

烟台海洋产权交易中心

海交中心网拍询字[2019]第 278 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：纪仁江被查封的位于海阳市家和·美景天城 6 号商业楼商业房 1 号至 18 号房地产
 - 四、法院委托编号：(2019)鲁 0687 执询价 1213 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：14291533 元(人民币大写：壹仟肆佰贰拾玖万壹仟伍佰叁拾叁元整)。
 - 九、评估报告有效期：评估有效期为 12 个月，自 2019 年 11 月 4 日起至 2020 年 11 月 3 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 67 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 9 月 27 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房地产资料及《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纪仁江被查封的商业房地产（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：询价对象坐落于海阳市家和·美景天城 6 号商业楼商业房 1 号至 18 号，房产证号为海房权证方圆字第 201403718 号，土地证号为海国用（2014）第 1513 号及海国用（2014）第 1515 号，房屋建筑面积合计为 1680.29 平方米，设计用途为商业；

上述房屋已部分装修、已出租、已抵押已查封，有关方未提供房屋租赁合同。

六、价值类型：市场价值

七、询价方法：市场法

八、询价结果：纳入本次询价范围的询价对象在 2019 年 9 月 27 日的市场价值总计为 14,291,533.00 元，人民币大写：壹仟肆佰贰拾玖万壹仟伍佰叁拾叁元整。（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、土地证明复印件。

烟台国诚资产评估事务所 二〇一九年十一月四日



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》第十条规定的有关信息形成之日起20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 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



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



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



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



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



中华人民共和国
房屋所有权证

根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。

登记机构



海 房权证 方圆 字第

201403718

房屋所有权人		纪仁江		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		家和·美景天城6号商业楼商业房1号至18号		
登记时间		2014-07-07		
房屋性质				
规划用途		商业		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	2	743.45	714.98	
	2	936.84	900.97	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		国有	至 止	

1. 房屋坐落 2. 房屋用途 3. 房屋层数 4. 房屋结构 5. 房屋朝向 6. 房屋面积 7. 房屋建成年代 8. 房屋所有权人 9. 房屋抵押权人 10. 房屋查封人 11. 房屋其他权利人 12. 房屋其他权利人 13. 房屋其他权利人 14. 房屋其他权利人 15. 房屋其他权利人 16. 房屋其他权利人 17. 房屋其他权利人 18. 房屋其他权利人 19. 房屋其他权利人 20. 房屋其他权利人

