

拟拍卖房地产询价报告书

烟天元咨评字（2019）第 051 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：

估价对象为张学毅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：张学毅。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 ²)	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 2006000381 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	砖砌				20.44	围墙	
		8	铁艺				68.30	围墙	
		9	沥青				2680.64	路面硬化	
		10	混凝土				940.50	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 ²)	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 131418号

六、估价方法：市场比较法、修正地价法。

七、估价结果：壹仟零柒拾贰万叁仟零捌拾玖元
(¥10723089.00)。

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

二〇一九年七月六日



荣 国用 (2006) 第 31418 号

土地使用权人	张学毅		
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	2055.12.7
使用权面积	8479.97 M ²	其中	
		独用面积	8479.97 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。



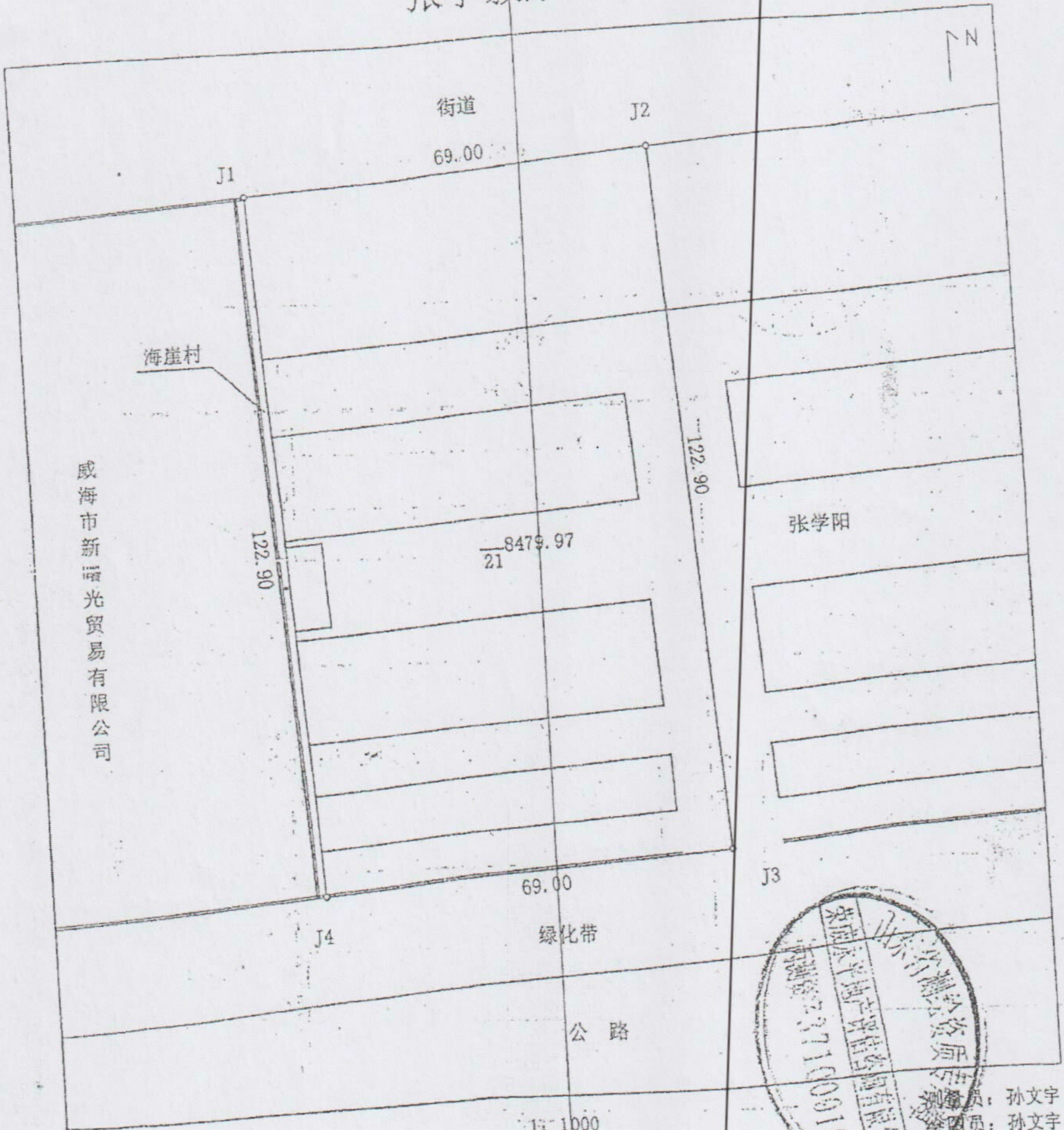
荣成市 人民政府 (章)
2006 年 1 月 9 日

2006.1.13办房证





张学毅宗地图

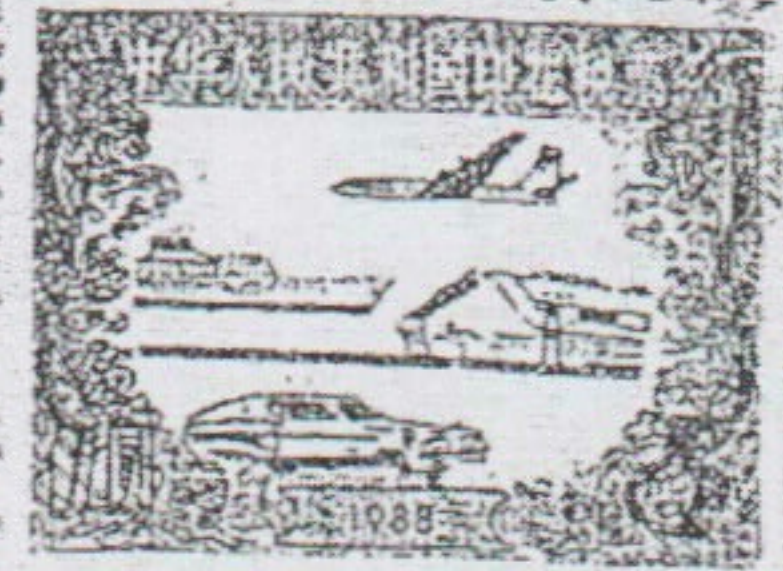


制图员: 孙文字
审核员: 孙文字

房权证 城 字第 2006000381 号

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。

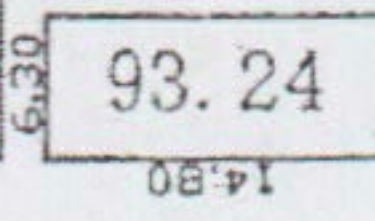
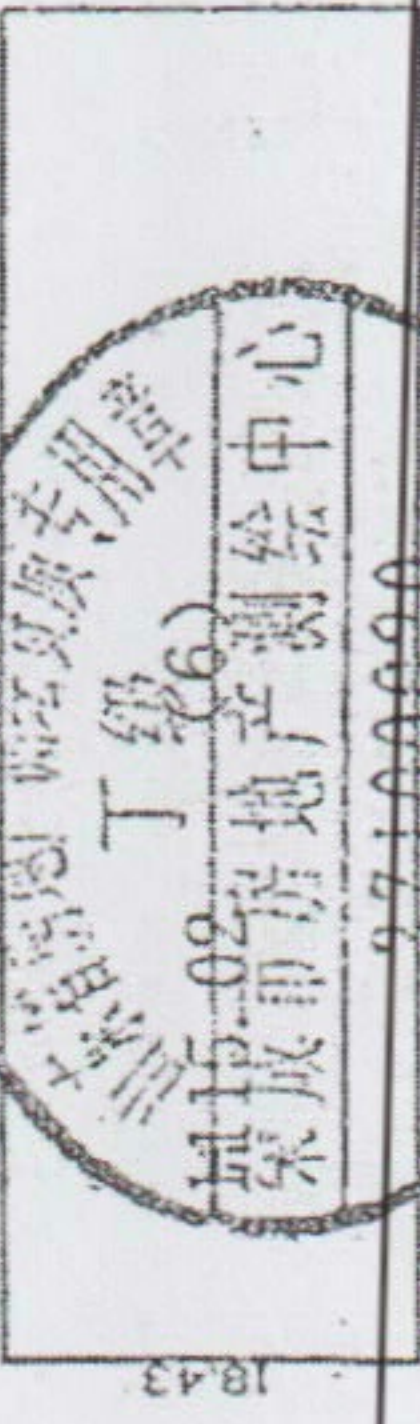
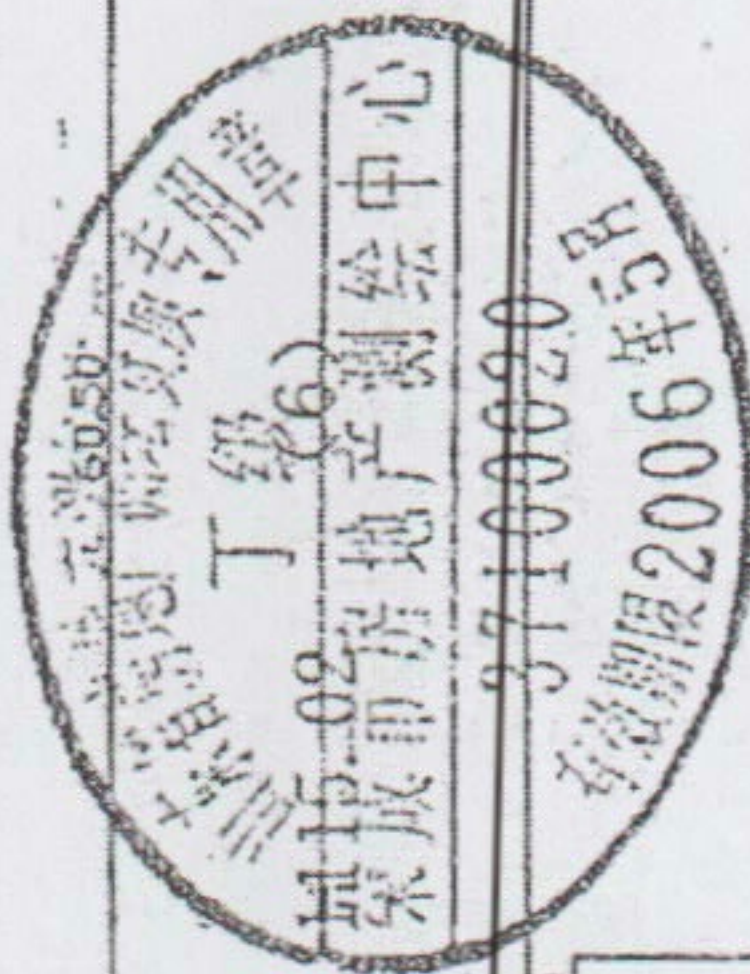
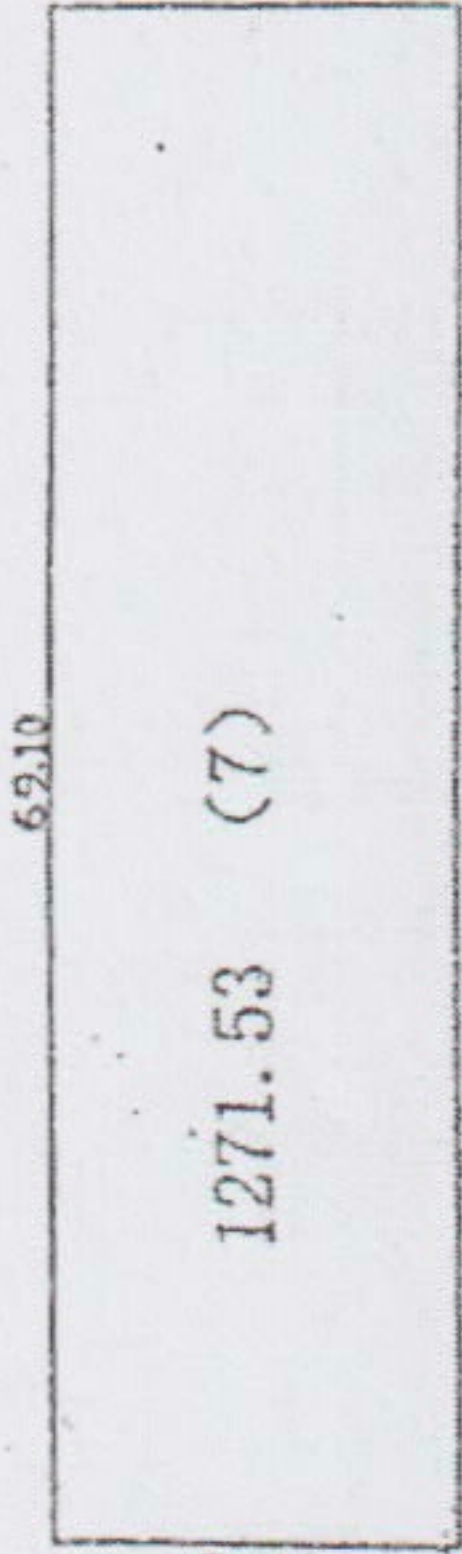
发证机关



