

# 司法询价报告书

蓝产网拍〔2022〕413号

委托方：日照市东港区人民法院

标的物：日照市招商·莱顿小镇项目1#地块A区  
001幢02单元(02)904号房产[产权证号：  
鲁(2019)日照市不动产权第0013963号]

估价师：马海东(注册号：3720140051)

程善锋(注册号：3720150081)

山东蓝色经济区产权交易有限公司

2022年11月3日

# 山东蓝色经济区产权交易有限公司

蓝产网拍〔2022〕413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：日照市招商·莱顿小镇项目1#地块A区001幢02单元(02)904号房产[产权证号：鲁(2019)日照市不动产权第0013963号]
- 四、法院委托编号：(2022)鲁1191执4214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：山东博莱仕土地房地产资产评估有限公司
- 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：¥162.00万元，人民币大写：壹佰陆拾贰万元整。

询价报告有效期为1年，自2022年11月3日起至2023年11月2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。

如对询价报告内容有异议，请在收到报告之日起五日内提出。

附件：评估公司询价报告及资质材料。

2022年11月3日



# 拟拍卖房地产询价报告书

博莱仕询报字【2022】第 RZ046 号

一、估价委托人：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、估价目的：为网络司法拍卖提供价值参考依据

三、价值时点：完成实地查勘日期 2022 年 11 月 01 日

四、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、委托方提供的《日照市不动产登记中心查询结果证明》等复印件。

3、估价人员现场勘查结果和收集的相关市场资料。

五、估价对象概况：

估价对象位于日照市太公一路南，碧海路西招商·莱顿小镇项目 1#地块 A 区 001 幢 02 单元 (02)904 号，所有权人：于[ ]，不动产权证号：鲁(2019)日照市不动产权第 0013963 号，设计用途成套住宅；土地使用权终止日期：2084 年 01 月 01 日，使用权类型：出让。

序号	幢号	房号	所在层	建成年代	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	设计用途	备注
1	001	(02)904	9	2016	116.50	成套住宅	

现场查勘显示：估价对象外墙刷涂料，铝合金窗，客厅铺瓷砖，墙面刷乳胶漆，做有电视墙，阳台安装推拉门；卧室地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，做有衣柜；厨房及卫生间地面铺地砖，墙面贴砖，集成吊顶；入户门为可视防盗门，室内通上、下水、电、暖、燃气等配套设施齐全。

六、价值类型：本次评估报告采用公开市场价值标准，价值内涵为：房屋所有权及其占用范围内国有土地使用权并包括房屋室内装饰装修和配套设施设备，在价值时点，以人民币为计价单位的市场价值。

七、估价方法：比较法、收益法

八、估价结果：人民币 162.00 万元，大写：壹佰陆拾贰万元整。（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。）

九、估价报告应用的有效期：本估价报告的有效期为一年，自 2022 年 11 月 3 日起至 2023 年 11 月 2 日止。

十、特别事项说明：评估未考虑抵押、查封、处置方式等因素对其价值影响。

十一、如对询价报告内容有异议，请在收到报告之日起五日内提出。

十二、注册房地产估价师：



0063322100158



## 日照市不动产登记中心查询结果证明

受理编号: 20221018-0159480



您所查档的产权档案如下:

产权证号		鲁(2019)日照市不动产权第0013963号							
产权人		于 [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		日照市太公一路南, 碧海路西招商·莱顿小镇项目1#地块A区001幢02单元(02)904号							
不动产单元号		371102004057GB00401F00240079			原不动产单元号				
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
	001	(02)904	9	2016	116.5	成套住宅	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		2022-06-24至2025-06-23			(2022)鲁1102民初6384号之一			
	日照市东港区人民法院		2022-10-17至2025-10-16			(2022)鲁1102执4214号			
	抵押权利人		抵押期限			抵押金额		备注	
	中国银行股份有限公司日照分行		2021-08-10至2022-08-09			118万元			
	居住权利人		居住期限						
发证时间		2019-05-05							
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: 2084年01月01日止							

