

# 山东蓝色经济区产权交易中心

蓝产网拍（2018）68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：位于日照市荣安站前广场 004 幢 03 单元 03-205 号、03-210 号、03-211 号房产
- 四、法院委托编号：（2018）鲁 1102 执 1312 号之一
- 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：日照金丰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：

序号	估价对象	坐落	所有权证号	用途	评估价值（万元）	备注
1	4#-3-205	日照市荣安站前广场	20090617050	商业服务	30.01	
2	4#-3-211		20090617055	商业服务	27.97	
3	4#-3-210		20090617062	商业服务	15.82	
合计					73.80	

九、评估报告有效期：评估有效期为 6 个月，自 2018 年 5 月 29 日起至 2018 年 11 月 28 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 6 月 11 日



## 拟拍卖房地产询价报告书

金丰询报字【2018】第（030）号

一、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、询价目的：为网络司法拍卖提供价值参考

三、询价时点：2018年05月29日

四、询价依据：

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产估价管理暂行办法》；
- 2、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 3、法院提供的有关材料（日照市不动产登记中心查询结果证明、房屋所有权证及国有土地使用证复印件）；
- 4、询价人员通过调查及现场查勘获得的资料。

五、房地产概况：

询价房地产三处，均位于日照市荣安站前广场。具体如下：

1、所有权证号：日房权证市字第20090617050号，房屋所有权人：徐三；产别：（H）私有房产；房屋坐落：日照荣安站前广场4#楼3单元205号；幢号：004，房号：205，结构：钢混，房屋总层数：06，所在层数：2层，建筑面积62.93平方米，设计用途：商业服务。国有土地使用证号：日国用（2012）第116794号；土地使用权人：徐三；座落：日照荣安站前广场4#楼2层28号；地号：2-1-65-8；地类（用途）：商住综合；使用权类型：出让；终止日期：2054年08月29日；使用权面积：27.06平方米。

2、所有权证号：日房权证市字第20090617055号，房屋所有权人：徐三；产别：（H）私有房产；房屋坐落：日照荣安站前广场4#楼3单元211号；幢号：004，房号：211，结构：钢混，房屋总层数：06，所在层数：2层，建筑面积58.64平方米，设计用途：商业服务。国有土地使用证号：日国用（2012）第116793号；土地使用权人：徐三；座落：日照荣安站前广场4#楼2层27号；地号：2-1-65-8；地类（用途）：商住综合；使用权类型：出让；终止日期：2054年08月29日；使用权面积：25.22平方米。

3、所有权证号：日房权证市字第20090617062号，房屋所有权人：徐三；产别：（H）私有房产；房屋坐落：日照荣安站前广场4#楼3单元210号；幢号：004，房号：210，结构：

钢混，房屋总层数：06，所在层数：2层，建筑面积33.17平方米，设计用途：商业服务。  
 国有土地使用证号：日国用（2012）第116792号；土地使用权人：徐；座落：日照荣安  
 站前广场4#楼2层26号；地号：2-1-65-8；地类（用途）：商住综合；使用权类型：出让；  
 终止日期：2054年08月29日；使用权面积：14.26平方米。

六、询价方法：成本法

七、询价结果：

序号	房号	坐落	所有权证号	用途	评估价值（万元）	备注
1	4#-3-205	日照市荣安站前广场	20090617050	商业服务	30.01	
2	4#-3-211		20090617055	商业服务	27.97	
3	4#-3-210		20090617062	商业服务	15.82	
合计					73.80	

八、有效期：询价报告有效期为6个月，自2018年05月29日起至2018年11月28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。

