**拟拍卖房地产询价报告书**

山东大地价询字（2019）第YT010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26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（《烟台市莱山区人民法院司法评估询价函》复印件、《山东省烟台市莱山区人民法院协助执行通知书》复印件、《烟台市莱山区人民法院查封公告》复印件、《商品房买卖合同》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凤凰山庄8号楼1单元602号。

2、实物状况：询价对象为烟台市莱山区凤凰山庄8号楼1单元602号不动产一宗，建筑物建成于2012年，外墙为涂料。建筑物总层数为33层，询价对象位于6层602号，据《商品房买卖合同》所载建筑面积为170.74㎡，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，通过委托方提供的相关材料信息得知，该委估房产内部已经进行了部分装修。

3、权利状况：询价对象烟台市莱山区凤凰山庄8号楼1单元602号，商品房买卖合同编号为：20100750928，房屋买受人：王德志，该房产所处土地使用权规划用途为商住用地，土地使用年限自2007年12月25日至2077年12月24日。

**六、价值类型：**市场价值

**七、询价方法**：比较法

**八、询价结果**：烟台市莱山区凤凰山庄8号楼1单元602号房地产在2019年2月26日的单价为13000元/㎡，市场价值总价为221.96万元，人民币大写：贰佰贰拾壹万玖仟陆佰元整。

**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《商品房买卖合同》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。

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、《烟台市莱山区人民法院司法评估询价函》复印件、《山东省烟台市莱山区人民法院协助执行通知书》复印件、《烟台市莱山区人民法院查封公告》复印件、《商品房买卖合同》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

二〇一九年三月二十五日