

烟台海洋产权交易中心

海交中心网拍询字[2019]第178号

司法询价报告书

- 一、委托方：海阳市人民法院
 - 二、受托方：烟台海洋产权交易中心有限公司
 - 三、询价标的物：海阳市时尚制衣有限公司被查封的位于海阳市凤城芝芳村及西河崖村的房产及土地使用权
 - 四、法院委托编号：(2019)鲁0687执询价3号
 - 五、委托目的：为网络司法拍卖提供网拍市场参考价格
 - 六、询价执行单位：烟台国诚资产评估事务所
 - 七、询价执行单位产生方式：本着出具询价报告快速、有效、低费用的原则，在山东省高级人民法院中介机构名册及司法辅助机构本地合作的机构名单中公开选取。
 - 八、询价结果：2117.9377万元(人民币大写：贰仟壹佰壹拾柒万玖仟叁佰柒拾柒元整)
 - 九、评估报告有效期：评估有效期为12个月，自2019年8月21日起至2020年8月20日止。
- 本询价结果为拍卖参考价，不具有法律强制性，也不作为成交的直接依据。
- 附件：评估公司询价报告及资质材料。



拟拍卖房地产询价报告书

烟国诚评询字[2019]第 29 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 7 月 31 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、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海阳市时尚制衣有限公司被查封的房地产及其配套设施（后附询价表），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：询价对象房地产分别坐落于海阳市凤城芝芳村及西河崖村；有证房地产的土地证号分别为海国用(2000)字第 217 号及海国用(2005)字第 101 号，证载使用权面积分别为 3400.00M²及 8906.90M²，地类（用途）均为工业；有证房地产的房产证号分别为海房权证凤城字第 004252 号及第 010951 号，有证房屋建筑面积分别为 2569.82 平方米及 6255.05 平方米，用途分别为工业及集体宿舍、工业，无证房屋建筑物建筑面积分别为 645.00 平方米及 60 平方米；上述有证房地产已设定抵押；上述房地产已部分出租，有关方尚未提供租赁合同；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 7 月 31 日的市场价值总计为 21,179,377.00 元，人民币大写：贰仟壹佰壹拾柒万玖仟叁佰柒拾柒元整。（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。无证房屋具体面积以政府测绘部门实测面积为准。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、本询价报告意思表示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

二〇一九年八月二十一日

资产询价结果汇总表

询价基准日：2019年7月31日

表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

项 目	询价价值
1	
2	
3	
4	
5	
6	
7	
8 房屋建筑物	16,979,807.00
9	
10	
11	
12	
13	
14 土地使用权	4,199,570.00
15	
16	
17	
18	
19	
20 资产总计	21,179,377.00

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7月31日

表4-6-1

金额单位：人民币元

委托单位：烟台海洋产权交易中心有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年份	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	海房权证凤城字第004252号	外院三层工业厂房	混合	2001年	m ²	2,569.82	4,749,027.00	1,848.00	已抵押	
2	无证	外院三层工业厂房北面平房	混合		m ²	240.00	144,000.00	600.00	未抵押	
3	无证	院中的锅炉房及其他平房	混合		m ²	371.00	294,945.00	795.00	未抵押	
4	无证	外院传达室	混合		m ²	34.00	26,860.00	790.00	未抵押	
5	无证	外院树木及绿化					33,000.00		未抵押	
6	无证	外院围墙及大门					28,665.00		未抵押	
7	无证	外院旗杆及其底座					8,118.00		未抵押	
8	海房权证凤城字第010951号	内院四层楼房	砖混	2003年	m ²	2,090.15	3,862,597.00	1,848.00	已抵押	
9	海房权证凤城字第010951号	内院东面三层工业厂房	砖混	2003年	m ²	4,164.90	7,696,735.00	1,848.00	已抵押	
10	无证	内院厕所红瓦平房	混合		m ²	60.00	36,120.00	602.00	未抵押	
11	无证	内院树木及绿化					76,430.00		未抵押	
12	无证	内院围墙					23,310.00		未抵押	
		合 计			m ²	9529.87	16,979,807.00	1,781.75		含装修及配套附属设施的价值
		合 计			m ²	9529.87	16,979,807.00	1,781.75		含装修及配套附属设施的价值

