

司法询价报告书

蓝产网拍〔2022〕363号

委托方：日照市东港区人民法院

标的物：日照市书香园 010 幢 01 单元 (01) 1003 号、B1-(01)024 储、01F 幢 03 单元-144 车位[产权证号：鲁(2019)日照市不动产权第 0044305 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〕363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：日照市书香园 010 幢 01 单元 (01) 1003 号、B1-(01)024 储、01F 幢 03 单元-144 车位[产权证号：鲁(2019)日照市不动产权第 0044305 号]
- 四、法院委托编号：(2022)鲁 1102 执 2633 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	纪	鲁(2019)日照市不动产权第 0044305 号	日照市海滨四路东、天津路北石白老街·书香园 010 幢 01 单元 (01) 1003 号	90.07	10	成套住宅	7400	67.32
			日照市海滨四路东、天津路北石白老街·书香园 010 幢 01 单元 B1-(01) 024 储	9.36	B1	储藏室	3700	3.46
			日照市海滨四路东、天津路北石白老街·书香园项目 01F 幢 03 单元-144 车位	16.24	B1	车位		6.00
总计				115.67				76.78

总价值¥76.78 万元，人民币大写：柒拾陆万柒仟捌佰元整。

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061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：鲁(2019)日照市不动产权第0044305号，产权人：纪
[REDACTED]，坐落：日照市海滨四路东、天津路北石
臼老街·书香园010幢01单元(01)1003号，不动产单元号：
371102002019GB00021F00130161，幢号：010，房号：(01)1003，所在层数10
层，建筑面积：90.07平方米，建成年份：2018，设计用途：成套住宅，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；土地用途：城镇住宅用地，另储藏室一处，坐落：日照市海滨四路
东、天津路北石臼老街·书香园010幢01单元B1-(01)024储，不动产单元
号：371102002019GB00021F00130076，幢号：010，房号：B1-(01)024储，所
在层数B1层，建筑面积：9.36平方米，建成年份：2018，设计用途：储藏室，
另车位一处，坐落：日照市海滨四路东、天津路北石臼老街·书香园项目01F

幢 03 单元-144 车位，不动产单元号：371102002019GB00021F00050242，幢号：01F，房号：（03）-144 车位，所在层数 B1 层，建筑面积：16.24 平方米，建成年份：2019，土地使用期限：2083 年 03 月 21 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 ²)	所在层数	用途	单价(元 /m ²)	金额(万元)
1	纪	鲁(2019)日照市不动产权第 0044305 号	日照市海滨四路东、天津路北石臼老街·书香园 010 幢 01 单元 (01) 1003 号	90.07	10	成套住宅	7400	67.32
			日照市海滨四路东、天津路北石臼老街·书香园 010 幢 01 单元 B1- (01) 024 储	9.36	B1	储藏室	3700	3.46
			日照市海滨四路东、天津路北石臼老街·书香园项目 01F 幢 03 单元-144 车位	16.24	B1	车位		6.00
总计				115.67				76.78

房地产总价值：76.78 万元（大写人民币：柒拾陆万柒仟捌佰元整）

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: 20220714-0114423



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0044305号								
产权人	[REDACTED]								
证件号码	37								
房屋坐落	姓名	证件号码			产权证号		占有份额		
	日照市海滨四路东、天津路北石臼老街·书香园010幢01单元(01)1003号	不动产单元号			371102002019GB00021F0013016		1		
	日照市海滨四路东、天津路北石臼老街·书香园010幢01单元B1-(01)024储	不动产单元号			371102002019GB00021F0013007		6		
	日照市海滨四路东、天津路北石臼老街·书香园项目101F幢03单元-144车位	不动产单元号			371102002019GB00021F0005024		2		
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
	010	(01)1003	10	2018	90.07	成套住宅	已抵押	已查封	
	010	B1-(01)024储	B1	2018	9.36	储藏室	已抵押	已查封	
	01F	(03)-144车位	B1	2019	16.24		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		2019-08-30至2022-08-29			2019鲁1102民初6654号之一		山东衡通国际贸易有限公司	
	抵押权利人		抵押期限			抵押金额		备注	
	中国建设银行股份有限公司日照分行		2013-10-21至2033-10-21			24.3万元			
	居住权利人		居住期限						
发证时间	2019-08-23								
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: 2019年04月22日起至2088年03月21日止				
	土地用途: 城镇住宅用地				土地使用期限: 2019年03月21日起至2088年03月21日止				

