

# 拟拍卖房地产询价报告书

烟天元咨评字（2019）第 044 号

- 一、估价委托人：烟台海洋产权交易中心
- 二、估价目的：为网络司法拍卖提供价值参考
- 三、价值时点：2019 年 6 月 6 日
- 四、估价依据：

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、其他与评估相关法律、法规和规章制度等；
- 2、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 3、委托人提供的有关资料；
- 4、估价人员现场勘查和市场调查所获得的有关资料。

## 五、估价对象：

估价对象为张学阳名下位于荣成市荷田东路 116 号整宗国有土地使用权、建筑物及其他地上定着物。建筑物及其他地上定着物所有权人、土地使用者均为：张学阳。详见下表：

房屋所有权人	座落	序号	结构	总层数	所在层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	设计用途	房产证号	
张学阳	荣成市荷田东路 116 号	1	混合	3	1-3	1680.26	工业	荣房权证城字第 2006000380 号	
		2	混合	1	1	1115.02	工业		
		3	混合	1	1	1115.02	工业		
		4	混合	1	1	1271.53	工业		
		5	混合	1	1	93.24	工业		
		6	混合	1	1	680.27	装卸间		
		7	混合	1	1	51.87	车库		
		8	砖砌				19.95	围墙	
		9	铁艺				68.13	围墙	
		10	沥青				2627.48	路面硬化	
		11	混凝土				943.38	路面硬化	



土地使用者	座落	使用权类型	终止日期	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	用途	土地使用权证号
张学阳	荣成市业 园荷田东路	出让	2055年12月7日	8479.97	工业	荣国用(2006)第 131419号

