

司法询价报告书

蓝产网拍〔2019〕256号

委 托 方：日照市东港区人民法院

标 的 物：日照市岚山区虎山镇虎山铺村的土地使用权
及地上附着物

估 价 师：张守亮（注册号：3720050154）

韩治滨（注册号：3720180104）

山东蓝色经济区产权交易中心

2019年9月5日



山东蓝色经济区产权交易中心

蓝产网拍〔2019〕256号

司法网拍房地产询价报告书

- 一、委托方：日照市东港区人民法院
- 二、受托方：山东蓝色经济区产权交易中心有限公司
- 三、询价标的物：日照市岚山区虎山镇虎山铺村的土地使用权及地上附着物
- 四、法院委托编号：（2019）鲁1102执1540号
- 五、委托目的：为网络司法拍卖提供价值参考
- 六、询价执行单位：山东弘裕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，由山东省高级人民法院中介机构名册、司法辅助机构本地合作的机构中，采取当事人双方协商确认或摇号等方式产生。
- 八、询价结果：

	权属人	用途	权属证书	面积（m ² ）	单价（元/m ² ）	总金额（万元）
土地	日照长河房地产开发有限公司	住宅	日岚国用（2011）*443*号	2186.70	830.4	181.58
房产	日照长河房地产开发有限公司					3.02
合计						184.60

¥184.60万元，人民币大写：壹佰捌拾肆万陆仟元整。

九、评估报告有效期：评估有效期为1年，自2019年9月5日起至2020年9月4日止。

本询价结果不具有法律强制性，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书

鲁弘评询报(2019)第057号

一、委托方:山东蓝色经济区产权交易中心有限公司

(网络司法拍卖辅助机构)

二、估价目的:为网络司法拍卖提供价值参考

三、估价时点:2019年8月8日

四、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》。

(二)本次估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291—2015;
- 2、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)。

(三)委托方提供的有关资料

- 1、询价委托书;
- 2、日照市不动产登记中心查询结果证明
- 3、《国有土地使用证》:日岚国用(2011)*443*号
- 4、原日照市虎山水产供销站土地使用权收回及地上建筑附属物处置协议

(四)估价机构和估价人员所搜集掌握的有关市场成交实例的资料。

五、房地产概况:

房产1,北瓦房,结构:砖木结构,房屋总层数:壹层,建筑面积:215.73平方米,装修情况:内外白灰、地面水泥、木门窗、高3.65米;

房产2,中瓦房1,结构:砖木结构,房屋总层数:壹层,建筑面积:91.80平方米,装修情况:外墙勾缝、内墙白灰、地面水泥、木门窗、高2.25米;

房产3,中瓦房2,结构:砖木结构,房屋总层数:壹层,建筑面积:215.73平方米,装修情况:内外白灰、地面水泥、木门窗、高3.65米;

房产4,南瓦房,结构:砖木结构,房屋总层数:壹层,建筑面积:91.80平方米,装修情况:外墙勾缝、内墙白灰、地面水泥、木门窗、高2.25米;

《国有土地使用证》:日岚国用(2011)*443*号,土地使用权人:日照长河房地产开发有限公司,座落:虎山镇虎山铺村,地号:101-105-3,图号:3893.80-438.25,地类(用途):住宅,使用权类型:出让,使用权面积:2186.70

平方米，终止日期：2080年1月31日。

六、估价方法：房产采用成本法；土地采用基准地价系数修正法和成本法

七、估价结果：房地产总价值：184.60万元（大写人民币：壹佰捌拾肆万陆仟元整）

（详见附表）

	权属人	用途	权属证书	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总金额 (万元)
土地	日照长河房地产开发有限公司	住宅	日岚国用 (2011) *443*号	2186.70	830.4	181.58
房产	日照长河房地产开发有限公司					3.02
合计						184.60

八、报告有效期：估价有效期为一年，自2019年9月5日至2020年9月4日止。

本公司房地产评估部和土地评估部对本次评估给予了重要技术支持；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。

