

# 司法询价报告书

蓝产网拍〔2022〕348号

委托方：日照市东港区人民法院

标的物：日照市海曲国际大厦 001 预幢 03 单元 2101 号房产[预告证号为 SY2013110273]、日照市海曲国际大厦 001 预幢 02 单元 2102 号房产 [鲁(2016)日照市不动产证明第 0018268 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9月19日

# 山东蓝色经济区产权交易有限公司

蓝产网拍〔2022〕348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：日照市海曲国际大厦 001 预幢 03 单元 2101 号房产[预告证号为 SY2013110273]、日照市海曲国际大厦 001 预幢 02 单元 2102 号房产[鲁（2016）日照市不动产证明第 0018268 号]
- 四、法院委托编号：（2019）鲁 1102 执 1022 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：

序号	房号	建筑面积/预测面积 (m <sup>2</sup> )	评估结果
1	(03) 2101	131.56	人民币：121.32 万元；大写：壹佰贰拾壹万叁仟贰佰元整
2	(02) 2102	132.5	人民币：122.19 万元；大写：壹佰贰拾贰万壹仟玖佰元整
合计		264.06	人民币：243.51 万元；大写：贰佰肆拾叁万伍仟壹佰元整

¥243.51 万元，人民币大写：贰佰肆拾叁万伍仟壹佰元整。

询价报告有效期为 1 年，自 2022 年 9 月 19 日起至 2023 年 9 月 18 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 9 月 19 日



## 房地产询价报告书

日天成询字（2022）第 XJ105 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 09 月 14 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》、《日照市不动产登记中心查询结果证明》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：

询价对象房屋坐落：日照市临沂路东、海曲东南路南（海曲国际大厦）。具体情况见下表：

序号	预告登记人	预告抵押证号	幢号	房号	建筑面积/预测面积 (m <sup>2</sup> )	设计用途	建成年份	备注
1	王	SD201311 0227、 SY201311 0273	001 幢	(03) 2101	131.56	成套住宅	2017 年 7 月 28 日	询价对象入室门为钢制防盗门，室内客厅餐厅地面铺设瓷砖，墙面刷乳胶漆；卧室铺设木地板，一卧室墙面刷乳胶漆，一卧室墙面贴壁纸；水、电、暖、燃气等配套设施齐全。
2	郑	鲁（2016） 日照市不动 产证明第 0018268 号	001 幢	(02) 2102	132.5	成套住宅	2017 年 7 月 28 日	询价对象入室门为钢制防盗门，室内客厅餐厅地面铺设瓷砖，墙面刷乳胶漆；卧室铺设木地板，一卧室墙面刷乳胶漆，一卧室墙面贴壁纸；水、电、暖、燃气等配套设施齐全。

该两房屋已打通改建，实地入户门为 03 单元 2101 门。

土地使用权用途：城镇住宅用地；土地使用权终止日期：2081 年 5 月 25

日。

该两套房屋已抵押、已查封。

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 09 月 14 日的市场价值为：

序号	房号	建筑面积/预测面积 (m <sup>2</sup> )	评估结果
1	(03) 2101	131.56	人民币：121.32 万元；大写：壹佰贰拾壹万叁仟贰佰元整
2	(02) 2102	132.5	人民币：122.19 万元；大写：壹佰贰拾贰万壹仟玖佰元整
合计		264.06	人民币：243.51 万元；大写：贰佰肆拾叁万伍仟壹佰元整

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 09 月 14 日至 2022 年 09 月 19 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。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：

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 09 月 19 日

## 日照市不动产登记中心查询结果证明



受理编号: 20220711-0112624

您所查档的预告登记档案如下:

预告(抵押)证号		SD2013110227									
预告(抵押)证号		SY2013110273									
预告(抵押)人		中国农业银行股份有限公司日照分行									
预告(抵押)人		王 [REDACTED]									
房屋坐落		日照市临沂路东、海曲东南(海曲国际大厦)001预幢03单元2101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	抵押预告	抵押	查封	限制	
	001	(03)2101	2101	2017-07-28	131.56	成套住宅	已预告抵押		已查封		
共有人	姓名					预告证号		占有份额			
预告时间		2013-11-21									
预告登记备注											
预告登记附记		单独所有									
查封(续查封、轮候查封)单位				查封期限			查封文号		查封类型		
山东省日照市东港区人民法院				2019-09-10至2022-09-09			2019鲁1102执1022号		查封		
				2018-04-18至2021-04-17			(2018)鲁1102民初2842-3号		查封		
				2021-11-23至2024-11-22			(2021)鲁1102执4175号之一		查封		