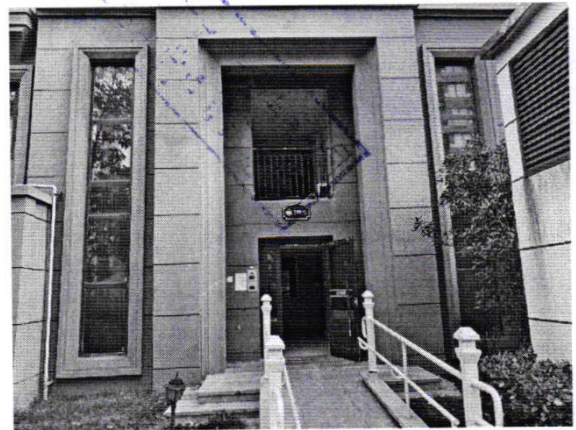
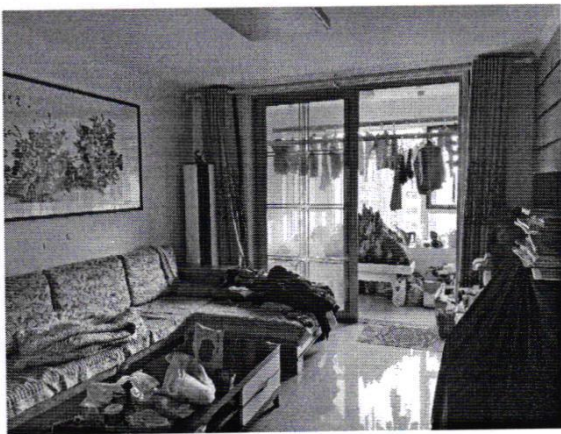
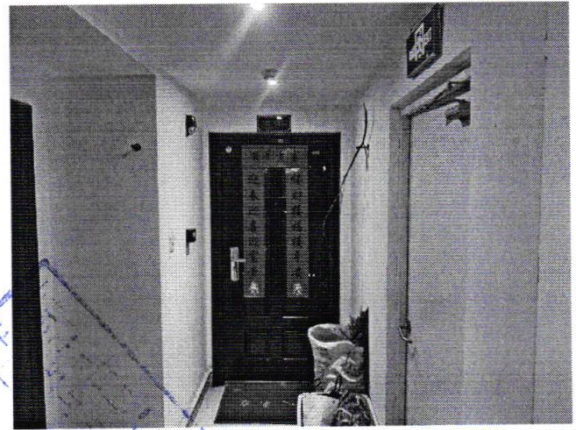
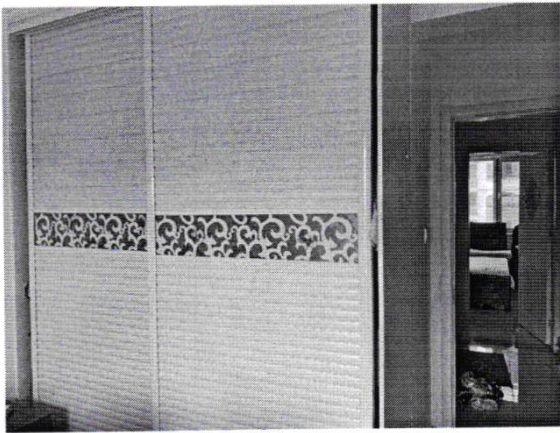
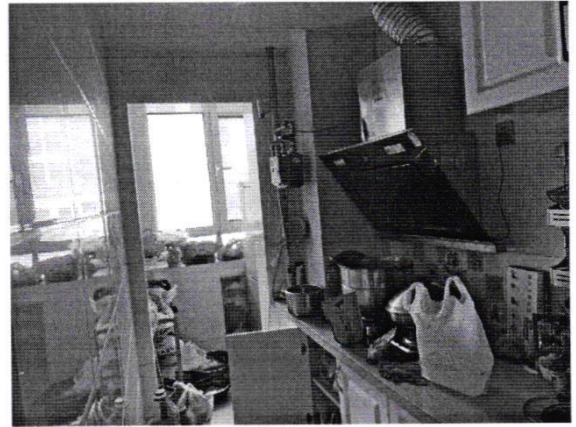
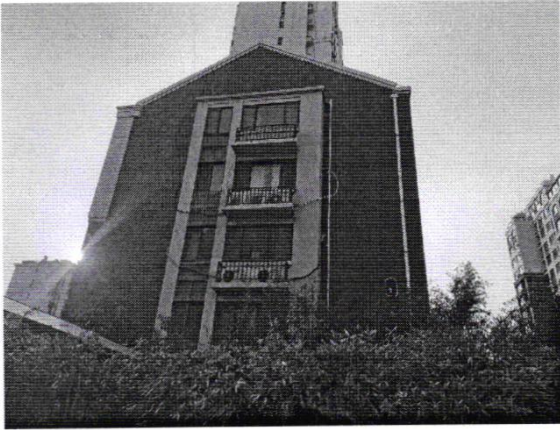
查档人: 郑方

日照市不动产登记中心

2022年10月18日



# 估价对象照片



附  
图



估价对象位置图





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. 00279355

姓名 / Full name

程善锋

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

37088319811026191X

注册号 / Registration No.

3720150081

执业机构 / Employer

山东博莱仕土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-02-02

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. 00279358

姓名 / Full name

马海东

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

371102198102254116

注册号 / Registration No.

3720140051

执业机构 / Employer

山东博莱仕土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-06-04

持证人签名 / Bearer's signature

