**拟拍卖房地产询价报告书**

**烟明昕咨评字（2022）第019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7月13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、《山东省价格鉴证评估操作规范》；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

5、《资产评估基本准则》；

6、委托人提供的有关资料；

7、估价人员现场勘查和市场调查所获得的有关资料；

8、其他与本次评估相关的法律、法规。

**五、询价对象：**

询价对象为涉案的位于海阳市北京路东，凤凰山领秀墅院2号楼301号、303号、304号房产，4号楼1-401号阁楼、2-402号阁楼；位于海阳市北京路西，李家村海阳市凤凰新城11号楼501号阁楼、12号楼505号阁楼、12号楼506号阁楼、12号楼507号阁楼的市场价格。

1. 询价对象状况

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **标的名称** | **建筑面积（㎡）** | **分摊面积（㎡）** | **总层数（地上）** | **所在层数** | **用途** | **结构** | **备注**  **装修情况** |
| 海阳市凤凰山领秀墅院2号楼301号房产 | 113.62 | 13.69 | 4层 | 3-4层 | 住宅 | 钢筋混凝土 | 毛坯，断桥铝门窗，室内毛坯楼梯，无扶手，4层的阳台29.53m²、东阳台10.23 m² |
| 海阳市凤凰山领秀墅院2号楼303号房产 | 113.62 | 13.69 | 4层 | 3-4层 | 住宅 | 钢筋混凝土 | 毛坯，断桥铝门窗，室内楼梯毛坯无扶手，4层西阳台7.66m²、东阳台10.32m² |
| 海阳市凤凰山领秀墅院2号楼304号房产 | 113.62 | 13.69 | 4层 | 3-4层 | 住宅 | 钢筋混凝土 | 毛坯未进室内，西阳台 29.43 m²，室外楼梯理石踏步，黑色铁艺扶手 |
| 海阳市凤凰山领秀墅院4号楼1-401号阁楼 | 81.41 | 11.22 | 6层 | 阁楼层 | 住宅 | 钢筋混凝土 | 位于6层东户，毛坯未装修，室外楼梯理石踏步，黑色铁艺扶手 |
| 海阳市凤凰山领秀墅院4号楼2-402号阁楼 | 79.53 | 10.96 | 6层 | 阁楼层 | 住宅 | 钢筋混凝土 | 位于6层西户，毛坯未装修，西北阳台5.55m²，室外楼梯理石踏步，不锈钢扶手 |
| 海阳市凤凰新城11号楼501号阁楼 | 68.67 | / | 6层 | 阁楼层 | 住宅 | 钢筋混凝土， | 毛坯未装修，位于6层东户，室外楼梯理石踏，不锈钢扶手，防盗入户门 |
| 海阳市凤凰新城12号楼505号阁楼 | 59.66 | / | 6层 | 阁楼层 | 住宅 | 钢筋混凝土 | 毛坯未装修，位于6层，西户室外楼梯理石踏步，不锈钢扶手 |
| 海阳市凤凰新城12号楼506号阁楼 | 80.5 | / | 6层 | 阁楼层 | 住宅 | 钢筋混凝土 | 毛坯未装修，室外楼梯理石踏  步，不锈钢扶手 |
| 海阳市凤凰新城12号楼507号阁楼 | 69.86 | / | 6层 | 阁楼层 | 住宅 | 钢筋混凝土 | 毛坯未装修，室外楼梯理石踏  步，不锈钢扶手 |

1. 估价对象权益状况

根据商品房买卖合同记载：房地产买受人为杨小红。

1. 估价对象区位状况

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 坐落 | 海阳市北京路东.凤凰山领秀墅院2号楼301号、303号、304号房产，4号楼1-401号阁楼、2-402号阁楼，海阳市凤凰新城11号楼501号阁楼、12号楼505号阁楼、12号楼506号阁楼、12号楼507号阁楼。 | |
| 位置 | 西 | 西临香江街 |
| 东 | 东临北京路 |
| 公共服务配套设施 | 周边有恒丰银行、烟台银行，超市，生产生活较为便利，附近有海阳市人民医院，育才中学，海阳市第四中学等公共服务配套较为设施齐全，自然环境良好。 | |
| 交通情况 | 附近有海阳5路、6路，区域路网较发达，交通较为便捷，无交通管制，停车方便。 | |

1. **价值类型：**

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。

1. **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。

1. **询价结果：**

**询价对象于询价时点评估的市场价值为人民币195.6614万元（人民币大写：壹佰玖拾伍万陆仟陆佰壹拾肆元整）。**

具体评估价值如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **房屋坐落** | **房号** | **建筑面积（㎡）** | **评估单价（元/㎡）** | **评估总价（元）** |
| 海阳市凤凰山领秀墅院2号楼 | 301 | 113.62 | 3140 | 356767 |
| 海阳市凤凰山领秀墅院2号楼 | 303 | 113.62 | 3140 | 356767 |
| 海阳市凤凰山领秀墅院2号楼 | 304 | 113.62 | 3140 | 356767 |
| 海阳市凤凰山领秀墅院4号楼 | 1-401号阁楼 | 81.41 | 2640 | 214922 |
| 海阳市凤凰山领秀墅院4号楼 | 2-402号阁楼 | 79.53 | 2640 | 209959 |
| 海阳市凤凰新城11号楼 | 501号阁楼 | 68.67 | 1660 | 113992 |
| 海阳市凤凰新城12号楼 | 505号阁楼 | 59.66 | 1640 | 97842 |
| 海阳市凤凰新城12号楼 | 506号阁楼 | 80.50 | 1660 | 133630 |
| 海阳市凤凰新城12号楼 | 507号阁楼 | 69.86 | 1660 | 115968 |
| 总计 |  |  |  | 1956614 |

**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。

3、询价对象建筑面积以委托方提供的商品房买卖合同为依据，最终面积应以房产测绘面积为准。

**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、商品房买卖合同复印件；

2、评估标的物照片复印件；

3、评估机构营业执照、评估机构资质登记证书复印件；

4、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**

**二0二二年八月二日**