

司法询价报告书

蓝产网拍〔2022〕416号

委托方：日照市东港区人民法院

标的物：日照市四季圣园北区17#楼0单元106、
205、302、402号房产[产权证号：
20080828015];四季圣园南区101幢03单
元1301号房产[产权证号：20130328116]

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11月1日

山东蓝色经济区产权交易有限公司

蓝产网拍〔2022〕416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：日照市四季圣园北区17#楼0单元106、205、302、402号房产[产权证号：20080828015]；四季圣园南区101幢03单元1301号房产[产权证号：20130328116]
- 四、法院委托编号：(2022)鲁1102执3241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：山东弘裕土地房地产资产评估测绘有限公司
- 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	产权人	产权证号	坐落	建筑面积(m ²)	所在层数	用途	单价(元/m ²)	金额(万元)
1	申	20080828015	四季圣园北区17#楼0单元106号、205号、302号、402号	85.1、85.1、86.67、86.67	壹层、贰层、叁层、肆层	商业服务	13000	446.60
2	刘	20130328116	日照市济南路南青岛路西四季圣园南区101幢03单元1301号	150.94	壹拾叁层	成套住宅	15000	226.41
总合计								673.01

总价值¥673.01万元，人民币大写：陆佰柒拾叁万零壹佰元整。

询价报告有效期为1年，自2022年11月1日起至2023年10月31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1日



拟拍卖房地产询价报告书

鲁弘评询报(2022)第073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10月26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：

房产 1：产权证号：20080828015，产权人：申■■■■，证件号码：

3728■■■■■，房屋坐落：四季圣园北区 17#楼 0 单元 106 号，不动产单

元号：371102004060GB00008F00010014，幢号：017，房号：(00)106，所在

层数：壹层，建筑面积：85.10 平方米；房屋坐落：四季圣园北区 17#楼 0 单元

205 号，不动产单元号：371102004060GB00008F00010011，幢号：017，房号：

(00)205，所在层数：贰层，建筑面积：85.10 平方米；房屋坐落：四季圣园

北区 17#楼 0 单元 302 号，不动产单元号：371102004060GB00008F00010012，幢

号：017，房号：(00)302，所在层数：叁层，建筑面积：86.67 平方米，房屋

房地产总价值：673.01 万元（大写人民币：陆佰柒拾叁万零壹佰元整）

八、报告有效期：估价有效期为一年，自 2022 年 11 月 1 日至 2023 年 10 月 31 日止。

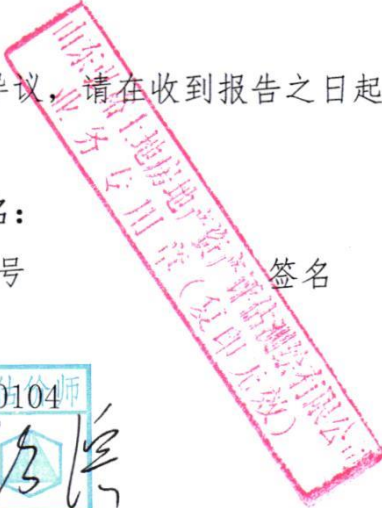
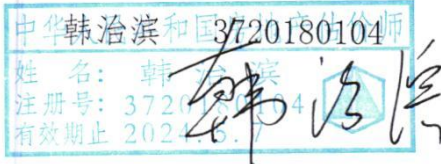
本公司房地产评估部对本次评估给予了重要技术支持；本询价结果为拍卖参考底价，不具有法律强制性，也不作为成交的直接依据，成交与否由双方协商确定。

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



山东弘裕土地房地产资产评估测绘有限公司

2022 年 11 月 1 日





日照市不动产登记中心查询结果证明

受理编号: 20220719-0116891

您所查档的产权档案如下:

产权证号	20080828015		产权证号			占有份额			
产权人	申		产权证号			占有份额			
证件号码	37		产权证号			占有份额			
共有	姓名		证件号码			占有份额			
房屋坐落	四季圣园北区17#楼0单元106号		产权证号	371102004060GB00008F0001001		占有份额			
	四季圣园北区17#楼0单元205号		产权证号	371102004060GB00008F0001001		占有份额			
	四季圣园北区17#楼0单元302号		产权证号	371102004060GB00008F0001001		占有份额			
	四季圣园北区17#楼0单元402号		产权证号	371102004060GB00008F0001001		占有份额			
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
	017	(00)106	1	2005	85.1	商业服务	已抵押	已查封	
	017	(00)205	2	2005	85.1	商业服务	已抵押	已查封	
	017	(00)302	3	2005	86.67	商业服务	已抵押	已查封	
	017	(00)402	4	2005	86.67	商业服务	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		
	山东省淄博市中级人民法院		2021-10-25至2024-10-24		2021鲁03执385号				
	山东省淄博市淄川区人民法院		2018-12-28至2021-12-27		2018鲁0302民初4990号		续封,原查封文号为: 2018鲁1191财保231号		
	日照经济技术开发区人民法院		2021-12-22至2024-12-21		2019鲁1191执499号之一				
	日照经济技术开发区人民法院		2021-08-18至2024-08-17		2021鲁1191民初1697号之一				
	日照市公安局东港分局		2019-01-09至2021-01-08		【2019】01001号				
	山东省日照市东港区人民法院		2021-12-10至2024-12-09		(2021)鲁1102执21号之一		续封,原查封文号为: 2018鲁1102财保1389-1-1号		
	抵押权利人		抵押期限		抵押金额		备注		
	徐玲		2017-05-19至2018-05-18		500万元				
	居住权利人		居住期限						