日照金丰土地房地产评估有限公司

2018年06月11日



# 日照市不动产登记中心查询结果证明

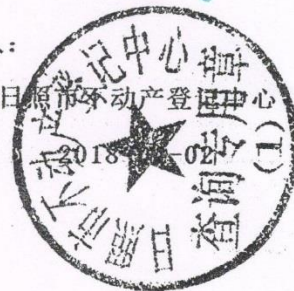


受理编号：20180402-0057295

房屋所有权人 (持证人)		徐		所有权证号		20090617050、 20090617055、 20090617062	
房屋坐落		日照荣安站前广场004幢03单元03-205号 (20090617050号)					
房屋 共有 人	姓名	性别	共有份额	与持证人关系	共有权证号		
	幢号	房号	结构	建筑面积 (M2)	备注		
房屋 基本 状况	004	03-211	钢筋混凝土结构	58.64	日国用(2012)第 116793号		
	004	03-205	钢筋混凝土结构	62.93	日国用(2012)第 116794号		
	004	03-210	钢筋混凝土结构	33.17	日国用(2012)第 116792号		
他项 权利 状况	权利人	他项权证号	开始时间	结束时间	备注		
	中国银行 股份有限 公司日照 分行	鲁(2017)日照 市不动产证明 第0001970号	2016-12-29	2019-12-28			
		20151208022	2015-12-04	2018-12-03			
权利 限制	查封(续查封、轮候查 封)单位		查封日期		备注		
备注							

说明：以上房屋基本信息与登记机关登记簿内容一致。本证明由登记部门的档案管理部门盖章后生效。

查档人：



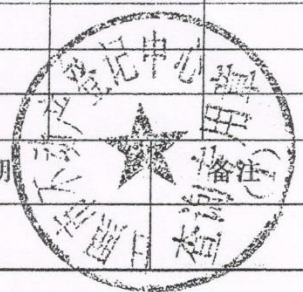
# 日照市不动产登记中心查询结果证明



受理编号： 20180402-0057295

土地信息					
单位： 平方米					
不动产单元号/原宗地编号	371102001106GR00228W00000000	不动产权证号	□国用(2012)第116793号		
			□国用(2012)第116794号 <b>004-03-(03)205号</b>		
			□国用(2012)第116792号		
宗地面积	17141.3	坐落	日照荣安站前广场4#楼2层27号		
			日照荣安站前广场4#楼2层28号		
			日照荣安站前广场4#楼2层26号		
权利人	徐	证件种类	身份证	证件号	-----
权属性质	国有建设用地使用权		使用权类型	出让	
终止日期	2054-08-29	使用权面积	25.22		
			27.06		
			14.26		
独用面积	0	分摊面积	25.22		
			27.06		
			14.26		
状态：	无查封,有抵押				
他项权利状况	权利人	他项权证号	开始时间	结束时间	备注
	中国银行股份有限公司日照分行	鲁(2017)日照市不动产权证明第0001970号	2016-12-29	2019-12-28	无查封,有抵押
		20151208022	2015-12-04	2018-12-03	无查封,有抵押
权利限制	查封(续查封、轮候查封)单位		查封日期		

说明：以上土地基本信息与登记机关登记簿内容一致。本证明由登记部门的档案管理部门盖章后生效。



查档人

:

日照市不动产登记中心

2018-04-02



# 日照市不动产登记中心查询结果证明



受理编号：20180402-0057296

房屋所有权人(持证人)		徐		所有权证号	20090617050、 20090617055、 20090617062
房屋坐落		日照荣安站前广场004幢03单元03-210号 <span style="float: right;">(20090617062号)</span>			
房屋基本状况	幢号	房号	结构	建筑面积 (M2)	备注
	004	03-211	钢筋混凝土结构	58.64	口国用(2012)第116793号
	004	03-205	钢筋混凝土结构	62.93	口国用(2012)第116794号
	004	03-210	钢筋混凝土结构	33.17	口国用(2012)第116792号
他项权利状况	权利人	他项权证号	开始时间	结束时间	备注
	中国银行股份有限公司日照分行	20151208009	2015-12-04	2018-12-03	
		鲁(2017)日照市不动产证明第0001970号	2016-12-29	2019-12-28	
权利限制	查封(续查封、轮候查封)单位		查封日期		备注
备注					

