**拍卖须知**

邹城市人民法院将于2019年4月22日10时至2019年4月23日10时止（延时除外）在邹城市人民法院阿里巴巴司法拍卖网络平台上进行公开拍卖活动（户名：邹城市人民法院，法院主页网址：sf.taobao.com/0537——参见全国法院页面：https://sf.taobao.com/court\_list.htm ）进行公开拍卖活动，现就有关的网上拍卖事宜敬告各位竞买人：

一、本《拍卖须知》根据《中华人民共和国民事诉讼法》等相关法律规定所制订，竞买人应认真仔细阅读，了解本须知的全部内容。

二、本次拍卖活动遵循“公开、公平、公正、诚实守信”的原则，拍卖活动具备法律效力。参加本次拍卖活动的当事人和竞买人必须遵守本须知的各项条款，并对自己的行为承担法律责任。

**三、拍卖标的：泰安市长城西路20号苹果园小区18号楼1单元1902户。**

**起拍价：1488506.4元，保证金：50000万元，增价幅度：5000.00元，评估价：1751184万元。**

四、拍卖标的以现状进行拍卖，其外观、结构、固定装修及内在质量以移交时的现状为准。拍卖人对房屋外观、质量问题、结构调整、固定装修损坏、房地产面积差异等不作担保，由买受人自行承担相关责任，由此产生的问题也不影响拍卖成交结果及成交价格。

1．买受人须承诺，自行办理标的过户登记变更手续。标的可否变更，请竞买人自行向相关部门咨询。

2．买受人须承诺，自签署《拍卖成交确认书》之日起15个工作日内自行办理完毕标的房产的登记变更手续，自行承担标的房产在该过程中的相关费用，并承担过户所需缴纳的各项税费及其可能存在的物业费、水、电等欠费。

3.  竞买人须承诺，如不符合竞买要求，自行承担标的无法过户的风险。

五、凡具备完全民事行为能力的自然人和法人均可参加竞买。如参与竞买人未开设淘宝账户，可委托代理人（具备完全民事行为能力的自然人）进行，但须在竞买开始前向邹城市人民法院办理委托手续；竞买成功后，竞买人（法定代表人、其他组织的负责人）须与委托代理人一同到邹城市人民法院办理交接手续。如委托手续不全，竞买活动认定为委托代理人的个人行为。委托手续应于2019年4月17日前向本院提交合法有效的证明，资格经法院确认后方能进行委托；不符合条件参加竞买的，竞买人自行承担相应的法律责任。

六、优先购买权人参加竞买的，应于2019年4月17日前向本院提交合法有效的证明，资格经法院确认后才能参与竞买，逾期不提交的，视为放弃对本标的物享有优先购买权。

七、与本标的物有利害关系的当事人可参加竞拍，不参加竞拍的请关注本次拍卖活动的整个过程。

**八、本次拍卖活动设置延时出价功能，在拍卖活动结束前，每最后5分钟如果有竞买人出价，就自动延迟5分钟。**

九、竞拍前竞买人应通过支付宝账户缴纳足额的拍卖保证金。竞买人在对拍卖标的物第一次确认出价竞拍前，按网拍系统提示报名缴纳保证金，系统会自动冻结该笔款项。拍卖成交的，本标的物竞得者（以下称买受人）冻结的保证金将自动转入法院指定账户，其他竞买人的保证金在拍卖后即时解冻。拍卖未成交的（即流拍的），竞买人的保证金在拍卖活动结束后即时解冻，保证金冻结期间不计利息。（保证金支付帮助：https://www.taobao.com/market/paimai/sf-helpcenter.php?path=sf-hc-right-content5#q1）

十、本次拍卖是经法定公告期和展示期后才举行的，就拍卖标的物已知及可能存在的瑕疵已在本次拍卖资料中作了详尽的说明。拍卖人对拍卖标的物所作的说明和提供的视频资料、图片等，仅供竞买人参考，不构成对标的物的任何担保。所以请竞买人在拍卖前必须仔细审查拍卖标的物，调查是否存在瑕疵，认真研究查看所竞买标的物的实际情况，并**请亲临展示现场，实地看样，未看样的竞买人视为对本标的实物现状的确认，慎重决定竞买行为，竞买人一旦作出竞买决定，即表明已完全了解，并接受标的物的现状和一切已知及未知的瑕疵。**

