

司法询价报告书

蓝产网拍〔2022〕206号

委托方：日照市东港区人民法院

标的物：日照市金马四区007幢04单元402号、
007幢04单元储藏04号房产[产权证号：
20100522052号，土地证号：日国用(2012)
第050985号]

估价师：韩治滨（注册号：3720180104）

王相超（注册号：3720180117）

山东蓝色经济区产权交易有限公司

2022年6月9日

山东蓝色经济区产权交易有限公司

蓝产网拍〔2022〕206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：日照市金马四区007幢04单元402号、007幢04单元储藏04号房产[产权证号：20100522052号，土地证号：日国用（2012）第050985号]
- 四、法院委托编号：（2022）鲁1102执151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：

序号	产权人	产权证号	坐落	建筑面积 (m ²)	所在层数	用途	单价 (元/m ²)	金额 (万元)
1	冯	20100522052	昭阳路东,金马四区007幢 04单元402号	89.28	4	成套住宅	10400	92.85
2			昭阳路东,金马四区007幢 04单元储藏04号		B0	储藏室		
总合计				89.28				92.85

总价值¥92.85万元，人民币大写：玖拾贰万捌仟伍佰元整。

询价报告有效期为1年，自2022年6月9日起至2023年6月8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6月9日



拟拍卖房地产询价报告书

鲁弘评询报（2022）第031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、估价目的：为网络司法拍卖提供价值参考

三、估价时点：2022年6月9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 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》。

（三）委托方提供的有关资料

- 1、询价委托书；
- 2、《日照市不动产权登记中心查询结果证明》。

（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：

估价对象产权证号：20100522052号，产权人：冯███，证件号码：
37███，坐落：昭阳路东金马四区007幢04单元402号，不动产
单元号：371102001091GB00078F00040009,幢号：007，房号：（04）402，所在
层数4层，建筑面积：89.28平方米，建成年份：2010，设计用途：成套住宅，
内墙乳胶漆，外墙贴瓷砖，塑钢门窗；另储藏室坐落：昭阳路东金马四区007
幢04单元储藏04号，不动产单元号：371102001091GB00078F00040086,幢号：
007，房号B0-(04)004储，所在层数B0，建成年份：2010，设计用途：储藏室。
土地信息，不动产权证号：日国用（2012）第050985号，坐落：昭阳路东，金

马四区 7#楼 4-402, 权利人: 冯 [REDACTED], 权属性质: 国有建设用地使用权, 使用权类型: 出让, 土地用途: 城镇住宅用地, 土地使用期限: 2076 年 02 月 14 日止。

六、估价方法: 本次评估采用市场比较法和收益法

七、估价结果:

序号	产权人	产权证号	坐落	建筑面积 (m ²)	所在层数	用途	单价 (元/m ²)	金额 (万元)
1			昭阳路东, 金马四区 007 幢 04 单元 402 号	89.28	4	成套住宅	10400	92.85
2	冯 [REDACTED]	20100522052	昭阳路东, 金马四区 007 幢 04 单元储藏 04 号		B0	储藏室		
总合计				89.28				92.85

房地产总价值: 92.85 万元 (大写人民币: 玖拾贰万捌仟伍佰元整)

八、报告有效期: 估价有效期为一年, 自 2022 年 6 月 9 日至 2023 年 6 月 8 日止。

本公司房地产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:

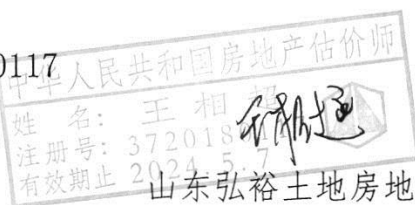
姓名 注册号

韩治滨

3720180104

王相超

3720180117



山东弘裕土地房地产资产评估测绘有限公司

2022 年 6 月 9 日

日照市不动产登记中心查询结果证明

受理编号: 20220513-0077177



您所查档的产权档案如下:

