

司法询价报告书

鲁产权询〔2018〕2362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：郓城县育才路西段路南物价局家属院的房产（房产证号：0004834）
- 四、法院委托编号：（2018）鲁1702执询价43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：山东弘裕土地房地产评估有限公司
- 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：420000元。
- 九、评估报告有效期：评估有效期为12个月，自2018年11月29日起至2019年11月28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 房 地 产 询 价 报 告

鲁弘咨字[2018]蒞第 035 号

山东弘裕土地房地产评估有限公司

二零一八年十二月四日



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地产市场状况，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[2018]菏第 035 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、价值时点：2018年11月29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（宗地图复印件、房产登记查询证明、国有土地使用证复印件等材料）；

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：

1、个别因素分析：询价对象为孙斋名下位于郓城县育才路西段南物价局家属院。

房产证号：0004834，产权人：孙斋，共有权人：杨红欣，共有类型：共同共有，约定人之间的关系为夫妻关系，产权取得方式：自建，规划用途：住宅，实际用途：住宅。

坐落于郓城县育才路西段路南物价局家属院，房名：0001，结构：混合结构，面积 109.6 m²，用途：住宅；房名：0002，结构：砖木结构，面积：17.5 m²，用途：配房；房名：

0003, 结构: 混合结构, 面积: 17.5 m², 用途: 配房; 房名: 0000, 结构: 混合结构, 面积: 30.55 m², 用途: 住宅。此房产的产权面积合计为 175.15 m²。因估价人员未进入室内, 室内装饰装修及配套情况未知。

所在土地的土地状况: 土地证号: 郟国用(2007)字第 4698 号, 土地使用者为孙斋, 用途为住宅, 使用权类型为出让, 共有使用权面积为 197.28 平方米, 终止日期为 2068 年 5 月 28 日。

2、区域因素分析: 询价对象位于菏泽市郟城县育才路西段南物价局家属院。社区幼儿园, 西关小学, 机关小学, 第一初级中学, 树人中学, 郟城一中等学校都在两公里范围内, 医院、火车站、西关车站、三馆一场, 郟百超市, 步行街, 菜市场、唐塔广场、银行等生活基础设施齐全, 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:

单价: 2398 元/m²

总价: 42 万元

大写: 肆拾贰万元整

九、报告有效期: 报告有效期为一年, 自2018年11月29日起至2019年11月28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[2018]菏第 035 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：孙斋

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：

1、个别因素分析：询价对象为孙斋名下位于郓城县育才路西段南物价局家属院。房产证号：0004834，产权人：孙斋，共有权人：杨红欣，共有类型：共同共有，约定人之间的关系为夫妻关系，产权取得方式：自建，规划用途：住宅，实际用途：住宅。坐落于郓城县育才路西段路南物价局家属院，房名：0001，结构：混合结构，面积 109.6 m²，用途：住宅；房名：0002，结构：砖木结构，面积：17.5 m²，用途：配房；房名：0003，结构：混合结构，面积：17.5 m²，用途：配房；房名：0000，结构：混合结构，面积：30.55 m²，用途：住宅。此房产的产权面积合计为 175.15 m²。因估价人员未进入室内，室内装饰装修及配套情况未知。

所在土地的土地状况：土地证号：郓国用（2007）字第 4698 号，土地使用者为孙斋，用途为住宅，使用权类型为出让，共有使用权面积为 197.28 平方米，终止日期为 2068 年 5 月 28 日。

2、区域因素分析：询价对象位于菏泽市郓城县育才路西段南物价局家属院。社区幼儿园，西关小学，机关小学，第一初级中学，树人中学，郓城一中等学校都在两公里范围内，医院、火车站、西关车站、三馆一场，郓百超市，步行街，菜市场、唐塔广场、银行等生活基础设施齐全，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 11 月 29 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（宗地图复印件、房产登记查询证明、国有土地使用证复印件等材料）；
- 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、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

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：2398 元/ m^2

总价：42 万元

大写：肆拾贰万元整



二〇一八年十二月四日

菏泽市牡丹区人民法院

司法询价委托函

(2018)鲁1702执询价43号

山东产权交易中心有限公司：

本院受理的申请执行人韩明华申请执行被执行人孙斋民间借贷纠纷一案 [案号为(2018)鲁1702执961号]，因执行拍卖需要，现向你公司咨询被执行人孙斋名下位于郓城县育才路西段路南物价局家属院的房产的市场价格。

