

房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

单位名称：济南高新技术产业开发区人民法院

住 所：济南市高新区舜风路 101 号

联系电话：0531-88821075

(二) 房地产估价机构

名称：山东新永基土地房地产评估咨询有限公司

住所：济南市市中区经二路 95 号

统一社会信用代码：91370103728609791Y

证书编号：鲁评 002008 备案等级：贰级

法定代表人姓名：宋军

联系电话：0531-82056276 传真电话：0531-82050218

(三) 估价目的

为法院办理案件提供参考依据而评估房地市场价值。

(四) 估价对象

1、估价对象范围：

估价对象为临邑县 104 国道夏口街段西侧夏王路北段泰康小区 2 号楼 4 单元 102 室住宅及 4 单元 42 号储藏室房地产。包括室内装修及房屋建筑物产权和合理分摊的土地使用权价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产权益。

2、估价对象基本状况：

估价对象为临邑县 104 国道夏口街段西侧夏王路北段泰康小区 2 号楼 4 单元 102 室住宅及 4 单元 42 号储藏室房地产，4 单元 102 室建筑面积(m²):71.94，用途为住宅，4 单元 42 号建筑面积 (m²)：20.62，用途为储藏室。

(1) 《不动产登记资料查询结果证明》

权利人名称：[REDACTED] 坐落：临邑县 104 国道夏口街段西侧夏王路北段泰康小区 2 号楼 4 单元 102 室，房屋所有权证：鲁临房权证城字第 35060、35061 号，临国用(2011)第 0382 号，面积 71.94 平方米，用途：住宅，共有权人：[REDACTED] 共有份额：100.0，共有权人：[REDACTED] 共有份额：100.0。

(2) 《房屋所有权证》

证号：鲁临房权证城字第 35061 号，房屋所有权人：[REDACTED] 共有情况：共同共有，房屋坐落：临邑县 104 国道夏口街段西侧夏王路北段泰康小区 2 号楼 4 单元 42 号，4 单元 102 室，规划用途：住宅，综合用途，总层数：4(-1)，建筑面积 (m²)：20.62，总层数：4(-1)，建筑面积 (m²)：71.94。土地使用权取得方式：有偿(出让)，土地使用年限：2010-11-18 至 2080-11-16 止。

3、土地基本状况：

估价对象所在宗地位于临邑县 104 国道夏口街段西侧夏王路北段泰康小区，使用权类型：出让，土地使用年限：2010-11-18 至 2080-11-16 止。

四至：东至顺风路；南至泰康大街；西至道路；北至道路。

土地形状为较规则多边形，地势较平坦，地质条件较好，地基承载力较好，稳定性较强，土地开发程度红线外基础设施达到“六通一平”。

4、建筑物基本状况：

估价对象建成时间 2011 年，建筑结构为混合，实际建筑总层数为地上 5 层，估价对象 4 单元 102 室实际位于地上第 2 层，4 单元 42 号实际位于地上第 1 层。估价对象外墙为涂料，公共楼梯为水泥踏步、不锈钢栏杆、扶手，入室门为防盗门，估价对象 4 单元 102 室为西户，入室门朝东。估价对象水、电齐全。根据现场查勘，估价对象新旧程度较好。

因当事人原因，我估价人员未能进入室内查勘，本次评估按同一供求区域内类似房地产的一般装修水平进行评估。另外，根据我估价人员调查了解，估价对象所在楼已安装天然气和小区供热，因未能进入估价对象室内，故不能确定估价对象天然气、小区供热是否入户，根据我估价人员现场查勘及调查，本次按其天然气、小区供热未入户进行评估。

