**拟拍卖房地产询价报告书**

烟阳评字（2018）第Y001号

**一、委托方：**烟台海洋产权交易中心

**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：**2018年10月9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）；

4、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、《国有土地使用证》复印件）；

5、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：询价对象位于芝罘区环山路96号1104号。

2、实物状况：询价对象为第一国际大厦的1104号房间，大厦建成于2013年，钢混结构，外墙玻璃幕墙，安装金属玻璃旋转门，大厅地面铺釉面砖，墙面粘瓷砖，吊顶；公共通道地面铺釉面砖，墙面刷乳胶漆，吊顶；建筑物安装电梯10部，并设置消防梯2处，安装中央空调、烟感、喷淋设备。建筑物总层数为33层，询价对象位于11层1104户，朝向东向，入户安装防盗门。水、电、通讯配套设施完备。

3、权利状况：询价对象房屋所有权证号：烟房权证芝字第368352号，房屋所有权人：王磊，共有情况：单独所有，房屋坐落：芝罘区环山路96号1104号，规划用途：写字楼，总层数：33，建筑面积：83.36平方米，套内建筑面积：55.68平方米；国有土地使用证号：烟国用（2016）第10128号，坐落：芝罘区环山路96号1104号，地类（用途）：商服用地（05），使用权类型：出让，终止日期：2042年10月15日，使用权面积：22.93平方米。

**六、价值类型：**市场价值

**七、询价方法**：比较法

**八、询价结果**：芝罘区环山路96号1104号房地产在2018年10月9日的单价为15,734.00元/㎡，市场价值为131.16万元，人民币大写：壹佰叁拾壹万壹仟陆佰元整。

**九、报告有效期**：有效期为6个月，自价值时点起开始计算。

**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的价值。

2、本次询价结果为询价对象的现状市场价值。

3、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。

4、本次勘察未入户，本次评估价值不包含室内装修价值。

**十一、附件：**

1、（2018）鲁0613执询价号《烟台市莱山区人民法院司法评估询价函》复印件；

2、《房屋所有权证》及《国有土地使用证》复印件；

3、询价对象现场照片；

4、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。

山东恒信价格评估事务所有限公司

二〇一八年十月十一日

**估价对象照片**

