**拟拍卖房地产询价报告书**

山东大地价询字（2019）第YT044号

**一、委托方：**烟台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依据。

**三、价值时点：**2019年7月17日，以估价人员现场勘查之日确定。

**四、询价依据：**

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

2、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

3、委托人提供的询价对象房地产相关资料(《房屋所有权证》复印件、《土地使用权证书》复印件等）；

4、评估人员通过现场查勘及市场调查获取的资料。

**五、询价对象**：

1、位置：询价对象位于蓬莱经济开发区金创路22号。

2、实物状况：询价对象为蓬莱经济开发区金创路22号资产10项、土地使用权一宗，详见表格。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **房屋建筑物及地上附着物** | | | | | | | | | | |
| **资产项目** | | **总层数** | | **所在层数** | | **数量** | | **单位** | | **备注** |
| 压力罐房 | | 1 | | 1 | | 18.33 | | ㎡ | | 无证 |
| 砖砌水池 | | -1 | | -1 | | 94.5 | | m³ | | 无证 |
| 彩钢棚 | | 1 | | 1 | | 424 | | ㎡ | | 无证 |
| 门垛一处（含电动门双轨） | | -- | | -- | | 1 | | 处 | | -- |
| 院内绿化 | | -- | | -- | | 1 | | 宗 | | -- |
| 水泥地面硬化 | | -- | | -- | | 1685.2 | | ㎡ | | -- |
| 传达室 | | 1 | | 1 | | 29.22 | | ㎡ | | 无证 |
| 二层楼房 | | 2 | | 1-2 | | 241.28 | | ㎡ | | 无证 |
| 两层厂房 | | 2 | | 1-2 | | 1741.32 | | ㎡ | | 有证 |
| 一层厂房 | | 1 | | 1 | | 4296.92 | | ㎡ | | 有证 |
| **土地使用权** | | | | | | | | | | |
| **序号** | **使用权面积** | | **单位** | | **使用权类型** | | **土地地类用途** | | **使用终止日期** | |
| 1 | 19569 | | 平方米 | | 出让 | | 工业用地 | | 2060.03.02 | |

3、权利状况：询价对象蓬莱经济开发区金创路22号，房产证号为：蓬房权证新字第20108028号，房屋所有权人：蓬莱北驰车轮有限公司；土地使用权证号：蓬国用（2010）第0337号，土地使用权人：蓬莱北驰车轮有限公司，座落：蓬莱经济开发区金创路南、文化路西，地类（用途）：工业用地，使用权类型：出让，使用权面积19569㎡，土地使用终止日期至2060年3月2日。

**六、价值类型：**市场价值

**七、询价方法**：成本法

**八、询价结果**：蓬莱经济开发区金创路22号房地产及地上附着物在2019年7月17日的市场价值总价为1270.96万元，人民币大写：壹仟贰佰柒拾万零玖仟陆佰元整。详见下列表格。

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **蓬莱经济开发区金创路22号房地产及地上附着物询价结果明细表** | | | | |
| **资产项目** | **数量** | **单位** | **单价（元）** | **总价（万元）** |
| 压力罐房 | 18.33 | ㎡ | 450 | 0.82 |
| 砖砌水池 | 94.5 | m³ | 90 | 0.85 |
| 彩钢棚 | 424 | ㎡ | 70 | 2.97 |
| 门垛一处（含电动门双轨） | 1 | 处 | 2000 | 0.20 |
| 院内绿化 | 1 | 宗 | -- | 1.71 |
| 水泥地面硬化 | 1685.2 | ㎡ | 60 | 10.11 |
| 传达室 | 29.22 | ㎡ | 550 | 1.61 |
| 二层楼房 | 241.28 | ㎡ | 790 | 19.06 |
| 两层厂房 | 1741.32 | ㎡ | 1100 | 191.55 |
| 一层厂房 | 4296.92 | ㎡ | 1150 | 494.15 |
| **小计** | -- | -- | -- | **723.03** |
| 土地使用权 | 19569 | ㎡ | 280 | 547.93 |
| **合计** | -- | -- | -- | **1270.96** |

**九、报告有效期**：有效期为一年，自报告出具之日起开始计算。

**十、重要说明**：

1、本次询价结果是在询价对象具有合法产权，不存在权利瑕疵前提条件下得出的市场价值。

2、本次询价对象及范围是根据委托方及相关单位提供的《房屋所有权证》、《土地使用权证书》等材料中写明的信息所确定。

3、本次询价结果为询价对象的现状市场价值。

4、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、附件：**

1、《房屋所有权证》复印件、《土地使用权证书》复印件等；

2、询价对象现场照片及区位图；

3、评估机构营业执照、评估资质证书、评估人员资格证书复印件；

山东大地房地产土地估价有限公司

二〇一九年七月二十四日

现场照片

压力罐房



砖砌水池



彩钢棚



门垛



传达室



二层楼房



二层厂房



一层厂房

