**拟拍卖房地产询价报告书**

山东大地价询字（2019）第YT005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2月18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（《诉前财产保全告知书》复印件、《烟台市莱山区人民法院司法评估询价函》复印件、《房屋所有权证》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。

**五、询价对象**：

1、位置：询价对象位于烟台市莱山区观海路鹿鸣小区30号楼1单元101号。

2、实物状况：询价对象为烟台市莱山区观海路鹿鸣小区30号楼1单元101号不动产一宗，建筑物建成于2004年，框架结构，外墙为涂料。建筑物总层数为11层，询价对象位于1层101号，据《房屋所有权证》所载建筑面积为142.96㎡，本次现场勘查由于未能取得钥匙，未进入房产内部勘察，入户安装防盗门。

3、权利状况：询价对象烟台市莱山区观海路鹿鸣小区30号楼1单元101号，房产证号为：烟房权证芝字第208031号，房屋所有权人：车学彬，共有人尹艳平等2人，证载建筑面积为：142.96平方米；该房产所处土地使用权规划用途为住宅，使用权类型为划拨。

**六、价值类型：**市场价值

**七、询价方法**：比较法

**八、询价结果**：烟台市莱山区观海路鹿鸣小区30号楼1单元101号房地产在2019年2月18日的单价为23000元/㎡，市场价值总价为328.81万元，人民币大写：叁佰贰拾捌万捌仟壹佰元整。

**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，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》复印件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产内部勘察，该询价结果是在假设委估房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。

**十一、附件：**

1、《诉前财产保全告知书》复印件、《烟台市莱山区人民法院司法评估询价函》复印件、《房屋所有权证》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

二〇一九年三月十八日