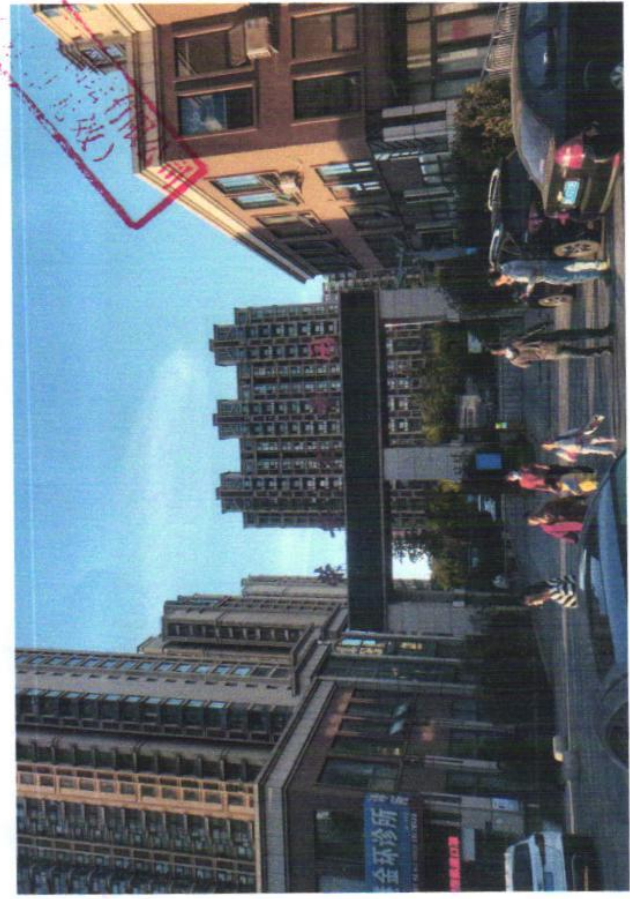
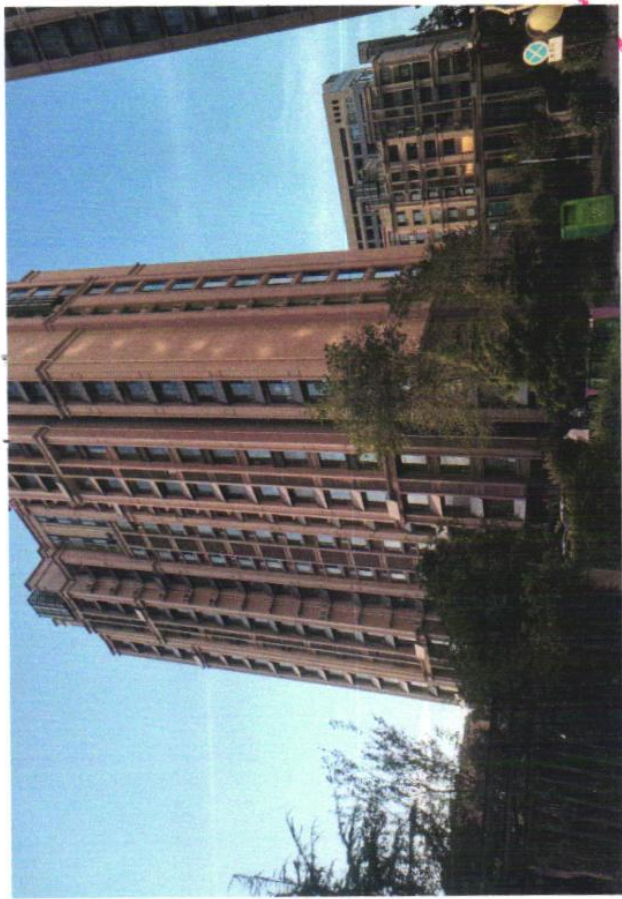
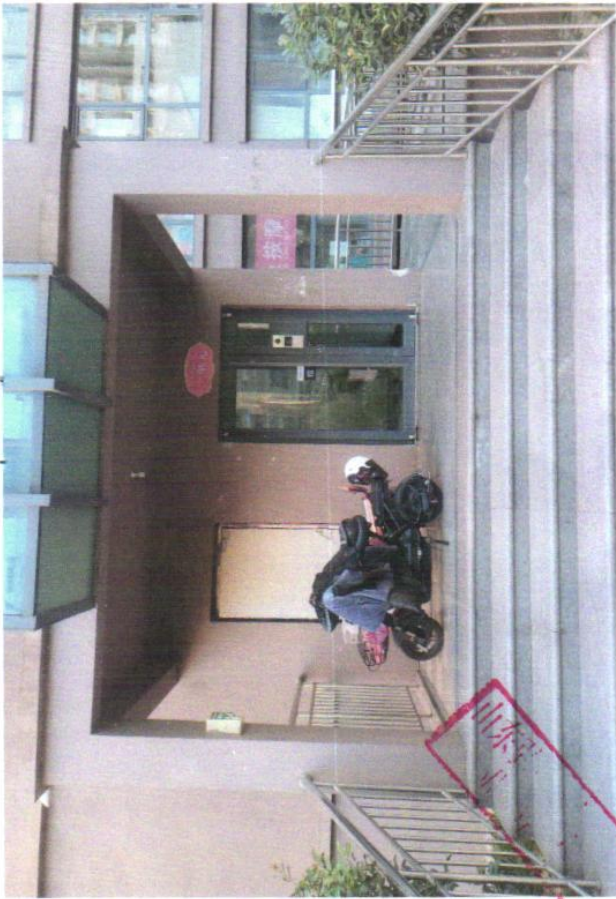