六、估价方法：市场比较法、修正地价法。

七、估价结果：壹仟零柒拾肆万伍仟贰佰柒拾伍元整  
(¥10745275.00)。

八、报告有效期：评估有效期为12个月，自报告出具之日起开始计算。

备注：

1、本次询价结果受评估人员调查范围、专业技术能力和特殊交易方式的影响；

2、本次询价结果仅为拍卖参考底价，不具有法律强制性，也不代表估价对象最终能实现的成交价格。

烟台天元价格评估有限公司

二〇一九年七月一日



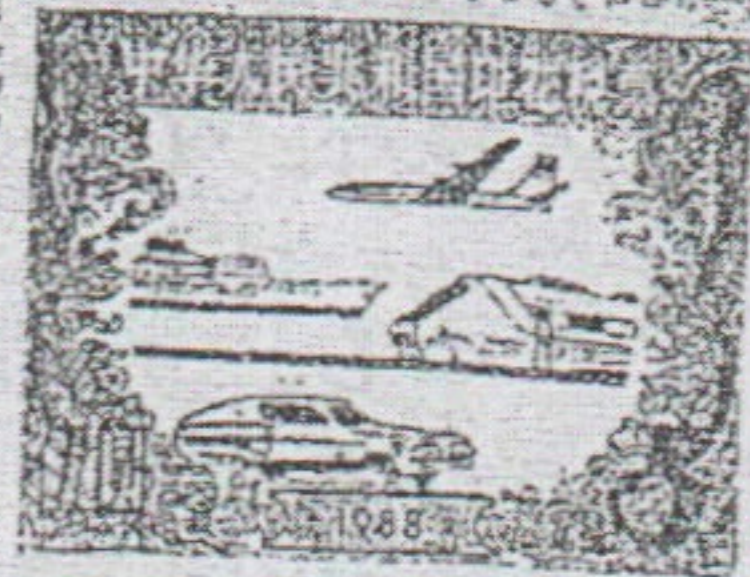
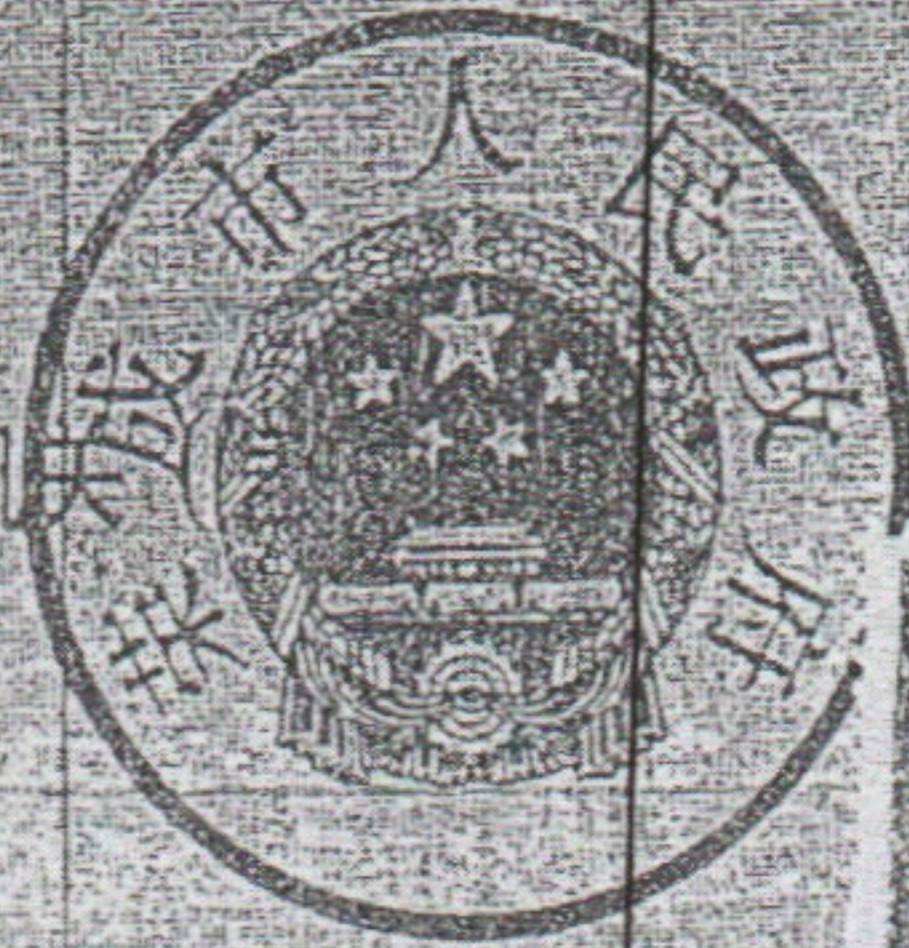


房权证 城 字第 2006000380 号

380

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关





荣 国用 ( 2006 ) 第 31419 号

土地使用权人	张学阳			
座 落	荣成市工业园荷田东路			
地 号		图 号		
地类 (用途)	工业	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2055.12.	
使用权面积	8479.97 M <sup>2</sup>	其中	独用面积	8479.9 M <sup>2</sup>
			分摊面积	.00 M <sup>2</sup>

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。



2006.1.13办房证



房屋所有权人		张学阳					
房屋坐落		荣成市荷田东路116号					
丘(地)号				产别		私产	
房屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑面 积 (平方米)	设计 用途
	1		混合	3	1-3	1680.26	工业
	3		混合	1	1	1115.02	工业
	5		混合	1	1	1115.02	工业
	7		混合	1	1	1271.53	工业
				混合	1	1	93.24
共有人		等 0 人		共有权证号自		至	
土地使用情况摘要							
土地证号		131419		使用面积(平方米)		8479.97	
权属性质		国有		使用年限		年 月 日至 2053年12月 日	
设定他项权利摘要							
权 利 人	权利 种类	权利 范围	权利价值 (元)	设定 日期	约定 期限	注销 日期	

