

拟拍卖房地产询价报告书

烟天元咨评字（2019）第 013 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依据。

三、价值时点：2019 年 12 月 9 日。

四、估价依据：

- 1、《中华人民共和国价格法》；
- 2、《山东省涉案物品价格鉴证条例》；
- 3、《山东省价格鉴证操作规范》；
- 4、财政部《资产评估准则——基本准则》；
- 5、委托人提供的有关资料；
- 6、估价人员现场勘查和市场调查所获得的有关资料；
- 7、其他与本次评估相关的法律、法规。

五、估价对象：

估价对象坐落于海阳市海阳路 33 号内 53、54、55、56、60、61 号，位于海阳市兴海市场内，产权为张轩基所有。

估价对象房产总建筑面积为 112.32 平方米，其中 53、54、55、56 号总层数为 2 层，所在层数为 1-2 层，建筑面积 74.88 平方米；60、61 号总层数为 2 层，所在层数为 1 层，建筑面积 37.44 平方米。以上房产结构均为混合，设计用途均为商业。房屋所有权证号：海房权证东村字第 007149 号。

估价对象土地使用者为张轩基，地类用途为商业，使用权类型为出让，土地使用权面积为 92.13 平方米，终止日期至 2011 年 7 月 1 日止，土地使用权证号：海国用（2005）字第 418 号。

六、价值类型：市场价值

七、估价方法：市场法

八、估价结果：估价对象评估总价值 701,850.24 元（人民币大写：柒拾万零壹仟捌佰伍拾元零贰角肆分）。详见下列明细表。

序号	房号	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价(元)
1	53、54、55、56 号	74.88	6,139.00	459,688.32
2	60、61 号	37.44	6,468.00	242,161.92
	合计	112.32		701,850.24

九、假设和限定条件:

- 1、委估标的权属无异议;
- 2、各方所提供的资料是客观、真实的。

十、声明:

1、本次询价报告中所陈述的事实是真实的和准确的,所提供资料的真实性由提供方负责;

2、本询价结论是估价人员通过客观、公正的专业分析、计算所得的结论,但受本报告中的假设和限制条件的限制;

3、估价人员与本次委估标的没有利害关系,也与有关当事人没有利害关系或偏见;

4、本次询价结论仅对本次委托有效,不作他用。

5、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;

6、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。

十一、报告有效期: 评估报告有效期为 12 个月,自报告出具之日起开始计算。

十二、附件:

- 1、产权证书复印件及评估标的物照片等;
- 2、评估机构营业执照、评估机构资质登记证书复印件;
- 3、估价人员执业登记证书复印件。

烟台天元价格评估有限公司

二〇二〇年四月八日

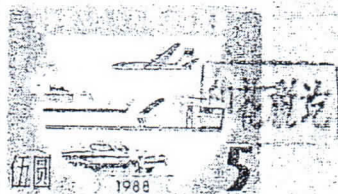
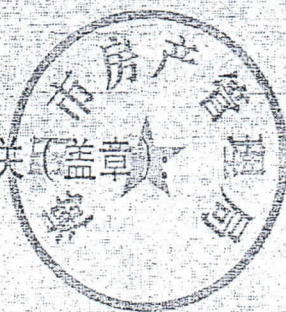


49

海房权证 东村 字第 007149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(盖章)



50

房屋所有权人		张轩基					
房屋坐落		海阳路33号内53.54.55.56.60.61					
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
		53.54.55.56	混合	2	1-2	74.88	商业
		60.61	混合	2	1	37.44	商业
共有人		等	人	共有权证号自 至			
土地使用情况摘要							
土地证号					使用面积(平方米)		
权属性质		国有	使用年限	年 月 日至 年 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
中国建设银行海阳市支行		抵押权	112.32	215,000.00	2007-11-24	2007-11-24	
市农村信用合作联社郭城镇		抵押权	112.32	455,490.00	2007-07-30	2009-07-30	2007.7.5
市农村信用合作联社郭城镇		抵押权	112.32	407,600.00	2007-07-30	2009-07-30	2009.7.29

11

附

记

建成年代:1991年

地下室

填发单位(盖章)

