**拟拍卖房地产询价报告书**

**烟天元咨评字（2022）第071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11月8日。**

**四、询价依据：**

1、《中华人民共和国价格法》；

2、《山东省价格鉴证评估操作规范》；

3、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

4、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

5、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

6、《资产评估基本准则》；

7、委托人提供的有关资料；

8、估价人员现场勘查和市场调查所获得的有关资料；

9、其他与本次评估相关的法律、法规。

**五、询价对象：**

1、询价对象范围

询价对象为烟台舜德置业有限公司所有的登记预告在吕寿俊名下位于牟平区新建大街616号1号楼2单元1102号房屋的房产价格。

1. 询价对象区位状况

经现场勘查鉴定，委估房产位于牟平区新建大街616号1号楼2单元11楼西。该栋楼位于新建大街以南，东临文兴路，交通较为便利。附近两公里范围内有幼儿园、小学、初中、妇幼保健院、牟平区中医医院等，配套设施较为齐全。

1. 实物状况

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **房屋坐落** | **权利人** | **房屋所有权证号** | **不动产性质** | **设计用途** | **总层数** | **所在层数** | **房屋建筑面积（㎡）** | **房屋实物状况** |
| 牟平区新建大街616号1号楼2单元1102号 | 烟台舜德置业有限公司 | 鲁（2021）烟台市牟不动产权第0022970号 | 市场化商品房 | 住宅 | 11 | 11 | 123.92 | 朝向南向；该栋楼共十一层，该房屋位于十一层西户；一梯两户，步梯理石踏步，不锈钢扶手；外墙真石漆，断桥铝中空玻璃窗，防盗门，室内毛坯；附带阁楼。 |

**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，目前市场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。

1. **询价结果：烟台舜德置业有限公司所有的登记预告在吕寿俊名下的位于牟平区新建大街616号1号楼2单元1102号房屋的市场价值为879,584.16元（人民币大写：捌拾柒万玖仟伍佰捌拾肆元壹角陆分）。**

**7098元/㎡×123.92㎡=879584.16元。**

**九、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、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、不动产权登记查询证明等材料复印件；

2、评估标的照片复印件；

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**

**二0二二年十一月十七日**