

司法询价报告书

蓝产网拍〔2022〕128号

委托方：日照市东港区人民法院

标的物：日照市友谊家园 001 幢 02 单元 1703 号房产
[不动产权证号：日房权证市字第
20121119029/20121119029-1]

估价师：刘春华（注册号：3720130061）

司玉美（注册号：3720160205）

山东蓝色经济区产权交易有限公司

2022年4月18日

山东蓝色经济区产权交易有限公司

蓝产网拍〔2022〕128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有限公司
- 三、询价标的物：日照市友谊家园 001 幢 02 单元 1703 号房产[不动产权证号：日房权证市字第 20121119029/20121119029-1]
- 四、法院委托编号：(2022)鲁 1102 执 268 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：山东中亿源资产评估土地房地产估价事务所
- 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：总价值¥88.58 万元，人民币大写：捌拾捌万伍仟捌佰元整。

询价报告有效期为 1 年，自 2022 年 4 月 18 日起至 2023 年 4 月 17 日。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。

2022 年 4 月 18 日



拟拍卖房地产询价报告书

山东中亿源评咨字（2022）第 004 号

一、委托方：山东蓝色经济区产权交易有限公司（网络司法拍卖辅助机构）

二、评估目的：为网络司法拍卖提供价值参考依据

三、评估基准日：2022 年 4 月 13 日

四、价值类型：市场价值

五、估价依据

1、《中华人民共和国资产评估法》、中华人民共和国《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）等相关法律、法规。

2、估价人员现场查勘结果和收集的相关市场资料。

六、评估标的物情况

依据委托方提供的《日照市不动产登记中心查询结果证明》及《山东省日照市东港区人民法院司法评估询价函》：房屋权利人：杨■、潘■；占有份额：共同共有；产权证号：日房权证市字第 20121119029 号、20121119029-1 号；坐落：日照市黄海二路南海滨四路西（友谊家园）001 幢 02 单元 1703 号；评估标的物建成于 2011 年，设计用途：成套住宅；房屋总层数 18 层，评估标的物所在层数第 17 层，建筑面积：112.08 平方米，土地用途：城镇住宅用地；土地使用期限：2052 年 08 月 28 日止。

依据现场查勘：评估标的物现状：外墙：贴砖及真石漆；入户门：防盗铁门；顶棚：客厅石膏板吊顶，卧室乳胶漆，厨房、卫生间塑扣板吊顶；内墙：客厅、卧室壁纸及乳胶漆，厨房、卫生间瓷砖；地面：木地板，厨房、卫生间瓷砖；门窗：塑钢窗。室内通水、电、暖等，房屋主体维护使用状况良好。



评估标的物北临黄海二路，东临海滨四路，周围有中国银行、格林童话幼儿园、阳光华府大酒店等，生活服务设施齐全。

七、评估方法：比较法和收益法

八、评估结果

在评估基准日 2022 年 4 月 13 日，评估标的物的市场价值为人民币 88.58 万元（取整至百位），大写（人民币）：捌拾捌万伍仟捌佰元整，单价为人民币 7,903.00 元/m²。

九、其他事项说明

截止评估基准日，评估标的物处于已抵押已查封状态，本次评估未考虑该房产抵押查封对评估价值的影响，评估价值不含抵押、使用及处置时登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用等。

