

司法询价报告书

鲁产权询〔2019〕737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：菏泽市牡丹区沙土镇裕城路西侧门市房屋所有权
 - 四、法院委托编号：（2019）鲁1702执询价115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：山东广泰土地房地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：2082000元
 - 九、评估报告有效期：评估有效期为12个月，自2019年2月28日起至2020年2月27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。



专业房地产评估机构

房地产估价报告

Real Estate Evaluation Report

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

房地产估价报告

估价项目名称：菏泽市牡丹区沙土镇裕城路西侧门市房屋所有权

人邱志彪的房地产市场价格评估

委托方：山东产权交易中心有限公司

估价方：山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

估价人员：李善玉、付兴翠

估价作业日期：2019年2月27日—2019年2月28日

估价报告编号：鲁广泰评【2019】字第HZ041号

致委托方函

山东产权交易中心有限公司：

受贵单位的委托，我公司估价人员对菏泽市牡丹区沙土镇裕城路西侧门市房屋所有权人邱志彪的房地产进行了估价，为委托方了解房地产市场价值提供参考依据而评估房地产公开市场价值。

估价对象建筑面积 925.32 平方米（1 号房 257.52 平方米、2 号房 667.8 平方米），房屋所有权人邱志彪，用途为商业，混合结构，房屋总楼层 2 层，所在楼层为 2、1-2 层，无房权证；估价对象所处宗地位于沙土镇裕成（城）路以西，佳美路以北，菏泽民康医院以东，土地面积 3897 平方米，折 5.84 亩，租期 70 年。（以上信息根据委托方提供房屋资料及现场勘查获得）

估价人员李善玉、付兴翠根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产价值因素的分析，确定估价对象在估价时点 2019 年 2 月 27 日的估价结果为（币种：人民币）：

市场价值：

单价：2250（元/平方米）

总价：208.20 万元，大写金额为：贰佰零捌万贰仟元整。

以上内容摘自本报告，若需了解详情，请阅读报告书全文。

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人：李文伟

二〇一九年二月二十八日

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析，意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与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，撰写本估价报告。
- 5、估价人员对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体上。
- 8、本估价报告由山东广泰土地房地产评估测绘有限公司负责解释。委托方如对本估价报告结果有异议，可在接到本估价报告后十日内向我评估所提出复估。

9、参与本次估价的工作人员

李善玉



付兴翠



无其他参加估价人员。

估价的假设和限制条件

1、本次估价的假设前提、限制条件说明如下：

(1)以估价对象合法、持续使用为前提；

(2)估价对象权属清晰无异议，在估价时点，未见产权证有他项权利记载

(3)本次估价以委托方提供的资料为依据，其真实性、可靠性由委托方承担；

(4)本次估价未考虑租赁或租约的影响；

(5)在估价时点，未见产权证有他项权利记载

(6)以菏泽市房地产市场稳定、政策未有重大变化为估价前提，未考虑不可抗力对房地产价格的影响；

(7)未考虑估价对象出售成交时须承担的任何税费。

2、报告使用者注意的事项：

(1) 本估价结果仅适用于本次估价目的，不作它用。报告内容未经本公司同意，不得在媒体上公开。

(2) 本估价报告是在正常市场条件下形成的，若受到国家政策、经济环境及遇到自然力和不可抗力等的影响时，本估价结果需要适当调整或重新估价。

(3) 本估价结果是正常的市场价，未考虑出现风险短期强制执行对估价结果产生的影响，估价时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象、估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

(4) 本报告必须完整使用，对仅适用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担任何责任。

(5) 估价报告应用的有效期

本估价报告有效期为从报告出具日起壹年。

估价结果报告

一、委托方

姓名：山东产权交易中心有限公司

二、估价方

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人：李文伟

资质等级：壹级

资质证书编号：建房估证字[2013]017号

资质证书有效期：2018年12月29日至2021年12月28日

地址：山东省菏泽市长江路山海天泰商务中心（市房管局）6楼
617、619室。

联系电话：0530-5576186

三、估价对象

1、实物状况：

座落	菏泽市牡丹区沙土镇裕城路西侧门市		
建筑面积	925.32平方米	实际用途	商业
结构	混合结构	总层数	2层
所在楼层	2、1-2层	朝向	非正向
户型	两层多室	设备设施	水、电
房屋成新状况	九成新		
内部装修情况	简装		

2、权益状况

《司法询价委托函》	(2019)鲁1702执询价115号
房屋所有权人	邱志彪

3、区域状况：

位置状况	位于菏泽市牡丹区沙土镇裕城路西侧门市。
交通状况	门口有多路公交车经过，通达性和可及性高，交通十分便利。
环境状况	位于菏泽市牡丹区沙土镇裕城路西侧门市，空气质量一般，环境较好。

