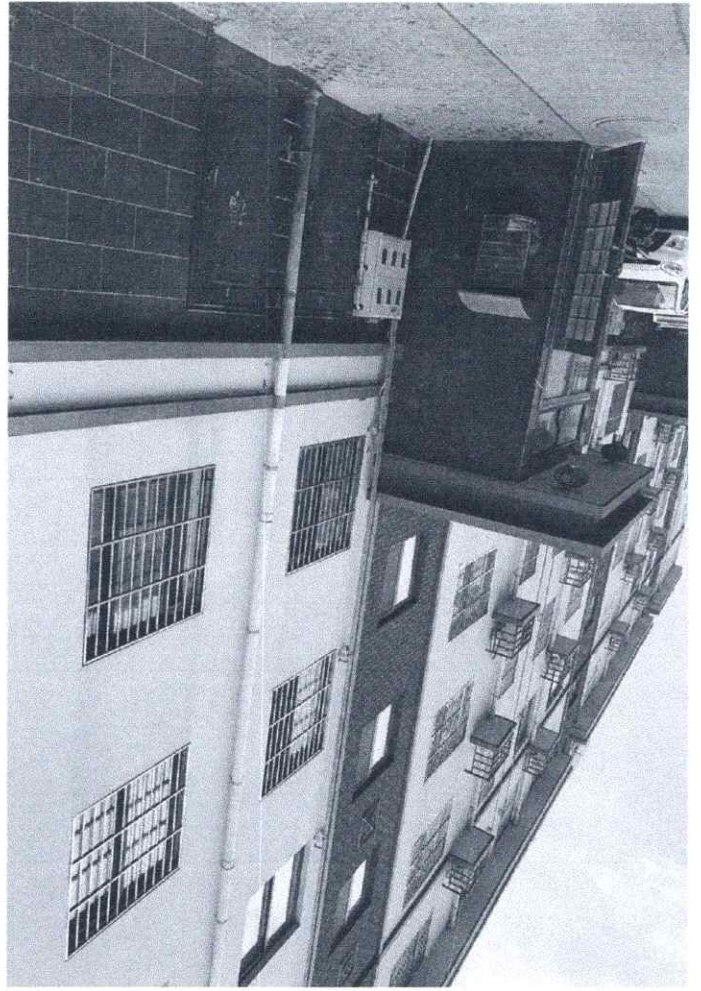
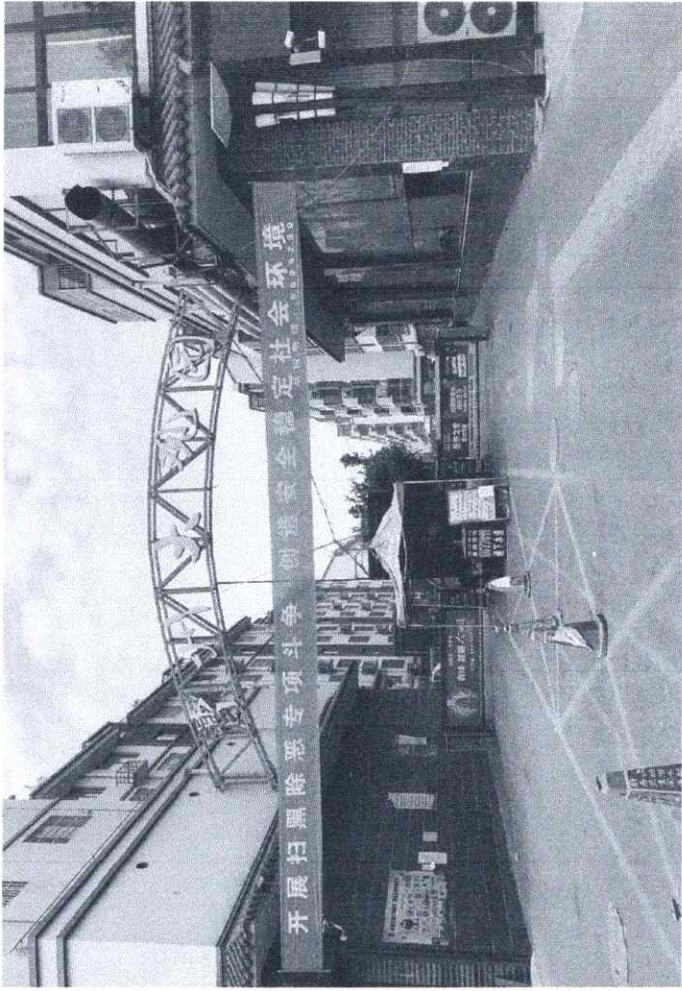
基本信息				
产权人:	袁何 耿新艳	坐落名称:	西城中华西路北侧明珠花园20幢102室	
业务宗号:	20091014036	产别:	私有房产	状态: 当前档案
收件类型:	转移登记-买卖存量房	签约日期:		建档日期: 2009年12月7日
合同号:	0			
档案信息				
案卷号:		档案编号:	006201218	归档号:
库号:		区号:		排号:
列号:		目录号:		是否补录: 否
建筑信息				
建筑面积:	109.5500	申报总价值:	0.0000	总评估价: 158817.0000
土地信息				
地号:		是否查封:	未查封	
土地证号:		土地编号:		开始日期:
土地面积:		土地产别:	国有	截止日期:
其它信息				
附记:		其他事项:		

