**拟拍卖房地产询价报告书**

**烟天元咨评字（2022）第038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6月21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、《山东省价格鉴证评估操作规范》；

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：

询价对象为蓬莱裕源置业有限公司所有的通过商品房预售合同备案登记在尹含月名下的裕泰佳园小区3号楼3单元501号（备案号：蓬预字第181031130008号）、裕泰佳园小区3号楼3单元502号（备案号：蓬预字第181031130009号）房地产及被执行人蓬莱裕源置业有限公司所有的33号储藏室（面积为7.36㎡）及38号储藏室（面积为5.72㎡）。

1. 询价对象区位状况：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **房屋坐落** | **裕泰佳园小区3号楼3单元501号、502号、33号及38号储藏室** | |
| **四至** | 东 | 东临西关路 |
| 南 | 南临蓬莱紫荆国际山庄 |
| 西 | 西临港南路 |
| 北 | 北临仙境苑 |
| **周边社区** | 蓬莱紫荆国际山庄、紫金世家、仙境苑、蓬莱区实验中学等 | |
| **公共服务配套设施** | 周边有银行、超市、广场等公共服务配套设施较齐，居住生活便利 | |
| **交通情况** | 蓬莱2、3、4、8、9、10路等多路公交车经过，交通便捷 | |

3、询价对象权属及实物状况

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **房屋坐落** | **裕泰佳园小区3号楼3单元501号** | **裕泰佳园小区3号楼3单元502号** | |
| **合同编号** | 蓬预字第181031130008号 | 蓬预字第181031130009号 | |
| **建筑面积（㎡）** | 89.65 | 95.59 | |
| **卖方** | 蓬莱裕源置业有限公司 | **买方** | 尹含月 |
| **房屋总层数** | 7层 | **所在层数** | 5层 |
| **规划用途** | 住宅 | **结构** | 钢筋混凝土 |
| **楼层均户楼** | -梯二户 | **朝向** | 南向 |
| **3-33号储藏室** | 7.36㎡ | **3-38号储藏室** | 5.72㎡ |
| **装修情况** | 楼体外墙涂料饰面，建筑物外观形象较好，一部电梯（未安装），步梯为理石踏步，不锈钢扶手，估价对象501、502号入户门为防盗门，塑钢窗，室内毛坯，安装暖气片，33及38号储藏室铁门，水泥墙面地面。 | | |
| **配套设施** | 室内水、电、暖等配套设施齐全。 | | |

**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：市场比较法。**

根据《房地产估价规范》房地产评估的方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法以及这些估价方法的综合运用。有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法。

估价对象是住宅房地产，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估价对象市场价值，可以选用市场比较法进行评估。

1. **询价结果：**

**询价对象在询价时点的市场价值为1,115,205.80 元（人民币大写：壹佰壹拾壹万伍仟贰佰零伍元捌角整）；详见《询价结果一览表》。**

**询价结果一览表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **合同编号** | **单位** | **建筑面积** | **单价（元）** | **市场价值(元）** |
| **3单元501号** | 蓬预字第181031130008号 | ㎡ | 89.65 | 5840.00 | 523,556.00 |
| **3单元502号** | 蓬预字第181031130009号 | ㎡ | 95.59 | 5820.00 | 556,333.80 |
| **3-33号储藏室** | -- | ㎡ | 7.36 | 2700.00 | 19,872.00 |
| **3-38号储藏室** | -- | ㎡ | 5.72 | 2700.00 | 15,444.00 |
| **合计** |  |  |  |  | 1,115,205.80 |

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、商品房买卖合同复印件；

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**

**二0二二年六月三十日**