


山东蓝色经济区产权交易中心

蓝产网拍（2018）132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：位于日照市沿海区域伴海山庄B区003幢01单元101、201号的房产证号为日房权证市字第20090925002号项下的房产及附属土地
 - 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：
人民币205.69万元，大写：贰佰零伍万陆仟玖佰元整。
 - 九、评估报告有效期：评估有效期为6个月，自2018年8月2日起至2019年2月1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8月13日



拟拍卖房地产询价报告书

博莱仕询报字【2018】第 038 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 8 月 2 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 20090925002 号《房屋所有权证》复印件。

4、委托方提供的日国用（2009）第*1222*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：

估价对象位于沿海区域伴海山庄 B 区 003 幢 01 单元 201 号，具体情况如下：

所有权证号：日房权证市字第 20090925002 号，房屋所有权人：李...，结构：混合结构，幢号：003，房号：（01）101、（01）201，建筑物总层数：2 层，估价对象所在层：1-2 层，房屋建筑面积：173.22 平方米，设计用途：住宅；土地证号：日国用（2009）第*1222*号，土地使用权人：李...，座落：海纳伴海山庄 B 区 9#东，地号：4-18-4，地类（用途）：住宅，使用权面积：122.31 平方米，终止日期：2053 年 1 月 1 日

现场查勘显示：估价对象为连排别墅，外墙面刷涂料，铝塑窗外装防盗窗；入户门为钢制防盗门，一楼地面铺设瓷砖，二楼地面铺设木地板，墙面刷乳胶漆；卫生间地面铺设瓷砖，墙立面贴面砖到顶，PVC 吊顶，室内水、电、暖、燃气等配套设施齐全，房屋主体维护使用状况一般。

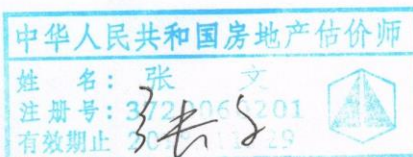
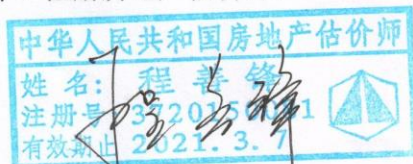
六、价值类型：本次评估报告采用公开市场价值标准，价值内涵为：房屋所有权及其占用范围内国有土地使用权并包括房屋室内装饰装修和配套设施设备，在价值时点，交易双方各自依法承担应缴纳的税费，以人民币为计价单位的市场价值。

七、估价方法：比较法、收益法

八、估价结果：人民币 205.69 万元，大写：贰佰零伍万陆仟玖佰元整。（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。）

九、估价报告应用的有效期：本估价报告的有效期为 6 个月，自 2018 年 8 月 2 日起至 2019 年 2 月 1 日止。

十、注册房地产估价师：



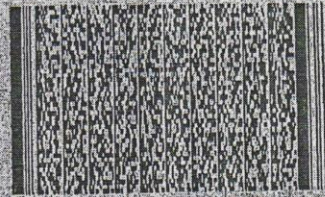
山东博莱仕土地房地产评估有限公司

2018 年 8 月 13 日

日房权证 市 字第



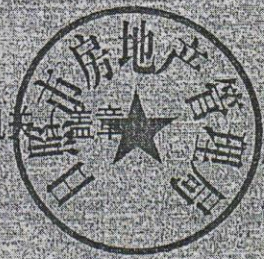
号



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》，为保护房屋所有权的合法权益，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。

山东博莱士土地房地产经纪有限公司
房屋权证专用章 (此章复印无效)

发证机关 盖章



Handwritten mark

| | | | | | | | |
|----------|------|------------------------|---------|--------------|------|-----------------|------|
| 房屋所有权人 | | 李 | | | | | |
| 房屋坐落 | | 沿海区域伴海山庄B区003幢01单元201号 | | | | | |
| 丘(地)号 | | 1279-003 | | 产别 | | (H)私有房产 | |
| 房屋状况 | 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 |
| | 003 | (01)201 | 混合 | 2 | 2 | 86.61 | 住宅 |
| | 003 | (01)101 | 混合 | 2 | | 86.61 | 住宅 |
| | | | | | | 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) | | 122.31 | |
| 权属性质 | | 国有 | | 使用年限 | | 年 月 日至2053年1月1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 | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

共登记2条
受理编号: 009092500
业务种类:
产权来源: 更正
宗地编号:
登记时间: 09月25日

66

| | |
|------|-------|
| | 房产 |
| 积 | 设计用途 |
| | 住宅 |
| | 住宅 |
| | |
| | |
| 2.31 | |
| | 年 月 日 |
| | |
| | 注销日期 |
| | |
| | |
| | |
| | |

