

拟拍卖吴曙光所有位于菏泽市丹阳路  
75号高平路东侧3号楼  
房地产询价报告书

正衡（鲁）评咨字[2019]jn0428-17号

正衡资产评估（山东）有限公司  
二〇一九年四月二十八日

# 拟拍卖房地产询价报告书

正衡（鲁）评咨字[2019]jn0428-17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：二〇一九年四月二十五日（完成询价对象现场查勘之日）
- 四、 询价依据：

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20号）；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
- 3、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189号）；
- 4、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 5、询价委托人提供的相关资料和数据；
- 6、资产评估人员实地查勘的资料。

## 五、 询价对象概况：

房屋所有权人	坐落位置	产别	总层数	所在层数	设计用途	建筑面积（m <sup>2</sup> ）
吴曙光	菏泽市丹阳75号高平路东侧3号楼3单元401室	私产	5	4	住宅	81.00
			5	1	地下室	12.00
房屋状况	房屋结构为混合，外墙刷防水涂料；入户门为防盗门，内墙刷乳胶漆，地面铺地板砖，铝合金窗；内门为成套木门；水、电、暖等设施齐全，至估价期日，维护状况一般。					

## 六、 询价方法：比较法、收益法

## 七、 询价结果：

房屋所有权人	坐落位置	用途	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	单价（元/m <sup>2</sup> ）	总价（元）
吴曙光	菏泽市丹阳75号高平路东侧3号楼3单元401室	住宅	81.00	6860	555660
		地下室	12.00	900	10800
合计	人民币大写：伍拾陆万陆仟肆佰陆拾元整				566460

八、报告有效期：本报告使用有效期为12个月，自2019年4月28日起至2020年4月27日止。

### 特别提示：

- 1、本询价结果仅限委托人对询价对象进行网络拍卖提供市场价值参考；
- 2、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。

正衡资产评估（山东）有限公司  
二〇一九年四月二十八日

联系电话：0537-2511399

菏泽市牡丹区人民法院

## 司法询价委托函

(2019)鲁1702执询价26号

山东产权交易中心有限公司：

本院受理的洪现德与被执行人吴曙光借款合同纠纷一案[案号为(2018)鲁1702执恢195号]，因执行拍卖需要，现向你公司咨询被执行人吴曙光所有的位于菏泽市高平路房产的市场价格。

询价标的物：被执行人吴曙光所有的位于菏泽市高平路房产的市场价格。

附：1. (2018)鲁1702执恢195号执行裁定书

联系人：王清峰、赵鲁南 联系电话：7355850

2019年2月27日



房屋所有权人		吴曙光					
房屋坐落		菏泽市丹阳路75号高平路东侧3号楼					
丘(地)号				产别		私产	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	3	401	混合	5	4	81.00	住宅
			混合		地下室	12.00	住宅
共有人		等 人		共有权证号自		至	
土地使用情况摘要							
土地证号				使用面积(平方米)			
权属性质				使用年限		年 月 日至 年 月 日	
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	
中国建设银行	抵押	全部	610029.00	2008.9.22	2003.1.22 2008.1.21	2015.7.6	

2823

附 记



填发单位

填发日期:

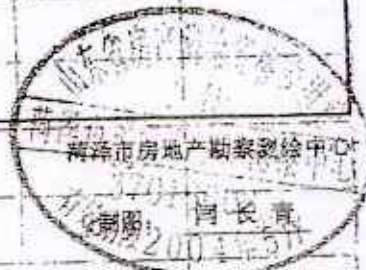
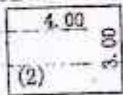
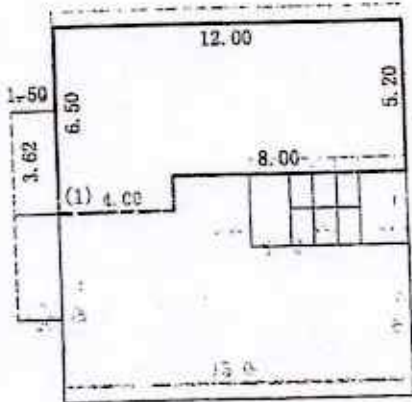
1951年11月21日

# 房产分户图

## 房地产平面图

已抵押房产供银行

序号	结构	总层数	所在层数	层高	用途	产权面积 (m <sup>2</sup> )	套内面积 (m <sup>2</sup> )	分摊面积 (m <sup>2</sup> )
一	混合	5	4	≥ 2.2m	住宅	80.96	70.32	10.64
二	混合	5	1	≥ 2.2m	住宅	12.60	12.00	0.60
三								
四								
五								
六								
合计						93.56	82.32	11.24



2011年11月6日制图

比例尺 1:200

制图: 冯波

审核: 魏保军

去证件。房产  
遵守国家有  
交换、赠上  
)、变更(左  
落的街道、  
余、倒塌、焚  
(房地产权利  
止等, 权和  
房屋所在地  
记。  
外, 其它单  
盖印章。  
需要核查产  
失、损毁的

# 涉案房地产现场勘查记录表

2016年 4月 6日

勘查日期: 土地使用权性质及用途

座落位置: 开阳路75号东邻3号楼401(西户)

房屋所有权人: 房权证号及房权证登记面积

土地使用权证号

土地使用权面积

土地用途

房屋	通风、采光		结构	层数	层高	用途	成新	建筑面积		基础	墙体	屋面	圈梁	结构柱	门	窗	地面	内外墙	
	良	一般						差	长										宽
配套:	供水	√	排水	√	供电	√	供暖	√	供气	√	有(燃气)								
附属物	顶																		
及	地面																		
物	墙面																		
及	楼梯																		
装	其他																		
修	其他																		

房屋平面示意图

土地平面示意图

评估机构:

洪观德 13583810800

申请人:

张新强 13853038665

房屋所有权人:

委托机构:

# 估价对象于价值时点现状图







# 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

2018年03月27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)。



# 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：000033375

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\*





# 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）



（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>



# 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）

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://cx.cas.org.cn>