产权证号	20100522052								
产权人	冯 [REDACTED]								
证件号码	37 [REDACTED]								
共有人	姓名	证件号码	产权证号	占有份额					
房屋坐落	昭阳路东, 金马四区007幢04单元402号		不动产单元号	371102001091GB00078F00040009					
	昭阳路东, 金马四区007幢04单元储藏04号		不动产单元号	371102001091GB00078F00040086					
房屋状况	幢号	房号	所在层数	建成年份	建筑面积(平方米)	设计用途	抵押	查封	限制
	007	(04)402	4	2010	89.28	成套住宅	已抵押	已查封	
	007	B0-(04)004储	B0	2010	0	储藏室	已抵押	已查封	
权利限制	查封(续查封、轮候查封)单位		查封期限		查封文号		备注		
	山东省日照市东港区人民法院		2021-08-17至2024-08-16		(2021)鲁1102民初8226号之一				
			2022-03-08至2025-03-07		(2022)鲁1102执683号之一				
			2021-01-07至2024-01-06		2021鲁1102财保14号				
	抵押权利人		抵押期限		抵押金额		备注		
	中国农业银行日照市分行		2009-03-26至2024-03-25		16万元				
	王泽华		2019-12-18至2020-12-17		95万元				
居住权利人		居住期限							
发证时间									
产权备注	已抵押已查封								
产权附记									
土地信息	土地用途: 城镇住宅用地 土地使用期限: 2076年02月14日止 土地使用权面积: 41.96m ²								
	土地用途: 城镇住宅用地 土地使用期限: 2076年02月14日止								

日照市不动产登记中心查询结果证明

受理编号： 20220513-0077177



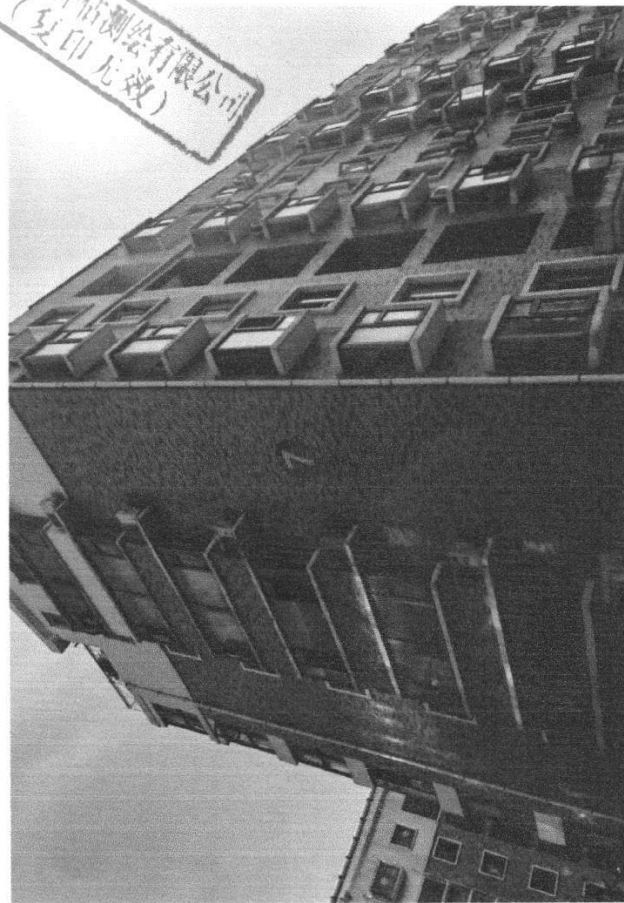
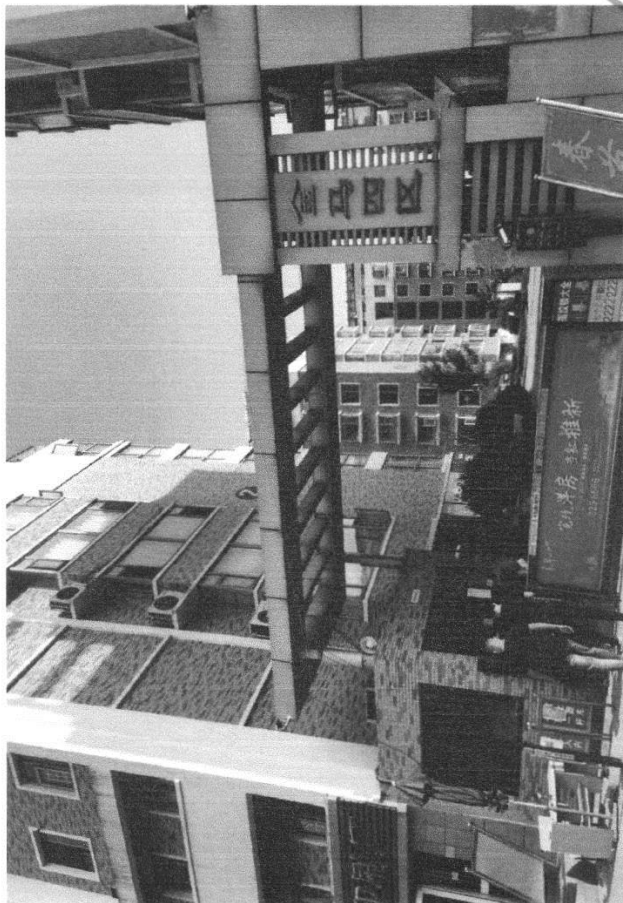
您所查档的产权档案如下：

