

# 拟拍卖房地产询价报告书

烟正房评字[2020]第 F013 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：2020年8月11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（《莱州市不动产登记信息查询结果》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：莱州市城区教育路北区阳光郁景 18 幢 1-402 室房地产及 1-东 1 号储藏室一处。

2、实物状况：询价对象为莱州市城区教育路北区阳光郁景 18 幢 1-402 室房地产及 1-东 1 号储藏室一处。建筑物总层数为 6 层，墙砖外墙，询价对象位于 1 单元 4 层西户，1-东 1 号储藏室。根据《莱州市不动产登记信息查询结果》所载住宅建筑面积 125.79 m<sup>2</sup>，其他（储藏室）建筑面积 5.81 m<sup>2</sup>。经实地勘察，住宅室内为三室两厅二卫户型，室内卧室复合木地板，客厅、餐厅、厨房、卫生间瓷砖地面，石膏板吊顶，客厅壁纸，中央空调，精装修。

3、权利状况：询价对象莱州市城区教育路北区阳光郁景 18 幢 1-402 室房地产及 1-东 1 号储藏室一处，不动产权证号为：莱房权证城区字第 018651 号，20102714。房屋所有权人：张译文，证载建筑面积为：住宅建筑面积为 125.79 m<sup>2</sup>，其他（储藏室）建筑面积 5.81 m<sup>2</sup>。

六、价值类型：市场价值

七、询价方法：比较法

八、询价结果：莱州市城区教育路北区阳光郁景 18 幢 1-402 室房地产及 1-东 1 号储藏室一处在 2020 年 8 月 11 日的折合平均单价为 6946.28 元/m<sup>2</sup>，市场价值总价为 914131.00 元，人民币大写：玖拾壹万肆仟壹佰叁拾壹元整。详见下列表格。

项目	面积（m <sup>2</sup> ）	单价（元/m <sup>2</sup> ）	总价（元）
城区教育路北区阳光郁景 18 幢 1-402 室	125.79	7085	891222
城区教育路北区阳光郁景 18 幢 1-东 1 号储藏室	5.81	3943	22909
合计	131.60	—	914131.00

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，且该询价对象可以在公开市场上自由交易的前提下得出的公允市场价值。

2、本次询价对象及范围是根据委托方及相关单位提供的《莱州市不动产登记信息查询结果》复印件等材料中写明的信息所确定。

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、《莱州市不动产登记信息查询结果》复印件；

2、询价对象现场照片及区位图；

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。

烟台正信房地产评估有限公司

机构法定代表：

注册房地产估价师：

山东 莱州

注册房地产估价师：

二〇二〇年八月十二日

# 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	张译文	370683197906176045

## 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	张译文	莱房权证城区字第018651号, 20102714	城区教育路北区阳光郁景18幢1-东1号储藏室	5.81平方米	60.54	其他	2010/6/18 9:25:32	转移登记
2	权利人	张译文	莱房权证城区字第018651号, 20102714	城区教育路北区阳光郁景18幢1-402室	125.79平方米	60.54	住宅	2010/6/18 9:25:32	转移登记

## 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	2018鲁0683执1532-2号	2018-06-14	2021-06-13	城区教育路北区阳光郁景18幢1-东1号储藏室
1	莱州市人民法院	2016鲁0683执3165-2号	2017-12-05	2020-12-04	城区教育路北区阳光郁景18幢1-东1号储藏室
1	莱州市人民法院	2017鲁0683执保407号、2017鲁0683	2017-08-21	2020-08-20	城区教育路北区阳光郁景18幢1-东1号储藏室
2	莱州市人民法院	2019鲁0683执保346号	2019-03-15	2022-03-14	城区教育路北区阳光郁景18幢1-402室
2	莱州市人民法院	2018鲁0683执1532-2号	2018-06-14	2021-06-13	城区教育路北区阳光郁景18幢1-402室
2	莱州市人民法院	2016鲁0683执3165-2号	2017-12-05	2020-12-04	城区教育路北区阳光郁景18幢1-402室
2	莱州市人民法院	2017鲁0683执保407号、2017鲁0683	2017-08-21	2020-08-20	城区教育路北区阳光郁景18幢1-402室

## 抵押信息 (注:已行)

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
2	张译文	烟台银行股份有限公司莱州支行	莱房城区他字第015362号	60	2015-04-10	城区教育路北区阳光郁景18幢1-402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

