

拟拍卖房产询价报告书

鲁弘咨字[2019]第 013 号

摘 要

山东产权交易中心有限公司：

受贵单位的委托，我公司本着独立、客观、公正、科学的原则，对委托询价的房产（即本报告所述询价对象）进行了实地查勘、广泛收集有关资料，根据实地查勘情况和所收集的有关资料对询价对象进行了专业分析、测算和判断，询价工作已完成，现将报告主要内容说明如下：

一、委托方：山东产权交易中心有限公司（网络司法拍卖辅助机构）

二、受托方：山东弘裕土地房地产评估有限公司

三、询价目的：为网络司法拍卖提供价值参考

四、询价时点：2019年02月27日

五、询价依据：

1、《山东省建筑安装工程消耗量定额》；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

3、《城市房地产估价管理暂行办法》；

4、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

5、委托方提供的资料；

6、评估人员通过调查及现场查勘获得的资料；

7、《2017年成武县建制镇土地级别与基准地价更新成果报告》

8、《2018年菏泽市国有土地上房屋征收评估办法》及《2017年菏泽市征地上附着物和青苗补偿标准》

六、询价对象及概况：

询价对象为位于成武县田集镇何楼行政村郝良占、何秀银名下的房地产，成房权证成武字第田集-708号，证载总面积1546.53平方米，建成年份2003年，规划用途:商业，建筑结构：混合结构，共有情况：共同共有。

1#号房，建筑面积154.00平方米，层数2层，实际用途为居住及办公，地板砖地面和部分水泥地面，外刷涂料，内墙大白，木门、铝合金窗，二层走廊采用铝合金封闭。

2#号房，建筑面积951.00平方米，实际用途为冷库，外墙涂料及部分贴瓷砖，内墙保温喷塑，小部分PVC吊顶，水泥地面，木门，铝合金窗。

3#号房，证载建筑面积441.53平方米，房屋已坍塌，剩余三面围墙总长度75.4米（高度2.8米，计211.12平方米）。



该土地使用证证号：成国用（2012）字第05号土地使用权面积2544.00平方米，土地使用权人：山东成武汇丰源果蔬有限公司，地类（用途）：仓储用地，使用权类型：出让，终止日期：2062年4月1日。该宗地四至（见土地使用），北至何楼村集体建设用地，东至何楼村耕地，南至何楼村集体建设用地，西至何楼村集体建设用地。建筑质量较好，水电设施配套齐全。

3#号房原址上现为新建的借墙钢构敞棚（钢构架铁皮顶，跨度为14.5米），测绘面积为526.35平方米，实际用途为加工。

七、询价方法：重置成本法、基准地价法

八、询价结果：

评估人员根据询价目的，遵循询价原则，按照询价程序，结合评估经验，选用适宜的询价方法，在实地勘察、综合分析影响该房地产价格因素的基础上，经认真分析测算，确定询价对象在询价时点的价值为：

| 询价结果明细表 | | | | | | | | |
|---------|-------|--|---|--------------------------|-----|--------------------------|----------|-----------|
| 序号 | 询价对象 | 面积 (m ²) | 状况描述 | 重置单价 (元/m ²) | 成新率 | 评估单价 (元/m ²) | 评估价值 (元) | |
| 1 | 1#号房产 | 154.00 | 该房产为郝良占、何秀银共同共有，混合结构，用途为居住及办公。地板砖地面和部分水泥地面，外刷涂料，内墙大白，木门，铝合金窗，二层走廊采用铝合金封闭。 | 900 | 85% | 765 | 118,000 | |
| 2 | 2#号房产 | 951.00 | 该房产为郝良占、何秀银共同共有，混合结构，用途为冷库。外墙涂料及部分贴瓷砖，内墙保温喷塑，小部分PVC吊顶，水泥地面，木门，铝合金窗。 | 750 | 85% | 638 | 607,000 | |
| 3 | 围墙 | 211.12 | 双面涂料，一面墙高2.8米 | 80 | - | - | 16,900 | |
| 4 | 3#敞棚 | 526.35 | 钢构架铁皮顶 | 150 | - | - | 79,000 | |
| 小计 | | 1842.47 | | | | | 820,900 | |
| 4 | 土地使用权 | 2544.00 | 土地使用权人：山东成武汇丰源有限公司，使用权类型：出让，地类：仓储用地，土地开发程度：“四通一平”，使用权终止日期：2062年4月1日。 | | | 153 | 389,000 | |
| 总计 | | 证载：1842.47 m ² 房产及构筑物；2544.00 m ² 土地使用权。 | | | | | | 1,209,900 |

总价：120.99万元。

大写：壹佰贰拾万零玖仟玖佰元整

九、报告有效期：报告有效期为一年，自2019年03月11日起至2020年03月10日止。

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。

以上内容摘自询价报告正文，欲了解本询价项目的详细情况和合理解释询价结论，应当阅读询价报告正文。