说明：以上房屋基本信息与登记机关登记簿内容一致。本证明由登记部门的档案管理部门盖章后生效。

查档人：

日照市不动产登记中心



## 日照市不动产登记中心查询结果证明



受理编号: 20180402-0057296

土地信息					
单位: 平方米					
不动产单元号/原宗地编号	371102001106GB00228W00000000	不动产权证号	日国用(2012)第116793号		
			日国用(2012)第116794号		
			日国用(2012)第116792号 004-03-(03)210号		
宗地面积	17141.3	坐落	日照荣安站前广场4#楼2层27号		
			日照荣安站前广场4#楼2层28号		
			日照荣安站前广场4#楼2层26号		
权利人	徐	证件种类	身份证	证件号	
权属性质	国有建设用地使用权		使用权类型	出让	
终止日期	2054-08-29	使用权面积	25.22		
			27.06		
			14.26		
独用面积	0	分摊面积	25.22		
			27.06		
			14.26		
状态:	无查封,有抵押				
他项权利状况	权利人	他项权证号	开始时间	结束时间	备注
	中国银行股份有限公司日照分行	20151208009	2015-12-04	2018-12-03	无查封,有抵押
		鲁(2017)日照市不动产权证明第0001970号	2016-12-29	2019-12-28	无查封,有抵押
权利限制	查封(续查封、轮候查封)单位		查封日期		

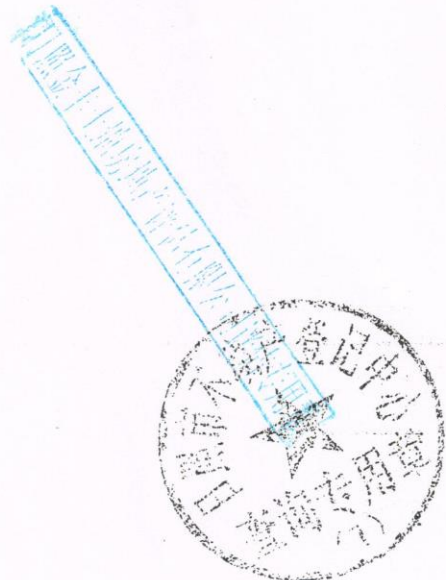
说明: 以上土地基本信息与登记机关登记簿内容一致。本证明由登记部门的档案管理部门盖章后生效。



查档人：

日照市不动产登记中心

2018-04-02



# 日照市不动产登记中心查询结果证明



受理编号：20180402-0057298

房屋所有权人(持证人)	徐	所有权证号	20090617050、 20090617055、 20090617062		
房屋坐落	日照荣安站前广场004幢03单元03-211号 (2009)0617055号				
房屋基本状况	姓名	性别	共有份额	与持证人关系	共有权证号
	幢号	房号	结构	建筑面积 (M2)	备注
	004	03-211	钢筋混凝土结构	58.64	□国用(2012)第116793号
	004	03-205	钢筋混凝土结构	62.93	□国用(2012)第116794号
	001	03-210	钢筋混凝土结构	33.17	□国用(2012)第116792号
他项权利状况	权利人	他项权证号	开始时间	结束时间	备注
	中国银行股份有限公司日照分行	20151208023	2015-12-04	2018-12-03	
		鲁(2017)日照市不动产证明第0001970号	2016-12-29	2019-12-28	
权利限制	查封(续查封、轮候查封)单位		查封日期		备注
备注					

