

## 致估价委托人函

### 泰安市岱岳区人民法院：

受贵院委托，我公司组织专业估价人员按规定的估价程序对估价对象进行了评估工作。特此函告如下：

一、**估价对象：**位于泰山区龙潭路以西、万官大街以北新华城·南郡37号楼1单元1305室房地产，根据委托方提供的“不动产登记信息查询证明”复印件，估价对象权利人为赵文民，产权证号为鲁（2020）泰安市不动产权第0018785号，用途为住宅，本次需估价房地产建筑面积为104.96平方米；土地性质为出让，土地用途为商服用地，终止时间为2054年02月28日。

储藏室位于-1层，编号为37-1-32，现场测量套内使用面积为15.13平方米。

车位位于-2层，编号为F142号。

二、**估价目的：**为委托方审理案件提供价值参考依据。

三、**价值时点：**2022年05月09日

四、**价值类型：**市场价值

五、**估价方法：**比较法/成本法

六、**估价结果：**估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了分析、测算和判断，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的估价结果如下：（币种：人民币）

位置	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	评估价值（元）
37号楼1单元1305室房产	104.96	796856
37号楼1单元1305室装修	详见明细表	50375
储藏室37-1-32	15.13	30603

车位 F142	1 个	66136
估价对象总价值:	小写金额(人民币)	大写金额(人民币)
	943970 元	玖拾肆万叁仟玖佰柒拾元整

特别提示: 以上内容均摘自山东坤源估字(2022)第1343号估价报告正文, 欲了解本估价项目详细情况和合理使用估价结果, 应认真阅读估价报告正文及估价假设。

山东坤源土地房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人: 王加宾

二〇二二年七月二十六日

## 估价结果报告

### 一、估价委托人及被估价单位

估价委托人名称：泰安市泰山区人民法院

估价对象权利人：赵文民

估价对象地址：泰山区龙潭路以西、万官大街以北新华城·南郡

37号楼1单元1305室

### 二、房地产估价机构

机构名称：山东坤源土地房地产资产评估咨询有限公司

地址：山东省临沂市北城新区浮来春大厦1011室

法定代表人：王加宾

备案等级：贰级

证书编号：鲁评142034

### 三、估价目的

为委托方审理案件提供价值参考依据。

### 四、估价对象

#### 1. 估价对象范围

估价对象位于泰山区龙潭路以西、万官大街以北新华城·南郡37号楼1单元1305室，估价对象位于龙潭路以西、万官大街以北，东临无名路，北临口水街，西临龙潭路，南临无名路。

#### 2. 估价对象实物状况

估价对象位于泰山区龙潭路以西、万官大街以北新华城·南郡37号楼1单元1305室，是一幢钢混结构的商业楼，总层数22层，本次估价对象所在楼层为13层。

估价对象房产户型为三室两厅两卫，入户门为防盗门，客厅瓷砖地面，乳胶漆墙面，石膏板灯池；洗手间瓷砖地面，墙面瓷砖到顶，集成吊顶；厨房瓷砖地面，墙面瓷砖到顶，集成吊顶；开放式阳台瓷砖地面，墙面瓷砖到顶，集成吊顶，塑钢窗，防护栏。

储藏室位于-1层，编号为37-1-32，防盗门，水泥地面，仿瓷墙面，套内面积为15.13平方米。

车位位于-2层，编号为F142号。

### 3、估价对象权益状况

房地产登记状况

依据估价委托人提供的“不动产登记信息查询证明”，估价对象房地产登记状况信息如下：

估价对象状况						
权利人	赵文民					
估价对象坐落	泰山区龙潭路以西、万官大街以北新华城·南郡37号楼1单元1305室					
产权证号	位置	用途	结构	所在层数	总层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )
鲁(2020)泰安市不动产权第0018785号	1-1305室	商业	钢混	13	22	104.96
—	储藏室	储藏室	钢混	-1	-	15.13
—	车位	车位	钢混	-2	-	1个

室内装修价值评估明细表					
序号	名称	规格(结构)	单位	数量	备注
1	地面瓷砖	80*80	m <sup>2</sup>	63.08	
		30*30	m <sup>2</sup>	8.81	
2	集成吊顶		m <sup>2</sup>	18.05	
3	石膏板吊顶		m <sup>2</sup>	26.12	
4	墙面瓷砖		m <sup>2</sup>	67.38	
5	踢脚线		m	53.7	
6	石膏线		m	23.06	
7	PVC包边		m	5.75	
8	壁布		m <sup>2</sup>	6.62	
9	晾衣架		m	2.4	
10	壁柜	厚0.15m	m <sup>2</sup>	0.42	

11	木质壁橱	深0.2m	m <sup>2</sup>	1.05	
12	厨房整体橱柜	高0.6m	m	7.20	含洗手池, 液化灶
13	窗套		m <sup>2</sup>	6.95	
14	木质套门	1.25*2.15	套	1	
		2.17*0.9	套	3	
15	套装门	0.86*2.18	套	1	
16	钛镁合金门	2.13*0.8	套	1	
17	洗手池	0.82*0.48	套	1	
18	九牧王马桶		套	2	
19	暖气片		组	2	
20	金刚网		m <sup>2</sup>	3.59	
21	方形玻璃吊灯	40cm*40cm	个	1	
		80cm*60cm	个	1	
22	圆形玻璃吊灯	Φ40cm	个	1	
23	吸顶灯	Φ15cm	个	3	
		Φ40cm	个	1	
		Φ30cm	个	1	
24	筒灯		个	18	
25	乳胶漆		m <sup>2</sup>	262	

#### 4、估价对象区位状况

**交通便捷度:** 位于龙潭路以西、万官大街以北, 人车流量大, 路面硬化完全, 路况好, 交通便捷度好。

**自然人文环境:** 较好。

**基础设施配套情况:** 估价对象所在区域基础设施完善, 达到“七通一平”(通电、通路、通讯、供水、排水、通气、通暖以及场地平整)。


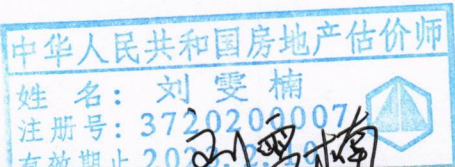
**公共配套设施情况:** 公共配套设施健全, 周边有医院、银行、学校、饭店等分布, 能够充分满足人们的日常需求。

**繁华程度:** 该区域配套设施健全, 发展潜力较好, 繁华度较好。



十一、估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师签章

姓名	注册号	签名
王加宾	3720160019	
刘雯楠	3720200007	

十二、实地查勘期

2022年07月13日

十三、估价作业期

2022年05月09日至2022年07月26日

十四、估价报告使用期限

本估价报告有效期自2022年07月26日起至2023年07月25日止，由于国家政策、经济环境及估价对象本身的状况发生变化，且这些变动会对估价结果产生重大影响，须委托本公司重新估价。