附 记

建成年代：2014年。
本证内登记的房产为平面图所示的1号至8号房（面积743.45平方米）、9号至18号（面积：936.84平方米）。

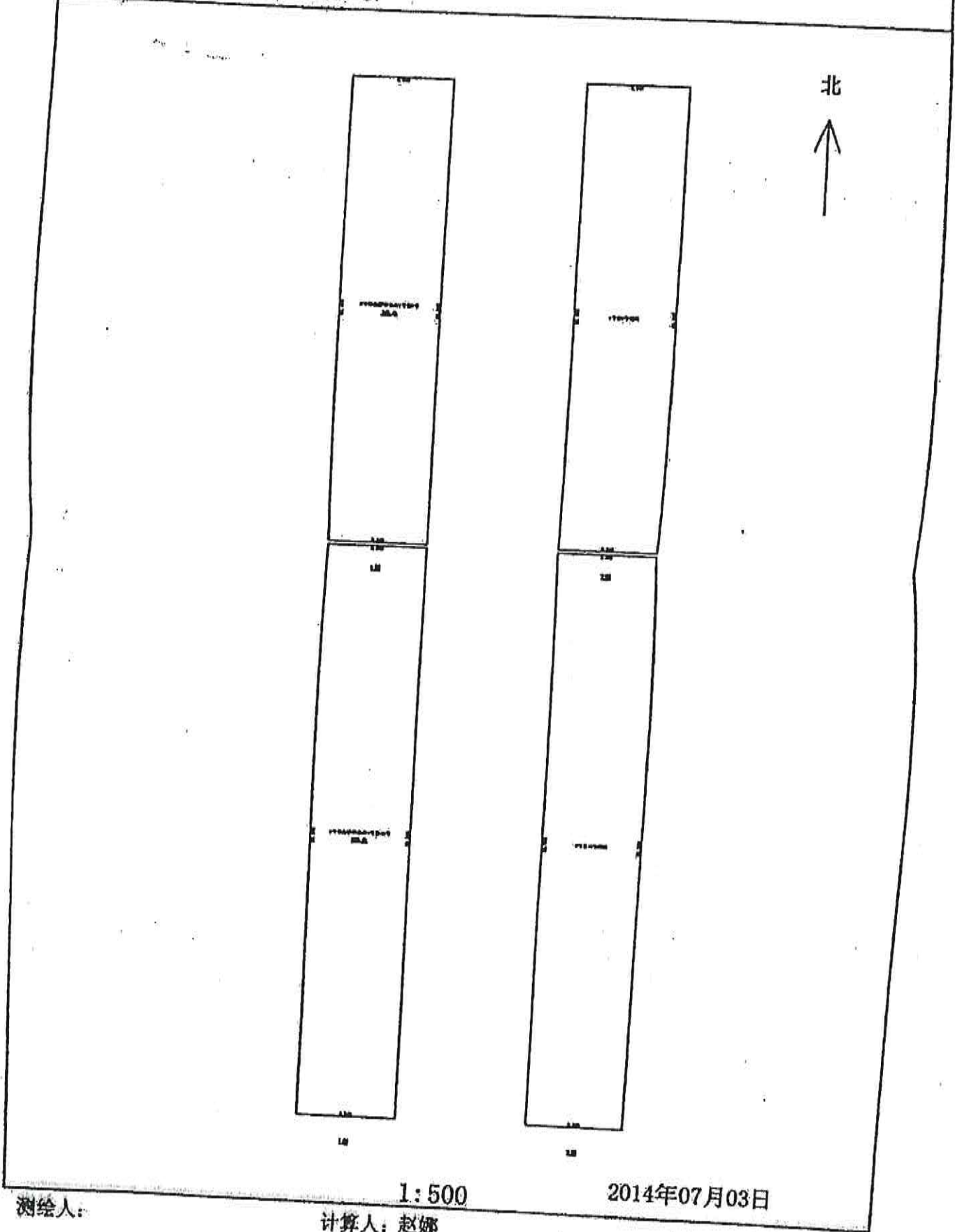
以 下 空 白

填发单位 (盖章)



房产测量平面图

丘号	37068701030250	结构	钢筋混凝土	建成年份	2014
幢号	0SY6	层数	2	建筑面积, m ²	1680.29
座落	家和·美景天城6号商业楼				



测绘人:

计算人: 赵娜

审核人: 刁雪梅

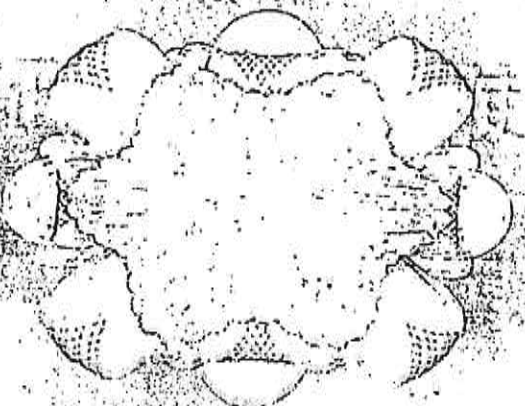


中华人民共和国
国有土地使用证

海 国用 (2014) 第 1513 号

土地使用权人	纪 仁 江		
座 落	海阳市家和. 美景天城 6 号商业楼商业房 1 号至 8 号		
地 号	2-16-91	图 号	/
地类 (用途)	商业	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2049 年 11 月 09 日
使用权面积	342.63 M ²	其中	
		独用面积	/ M ²
		分摊面积	342.63 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)
二零一四年七月 日





