**拟拍卖房地产询价报告书**

  **烟天元咨评字（2022）第016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4月28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、《资产评估基本准则》（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：

询价对象为烟台市牟平区北关大街530号1-1502号房产【产权证号：鲁（2018）烟台市牟不动产权第002834号】。

2、询价对象区位状况：

经现场勘查，询价房地产位于牟平区北关大街与东关路交汇处，牟平区北关大街530号汇龙湾1-1502号。估价对象所处位置为商住混合区，附近有604、608、631等多路公交车经过，交通便捷；附近有牟平区实验小学、育英艺术中学等教育设施，教育资源较好；有金茂商厦、东关批发市场等购物场所，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

根据委托方提供的鲁（2018）烟台市牟不动产权第002834号证件显示，权利人：郭耀生，单独所有，坐落：牟平区北关大街530号1-1502号，不动产单元号：370612001001GB00001F00010118，用途：城镇住宅用地/住宅，共有宗地面积:6549平方米/房屋建筑面积：70.56㎡，使用期限：2004年9月1日起2074年8月31日止。

实地查勘建筑物总层数17层，-1-4层为商业，5层以上住宅。一梯五户，电梯一部，步梯水泥踏步，不锈钢扶手。询价对象位于16层南东户，东向，两室一厅一厨一卫，入户防盗门，塑钢窗，室内地面铺复合地板，地暖，墙面刷乳胶漆。厨卫地面磁砖，墙砖至顶，铝塑板吊顶，无天然气。

1. **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：市场比较法。**

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比较法进行评估。

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：烟台市牟平区北关大街530号1-1502号房产【产权证号：鲁（2018）烟台市牟不动产权第002834号】在询价时点的市场价值为360,349.92元（人民币大写：叁拾陆万零叁佰肆拾玖元玖角贰分）。**

**5107元/㎡×70.56㎡=360349.92元**

**九、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、不动产权证书复印件；

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**

**二0二二年五月六日**