

司法询价报告书

蓝产网拍〔2022〕114-2号

委托方：日照市东港区人民法院

标的物：日照市海滨三路西007幢01单元502号、007幢01单元102号房产[不动产权证号：20120504049、日国用（2012）第004326号]

估价师：王学勇（注册号：3720150047）

申燕（注册号：3720200065）

山东蓝色经济区产权交易有限公司

2022年3月16日

山东蓝色经济区产权交易有限公司

蓝产网拍〔2022〕114-2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：日照市海滨三路西 007 幢 01 单元 502 号、007 幢 01 单元 102 号房产[不动产权证号：20120504049、日国用(2012)第 004326 号]
- 四、法院委托编号：(2021)鲁 1102 执 456 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：日照天成房地产评估咨询有限公司
- 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：¥124.64 万元，人民币大写：壹佰贰拾肆万陆仟肆佰元整。

询价报告有效期为 1 年，自 2022 年 3 月 16 日起至 2023 年 3 月 15 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。



房地产询价报告书

日天成询字（2022）第 XJ025 号

一、询价委托人：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、询价目的：为司法拍卖提供价值参考依据

三、价值时点：2022 年 03 月 11 日（实地查勘日）

四、询价依据：

1、《中华人民共和国资产评估法》、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》、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、委托方提供的《司法评估询价函》、《房屋所有权证》、《土地使用权证》等复印件。

3、询价人员现场查勘结果和收集的相关市场资料。

五、询价对象概况：

询价对象产权人：牛■■■；产权证号：日房权证市字第 20120504049 号；房屋坐落：日照市海滨三路西 007 幢 01 单元 502 号。幢号：007 幢，房号：（01）502，总层数：5 层，所在层数：5 层，建筑面积：128.30 平方米，规划用途：成套住宅。另有储藏室一间，建筑面积：10.59 平方米。结构：混合；建成年份：2005 年。国有土地使用权证号：日国用（2012）第 004326 号；分摊土地使用权面积为 77.59 平方米；地类用途：商住综合；使用权类型：出让；终止日期 2054 年 08 月 10 日。

查勘时产权人未到场，未能进入室内查勘；设定房屋能正常使用。经现场查勘询价对象外墙下部贴墙砖，上部刷涂料；单元门为不锈钢对讲门；该小区水、电、暖、燃气等配套设施齐全。

该房屋已抵押。

六、价值类型：市场价值。

七、询价方法：比较法。

八、询价结果：询价对象在价值时点 2022 年 03 月 11 日的市场价值为人民币 124.64 万元，大写：壹佰贰拾肆万陆仟肆佰元整。

九、询价报告应用的有效期：自询价报告出具之日起一年内有效。

十、询价作业日期：2022 年 03 月 11 日至 2022 年 03 月 16 日。

十一、本询价结果不具有法律强制性，也不作为成交的直接依据，成交与否由拍卖活动及双方协商确定。

十二、注册房地产估价师：

王学勇（注册号：3720150047）



申燕（注册号：3720200065）



日照天成房地产评估咨询有限公司

2022 年 03 月 16 日



日照市房权证字第 20120504049

房屋所有权人	牛 [REDACTED]		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	日照市海滨三路西007幢01单元502号		
登记时间	2012年05月07日		
房屋性质			
规划用途	成套住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	5	128.30	113.89
土地状况	其他	7.92	
	以下空白		
地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
16-12-5-1	出让	2054年8月10日	至 止

附 记
共登记2条房产信息, 总建筑面积138.89平方米。 受理编号: 201205040132 业务种类: 房屋买卖 产权来源: 买卖 日照市住房和城乡建设局 2012.05.07 2015.4.16 抵押权人: 日照银行股份有限公司日照滨海支行 权利价值: 798600元 期限: 2015.4.16至2018.4.15 2018.12.27 抵押权人: 日照银行股份有限公司日照滨海支行 2018.12.27至2021.12.27

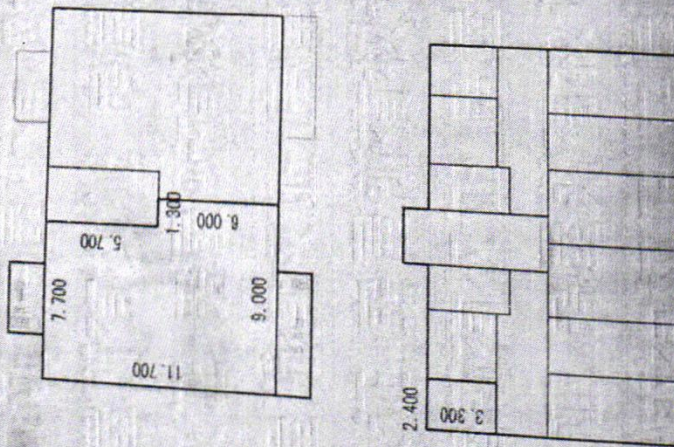


房地产平面图

图幅号:

