

# 山东蓝色经济区产权交易中心

蓝产网拍（2018）110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中心有限公司
  - 三、询价标的物：位于北京路西、山东东路北001号楼（00）401、（00）402、（00）403、（00）404、（00）405、（00）406、（00）407、（00）408、（00）409、（00）410、（00）411、（00）412、（00）413号的房产（产权证号：日房权证市字第20090107032号、土地使用证号：日国用（2009）第\*3408\*号）
  - 五、委托目的：为网络司法拍卖提供网拍市场参考价格
  - 六、询价执行单位：山东博莱仕土地房地产评估有限公司
  - 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方式产生。
  - 八、询价结果：  
价值为¥456.27万元，人民币大写：肆佰伍拾陆万贰仟柒佰元整。
  - 九、评估报告有效期：评估有效期为6个月，自2018年7月17日起至2019年1月16日止。  
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。
- 附件：评估公司询价报告及资质材料。

2018年7月24日



# 拟拍卖房地产询价报告书

博莱仕询报字【2018】第 RZ025 号

一、估价委托人：山东蓝色经济区产权交易中心有限公司（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 2018 年 7 月 17 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、估价人员现场勘查结果和收集的相关市场资料。

3、委托方提供的日房权证市字第 20090107032 号《房屋所有权证》复印件。

4、委托方提供的日国用（2009）第\*3408\*号《国有土地使用证》复印件。

5、委托方提供的《日照市不动产登记中心查询结果证明》复印件。

五、估价对象概况：

估价对象位于北京路西，山东东路北 001 号楼，具体情况如下：

所有权证号：日房权证市字第 20090107032 号，房屋所有权人：刘祥伟，结构：钢混结构，幢号 001，房号：（00）401、（00）402、（00）403、（00）404、（00）405、（00）406、（00）407、（00）408、（00）409、（00）410、（00）411、（00）412、（00）413，总层数：17 层，估价对象所在层次：4 层，房屋建筑面积：627.00 平方米，设计用途：办公。土地证号：日国用（2009）第\*3408\*号，土地使用权人：刘祥伟，座落：锦华大厦办公区 401，地号：4-38-9，地类（用途）：商业，使用权面积：126.67 平方米，终止日期：2047 年 2 月 8 日。

现场查勘显示：估价对象底部干挂石材，外门为电动感应门；大堂、电梯间地面铺设瓷砖，墙面干挂瓷砖，石膏板造型吊顶；室内地面铺设瓷砖，墙面刷乳胶漆，石膏板吊顶；卫生间地面铺设瓷砖，墙立面贴瓷砖到顶，PVC 吊顶；自动喷淋消防系统、中央空调、水、电等配套设施齐全；房屋主体使用状况较好。

六、价值类型：本次评估报告的市场价值内涵为：满足本报告“估价假设前提和限制条件”，估价对象包括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，交易双方各自依法承担应缴纳的税费，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 456.27 万元，大写：肆佰伍拾陆万贰仟柒佰元整。

九、估价报告应用的有效期限：本估价报告的有效期限为 6 个月，自 2018 年 7 月 17 日起至 2019 年 1 月 16 日止。

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。

山东博莱仕土地房地产评估有限公司

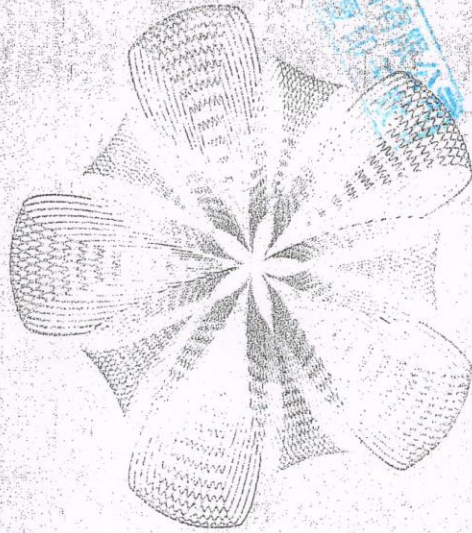
2018 年 7 月 24 日

房地产权证 字第 20090107032 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关



中华人民共和国建设部

房屋所有权人		刘祥伟			
房屋坐落		北京路西, 山东东路北001号楼			
丘(地)号	1064-002	产别		(H)私有房产	
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)
001	(00)404	等钢混	17	4	627.00
房屋状况				设计用途	办公
共有 / 人 等 / 人 共有权证号自 / 至 /					

土地使用情况摘要

土地证号	日国用(2007)第0201	使用面积(平方米)	
权属性质	出让	使用年限	年月日至204年2月8日

设定他项权利摘要						
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期
交通银行	抵押	全部	363万	2010.1.15	2009.12.12 - 2014.12.11	2010.12.11
兴业银行青岛分行	抵押	全部	365万	2010.12.9	2010.12.9 - 2015.1.11	2012.1.11
兴业银行日照支行	抵押	全部	367.42万	2012.12.15	2012.12.15 - 2015.1.11	2014.1.11
兴业银行日照支行	抵押	全部	383万	2014.6.18	2014.6.18 - 2017.6.18	2017.6.18