房屋所有权人		张学毅					
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
	2		混合	3	1-3	1680.26	工业
	4		混合	1	1	1115.02	工业
	6		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		131418		使用面积(平方米)		8479.97	
权属性质		国有		使用年限		年 月 日至 205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
荣成市农村信用合作社发展信用社		抵押权	房地产	10041000	2006-09-27 2009-09-26	36个月	2009-07-17

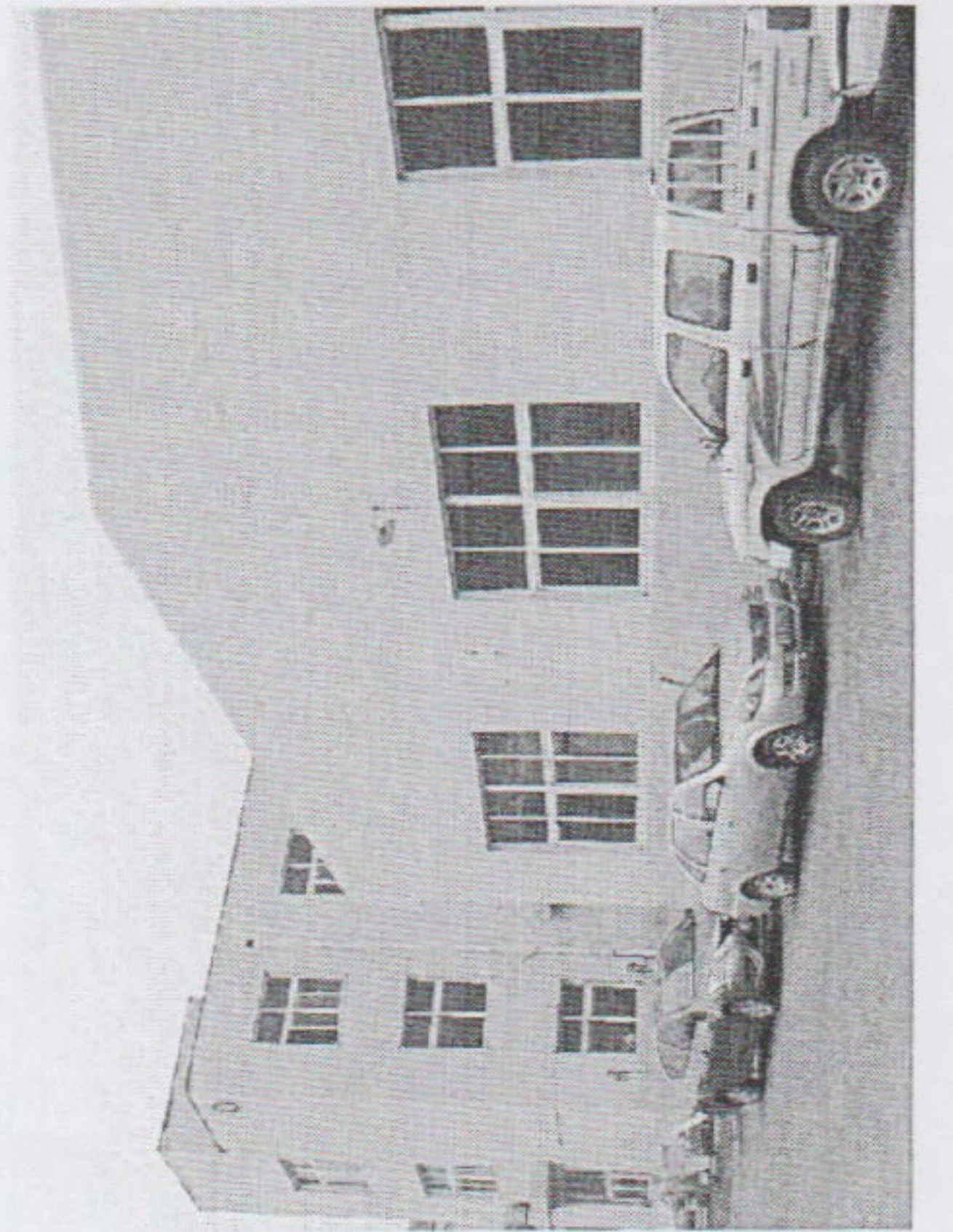