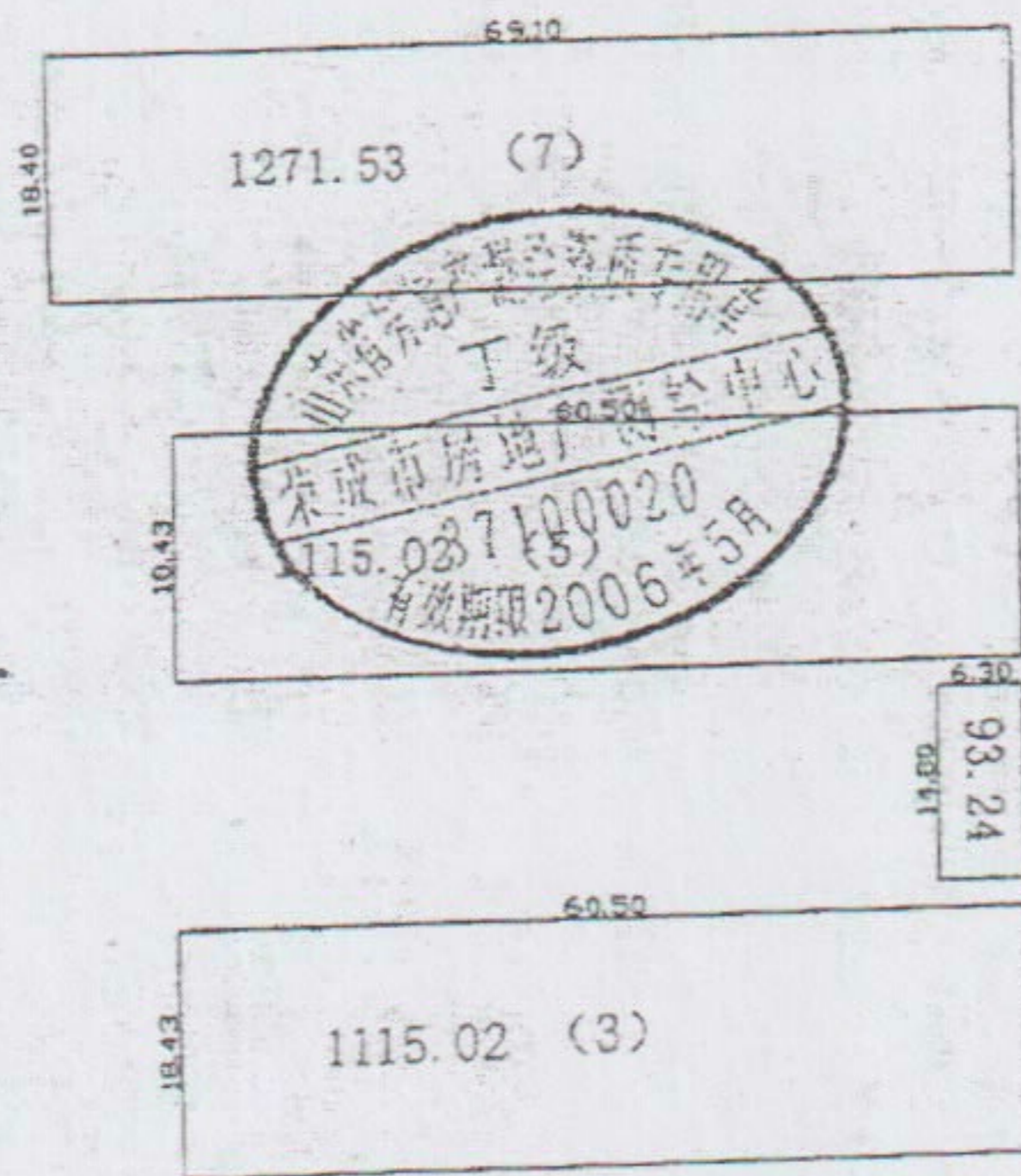
附 记	
31	东至: 西至: 南至: 北至: 产权来源:自建 原产权人: 原产权证号:



# 荣成市房产分层图

36

座落	荷田东路116号		产权单位(人)	
积(m <sup>2</sup> )	3594.81	套内面积(m <sup>2</sup> )	分摊面积(m <sup>2</sup> )	
结构	混合	总层数	所在层数	



