

拟拍卖房地产询价报告书

烟国诚评询字[2019]第 30 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。

三、价值时点：2019 年 8 月 14 日，以现场勘查之日确定。

四、询价依据：

1、《中华人民共和国资产评估法》、其他相关的法律、法规和规章制度等；

2、委托人提供的询价对象资料及《询价函》等；

4、评估人员通过现场查勘及市场调查获取的资料。

五、询价对象和询价范围：

1、纳入本次询价范围的询价对象为烟台海洋产权交易中心委托询价的烟台米兰德数控机床有限公司被查封的房地产及其配套设施（后附询价明细表），纳入询价范围的资产与委托询价时确定的资产范围一致。

2、询价对象状况：询价对象房地产坐落于海阳市开发区杭州街北、珠海街南、天津路西；有证房地产的房产证号为海房权证开发区字第 201202244 号，有证房屋建筑面积为 48747.79 平方米，用途为办公楼、宿舍楼、车间，无证房屋建筑物建筑面积为 919.00 平方米；土地证号为海国用（2010）第 1631 号及海国用（2011）第 244 号，证载使用权面积为 43907.00M² 及 52989.23 M²，地类（用途）为工业；上述有证房地产已设定抵押；上述房屋已部分装修；维修保养情况较好。

六、价值类型：市场价值

七、询价方法：成本法

八、询价结果：纳入本次询价范围的询价对象在 2019 年 8 月 14 日的市场价值总计为 142,285,930.00 元，人民币大写：壹亿肆仟贰佰贰拾捌万伍仟玖佰叁拾元整。（后附询价明细表）

九、报告有效期：有效期为 1 年，自询价报告出具之日开始计算。询价报告出具之日后，有效期内，若资产数量发生变化，应根据原询价方法对资产询价结果进行相应调整。若市场条件或资产状况发生重大变化，并对资产询价结果产生重大影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定询价结果。

十、重要说明：

1、本次询价结果是以询价对象具有合法产权，不存在权利瑕疵，可在正常市场条件下合法转让为假设前提。

2、委托方提供的证据资料是合法的、真实的、准确的、有效的、完整的为假设前提。

3、本询价结果为询价对象在价值时点日的市场价值。

4、我们不对本询价对象的资产质量等发表意见，不能确定该被询价资产现状是否存在质量缺陷或安全隐患等方面的问题，我们仅对询价对象本身的市场价值提供参考意见，提请报告使用人注意。

5、我们不对委托询价资产的权属发表意见，不对询价对象的法律权属作任何形式的保证，不对其产权的完整性、合法性作出界定。

6、本次询价结果仅为拍卖参考价，不具有法律强制性，不是必须的成交价，不代表估价对象最终能实现的成交价格，也不代表询价对象在涉及产权变动或形态转变时的实际交易价格。

7、本次询价以委托人委托询价后附询价明细表范围内的资产为限，其余资产不在本次询价范围。

8、本次询价报告中的数量是依据委托方及当事人提供的资料确认的数据，具体数量若与本机构披露的数量不相符，需按单价相应调整询价结果。如因询价对象的数量或产权等产生的法律纠纷与参与本次询价的人员及其所在的机构无关。本机构仅对询价资产的询价结果提出参考意见，不对其权属、性质、数量等进行确认。

9、本询价结果受有关单位提供资料的真实性、准确性及完整性、询价人员专业技术能力、执业水平和特殊交易方式的影响；本询价结果仅是对询价对象正常价格进行的合理估算，不考虑特殊事项及其他权利限制（如租赁等）对询价结果的影响。

10、本询价报告意思表达解释权为出具询价报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

11、如对本询价结果有异议，可于本询价报告书送达之日起十日内以书面形式向委托方提出。

十一、附件：

房地产询价明细表；估价机构营业执照、评估师资格证书复印件；房产证及土地证复印件。

烟台国诚资产评估事务所

二〇一九年八月二十日

资产询价结果汇总表

询价基准日：2019年8月14日

委托单位：烟台海洋产权交易中心有限公司

金额单位：人民币元

表1

项	目	咨询价值
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8	房屋建筑物	105,359,384.00
9		
10		
11		
12		
13		
14	土地使用权	36,926,546.00
15		
16		
17		
18		
19		
20	资产总计	142,285,930.00

