

# 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

# 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[REDACTED],证件号码:  
37[REDACTED],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 <sup>2</sup> ) | 所在层数 | 用途   | 单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 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:

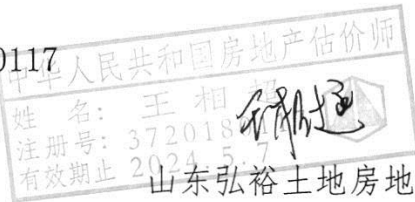
姓名 注册号

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 <sup>2</sup> |             |                       |                              |                      |      |     |     |    |
|       | 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



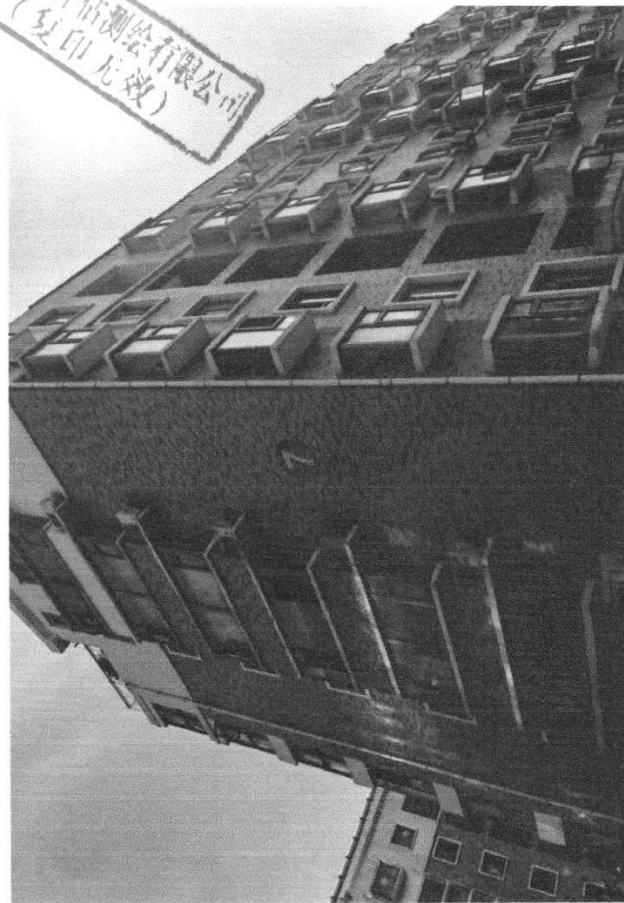
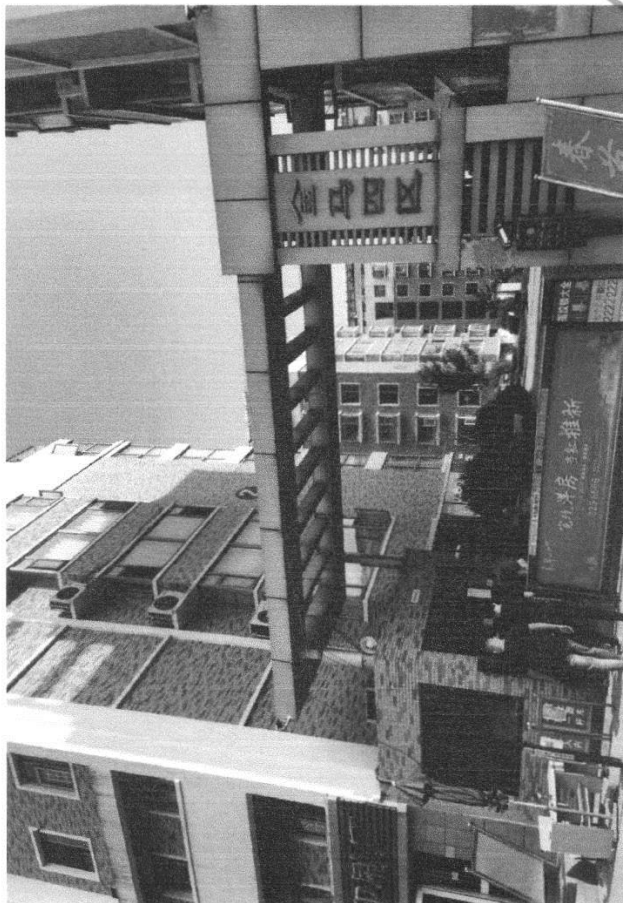
您所查档的产权档案如下：

| 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]                 | 证件类型   | [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           |                              |        |                    |

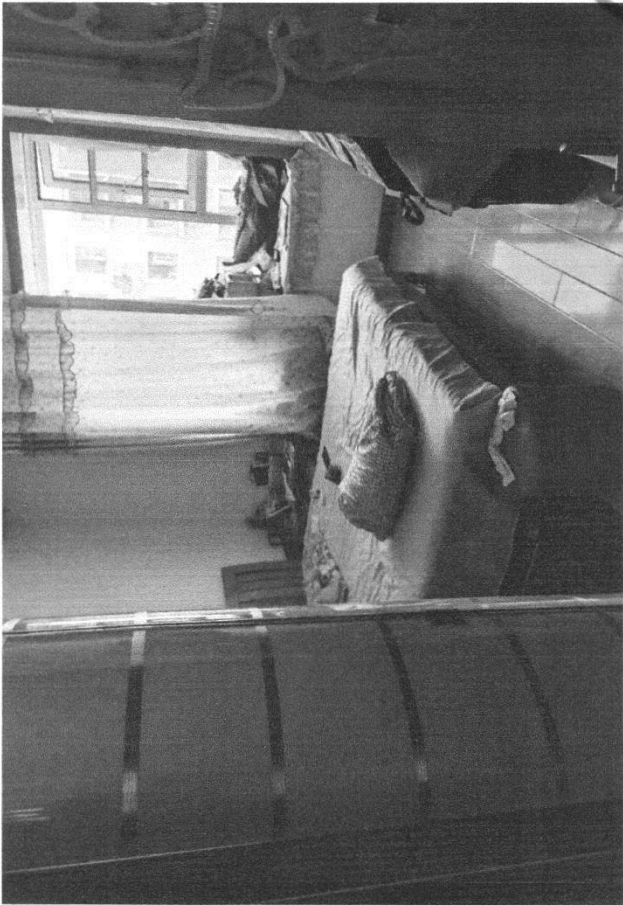
查档人：郑方

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



许家

1号楼

许家楼生活二

32号楼

28号楼

26号楼

22号楼

3号楼

鼎新小区

1号楼

10号楼

9号楼

金海路

江华百货超市

P

7号楼

8号楼

东方家园

估价对象位直冬

金马四区

得益巴氏鲜奶

4号楼

金马四区

3号楼

9号楼

福阳路夜市

小娟娟烧烤

消防服务大厅

日照兴安汽车销售服务有限公司

天佑预测

E

西北门

鑫源康大药房

添柴铁锅炖

紫光药业

日照市皮肤病医院

碧海饭店

日照福康大酒店

大锅全羊

瑞园名城

瑞园名城-C座  
商务楼

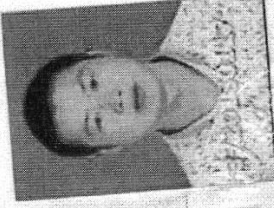


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。  
持有权使用注册房地产估价师名称，执行房地估价业务，有权在房地估价报告上签字。

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 reports and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00246975



姓名 / Full name

王相强

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

371102198704298116

注册号 / Registration No.

3720180117

执业机构 / Employer

山东弘裕土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-5-7

持证人签名 / Bearer's signature