荣成市房产测绘中心  
丁级  
115.037100020  
有效期限2006年5月



荣成市房地产管理局

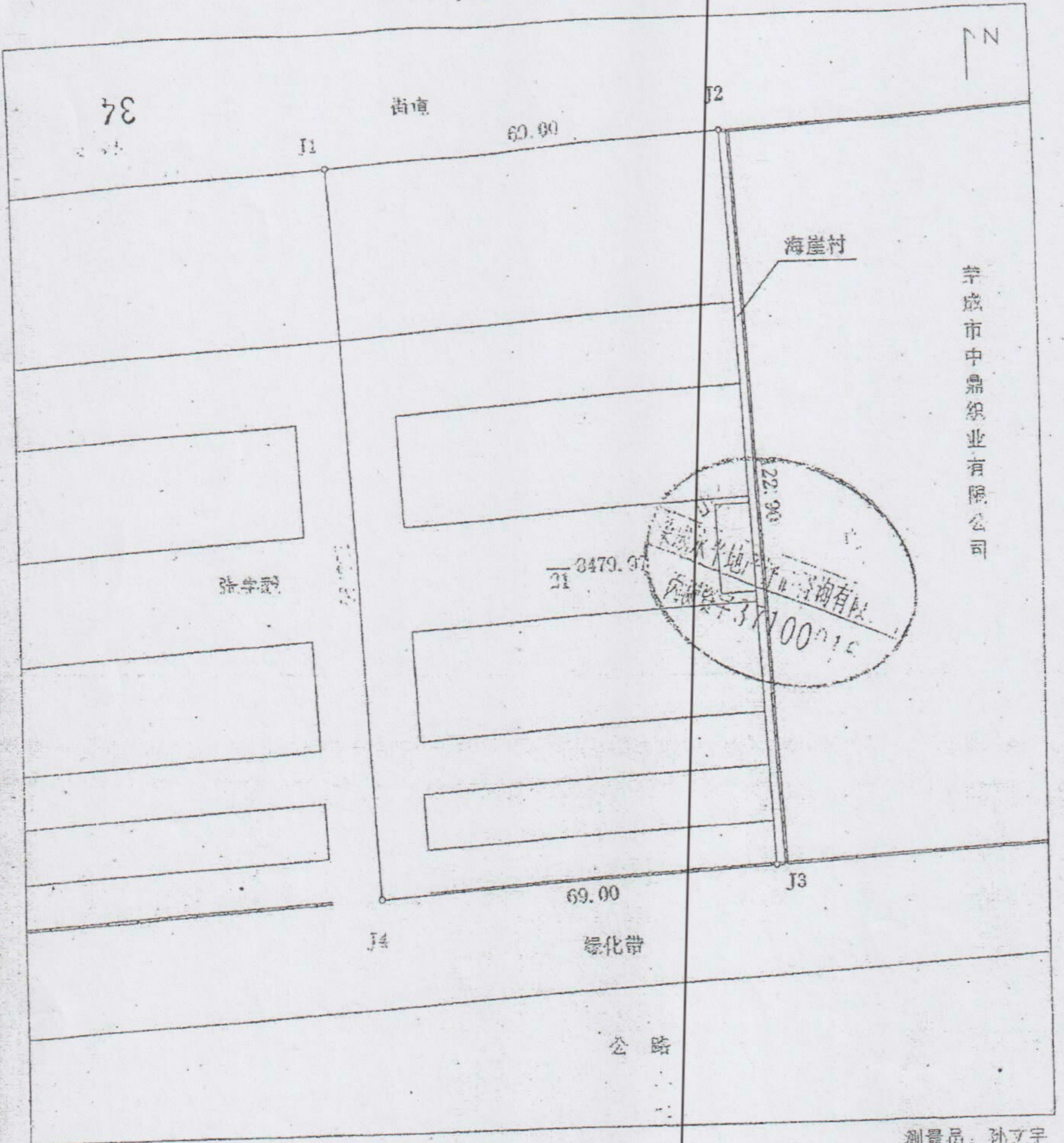