评估机构：烟台国诚资产评估事务所

固定资产—房屋建筑物询价明细表

询价基准日：2019年8月14日

委托单位：烟台海洋产权交易中心有限公司
 金额单位：人民币元
 表4-6-1

序号	权证编号	建筑物名称	结构	办证年月	计量单位	建筑面积 m ² 或m ³	咨询价值	咨询单价(元/m ²)	备注1	备注2
1	海房权证开发区字第201202244号	办公楼、宿舍楼、大车间一、大车间二	框架	2012.7	m ²	48,747.79	99,396,744.00	2,039.00	已抵押	
2	无	传达室	框架		m ²	189.00	268,380.00	1,420.00	未抵押	
3	无	办公楼西边的车棚	简易		m ²	480.00	114,240.00	238.00	未抵押	
4	无	狗棚	简易		m ²	4.00	682.00	170.50	未抵押	
5	无	供水房	混合		m ²	12.00	13,560.00	1,130.00	未抵押	
6	无	大车间之间的室外厕所	混合		m ²	234.00	284,778.00	1,217.00	未抵押	
7	无	人工河构筑物(含桥)	混合		1项		1,851,000.00		未抵押	
8	无	围墙及大门、大照壁	混合		1项		340,000.00		未抵押	
9	无	厂路及地面硬化	混合		1项		3,090,000.00		未抵押	
合 计							105,359,384.00	2,121.32		含装修含配套附属设施的价值
减：房屋建筑物减值准备										
合 计							105,359,384.00	2,121.32		含装修含配套附属设施的价值

土地使用权询价明细表

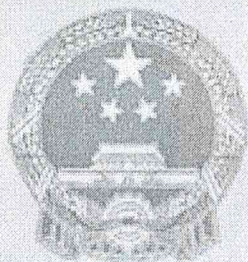
询价基准日：2019年8月14日

表4-12-1

委托单位：烟台海洋产权交易中心有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地权证 编号	宗地名称	土地位置	地号	使用权性 质	使用权 类型	地类（用 途）	终止日期	使用面积 (m ²)	咨询价值	备注1	备注2
1	海国用 (2010) 第1631号	烟台米兰德数控机床有 限公司座落于烟台市开 发区珠海街南、杭州街 北、天津路西的宗地	海阳市开发 区珠海街南 、杭州街北 、天津路西	87-15- 328	国有土地 使用权	出让	工业用地	2060.04.22	43,907.00	16,684,660.00	已抵押	含地 面绿化
2	海国用 (2011) 第244号	烟台米兰德数控机床有 限公司座落于烟台市开 发区杭州街北、珠海街 南、天津路西的宗地	海阳市开发 区杭州街北 、珠海街南 、天津路西	87-15- 333	国有土地 使用权	出让	工业用地	2061.1.9	52,989.23	20,241,886.00	已抵押	含地 面绿化
合 计										36,926,546.00		



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上一年度年度报告。
2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定对有关信息形成之日起20个工作日内，须通过企业信用信息公示系统向社会公示。

营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 913706116792363344

名称 烟台国诚资产评估事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

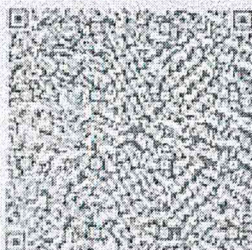
主要经营场所 福山区永安街42号

执行事务合伙人 曲水凡

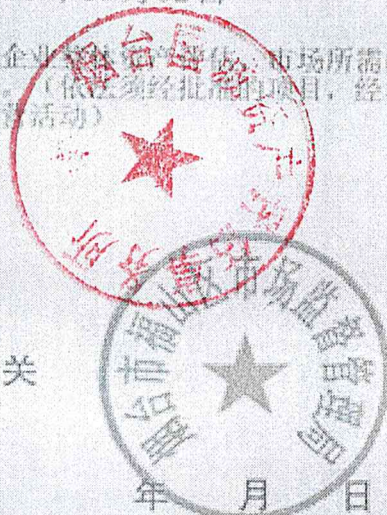
成立日期 2008年09月03日

合伙期限 2008年09月03日至2028年09月02日

经营范围 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或项目评估。（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）



登记机关





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：曲水凡

性别：男

登记编号：37030005



单位名称：烟台国诚资产评估事务
所

初次执业登记日期：2003-03-26

年检信息：通过 (2018-04-10)