海阳市方圆街道它山泊村民委员会纪仁江等混合宗地图

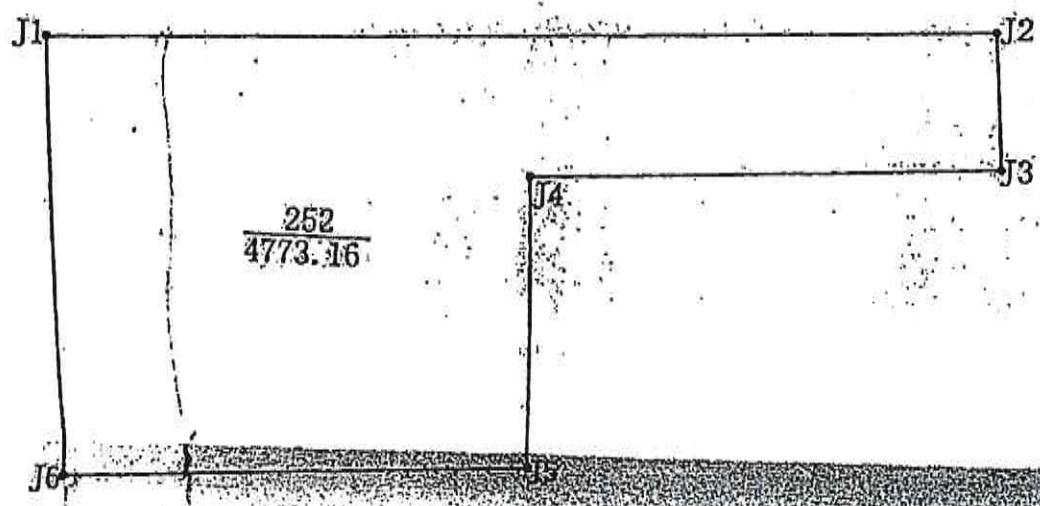
单位:米、平方米



国有土地

方圆大道

国有土地



国有土地

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	4071493.155	40611234.020	
J2	4071500.549	40611359.661	125.86
J3	4071482.514	40611360.828	18.07
J4	4071478.856	40611298.184	62.75
J5	4071439.113	40611300.608	39.82
J6	4071436.431	40611228.050	62.67
J1	4071493.155	40611234.020	57.86

其中:商业分摊面积为342.63m²
住宅分摊面积为4430.53m²

测量员	
制图员	孙玲
审核员	

海阳市金地服务有限责任公司

1:1000

出图时间2009.12

2014.7.16

抵押权人为

记 事
淄博市农村信用合作社
张店小纪信用社

贷款金额 11.00 万元

2016.7.12

淄博市农村信用合作社
张店小纪信用社

在该

抵押权人为

山东淄川农村商业银行
张店支行

贷款金额 11.00 万元



登记机关

证书监制机关



014



No.

029466614 S

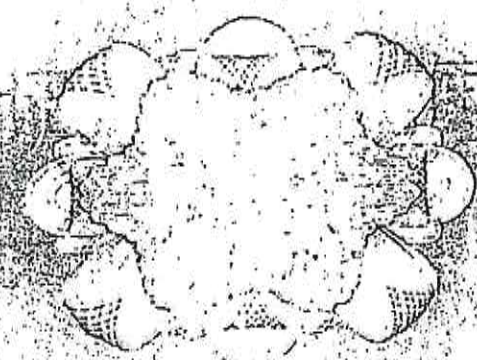


中华人民共和国
国有土地使用证

海 国用 (2014) 第 1515 号

土地使用权人	纪 仁 江		
座 落	海阳市家和. 美景天城 6 号商业楼商业房 9-18 号		
地 号	2-16-99-1	图 号	/
地类 (用途)	商业	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2050 年 11 月 22 日
使用权面积	343.12 M ²	其中	独用面积 / M ²
			分摊面积 343.12 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)
二零一四年七月八日



2014.7.16

烟台市农村信用社 抵押金额 11.00 万元

抵押期限 2 年

2016.7.12

烟台市农村信用社 抵押金额 11.00 万元
抵押期限为 2 年

抵押期限 2 年

抵押期限为 2 年



登记机关

证书监制机关



2014

年 07 月 08 日



No.