备注：房屋建筑物减值准备

土地使用权询价明细表

询价基准日：2019年7月31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	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(2000)字第217号	海阳市时尚制衣有限公司座落于海阳凤城芝芳村的宗地	海阳市凤城芝芳村	国有土地使用权	出让	工业用地	2050.8.2	3,400.00	1,135,600.00	已抵押	含地面硬化
2	海国用(2005)字第101号	海阳市时尚制衣有限公司座落于海阳凤城办事处西河崖村的宗地	海阳市凤城办事处西河崖村	国有土地使用权	出让	工业用地	2055.2.27	8,906.90	3,063,970.00	已抵押	含地面硬化
		合 计						12,306.90	4,199,570.00		



1. 营业执照应当在4月20日前通过企业信用信息公示系统报送上一年度报告。
2. 《企业信用信息公示条例》第十条规定的有关信息形成之日起30个工作日内，应当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 913706113282363344
 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
 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



年 月 日



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：

资产评估师
曲水凡
37030005

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：

曲书芹
资产评估师
曲书芹
37000551

本人印鉴：



打印日期：2019-07-24

不动产登记证明



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发

此证明。



2016年10月28日

中华人民共和国国土资源部监制

编号NO 37000423760

证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	山东海阳农村商业银行股份有限公司
义务人	海阳市时尚制衣有限公司
坐落	凤城镇芝坊村
不动产单元号	370687 003002 GB000002 W000000000
其他	不动产权证书号： 抵押方式：最高额抵押 最高债权数额：420万元 债务履行期限：2016年10月28日至2021年10月27日 原土地证书号：海国用(2000)第217号 原房产证号：海房权证凤城字第004252号
附记	不动产价值600万元，借款人为烟台时潮制衣有限公司

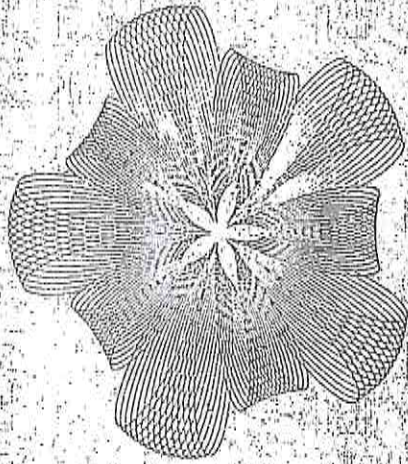
Handwritten signature and initials

房屋产权证 房地字第 0000000000 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》、为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关盖章



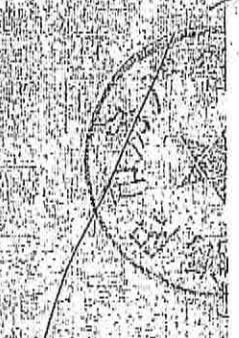
中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 070004

Handwritten signature and initials.

2015.11.15

海阳市明前制衣有限公司
 海阳市凤城镇芝兰村
 建成年代 2001年
 备注
 自2008.11.15-2014.10.11 抵押给海阳市明前制衣有限公司
 作抵押 取得产权证 房屋面积 2569.82m²
 通籍登记



2015.11.15

房屋所有权人		海阳市明前制衣有限公司	
房屋坐落		海阳市凤城镇芝兰村	
房屋(地)号		[2015] 房屋权证	
幢号	房号	房屋总层数	所在层数
	混合	三	三
房屋用途		2569.82	工业
房屋状况			
房屋使用状况			
共有权人	等	人	共有权证号自
土地使用情况摘要			
地证号	使用期限	使用面积(平方米)	使用日期
国有	年 月 日至 年 月 日		
设定他项权利摘要			
权利人	权利种类	权利价值(元)	设定日期
海阳市明前制衣有限公司	抵押权	50万	2008.11.15
海阳市明前制衣有限公司	抵押权	72万	2014.10.11
海阳市明前制衣有限公司	抵押权	96万	2015.11.15

