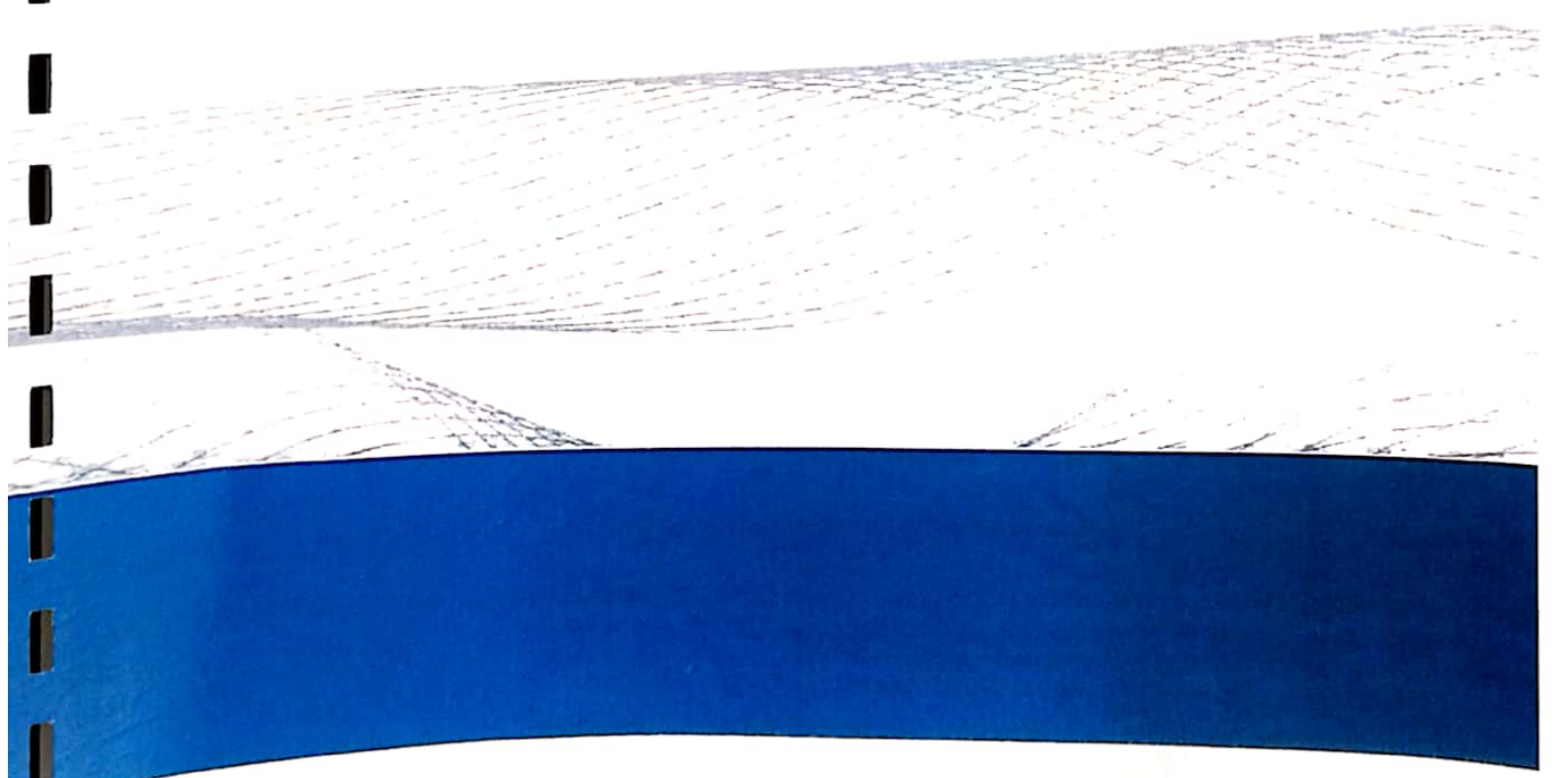




山东产权交易中心
SHANDONG PROPERTY RIGHT EXCHANGE CENTER

司法询价报告书



司法询价报告书

鲁产权询〔2019〕300号

- 一、委托方：齐河县人民法院
- 二、受托方：山东产权交易中心
- 三、询价标的物：济南市市中区英西南路1号院2号楼4-401室住宅房地产（房产证号：济房权证中字第250970号）
- 四、法院委托编号：（2019）鲁1425执询价6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：山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司
- 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：1048500元。
- 九、评估报告有效期：评估有效期为12个月，自2019年1月25日起至2020年1月24日止。
- 十、如案件当事人对询价结果有异议，请在签收询价报告之日起十日内以书面形式通过人民法院向我公司提出。
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。



