**拟拍卖房地产询价报告书**

**鲁中大恒正询字[2018]jn0907-20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 | 济宁市置城八号公馆2号楼2单元8层0802号房 |
| 实体状况 | 询价对象房屋建筑面积130.540平方米，储藏室面积6.27平方米；总层数为11层，询价对象所在层为8层；建筑结构为框剪结构；水、电等设施齐全；维护及保养状况较好；外墙刷防水涂料，内墙刷乳胶漆，地板铺地板砖，内门为成套木门，入户门为防盗门。 |
| 权属状况 | 询价对象房屋买受人为冯海东，规划用途为普通住宅，《济宁市商品房买卖合同》编号为20100203030，土地使用权取得方式为出让，土地使用年限为2009年3月11日至2078年11月10日止。 |

1. **价值时点：**2018年8月8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》；

6、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《济宁市商品房买卖合同》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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目 | 规划用途 | 询价面积（㎡） |  单价（元/㎡） | 询价结果（元） |
| 房地产 | 住宅 | 130.540 | 7545 | 984924 |
| 储藏室 | 6.27 | 2050 | 12854 |
| 合计 | **大写人民币：玖拾玖万柒仟柒佰柒拾捌元整** | **997778** |

 **九、询价报告有效期：**2018年9月7日-2019年9月6日

**十：特别提示：**

**1、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；**

**3、询价委托人提供的询价对象坐落置城八号公馆2号楼，经实地查勘，询价对象位于1号楼（系物业公司自行编号），根据委托方提供的相关证明，本次询价以询价对象位于2号楼为准。**

山东中大恒正土地房地产评估咨询有限公司

 二〇一八年九月七日