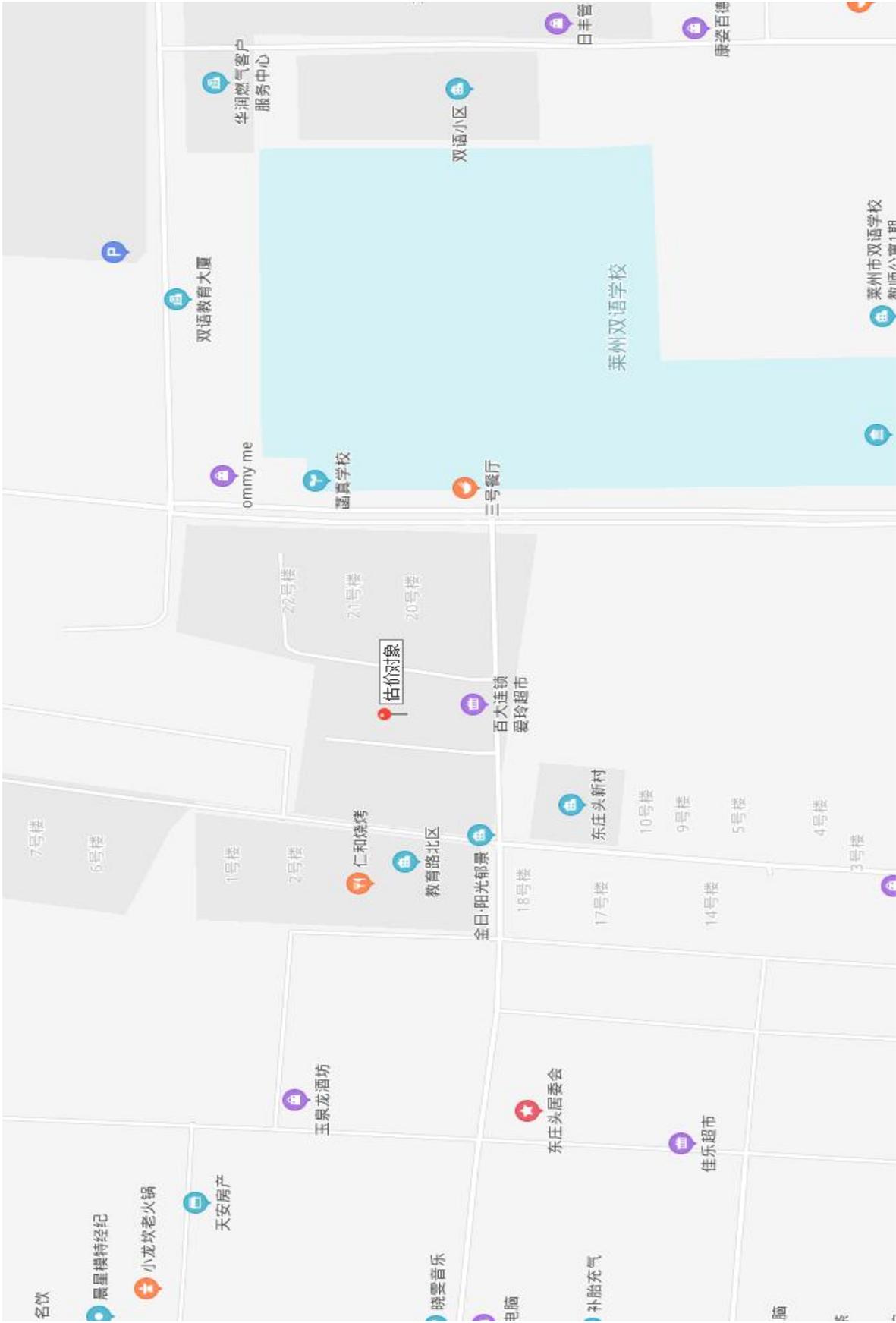
## 异议信息

--	--	--	--	--	--	--	--





现场照片





# 营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码  
91370683693126086C



扫描二维码登录  
“国家企业信用信息公示系统”  
了解更多登记、许可、监  
管信息

名称 烟台正信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)  
法定代表人 刘景丽  
经营范围 房地产评估, 土地评估, 地籍测绘服务, 房产测绘服务。(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)

注册资本 壹佰万元整  
成立日期 2009年08月13日  
营业期限 2009年08月13日至 年 月 日  
住所 山东省烟台市莱州市文昌路街道光州东街238号



登记机关

2019年07月23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

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：烟台正信房地产评估有限公司

法定代表人：  
(执行事务合伙人) 刘景丽

住所：山东省烟台市莱州市文昌路街道光州东街 238 号

统一社会信用代码：91370683693126086C

备案等级：贰级

证书编号：鲁评 052046

有效期限：2020 年 5 月 21 日至 2023 年 5 月 20 日



中华人民共和国住房和城乡建设部制

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。</p> <p>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。</p> <p>This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.</p> <p>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.</p>	<p>姓名 / Full name</p> <p><b>刘景丽</b></p> <p>性别 / Sex</p> <p><b>女</b></p> <p>身份证件号码 / ID No.</p> <p><b>379009197607269120</b></p> <p>注册号 / Registration No.</p> <p><b>3720130057</b></p> <p>执业机构 / Employer</p> <p><b>烟台正信房地产评估有限公司</b></p> <p>有效期至 / Date of expiry</p> <p><b>2022-3-31</b></p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p> <hr/>
---	--



发证机关

No. **00173775**

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。</p> <p>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。</p> <p>This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.</p> <p>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.</p>	<p>姓名 / Full name</p> <p><b>张爱春</b></p> <p>性别 / Sex</p> <p><b>女</b></p> <p>身份证件号码 / ID No.</p> <p><b>370103196605124547</b></p> <p>注册号 / Registration No.</p> <p><b>3720050173</b></p> <p>执业机构 / Employer</p> <p><b>烟台正信房地产评估有限公司</b></p> <p>有效期至 / Date of expiry</p> <p><b>2020-8-27</b></p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p> <hr/>
---	--



发证机关

No. **00139614**