房地产平面图

图幅号

6/0

6737

3

附

图

附

图



注意事项

一、本证是房屋所有权的合法证件。房屋所有权受中华人民共和国法律保护。

二、房屋所有人必须严格遵守国家有关房地产权的法律、法规和规章。

三、房地产权发生转移(买卖、交换、赠与、继承、析产、划拨、转让、判决等)变更(房地产权利人法定名称变更或房屋坐落的街道、门牌号发生变化、房屋部分改建、拆除、倒塌、焚毁使房屋现状变更)、设定他项权利(房地产抵押权、典权等)以及房地产权利因房屋或者土地灭失、土地使用年限届满、他项权利终止时,权利人对当在规定的期限内持有本证件到房屋所在地人民政府房地产行政主管部门申请变更登记。

四、除发证机关及填发单位外,其它单位或个人不得在此证上登记事项或加章印等。

五、房地产管理部门因工作需要进行核实时,房屋所有权证件持有人应出示此证。

六、本证遗失者,如有遗失,须登报声明作废,并及时申请补办。

Handwritten signature and initials, possibly 'JSL' and 'SM'.

370687 0020026B00002

海 国用 (2000) 字第 217 号

中华人民共和国 国有土地使用证



中华人民共和国国土资源部制

[Handwritten signature]

单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一条

国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十九条

五十九

依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十二条

依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十三条

根据《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》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。

海阳市人民政府(章)

2000年十二月

Handwritten signature

土地使用者	海阳时尚制衣有限公司		
座落	凤城镇芝罘村		
地号	图号	土地等级	终止日期
用途	工业		2050.8.2
使用权类型	出让		
使用权面积	3400.00 平方米		
其中共用分摊面积			



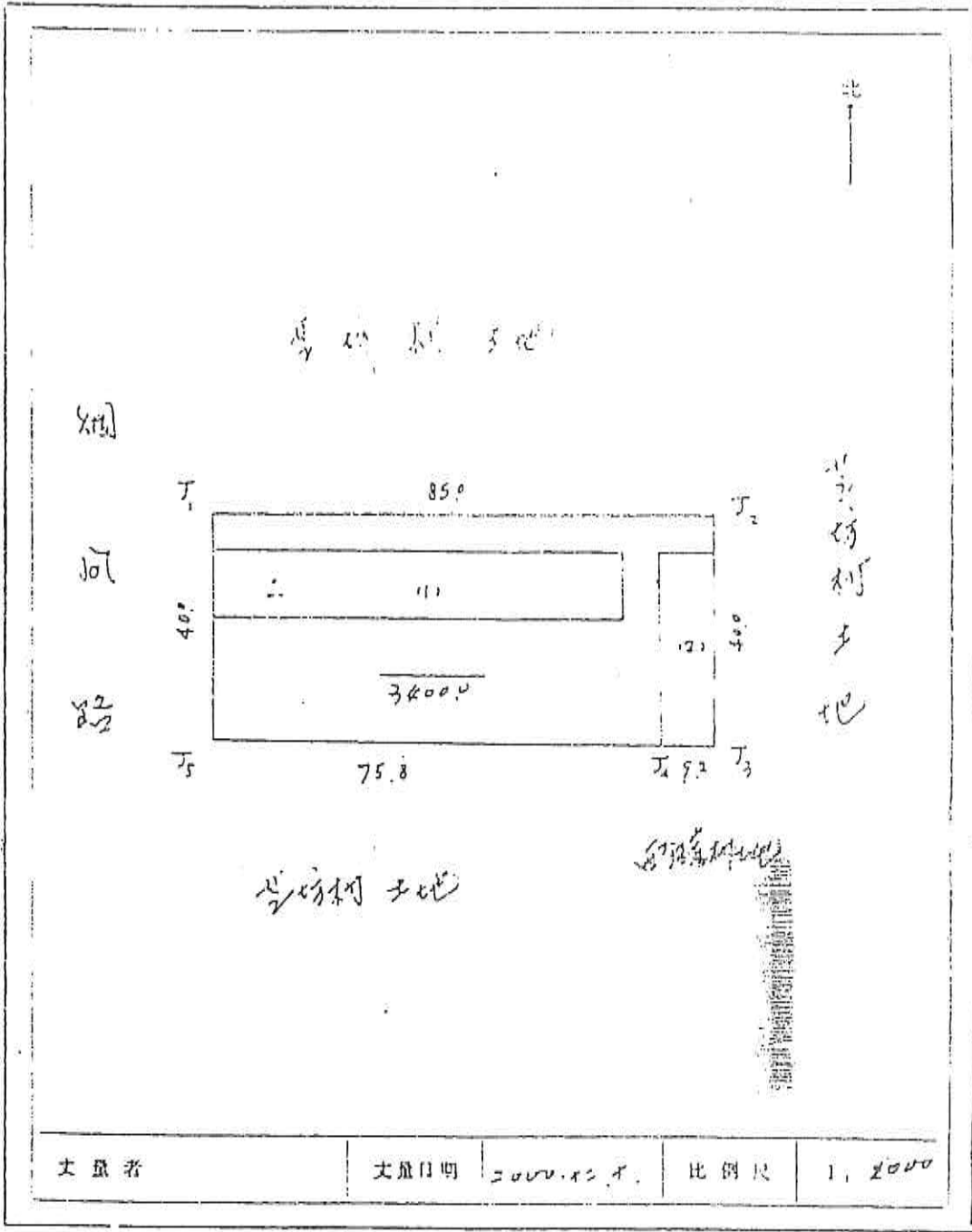
日期	内容	事
2003.1.4	本宗地于2003年1月28日抵押给海阳市农村信用合作社	
2006.11.10	抵押期限3年至2006年11月28日止。	
2006.11.10	海阳市农村信用合作社	
2008.10.21	海阳市农村信用合作社	
2008.10.21	抵押期限2年	
2010.10.14	海阳市农村信用合作社	
2010.10.14	抵押期限2年	
2012.10.18	海阳市农村信用合作社	
2012.10.18	抵押期限2年	
2014.11.21	海阳市农村信用合作社	
2014.11.21	抵押期限2年	