公共服务设施状况	委估房产所在市场内的健身区、休闲区，可以充分满足社区居民体育健身的需要；另外，周围有大型购物广场、学校、医院、超市、银行等，大大增加社区居民日常生活方便性，大大降低生活成本。
----------	---

4、估价对象房屋状况

根据委托方提供房屋资料及现场勘查：委估对象为楼房，混合结构，估价对象为总层数2层的沿街门市，建成年代不详，九成新。卷帘门、铝合金窗，地板砖地面，水电齐全，房屋设定为简装。

四、估价目的：

为委托方了解房地产市场价格提供参考依据而评估房地产公开市场价值。

五、估价时点：2019年2月27日，为估价人员现场勘查完成日。

六、价值定义：本次评估的是估价对象房地产公开市场价值。

七、估价依据：

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日主席令第七十二号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日主席令第二十八号）；
- 3、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日主席令第六十二号）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 5、《土地登记办法》；
- 6、《房屋登记办法》；
- 7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 8、《山东省地方税务局个人出租房屋税收管理暂收办法》鲁地税发(2006)134号；
- 9、政府有关部门颁布的其他相关法规、政策规定；
- 10、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 11、《司法询价委托函》（2019）鲁1702执询价115号；
- 12、现场勘查记录表；

13、土地租赁合同；

14、估价人员掌握的有关资料及现场勘察、核实所获得资料。

八、估价原则：

1、遵循独立、客观、公正的原则。

2、遵循合法原则，以估价对象合法使用、合法个分为前提估价。

3、遵循最高最佳使用原则，以估价对象的最高最佳使用为前提估价。

4、遵循替代原则，要求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。

5、遵循估价时点原则，估价结果应是估价对象在估价时点客观合理价格或价值。

6、遵循谨慎原则，即在存在不确定因素的情况下，房地产估价师作出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎。

九、估价方法：

根据估价目的和估价对象的特点，依据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，本次估价采用市场比较法和收益法。理由是：估价对象所在区域可以搜集到3个以上可比实例，故首选市场比较法；且估价对象为商业，可通过出租取得收益，故可选用收益法。

十、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产价值因素的分析，确定估价对象在估价时点 2019 年 2 月 27 日的估价结果为（币种：人民币）：