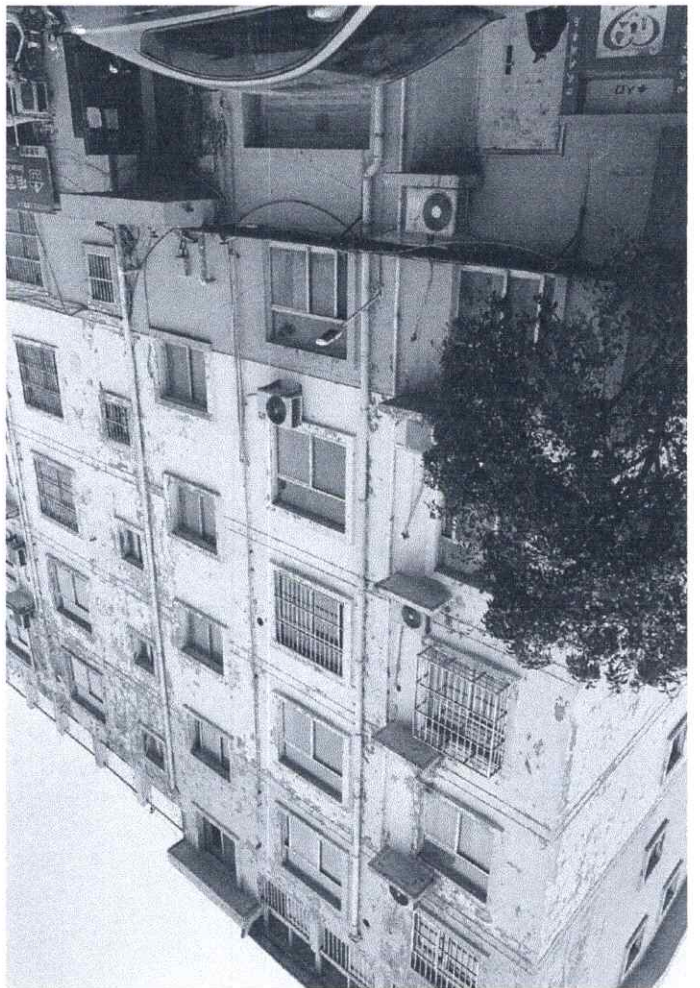
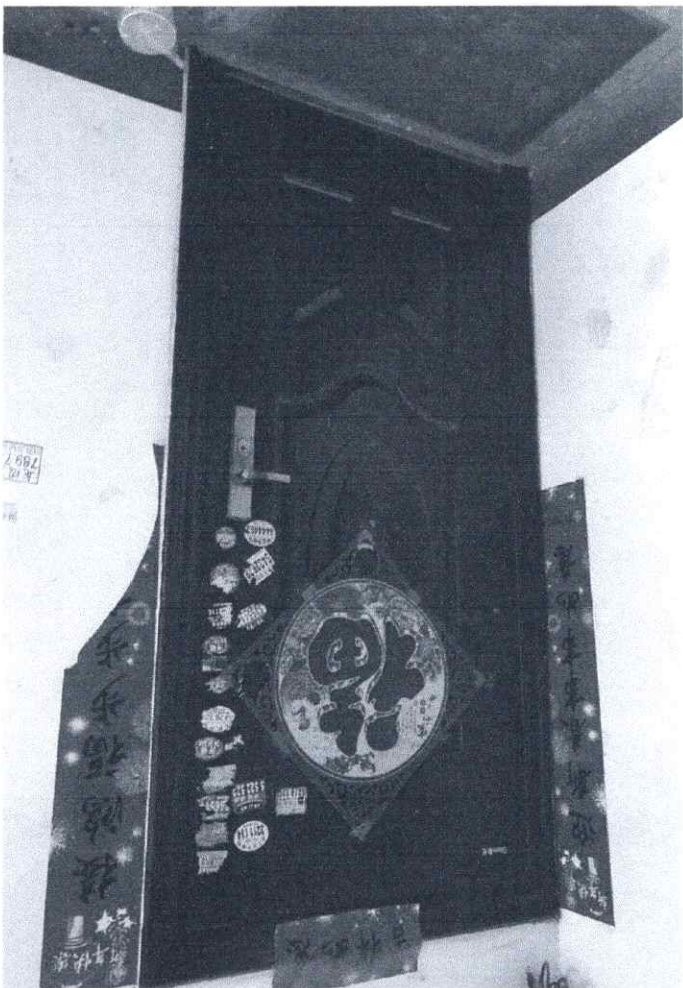
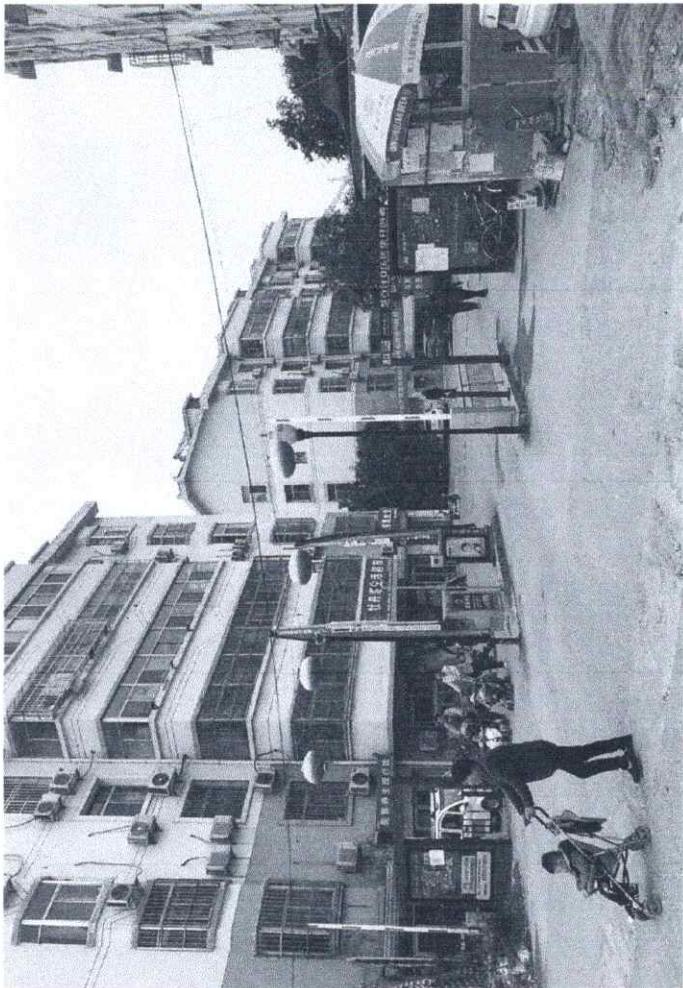
房屋档案卷内目录