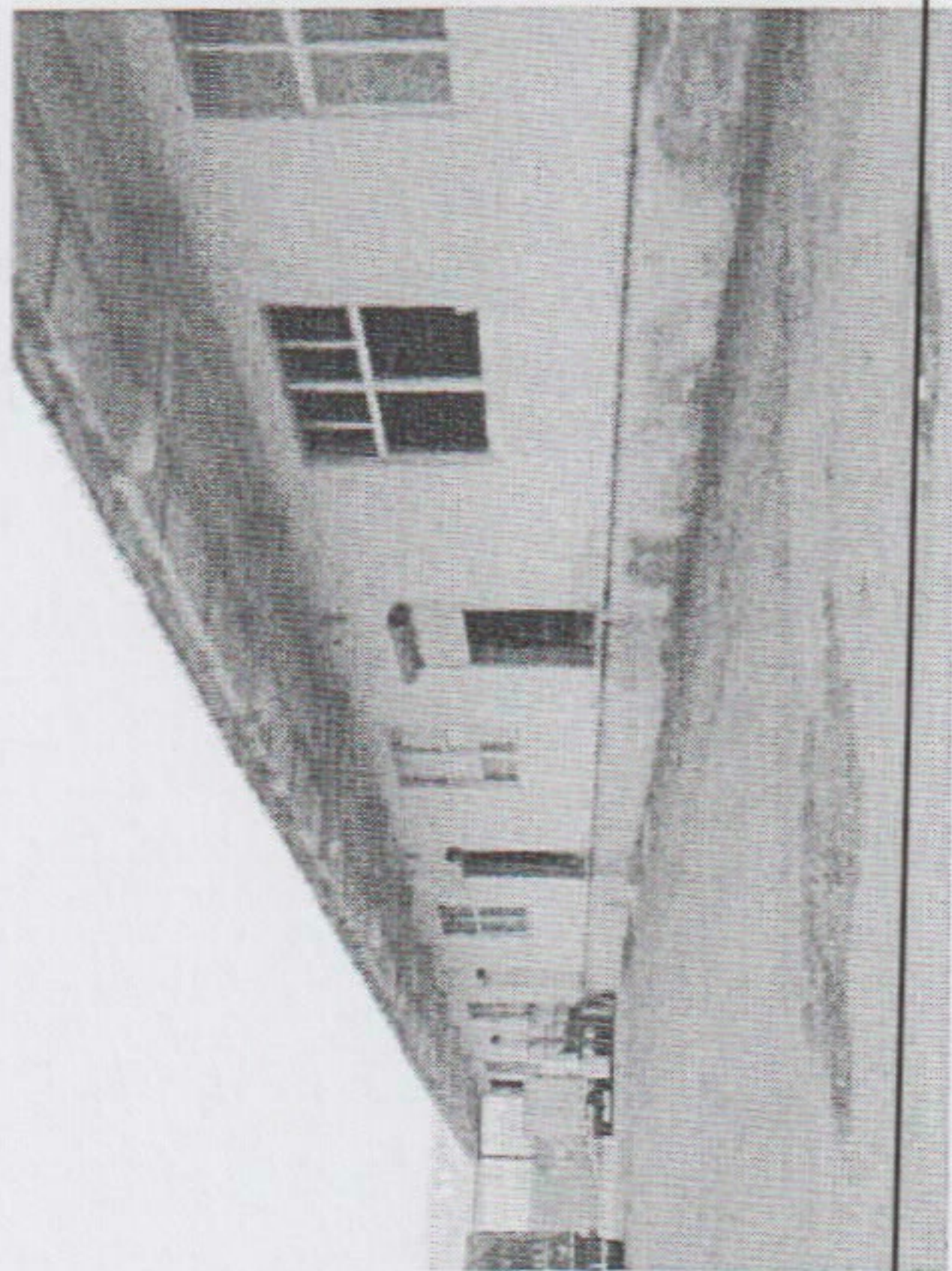
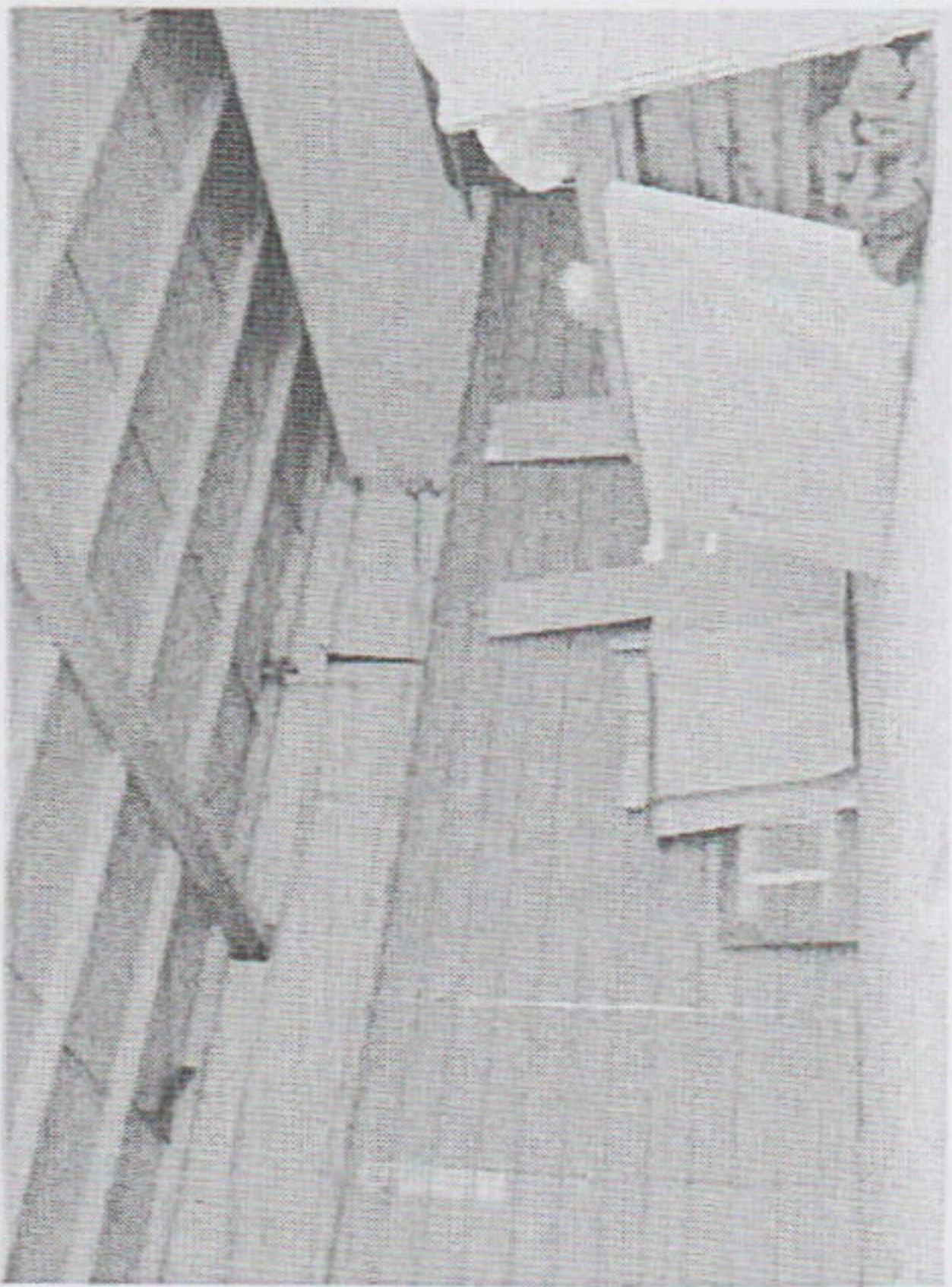
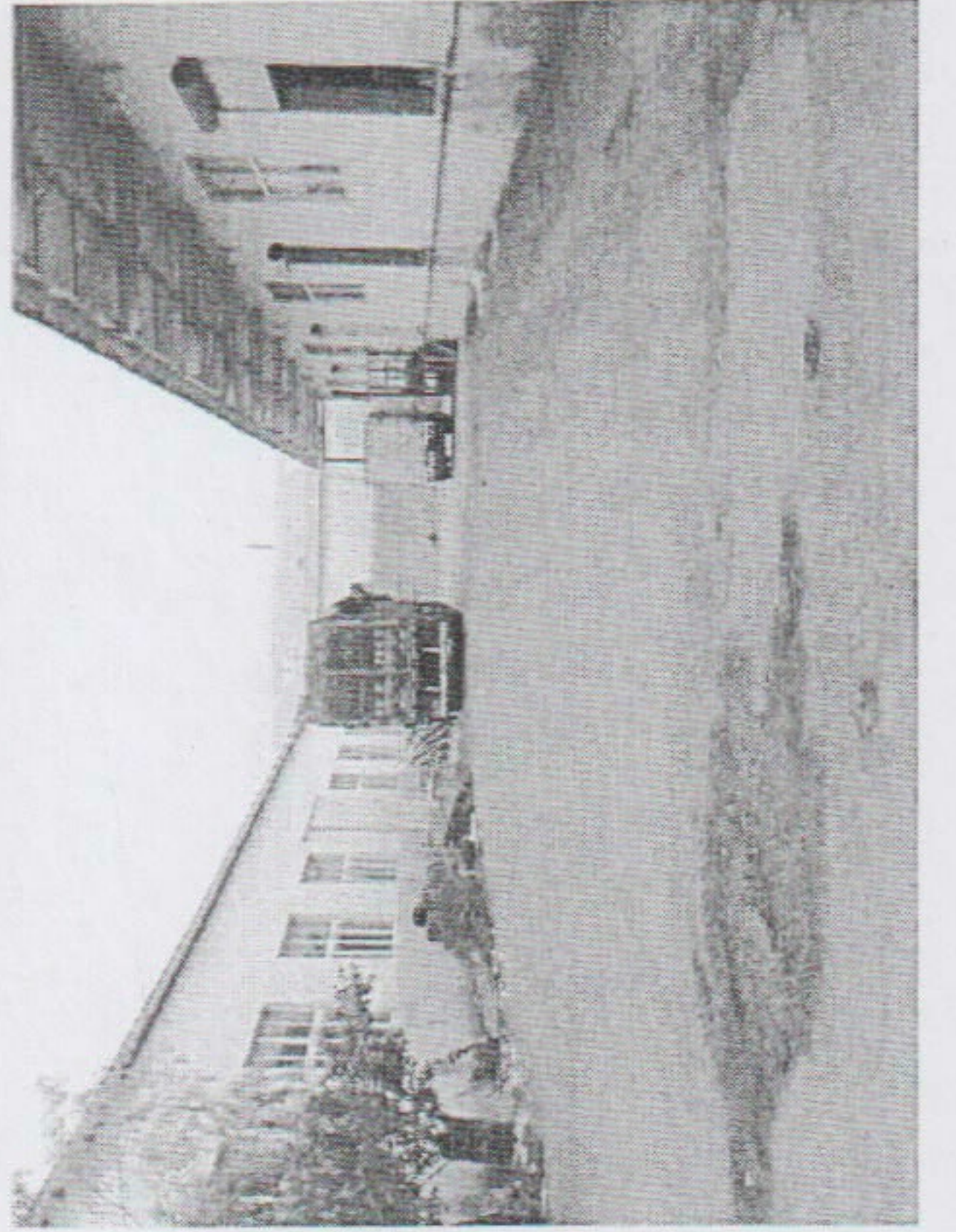
