

# 司法询价报告书

鲁产权询〔2019〕778号

- 一、委托方：青岛海事法院司法鉴定中心
- 二、受托方：山东产权交易中心
- 三、询价标的物：威海市环翠区老集九龙明珠-62号-502室房产
- 四、法院委托编号：（2019）鲁72执询价001号
- 五、委托目的：为网络司法拍卖提供价值参考依据
- 六、询价执行单位：山东大地房地产土地估价有限公司
- 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，在山东省高级人民法院中介机构名册及司法辅助机构合作的机构名单中公开选取。
- 八、询价结果：1334200元
- 九、评估报告有效期：评估有效期为12个月，自2019年3月13日起至2020年3月12日止。

本询价结果为拍卖参考价，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。

附件：评估公司询价报告及资质材料。

山东产权交易中心  
2019年3月13日

2019年3月13日

37039591

## 拟拍卖房地产询价报告书

山东大地价询字(2019)第YT003号

一、委托方:山东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:2019年2月28日,以估价人员现场勘查之日确定。

四、询价依据:

1、《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;

2、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);

3、委托人提供的询价对象房地产相关资料(《青岛海事法院司法评估询价函》复印件、《威海市商品房【预售】合同》复印件、《不动产登记资料查询结果证明》复印件等);

4、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、位置:询价对象位于威海市环翠区老集九龙明珠-62号-502。

2、实物状况:询价对象为威海市环翠区老集九龙明珠-62号-502不动产一宗,建筑物建于2011年左右,钢混结构,外墙为涂料。建筑物总层数为7层,询价对象位于顶层502号,据《不动产登记资料查询结果证明》所述其建筑面积为109.36㎡,本次现场勘查由于未能取得钥匙,未进入房产内部勘察,入户安装防盗门。

3、权利状况:询价对象威海市环翠区老集九龙明珠-62号-502,商品房买卖合同号为:【预】2010018799,房屋买受人:李维维,合同中写明的建筑面积为:107.76平方米;该房产所处土地使用权规划用途为住宅用地,土地使用年限至:2080年4月21日。

六、价值类型:市场价值

七、询价方法:比较法

八、询价结果:威海市环翠区老集九龙明珠-62号-502房地产在2019年2月20日的单价为12200元/㎡,市场价值总价为133.42万元,人民币大写:壹佰叁拾叁万肆仟贰佰元整。

九、报告有效期:有效期为一年,自报告出具之日起开始计算。

十、重要说明:

1、本次询价结果是在询价对象具有合法产权,不存在权利瑕疵前提条件下的价值,据了解该房产至今未办理房屋所有权证或不动产权证书,上述评估价值是在该评估对象可以在公开市场上自由交易的前提下得出的公允价值。

2、据委托方提供的信息所示,该委估房产的《不动产登记资料查询结果证明》与《威海市商品房【预售】合同》的建筑面积不一致,本次询价对象的建筑面积是根据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》中写明的信息所确定,本次现场勘查由于未能取得钥匙,未进入房产内部勘察,该询价结果是在假设委估房产为一般装修情况下得出的。

3、本次询价结果为询价对象的现状市场价值。

4、本次询价结果仅为拍卖参考底价,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、附件:

1、《青岛海事法院司法评估询价函》复印件、《威海市商品房【预售】合同》复印件、《不动产登记资料查询结果证明》复印件;

2、询价对象现场照片;

3、评估机构营业执照、评估资质证书、评估人员资格证书复印件;

山东大地房地产土地估价有限公司

二〇一九年三月十三日

青岛海事法院  
司法评估询价函

(2019)鲁72执询价001号

山东产权交易中心有限公司：

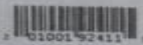
本院受理的中国银行有限公司威海支行与被执行人李维维执行一案[案号为(2018)鲁72执582号]，因执行拍卖需要，现向你公司咨询被执行人李维维名下位于威海老集九龙明珠-62号-502号房产的市场价格。