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

曲水凡

本人印鉴：



打印日期：2019-07-24





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：曲书芹

性别：女

登记编号：37000551

单位名称：烟台国诚资产评估事务
所

初次执业登记日期：2001-12-27

年检信息：通过（2018-04-10）



（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

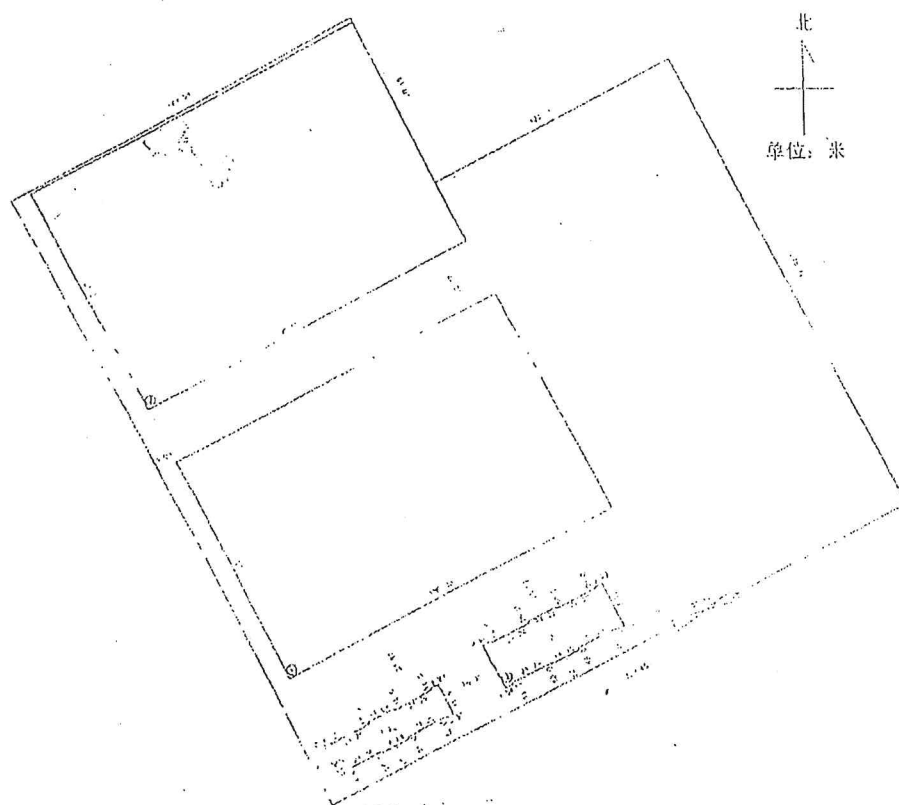
本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-07-24

烟台米兰德数控机床有限公司房产平面图



海阳市正泰房产测绘有限公司 2012年6月20日

登记机关盖章

的，除有证据表

记簿为准，

不得在本证上注

的，可照补发

00124764

海国用(2010)第 1631 号

土地使用权人	烟台米兰德数控机床有限公司		
座落	海阳市开发区珠海街南、杭州街北、天津路西		
地号	87-15-328	图号	/
地类(用途)	工业	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2060年04月22日
使用权面积	43907.00 M ²	其中 独用面积	/ M ²
		分摊面积	/ 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。



海阳市人民政府 (章)
二零一零年十一月一日

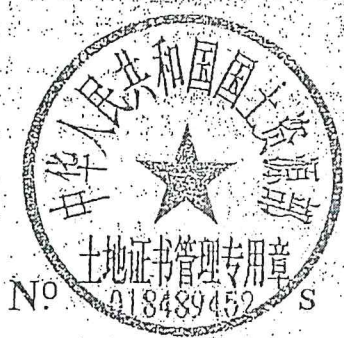
与原件核对一致

刘永红

2011.12.15 中国建设银行股份有限公司
 2015.10.3 中国建设银行股份有限公司
 2015.10.3 抵押权人 中国建设银行股份有限公司
 2015.5.7 抵押权人 中国建设银行股份有限公司