Handwritten signature and initials.



宗地图

单位：米，平方米



注明边长 (米)

Handwritten signatures and notes at the bottom left of the page.

E, 必须
 土地他项
 门关当事
 也登记。
 等。
 三管部门
 E人应按
 正。



不动产登记证明

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审核实，准予登记，颁发此证明。



2016年10月28日

中华人民共和国国土资源部监制

编号NO 37000423722

证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	山东海阳农村商业银行股份有限公司
义务人	海阳市时尚制衣有限公司
坐落	海阳市凤城街道芝芳村
不动产单元号	370687 003002 GB000003 F00010001
其他	不动产权证书号： 抵押方式：最高额抵押 最高债权数额：1040万元 债务履行期限：2016年10月28日至2021年10月27日 原土地证书号：海国用(2006)第101号 原房产证号：海房权证凤城字第010951号
附记	不动产价值1492万元，借款人为烟台时潮制衣有限公司 当前流程还涉及不动产单元号：370687003002GB000003F00010002 不动产权证书号：010951 抵押范围：全部

Handwritten signature and initials.

海房权证 凤城字第 010951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》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



中华人民共和国建设部监制

Handwritten signatures and initials, including 'Zhou' and 'Zou'.

房屋所有权人		海阳市时尚利农有限公司					
房屋坐落		海阳市凤城街道办事处					
丘(地)号		产别		股份制企业房产			
房屋	房号	房屋结构	房屋所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途		
1		物混	1-4	2090.15	集体住宅		
2		物混	1-1	4564.90	工业		
房屋状况							
共有权人		无					

土地使用情况摘要

土地证号	使用面积(平方米)	使用期限	年	月	日至	年	月	日
权利性质	国有	使用期限						
权利种类	抵押权	权利价值(元)	158,503,293.71	设定日期	15-01-01	2009-01-01		
权利人	中国建设银行	权利范围	抵押权	设定日期	15-01-01	2009-01-01		
抵押权人	中国建设银行	权利范围	抵押权	设定日期	15-01-01	2009-01-01		
抵押人	海阳市农村信用合作联社	权利范围	抵押权	设定日期	15-01-01	2009-01-01		
抵押权人	海阳市农村信用合作联社	权利范围	抵押权	设定日期	15-01-01	2009-01-01		