询价标的物：威海老集九龙明珠-62号-502号房产。

- 附：1. 资产权属证明  
2. 其他相关资料

联系人：闫耀  
联系电话：0532-58589930

2019年1月25日



合同编号：【预】2010018799  
房屋坐落：  
老集九龙明珠-62号-502

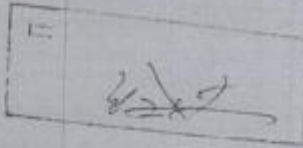
威海市商品房【预售】合同

出卖人：威海市五星房地产开发有限公司

买受人：李维维

网上合同签订时间：2019年10月09日13时38分11秒

二



### 合同说明

1. 本合同文本为房地产开发企业在进行商品房预售时的签约文本。在签订本合同之前，买卖双方均应仔细阅读本合同内容，对本合同条款有疑问时，应向法律人士或房管部门咨询。
2. 本合同所称的商品房是指房地产开发企业正在建设中或已建成但尚未办理初始登记的房屋。
3. 本合同签订前，出卖人应当向买受人出示商品房预售许可证及其他有关证书和证明文件。
4. 为体现买卖双方平等、自愿、协商一致的原则，买卖双方可以在本合同中加入补充条款，也可以在本合同之外另行订立补充协议，补充协议经买卖双方共同签署后与本合同具有同等法律效力，买卖双方在合同或补充协议中约定的内容应当符合法律及行政法规的规定，不得侵害社会公共利益和第三方的合法权益。
5. 本合同需手写填写的空格，应当用钢笔、毛笔、签字笔填写，买卖双方应当在本合同的正文、附件（包括补充条款、协议）附图中签字或盖章。
6. 买卖双方签订本合同后，应在30日内到威海市住房和城乡建设局备案，备案信息可在威海房地产交易网（<http://www.whfc.com.cn/>）查询。
7. 房管部门对本合同进行预售备案是为了规范商品房预售的行为，不对合同内容进行实质性审查，如因预售合同产生纠纷，房管部门不承担任何责任。

出卖人：威海市五星房地产开发有限公司

注册地址：老集九龙明珠62号

营业执照注册号：371000000000290

企业资质证书号：066523

法定代表人姓名：王德军 联系电话：06313632999

买受人：李维维

(\*如果买受人为多人，则用逗号将每个名字隔开)

【本人】姓名：李维维 国籍：中国

【身份证】371082198712201624

联系电话：13371166789 邮政编码：\*\*\*

居住(注册)地址：山东省荣成市成山镇东岗村359号

委托代理人姓名：\*\*\*

【身份证】\*\*\*

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，出卖人和买受人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议：

一、买受人所购商品房(以下简称该商品房)的基本情况

(一) 该商品房为【预售商品房】，商品房预售许可证号为：  
(2010)房预售证第471号 号。

(二) 该商品房座落于：

威海市 环翠 区 老集九龙明珠-62号-503

(三) 该商品房的用途为 住宅 ，属 钢筋混凝土 结构，建筑总层数 7 层。

(四) 该商品房阳台是【封闭式】 平方米。

(五) 该商品房【合同约定】建筑面积共 107.76 平方米，其中，套内建筑面积 \*\*\* 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 \*\*\* 平方米。

(六) 该商品房附属物有：储藏室 \*\*\* 个，建筑面积 \*\*\* 平方米；阁楼 \*\*\* 个，建筑面积 \*\*\* 平方米；其他

附属物 \*\*\* , \*\*\* 个 建筑面积 \*\*\* 平方米。  
(七) 该商品房交付使用时的配套设施有:  
A. 电、暖、燃气、道路、卫生

43/2

二、买受人购买商品房地情况

土地证号: 威海技术区国用(2010)第0-029号  
用途: 住宅 权属性质: 国有  
使用年限: \*\*\* 至 2080-4-21

三、计价方式与价款

(一) 出卖人与买受人约定该商品房房屋价款按下述第 3 种方式计算

- 1. 按套内建筑面积计算, 该商品房房屋计价为人民币(大写):  
\*\*\* , ¥: \*\*\* 元。
- 2. 按套计算, 该商品房房屋计价为人民币(大写):  
\*\*\* , ¥: \*\*\* 元。
- 3. 按建筑面积计算, 该商品房房屋计价为人民币(大写):  
人民币陆拾壹万贰仟叁佰捌拾柒元整 , ¥: 612387 元。

- (二) 该商品房附属物计价:  
储藏室计价为人民币(大写):  
\*\*\* , ¥: \*\*\* 元。
- 阁楼计价为人民币(大写):  
\*\*\* , ¥: \*\*\* 元。
- 其他附属物计价为人民币(大写):  
\*\*\* , ¥: \*\*\* 元。

