

# 拟拍卖房地产询价报告书

正字评估(2021)XJ001号

一、委托方：山东海洋产权交易中心有限公司

二、询价目的：为网络司法拍卖提供价值参考依据。

三、价值时点：2021年1月8日，以估价人员现场勘查之日确定。

四、询价依据：

(一)《中华人民共和国房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、其他与评估相关的法律、法规和规章制度等

(二)《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)

(三)委托人提供的询价对象房地产相关资料  
海阳市不动产登记信息查询结果复印件。

(四)评估人员通过现场查勘及市场调查获取的资料。

五、询价对象：

1、询价对象的界定：由海阳市军创置业发展有限公司拥有产权，坐落于海阳市金域蓝湾小区内的三套住宅用房(留岛3号，建筑面积229.29m<sup>2</sup>、熙园10号，建筑面积254.08m<sup>2</sup>、沁园32号，建筑面积301.12m<sup>2</sup>)，即总建筑面积为784.49平方米的房屋所有权及相应分摊的国有土地使用权。

2、询价对象的实物、区位及权益状况(详见下页表格，照片见附件)：



### 金域蓝湾小区实物及区位状况

项目	详细状况	
基本信息	小区位置：黄海大道南路以西、海滨中路以北	
	楼宇构成：多层、高层、别墅	
	停车位：车库及地上车位	小区封闭性：暂未封闭
	小区基础设施配套：水、电、天然气	
小区环境	地形、地势：平坦	建筑风格：较好
	小区景观及绿化：景观一般，绿化一般	
周边配套	教育：周边约2公里有海阳一中、德州科技职业学院；约2.5公里有亚沙城小学、亚沙城初中，配套尚不完善	
	购物：周边有丽达购物广场、道森购物中心等购物设施，购物较不方便	
	医院及其它：周边有海阳市人民医院南院，黄海骨科医院等医疗设施，配套尚不完善	
交通	公交线路：周边有海阳5路、10路、21路等多条公交线路，交通较方便	
	区域主要道路：北临海鑫路、东临黄海大道、南临海滨中路，交通便利	
区域状况	<p>金域蓝湾小区位于海阳市区南部的海阳旅游度假区，南临黄海，周边有四季康城、海阳明珠、海鲁嘉园等多个居民小区，周边自然环境良好；</p> <p>海阳旅游度假区北距海阳市区约8公里，区域内多为住宅小区及酒店公寓，属沿海旅游度假区，因当地经济产业发展缓慢，目前区域内常住人口较少，该区域教育、医疗、购物等公共配套设施尚不完善，社区成熟度一般。</p>	

### 三套住宅实物状况

结构：钢混		门窗：防盗门、断桥铝窗			
外观：留岛3号为黄色涂料及部分红色墙砖；熙园10号为黄色及白色涂料；沁园32号为白色涂料及部分红色墙砖。建筑形象一般，外墙涂料局部剥落，栏杆局部锈蚀，保养状况一般。					
房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	层数	装修情况	朝向	别墅类型
留岛3号	229.29	-1-2层	未进入室内，从窗户可见，为毛坯状态	南北	双拼
熙园10号	254.08	1-3层	毛坯	东西	双拼
沁园32号	301.12	1-2层	未进入室内，从窗户可见，为毛坯状态	南北	独栋

## 询价对象权益状况

项目	详细状况			
权益状况	产权人：海阳市军创置业发展有限公司			
	不动产类型：房屋	用途：住宅	不动产性质：市场化商品房	
	抵押信息：无抵押			
	查封情况：已查封，查封机构为海阳市人民法院；查封类型为查封及预查封；查封期限为36个月。			
	房屋坐落	金域蓝湾留岛3号	金域蓝湾熙园10号	金域蓝湾沁园32号
	产权证号	海房权证度假区字第201300395号	201100350号	海房权证度假区字第201100369号
	不动产单元号	370687003033GB00050F00610001	370687003033GB00051F03100001	370687003033GB00051F00420001
	登记时间	2013/1/25	2011/1/27	2011/1/24
	使用期限		2075年6月17日止	

### 六、价值类型：

公开市场价值，即估价对象在价值时点，完整权利状态及满足各项限制条件下的公开市场价值。不考虑房地产被查封及房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。

### 七、询价方法：比较法。

### 八、询价结果：

由海阳市军创置业发展有限公司拥有产权，坐落于海阳市金域蓝湾小区内的三套住宅用房（留岛3号，建筑面积229.29m<sup>2</sup>、熙园10号，建筑面积254.08m<sup>2</sup>、沁园32号，建筑面积301.12m<sup>2</sup>），即总建筑面积为784.49平方米的房屋所有权及相应分摊的国有土地使用权，于价值时点的评估结果为：