如对报告有异议，请在收到报告之日起十五日内向我公司提出。

此致

注册房地产估价师签名：

姓名 注册号 签名

张守亮



韩治滨



山东弘裕土地房地产资产评估测绘有限公司

2019年9月5日



组织机构代码证: 16840600-9

记 事

因 有 出 租
因 有 出 租
因 有 出 租
因 有 出 租

登 记 机 关

证 书 发 行 机 关

山东弘裕土地房产资产评估有限公司
业务专用章

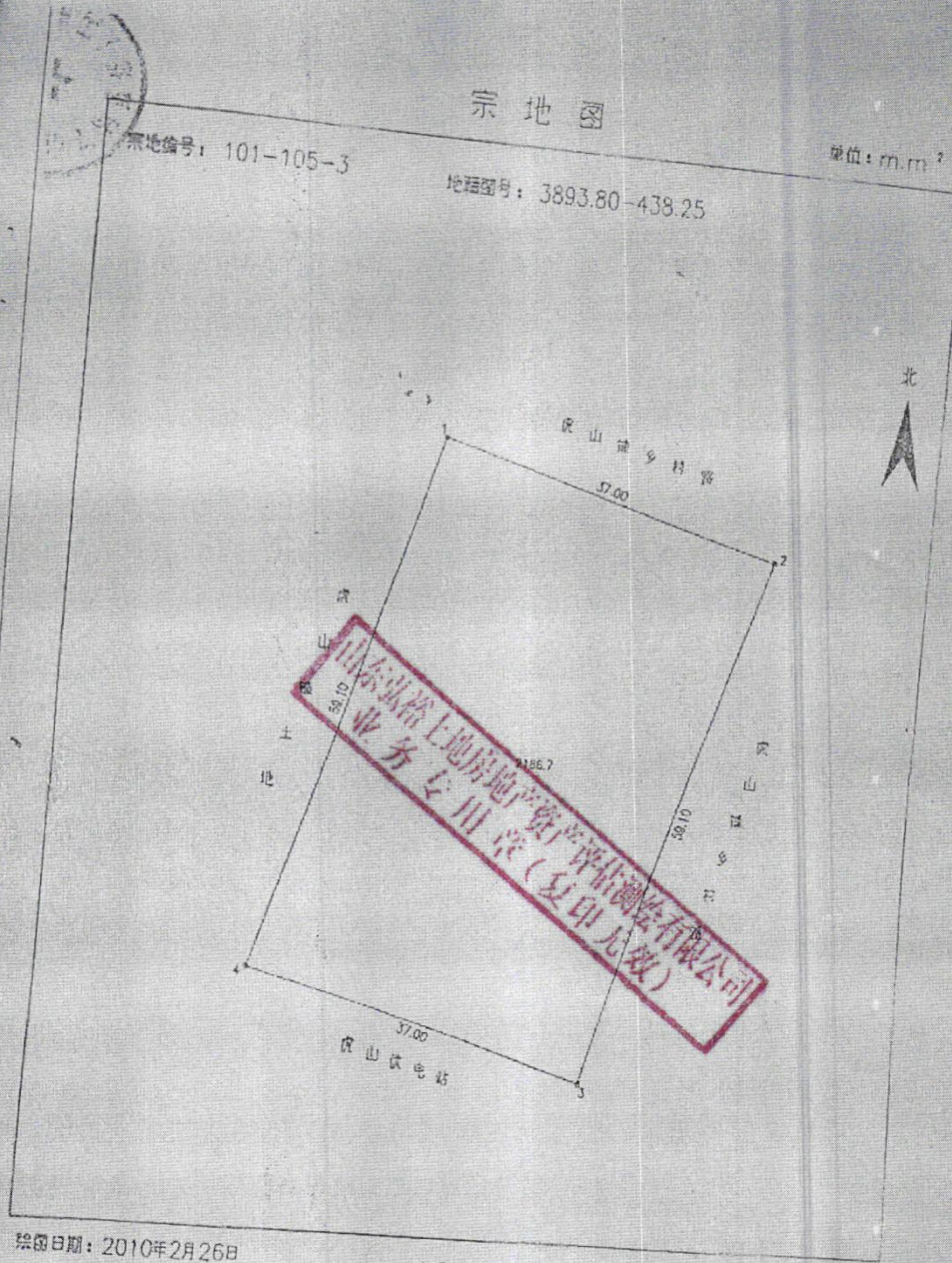


宗地图

宗地编号: 101-105-3

单位: m.m²

地籍图号: 3893.80-438.25



山东弘塔土地房产资产评估测绘有限公司
 业务专用章 (复印无效)