(三) 该商品房总购房款为上述 1 项计价合计人民币(大写):  
人民币陆拾壹万贰仟叁佰捌拾柒元整 , ¥: 612387 元。

四、付款方式与期限

(一) 一次性付款  
在签订本合同时, 买受人一次性付款人民币(大写):  
\*\*\* , ¥: \*\*\* 元。

(二) 分期付款  
1. 在签订本合同时, 买受人第一次交款人民币(大写):  
人民币壹拾万元整 , ¥: 100000 元做为

定金（定金在最后一次交款时抵作房款）。  
2. 在签订本合同后 1 日内（2010年10月09日）前，买受人再交购房款人民币（大写） 人民币玖万贰仟玖佰柒拾柒元整

Y: 92387 元。  
3. 余款人民币（大写） 人民币肆拾贰万元整  
Y: 420000 元，买受人在 2010年10月29日 前 银行按揭 付清。

(三) 其他付款方式

\*\*\*

### 五、面积确认及面积差异处理。

按套内建筑面积或者建筑面积计价的，合同约定面积与产权登记面积发生差异的，双方同意按第 1 种处理方式。

1. 双方自行约定： 以房屋部门测绘数据为准，多退少补

2. 双方同意按以下原则处理：

(1) 面积误差比绝对值在3%以内（含3%）的，据实结算房价款；

(2) 面积误差比绝对值超出3%时，买受人有权退房。

买受人退房的，由出卖人在买受人提出退房之日起30天内将买受人已付款退还给买受人，并按 \*\*\* 利率付给利息。

买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比在3%以内（含3%）部分的房价款由买受人补足；超出3%部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人。产权登记面积小于合同登记面积时，面积误差比绝对值在3%以内（含3%）部分的房价款由出卖人返还买受人；绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

产权登记面积 - 合同约定面积

$$\text{面积误差比} = \frac{\text{产权登记面积} - \text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}} \times 100\%$$

六、因设计规划变更造成的差异，出卖人应当在有关部门批准同意之日起10日内，书面通知买受人；双方不解除合同的，应当签署补充协议。

### 七、交付期限和交接使用条件

出卖人应当在 2011-04-30 前，将符合下列条件 1 的商品房交付买受人使用：





(二) 办理预告登记

出卖人未按照上述(1)或(2)项中的约定与买受人申请办理预告登记时，买受人可以单方向房屋登记机构申请办理预告登记。

预告登记后，双方应当在办理该房屋初始登记后三个月内申请办理房屋所有权转移登记，逾期未申请转移登记的，预告登记失效。

十一、关于产权登记的约定。

(一) 出卖人应在该商品房综合验收合格之日起 90 日内，协助买受人办理房屋产权转移登记手续。

(二) 该商品房办理房屋产权转移登记手续的费用，按以下第 2 种方式进行：

1、按国家有关规定执行。

2、双方约定

房屋产权转移所有费用均由乙方自己承担

十二、本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，按下述第 2 种方式解决：

(一) 依法向人民法院起诉。

(二) 提交 威海 仲裁委员会仲裁。

十三、本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充条款、补充协议。


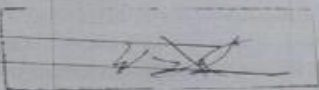
十四、合同附件与本合同具有同等法律效力。

本合同连同附件共 10 页，一式 4 份，合同持有情况：出卖人 1 份，买受人 1 份，\*\*\* 登记备案 2 份，银行按揭 2 份，\*\*\* 份。


十五、商品房预售的，自本合同签订之日起30天内，由出卖人向威海市住房保障和房产管理局申请登记备案。

附件： 身份证复印件两份，房屋照片两张及在楼盘中的位置图；

合同补充协议、补充协议。

出卖人(签章): \_\_\_\_\_  
 【法定代表人】: \_\_\_\_\_  
 【委托代理人】: \_\_\_\_\_  
 (签章)

买受人(签章):   
 【法定代表人】: \_\_\_\_\_  
 【委托代理人】: \_\_\_\_\_  
 (签章)

签订时间: 2010年10月9日      签订时间: 2010年10月9日


网上合同签订时间: 2010年10月09日11:38分11秒

威海市住房保障和房产管理局  
 商品房预售合同登记备案  
 备案时间: 2010年10月21日

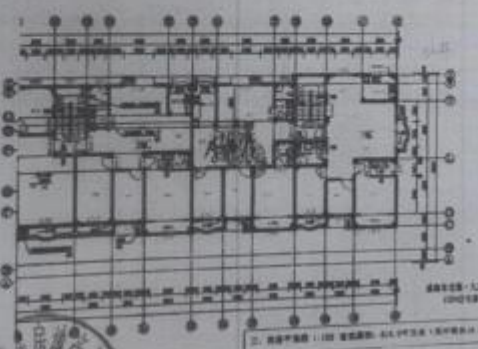
附件一  
 身份证复印件、房屋、附属物平面图及在整个楼栋中的位置图


买受人身份证「复印件」


姓名: 李慧敏  
 性别: 女  
 出生: 1987年12月20日  
 住址: 山东省威海市威海路339号  
 公民身份号码: 371082198712201824