齐河县人民法院
司法询价委托函

(2019)鲁1425执询价6号

山东产权交易中心有限公司:

本院受理的关于申请人王召伟与被执行人葛英良、李圣杰民间借贷纠纷一案[案号为(2019)鲁1425执恢13号],因执行拍卖需要,现向你公司咨询被执行人葛英良、李圣杰名下房产的市场价格。

询价标的物:房产位于济南市市中区英西南路1号院2号楼4-401室房产一处(证号:济房产证中字第250970号)

- 附: 1、权属证明
2、其他相关资料

联系人:付联全

联系电话:0534-5337276



司法询价告知书

(协商/轮序/法院指定)

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,现接受齐河县人民法院委托,对查封的被申请执行人葛英良、李圣杰名下房产(房产位于济南市市中区英西南路1号院2号楼4-401室房产一处(证号:济房产证中字第250970号)进行询价,本次由(申请人及被执行人协商/轮序/法院指定方式)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:

山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司.

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: 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:10652000000394239;开户行:华夏银行济南城东支行

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 

被执行人或授权代表

签章 

(注) 被执行人在因(原因)无法确认, 已通过(电话通知/发函/报纸公告/其他)方式告知。

鉴证人:

2019年1月23日



房地产估价报告

估价项目：济南市市中区英西南路1号院2号楼4-401
室住宅房地产价值评估

估价委托人：山东产权交易中心有限公司

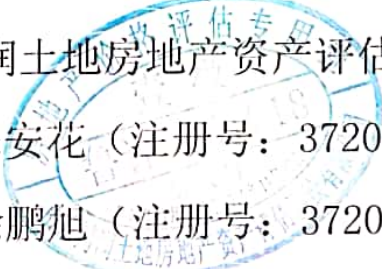
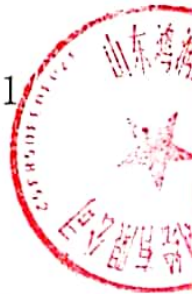
估价机构：山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：陈安花（注册号：3720170073）

徐鹏旭（注册号：3720170054）

估价报告出具日期：2019年1月25日

估价报告编号：（山东）鸿润（2019）估字J060号



致估价委托人函

山东产权交易中心有限公司：

受贵公司委托，我评估公司本着独立、客观、公正的原则，对委托评估的济南市市中区英西南路1号院2号楼4-401室住宅房地产于2019年1月23日进行了现场查勘并进行了评估测算。评估工作现已完成，现将估价报告主要内容说明如下：

估价对象：根据估价委托人提供的房屋所有权证书及现场勘查确定：

房屋所有权证号	房屋所有权人	坐落	建筑面积 (m ²)	规划用途/实际用途	建筑结构	所在层数/总层数
济房权证中字第250970号	葛英良、李圣杰	济南市市中区英西南路1号院2号楼4-401室	79.23	住宅/住宅	混合	4层/6层

估价目的：为确定房地产市场价值提供参考依据。

价值时点：2019年1月23日（现场查勘日期）。

价值类型：根据估价目的，本报告所采用的价值标准为公开市场价值标准。

估价方法：根据估价目的，结合估价对象具体状况，本次评估采用比较法和收益法进行评估。

估价结果：房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为：（币种：人民币）

房屋所有权证号	房屋所有权人	坐落	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
济房权证中字第250970号	葛英良、李圣杰	济南市市中区英西南路1号院2号楼4-401室	79.23	13233	104.85

