**拟拍卖房地产询价报告书**

**鲁中大恒正询字[2018]jn1113-4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 | 曲阜市圣阳路166号裕隆生活特区南区8号楼1单元4层401户 |
| 实体状况 | 询价对象房屋建筑面积为237.41平方米、车库45.12㎡；询价对象总层数为7层，所在层为4层；建筑结构为混合，外墙刷涂料，艺术吊顶，室内地面铺地板砖，部分内墙刷乳胶漆，部分墙面贴壁纸，外置防盗门;至估价期日，维护及保养状况较好。 |
| 权属状况 | 询价对象房屋买受人为刘芬，《商品房买卖合同》编号南区8#-401，建成年代2007年,规划用途为住宅，车库编号⑥。 |

1. **价值时点：**2018年11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》；

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、估价人员实地查勘所搜集的资料；

7、询价委托人提供及相关资料和数据。

**七、估价方法：**比较法、收益法

**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）** |
| 房地产 | 住宅 | 237.41 | 6350 | 1507554 |
| 车库 | 45.12 | 2600 | 117312 |
| **大写人民币：壹佰陆拾贰万肆仟捌佰陆拾陆元整** | | | | **1624866** |

**九、询价报告有效期：**2018年11月13日-2019年11月12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、询价委托人提供的房产分户图中建筑面积为237.41，商品房买卖合同中建筑面积为237.46，本次询价以房产分户图为准。**

山东中大恒正土地房地产评估有限公司

二〇一八年十一月十三日