说明：以上房屋基本信息与登记机关登记簿内容一致。本证明由登记部门的档案管理部门盖章后生效。

查档人：

日照市不动产登记中心

2018-04-02



## 日照市不动产登记中心查询结果证明

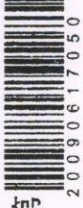


受理编号: 20180402-0057298

土地信息					
单位: 平方米					
不动产单元号/原宗地编号	371102001106GB00228W00000000	不动产权证号	日国用(2012)第116793号 <b>004-03-(03)211号</b>		
			日国用(2012)第116794号		
			日国用(2012)第116792号		
宗地面积	17141.3	坐落	日照荣安站前广场4#楼2层27号		
			日照荣安站前广场4#楼2层28号		
			日照荣安站前广场4#楼2层26号		
权利人	徐	证件种类	身份证	证件号	
权属性质	国有建设用地使用权		使用权类型	出让	
终止日期	2054-08-29	使用权面积	25.22		
			27.06		
			14.26		
独用面积	0	分摊面积	25.22		
			27.06		
			14.26		
状态:	无查封,有抵押				
他项权利状况	权利人	他项权证号	开始时间	结束时间	备注
	中国银行股份有限公司日照分行	20151208023	2015-12-04	2018-12-03	无查封,有抵押
		鲁(2017)日照市不动产权证明第0001970号	2016-12-29	2019-12-28	无查封,有抵押
权利限制	查封(续查封、轮候查封)单位		查封日期		

说明:以上土地基本信息与登记机关登记簿内容一致。本证明由登记部门的档案管理部门盖章后生效。

房地产权证 字第



20090617050



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。

原件已核，复印件与原件相符，且与报送材料一致



发证机关

房地产权证字第 20090617050

原件已核，复印件与原件相符，且与报送材料一致

崔其亮

中华人民共和国建设部监制

建房注册号： 3722

房屋所有权人		徐					
房屋坐落	日照荣安站前广场在楼3单元205号						
丘(地)号	910-001	产别		(H)私有房产			
幢号	004	房号	205	房屋总层数	06	所在层数	2
房屋结构	钢混	房屋面积(平方米)		62.93			
房屋用途	商业服务	设计用途		以下空白			
房屋状况							
共有	人	等	人	共有权证号	自	至	

土地使用情况摘要

土地证号		
权属性质	国有	使用期限
使用期限	年	月
设定日期	2005	年
注销日期	8	月
使用面积(平方米)	205	

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
中国工商银行支行	抵押	全部	44万	2005.12.7	2005.12.7 - 2015.12.6	2005.12.7
中国建设银行支行	抵押	全部	44万	2005.12.4	2005.12.4 - 2015.12.3	2005.12.4

附 记

共登记1条房产信息,总建筑面积62.93平方米。

受理编号: 200906170120

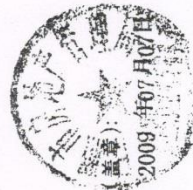
业务种类: 房屋买卖(商品房)

产权来源: 购买商品房产

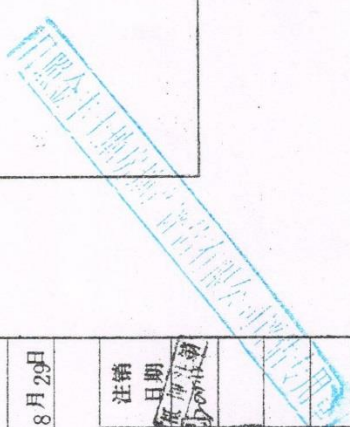
宗地编号: 11/75/2-1

登记时间: 2009年06月22日

复印件  
内各页



填发单位: 日照市国土资源局  
填发日期: 2009年07月07日

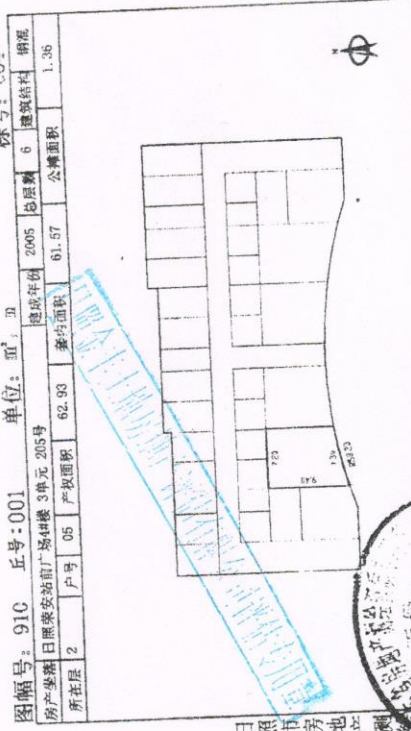


# 房地产平面图

注意事项

图幅号:

(分户图)



图幅号: 91C	丘号: 001	栋号: 004
房产坐落: 日照永安站前广场4#楼3单元205号	总层数: 6	建筑结构: 钢筋混凝土
所在层: 2	户号: 05	套内面积: 61.57
	产权面积: 62.93	公摊面积: 1.36

与原件相符,  
节资料一致

云



测量日期: 2025年10月13日

检查员:

日照市房产局 王志强

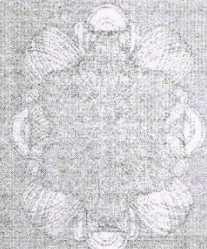
020010650060000

日 国用 (2012) 第 116794 号



土地使用权人	徐		
座 落	日照荣安站前广场4#楼2层28号		
地 号	2-1-65-B	图 号	392F-20-449-50
地类(用途)	商住综合	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2054-08-29
使用权面积	27.06 M <sup>2</sup>	其中 独用面积	M <sup>2</sup>
		分摊面积	27.06 M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



日照市人民政府(章)  
2014年11月19日

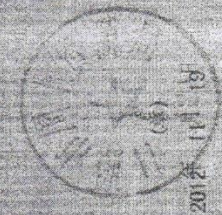
记 事

- 1 身份证: [redacted]
- 2 本小区内未作分区的土地面积属本小区内全体业主共用  
因购买商品房而取得的土地权利权  
此国有土地证所对应的房产证号是:日照权证市字第  
20080617050号  
根据房产证,房屋坐落应为:日照荣安站前广场4#楼  
3单元205号

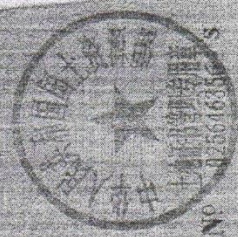
附件已核,复印件与原件相符,  
且送行地各环节资料一致  
崔嘉

证事监制机关  
T. [Signature]