人民币大写：壹佰零肆万捌仟伍佰元整。

注：

1、本估价报告应用有效期为一年，即自 2019 年 1 月 25 日至 2020 年 1 月 24 日。

2、封面二维码为本报告必备部分，报告内容应与二维码内容一致。

3、以上内容摘自评估报告，详细内容见《房地产估价结果报告》。如对报告有异议，请在收到报告之日起十日内通过山东产权交易中心有限公司向我公司书面提出。

山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：许永昕

二〇一九年一月二十五日

目 录

一、估价师声明	(05)
二、估价假设和限制条件	(06)
三、估价结果报告	(08)
(一) 估价委托人	(08)
(二) 估价机构	(08)
(三) 估价目的	(08)
(四) 估价对象	(08)
(五) 价值时点	(09)
(六) 价值类型	(09)
(七) 估价原则	(09)
(八) 估价依据	(10)
(九) 估价方法	(11)
(十) 估价结果	(12)
(十一) 注册房地产估价师	(12)
(十二) 实地查勘期	(13)
(十三) 估价作业期	(13)
四、附件	(14)

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作、撰写估价报告。

5、我们于2019年1月23日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。注册房地产估价师对估价对象的查勘限于估价对象的外观状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

6、本次评估价值时点为2019年1月23日，故本次估价结果是假设价值时点时的估价对象状况与查勘日期时的状况相一致的情况下的价值。

7、估价委托人对其所提供资料的真实性、准确性负责。

8、没有人对本估价报告提供重要专业帮助，本估价报告由山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司负责解释。

9、使用本报告，请注意估价假设和限制条件及报告说明。

注册房地产估价师：

陈安花（注册号：3720170073）
姓名：陈安花
注册号：3720170073
有效期至 2020.6.29

徐鹏旭（注册号：3720170054）
姓名：徐鹏旭
注册号：3720170054
有效期至 2020.6.18

估价假设和限制条件

1、本次估价的一般假设

(1) 本次估价以估价对象为合法房地产，权属清楚，无纠纷且未设定他项权利为假设前提。

(2) 本次估价是为委托方确定该房地产市场价值提供参考依据。根据《房地产估价规范》有关规定，本次估价采用公开市场价值标准。

(3) 本次估价依据估价委托人提供的估价对象产权资料为依据，委托人应对其合法、真实、准确和完整性负责。

(4) 估价人员未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题，并对此假设前提不承担相应责任。

2、未定事项假设

估价委托人提供的材料齐全，无未定事项假设。

3、背离事实假设

本次估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况一致，故无背离事实假设。

4、不相一致假设

估价对象的实际用途、登记用途一致，本次估价对象无不相一致假设。

5、依据不足假设

估价委托人提供了反映估价对象状况的权属资料，依据充分，无依据不足假设。

6、估价报告使用限制

(1) 本估价报告按估价目的提供给估价委托人使用，不作他用。若改变估价目的而使用本估价报告，需向本估价公司咨询后做必要的修正，重新出具报告。

(2) 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

(3) 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

(4) 本估价报告应用的有效期为自出具报告之日起一年。

房地 产 估 价 结 果 报 告

一、估价委托人:山东产权交易中心有限公司

二、房地产估价机构:

单位名称: 山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司

住 所: 山东省淄博市张店区共青团西路蓝钻国际 121 甲 1 号 8 号楼

营业执照注册号: 9137030375829206X4

资质证书编号: 鲁评 031018

资质等级: 壹级

法人代表: 许永昕

联 系 人: 赵伟伟

电 话: 15054111187

三、估价目的: 为确定房地产市场价格提供参考依据。

四、估价对象:

(一) 权益状况分析:

根据估价委托人提供的房屋所有权证书及现场勘查确定:

房屋所有权证号	房屋所有权人	坐落	建筑面积 (m ²)	规划用途/实际用途	建筑结构	所在层数/总层数
济房权证中字第 250970 号	葛英良、李圣杰	济南市市中区英西南路 1 号院 2 号楼 4-401 室	79.23	住宅/住宅	混合	4 层/6 层

(二) 实物状况分析:

估价对象位于济南市市中区英西南路 1 号院 2 号楼 4-401 室, 目前实际用途为住宅, 位于 4 层, 混合结构。

估价对象外墙水刷石, 入户防盗门, 铝合金窗, 客厅地面瓷砖, 卧室地面瓷砖, 内墙乳胶漆, 卫生间、厨房地面、墙面瓷砖。

估价对象内部水、电等配套齐全。

(三) 区位状况分析:

