**拟拍卖不动产询价报告书**

山东中亿源评咨字2018第018号

**一、委托方：**山东产权交易中心（鲁南分中心）

**二、评估目的：**为网络司法拍卖提供网拍价值参考

**三、评估基准日：**2018年7月25日

**四、估价依据**

1、《中国人民共和国资产评估法》；

2、《中国人民共和国城市房地产管理法》；

3、[《房地产估价规范》GB/T 50291-2015](http://www.jsrea.cn/wp-content/uploads/2015/08/fdcgjgf2015.pdf)；

4、评估人员市场调查资料。

**五、评估标的物情况**

在委托方的组织协调下，我们于2018年7月25日对评估标的资产进行了现场查勘，对资产现状进行了调查核实。

委托方提供的《房屋所有权证书》滕房权证木石字第060200022号记载，房屋所有权人为刘得宝，坐落在木石镇张秦庄村，登记时间在2010年7月14日，规划用途为商业，房屋总层数为2层，建筑面积667.12㎡。

经现场查勘，委评房屋为独院，地上两层，地下有地下室，混合结构，房屋建成于1995年。房屋外墙粉刷涂料，院落及室内水泥地面，墙壁粉刷乳胶漆，铁大门。房屋一层铝合金门窗，门外套不锈钢防盗门；二层木质门窗，铝合金封闭阳台。由于被执行人的原因，沿街门头卷帘门上锁，未能进入室内查勘，本次评估设定为普通装修。

估价对象距离枣木高速、木石汽车站较近，估价对象周围有华峰宾馆、民族宾馆、中国邮政储蓄银行、声宏家电、兴华家具店、中国石化加油站、供销加油站等；周围环境整洁、有噪声、无辐射、供水、供电等基础设施等完备，公共服务设施较齐全。

**六、评估方法：**成本法

**七、评估结果**

在评估基准日2018年7月25日，委评资产的市场价值为人民币伍拾叁万陆仟壹佰元整（￥536,100.00）（取整）。

**八、其他事项说明**

1、根据《房屋所有权证书》记载，房屋总层数为2层。依实地查勘，房屋地上两层，地下有地下室。

2、估价委托人提供的产权材料中未能提供估价对象所占有的土地使用权的相关材料，本所评估人员向委托方咨询后，按照集体土地性质进行评估；如委估房屋的土地性质不是集体土地，应重新估价。

3、因估价委托人及当事人不能提供相关证明材料，故本次估价设定估价对象不存在法定优先受偿权、租赁权。

# 4、本报告出具的价格不包含土地价值，如至价值时点止，估价对象所有人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

# 5、估价师对估价对象的现场查看仅限于其外观和使用现状，对其内部是否存在质量缺陷或建筑材料是否具有潜在危险性，以及该区域环境是否存在特殊污染和潜在危险性不负调查、检测和鉴定责任。本次评估假定估价对象能正常安全使用。

**九、报告有效期**

 报告有效期为六个月，自2018年08月03日至2019年02月02日

山东中亿源资产评估土地房地产估价事务所 资产评估师：

中国 滕州 资产评估师：

 二○一八年八月三日