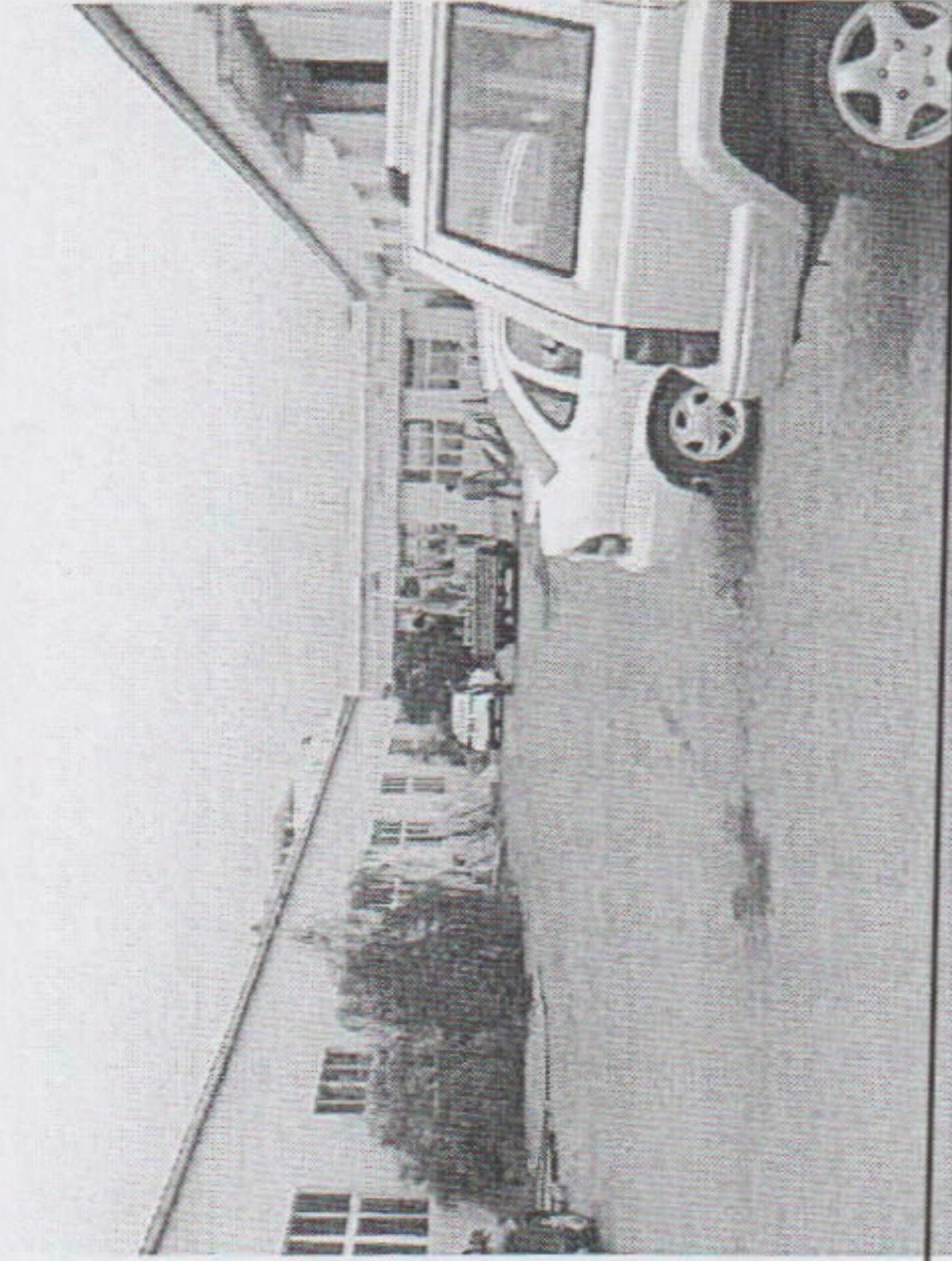
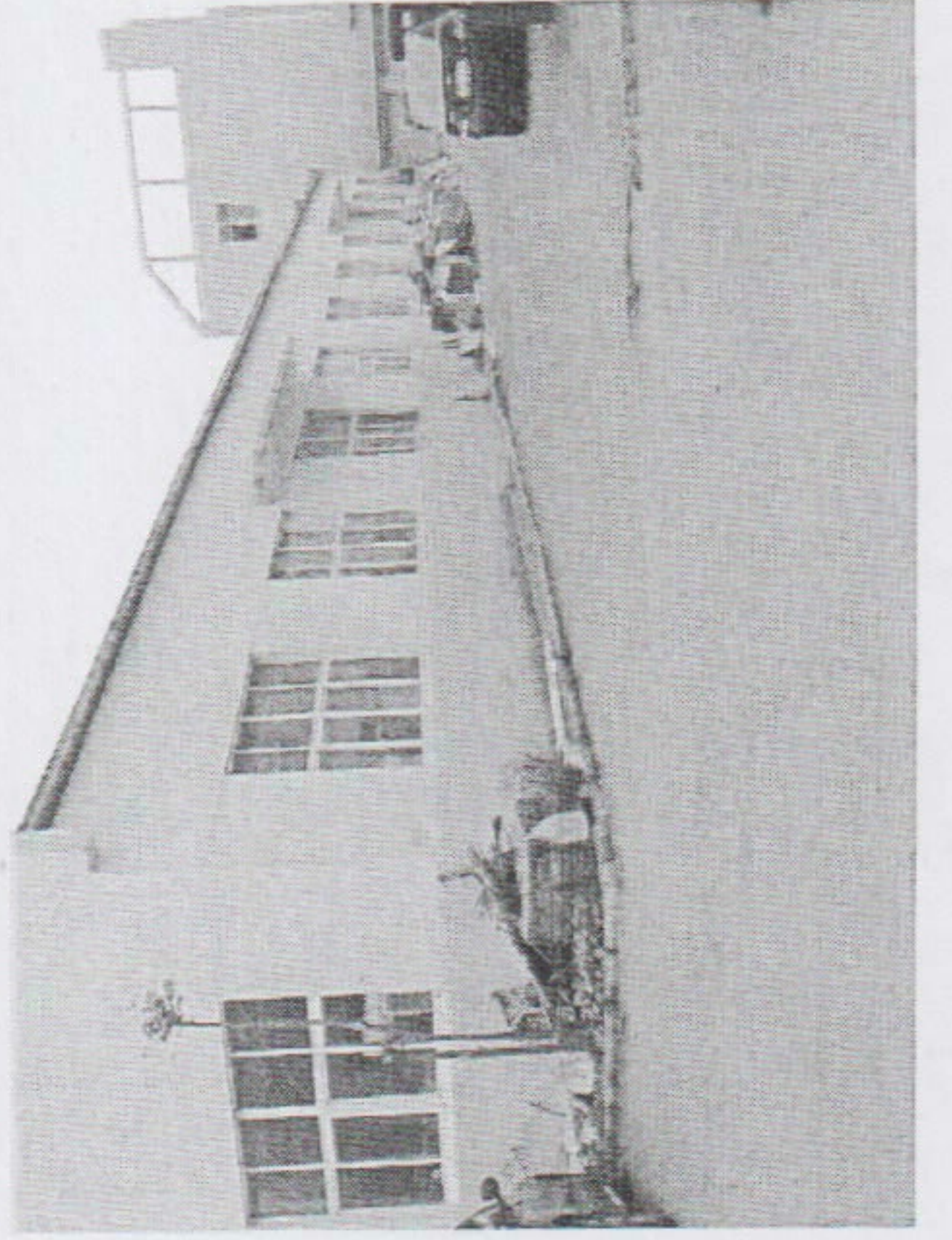
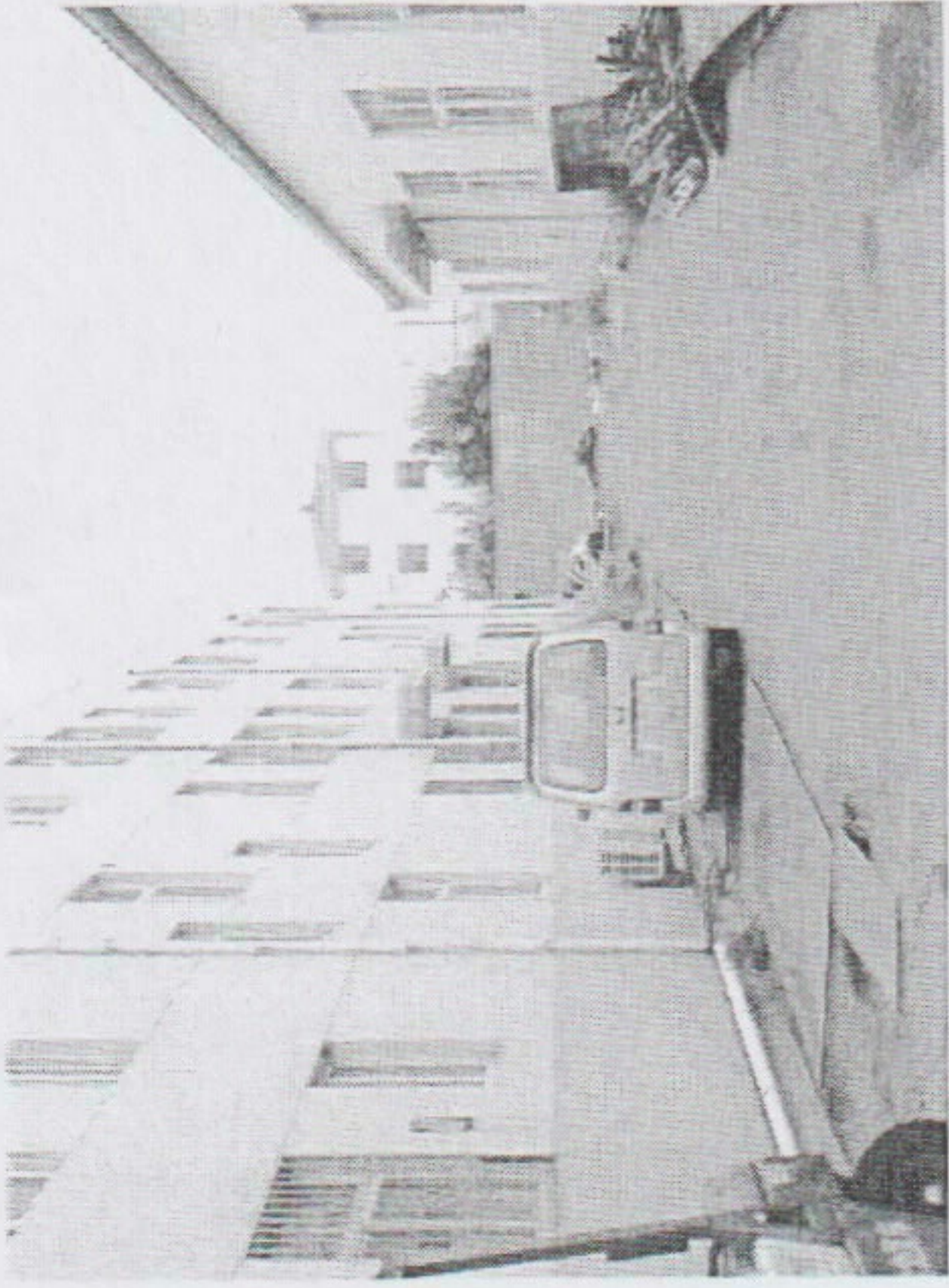
荣成市房产分层图