附 记

共登记2条房产信息，总建筑面积173.22平方米。
 受理编号：200909250003
 业务种类：更正登记
 产权来源：更正
 宗地编号：4-18-4
 登记时间：2009年09月25日



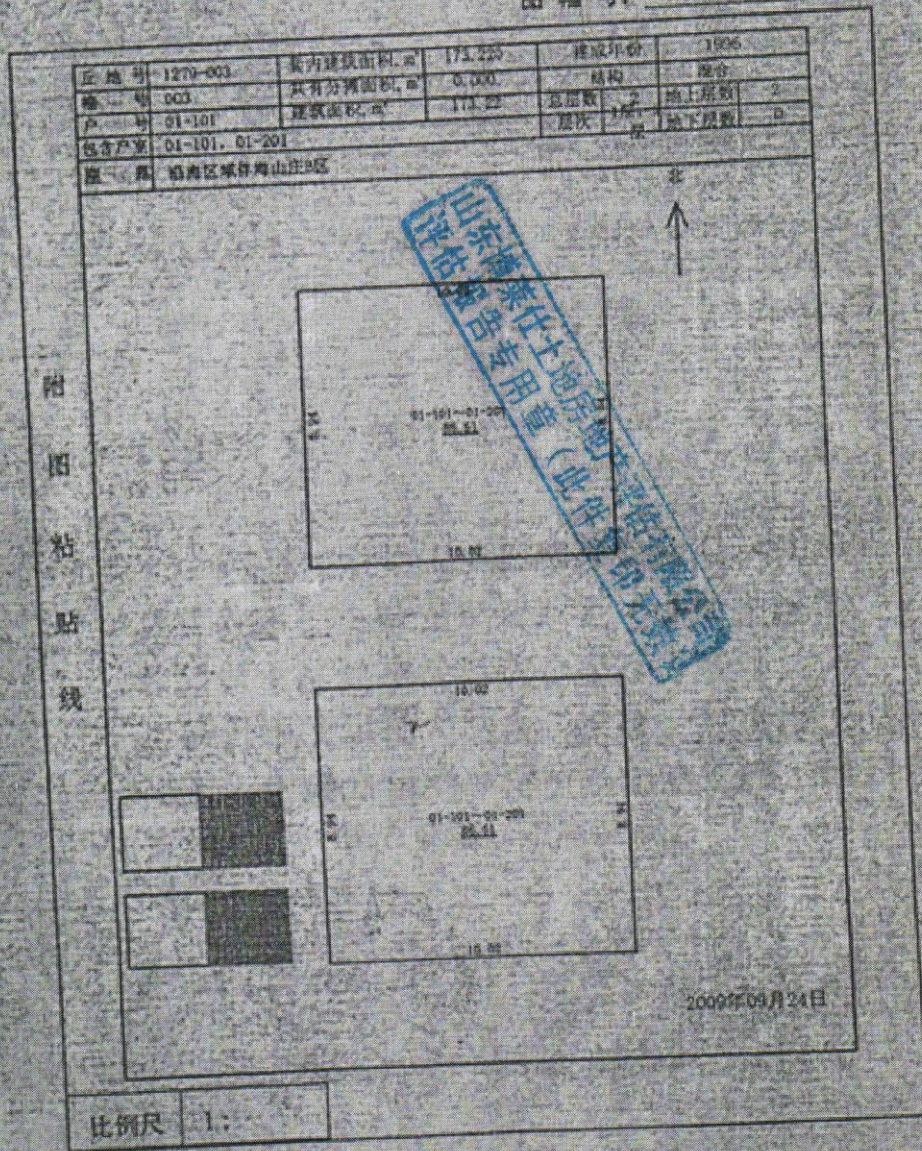
填发单位：济南市国土资源局
 填发日期：2009年09月25日



6

房地产平面图

图幅号:



日照市国用(2009)第*1222*号



| | | | |
|--------|-----------------------|---------|-----------------------|
| 土地使用权人 | 李[REDACTED] | | |
| 座落 | 海纳伴海山庄B区9#东 | | |
| 地号 | 4-18-4 | 图号 | 3925.60-460.75 |
| 地类(用途) | 住宅 | 取得价格 | / |
| 使用权类型 | 出让 | 终止日期 | 2053年1月1日 |
| 使用权面积 | 122.31 M ² | 其中 独用面积 | M ² |
| | | 其中 分摊面积 | 122.31 M ² |

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)
2009年12月23日

2009

记 事

居民身份证: [REDACTED]

因购买商品房地取得土地使用权, 房产证: 日房权证市字第
0090923012号

山东博莱仕土地房地产评估有限公司
评估报告专用章 (此章复印无效)



证书监制机关



(章)
月 23 日

(章)
2009年 9月 23日



宗地图

单位: m.m²

宗地号: 4-18-4

图号: 3925.60-460.75

北



绘图日期:

1:2000

审核: