**拟拍卖房地产询价报告**

鲁三鑫房询字【2018】第0612-2号

一、询价委托人：山东产权交易中心有限公司

二、询价项目：金乡县华辰大厦1-3层商业服务房地产

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：2018年6月6日，以估价人员现场勘查之日确定

五、询价依据：

 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

2、《中华人民共和国土地管理法》；

3、国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；

4、国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；

5、询价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》材料及其他相关资料；

6、估价人员现场勘察及所搜集掌握的询价所需资料

六、价值类型：公开市场价值

七、询价方法：比较法、收益法

八、询价结果：

人民币：61846530.00元，大写人民币陆仟壹佰捌拾肆万陆仟伍佰叁拾元整。其中:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 楼层 | 建筑面积（㎡） | 单价（元） | 价值（元） |
| 一层 | 2003.69 | 12600.00 | 25246494.00 |
| 二层 | 2173.27 | 8700.00 | 18907449.00 |
| 三层 | 2184.27 | 8100.00 | 17692587.00 |

九、询价报告有效期：2018年6月6日—2018年12月5日

十、备注：

 1、本询价结果仅限于委托人对询价对象进行网络拍卖提供市场价值参考；

2、本询价结果不具有法律强制性，不能作为询价对象成交价格的保证，成交与否及成交价格由交易双方协商确定；

3、后附：询价对象概况，询价对象现场查勘照片。

山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司

2018年6月12日

询价对象概况：

|  |  |
| --- | --- |
| 位置状况 | 询价对象位于金乡县文峰路北侧、青年路西侧，文峰路与青年路交叉处，金乡锦绣丽都假日酒店东侧，金乡展览馆西侧。为华宸大厦1-3层商业服务用途房地产。 |
| 实体状况 | 金乡华辰大厦为一幢钢混结构高层综合楼，地上17层，地下1层。根据规划地下为大型停车位，1-4层为大型商务营业厅；5-7层为商务办公；8-17层为SOHO精装公寓。1-4层层高为4.5米，5层以上层高为3.6米。该综合楼外墙为干挂大理石及玻璃幕墙，内部设有六部客梯、四部安全步梯，市政供暖设施，每层设有独立卫生间，自动喷淋消防、烟感等智能安全防护设施。 |
| 一层：一层现为银行使用，内墙面墙面砖及乳胶漆，吊顶、瓷砖地面，单位用中央空调；一层南部为银行的自助服务、柜台、服务台、等候区等对外服务区域使用，北部为银行的内部行政办公区域。 |
| 二层：二层现为金乡社保单位使用，内墙面乳胶漆，吊顶，瓷砖地面，单位用中央空调；二层南部为对外行政服务公共区域，二层北部为社保等单位行政办公区域，分割为面积不同的独立办公室，房间门为防盗门，通道走廊相连。 |
| 三层：三层现为青年之家创业服务中心使用，内墙面乳胶漆，吊顶，瓷砖地面，单位用中央空调；三层南部为休闲、创业开发办公区、开放会议区等区域，三层北部为行政办公区域，分割为面积不同的独立办公室，房间门为防盗门，通道走廊相连。 |
| 权属状况 | 一层房屋所有权证 | 房权证号 | 金乡县房权证金字第2014001669号 |
| 房屋所有权人 | 金乡县华辰置业有限公司 |
| 房屋坐落 | 金乡县华辰大厦1层 | 登记时间 | 2014.9.30 |
| 房屋性质 | 商品房 | 规划用途 | 商业服务 |
| 总层数 | 17 | 建筑面积（㎡） | 2003.69 |
| 其他 | 幢名：.0001 |
| 土地状况 | 土地使用权取得方式：出让；土地使用年限：2014年09月29日至2054年09月29日止 |
| 附记 | 2013年建 |
| 二层房屋所有权证 | 房权证号 | 金乡县房权证金字第2014001676号 |
| 房屋所有权人 | 金乡县华辰置业有限公司 |
| 房屋坐落 | 金乡县华辰大厦2层 | 登记时间 | 2014.9.30 |
| 房屋性质 | 商品房 | 规划用途 | 商业服务 |
| 总层数 | 17 | 建筑面积（㎡） | 2173.27 |
| 其他 | 幢名：.0001 |
| 土地状况 | 土地使用权取得方式：出让；土地使用年限：2014年09月29日至2054年09月29日止 |
| 附记 | 2013年建 |
| 三层房屋所有权证 | 房权证号 | 金乡县房权证金字第2014001677号 |
| 房屋所有权人 | 金乡县华辰置业有限公司 |
| 房屋坐落 | 金乡县华辰大厦3层 | 登记时间 | 2014.9.30 |
| 房屋性质 | 商品房 | 规划用途 | 商业服务 |
| 总层数 | 17 | 建筑面积（㎡） | 2184.27 |
| 其他 | 幢名：.0001 |
| 土地状况 | 土地使用权取得方式：出让；土地使用年限：2014年09月29日至2054年09月29日止 |
| 附记 | 2013年建 |
| 一层国有土地使用权证 | 土地证号 | 金国用（2014）第345号 |
| 土地使用权人 | 金乡县华辰置业有限公司 |
| 座落 | 金乡县光明路南侧青年路西侧 |
| 地号 | 07-03-0385 | 图号 | I50G023037 |
| 地类（用途） | 其他商服用地 | 取得价格 |  |
| 使用权类型 | 出让 | 终止日期 | 2054.9.29止 |
| 使用权面积 | 491.60㎡ | 分摊面积 | 491.60㎡ |
| 记事 | 共有土地使用权面积为7850.50平方米，其中金乡县华辰置业有限公司分摊土地使用权面积491.60平方米，对应一层。 |
| 二层国有土地使用权证 | 土地证号 | 金国用（2014）第346号 |
| 土地使用权人 | 金乡县华辰置业有限公司 |
| 座落 | 金乡县光明路南侧青年路西侧 |
| 地号 | 07-03-0385 | 图号 | I50G023037 |
| 地类（用途） | 其他商服用地 | 取得价格 |  |
| 使用权类型 | 出让 | 终止日期 | 2054.9.29止 |
| 使用权面积 | 533.20㎡ | 分摊面积 | 533.20㎡ |
| 记事 | 共有土地使用权面积为7850.50平方米，其中金乡县华辰置业有限公司分摊土地使用权面积533.20平方米，对应二层。 |
| 三层国有土地使用权证 | 土地证号 | 金国用（2014）第347号 |
| 土地使用权人 | 金乡县华辰置业有限公司 |
| 座落 | 金乡县光明路南侧青年路西侧 |
| 地号 | 07-03-0385 | 图号 | I50G023037 |
| 地类（用途） | 其他商服用地 | 取得价格 |  |
| 使用权类型 | 出让 | 终止日期 | 2054.9.29止 |
| 使用权面积 | 535.80㎡ | 分摊面积 | 535.80㎡ |
| 记事 | 共有土地使用权面积为7850.50平方米，其中金乡县华辰置业有限公司分摊土地使用权面积535.80平方米，对应三层。 |

金乡县华辰大厦1-3层商业服务房地产

现场查勘照片





