**拟拍卖房地产询价报告书**

**鲁中大恒正询字[2018]jn0830-4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 | 微山县新河街50号 | |
| 实体状况 | 幢号1房屋建筑面积118.93平方米，总层数为1层，询价对象所在层为1层；建筑结构为混合；外墙刷防水涂料，内墙贴瓷砖，地面铺地板砖，外窗为塑钢窗;至估价期日，维护及保养状况一般。 | 询价对象幢号2房屋建筑面积861.45平方米，总层数为3层，询价对象所在层为1-3层，建筑结构为混合；外墙刷防水涂料，内墙刷乳胶漆，地面铺木地板，外窗为塑钢窗；至估价期日，维护及保养状况一般。 |
| 权属状况 | 询价对象房屋所有权人为微山县华昊塑胶有限公司，产别为私有房产，设计用途为商业，《房屋所有权证》证号为微房权证县城字第014590号；地类（用途）为商业，使用权类型为出让，土地使用权终止日期为2048年10月5日，土地使用权面积为427.3平方米，《国有土地使用证》证号为微国用（2009）第082600001573号。 | |

1. **价值时点：**2018年8月24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、注册房地产估价师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》及相关资料及数据。

**七、估价方法：**比较法、收益法

**八、询价结果：**详见下表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 幢号 | 设计用途 | 询价面积（㎡） | 所在层/总层数 | 单价（元/㎡） | 询价结果（元） |
| 1 | 商业 | 118.93 | 1/1 | 3067 | 364758 |
| 2 | 商业 | 861.45 | 1-3/3 | 5447 | 4692318 |
| 合计 | **大写人民币：伍佰零伍万柒仟零柒拾陆元整** | | | | **5057076** |

**九、询价报告有效期：**2018年8月30日-2019年8月29日

**十：特别提示：**

**1、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;**

**2、本询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；**

**3、根据询价委托人提供的《房屋所有权证》及《国有土地使用证》，询价对象规划红线以西、新河街以东的部分房产没有《国有土地使用证》。**

山东中大恒正土地房地产评估有限公司

二〇一八年八月三十日