比例尺 1: 200

荣成市房产测绘中心

王志强 校核人: 钱栋文



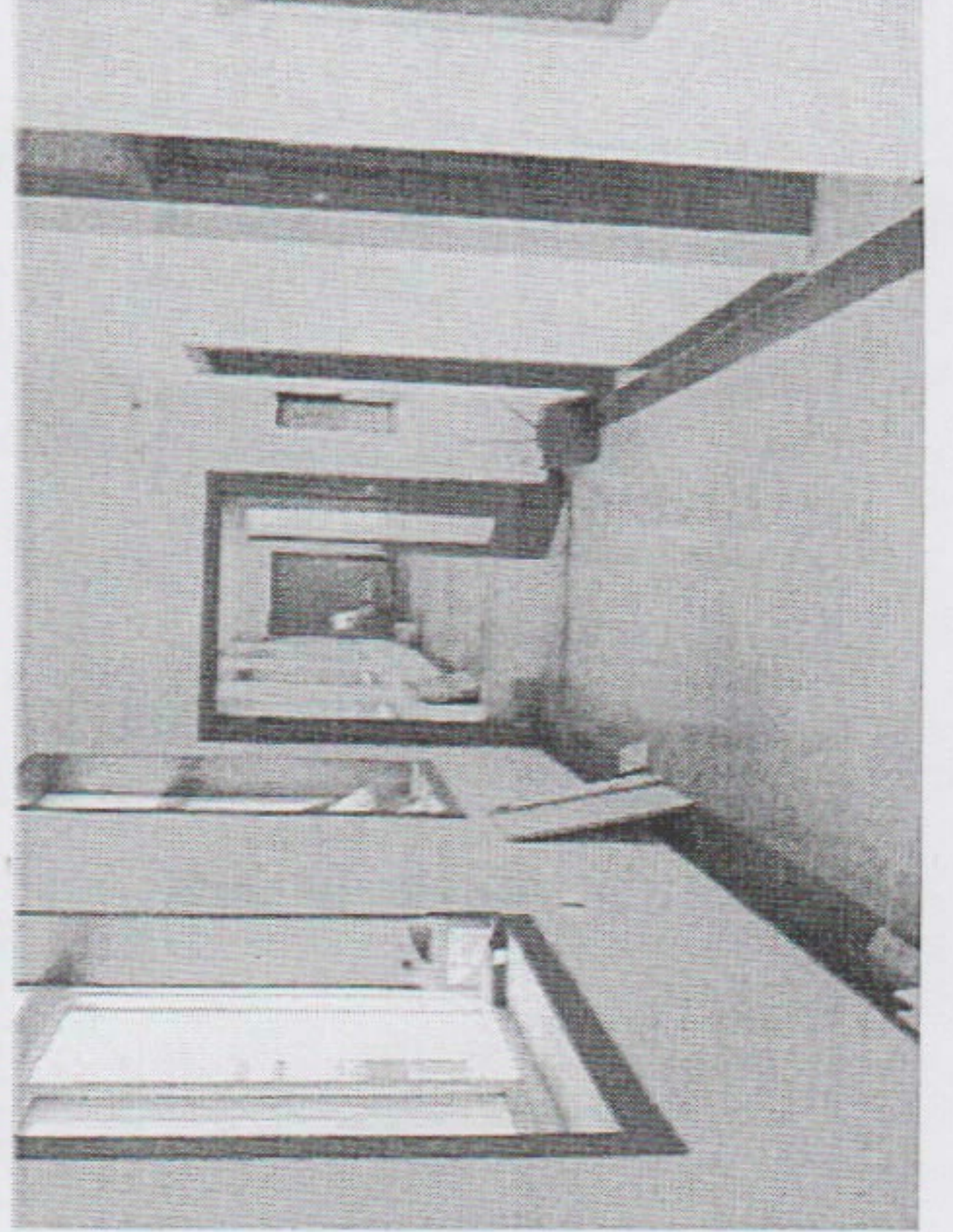