查档人: 郑方

日照市不动产登记中心

2022年07月11日

# 日照市不动产登记中心查询结果证明



受理编号：20220711-0112618

您所查档的预告登记档案如下：

预告(抵押)证号		鲁(2016)日照市不动产证明第0018268号								
预告(抵押)人		郑								
房屋坐落		日照市临沂路东、海曲东路南(海曲国际大厦)001预幢02单元2102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	抵押预告	抵押	查封	限制
	001	(02)2102	21层	2017-07-28	0	成套住宅	已预告抵押		已查封	
共有人	姓名					预告证号		占有份额		
预告时间		2018-12-16								
预告登记备注										
预告登记附记		共有方式:单独所有 预测面积:132.5m <sup>2</sup> 房屋性质:商品房 用途:城镇住宅用地/成套住宅 土地使用终止日期:2081年05月25日止								
查封(续查封、轮候查封)单位			查封期限			查封文号		查封类型		
山东省日照市东港区人民法院			2019-09-10至2022-09-09			2019鲁1102执1022号		查封		
			2018-04-18至2021-04-17			(2018)鲁1102民初2842-3号		查封		

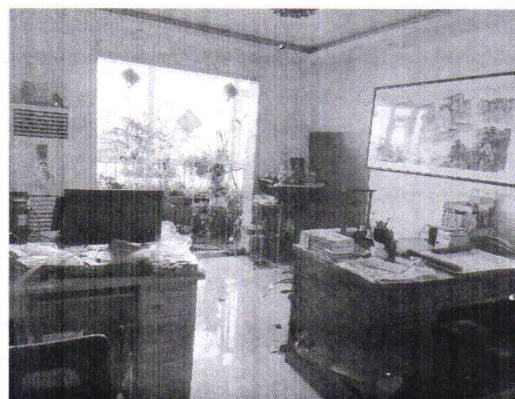
查档人： 邓方

日照市不动产登记中心

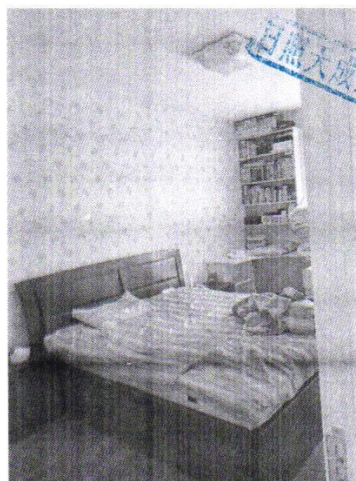
2022年07月11日



2101 (1).jpg



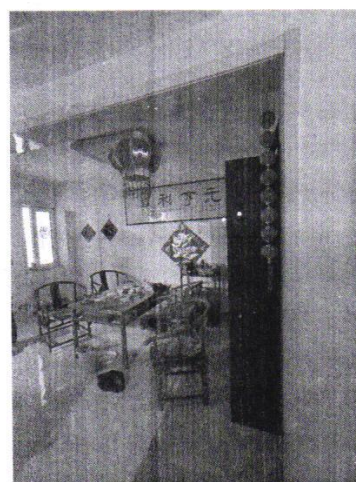
2101 (2).jpg



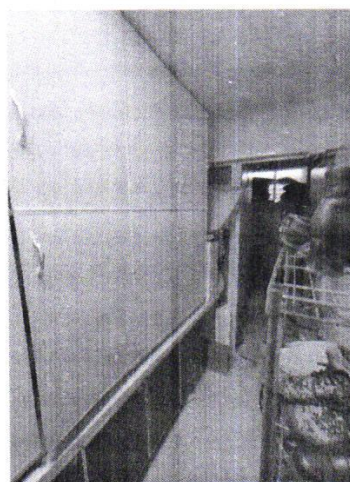
2101 (3).jpg



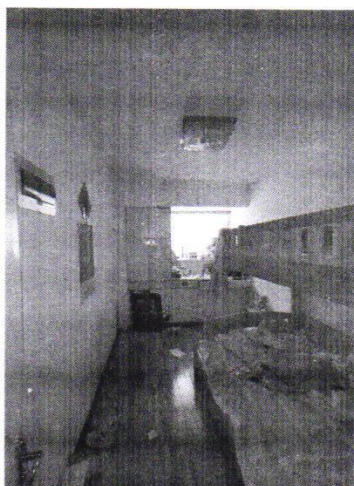
2101 (4).jpg



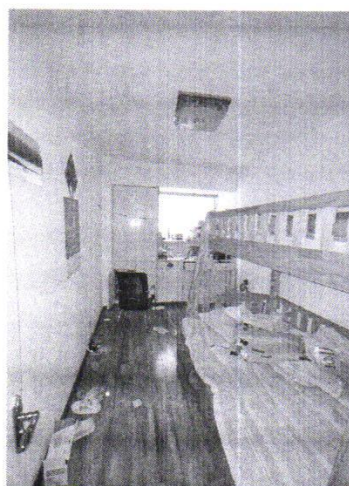
2101 (5).jpg



2101 (6).jpg



2101 (7).jpg



2101 (8).jpg