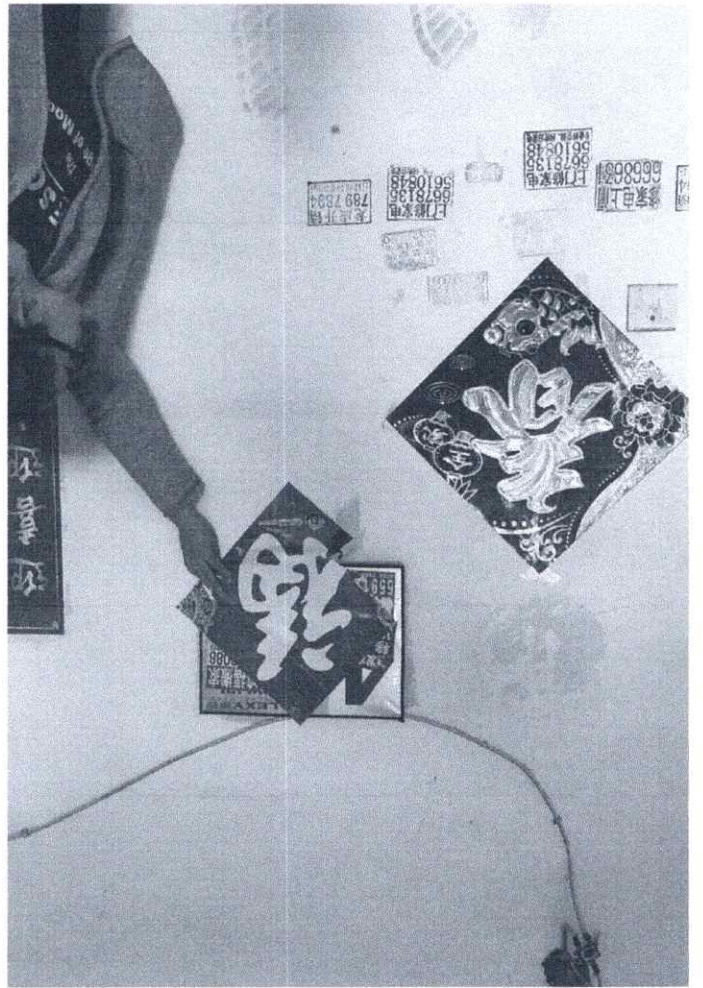
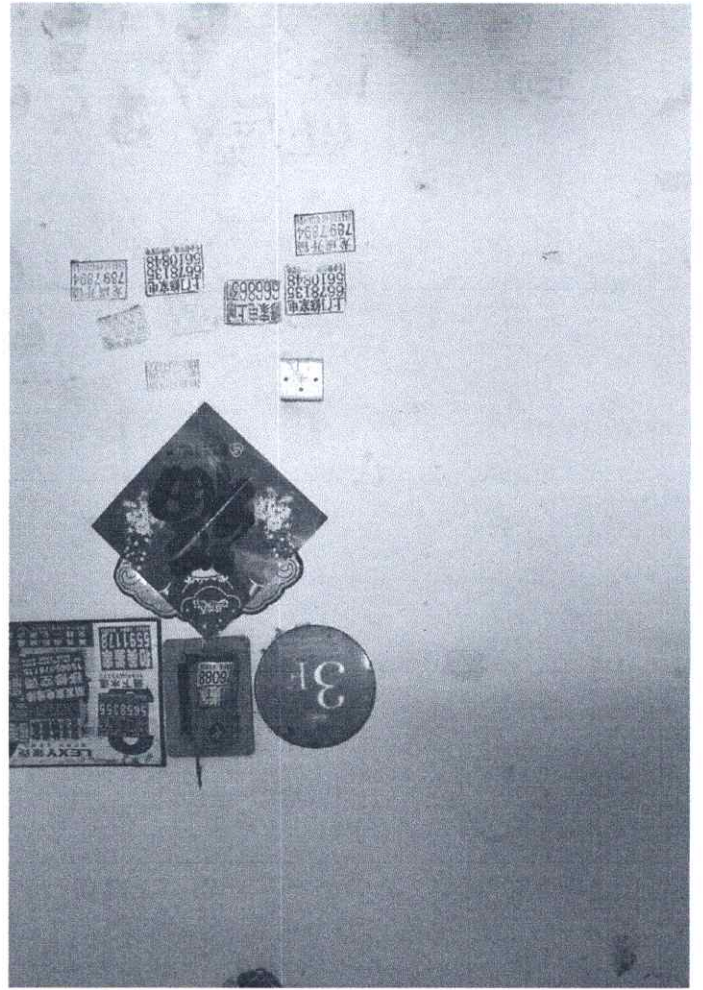