附 记

共登记1幢涵盖13条房产信息, 总建筑面积627.00平方米。  
 受理编号: 200901040088  
 业务种类: 房屋买卖(商品房)  
 产权来源: 购买商品房产  
 宗地编号: 12-47-600  
 登记时间: 2009年01月20日



# 房地产生平面图

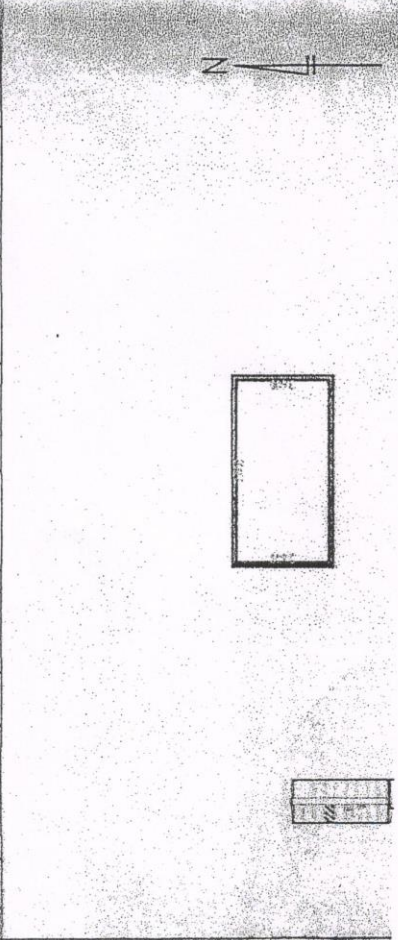
注意事项



山东博雅汇土地房产资产评估有限公司  
 山东博雅汇土地房产资产评估有限公司  
 山东博雅汇土地房产资产评估有限公司

单元号：座号：001

单元号	座号	单元号	座号	单元号	座号	单元号	座号
001	01	001	01	001	01	001	01



2018.10.8





张洪根

# 日照市不动产登记中心查询结果证明

受理编号： 20180423-0064990



您所查档的产权档案如下：

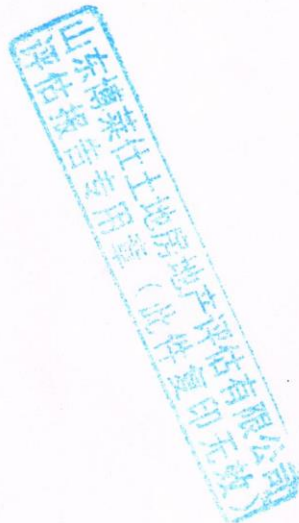
产权证号		20090107032					
产权人		刘祥伟					
证件号码		330005120011005					
共有人	姓名	证件号码		产权证号		占有份额	
房屋坐落		日照市北京路西，山东东路北001号楼00单元101号					
		日照市北京路西，山东东路北001号楼00单元102号					
		日照市北京路西，山东东路北001号楼00单元103号					
		日照市北京路西，山东东路北001号楼00单元104号					
		日照市北京路西，山东东路北001号楼00单元105号					
		日照市北京路西，山东东路北001号楼00单元407号					
		日照市北京路西，山东东路北001号楼00单元406号					
		日照市北京路西，山东东路北001号楼00单元109号					
		日照市北京路西，山东东路北001号楼00单元408号					
		日照市北京路西，山东东路北001号楼00单元413号					
		日照市北京路西，山东东路北001号楼00单元110号					
		日照市北京路西，山东东路北001号楼00单元111号					
		日照市北京路西，山东东路北001号楼00单元112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	限制
	001	(00)401	4	2008	41.19	办公	已查封
	001	(00)402	1	2008	14.62	办公	已查封
	001	(00)403	4	2008	14.62	办公	已查封
	001	(00)404	4	2008	90.51	办公	已查封
	001	(00)405	1	2008	15.26	办公	已查封
	001	(00)407	4	2008	15.26	办公	已查封
	001	(00)406	4	2008	15.26	办公	已查封





房屋状况	001	(00) 409	4	2008	45.26	办公			已查封
	001	(00) 408	4	2008	45.26	办公			已查封
	001	(00) 413	4	2008	44.62	办公			已查封
	001	(00) 410	4	2008	45.26	办公			已查封
	001	(00) 411	4	2008	45.26	办公			已查封
	001	(00) 412	4	2008	44.62	办公			已查封
发证时间									
产权备注	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02月08日止 土地使用权面积: 126.67m <sup>2</sup>								

查档人:



# 日照市不动产登记中心查询结果证明

受理编号: 20180423-0064990



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	371102004055GB00305W00000000		不动产权证号	日国用(2009)第3408号	
宗地面积	1200		坐落	锦华大厦办公区401	
权利人	刘祥伟	证件种类	身份证	证件号	370200197200110001
权属性质	国有建设用地使用权		使用权类型	出让	
终止日期	2047-02-08		使用权面积	126.67	
独用面积	0		分摊面积	126.67	
状态:	有查封, 无抵押		用途	商服用地	
附记					