因未能进入室内，存在室内装修、配套设施等与实际不符的可能，购买该房地产存在不可预见风险，提请报告使用人及购买人注意。

（五）价值时点

二〇二〇年八月二十六日（以现场查勘之日为本次价值时点）

（六）价值类型

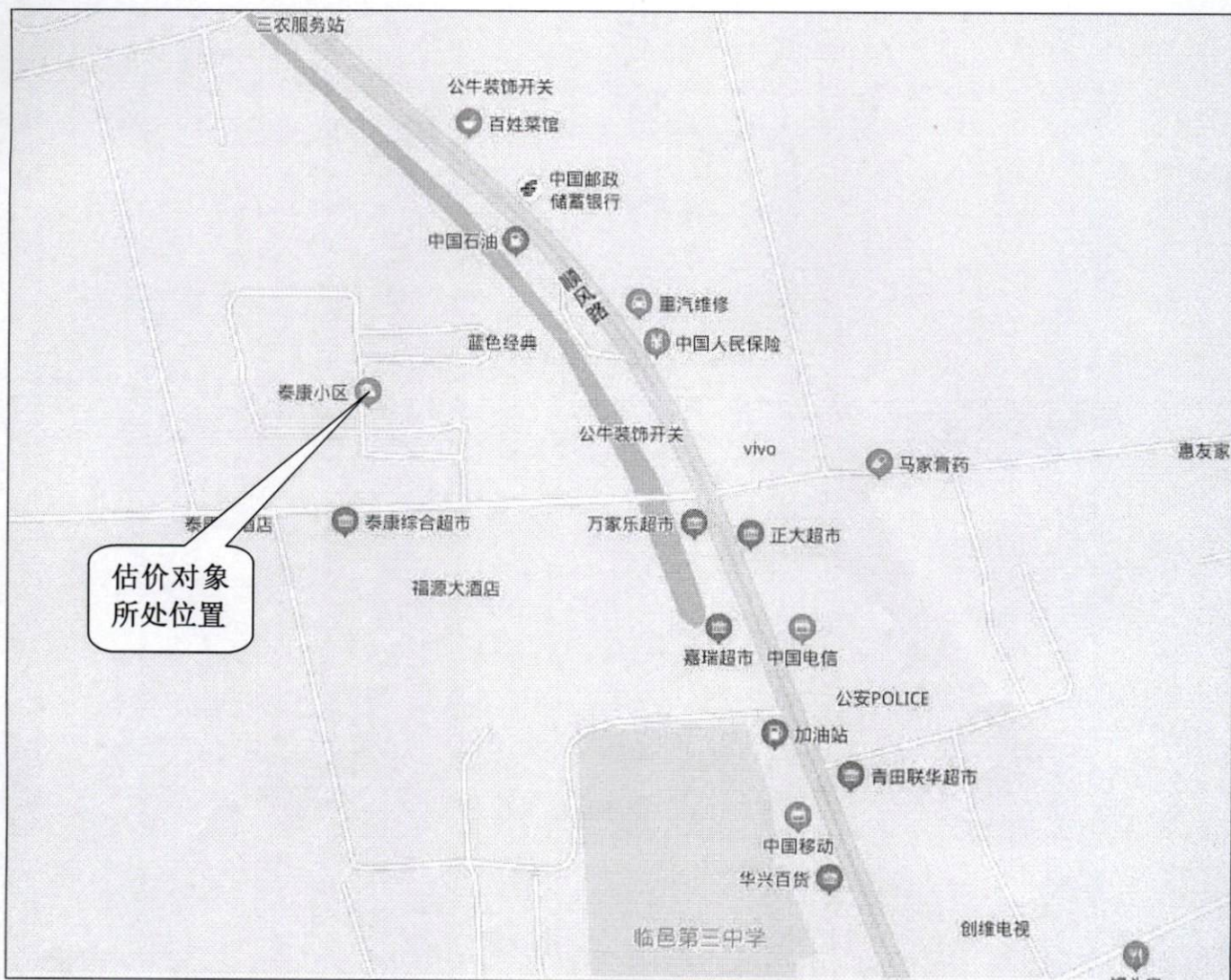
市场价值：估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（七）估价依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日中华人民共和国第十届全国人大常委会第二十九次会议修订，现予公布，自公布之日起施行。）中华人民共和国主席令第 72 号；

2、国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015（中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 2015-04-08 联合发布，2015-12-01 起实施）；

估价对象位置图





照片 1



照片 2



照片 3



照片 4