登记机关

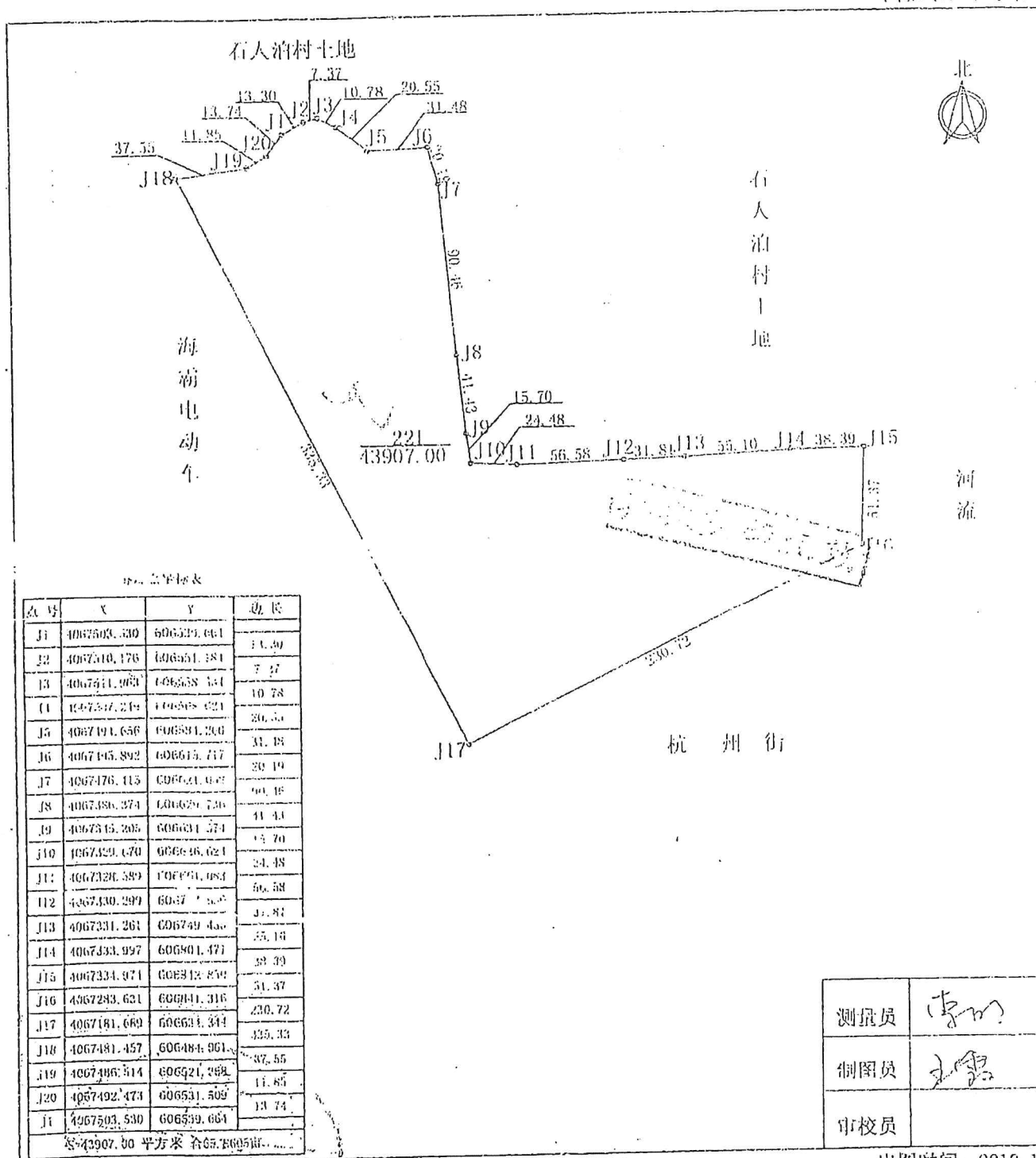
证书监制机关



No. 018489452 S

烟台米兰德数控机床有限公司宗地图

单位:米,平方米



海阳市金地服务有限责任公司

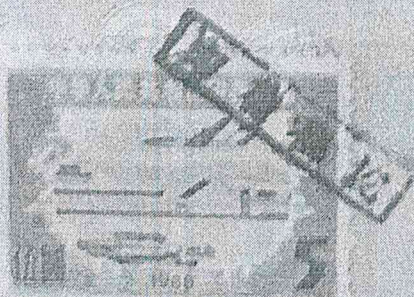
1:3000

出图时间: 2010.11

海 国用 (2011) 第 244 号

土地使用权人	烟台米兰德数控机床有限公司		
座 落	海阳市开发区杭州街北、珠海街南、天津路西		
地 号	87-15-333	图 号	/
地类 (用途)	工 业	取得价格	/
使用权类型	出 让	终止日期	2061 年 1 月 9 日
使用权面积	52989.23 M ²	其中 独用面积	/ M ²
		分摊面积	/ 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。