宗图日期: 2010年2月26日

1:500

审图入库

日照市不动产登记中心查询结果证明

受理编号: 20190708 0113030



您所查档的产权档案如下:

土地信息			
单位:	平方米		
不动产单元号/原宗地编号	371103101050GB00156W00000000	不动产权证号	日照国用(2011)第143号
宗地面积	2186.7	坐落	虎山镇虎山铺村
权利人	日照长河房地产开发有限公司	证件种类	组织机构代码 证件号 16840566-9
权属性质	国有建设用地使用权	使用权类型	出让
终止日期	2080-01-31	使用权面积	2186.7
独用面积	2186.7	分摊面积	0
状态:	有查封, 无抵押	用途	城镇住宅用地
权利限制	查封(续查封、轮候查封)单位	查封日期	备注
	日照市东港区人民法院	2016-09-09	查封, 查封文号为: (2016)鲁1102执2373
	山东省日照市东港区人民法院	2018-11-07	轮候查封, 查封文号为: (2018)鲁1102财保1226-1-1号、(2018)鲁1102财保1226-1号
	山东省日照市岚山区人民法院	2019-01-04	轮候查封, 查封文号为: (2018)鲁1103民初3730号之五
	山东省日照市中级人民法院	2019-07-01	轮候查封, 查封文号为: (2019)鲁11执275号
	抵押权利人	抵押期限	金额
附记			



查档人: 桂敏

日照市不动产登记中心
2019年07月08日

原日照市虎山水产供销站土地使用权收回及地上建筑物附属物处置协议（一）

甲方：日照市国土资源局

乙方：日照市虎山水产供销站管理人

丙方：日照市水产集团总公司

为依法处置破产企业日照市水产集团总公司下属企业虎山水产供销站土地资产，依据《土地管理法》和日政发[2006]37号文件等有关法律法规政策的规定，经甲、乙、丙三方协商，达成如下收回协议：

一、甲方收回原日照市虎山水产供销站使用的位于虎山镇虎山铺村，土地面积 2186.7 平方米的国有划拨建设用地使用权（土地使用权人名称登记在日照市水产集团总公司名下，土地证号：日岚国用（2007）第 029 号），根据规划确定的土地用途公开出让。公开出让收入金额上交财政，按有关规定由财政局安排列支。

二、收回该宗地上的建筑物、附属物等破产财产评估总价值 17 万元（壹拾柒万元整）。上述破产财产按照评估价值 17 万元作为该宗地收回并公开出让的附加条件附带转让。土地公开出让后，由竞得人直接支付给乙方，转让的有关税费由竞得人负责。

三、乙方应于该宗土地公开出让成交后 15 日内，将土地及地上房产交付给竞得人，并协助竞得人办理土地交接和地上房产过户有关手续。

四、本协议签订后，乙方负责把该国有建设用地使用权的土地使用证原件交付给甲方予以注销。其他未尽事宜，三方协商解决。

五、本协议一式六份，甲、乙、丙三方各持一份，三方签字盖章并报日照市人民政府批准后生效。

六、本协议于二〇〇九年七月十六日签订。

甲方：日照市国土资源局
(章)

代表人：



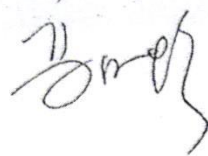
乙方：日照市虎山水产供销站管理人(章)