填发单位(盖章) 2005年8月1日
填发日期

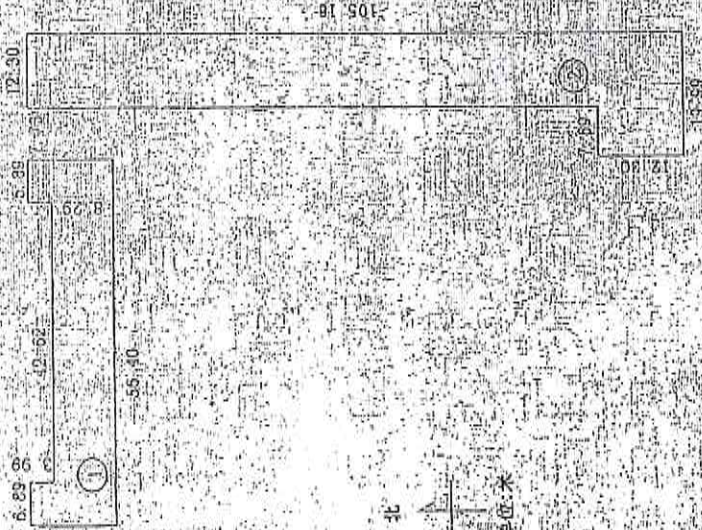
Handwritten signature and initials in the top right corner.

附 记

建成年代: 2003年

房地产平面图

图幅号



注意事项

- 一、本证是房屋所有权的合法证件。房屋所有权受中华人民共和国法律保护。
- 二、房屋所有权的行使应符合国家有关房地产的法律、法规和规章。
- 三、房地产发生继承、赠与、赠与、继承、析产、划拨、转让、买卖、变更（房地产权利人姓名或名称改变或有房屋坐落的街道门牌号码变化）、房屋部分改建、拆除、倒塌、损毁、房屋现状变更、设定他项权利（房地产抵押权、典权等）以及房地产权利人因房屋所有权买卖、土地使用者年限届满、他项权利终止等权利灭失时，应当在规定的期限内持有关证件到房屋所在地人民政府所属房地产登记机关申请登记。
- 四、除发证机关及填发单位外，其他单位或个人不得在证书上登记事项或加盖印章。
- 五、房地产权利人因工作调动或产权转移，房屋所有权证书持有人应提出申请，须交回原证书，由发证机关注销，损毁的，须及时申请补办。

Handwritten signature and name

31068/003002 6300003

海 国用(2005)字第101 号

中华人民共和国 国有土地使用证

中华人民共和国国土资源部制



No: 017617322

Handwritten signature or initials

单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》 第十一条

国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》 第五十九条

依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》 第十二条


依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。







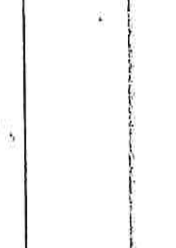

——摘自《中华人民共和国土地管理法》 第十三条

根据《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》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。