十、报告有效期

报告有效期为一年，自 2022 年 4 月 18 日至 2023 年 4 月 17 日。

十一、签章：

注册房地产估价师



注册号: 3720130061

注册房地产估价师

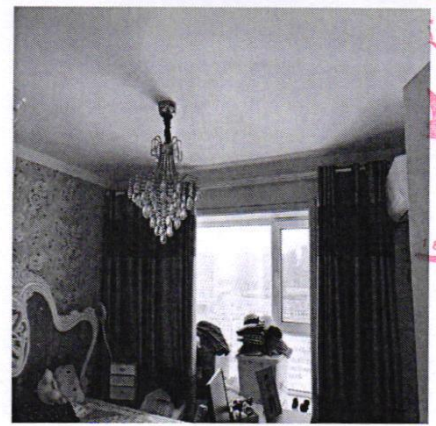
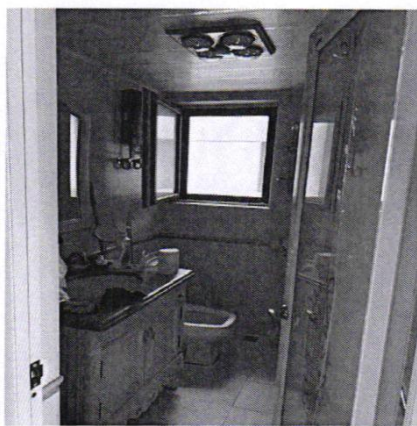
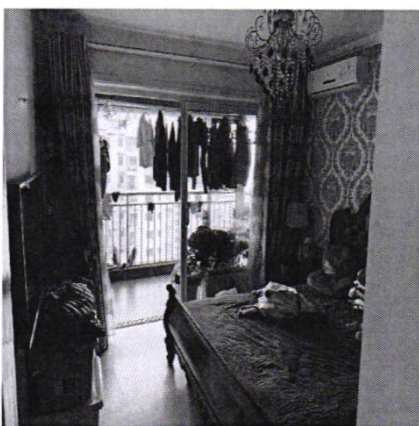
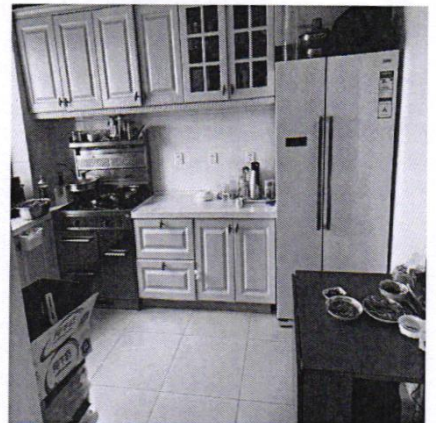
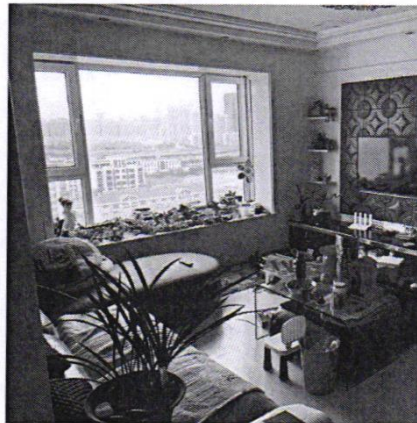
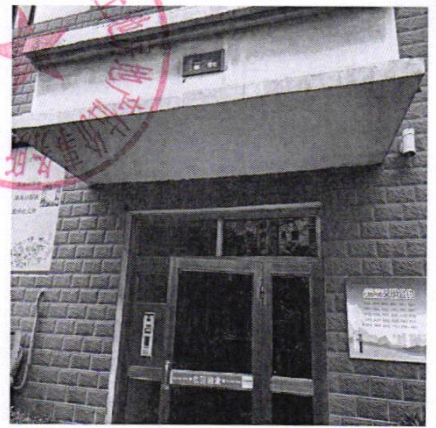