询价标的物：郓城县育才路西段路南物价局家属院（房产证号：0004834）。

- 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



房产登记查询证明

查询编号	<i>孙奇</i>	申请人姓名	
婚姻状况		证件类型	身份证
证件号码			
家庭成员姓名	与申请人关系	证件号码	
<p>根据当事人申请，我登记机关对当事人的房产情况进行了档案查询结果如下：</p> <p>经查询申请人在我处有房产登记，房产情况如下： 房屋坐落：郓城县育才路西段路南物价局家属院。 房名：0000 面积：30.550 用途：阁楼。 房名：0002 面积：17.500 用途：配房。 房名：0003 面积：17.500 用途：配房。 房名：0001 面积：109.600 用途：住宅。 产权证号为：0004834</p> <p style="text-align: center;">菏泽市牡丹区人民法院于：2017年8月8日查封 该房屋。</p>			

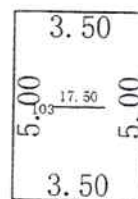
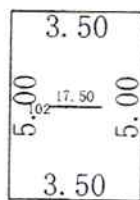
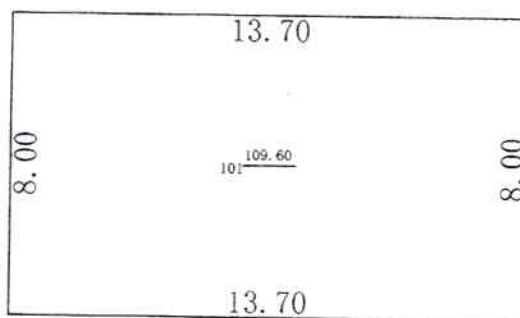
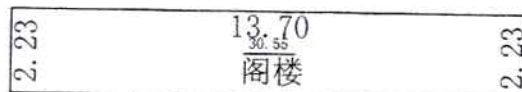
2015.12.31 孙奇

1. 牡丹区法院 (2017) 菏民二初字第 4413 号 郓城县房产管理局
2018年9月5日 11时22分37秒
2. 牡丹区法院 (2017) 菏民二初字第 2737-1 号 2017. 8. 8 日
3. 郓城县法院 (2015) 郓民二初字第 2651 号 2017. 8. 14 日

房产平面图

20130626005

产权人	孙斋			丘号	0001		幢号	0001	
坐落	郓城县育才路西段路南物价局家属院								
图号	结构	总层数	所在层	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)	混合结构			2003	阁楼	30.55	0.00	30.55	
(2)	砖木结构	1	1	2003	配房	17.50	0.00	17.50	
(3)	混合结构	1	1	2003	配房	17.50	0.00	17.50	
(4)	混合结构	1	1	2003	住宅	109.60	0.00	109.60	
合 计						175.15	0.00	175.15	