估价对象位于济南市市中区英西南路1号院2号楼4-401室，位于燕英西南路以北，附近有67路、K27路、K52路等多路公交车通过，交通方便，道路通达性好；估价对象附近有济南七里山小学，济南六十八中等，教育配套设施好；附近有山东省警官总医院，莱商银行，威海商行，祥泰广场等，生活配套设施齐全；环境质量好。

综上所述，估价对象周边配套设施齐全，适合住宅。

五、价值时点：2019年1月23日（现场查勘日期）。

六、价值类型：

根据估价目的，本报告所采用的价值标准为公开市场价值标准，所谓公开市场价值是指在公开市场上最有可能形成或成立的价格。公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们都掌握了市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识。此外，市场交易条件公开并不具有排他性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。本次评估价值为房地合一价值。

七、估价原则：

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并

体现其权益价值。

（三）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（四）替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

（五）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

八、估价依据：

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》。

（二）本次估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013 《房地产估价基本术语标准》。

（三）估价委托人及当事人提供的有关资料

- 1、司法询价委托函复印件；
- 2、房屋所有权证书复印件。

（四）估价机构和房地产估价师所搜集掌握的有关资料

- 1、估价对象的区位、权属、实物状况及其配套设施；
- 2、估价对象同一供求圈内的实际成交案例区位、权属、实物状况及成交价格。

九、估价方法：

根据《房地产估价规范》房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的评估方法。

比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值的方法。具体地说，比较法是选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较、对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。比较法适用于数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，例如住宅、写字楼、商铺等。估价对象用途为住宅，在估价对象坐落于同一供求范围内，有与其相似的房地产交易实例，且可比性较好，根据替代原则适于使用比较法进行评估。

收益法是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值的方法。具体地说，收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入、有收益性的房地产，包括住宅、写字楼、标准厂房仓库（用于出租的）等。估价对象用途为住宅，收益较好确定，故适于使用收益法进行评估。

成本法是根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值的方法。具体地说，成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。估价对象用途为住宅，其价值已非各项要素资产的简单估价加总，不宜采用成本法进行评估。

假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值的方法。具体地说，假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用市场法、收益法等方法求取的房地产，包括可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房。估价对象不具备开发或再开发潜力，根据预期原理不适于使用假设开发法进行评估。

综上所述，本次选用比较法和收益法进行评估。

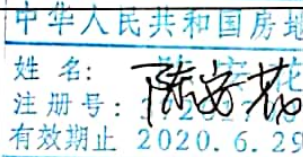
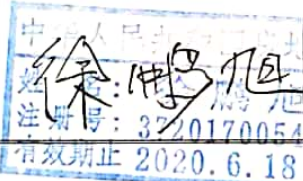
十、估价结果：

房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为：（币种：人民币）

房屋所有权证号	房屋所有权人	坐落	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
济房权证中字第250970号	葛英良、李圣杰	济南市市中区英西南路1号院2号楼4-401室	79.23	13233	104.85

人民币大写：壹佰零肆万捌仟伍佰元整。

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	盖章签名	签名日期
陈安花	3720170073	 姓名：陈安花 注册号：3720170073 有效期至：2020.6.29	2019年1月25日
徐鹏旭	3720170054	 姓名：徐鹏旭 注册号：3720170054 有效期至：2020.6.18	2019年1月25日

