

拟拍卖房地产询价报告书

山东中创资评字[2020]第047号

一、委托方：烟台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：2020年7月28日，以估价人员现场勘查之日确定。

四、询价依据：

1、《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国物权法》、《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产相关资料（莱州市人民法院司法询价委托函（2019）鲁0683执1482号、不动产登记资料查询结果证明）；

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、对象范围

本次询价对象是委托人提供的《莱州市人民法院司法询价委托函》中被执行人崔曦文名下的位于莱州市城区莱州南路 2325 号文景凤凰城 19 幢 6-301 室房屋及 19 幢 59 号储藏室一处，包括房屋所有权及土地使用权。

2、对象权益状况

房地产基本权益状况一览表

不动产权证号	莱房权证城区字第 061782 号		
权利人	崔曦文		
坐落	城区莱州南路 2325 号文景凤凰城 19 幢 6-301 室 及 19 幢 59 号储藏室		
用途	住宅/储藏室	建筑面积	房屋 73.04 m ² 储藏室 3.51 m ²
房屋总层数	6	所在层	3
结 构	砖混结构	登记时间	2013 年 07 月 09 日

3、实物状况

询价对象位于莱州市城区莱州南路 2325 号文景凤凰城 19 幢 6-301 室房屋及 19 幢 59 号储藏室，房屋建筑面积为 73.04 平方米、储藏室建筑面积为 3.51 平方米，总层数为 6 层，住宅所在楼层为 3 层、储藏室所在楼层为 1 层，设计用途为住宅/其他，建成年代为 2011 年，砖混结构。瓷砖外墙，涂料内墙，有防盗门，理石步梯，不锈钢栏杆，塑钢门窗，室内为瓷砖地面，简单装修，维护状况较好。

4、区位状况

询价对象位于莱州市城区莱州南路 2325 号文景凤凰城 19 幢，东临莱州南路，西临小区道路，南临文景街。周围市政基础设施齐全，已达到“七通一平”（通上水、通下水、通暖气、通煤气、通电、通讯、通路以及场地平整），附近有超市、饭店等生活配套设施，有公交车经过，所处区域交通较方便，基础设施较完善，

六、价值类型：市场价值

七、询价方法：市场法

八、询价结果：崔曦文名下的莱州市城区莱州南路 2325 号文景凤凰城 19 幢 6-301 室房屋及 19 幢 59 号储藏室房地产在 2020 年 7 月 28 日的市场价值为 492452 元，人民币大写：肆拾玖万贰仟肆佰伍拾贰元整。详见下表：

序号	房屋所有权证编号	结构	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元 / m ²)	评估价值 (元)
1	莱房权证城区字第 061782 号	砖混	住宅	73.04	6550	478412
2	莱房权证城区字第 061782 号	砖混	储藏室	3.51	4000	14040
	合计			76.55		492452

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、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（抵押、产权纠纷、查封及司法纠纷等）前提条件下的价值；
- 2、本次询价结果为询价对象的现状市场价值；
- 3、本次询价范围内涉及的信息按委托人提供的司法委托函、不动产登记资料查询结果证明及现场勘察的数据；
- 4、本次询价结果仅为司法拍卖提供价值参考，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、不动产登记资料查询结果证明；
- 2、估价对象照片；
- 3、评估机构法人营业执照副本复印件；
- 4、房地产估价师资格证书复印件。

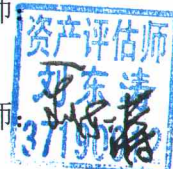
山东中创土地房地产资产评估有限公司

山东 烟台

机构法定代表人：

资产评估师

资产评估师



二〇二〇年七月二十九日

附件：1、不动产登记资料查询结果证明；

执 1482号

不动产登记资料查询结果证明

编号：20200701012322

莱州市人民法院：
2020年7月1日，你（单位）提出不动产登记资料查询申请，查询用途为：查询。
经查询结果如下：

权利人信息

序号	姓名	证件号
1	崔曦文	370625197307296025

登记信息

序号	权利人	姓名	不动产权证号	坐落	面积	土地面积	用途	登记时间	房屋登记大类
1	权利人	崔曦文	莱房权证城区字第061782号	城区莱州南路2325号文景凤凰城19幢6-301室	73.04平方米	0	住宅	2013/7/9 15:54:21	变更登记
2	权利人	崔曦文	莱房权证城区字第061782号	城区莱州南路2325号文景凤凰城19幢59号储藏室	3.51平方米	0	其他	2013/7/9 15:54:21	变更登记

查封信息

登记序号*	查封机构	查封文号	查封日期	查封结束日期	坐落
1	莱州市人民法院	(2019)鲁0683执3208-1号	2019-09-11	2022-09-11	城区莱州南路2325号文景凤凰城19幢6-301室
1	莱州市人民法院	2017鲁0683执2130-4号	2017-09-28	2020-09-28	城区莱州南路2325号文景凤凰城19幢6-301室
2	莱州市人民法院	(2019)鲁0683执3208-1号	2019-09-11	2022-09-11	城区莱州南路2325号文景凤凰城19幢59号储藏室
2	莱州市人民法院	2017鲁0683执2130-4号	2017-09-28	2020-09-28	城区莱州南路2325号文景凤凰城19幢59号储藏室