查档人: [REDACTED] 崔任任

日照市不动产权属调查有限公司
业务专用章 (复印无效)



日照市不动产登记中心

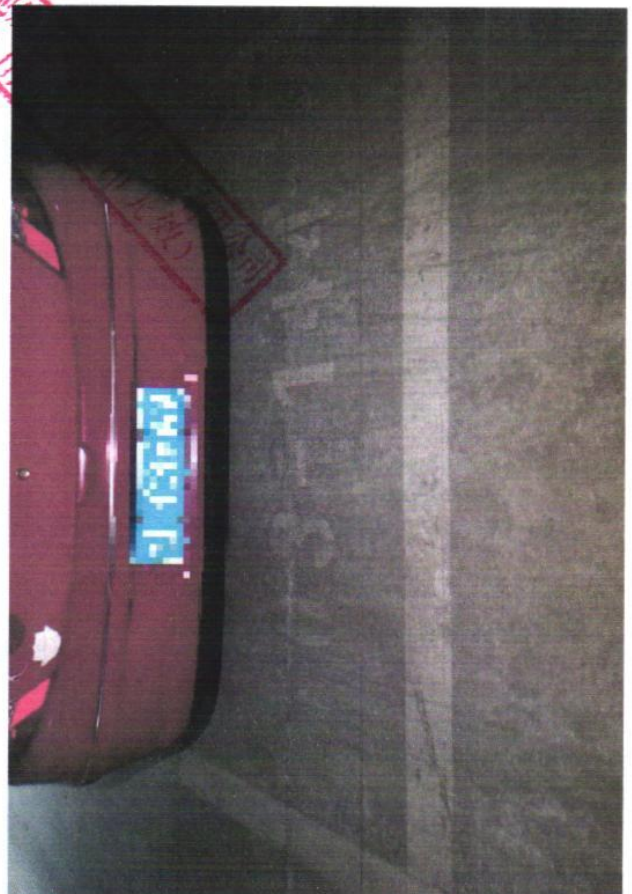
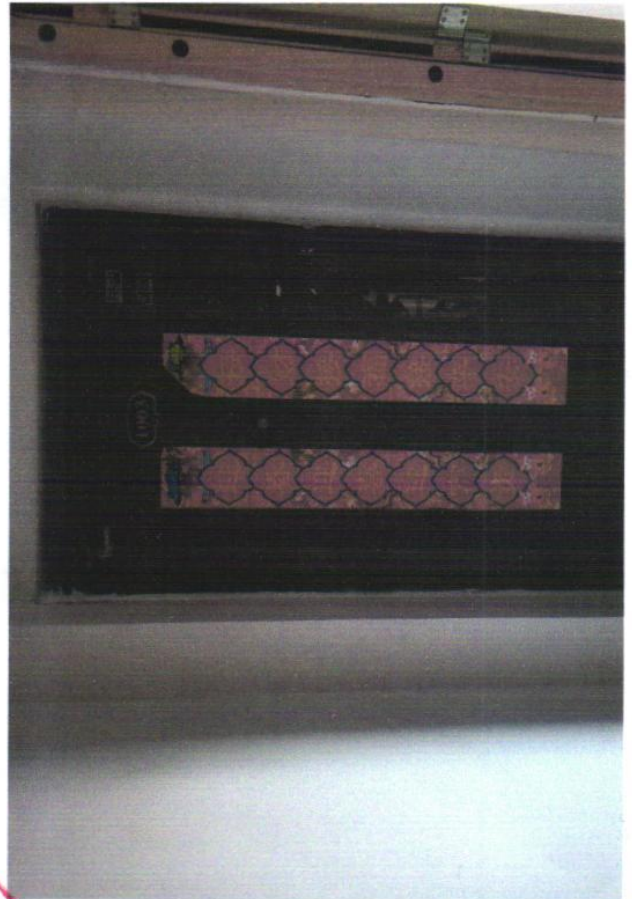
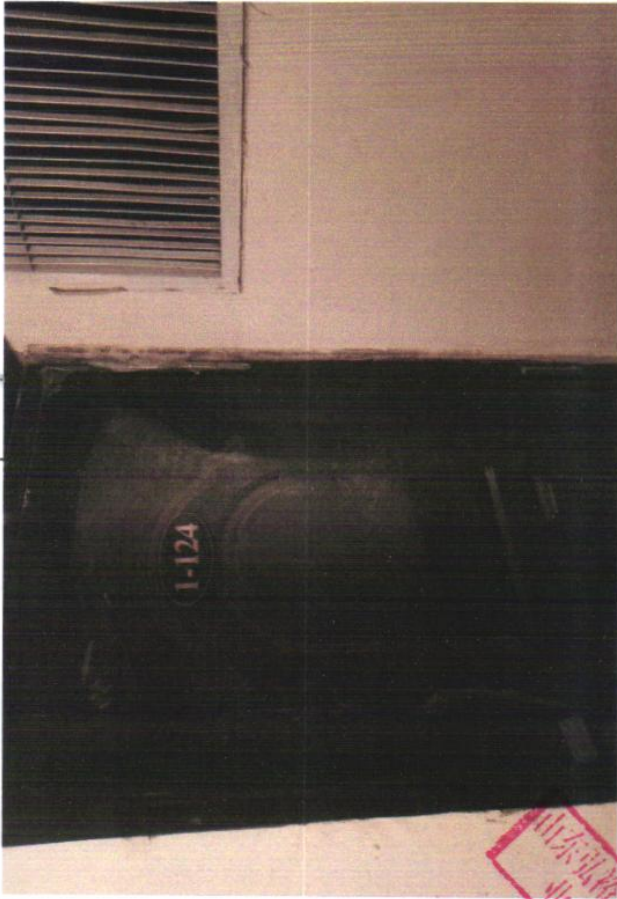


