

司法询价报告书

蓝产网拍〔2022〕361号

委托方：日照市东港区人民法院

标的物：日照市临港工业大厦001幢1单元329号
房产[产权证号：20100612024、日国用
(2011)第6410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9月27日

山东蓝色经济区产权交易有限公司

蓝产网拍〔2022〕361号

司法网拍房地产询价报告书

- 委托方：日照市东港区人民法院
- 受托方：山东蓝色经济区产权交易有限公司
- 询价标的物：日照市临港工业大厦 001 幢 1 单元 329 号房产[产权证号：20100612024、日国用（2011）第 6410 号]
- 法院委托编号：（2022）鲁 1102 执恢 323 号之一
- 委托目的：为网络司法拍卖提供价值参考
- 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
- 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。
- 询价结果：

所有权人	坐落	建成年份	权属证书	所在层数	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)	备注
姜	临港工业大厦 001 幢 1 单元 329 号	2008 年	20100612024、日国用（2011）第 6410 号	3 层	101.18	5600	56.66	
合计					101.18		56.66	

总价值¥56.66 万元，人民币大写：伍拾陆万陆仟陆佰元整。

询价报告有效期为 1 年，自 2022 年 9 月 27 日起至 2023 年 9 月 26 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 27 日



拟拍卖房地产询价报告书

鲁弘评询报(2022)第059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9月23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：

产权证号：20100612024，不动产单元号：371102007026GB00128F00010003

产权人：姜[REDACTED]，房屋坐落：临港工业大厦

001幢1单元329号，幢号：001，房号：(01)329，所在层数：叁层，建成年

份：2008年，建筑面积：101.18平方米；不动产单元号/原宗地编号：

371102007026GB00128W00000000，不动产权证号：日国用(2011)第6410号，

宗地面积：17718平方米，坐落：北京路西，临港工业大厦1#楼334、335，权

属性质：国有建设用地使用权，使用权类型：出让，使用权面积：33.39平方米，

用途：商服用地，终止日期：2046年03月16日止，由于被执行人未到现场，

无法进入估价对象内部进行查勘，故无法确定估价对象内部实际状况。

六、估价方法：本次评估采用市场比较法和收益还原法

七、估价结果：

所有权人	坐落	建成年份	权属证书	所在层数	用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)	备注
姜■■■	临港工业大厦 001 幢 1 单元 329 号	2008 年	20100612024、 日国用 (2011) 第 6410 号	3 层		101.18	5600	56.66	
合计						101.18		56.66	

不动产总价值：56.66 万元（大写人民币：伍拾陆万陆仟陆佰元整）

八、报告有效期：估价有效期为一年，自 2022 年 9 月 27 日至 2023 年 9 月 26 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。

如对询价报告内容有异议，请在收到报告之日起五日内提出。

此致

注册房地产估价师签名：

姓 名 注册号 签名

韩治滨 3720180104 韩治滨


王相超 3720180117 王相超


山东弘裕土地房地产资产评估测绘有限公司

2022 年 9 月 27 日



日照市不动产登记中心查询结果证明

受理编号： 20220421-0063960



您所查档的产权档案如下：

产权证号		20100612024									
产权人		姜 [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		临港工业大厦001幢1单元329号				不动产单元号	371102007026GB00128F00010003				
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	(01)329	3	2008	101.18		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			
	日照市中级人民法院		2019-04-15至2022-04-14			2015日执字第80-2号		续封,原查封文号为: (2016)鲁1191执256号			
			2021-07-14至2024-07-13			2018鲁11执400号之一					
			2015-12-17至2018-12-16			2015日执字第80-1号					
	山东省日照市东港区人民法院		2014-01-28至2016-01-27			2014东商初字第307-1号					
	山东省日照经济技术开发区人民法院		2013-08-06至2015-08-05			2013日开民保字第110号					
	山东省日照市岚山区人民法院		2014-01-10至2016-01-09			2014岚民保字第30号					
			2014-01-13至2016-01-12			2014岚民保字第31-1号					
			2014-01-13至2016-01-12			2014岚民保字第32-1号					
	安徽省马鞍山市雨山区人民法院		2016-07-05至2019-07-04			(2015)岚执字第164、165、166、167号					
			2015-05-06至2018-05-06			2015雨执字第00428号					
	山东省五莲县人民法院		2022-02-25至2025-02-24			2014莲执字第1126号之四		续封,原查封文号为: 2014莲执字第1126号之三			
2016-01-25至2019-01-24			(2014)莲执字第1126号								
日照市中级人民法院		2013-12-19至2015-12-18			2014日保字第2号						