十二、实地查勘期：2019年1月23日至2019年1月23日。

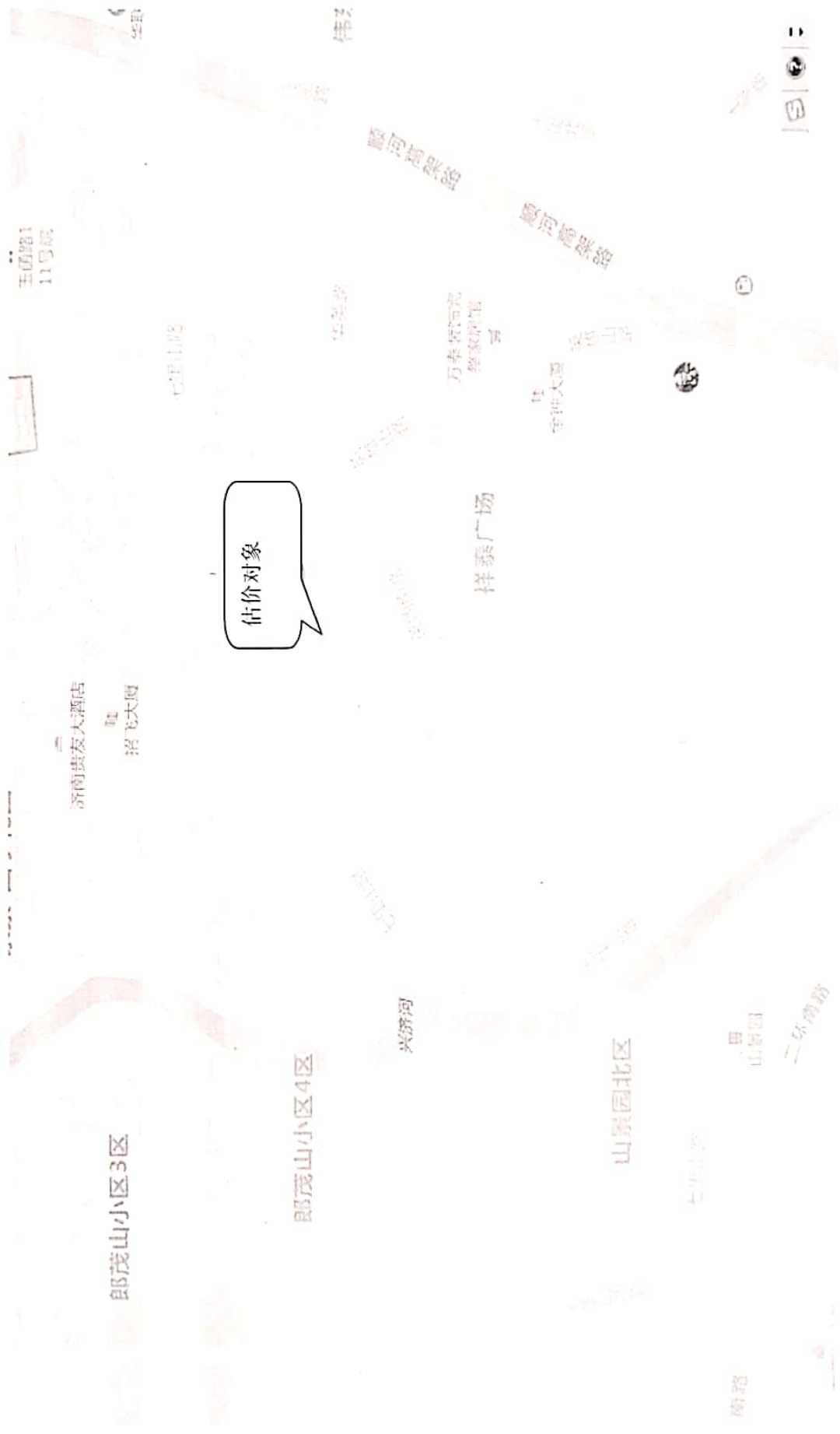
十三、估价作业期：2019年1月23日至2019年1月25日。

二〇一九年一月二十五日

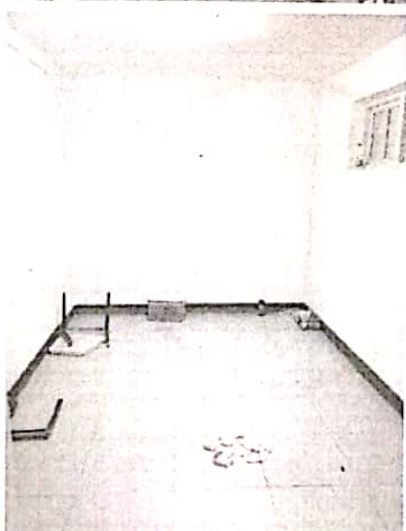
附 件

- (一) 估价对象位置图；
- (二) 评估照片；
- (三) 司法询价委托函复印件；
- (四) 房屋所有权证书复印件；
- (五) 估价机构营业执照（复印件）；
- (六) 估价机构资质证书（复印件）；
- (七) 注册房地产估价师证书（复印件）。