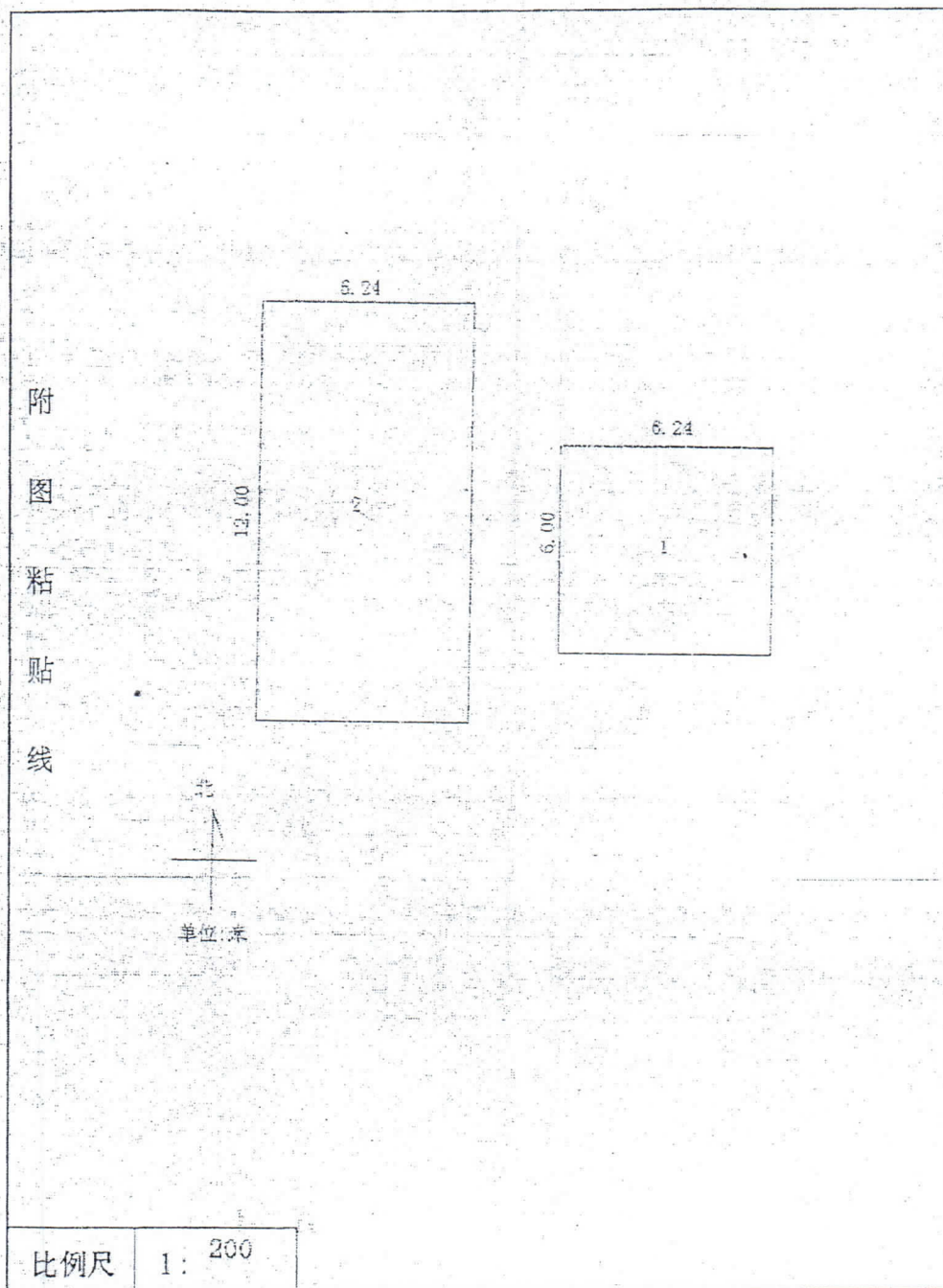
填发日期: 2002年11月04日



52

房地产平面图

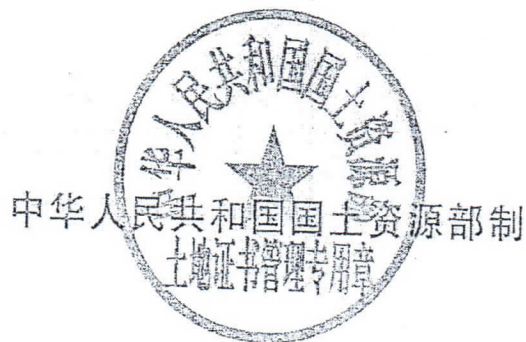
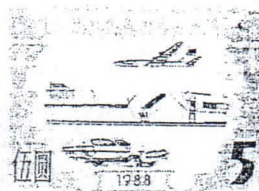
图幅号: _____



