

# 拟拍卖房地产询价报告书

力达评估(2019)SF027号

一、委托方:烟台海洋产权交易中心

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7月1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;

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:

询价对象为烟台市牟平区滨海东路586号1号楼1单元501号房地产,根据烟台市牟平区不动产登记信息查询结果记载:产权证号为鲁(2018)烟台市牟不动产权第0011903号,权利人为烟台云海置业有限责任公司,占有份额为单独所有,不动产性质为市场化商品房,面积为101.58平方米,用途为住宅,使用期限为2008年1月18日起至2078年1月17日止。现场勘查询价对象所在楼地上27层,外墙涂料,中空玻璃窗,2013年建,询价对象位于5层,南北通透,室内未装修,水泥地面,墙面抹灰,水、电、暖、燃气等配套设施齐全。房屋有查封和预告登记。预告信息如下表。

| 预告权利人              | 预告登记类型       | 登记时间      |
|--------------------|--------------|-----------|
| 邢笃鹏                | 预售商品房买卖预告登记  | 2013.8.28 |
| 中国农业银行股份有限公司烟台牟平支行 | 预售商品房抵押权预告登记 | 2013.9.11 |

六、价值类型:市场价值

七、询价方法:比较法、收益法

八、询价结果:烟台市牟平区滨海东路586号1号楼1单元501号,面积为101.58平方米的住宅房地产,于价值时点评估的市场价值为人民币675507元,总价人民币大写:陆拾柒万伍仟伍佰零柒元整,单价约为6650元/m<sup>2</sup>。

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、本次询价结果为询价对象的现状市场价值。

2、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、《烟台市牟平区不动产登记信息查询结果》复印件;

2、询价对象现场照片;