海阳市人民政府 (章)
二零一一年二月一日

2012.11
 中国建设银行
 有限公司
 2012.12
 中国建设银行
 有限公司
 2012.3
 中国建设银行
 有限公司

土地证
 1302
 万元
 2
 2

登记机关

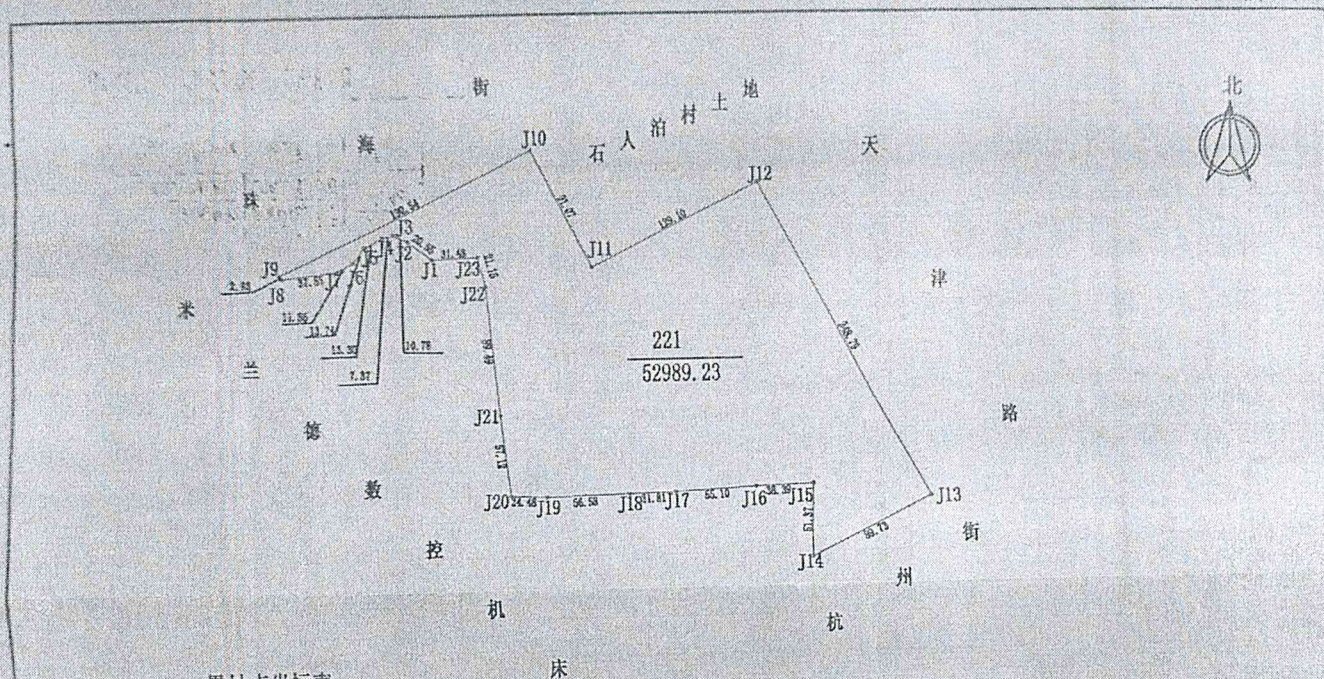
证书监制机关



No. 018489451 S

烟台米兰德数控机床有限公司宗地图

单位:米、平方米



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	4067494.656	606584.260	20.55
J2	4067507.249	606568.024	10.78
J3	4067511.963	606558.334	7.37
J4	4067510.176	606551.184	13.30
J5	4067503.530	606539.664	13.74
J6	4067492.473	606531.509	11.85
J7	4067486.514	606521.268	37.55
J8	4067481.457	606484.061	2.93
J9	4067484.012	606482.624	190.54
J10	4067569.873	606652.727	91.07
J11	4067488.570	606693.765	129.10
J12	4067546.563	606809.108	248.79
J13	4067324.462	606921.223	89.73
J14	4067283.631	606841.316	51.37
J15	4067334.974	606842.850	38.39
J16	4067333.997	606804.471	55.10
J17	4067331.261	606749.435	31.81
J18	4067330.299	606717.636	56.58
J19	4067328.589	606661.083	24.48
J20	4067329.670	606636.623	57.12
J21	4067306.374	606629.736	89.49
J22	4067475.450	606621.145	21.15
J23	4067495.892	606615.717	21.49
J1	4067494.656	606584.260	20.55

测量员	李明
制图员	李明
审核员	

出图时间: 2011.02

1: 5000

海阳市金地服务有限公司

27006018

2011年2月23日