权利限制	五莲县法院	2014-02-19至2016-02-18	2013莲民保字第71号	
	日照市东港区人民法院	2016-01-19至2019-01-18	(2015)字第966号	
	抵押权利人	抵押期限	抵押金额	备注
	招商银行股份有限公司日照支行	2010-09-14至2025-09-14	34万元	

发证时间	
产权备注	已抵押已查封, yt2更新
产权附记	
土地信息	土地用途: 商服用地 土地使用期限: 2046年03月16日止 土地使用权面积: 33.39 m ²

日照市不动产登记中心
业务受理章
(五莲县分局)

查档人 崔伟伟



日照市不动产登记中心

2022年04月21日

日照市不动产登记中心查询结果证明

受理编号: 20220421-0063960



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	371102007026GB00128W00000000	不动产权证号	日国用(2011)第6410号
宗地面积	17718	坐落	北京路西, 临港工业大厦1#楼334、335
权利人	姜 [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	2046-03-16	使用权面积	33.39
独用面积	0	分摊面积	33.39
状态:	有查封, 无抵押	用途	商服用地
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: 崔伟伟

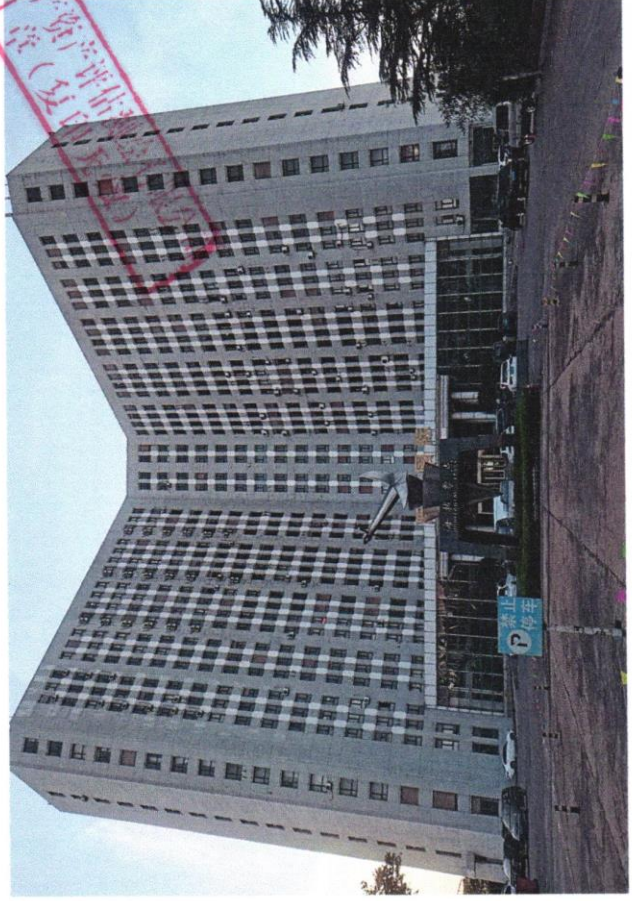
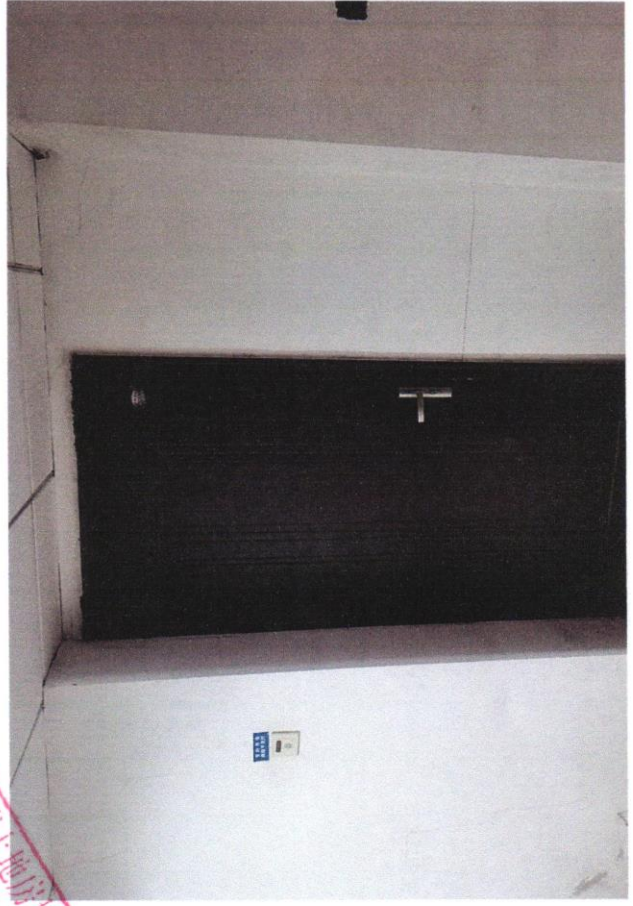
日照市不动产登记中心