评估总价：¥5,222,092.00元

大写金额：（人民币）伍佰贰拾贰万贰仟零玖拾贰元整

详见下表：

金城蓝湾别墅评估汇总表

房屋坐落	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (元)	备注
金城蓝湾沁园 32号	301.12	7470	2249366	独栋，毛坯
金城蓝湾留岛 3号	229.29	6150	1410134	双拼东户，毛坯
金城蓝湾熙园 10号	254.08	6150	1562592	双拼南户，毛坯
合计	784.49		5222092	



九、报告有效期：有效期为12个月，自报告出具之日起开始计算。

十、重要说明：

- 1、询价对象位置由案件当事人现场指认确定。
- 2、本次询价结果是在询价对象不存在权利瑕疵、无租赁合同限制前提条件下的价值。
- 3、询价对象房屋建筑面积以委托方提供的海阳市不动产登记信息查询结果复印件所载建筑面积为准。
- 4、询价结果为询价对象的现状市场价值，询价结果仅为司法拍卖提供价值参考依据，不具有法律强制性，也不代表询价对象最终能实现的成交价格。

十一. 注册房地产估价师

姓名	注册号	姓名	注册号	有效期止	签名日期
刘宜柏	3720050192	刘宜柏	3720050192	2023.5.16	2021年1月16日
刘冬颖	3720040233	刘冬颖	3720040233	2022.10.16	2021年1月16日

中华人民共和国房地产估价师  
 姓名: 刘宜柏  
 注册号: 3720050192  
 有效期止: 2023.5.16

刘冬颖  
 中华人民共和国房地产估价师  
 2021年1月16日

姓名: 刘冬颖  
 注册号: 3720040233  
 有效期止: 2022.10.16

烟台正宇房地产评估有限公司

二〇二一年一月十六日



## 附 件

1. 海阳市不动产登记信息查询结果复印件
2. 询价对象位置示意图
3. 询价对象照片
4. 评估机构营业执照复印件
5. 评估机构资质证书复印件
6. 估价师注册证书复印件

# 海阳市不动产登记信息查询结果

注：此证明以打印为准，手写无效！

查询时间：2020/10/22

受理编号：202010220000113

查询申请人	海阳市人民法院	身份证号	111			
产权证号	海房权证度假区字第201300395号	印刷编号				
<b>权利人信息</b>						
序号	权利人名称	证件号码	占有份额			
1	海阳市军创置业发展有限公司	370687228017066				
<b>不动产基本信息（单位：平方米）</b>						
不动产单元号	370687003033GB00050F00610001	状态	权属, 预抵, 查封			
不动产类型	房屋	坐落	金域蓝湾留岛3号			
不动产性质	市场化商品房	用途	住宅			
面积	229.29	分摊面积	0			
登记时间	2013/1/25 0:00:00	使用期限				
<b>抵押信息</b>						
经查询，该不动产无抵押信息						
<b>预告信息</b>						
序号	预告权利人	预告义务人	预告权利人证件号码	预告登记类型	登记时间	
1	中国工商银行股份有限公司海阳支行	冷忠堂、邵延蕊	370629701101157、37062919701201023		2007/3/5 0:00:00	
<b>查封信息</b>						
登记序号	查封机构	查封文号	查封类型	送达时间	登记时间	查封期限
1	海阳市人民法院	(2019)鲁0687执672号	查封	2019/7/2 11:30:56	2019/7/2 11:30:56	36



# 海阳市不动产登记信息查询结果

注：此证明以打印为准，手写无效！

查询时间：2020/10/22

受理编号：202010220000113

查询申请人	海阳市人民法院		身份证号	111		
产权证号	201100350		印刷编号			
<b>权利人信息</b>						
序号	权利人名称		证件号码		占有份额	
1	海阳市军创置业发展有限公司		370687228017066			
<b>不动产基本信息 (单位：平方米)</b>						
不动产单元号	370687003033GB00051F03100001		状态	权属、预抵、查封		
不动产类型	房屋	坐落	金域蓝湾熙园10号			
不动产性质	市场化商品房		用途	住宅		
面积	254.08	分摊面积	16.90			
登记时间	2011/1/27 0:00:00	使用期限	2075年06月17日止			
<b>抵押信息</b>						
经查询，该不动产无抵押信息						
<b>预告信息</b>						
序号	预告权利人	预告义务人	预告权利人证件号码	预告登记类型	登记时间	
1	中国工商银行股份有限公司海阳支行	祁祥宇、祁风华	37062919670701389X、370629196907211884		2008/9/12 0:00:00	
<b>查封信息</b>						
登记序号	查封机构	查封文号	查封类型	送达时间	登记时间	查封期限
1	海阳市人民法院	(2019)鲁0687执672号	查封	2019/4/28 15:43:26	2019/4/28 15:43:26	36