房屋平面图及在整个楼栋中的位置图



出卖人(签章): 

买受人(签章): 

附件二  
合同补充协议

外墙：刮涂料（底漆贴仿麻石面砖）。  
 楼梯间：墙面及大樑均属于刮涂料。  
 楼梯：花岗石贴面，不锈钢栏杆扶手。  
 单元门：可视楼宇对讲门。  
 入户门：入户门为防盗门，户内不设门及门框。  
 外窗：铝合金中空玻璃窗。  
 不封闭阳台：钢制阳台栏杆（不允许后期自行封闭）。  
 居室：楼面为地暖地面；墙面为水泥砂浆找平。  
 墙面：卫生间、厨房为水泥砂浆拉毛墙面，其余为水泥砂浆找平。  
 顶棚为模板拆除后原状顶浆。  
 室内及楼梯间窗均不设窗台板。  
 进户楼的楼梯只预留洞口，楼梯由用户后期自理。  
 供电：一户一表，室内灯设白炽灯灯口及灯座，开关插座为普通开关插座。  
 供水：一户一表，室内管道并不包装，洁具及其他装饰品均由用户自理。  
 供热：地暖，分户独立系统（卫生间设小背篓散热器，不封阳台，厨房不采暖）。  
 燃气：一户一表，管道天然气。  
 设备：每户设太阳能，单户内设中央吸尘系统，每户预留电话、网络、有线电视接口。



出票人：李维维  
年 月 日

买受人（签字）：  
年 月 日

不动产登记资料查询结果证明

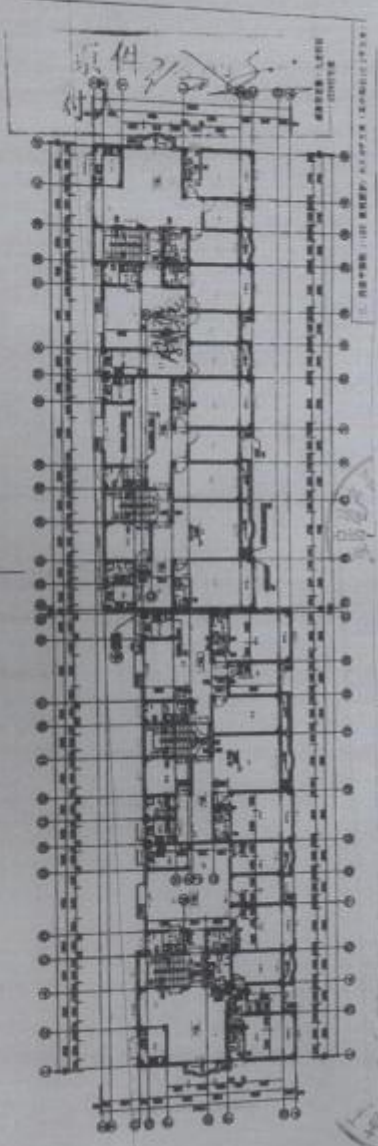
查询编号：(2018)012513000022

依申请人申请，按照其提供的有效身份信息在不动产登记信息系统中，得到如下查询结果：

不动产 产别	状态	产权人	身份证明号码	坐落	建筑面积(㎡)	用途	权证号	备注
房屋	现房	李维维		龙里五坡明珠-62号 102	109.36	成套住宅	2010073234	预售登记
备注								



查询日期：2018年11月20日



设计人 (署名) 李桂松

人 (署名)

现场照片





# 营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91371002732604934Y

名称 山东大地房地产土地估价有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 威海市海滨北路46号

法定代表人 李蕴华

注册资本 陆佰万元整

成立日期 2001年09月29日

营业期限 2001年09月29日至2051年09月28日

经营范围 房地产估价, 土地估价, 海域使用权估价, 二手车评估, 地价咨询; 房地产项目可行性研究与咨询; 不动产登记代理; 船舶价格评估; 资产评估; 测绘服务; 资源与产权交易服务。(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)



登记机关



2017年 月 日 17

提示: 1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告, 不另行通知。  
2. 《企业信息公示暂行条例》第十三条第二款规定的公示期限, 自20个工作日内应当向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外)。