登记机关



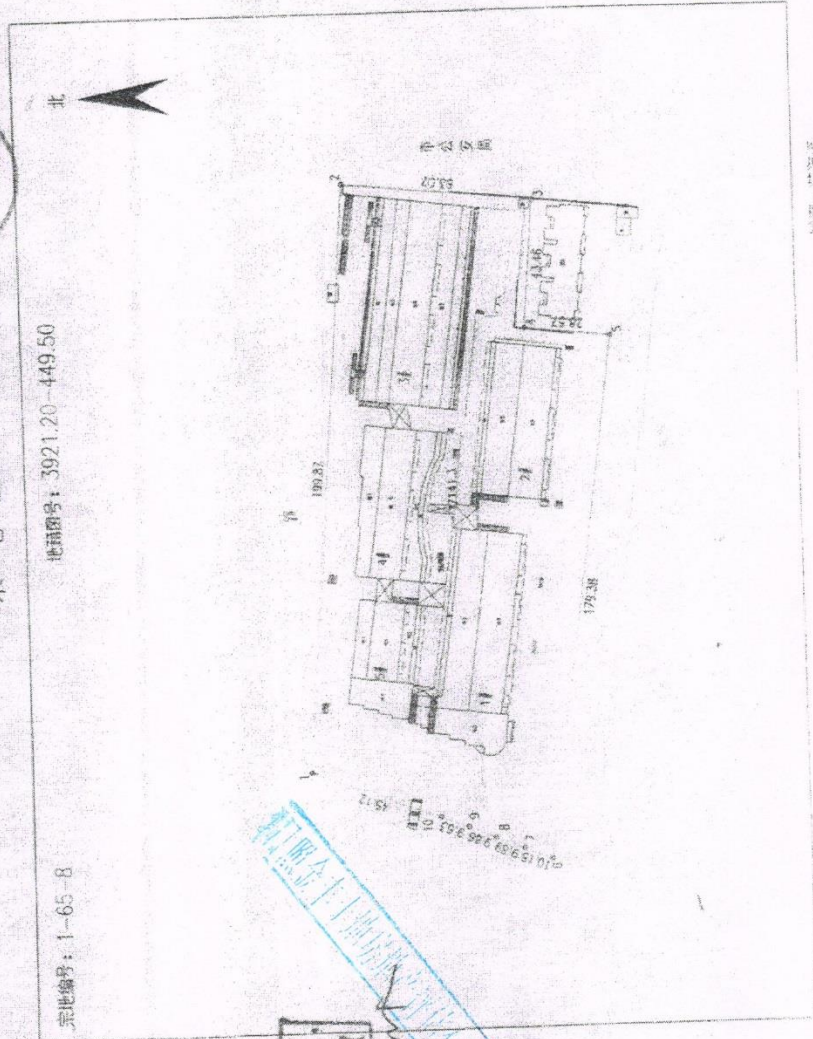
2014年11月19日



No. 02561638

0200108509880000  
 日 国用 (2012) 第 110794 号  
 宗地编号: 1-65-8  
 宗地编号: 3921.20-449.50  
 比例: 1:500  
 (2) 单位: m.m<sup>2</sup>

宗地 图



附件已核，复印件与原件相符。  
 附件与报送行内各环节资料一致。  
 程志高

日照金山房地产开发有限公司

地址: 屯海镇  
 名称: 日照县

1:500

宗地编号: 20110808108



日 房权证 市 字第



20090617055



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》、《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。

原件已核，复印件与原件相符，且与报送行内各环节资料一致



发证机关

中华人民共和国建设部监制

建房注册号： 37022

房屋所有权人		徐									
房屋坐落		日照荣安站前广场4#楼3单元211号									
丘(地)号		910-001		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)	设计用途					
	004	211	06	2	58.64	商业服务					
房屋状况		以下空白									
共有		/ 人 共有权证号自 / 至 /									
土地使用情况摘要											
土地证号		使用面积(平方米)									
权属性质		国有		使用年限		年 月 日至 2054年 8月 29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					
中国银行支行	抵押	全部	41万	2012.12.7	2012.12.7 - 2015.12.6	2012.12.7					
中国银行支行	抵押	全部	41万	2015.12.4	2015.12.4 - 2018.12.3	2015.12.4					

附 记

共登记1条房产信息,总建筑面积38.64平方米。

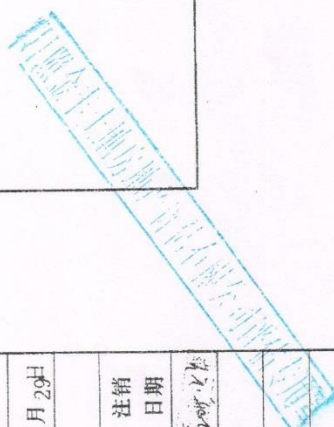
受理编号: 200906170124

业务种类: 房屋买卖(商品房)

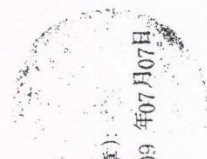
产权来源: 购买商品

宗地编号: 11/75/2-1

登记时间: 2009年06月22日



明 录 表



填发单位(盖章):  
填发日期: 2009年07月07日

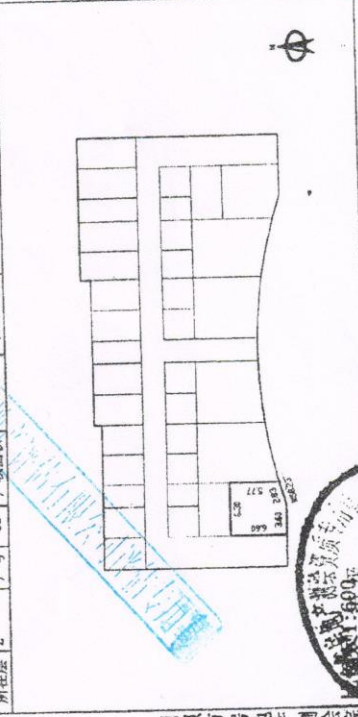
# 房地产生产平面图

注意事项

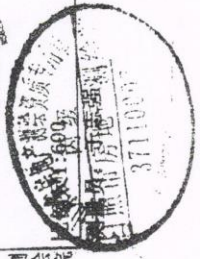


图幅号: 910 丘号: 001 单位: m<sup>2</sup> 栋号: 004  
(分户图)

房产坐落	日照荣安社前广场4#楼3单元211号	2005	总层数	6	楼层结构	砖混		
所在层	2	11	产证面积	58.64	套内面积	40.43	公摊面积	18.21



与原件相符  
资料一致  
李



检查员: 测量日期2005年10月1日

日照市房产测绘院

020010650002003

日 国用 (2012 ) 第 116793 号



土地使用权人	徐 徐			
座 落	日照荣安站前广场4#楼2层27号			
地 号	2-1-65-8	图 号	3321-20-449-50	
地类 (用途)	商住综合	取得价格	/	
使用权类型	出让	终止日期	2054-08-29	
使用权面积	25.22 M <sup>2</sup>	其 中	独用面积	/ M <sup>2</sup>
			分摊面积	25.22 M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



记 事

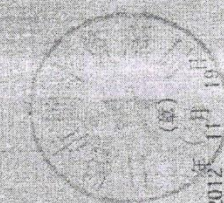
- 1 身份证: 332101197804063315
- 2 本小区内未作分摊的土地面积属本小区内全体业主共用  
因购买商品房产而取得的土地使用权  
此国有土地证所对应的房产证号是: 日照权证市字第200900617055号  
根据房产证, 房屋坐落应为: 日照荣安站前广场4#楼3单元211号

原件已核, 复印件与原件相符,  
且与报送行内各环节资料一致

徐 徐

登 记 机 关

证书监制机关



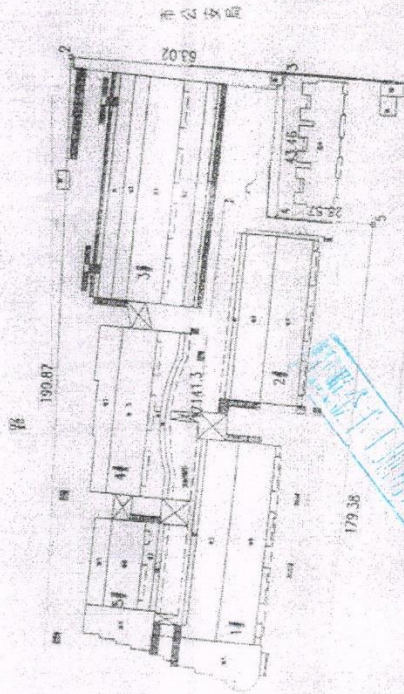
宗地图

单位: m.m<sup>2</sup>

宗地编号: 1-65-8

地籍图号: 3921.20-449.50

北



原件已核, 复印件与原件相符,  
原件与报送行内各环节资料一致

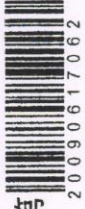
徐志高

绘图: 范海涛  
审核: 李西铁

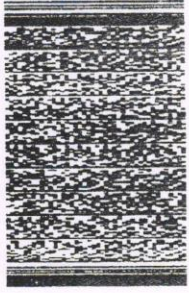
1:1500

绘图日期: 2011年6月10日

日 房权证 市 字第 号



20090617062



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

原件已核，复印件报送

原件已核，复印件与原件相符，且与报送行内各环节资料一致

Handwritten signature

Blue diagonal stamp: 2009年11月11日

中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 37022

房屋所有权人		徐									
房屋坐落		日照荣安站前广场4#楼3单元210号									
丘(地)号		910-001		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)	设计用途					
004	210	钢混	06	2	33.17	商业服务					
房屋状况		以下空白									
共有		/ 人 等 / 人 共有权证号自 / 至 /									
土地使用情况摘要											
土地证号	使用面积(平方米)										
权属性质	国有	使用年限	年 月 日至2054年 8 月 29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					
中国银行股份有限公司	抵押	全部	2377	2007.12.7	2007.12.7 - 2012.12.7	2007.12.7					
中国银行股份有限公司	抵押	全部	2377	2005.12.29	2005.12.29 - 2010.12.29	2005.12.29					