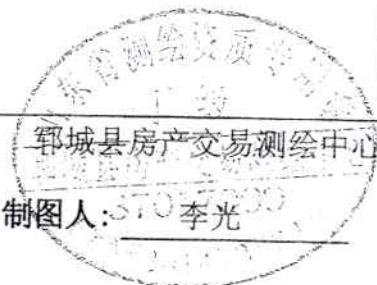
2013年8月12日 出图


比例尺 1:200

测绘人: 李光 韩啸

校核人: 曹文东

制图人: 李光

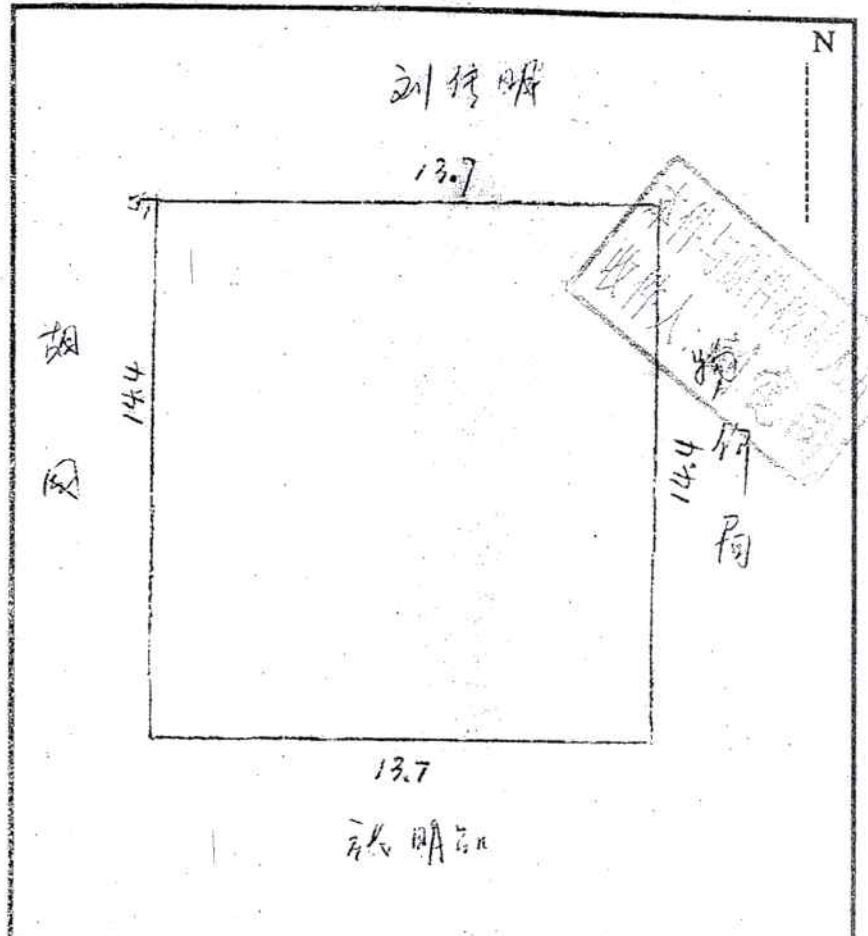


土地使用者	孙斋		
座落	育才路西段路南 (法院区)		
地号		图号	
用途	住宅	土地等级	
使用权类型	出让	终止日期	2068.5.28
使用权面积	197.28平方米		
其中共用分摊面积			
填证机关	<p style="text-align: right;">  郓城县国土资源局 2007 6 29 </p>		

注明边长 (米)

郟城县 乡〈镇〉 村宗地图

土地座落: 郟城县 乡(镇) 村 宗字 号



调查者		图		例	
测绘者: 202	比例尺: 1:200				暂不确权土地
审核人:	界址线点				界址点号坑塘
测绘方法: 勘丈法	建筑物				相邻宗地号
制图日期: 20 年 月 日	沟, 渠			宗地号 土地类别 建筑占地	图内分式

比例尺 1:

房屋登记申请书（初始登记）

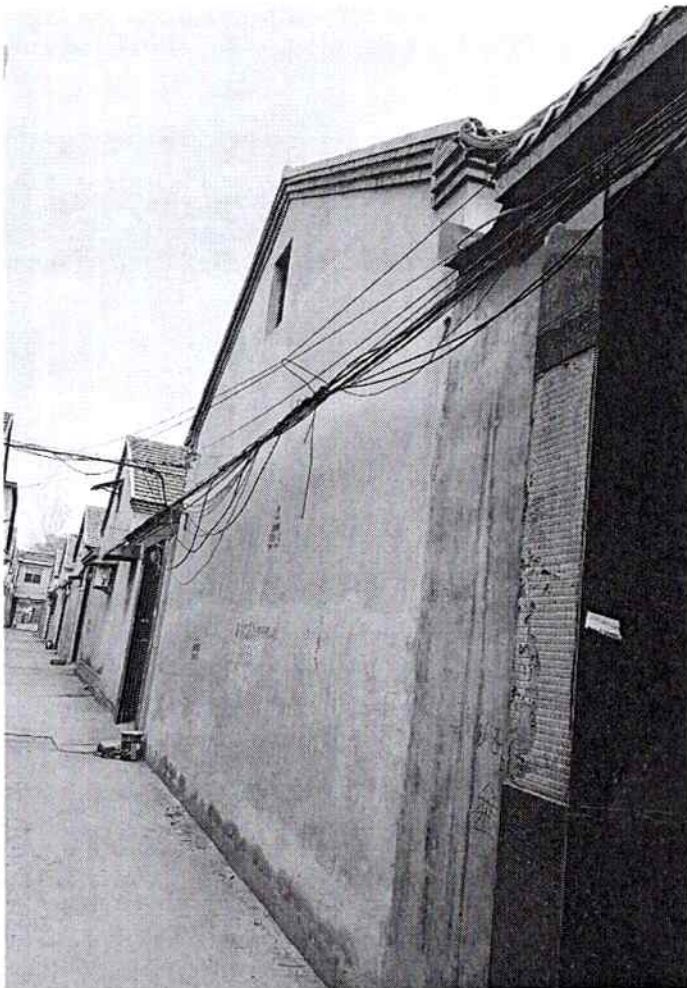
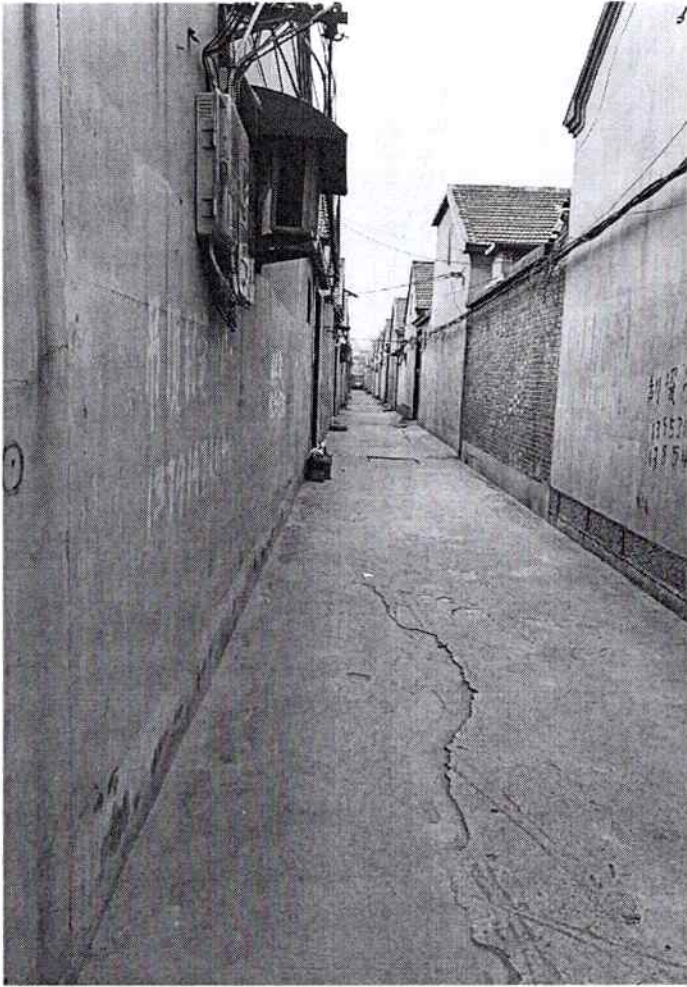
郓城县房产管理局：

申请人依法申请以下房屋初始登记：新建商品房

其他合法建造房屋。

受理编号：20130724018

申请人情况	名称（姓名）		证件名称	证件号码	联系电话
	申请人	孙磊	身份证	372928197105120086	186156055
	代理人				
	申请人共有情况	杨红欣 共同共有 372928197205210021			
房地状况	房屋座落				房屋编码
	规划用途	住宅	房屋结构	混合	房屋总层数
	具体申请登记面积	详见申请登记房屋平面图及房屋清册			
	建筑物区分所有业主共有部位				
	土地	权属性质	国有	土地取得方式	出让
	土地证号	郓国用(2007)字第4658号		土地使用年限	
询问记录	1、上述申请登记事项是否是你的真实意思表示？ 2、申请登记的房屋是否为共有房屋？ 3、申请登记材料中还有其他需要说明的问题吗？				答： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 答： <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 答： <input type="checkbox"/> 有 <input checked="" type="checkbox"/> 无
	询问人：	刘庆同		被询问人：	杨红欣 孙磊
申请人承诺：以上回答及提交的申请登记材料、申请信息真实、合法、有效。如有不实由申请人承担一切法律责任。					
申请人：杨红欣			代理人：		
申请日期：2013年7月24日					



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人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.



发证机关

No. 00111277

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





营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91370103267107982A

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 济南市市中区经五小纬四路46号(省建设厅院北楼)

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2080年12月31日

经营范围 工程造价、会计业务咨询及相关中介服务; 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。(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



2016年03月17日

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)。

中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES
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：田丰美
(执行合伙人)

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。

本证书合法持有人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.



No. 00127848

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