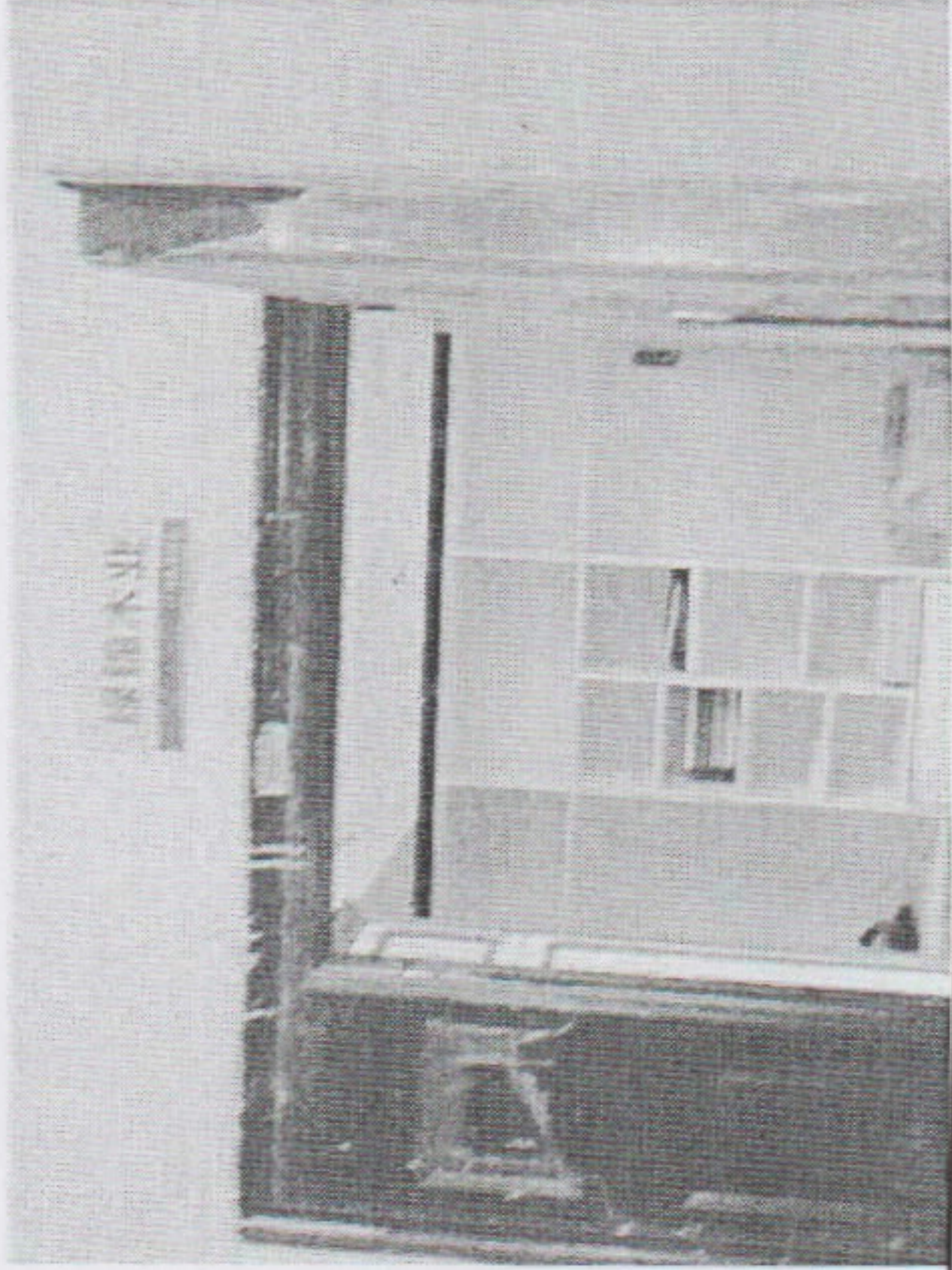
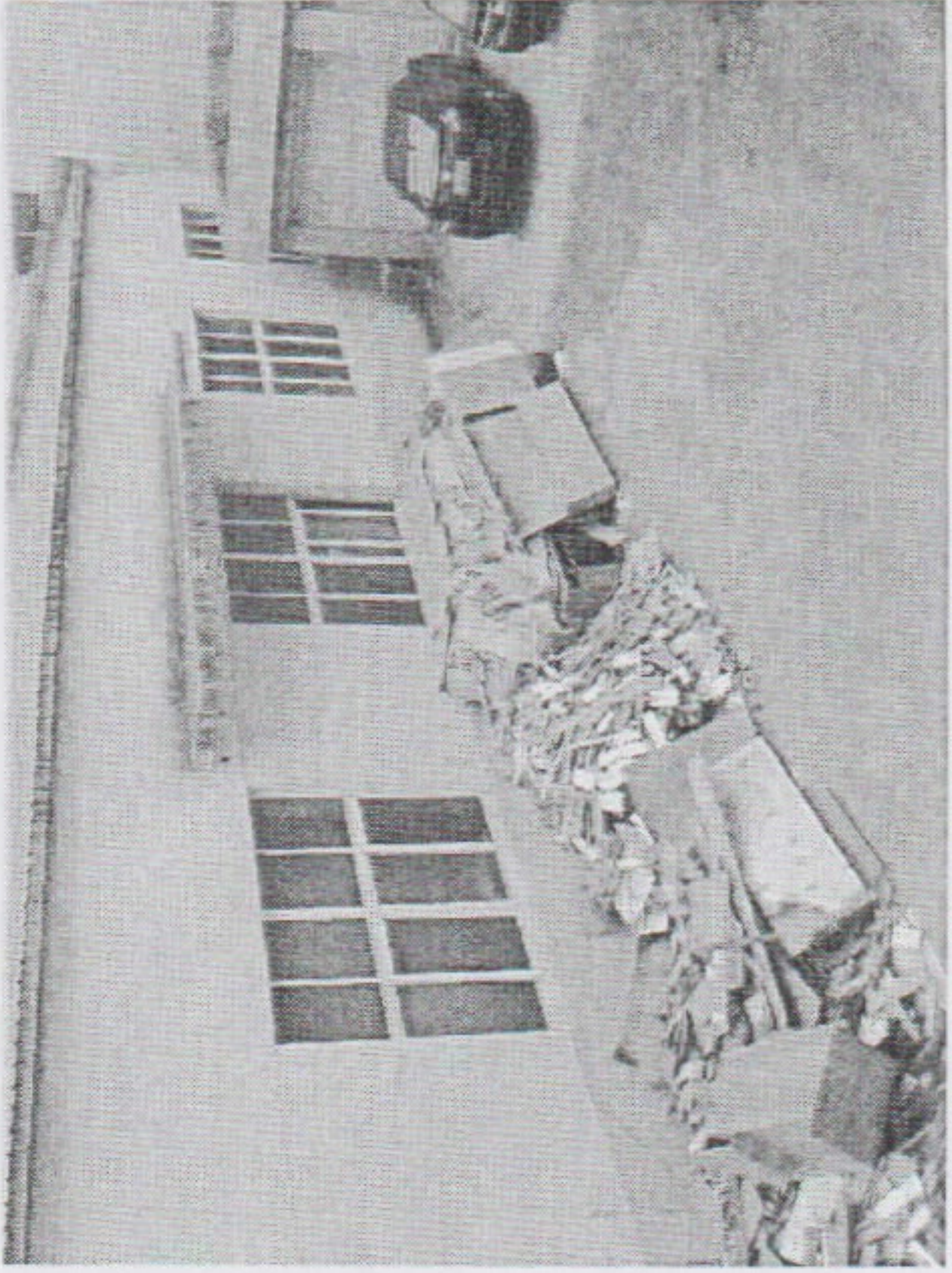
测量图