互信

日照市不动产登记中心查询结果证明

受理编号： 20220719-0116891



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	371102004060GB00008W00000000	不动产权证号	日国用(2009)第7863号
宗地面积	42220	坐落	济南路以北，四季圣园北区商17#楼106、205、302、402
权利人	申 [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	2047-05-24	使用权面积	223.3
独用面积	0	分摊面积	223.3
状态：	有查封, 有抵押	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：郑方

日照市不动产登记中心

2022年07月19日

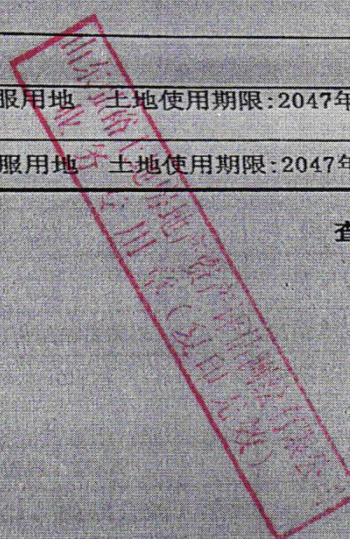
限制
利制

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: 商服用地 土地使用期限: 2047年05月24日止 土地使用权面积: 223.3 m ²
	土地用途: 商服用地 土地使用期限: 2047年05月24日止

查档人: 郑方

日照市不动产登记中心

2022年07月19日



日照市不动产登记中心查询结果证明

受理编号： 20220719-0116896



您所查档的产权档案如下：

产权证号		20130328116							
产权人		刘 [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		日照市济南路南青岛路西四季圣园南区101幢03单元1301号			不动产单元号	371102004066GB00002F00550291			
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
	101	(03)1301	13	2012	150.94	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	
	山东省淄博市中级人民法院			2021-10-25至2024-10-24		2021鲁03执885号			
	山东省淄博市淄川区人民法院			2018-12-28至2021-12-28		2018鲁0302民初4990号			
	日照经济技术开发区人民法院			2021-08-18至2024-08-17		2021鲁1191民初1697号之一			
	日照市公安局东港分局			2019-01-08至2021-01-07		日东公经封通字【2019】01002号			
	抵押权利人			抵押期限		抵押金额		备注	
	徐玲			2017-05-19至2018-05-18		500万元			
	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:2064年12月28日止							