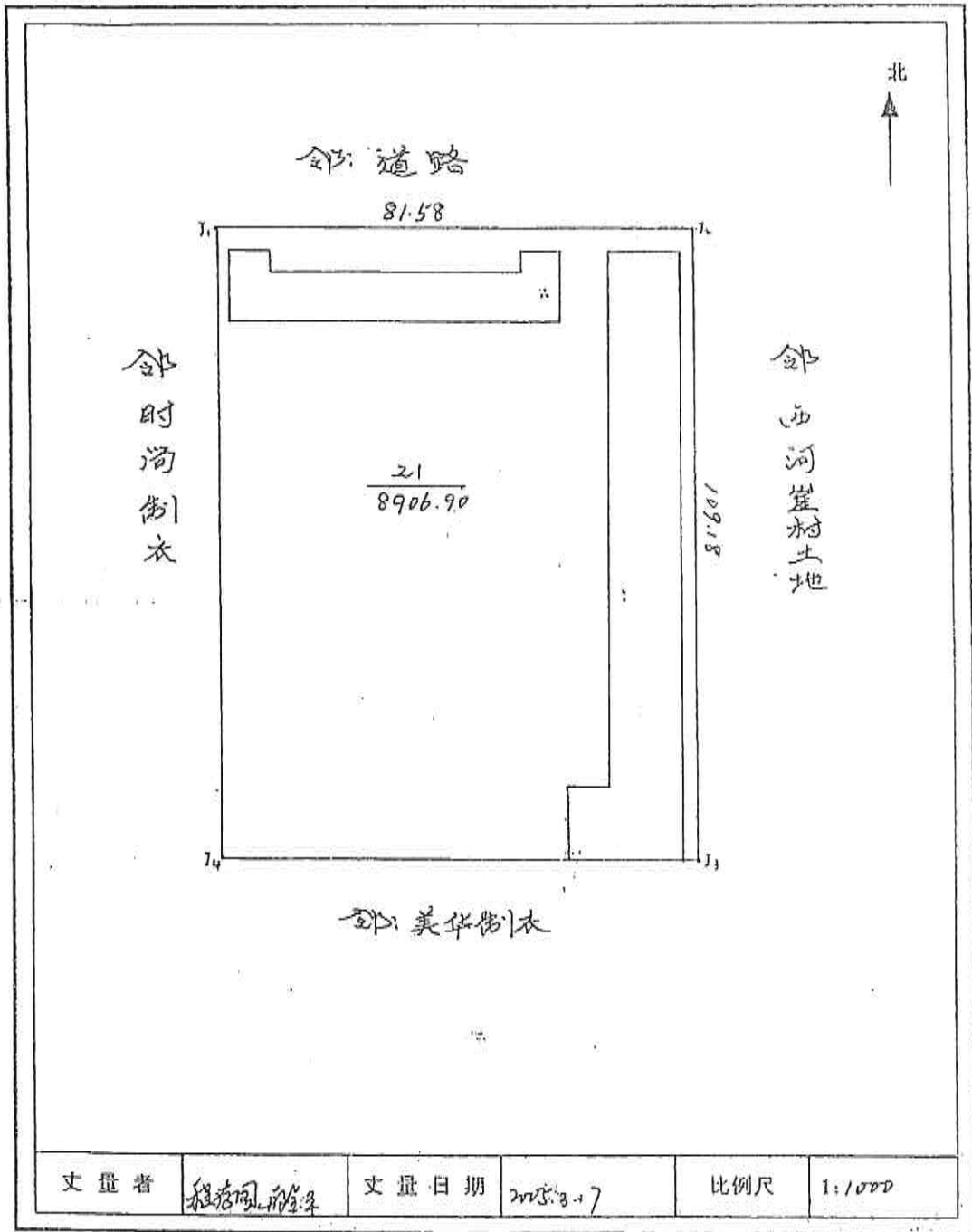
Handwritten signature or initials in the right margin.

土地使用者	洛阳市时尚制衣有限公司		
座落	洛阳市凤城办事处西河崖村		
地号	图号		
用途	工业	土地等级	
使用权类型	出让	终止日期	2055年07月01日
使用权面积	8906.90 m ²		
其中共用分摊面积			
填证机关			

记事	
日期	内容
2007.1.31	中国工商银行洛阳支行 
2007.04.04	中国工商银行洛阳分行 
2007.04.04	洛阳市农村信用合作社联合社 
2007.03.07	洛阳市农村信用合作社联合社 
2008.3.13	抵押权人：洛阳市农村信用合作社联合社 
2006.11.26	洛阳市农村信用合作社联合社 
2000.11.26	洛阳市农村信用合作社联合社 
2011.01.17	洛阳市农村信用合作社联合社 
2012.11.27	抵押权人：洛阳市农村信用合作社联合社
2014.7.8	洛阳市农村信用合作社联合社
2015.7.8	抵押权人：洛阳市农村信用合作社联合社
2015.11.01	洛阳市农村信用合作社联合社
2015.11.01	洛阳市农村信用合作社联合社

2015
11/01

抵押权注销



丈量边长 (米)

凭证, 必须

及土地他项

及有关当事

土地登记。

让等。

政主管部门

持证人应按

本证。

Handwritten signature and date: 2005.3.17