10

10

10

金环诊所



山东弘裕土地
业务部

11月11日



黄海一路居民生活小区

中国银保监会日照监管分局

日照港口医院

金港名都

金港大道

凤凰社区

海滨四路

泰安书香园

总价对家 位置重要

电厂家属院

天津路

天津路

天津路

天津路

天津路

凤凰新村

日照六中

天津路中学

海滨四路

凤凰城

文化路社区

锦绣文华

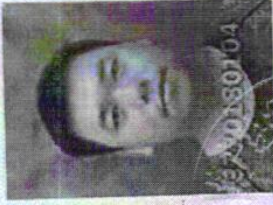
文化路

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

持证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

韩治滨

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

230882198510014953

注册号 / Registration No.

3720180104

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. 00246974

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
持证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

山东弘裕土地房地产资产评估测绘有限公司 (红色印章)

法院对外委托专业机构专业人员信息平台

拍卖项目

竞价大厅

司法技术

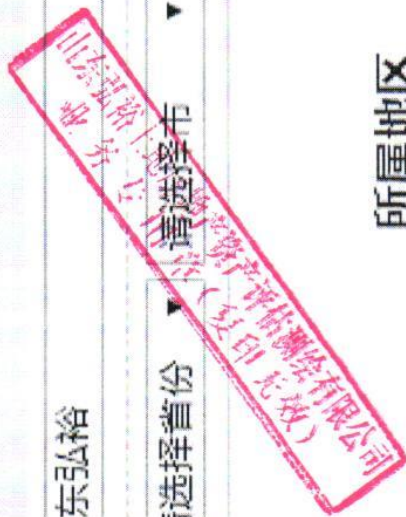
机构名称: 不限

成立日期: 不限

所属地区: 不限

搜索

重置



机构名称

所属地区

专业类别

资质等级

山东弘裕土地房产资产评估测...

山东省济南市市中区

土地评估

A

房地产评估

一级

资产评估

房地产评估

一级

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：田丰美
(执行事务合伙人)

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

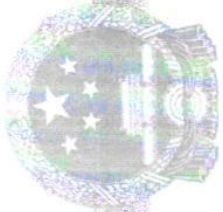
统一社会信用代码：913701032667107982A

备案等级：壹级

证书编号：建房估证字[2013]064号

有效期：2022年5月5日至2025年5月4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、监
管、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

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 田丰美

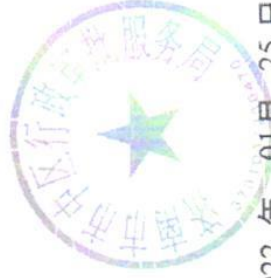
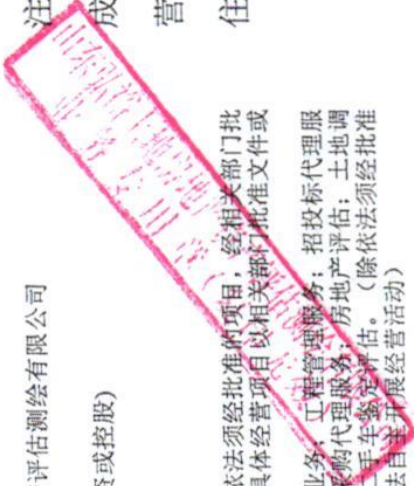
经营范围 许可项目：测绘服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：工程造价咨询业务；工程管理服务；招投标代理服务；采购代理服务；政府采购代理机构；房地产评估；土地调查评估服务；资产评估；二手车鉴定评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 伍佰万元整

成立日期 1999年01月26日

营业期限 1999年01月26日至 年 月 日

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