单价：2250（元/平方米）

总价：208.20 万元，大写金额为：贰佰零捌万贰仟元整。

十一、估价作业日期：2019 年 2 月 27 日—2019 年 2 月 28 日

十二、估价报告应用的有效期限：2019 年 2 月 28 日—2020 年 2 月 27 日

十三、估价人员：

李善玉

付兴翠

无其他参加估价人员和提供重要帮助专业人员。



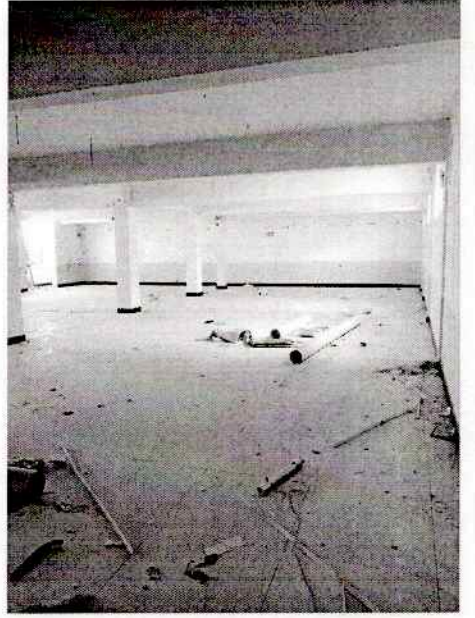
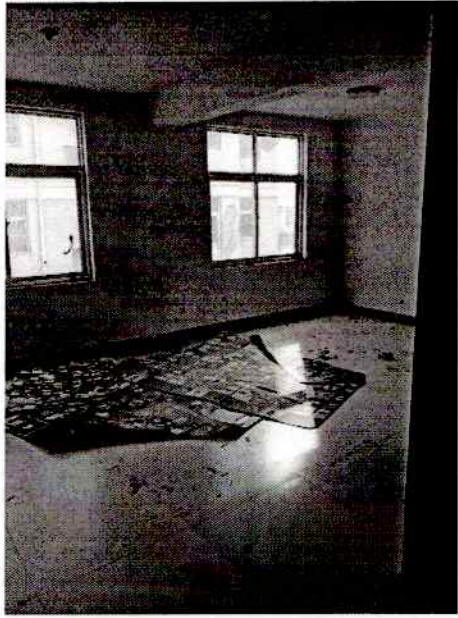
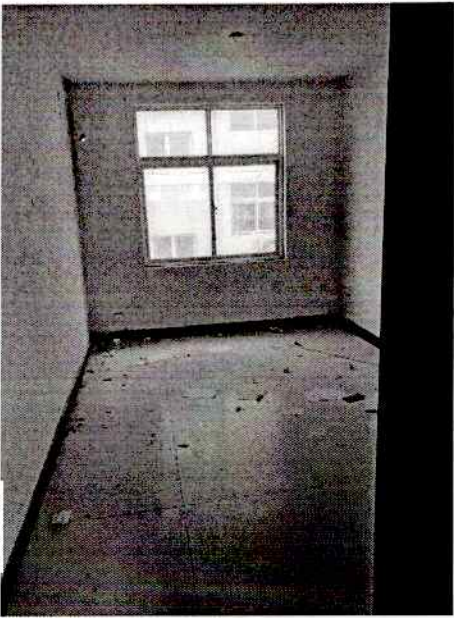
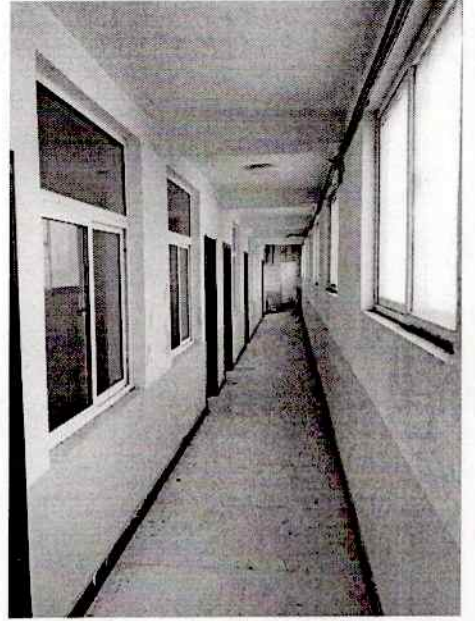
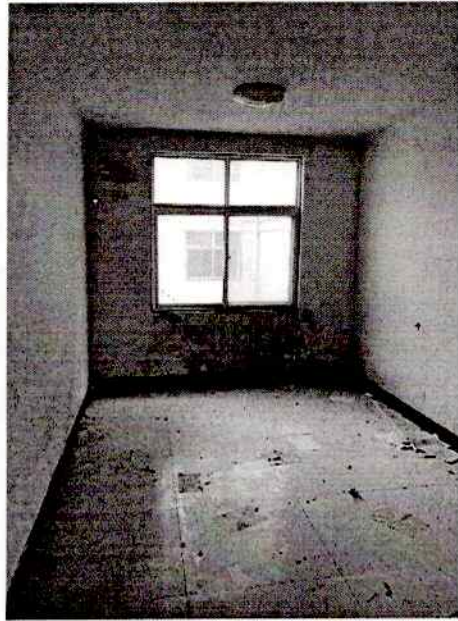
山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

二〇一九年三月二十八日



估价对象位置





菏泽市牡丹区人民法院

司法询价委托函

(2019)鲁1702执询价15号

山东产权交易中心有限公司:

本院受理的申请执行人山东沙土食品工业有限公司申请执行被执行人邱志彪、位翠梅民间借贷纠纷一案[案号为(2019)鲁1702执82号],因执行拍卖需要,现向你公司咨询被执行人邱志彪所有的位于菏泽市牡丹区沙土镇裕城路的沿街门市的市场价格。