房产座落	荷田东路116号		产权单位(人)
产权面积(m ²)	3594.81	套内面积(m ²)	分摊面积(m ²)
建筑结构	混合	总层数	所在层数



荣成市房地产管理局

28





姓名: 孙明娜

性别: 女

身份证号: 370631197607215029

执业单位: 烟台天元价格评估有限公司

持证人签名:

证书编号: 0014371

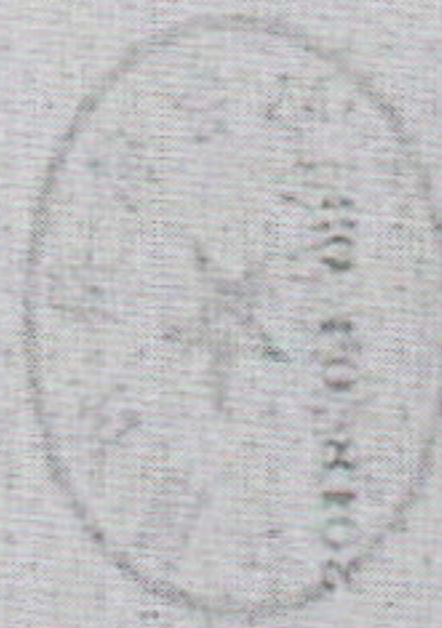
签发日期: 2018-04-03

登记情况

登记有效期至: 2021-04-02

登记单位印章:

登记日期: 2018-03-08



登记情况

登记有效期至:

登记单位印章:

登记日期:



姓名: 孙明娜

性别: 女

身份证号: 370631197607215049

执业单位: 烟台天元价格评估有限公司

持证人签名:

证书编号: 0013006

签发日期: 2017-04-21

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



登记情况

登记有效期至: 2022-03-25

登记单位印章:

登记日期: 2019-03-26

