

# 拟拍卖房地产询价报告书

力达评估（2020）SF002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：2020年3月17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；

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、区位状况：询价对象为莱山区橡树湾小区7号楼2001号，预测建筑面积为50.67平方米的房地产。询价对象位于莱山区橡树湾小区，北面为港城东大街，东面为华庭路，西面为逛荡河东路，南面为学院路。

2、实物状况：橡树湾小区7号楼为一栋高层建筑，2009年12月竣工，询价对象位于20层，朝向为西北向。室内现状为复式户型，已装修，有水、电、暖等配套设施。

3、权利状况：询价对象未办理房屋所有权证及不动产权证书，根据《预购商品房抵押权预告登记申请书》，申请义务人（抵押人）为贺淑萍，预测建筑面积为50.67 m<sup>2</sup>，抵押权人为中国工商银行股份有限公司烟台幸福支行。

六、价值类型：市场价值

七、询价方法：比较法、收益法

八、询价结果：莱山区橡树湾小区 7 号楼 2001 号，预测建筑面积为 50.67 平方米的房地产，于价值时点评估的市场价值为人民币 348610 元，总价人民币大写：叁拾肆万捌仟陆佰壹拾元整，单价为 6880 元/m<sup>2</sup>。

九、报告有效期：有效期为 12 个月，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，无租约限制下的价值，评估价值未考虑房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。

2、本次询价结果仅为拍卖参考底价，不具有法律强制性，也不代表询价对象最终能实现的成交价格。

十一、附件：

- 1、预购商品房抵押权预告登记申请书（复印件）；
- 2、司法评估询价函（复印件）
- 3、询价对象现场照片；
- 4、评估机构营业执照、评估机构备案证书、评估人员注册证书复印件。

烟台力达房地产评估有限公司

二〇二〇年三月十八日

