**拟拍卖房地产询价报告书**

  **烟天元咨评字（2021）第092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：**2021年12月10日。

**四、询价依据：**

1、《中华人民共和国价格法》；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

3、《中华人民共和国土地管理法》；

4、《山东省涉案物品价格鉴证条例》；

5、《山东省价格鉴证操作规范》；

6、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

7、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

8、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

9、《资产评估准则》（财资〔2017〕43号）；

10、委托人提供的相关资料；

11、其他与本次询价相关的法律、法规；

12、评估人员现场查勘和市场调查所获得的相关资料。

**五、询价对象：**

1、询价对象范围：

询价对象为王洪伟所有的位于烟台市蓬莱区东关东街62号1号楼1单元201号房产及相对应的国有土地使用权（包括房地产的附属设施及装修）。

1. 询价对象区位状况：

经现场勘查，询价房地产位于蓬莱区东关东街62号1号楼1单元201号，西临登州路，东临登州东路，北邻北关路，南临南关路。估价对象所处位置交通便捷，周围有振华商厦、酒店、超市、银行等商服环境较好；周围公共配套设施齐全，生活方便；基础设施完善，达到“七通一平”。

3、询价对象权属及实物状况

（1）房产状况一览表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 房屋坐落 | 房屋所有权证载建筑面积（㎡） | 套内建筑面积（㎡） | 房屋所有权证号 | 房屋所有权人 | 储藏室（㎡） | 规划用途 | 总层数 | 层次 | 房屋实物状况 |
| 1 | 蓬莱区东关东街62号1号楼1-201号 | 88.36 | 73.36 | 蓬房权证登字第20163164号 | 王洪伟 | 13.16 | 住宅 | 4 | 2 | 标的位于2层西户，二室二厅一厨一卫，水泥步梯，木质扶手，入户防盗门，铝合金窗，地面部分瓷砖、部分木地板，墙面：2个卧室和客厅贴壁纸、部分粉刷（2017年装修）。 |

（2）土地状况一览表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 座落 | 土地使用权面积（㎡） | 独用面积（㎡） | 分摊面积（㎡） | 地号 | 土地使用权证号 | 土地使用权人 | 地类用途 | 使用权类型 | 终止日期 |
| 1 | 蓬莱区东关东街62号1号楼1-201号 | 48.73 | 12.60 | 36.13 | 01150132 | 蓬国用（2016）第2373号 | 王洪伟 | 城镇住宅用地 | 出让 | 2065.12.31 |

**六、价值类型：**市场价值。即估价对象在价值时点时公开的市场价值。

**七、询价方法：**市场法。

估价对象为市场化商品房，目前该类房地产市场交易实例较多，附近类似房屋有市场交易，用市场比较法足以反映估价对象市场价值，所以本次宜采用市场法进行评估。

在求取一宗待估房地产的价格时，根据替代原则，将待估房地产与类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该房地产的交易情况、市场状况、房地产状况（包括区位状况、实物状况、权益状况三方面）等差别，修正调整得出估价对象于价值时点的房地产现时市场价值。

**八、询价结果：**王洪伟所有的位于烟台市蓬莱区东关东街62号1号楼1单元201号房产及相对应的国有土地使用权（包括房地产的附属设施及装修）在询价时点的市场价值为**395,852.80元（人民币大写：叁拾玖万伍仟捌佰伍拾贰元捌角整）。**详见《询价结果一览表》。

**询价结果一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **项 目** | **产权证号** | **单位** | **建筑面积** | **单价（元/**㎡） | **市场价值(元）** |
| 1 | 蓬莱区东关东街62号1号楼1-201号 | 蓬房权证登字第20163164号 | ㎡ | 88.36 | 4030.00 | 356，090.80  |
| 装修价值(不包含空调、沙发、茶机、餐桌、餐椅、床、窗帘) | 蓬房权证登字第20163164号 | ㎡ | 88.36 | 450.00 | 39,762.00  |
|  | **合计** |  |  |  | **4480.00** | **395，852.80**  |

1. **假设和限制条件：**

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、本询价结论是评估人员通过客观、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、评估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，也不代表询价对象最终能实现的成交价格；

**十一、报告有效期：**

询价报告有效期为12个月，自报告出具之日起开始计算。

**十二、附件：**

1、房屋所有权证及土地使用权证书复印件；

2、询价对象现场照片复印件；

3、评估机构营业执照、评估机构资质登记证书复印件；

4、评估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

**孙珊娜 价格鉴证师 3720200268**

**刘卫娜 价格鉴证师 3720210110**

**烟台天元价格评估有限公司**

**二0二一年十二月十三日**