

# 司法询价报告书

鲁产权询〔2018〕2231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：菏泽市丹阳办事处都庄社区南华康城1#商务楼裙楼01007室（产权证号：180964）
- 四、法院委托编号：（2018）鲁1702执询价44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，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公开选取。
- 八、询价结果：1611724元。（详见正衡（山东）询字〔2018〕jn1113-1号报告书）
- 九、评估报告有效期：评估有效期为12个月，自2018年11月13日起至2019年11月12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。



拟拍卖侯晓伟所有位于菏泽市丹阳  
办事处都庄社区南华康城 1#商务  
楼裙楼房产询价报告书

正衡（山东）询字[2018]jn1113-1号

正衡资产评估（山东）有限公司  
二〇一八年十一月十三日

# 拟拍卖房地产询价报告书

正衡（山东）询字[2018]jn1113-1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：**二〇一八年十月十九日（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、房地产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：**

产权人	坐落位置	产权证号	用途	总层数	房屋所在层数	房屋建筑面积(m <sup>2</sup> )
侯晓伟 李琦	菏泽市丹阳办事处都庄社区南华康城1#商务楼裙楼01007室	180964	商业	2	1-2层	84.98
		无产权信息	不明	2	1	90.4
房屋状况	房屋结构为混合，外墙刷防水涂料，内墙造型墙壁，地面铺地砖，造型吊顶，水、电等设施齐全，维护状况较好。					

六、**询价方法：**比较法、成本法

七、**询价结果：**

产权人	坐落位置	用途	总层数	房屋所在层数	房屋建筑面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(元)
侯晓伟 李琦	菏泽市丹阳办事处都庄社区南华康城1#商务楼裙楼01007室	商业	2	1-2层	84.98	18200	1546636
		不明	2	1	90.4	720	65088
合计	大写：人民币壹佰陆拾壹万壹仟柒佰贰拾肆元整						1611724

八、**报告有效期：**本报告使用有效期为12个月，自2018年11月13日起至2019年11月12日止。

特别提示：1、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。

2、询价委托人提供的询价对象产权相关资料，无法明晰房产的部分建筑面积，本次估价数据均为估价人员实地查勘所得，如估价数据有变，估价结果相应调整。

正衡资产评估（山东）有限公司

二〇一八年十一月十五日

联系电话：0537-2511399

3701037194

# 菏泽市牡丹区人民法院

## 司法询价委托函

(2018)鲁1702执询价44号

山东产权交易中心有限公司:

本院受理的申请执行人李洽申请执行被执行人侯晓伟民间借贷纠纷一案[案号为(2018)鲁1702执恢207号],因执行拍卖需要,现向你公司咨询被执行人侯晓伟名下位于菏泽市开丹阳办事处都庄社区南华康城1#商务楼裙楼01007室的市场价格。

询价标的物:菏泽市开丹阳办事处都庄社区南华康城1#商务楼裙楼01007室(产权证号:180964)。

- 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



2 0 1 4 1 2 0 1 1 7 2

产权人类别:	产权人	产权人名:	张晓伟	共有类型:	共同共有
占有份额(%):		产权证号:	180861	产权证编号:	00103291
关系类型:	本人或户主	证件号:	372901198407208110	证件类型:	身份证
性别:	男	职业:	无业	出生日期:	1984-07-20
联系电话:		发件人:	张涛	发证日期:	2014-12-2 16:31:58
房屋取得方式:	购买商品房				
户籍所在地:	山东省菏泽市牡丹区吕陵镇柳林村侯庄12号				
备注:	共有权人李琦				

当前为第 1 页 共 1 页 下一页

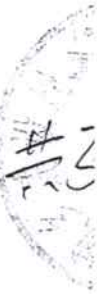
# 房屋档案卷内目录



20 4 1 2 0 1 1 7 2



基本登记			
权利人:	李琦 侯晓伟	项目名称:	菏泽市丹阳办事处都庄社区瑞华新城E商务楼
业务宗号:	20111201172	产别:	商住用房
取得类型:	转移登记 买卖存量房	登记日期:	2011年12月21日
合同号:		建网日期:	2011年12月21日
档案信息			
案卷号:		档案编号:	010001161
本号:		子卷:	
列号:		子卷:	
建筑信息			
建筑面积:	81.9800	申报价值:	891.80 0000
		总申报价值:	891.80 0000
土地登记			
地号:	0105701 200	查封:	未查封
土地证号:	菏国用(2005)第13610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			
备注:		其他事项:	



估价对象于价值时点的相关照片





# 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个工作日内需要向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外)。

企业信用信息公示系统网址:

<http://sdxy.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制





# 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）

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://ex.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）



（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>