3、评估机构营业执照、评估机构备案证书、评估人员注册证书复印件。

烟台力达房地产评估有限公司

二〇一九年七月十六日

附件 1、《烟台市牟平区不动产登记信息查询结果》复印件；

烟台市牟平区不动产登记信息查询结果

注：此证明以打印为准，手写无效！

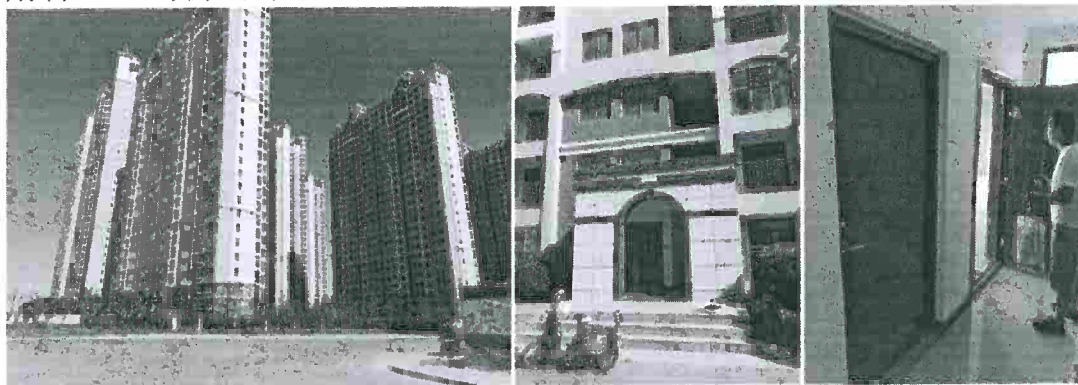
查询时间：2019-5-8 15:19:29

受理编号：201905080000474

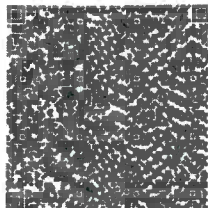
|                  |                                     |                  |                              |                   |      |
|------------------|-------------------------------------|------------------|------------------------------|-------------------|------|
| 查询申请人            | 烟台市牟平区自然资源局                         |                  | 身份证号                         | 130               |      |
| 产权证号             | 鲁 2019 牟平不动产权第 0000003 号            |                  | 印刷编号                         | 037004802560      |      |
| 权利人信息            |                                     |                  |                              |                   |      |
| 序号               | 权利人名称                               |                  | 证件号码                         | 占有份额              |      |
| 1                | 烟台天利置业有限公司                          |                  | 371061229530064X             | 单独所有              |      |
| 不动产基本信息 (单位：平方米) |                                     |                  |                              |                   |      |
| 不动产单元号           | FYM 2001 17 00000000000000000000    |                  |                              |                   |      |
| 不动产类型            | 房屋                                  | 坐落               | 牟平区滨海东路 88 号 4 号楼 1 单元 501 号 |                   |      |
| 不动产性质            | 市场化商品房                              | 用途               | 住宅                           |                   |      |
| 面积               | 101.54                              | 分摊面积             | 23.40                        |                   |      |
| 使用期限             | 2018 年 11 月 22 日至 2078 年 01 月 11 日止 |                  |                              |                   |      |
| 抵押信息             |                                     |                  |                              |                   |      |
| 经查询：无不动产抵押信息     |                                     |                  |                              |                   |      |
| 预告信息             |                                     |                  |                              |                   |      |
| 登记序号             | 预告权利人                               | 不动产单元号           | 预告登记类型                       | 登记时间              |      |
| 1                | 抵押权                                 | 037001229530064X | 抵押权预告登记                      | 2018/8/28 0:00:00 |      |
| 2                | 中国工商银行股份有限公司                        | 17061211568042   | 抵押权预告登记                      | 2018/9/11 0:00:00 |      |
| 查封信息             |                                     |                  |                              |                   |      |
| 登记序号             | 查封权利人                               | 查封单元号            | 送达时间                         | 登记时间              | 查封期限 |
| 1                | 烟台天利置业有限公司                          | 037001229530064X | 查封送达                         | 2018/8/28 0:00:00 | 36   |
|                  |                                     |                  |                              |                   |      |

词  
解

附件 2、询价对象现场照片；



附件 3、评估机构营业执照、评估机构备案证书、评估人员注册证书复印件。

|                                                                                       |                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                        |
| <h1>营 业 执 照</h1>                                                                      |                                                                        |
| <h2>(副 本)</h2>                                                                        |                                                                        |
| 1-1                                                                                   |                                                                        |
| 统一社会信用代码 91370602739270324Q                                                           |                                                                        |
| 名 称                                                                                   | 烟台力达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)                                                       |
| 住 所                                                                                   | 芝罘区新桥路91号                                                              |
| 法定代表人                                                                                 | 孙冠忠                                                                    |
| 注册 资 本                                                                                | 壹佰万元整                                                                  |
| 成 立 日 期                                                                               | 2002 年 05 月 22 日                                                       |
| 营 业 期 限                                                                               | 2002 年 05 月 22 日至 2042 年 05 月 22 日                                     |
| 经 营 范 围                                                                               | 房地产评估、房地产评估咨询、工程基建预、决算的编制与审查(以上范围须凭资质经营)。(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                                                                               |                                                                        |
|  |                                                                        |
| 2016 年 04 月 05 日                                                                      |                                                                        |
| <small>提示 根据《企业信息公示暂行条例》第八条和第十条之规定,办照后每年1-6 月须登陆企业信用信息公示系统公示年度报告。企业须自行公示即时信息。</small> |                                                                        |

企业信用信息公示系统网址: <http://sdxy.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

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：烟台力达房地产评估有限公司

法定代表人：孙冠忠

(执行事务合伙人)  
住所：芝罘区新桥路91号

统一社会信用代码：91370602739270324Q

备案等级：贰级

证书编号：鲁评052001

有效期：2018年12月13日至2021年12月12日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

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.



No. 00123083

姓名 / Full name

赵德英

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

37063119731107502X

注册号 / Registration No.

3720040237

执业机构 / Employer

烟台力达房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-10-30

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

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.



No. 00173784

姓名 / Full name

潘英超

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370602197707185522

注册号 / Registration No.

3720070087

执业机构 / Employer

烟台力达房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-3-31

持证人签名 / Bearer's signature



00173784