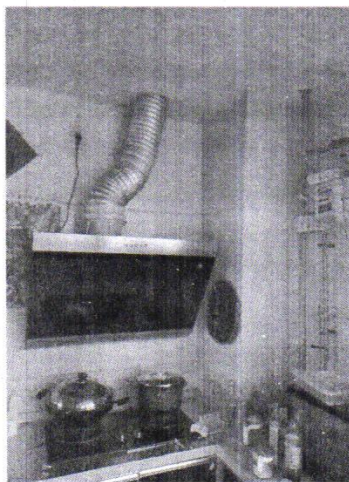
2101 (9).jpg



2102 (1).jpg

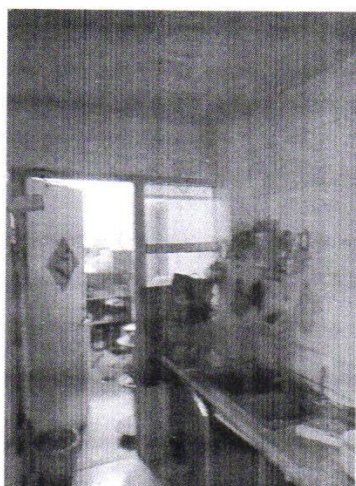


2102 (2).jpg



2102 (3).jpg

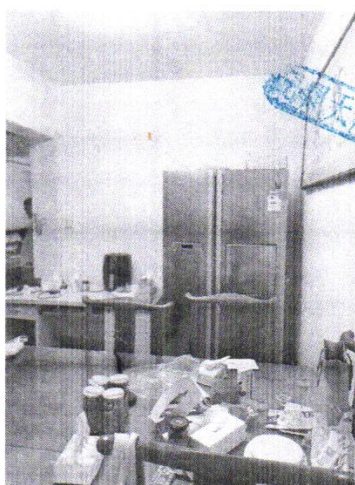




2102 (4).jpg



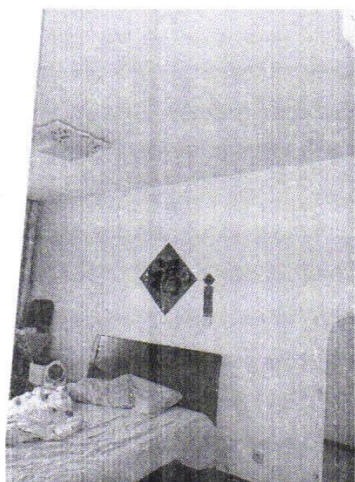
2102 (5).jpg



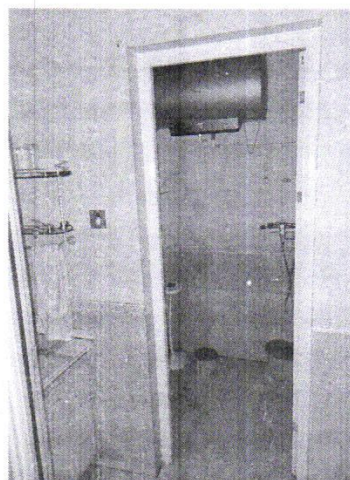
2102 (6).jpg



2102 (7).jpg



2102 (8).jpg



2102 (9).jpg

泰安路

港

海曲东路

中铁十四局集团第一  
工程发展有限公司

日照天成房地产评估咨询有限公司业务专用章

询价对象位置



天田歌生鲜

中铁二十三局集团  
第一工程有限公司

维力路

日照瑞通彩钢结构  
有限公司

汇鑫汽修

机械  
江

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





# 山东省高级人民法院

WWW.SDCOURT.GOV.CN

无障

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

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

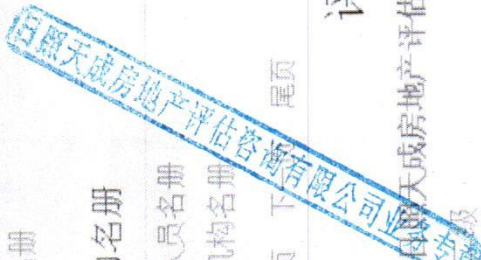
### 中介机构名册

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: 甲级

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、19963359997

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：  
(执行事务合伙人) 刘忠梅

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



发证日期：二〇二〇年七月二十三日