丘地号	721-001	幢号	007	总层数	5	地上层数	5
主户号	01-502	结构	混合	层数	5	地下层数	0
室内建筑面积, m ²	113.890	共有分摊面积, m ²	14.410	层数	5	建筑面积, m ²	128.30
户号	01-101	结构	混合	层数	1		
室内建筑面积, m ²	7.920	共有分摊面积, m ²	2.670	层数	1		
座落	日照市海滨三路西007号楼						
备注	建成年份 2005						

北 ↑



2012年05月04日

比例尺 1:

注意事项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查

查登记簿。

凡的事项与房屋登记簿不一致的, 除有证据证明登记簿确有错误外, 以房屋登记簿为准。

四、除房屋登记机构外, 其他单位或个人不得在本证上注

记事项或加盖印章。

五、本证应妥善保管, 如有遗失、损毁的, 可申请补发。

编号: 00249838

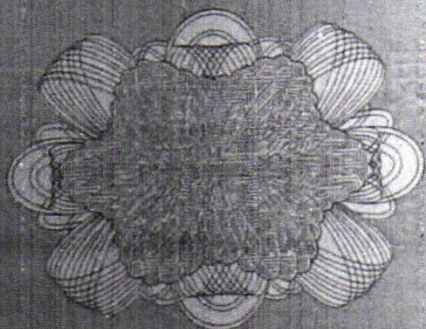
020020080006000

日 国用 (2012) 第 004326 号



土地使用权人	牛 [REDACTED]		
座 落	日照市海滨三路西、黄海二路北7#502		
地 号	2-2-8-6	图 号	3919.00-457.50
地类 (用途)	商住综合	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2054-08-10
使用权面积	77.59 M ²	其中 独用面积	/ M ²
		分摊面积	77.589 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



日照市 人民政府 (章)

2012 年 05 月 14 日

记 事

1 居民身份证: 37 [REDACTED]

2 因购买商品房地取得的土地使用权 房产证: 日房权证市字第20120504049

3. 2015.4.20. 该土地整幅抵押给中国工商银行, 抵押面积: 77.59 m², 抵押金额: 187332元, 抵押期限自 2015.4.16 - 2018.4.15
版S日地证2015第221号

登记机关

证书监制机关

2015年 05月 14日 (章) (2)