✓



# 海阳市不动产登记信息查询结果

注：此证明以打印为准，手写无效！

查询时间：2020/10/22

受理编号：202010220000113

查询申请人	海阳市人民法院		身份证号	111		
产权证号	海房权证度假区字第201100369号		印刷编号			
<b>权利人信息</b>						
序号	权利人名称		证件号码	占有份额		
1	海阳市军创置业发展有限公司		370687228017066			
<b>不动产基本信息 (单位：平方米)</b>						
不动产单元号	370687003033GB00051F00420001		状态	权属,查封,预抵		
不动产类型	房屋	坐落	金域蓝湾沁园32号			
不动产性质	市场化商品房		用途	住宅		
面积	301.12	分摊面积	18.33			
登记时间	2011/1/24 0:00:00		使用期限			
<b>抵押信息</b>						
经查询，该不动产无抵押信息						
<b>预告信息</b>						
序号	预告权利人	预告义务人	预告权利人证件号码	预告登记类型	登记时间	
1	中国工商银行股份有限公司海阳支行	“刘文亭、刘明珠”	370029041110117、37002919000116198X		2008/9/10 0:00:00	
<b>查封信息</b>						
登记序号	查封机构	查封文号	查封类型	送达时间	登记时间	查封期限
1	海阳市人民法院	(2018)鲁0687民初2851号	预查封		2018/7/19 17:47:47	

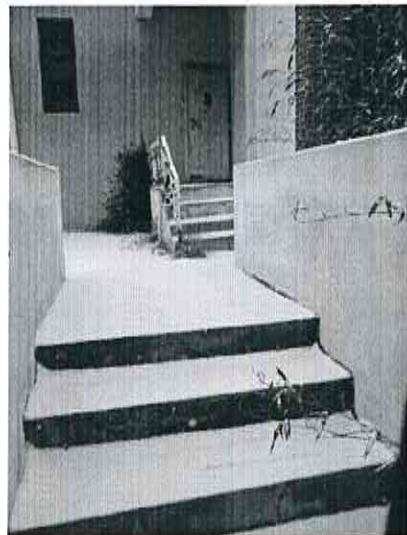
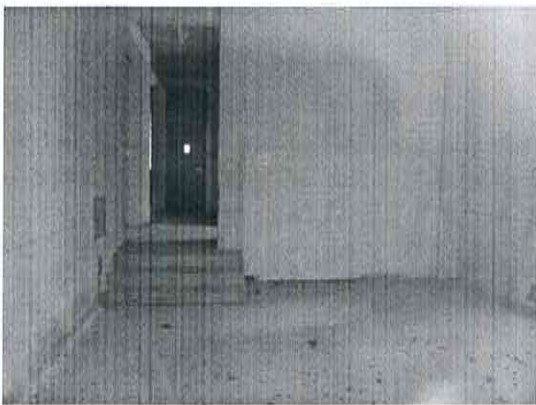
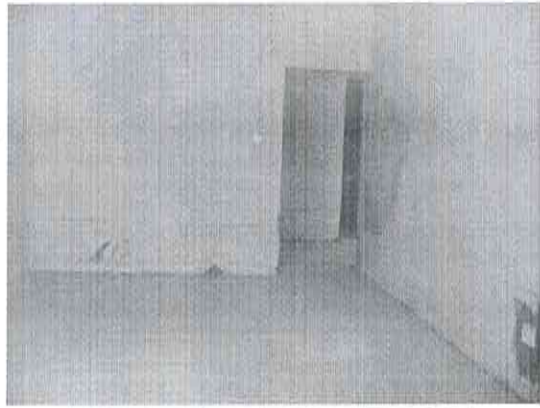
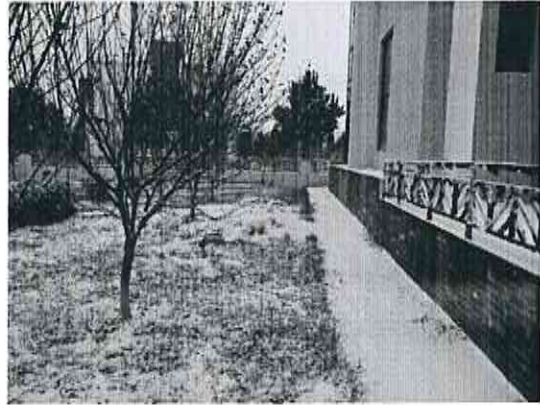