土地信息			
单位： 平方米			
不动产单元号/原宗地编号	371102001091GB00078W00000000	不动产权证号	日国用(2012)第050985号
宗地面积	23570	坐落	昭阳路东, 金马四区7#楼4-402
权利人	冯 [REDACTED]		
权属性质	国有建设用地使用权	使用权类型	出让
终止日期	2076-02-14	使用权面积	41.96
独用面积	0	分摊面积	41.96
状态:	有查封, 有抵押	用途	住宅
权利限制	查封(续查封、轮候查封)单位	查封日期	备注
	抵押权利人	抵押期限	金额
附记			

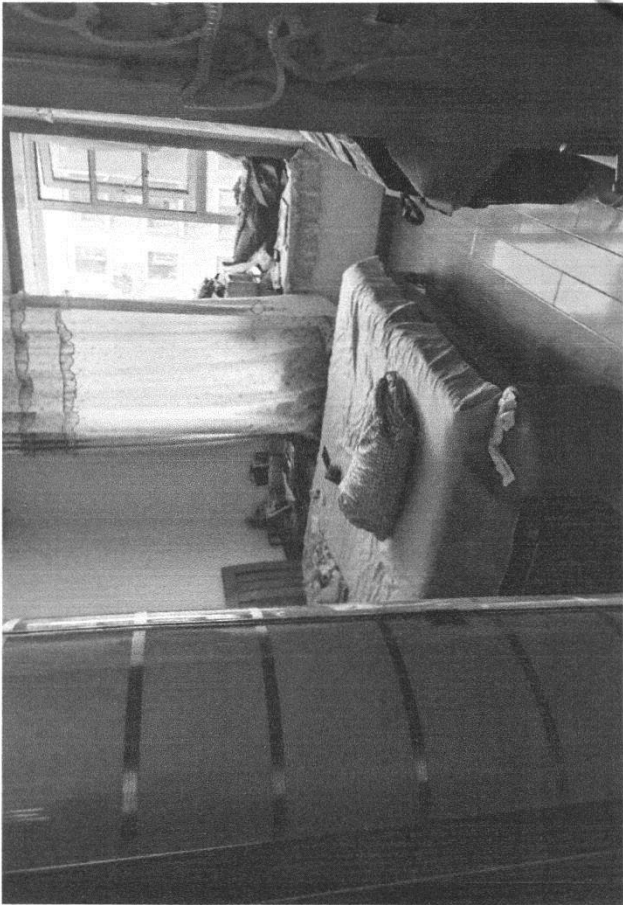
查档人：郑方

日照市不动产登记中心

2022年05月13日



华星房产评估测绘有限公司
(复印无效)



资产评估测绘有限公司
(复印无效)

评
371