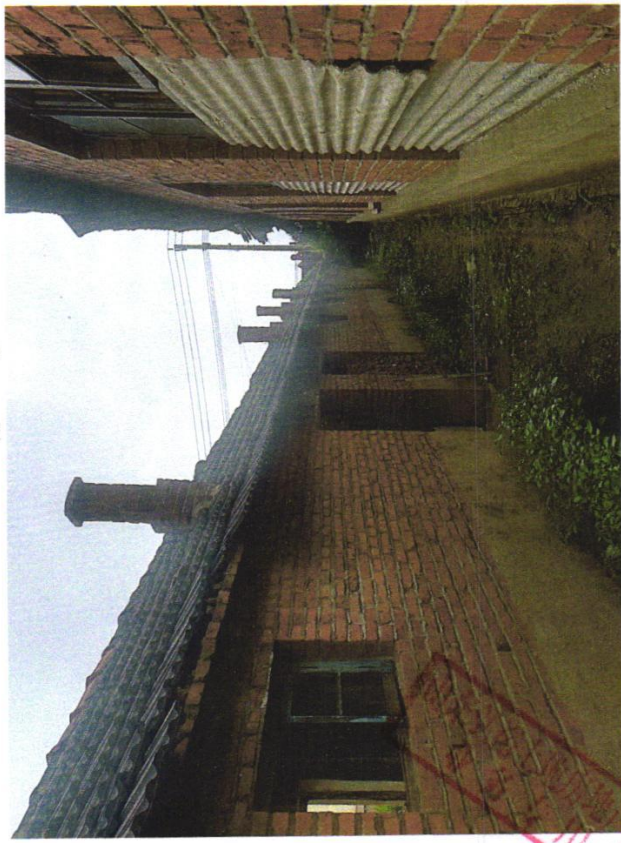
代表人：



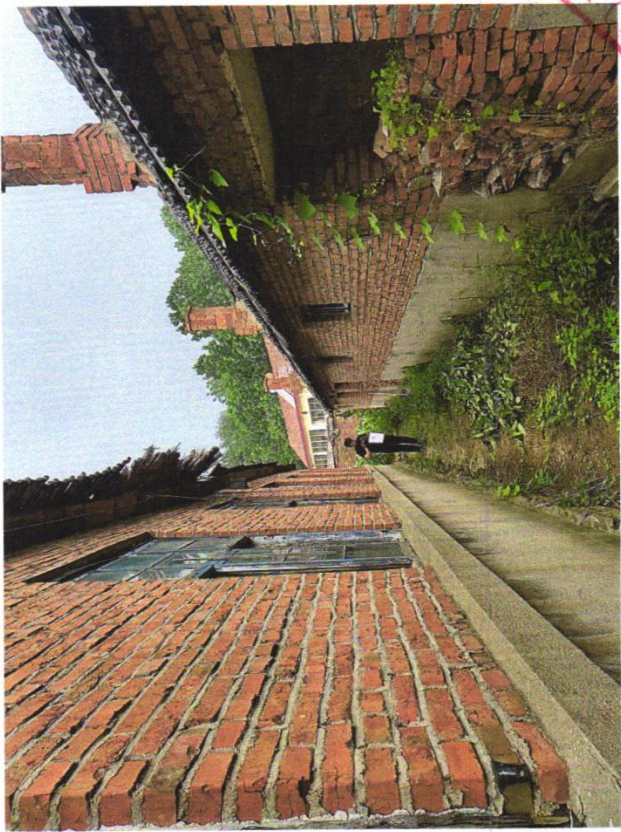
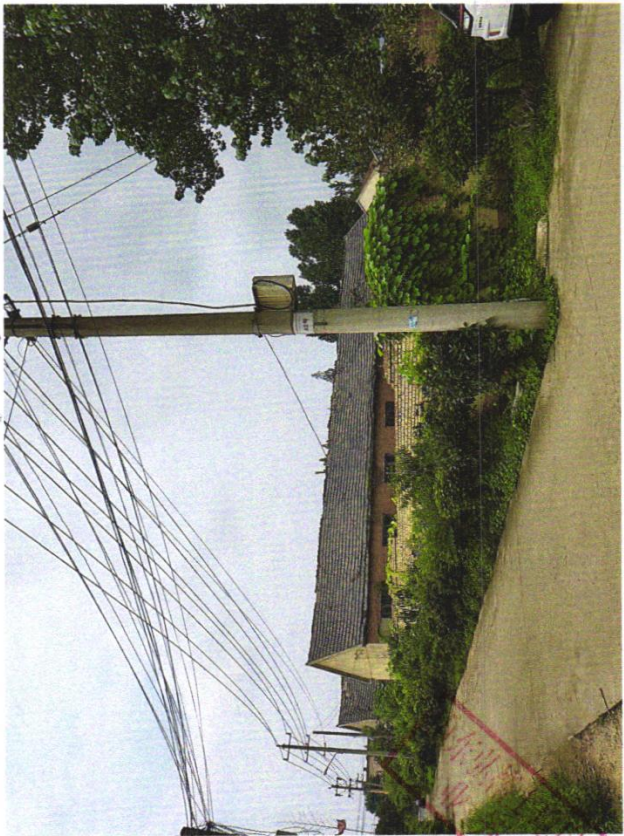
丙方：日照市水产集团总公司(章)