估价对象位置图



估价对象照片



房权证 山 字第 250970 号

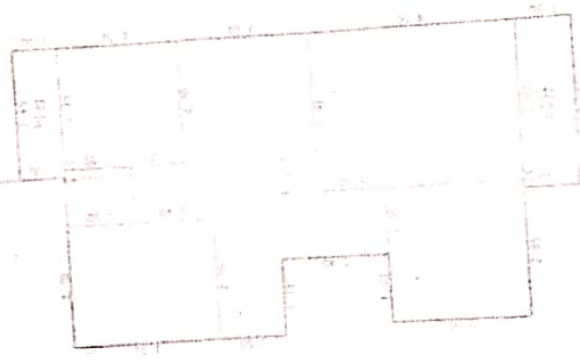
房屋所有权人		葛英良		
共有情况		共同共有		
房屋坐落		市南区莱西南路1号附2号楼4-401		
登记时间		2013年10月31日		
房屋性质				
规划用途		住宅		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	6	79.23	72.03	
	以下		空	白
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

房产分户平面图

测量员: 王文刚

2008092504534

市辖区及西内房号院号	房屋结构	混合	建成年份:	层数:	所在层数:	长内建筑面积	总建筑面积	分摊面积	用途
001	砖	1单元				79.25平方米			住宅
002	砖								
003	砖								
004	砖								



房产分户平面图

附

记

房屋编号: 20080928044634

权利人: 李圣杰

填发单位 (盖章)





营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 137030375829206X4

名称 山东鸿润土地房产评估测绘有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 山东省淄博市张店区昆仑山路泰盛国际121甲1号8号楼

法定代表人 许永昕

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2004年02月12日

营业期限 2004年02月12日至2027年02月09日

经营范围 资产评估; 房地产评估; 土地评估; 林权评估; 海洋权益评估; 矿产资源评估; 工程建设项目管理; 工程监理; 编制项目可行性研究报告; 土地开发整理; 不动产登记代理; 不动产中介服务; 房地产营销策划; 销售及代理; 房地产咨询; 市场营销策划; 招投标代理; 道路测绘; 房产测绘及咨询。
(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



2017年12月15日

提示 根据《企业信息公示暂行条例》第十三条之规定, 自2014年6月1日起企业应依法公示其公示信息, 企业信用信息公示系统

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：许永昕
(执行事务合伙人)

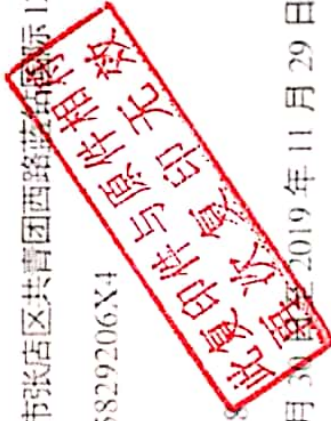
住所：山东省淄博市张店区共青团西路蓝盾国际121甲1号8号楼

统一社会信用代码：9137030375829206X4

备案等级：壹级

证书编号：鲁评031018

有效期限：2016年11月30日至2019年11月29日



发证机关(公章)
二〇一八年二月二十三日

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. 00161800

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. 00165131

姓名 Name

李翠花

性别 Gender

女

身份证件号码 ID No.

注册类别 Registration Category

注册号 Registration No.

执业机构 Employer

山东鹤润土地房产资产评估测绘有限公司

有效期限 Validity Period

2020-6-18

有效期至 Validity Period

持证人姓名 Bearer's name

李翠花 Li Cuihua



姓名 Name

徐朝旭

性别 Gender

男

身份证件号码 ID No.

370305198501161530

注册号 Registration No.

3720170054

执业机构 Employer

山东鹤润土地房产资产评估测绘有限公司

有效期限 Validity Period

2020-6-18

持证人姓名 Bearer's name



