

# 拟拍卖房地产询价报告书

山东大地价询字（2020）第 YT055 号

一、委托方：山东海洋产权交易中心有限公司

二、房地产询价机构：山东大地房地产土地估价有限公司

三、询价目的：为网络司法拍卖提供价值参考依据。

四、价值时点：2020 年 09 月 09 日，以估价人员现场勘查之日确定。

五、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》、《国有土地使用权证》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。

六、询价对象：

1、估价对象权益状况如下：

房屋产权状况							
房屋所有权证号				莱阳市房权证莱字第 011835 号			
房屋所有权人		蓝鹏飞	坐落	富水小区			
幢号	房号	结构	总层数	所在层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	建成年代	用途
88	331	框架	4	3	61.80	2000 年	住宅
土地使用权状况							
土地使用证号		莱国用（2010）第 3846 号					
土地使用权人		蓝鹏飞	座落	富水小区 88-331 号			
地号	图号	地类(用途)	使用权类型	使用权面积(m <sup>2</sup> )	终止日期		
--	--	住宅	出让	15.45	2071.10.11		

2、区位状况：

本次评估的房地产位于莱阳市金山大街以南，富水北路以东的盛隆富水小区内，附近有莱阳商厦、莱阳义乌国际商城、莱阳九中等公共配套，基础服务设施完善，居住成熟度较高，人文环境较好，周围路面硬化、绿化完全，有莱阳 6 路等多路公交车经过，出入便捷，无交通管制，停车方便。

3、实物状况：

富水小区 88 号楼是一幢框架结构四层高的住宅楼，本次评估该楼 331 号，实地查勘，估价对象外墙为涂料墙面，铝合金外窗，因估价师未能进入估价对象内部查勘，室内装修情况不详。有水、电等配套设施。

七、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。

八、询价原则：

1、独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

4、替代原则：评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。

5、价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

#### 九、询价方法：

注册房地产估价师认真分析了所掌握的资料并进行了实地查勘，根据估价对象的特点、实际情况以及估价目的，选取比较法、收益法作为本次估价的基本方法。

1、比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2. 收益法：是预测估价对象的未来收益、利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

**十、询价结果：**莱阳市富水小区 88-331 号房地产在 2020 年 09 月 09 日的单价为 5600 元/m<sup>2</sup>，市场价值总价为 34.61 万元，人民币大写：叁拾肆万陆仟壹佰元整。详见下列表格。

项目	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
莱阳市富水小区 88-331 号房地产及储物室一间	61.80	5600	34.61
合计	61.80	--	34.61

**十一、报告有效期：**有效期为一年，自报告出具之日起开始计算。

#### 十二、估价人员：

注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
张 惠	3720160165		年 月 日
张 清	3720180032		年 月 日

#### 十三、重要说明：

1、本次询价结果是在询价对象具有合法产权，且该询价对象可以在公开市场上自由交易的前提下得出的公允市场价值。

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》、《国有土地使用权证》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，本次现场勘查由于未能取得钥匙，致使评估人员未能进入房屋内部勘察，该询价结果是在假设委估房地产为一般装修情况下得出的。

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。

#### **十四、附件：**

- 1、《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》复印件；
- 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  
二〇二〇年九月二十九日

# 现场照片

