**拟拍卖房地产及车库询价报告书**

**烟明昕咨评字（2022）第010号**

**一、询价委托人：**山东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：**2022年2月23日。

**四、询价依据：**

1、《中华人民共和国价格法》；

2、《中华人民共和国资产评估法》；

3、《中华人民共和国土地管理法》；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

5、《山东省价格鉴证评估操作规范》；

6、《资产评估基本准则》；

7、委托人提供的有关资料；

8、估价人员现场勘查和市场调查所获得的有关资料；

9、其他与本次评估相关的法律、法规。

**五、询价对象：**

询价对象为高鹏名下的位于烟台市蓬莱区黄海路76号海市云都海梦苑小区1号楼2单元302号房地产及2号库25号车库价值。

1. 询价对象状况

1.房地产

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋坐落 | 烟台市蓬莱区黄海路76号海市云都海梦苑小区1号楼2单元302号 | | | | | 权利人 | 高鹏 |
| 房屋产权证号 | 鲁（2021）蓬莱市不动产权第0019589号 | | | | | 共有情况 | 单独所有 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋所有权 | | | | | 用途 | 住宅用地/住宅 |
| 权利性质 | 出让/市场化商品房 | | | | | 朝向 | 南向 |
| 房屋总层数 | 5层 | 所在层数 | | 3层（西户） | | 房屋结构 | 钢筋混凝土结构 |
| 面积 | 共有宗地面积：96431.88平方米/房屋建筑面积：97.94平方米 | | | | | | |
| 使用期限 | 1992年10月19日起2052年10月18日止 | | | | | | |
| 装修情况 | 精装修 | | 配套设施 | | 水、电，暖，燃气等配套设施齐全 | | |
| 房屋状况 | 理石楼梯踏步，不锈钢扶手，一梯两户，南北通透，二室二厅一厨一卫，磁砖地面，乳胶漆墙面，卧室复合地板地面，壁纸，房屋主体及维护使用状况较好。 | | | | | | |

2.车库

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 坐落 | 蓬莱区黄海路76号海市云都海梦苑小区2号库25号 | | |
| 所有权人 | 高鹏 | 用途 | 车库 |
| 车库状况 | 水泥地面、电动卷帘门 | | |

（二）估价对象权益状况

根据不动产权证及《蓬莱市不动产登记信息查询结果》显示，估价对象房地产产权人为高鹏。

（三）估价对象区位状况

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 房屋坐落 | 蓬莱区黄海路76号海市云都海梦苑小区1号楼2单元302号产 | |
| 位置 | 东 | 东临海市西路 |
| 南 | 南临南关路 |
| 西 | 西临登州东路 |
| 北 | 北临县后东路 |
| 公共服务配套设施 | 周边有超市、银行药店等，生产生活较为便利，附近公共服务配套设施齐全，自然环境良好 | |
| 交通情况 | 附近有蓬莱5路、9路、10路公交车经过，区域路网发达，交通便捷，无交通管制，停车方便 | |

**六、价值类型：市场价值。**

本次询价采用市场价值，即询价对象在价值时点时公开的市场价值。

**七、询价方法：市场法。**

市场法是基于替代原理，即在同一市场上，具有相同使用价值和质量的商品，应具有相同的价格。其技术路线为：根据替代原则，选取数个与估价对象在同一供需圈内的具有可比性的案例，比较它们在正常情况下的区域因素和个别因素等方面的差异，求得估价对象在正常市场情况下的价格。

估价对象是住宅，目前市场该类房地产交易实例较多，附近类似房屋有市场交易，用市场比较法足以反映询价对象市场价值，可以选用市场法进行评估。

**八、询价结果：**

**询价房地产及车库于询价时点评估的市场价值总计为人民币：981444.00元（人民币大写：玖拾捌万壹仟肆佰肆拾肆元整）。（取整）房地产价值：839444.00元+车库价值：142000元=981444.00元。**

**1、询价房地产于询价时点评估的市场价值为人民币：839444.00元（人民币大写：捌拾叁万玖仟肆佰肆拾肆元整）。（取整）**

**评估单价：8571元/平方米。总建筑面积：97.94平方米。**

**2、询价车库于询价时点评估的市场价值为人民币：142000元（人民币大写：壹拾肆万贰仟元整）。**

**九、假设和限定条件：**

1、询价对象权属无异议；

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、本次询价结果仅为网络司法拍卖提供价值参考，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、不动产权证复印件；

2、蓬莱市不动产登记信息查询结果复印件；

3、评估标的物照片复印件；

4、评估机构营业执照、评估机构资质登记证书复印件；

5、估价人员执业登记证书复印件。

**十三、价格评估人员：**

姓 名 执业资格名称 资格证号 签 字

**孙明珠 价格鉴证师 0014171**

**于佳彤 价格鉴证师**  **0018455**

**烟台明昕价格评估有限公司**

**二0二二年三月一日**