**拟拍卖房地产询价报告书**

**烟天元咨评字（2021）第032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：2021年4月26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、财政部《资产评估准则——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

询价对象为涉案的马庆民名下位于烟台市牟平区北关大街80号A号楼2-602号房屋。

1. 询价对象区位状况

委估房产位于烟台市牟平区北关大街80号A号楼，西距牟平区汽车站约100米，南距牟平公交公司约500米，有多条公交线路，地理位置较好，出行便利；东邻牟平整骨医院，周边有牟平实验中学、第二实验小学、宁海机关幼儿园、家家悦超市、烟台银行等公共服务设施较好，生活便利。

1. 询价对象权属及实物状况

根据委托方提供《烟台市不动产登记信息查询证明》记载，不动产类型：房屋，坐落：牟平区北关大街80号A号楼2-602号，面积为87.47㎡，房屋用途：住宅，权利人：马庆民，产权证号：鲁（2017）烟台市牟不动产权第0003146号。

实地查勘建筑物总层数6层，外墙刷涂料，水泥踏步，铁制扶手，询价对象位于6层西户，南北通透，二室二厅一厨一卫，入户防盗门，铝合金窗，有阁楼，阁楼为木制楼梯，主要装修项目有室内乳胶漆墙面、复合木地板（阁楼、厨房、卫生间为磁砖地面）、包门窗套等；配套设施为水、电、暖、消防等。

**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。

**八、询价结果：**马庆民名下位于烟台市牟平区北关大街80号A号楼2-602号房产的市场价值为**527，793.98元（人民币大写：伍拾贰万柒仟柒佰玖拾叁元玖角捌分）。**

**6034元/㎡×87.47㎡=527793.98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、《烟台市不动产登记信息查询证明》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 0013006**

**刘卫娜 价格鉴证师 0018324**

**烟台天元价格评估有限公司**

**二0二一年四月二十八日**