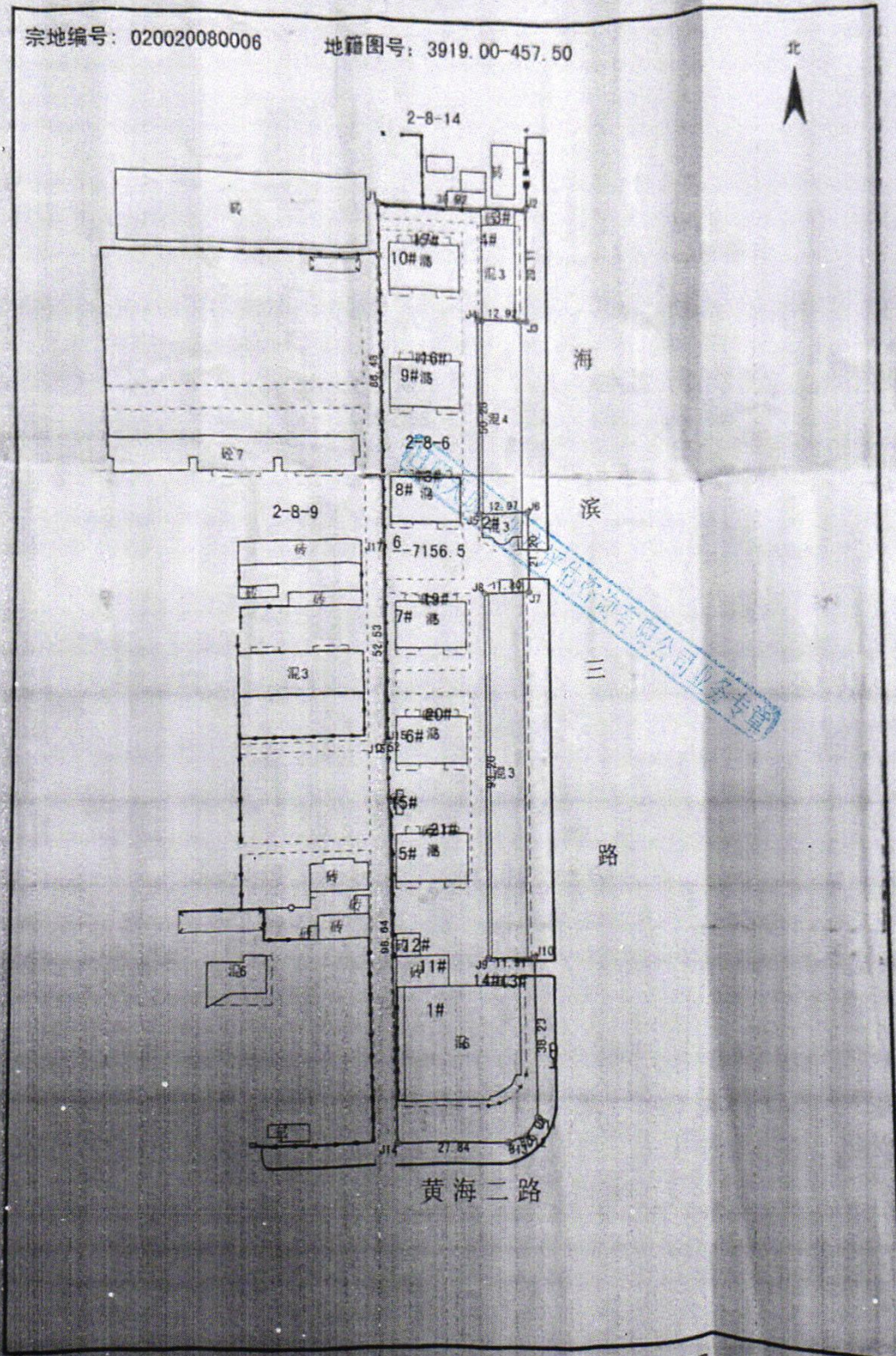
宗地图

单位: $m \cdot m^2$

宗地编号: 020020080006

地籍图号: 3919.00-457.50

北



绘图日期: 2011年3月15日

1 : 1400

绘图员:



23113



照片 (1).jpg



照片 (2).jpg



照片 (3).jpg



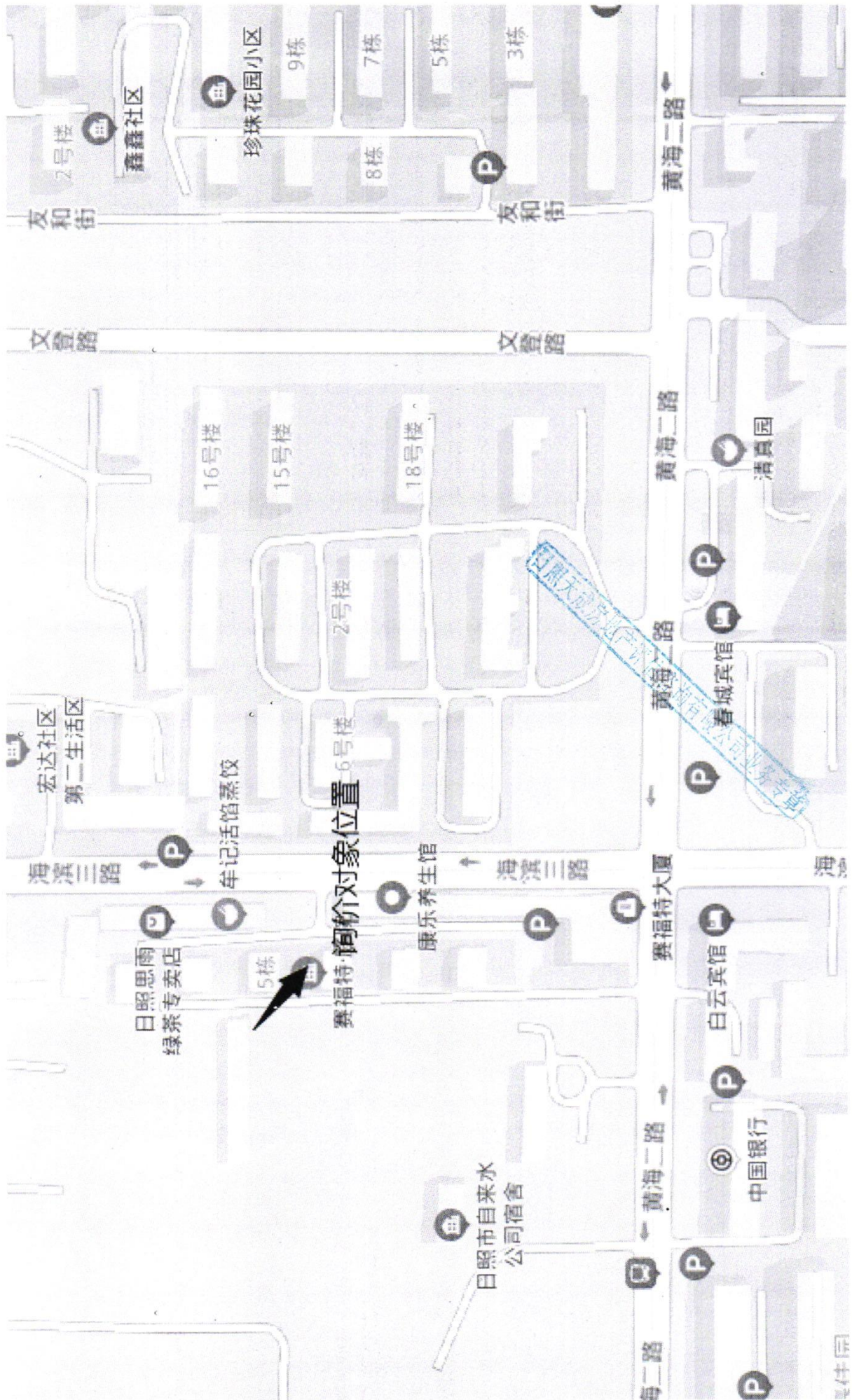
照片 (4).jpg



照片 (5).jpg



照片 (6).jpg



赛福特·询价对象位置 6号楼



日照市自来水公司宿舍

1-4

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. 00244978

姓名 / Full name

王学勇

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

372824198012223719

注册号 / Registration No.

3720150047

执业机构 / Employer

日照天成房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-3-28

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. 00202844

姓名 / Full name

申燕

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

371102198702027822

注册号 / Registration No.

3720200065

执业机构 / Employer

日照天成房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-24

持证人签名 / Bearer's signature



欢迎访问山东省高级人民法院



山东省高级人民法院

WWW.SDCOURT.GOV.CN

无障碍

智能检索

首页

新闻中心

审务公开

审判公开

执行公开

数据公开

司法公开

首页 > 司法公开 > 审判流程公开平台 > 中介机构名册

审判流程公开平台

开庭公告

中介机构名册

破产管理人名册

评估拍卖机构名册

首页 上一页 下一页 尾页

总记录数:1, 每页显示10条记录

评估类

机构名称: 日照天成房地产评估咨询有限公司

资质等级: 二级

通讯地址: 日照市东港区海曲东路安泰水晶花园商务A座5楼东首

联系人: 王学勇

电话: 13562370251

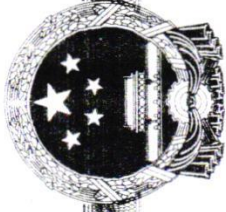
中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

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

机构名称：日照天成房地产评估咨询有限公司
法定代表人：刘忠梅
(执行事务合伙人)
住所：山东省日照市东港区海曲东路安泰水晶花园商务A座5楼东首
统一社会信用代码：913711027563507485
备案等级：二级
证书编号：鲁评113010
有效期限：2020年10月23日至2023年10月22日



二〇二〇年七月二十三日



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码

913711027563507485

扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案信息。



名称 日照天成房地产评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 刘忠梅

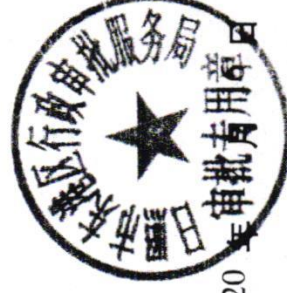
经营范围 一般项目：房地产评估；房地产经纪；房地产咨询；科技中介服务；土地调查评估服务；测绘服务；测绘服务；消防技术服务；开展经营项
目；须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）

注册资本 壹佰叁拾万元整

成立日期 2004年04月14日

营业期限 2004年04月14日至2034年04月14日

住所 山东省日照市东港区海曲东路安泰水晶花园商务A座5楼东首



登记机关

2020