1:1000

测量员: 孙文宇  
绘图员: 孙文宇











姓名: 孙明辉

性别: 女

身份证号: 370631197612042029

执业单位: 烟台天元价格评估有限公司

签发日期: 2018-04-03



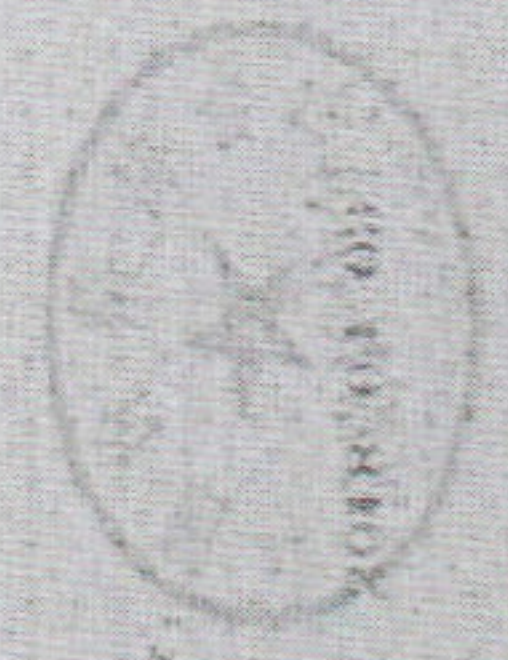
持证人签名:  
证书编号: 0014371

登记情况

登记有效期至: 2021-04-03

登记单位印章:

登记日期:



登记单位印章:

登记日期: 2018-04-03

姓名: 孙珊妮

性别: 女

身份证号: 370631197807215049

执业单位: 烟台天元价格评估有限公司

签发日期: 2017-04-21



持证人签名:  
证书编号: 0013006

登记情况

登记有效期至: 2019-04-20

登记单位印章:

登记日期: 2017-04-21



登记单位印章:

登记日期:



登记有效期至: 2022-03-25