## 询价对象位置示意图

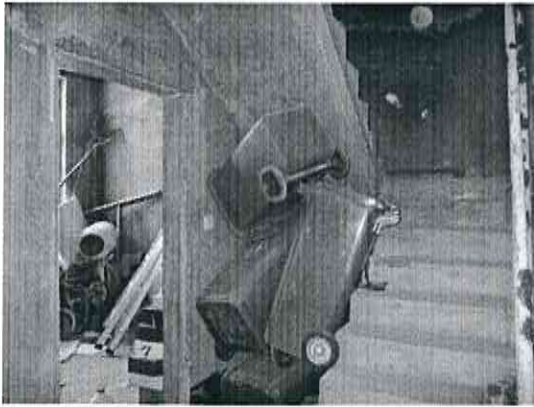
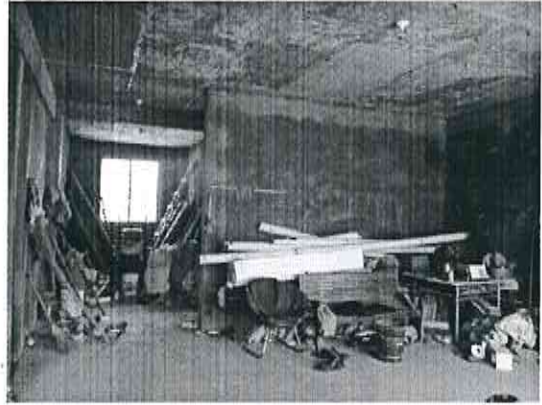


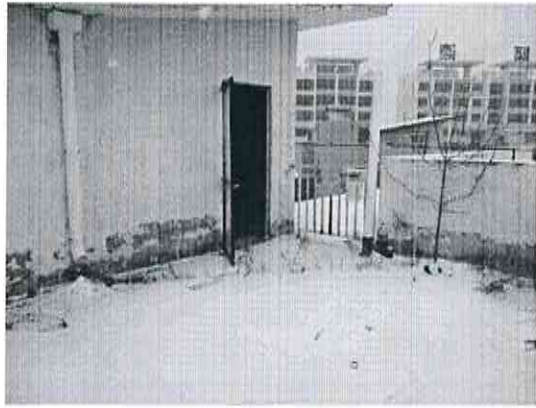
询价对象照片

金城蓝湾留岛3号照片：

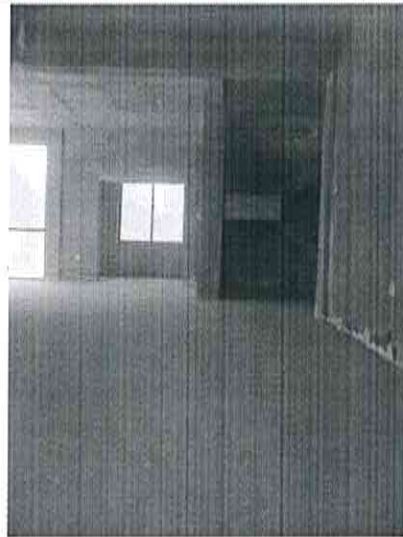


金域蓝湾熙园10号照片：





金城蓝湾沁园32号照片：





# 营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91370602683217654T

名称 烟台正宇房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 芝罘区南大街157号甲东方银座A711号

法定代表人 刘冬颖

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2008年12月17日

营业期限 2008年12月17日至2028年12月16日

经营范围 房地产评估, 房地产中介, 房屋租赁。(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)



登记机关



提示 根据《企业信息公示暂行条例》第八条和第十条之规定, 办照后每年1-6月需及时企业信用信息公示系统公示年度报告。企业须自行公示即时信息。

<http://gsxt.gov.cn>

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

# 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：烟台正宇房地产评估有限公司  
法定代表人：刘冬颖  
(执行事务合伙人)  
住所：芝罘区南大街157号甲东方银座A711号  
统一社会信用代码：91370602683217654T  
备案等级：贰级  
证书编号：鲁评052036  
有效期限：2019年5月6日至2022年5月5日



中华人民共和国住房和城乡建设部制

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. 00185980

姓名 / Full name

刘冬颖

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370628197401016121

注册号 / Registration No.

3720040233

执业机构 / Employer

烟台正宇房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-10-16

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. 00226402

姓名 / Full name

刘宜柏

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370111197010155293

注册号 / Registration No.

3720050192

执业机构 / Employer

烟台正宇房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-5-7

持证人签名 / Bearer's signature

