

拟拍卖房地产询价报告书

诚信咨评字（2019）第 016 号

一、估价委托人：烟台海洋产权交易中心

二、估价目的：为网络司法拍卖提供价值参考

三、价值时点：2019 年 1 月 3 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、委托人提供的有关资料；

4、估价人员现场勘查和市场调查所获得的有关资料

五、估价对象：

估价对象位于龙口市黄城滨河小区 M 段商业楼 103 铺的房地产以及位于东莱西张家沟的一宗商住用地。商业楼房屋所有权证号：龙房权证黄城字第 201511238 号，房屋总层数：2，建筑面积为 278.47 平方米。建造日期：2015 年 7 月 17 日，用途：商业，建筑结构：砖混；土地使用权证：龙国用（2015）第 0300 号，使用权年限：2015 年 8 月至 2039 年 9 月，使用权面积：132 平方米，用途：商业，房屋所有权人/土地使用权人：赵仁智；东莱西张家沟土地使用权证：龙国用（2010）第 0297 号，土地使用权人：赵仁智，用途：商住，出让权面积：3323 平方米，终止日期：2051 年 4 月 12 日。

六、估价方法：比较法、地准地价修正法

七、 估价结果：龙口市黄城滨河小区 M 段商业楼 103 铺的房地产价值为 1,358,934 元（人民币大写：壹佰叁拾伍万捌仟玖佰叁拾肆元整）；东莱西张家沟的房地产价值为 1,927,340（人民币大写：壹佰玖拾贰万柒仟叁佰肆拾元整）；总价值为 3,286,274 元（人民币大写：叁佰贰拾捌万陆仟贰佰柒拾肆元整）。

八、报告有效期：评估有效期为 1 年，自估价报告出具之日起开始计算。

备注：

1、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；

2、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。

3、本次评估东莱西张家沟房地产价值不包含地上房屋及附着物的价值。

烟台市诚信土地房地产评估有限公司

二〇一九年一月三十一日