2022年04月21日



西岸国际

西岸国际



西岸国际

西岸国际 (西岸国际)



山东品源工程咨询有限公司
（五印无效）



南路

上海丙晨

日照健宇食品
有限公司

估价对象位置图

西岸国际

北京南路

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。

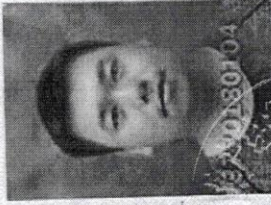
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

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.



发证机关

No. 00246974



姓名 / Full name

韩治滨

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

30882198510014953

注册号 / Registration No.

220180104

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

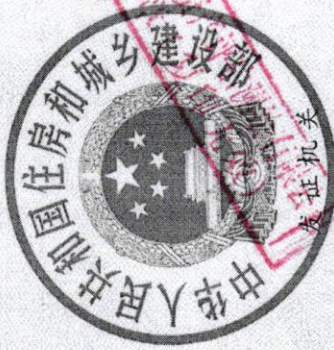
持证人签名 / Bearer's signature

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.



发证机关

No. 00246975



姓名 / Full name

王相群

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

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：山东弘裕土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 田丰美

住所：济南市市中区阳光舜城一区舜世路2号北楼二层203室

统一社会信用代码：91370103267107982A

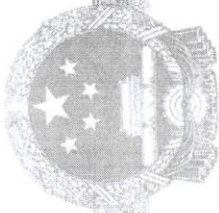
备案等级：壹级

证书编号：建房估证字[2013]064号

有效期限：2022年5月5日至2025年5月4日



发证机关(公章)
二〇二二年五月五日



营业执照

(副本) 2-1

统一社会信用代码
91370103267107982A

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、许可、监
管信息



名称	山东弘裕土地房地产资产评估测绘有限公司	注册资本	伍佰万元整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	1999年01月26日
法定代表人	田丰美	营业期限	1999年01月26日至
经营范围	<p>许可项目：测绘服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）</p> <p>一般项目：工程造价咨询业务；工程管理服务；招投标代理服务；采购代理服务；政府采购代理服务；房地产评估；土地调查评估服务；资产评估；二手车鉴定评估；（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）</p>		
住所	山东省济南市市中区阳光舜城一区舜世路2号北楼二层203室		



登记机关

2022年01月25日