抵押信息

登记序号*	义务人	抵押权人	不动产权证明号	抵押金额(万元)	登记时间	坐落	抵押类型
1	崔曦文	烟台银行股份有限公司莱州支行	莱房城区他字第015436号	35	2015-04-23	城区莱州南路2325号文景凤凰城19幢6-301室	最高额抵押权

预告信息

登记序号*	权利人	权利人证件号	义务人	义务人证件号	坐落	面积	类型
-------	-----	--------	-----	--------	----	----	----

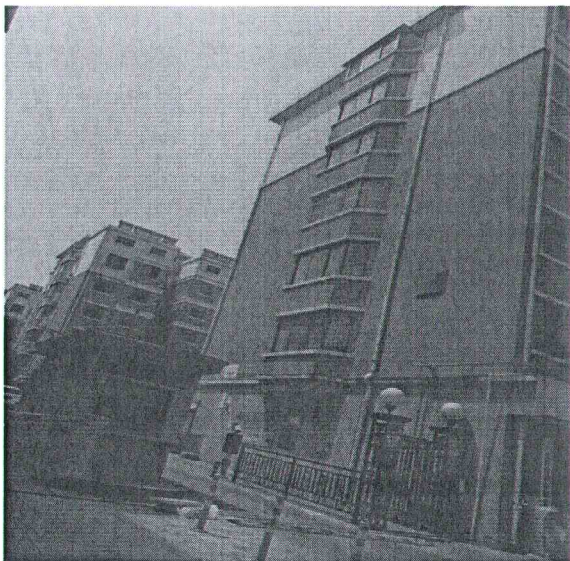
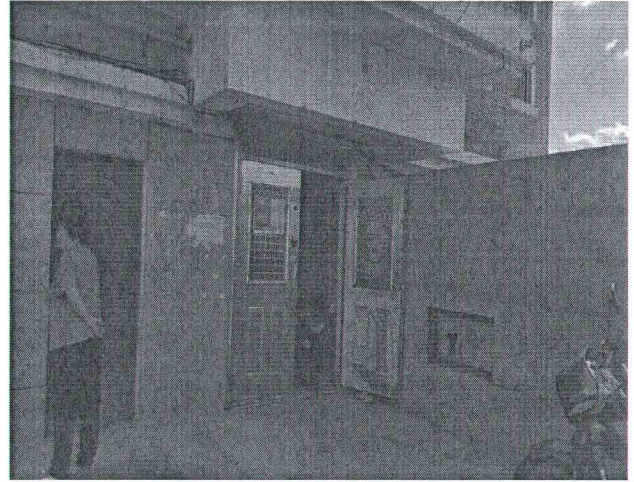
异议信息

登记序号*	权利人	权利人证件号	义务人	不动产权证号	坐落	面积	登记时间
-------	-----	--------	-----	--------	----	----	------

新坐落：城区莱州南路2325号文景凤凰城19幢6-301室；城区莱州南路2325号文景凤凰城19幢59号储藏室

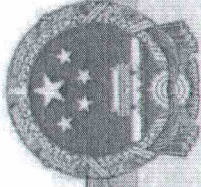
备注：登记序号*为对应登记信息的序号
承诺：需申请人严格按照有关要求查阅、利用不动产登记资料，严格按照查询目的使用查询结果。如有虚假或违反，由本人（单位）承担相关法律责任。

附件：2、估价对象照片；



公司
F楼

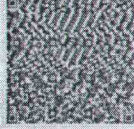
附件：3、评估机构法人营业执照副本复印件；



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
91370602769742855M



扫描二维码登录
国家企业信用信息公示系统
即可查询企业信用信息
诚信信息

名称 山东中创土地房地产资产评估有限公司

注册资本 叁佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2004年12月23日

法定代表人 郎咸辉

营业期限 2004年12月23日至2024年12月23日

经营范围 土地评估与代理、房地产评估与咨询、房产中介服务、从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估及项目评估。(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)

住所 芝罘区二马路155号1006号



登记机关

2019年03月25日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

附件：4、资产评估师资格证书复印件

	
<h1>资产评估师职业资格证书</h1> <h2>登记卡</h2> <p>(评估机构人员)</p>	
姓名：刘东涛	
性别：男	
登记编号：37190012	
单位名称：山东中创土地房地产资产评估有限公司	
初次执业登记日期：2019-04-15	
年检信息：2019年登记	
所在行业组织：中国资产评估协会	(扫描二维码，查询评估师信息)
本人签名：	
本人印鉴：	
打印日期：2019-04-22	
资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准 官网查询地址： http://cx.cas.org.cn	



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：孙珊珊

性别：女

登记编号：37050077

单位名称：山东中创土地房地产资
产评估有限公司

初次执业登记日期：2005-09-05

年检信息：通过（2018-04-10）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2019-04-22

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

913706071631