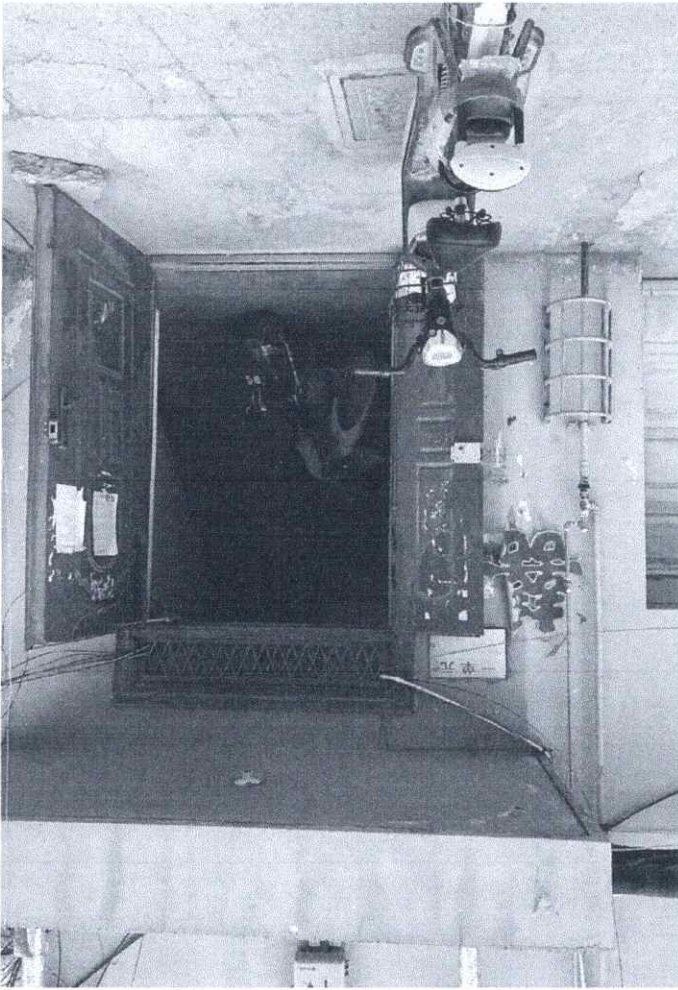


