**拟拍卖房地产询价报告书**

**鲁中大恒正询字[2018]jn1024-2号**

1. **询价委托人：**山东产权交易中心有限公司（网络司法拍卖辅助机构）
2. **询价目的：**为网络司法拍卖提供价值参考
3. **询价对象：**

|  |  |
| --- | --- |
| 位置状况 | 曲阜市裕隆路129号孔子国际商品交易城24号楼福源东一街3A号 |
| 实体状况 | 询价对象房屋建筑面积193.59平方米，房屋总层数为3层，询价对象所在层1-3层；建筑结构为钢混；外墙刷防水涂料，入户门为防盗卷帘门; 水、电等设施齐全，至估价期日，维护及保养状况一般。 |
| 权属状况 | 询价对象房屋所有人为张铧、张荣红，规划用途为商业、居住；房权证证号为曲房权证曲城字第01007132号，共有情况为共同共有，房屋建成于2004年；土地证号为曲国用（2009）第081906270645-0988号，用途为商住，使用权类型为出让，终止日期2072年，使用权面积为64.56㎡。 |

1. **价值时点：**2018年10月18日（完成询价对象现场查勘之日）
2. **价值类型：**市场价值

**六、 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、《中华人民共和国物权法》；

4、《中华人民共和国城乡规划法》；

5、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

6、估价人员实地查勘所搜集的资料；

7、询价委托人提供的《房屋所有权证》《国有土地使用证》相关资料及数据。

**七、估价方法：**比较法、收益法

**八、询价结果：**详见下表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 规划用途 | 询价面积（㎡） | 单价（元/㎡） | 询价结果（元） |
| 房地产 | 商业、居住 | 193.59 | 2850 | 551732 |
| 合计 | **大写人民币： 伍拾伍万壹仟柒佰叁拾贰元整** | | | |

**九、询价报告有效期：**2018年10月24日-2019年10月23日

**十：特别提示：**

**1、询价委托人提供的委托函中被执行人张铧（房屋买卖合同买方为张铧，卖方为周静）与申请人提供的《房屋所有权证》《国有土地使用证》中权利人不一致，证载权利人为卖方，本次询价以委托函为准。**

**2、本询价结果仅限委托人对询价对象进行网络拍卖提供市场价值参考;**

**3、本估价结果为拍卖参考底价，不具有法律强制性，也不作为成交的直接依据，成交与否由双方协商确定。**

山东中大恒正土地房地产评估有限公司

二〇一八年十月二十四日