

# 拟拍卖房地产询价报告书

力达评估（2022）SF006 号

一、委托方：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依据。

三、价值时点：2022 年 5 月 17 日，以估价人员现场勘查之日确定。

四、询价依据：

1、《中华人民共和国房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、其他与评估相关的法律、法规和规章制度等；

2、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

3、委托人提供的询价对象房地产相关资料；

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：福山区乡忆路 21 号福缘雅居 1 号楼 1 单元 401 号，建筑面积为 95.23 m<sup>2</sup>的住宅房地产。

1、区位状况：询价对象位于福山区福缘雅居小区，西临乡忆路，东面、南面为港城西大街，北面为荣乌高速。

2、实物状况：询价对象所在楼为钢筋混凝土结构，真石漆外墙，一层 2 户布局，总层数 6 层，2014 年建成，询价对象位于 4 层，室内三室一厅一卫一厨布局，地面铺地砖，墙面刮瓷，客厅天棚石膏板吊顶；厨卫地面、墙面贴瓷砖，天棚吊顶。询价对象水、电、暖、燃气等配套设施齐全。

3、权益状况：根据委托方提供的鲁（2018）烟台市福不动产权第 0013912 号《不动产权证书》复印件记载，询价对象坐落：福山区乡忆路 21 号福缘雅居 1 号楼 1 单元 401 号，权利人：张云波，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，权利性质：出让/市场化商品房，用途：城镇住宅用地/住宅，共有宗地面积 36568 m<sup>2</sup>，房屋建筑面积 95.23 m<sup>2</sup>，使用期限 2012 年 4 月 23 日起 2082 年 4 月 22 日止。

六、价值类型：市场价值

七、询价方法：比较法、收益法

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间

的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

**八、询价结果：**福山区乡忆路 21 号福缘雅居 1 号楼 1 单元 401 号，建筑面积为 95.23 m<sup>2</sup>的住宅房地产，于价值时点评估的市场价值为人民币 590426 元，总价人民币大写：伍拾玖万零肆佰贰拾陆元整，单价 6200 元/平方米。

**九、注册房地产估价师：**

姓名	注册号	签章	签名日期
潘英超	3720070087		2022 年 5 月 27 日
王盛武	3720190079		2022 年 5 月 27 日

**十、报告有效期：**有效期为 12 个月，自报告出具之日起计算。

**十一、重要说明：**

1、本次询价结果是在询价对象具有合法产权，无租约限制下的房地产市场价格，未考虑房地产上原有的担保物权、查封和其他优先受偿权。

2、本次询价结果仅为拍卖参考底价，不具有法律强制性，也不代表询价对象最终能实现的成交价格。

3、本次询价对象登记信息以委托方提供的《不动产权证书》复印件为依据。

**十二、附件：**

- 1、《不动产权证书》（复印件）；
- 2、询价对象现场勘查照片；
- 3、评估机构营业执照、评估机构备案证书、评估人员注册证书复印件。

烟台力达房地产评估有限公司

二零二二年五月二十七日