查档人： 郑方

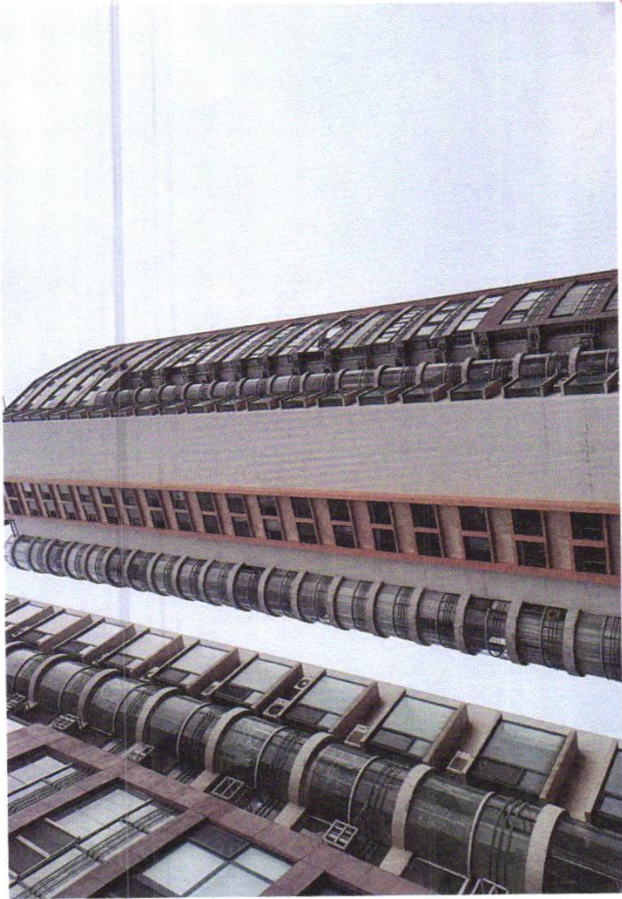
日照市不动产登记中心

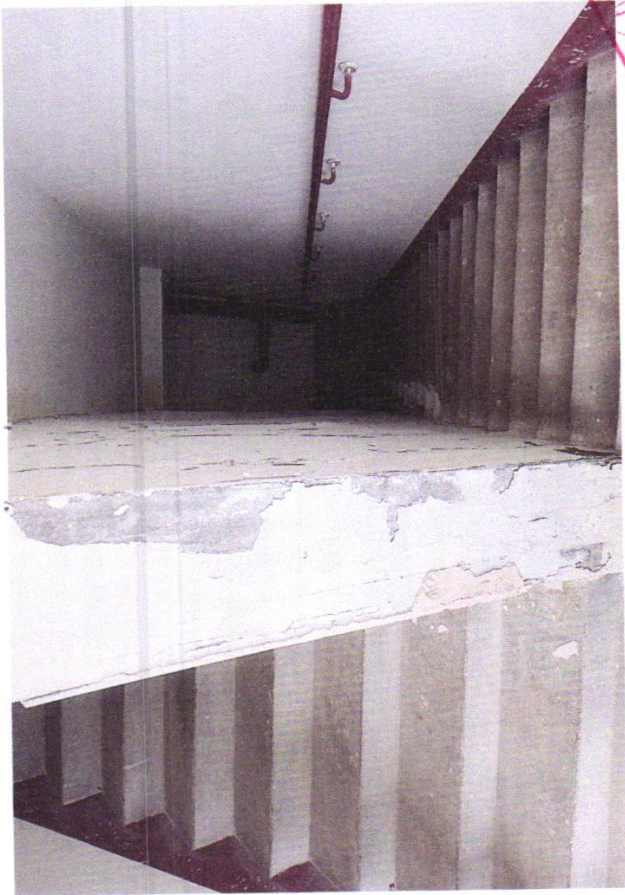
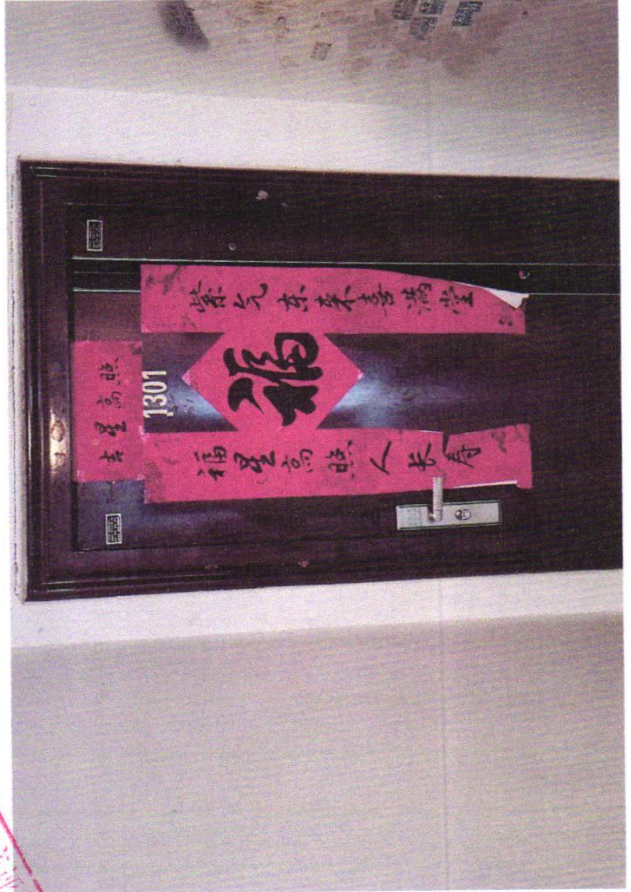
2022年07月19日





映和祥酒业有限公司





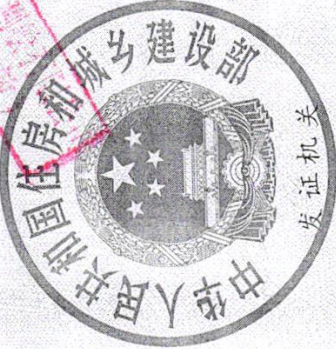


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

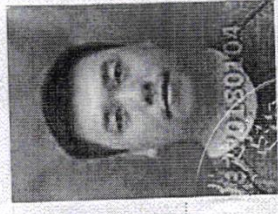
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

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. 00246974



姓名 / Full name

韩治滨

性别 / Sex

男

身份证号码 / ID No.

230882198510014953

注册号 / Registration No.

3720180104

执业机构 / Employer

山东弘裕土地房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.



姓名 / Full name

王相超

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

371102198704298116

注册号 / Registration No.

3720180117

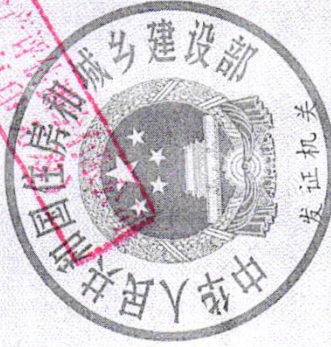
执业机构 / Employer

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



发证机关

No. 00246975