附 记

共登记1条房产信息,总建筑面积33.17平方米。

受理编号: 20

0906170130

业务种类: 房屋买卖(商品房)

产权来源: 购买商品房

宗地编号: 11/75/2-1

登记时间: 2009年06月22日

复印件与  
内各环节  
! 艺 云



填发单位(盖章)

填发日期: 2009年07月02日

# 房地产平面图

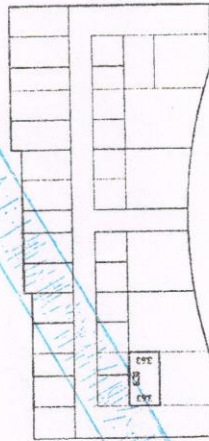
日照市



(分户图)

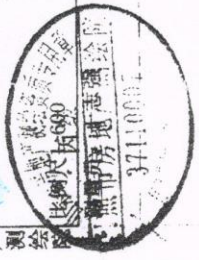
栋号: 004

图幅号: 910	丘号: 001	单位: m <sup>2</sup>	建成年份: 2005	总层数: 6	建筑性质: 砖混
房产坐落: 日照莱安坊前广场4#楼 3单元 210号	产权面积: 33.17	套内面积: 22.87	公摊面积: 10.30		
所在层: 2	户号: 10				



件相符,  
料一致

日照市房地产测绘院



测量日期: 2005年10月1日

检查员:



070010550002000

日照用(2012)第116732号

土地使用权人	徐			
座落	日照莱安站前广场4#楼2层26号			
地号	2-1-65-8	图号	2521-20-448-50	
地类(用途)	商住综合	取得价格	/	
使用权类型	出让	终止日期	2054-08-29	
使用权面积	14.26 M <sup>2</sup>	其中 自用面积	/ M <sup>2</sup>	14.26 M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



日照市人民政府(章)  
2012年11月19日

记事

- 1 身份证:
- 2 本小区内未作分摊的土地面积属本小区内全体业主共用  
因购买商品房屋而取得的土地使用权  
此国有土地证所对应的房产证号是:日照权证市字第200906617062号  
根据房产证,房屋坐落应为:日照莱安站前广场4#楼3单元210号

原件已核,复印件与原件和宗地号与报送行内各环节资料一致

崔宏喜

登记机关

证书监印机关



日照市人民政府(章)  
2012年11月19日

02001065008000

日 国用 (2012 ) 第 116792 号

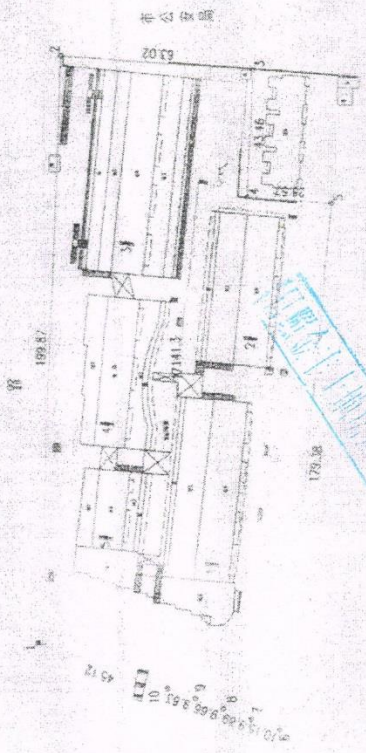
宗地 图

单位: m.m<sup>2</sup>

世籍号: 3921.20-449.50

宗地编号: 1-65-8

北



原件已核, 复印件与原件相符,  
且与报送行内各环节资料一致

程磊

绘图: 范海涛  
审核: 李西峰

1:1500

绘图日期: 2011年6月10日

上海外灘地產經紀有限公司 謹啟