询价标的物:被执行人邱志彪所有的位于菏泽市牡丹区沙土镇裕城路的沿街门市一处。

- 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



山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

现场勘察记录表

现场记录情况：

北 现场平面图

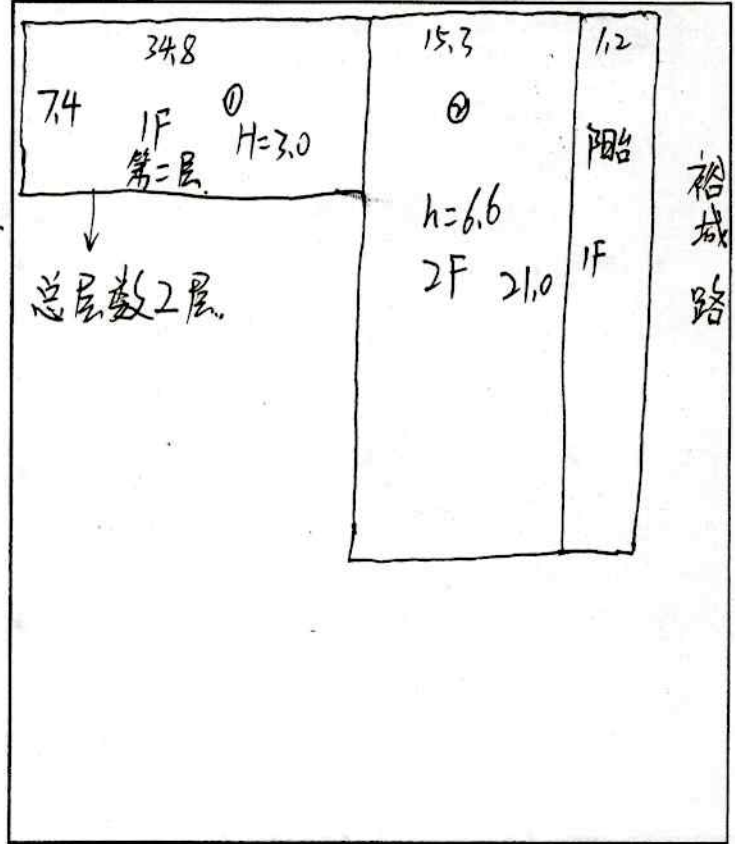
勘察日期：2019.2.27

勘察人：何玉斌

位置：牡丹区沙土镇裕城路西侧门市。

注：①②房混合结构。

地面地板砖。
内外涂料。
门窗齐全。
水电齐全。



①. $34.8 \times 7.4 = 257.52 \text{ m}^2$

②. $21 \times 15.3 \times 2 + 21 \times 1.2 = 667.8 \text{ m}^2$

产权人或委托方签名：何玉斌

勘察日期：2019年2月27日

合同书

甲方：菏泽沙土外向型食品城市管理委员会

乙方：西苑家园

为了盘活原裕鲁集团闲置资产，带动新农村建设，促进城乡一体化，提高沙土食品城配套设施水平及园区品位，改善干部、职工等人员的生活条件，就西苑家园建设项目，达成如下合同条款，望双方共同恪守。

1、甲方以租赁方式转租给乙方国有土地一宗（期限七十年）建设“西苑家园”项目。此宗土地位置为裕成路以西，佳美路以北，菏泽民康医院以东，总面积 3897 平方米，折 5.84 亩。

2、由于原租赁合同不能满足住房合同及标准要求，需续补足 70 年，并且原合同已生效 10 年，需补交 30 年租金，合计 $30 \times 7000 = 21$ 万元。

3、甲方将土地移交后，地面附着物由乙方清理。甲方允许使用道路等公用设施。

4、乙方建设的住宅要达到可以办理房产证的条件，达到办理条件所需的协调费用及有关手续由乙方承担和办理，达不到条件造成的一切损失由乙方承担。办理房产证所交税费由购房者承担。

5、乙方按《中华人民共和国建筑法》等相关法律、法规的要求进行施工建设。必须办理在乡镇建设所必须的有关手续，因手续不全造成损失乙方自负；规划设计方案、建设容积率、楼间距必须符合国家规定，否则造成损失由乙方承担。

6、若甲方所在单位及所辖企业干部、职工需要可以团购，享受乙方制定的优惠政策。

7、双方应严格遵守本合同，如一方违约所造成损失，由违约方承担。

8、本合同自签订之日起生效。

9、本合同一式四份，甲、乙双方及财政所各执一份，监证方存档一份。

10、其他未尽事宜，双方协商补充，具有本合同条款同等法律效力。

甲方：菏泽沙土外向型食品城市管理委员会

甲方代表：

乙方：西苑家园

乙方代表：

监证方：沙土镇人民政府

签订日期 2009 年 10 月 10 日



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 913701027337284882

名称 山东广泰土地房地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 济南市历下区羊头峪路18-2号三楼301室
法定代表人 李文伟
注册资本 肆佰万元整
成立日期 2001年12月18日
营业期限 2001年12月18日至 年 月 日
经营范围 房地产评估;土地评估;房产变更调查与测量;房产图测绘;批发、零售:建材、钢材、棉花、化纤产品;经济贸易咨询;会议及展览服务;市场调查。(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01月01日

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

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

机构名称：山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人：李文伟
(执行事务合伙人)

住所：济南市历下区羊头峪路18-2号三楼301室

统一社会信用代码：913701027337284882

备案等级：壹级

证书编号：建房估证字[2013]017号

有效期限：2018年12月29日至2021年12月28日

发证机关(公章)

二〇一八年十二月二十九日

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. 00121065

姓名 / Full name

李善玉

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

371203197902043218

注册号 / Registration No.

3720130170

执业机构 / Employer

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-9-13

持证人签名 / Bearer's signature



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.00158047

姓名 / Full name

付兴翠

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

230882198606103520

注册号 / Registration No.

3720120127

执业机构 / Employer

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-6-10

持证人签名 / Bearer's signature

