**拟拍卖房地产询价报告书**

**鲁中大恒正询字[2018]jn1025-1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 | 邹城市平阳西路499号 |
| 实体状况 | 询价对象房屋总建筑面积为18368.42平方米，其中地上建筑面积为6571.37平方米，地下建筑面积为11797.05平方米；土地使用权面积为20261平方米；询价对象总层数为地上2层，地下1层；建筑结构为钢混；至估价期日，外墙未粉刷，主体已完工，为在建工程，维护及保养状况一般。 |
| 权属状况 | 询价对象房屋所有人及土地使用权人为山东新迪置业集团有限公司，用途为商业，《建设工程规划许可证》证号为建字第370883201300014号，《国有土地使用证》证号为邹国用（2012）字第082517760号，地类用途为城镇住宅用地、其他商服用地），土地使用权取得方式为出让。  |

1. **价值时点：**2018年10月22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）、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）、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、询价委托人提供的相关资料和数据。

**七、估价方法：**成本法、剩余法

**八、询价结果：**详见下表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | **用途** | **询价面积（㎡）** |  **单价（元/㎡）** | **询价结果（元）** |
| 房产 | 商业 | 6571.37 | 1403 | 9219632 |
| 11797.05 | 1905 | 22473380 |
| 土地 | 城镇住宅用地/其他商服用地 | 20261 | 2350 | 47613350 |
| 合计 | **大写人民币：柒仟玖佰叁拾万零陆仟叁佰陆拾贰元整** | **79306362** |

 **九、询价报告有效期：**2018年10月25日-2019年10月24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、询价委托方未提供房屋产权证书，本次询价数据来自询价委托人提供的相关信息，如询价数据有变，询价结果相应调整。**

山东中大恒正土地房地产评估有限公司

 二〇一八年十月二十五日