代表人：



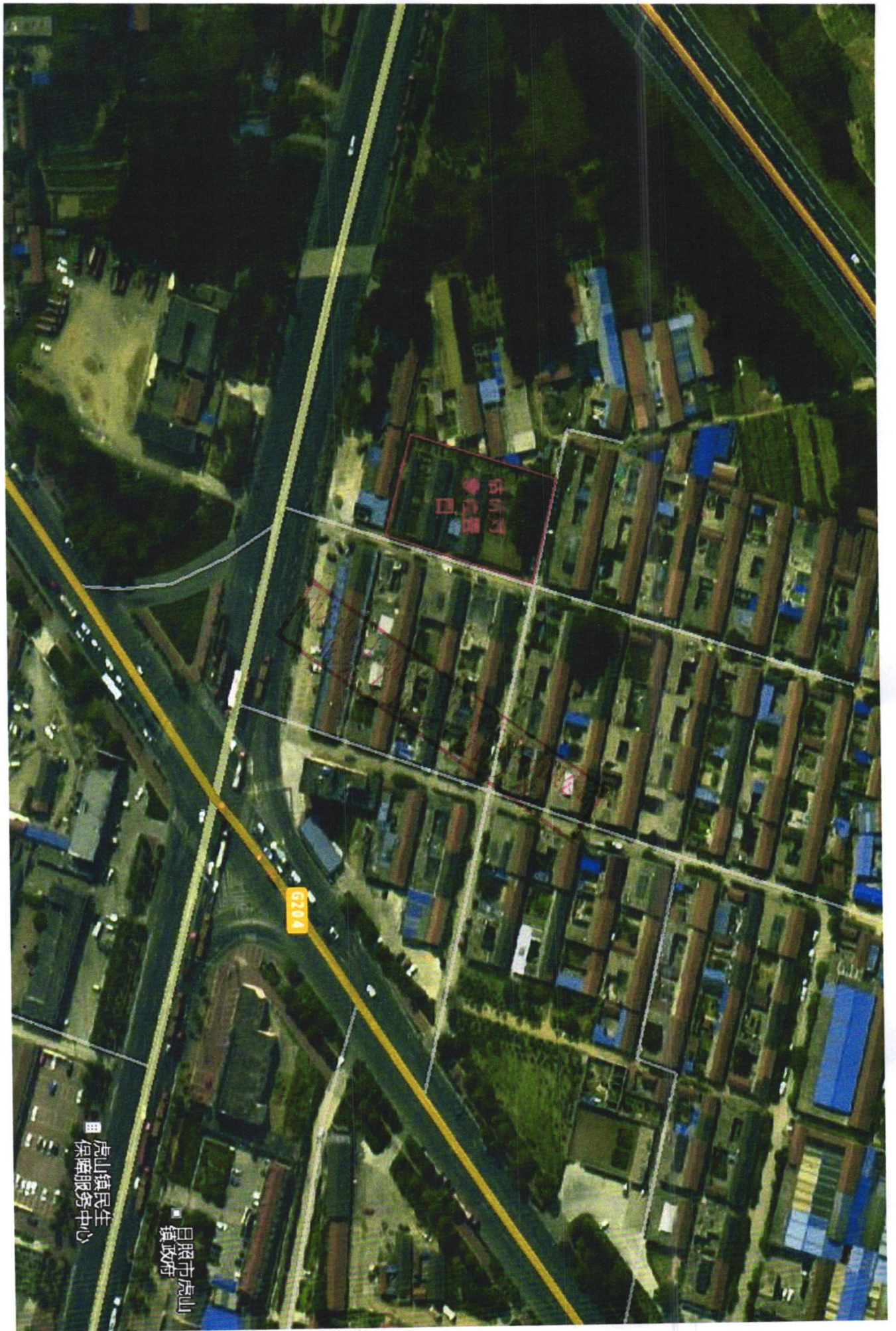


资产评估测绘有限公司
盖章 (复印无效)



四川地產有限公司

12.2



信成对
中心区

G204

虎山镇民生
保障服务中心

日照市虎山
镇政府

1000
1000