**拟拍卖房地产询价报告书**

鸿烨咨评字（2022）第022号

**一、估价委托人：**山东海洋产权交易中心有限公司

**二、估价目的：**为网络司法拍卖提供价值参考

**三、价值时点：**2022年8月11日

**四、估价依据：**

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

2、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

3、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

4、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

5、《烟台市不动产登记信息查询证明》复印件；

6、委托人提供的其他有关资料；

7、估价人员现场查勘和市场调查所获得的有关资料。

**五、估价对象：**

1、估价对象范围

估价对象为宋东升所有的位于牟平区鱼鸟河西路369号32号楼2602号的房地产（带阁楼），包括房屋所有权、相应分摊的土地使用权。

2、估价对象权益状况

**牟平区鱼鸟河西路369号32号楼2602号房地产基本状况一览表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **权利人** | 宋东升 | **房屋坐落** | 牟平区鱼鸟河西路369号32号楼2602号 |
| **建筑面积** | 87.97㎡ | **房屋用途** | 住宅 |
| **房屋总层数** | 6 | **所在层数** | 6 |

3、实物状况

| 房屋坐落 | 实物状况 |
| --- | --- |
| 牟平区鱼鸟河西路369号32号楼2602号 | 估价对象所在大楼外墙为涂料外墙，装塑钢窗，大楼安装单元防盗门，安装入室防盗门，室内客厅地铺瓷砖，部分墙刮大白，部分墙刷硅藻泥，卧室地铺木地板，墙刷硅藻泥，厨房及卫生间地铺地砖、墙贴面砖、吊顶；于价值时点水、电、燃气齐全、集体供暖，带阁楼，楼梯为木地板踏步，阁楼为水泥地面未装修。 |

4、区位状况

估价对象牟平区鱼鸟河西路369号32号楼2602号房地产，位于牟平区云海香都小区内，该小区北距新城大街550米，西距官庄路440米，东靠鱼河西路，南临鱼河西路，周围市政基础设施齐全，附近有市场、商场、药店、饭店、河流、公园等生活配套设施与景观，有67路、68路、608路等多路公交车经过，出行方便，生活配套设施齐全。

**六、价值类型：**

估价对象的估价结果，是在满足限制条件下于价值时点的市场价值。

**七、估价方法：**

根据《房地产估价规范》房地产估价的方法主要有比较法、成本法、收益法、假设开发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比较法为主要的估价方法。估价对象为个人住宅房屋，周围住宅交易市场活跃，容易获取相关信息，因而采用比较法进行估价。

比较法是根据市场中的替代原理，将估价对象在与价值时点近期有过交易的类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

**八、估价结果：**

在整个估价过程中，注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，运用科学的估价方法对估价对象进行了评估，并最终确定了估价对象在价值时点时的房地产总价值为人民币：478,205.00 元，大写人民币：肆拾柒万捌仟贰佰零伍元整（带阁楼）。具体价格详见下表：

估价结果价值明细表 (估价结果精确到元)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **坐落** | **建筑面积（㎡）** | **房地产单价（元/㎡）** |
| 牟平区鱼鸟河西路369号32号楼2602号 | 87.97 | 5436 |
| 房地产总价值（元） | 478,205.00 | |
| 人民币大写 | 肆拾柒万捌仟贰佰零伍元整 | |

1. **假设和限定条件：**

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、报告有效期：**评估有效期为1年，自询价报告出具之日起开始计算。

**备注：**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；

1. 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；
2. 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、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，也不代表估价对象最终能实现的成交价格。

**十一、注册房地产估价师**

**参加估价的注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **姓 名** | **注册号** | **签 名** | **签名日期** |
| 孙华鹏 | 3720190032 |  | 年 月 日 |
| 周文明 | 3719970102 |  | 年 月 日 |

山东鸿烨土地房地产资产评估有限公司

二〇二二年八月十六日