58

海 国用(2005)字第 418 号

中华人民共和国 国有土地使用证



Nº 017617639

土地使用者	张 轩 基		
座 落	海阳市区海阳路33号内		
地 号		图 号	
用 途	商 业	土地等级	
使用权类型	出 让	终止日期	2011年7月1日止
使用权面积	92.13平方米		
其中共用分摊面积	36.51平方米		
填 证 机 关	(章) 二〇〇五 年十一月二十二日		

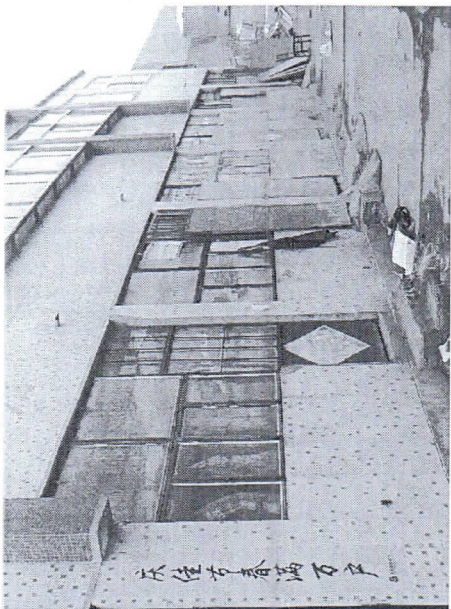
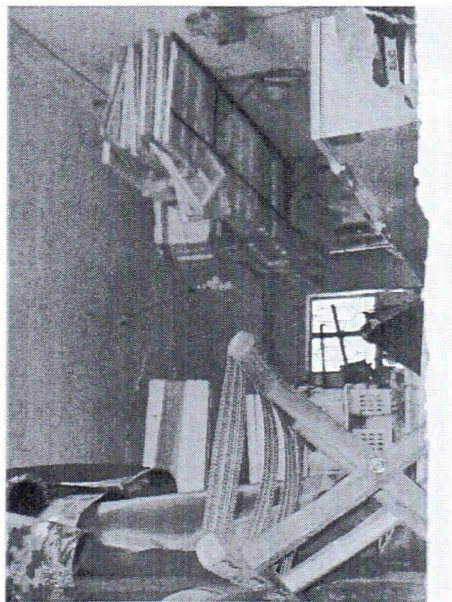
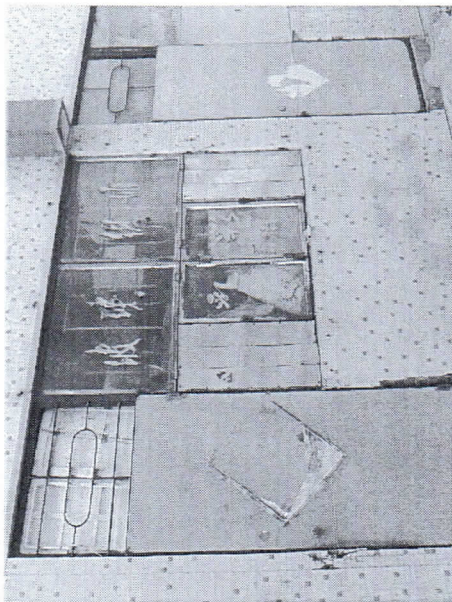
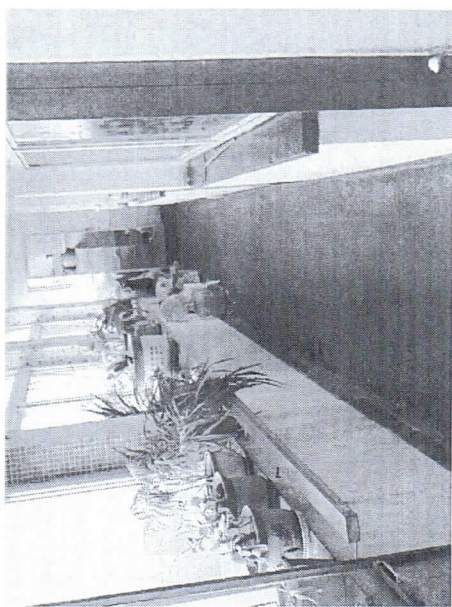
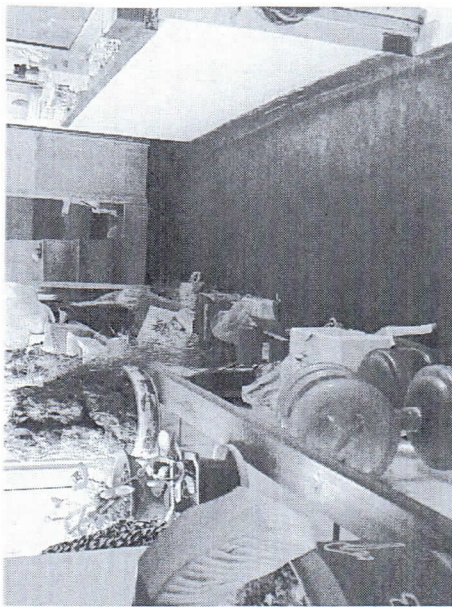
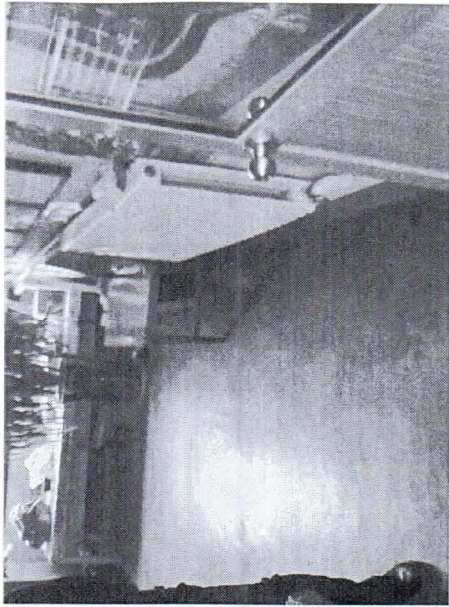
记 事	
日期	内 容
2007.7.31.	海阳市农村信用合作联社郭城信用社 1000 万元, 抵押期限 2
2009.8.5.	海阳市农村信用合作联社郭城信用社
2009.8.5	海阳市农村信用合作联社郭城信用社 1000 万元, 抵押期限 2