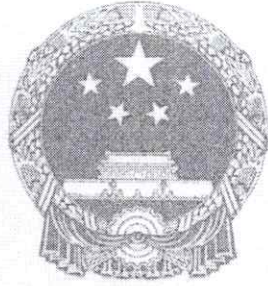
20140319029

基本信息				
产权人:	耿新艳	坐落名称:	曹州大观园2#9#10#-9-01002	
业务宗号:	20140319029	产别:	私有房产	状态: 当前档案
收件类型:	预告登记-预购商品房抵押	签约日期:	2014年1月22日	建档日期: 2014年4月11日
合同号:	20140122011			
档案信息				
案卷号:		档案编号:	1431202	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:	113.8400	申报总价值:	609044.0000	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:		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:		







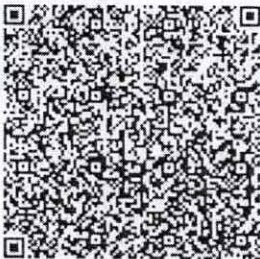


营业执照

(副本)

注册号 370100200087736

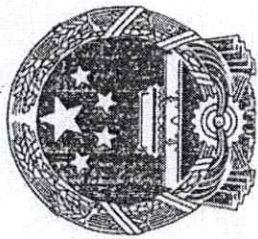
名称 山东裕丰资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 济南市市中区经六路小纬四路46号南门南楼二层
法定代表人 靳启田
注册资本 叁佰万元整
成立日期 2007年06月21日
营业期限 2007年06月21日至 年 月 日
经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



2014年 11月 04日



资产评估 资格证书

(副本)

证书编号: 37070000707

批准机关: 山东省财政厅

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

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>