十一、拍卖成交后，买受人应在2019年4月30日16时前缴纳余款，可通过银行付款或者支付宝网上支付，详细请咨询法院，并尽快（凭付款凭证及相关身份材料）到邹城市人民法院（地址：邹城市普阳山路996号）签署《拍卖成交确认书》，并在十五个工作日内完成拍卖标的物过户手续的办理。

1、银行付款方式：银行汇款到法院指定账户（户名：邹城市人民法院执行款专户，开户银行：中信银行股份有限公司济宁邹城支行，账号：3112510013331102266）

2、支付宝网上付款方式：登录我的淘宝-我的拍卖支付，付款教程：

https://www.taobao.com/market/paimai/sf-helpcenter.php?path=sf-hc-right-content5#q8）

3、拍卖未成交的，竞买人通过网络报名缴纳冻结的保证金自动解冻，冻结期间不计利息。

十二、买受人逾期未支付拍卖款或未办理交接手续，法院可以裁定重新拍卖。重新拍卖时，原买受人不得参加竞买。拍卖成交后买受人悔拍的，交纳的保证金不予退还，依次用于支付拍卖产生的费用损失、弥补重新拍卖价款低于原拍卖价款的差价、冲抵本案被执行人的债务以及与拍卖财产相关的被执行人的债务。

十三、买受人付清余款后应及时交接标的物，并自行办理过户手续，逾期不办理的，买受人应支付由此产生的费用，并承担本标的物可能发生的损毁、灭失等后果。

**标的物转让登记手续由买受人自行办理，交易过程中产生税费依照税法等相关法律法规和政策的规定，由买方自行承担。自行办理水、电、煤等户名变更手续，相关费用自理。水、电、物业管理等欠费均由买受人承担，未明确缴费义务人的费用也由买受人承担。能否办理过户手续及办理过户手续的时间请竞买人在竞买前自行到相关职能部门咨询确认，标的物现状及存在瑕疵等原因不能或者延迟办理过户手续及办理二次过户造成的费用增加的后果自负，拍卖人不作过户的任何承诺，不承担过户涉及的一切费用。涉及违法、违章部分，由买受人自行接受行政主管部门依照有关行政法规的处理。**

**法院解除查封手续需要一定时间，拍卖标的物相关权证原件无法取得或存在担保物权的，办理标的物权属变更登记时需办理登报注销手续或注销他项权证，办理权属变更登记的时间会延长。**

十四、本次拍卖活动计价货币为人民币，拍卖时的起拍价、成交价均不含买受人在拍卖标的物交割、过户时所发生的全部费用和税费。

十五、参加竞买的人应当遵守拍卖须知的规定，不得阻挠其他竞买人竞拍，不得操纵、垄断竞拍价格，严禁竞买人恶意串标，上述行为一经发现，将取消其竞买资格，并追究相关的法律责任。

十六、拍卖人根据法律规定有权在拍卖开始前中止拍卖或撤回拍卖。

十七、为便于买受人及时收到人民法院拍卖相关的文书，竞买人在拍卖竞价前如实向淘宝网司法拍卖网络平台提供确切的送达地址，上述地址确认为邮寄地址，如需更改，买受人应在拍卖活动结束时与本院联系确认更改。如果提供的送达地址不确切，或不及时告知变更后的地址，使法院的有关法律文书无法送达或未能及时送达，竞买人自行承担由此可能产生的法律后果。

**十八、**依照法释〔2016〕18号《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》，竞买人成功竞得网拍标的物后，淘宝网拍平台将生成相应《司法拍卖网络竞价成功确认书》，确认书中载明实际买受人姓名、网拍竞买号信息。

十九、凡发现拍卖中有违规行为，可如实举报。

本规则其他未尽事宜，请向拍卖人咨询。

法院咨询电话：0537-5110589（张法官）

淘宝技术咨询：400-822-2870

司法拍卖辅助机构：山东产权交易中心

联系电话：0537-5175443

                        邹城市人民法院

   二〇一九年三月十五日