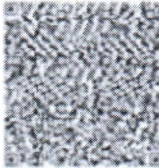
宗地

63



西



 营业执照 (副本)		统一社会信用代码 913706126817381659 1-1	
		名称 烟台天元价格评估有限公司 类型 有限责任公司(自然人投资或控股) 住所 山东省烟台市牟平区通海路481号 法定代表人 常清涛 注册资本 伍拾万元整 成立日期 2008年11月24日 营业期限 2008年11月24日至2038年11月23日 经营范围 价格评估及当事人委托的涉诉讼财物价格评估业务(有效期限以许可证为准)。(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  2017年12月24日	

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

国家信用信息公示系统网址: <http://sd.gsxt.gov.cn>

 价格评估机构资质登记证书	
证书编号: 中J150009	
机构名称:	烟台天元价格评估有限公司
机构类别:	综合涉诉讼类
机构地址:	山东省烟台市牟平区通海路481号
资质范围:	
该机构曾经山东省物价局批准,取得价格评估机构资质证书,证书号:鲁J06C00003,根据《价格法》、《资产评估法》规定,该机构具有从事在生产经营、合同签订、抵押质押、理赔索赔、物品拍卖、资产评估、财产分割、工程造价、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定公证中所涉及的土地、房地产、资源性资产、应税物、走私物、车辆及车损、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的价格评估及各类损失、有偿服务价格评估的资质。	
证书有效期:	至2021年11月20日止
发证单位:	2018 

	姓名: 孙明珠 性别: 女 身份证号: 370631197612042029 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: 0014171	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: 2018-04-03	登记有效期至: 2021-04-02

	姓名: 孙萌萌 性别: 女 身份证号: 370631197807215049 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	登记有效期至: 2019-04-20