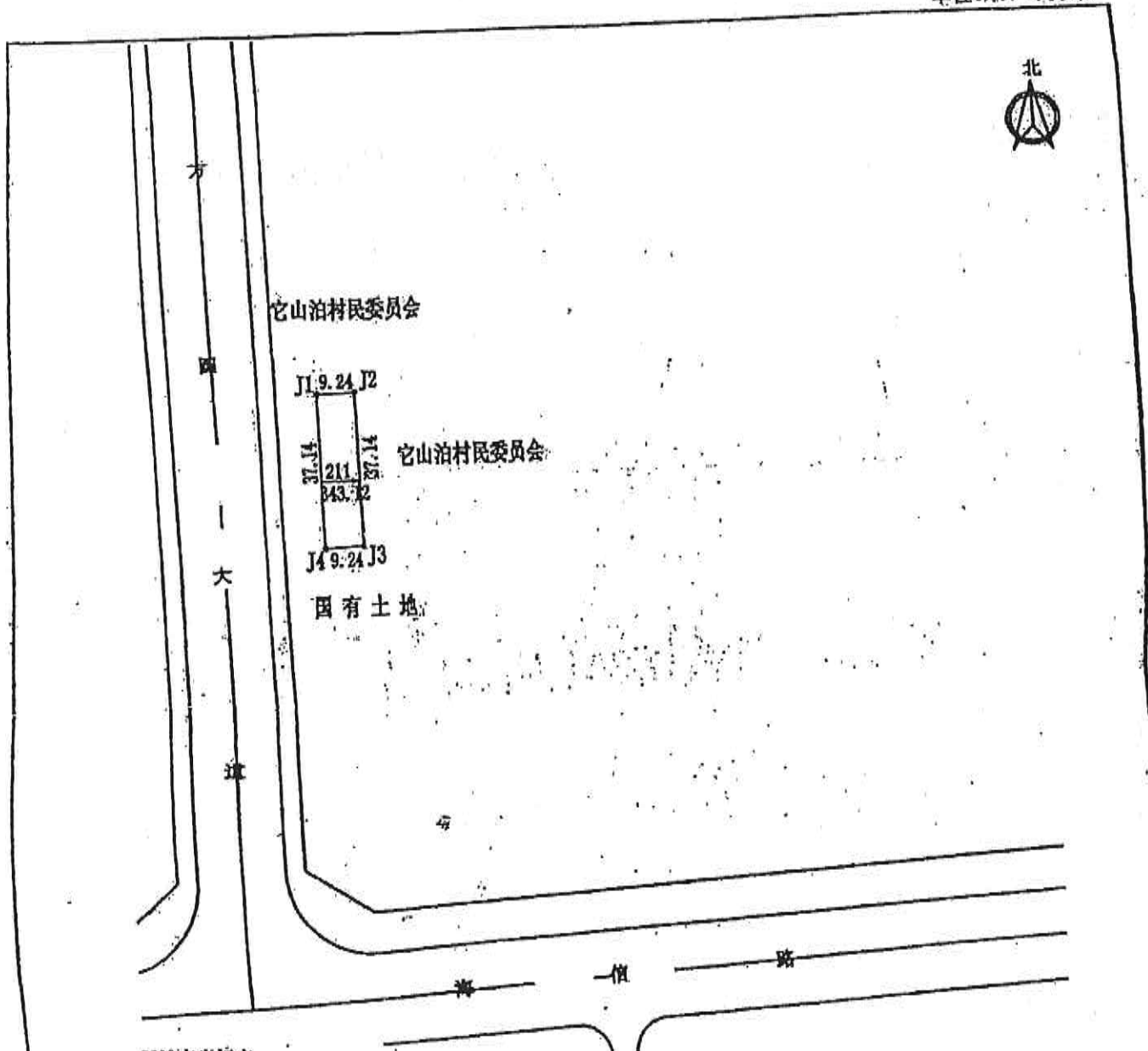
029466616

S



纪仁江宗地图

单位:米、平方米



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	74265.002	73085.740	8.24
J2	74265.404	73104.973	1.3714
J3	74314.280	73104.973	49.24
J4	74317.897	73085.740	31.01
J5	74368.002	73085.740	

测量员	
制图员	<i>[Signature]</i>
审校员	

出图时间: 2014.06

海阳市金地服务有限公司

1: 1500