注册号: 3720160205

山东中亿源资产评估土地房地产估价事务所

二〇二二年四月十八日

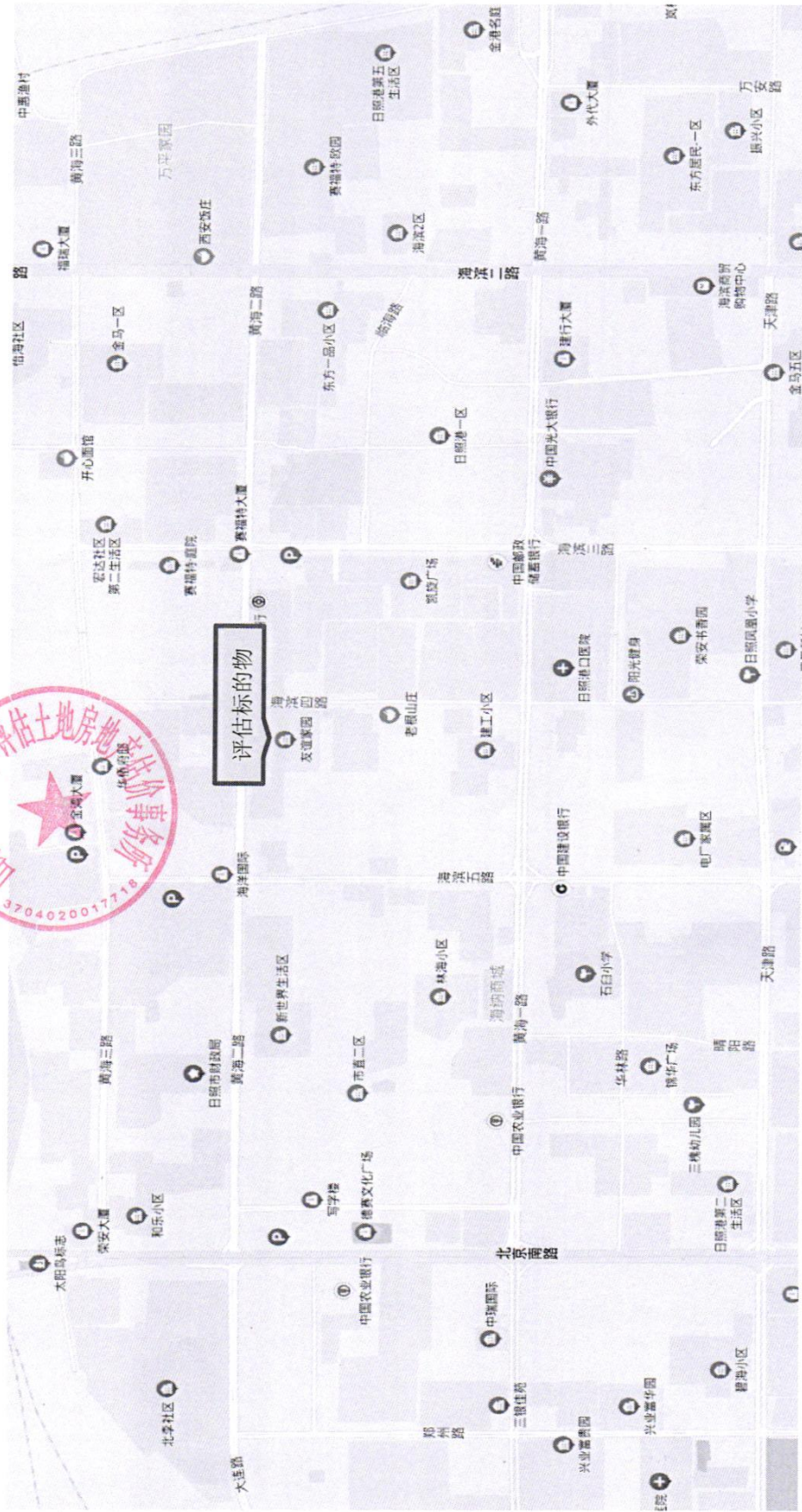
评估标的物现状照片



产评
★
所

价对象区域位置示意图

日照市黄海二路南海滨四路西(友谊家园)001幢02单元1703号



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. 00177384

姓名 / Full name

刘春华

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370405198001262533

注册号 / Registration No.

3720130061

执业机构 / Employer

山东中亿源资产评估土地房地产估价事务所

有效期至 / Date of expiry

2022-5-23

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.



发证机关

No. 00203007

姓名 / Full name

司玉美

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370481197904141849

注册号 / Registration No.

3720160205

执业机构 / Employer

山东中亿源资产评估土地房地产估价事务所

有效期至 / Date of expiry

2022-7-4

持证人签名 / Bearer's signature



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 山东中亿源资产评估土地房地产估价事务所

法定代表人 刘春华
(执行事务合伙人)

住所 中国(山东)自由贸易试验区济南片区经十路7000号汉峪金谷A2区4栋2206室

统一社会信用代码 91370481680674438D

备案等级 叁级

证书编号 鲁评043015

有效期限 2022年03月30日至2025年03月29日



发证机关(公章)

二〇二二年三月三十日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



发证机关(公章)

二〇二二年三月三十日

机构名称	山东中亿源资产评估土地房地产估价事务所
法定代表人 (执行事务合伙人)	刘春华
住所	中国(山东)自由贸易试验区济南片区经十路 7000号汉峪金谷A2区4栋2206室
邮政编码	250000
联系电话	0632-5800088
统一社会信用代码	91370481680674438D
组织形式	普通合伙企业
成立日期	二〇〇八年九月二十三日
注册资本 (出资数额)	叁佰万元整
备案等级	叁级
证书编号	鲁评043015
有效期限	2022年03月30日至2025年03月29日