1. 估价对象范围

估价对象为桓台县辽河路1577号博观熙岸5号楼1-102号、10号楼1-801号、14号楼1-601号、16号楼1-402号、16号楼1-1002号、16号楼2-802号、16号楼2-901号、4号楼114号不动产。

估价对象财产范围及基本状况如下表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 坐落 | 桓台县辽河路南侧与水厂西路交汇处 | | |
| 2 | 名称 | 博观熙岸5号楼1-102号、10号楼1-801号、14号楼1-601号、16号楼1-402号、16号楼1-1002号、16号楼2-802号、16号楼2-901号、4号楼114号 | | |
| 3 | 范围 | 包括房屋及分摊的土地使用权，室内装饰装修（不含室内可移动物品及债权债务等） | | |
| 4 | 规模 | 总建筑面积1121.23㎡ | | |
| 5 | 用途 | 商业服务/成套住宅 | 土地用途 | 城镇住宅用地 |
| 6 | 权利人 | 淄博盛创房地产有限公司 | 建筑结构 | 钢筋混凝土 |

2、估价对象权益状况

根据估价委托方提供的《不动产权属产籍登记证明》和评估人员调查，估价对象博观熙岸5号楼1-102号、10号楼1-801号、14号楼1-601号、16号楼1-402号、16号楼1-1002号、16号楼2-802号、16号楼2-901号、4号楼114号不动产为淄博盛创房地产有限公司单独所有，土地用途为城镇住宅用地，4号楼114号不动产用途为商业服务，5号楼1-102号、10号楼1-801号、14号楼1-601号、16号楼1-402号、16号楼1-1002号、16号楼2-802号、16号楼2-901号不动产用途为成套住宅，权利性质为出让，房屋性质为市场化商品房，土地使用权结束时间为2090年12月23日止，不动产权证号详见评估明细表。

由于本次估价目的为司法鉴定评估，故本次估价不考虑查封、租赁及其他优先受偿权对价值的影响，设定估价对象房屋权益明确，资料来源有依据，权属无异议。

3、估价对象实物状况

（1）土地实物状况描述

估价对象所在宗地位于桓台县辽河路南侧与水厂西路交汇处，有效利用率较高，估价对象所在项目整体地势平坦，地质条件较好，土地承载力高，与相邻土地无明显高低落差，利于自然排水。宗地开发程度较高，基础设施达到通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖。

（2）建筑物实物状况描述

估价对象博观熙岸5号楼1-102号、10号楼1-801号、14号楼1-601号、16号楼1-402号、16号楼1-1002号、16号楼2-802号、16号楼2-901号房产均为小区内成套住宅，空间布局合理，水电管线预埋完整，燃气暖气管道已入户，室内未装修，为毛坯房，竣工于2023年6月，房屋维护状况好，成新率高，目前处于空置状态；4号楼114号为临街2层商铺，室内有步梯，空间布局较合理，供水供电设施齐全，无暖气片，无供气，能够满足日常经营使用，室内未装修，为毛坯房，铝合金门窗、水泥楼梯，房屋维护状况好，成新率高，目前处于空置状态。

1. 区位状况

交通便捷度：估价对象位于辽河路南侧与水厂西路交汇处，北邻辽河路，周边有600路、626路公交经过，交通便利；

配套设施：估价对象位于桓台县西南部，周边住宅区比较少，缺少商场、超市、学校、医院等配套设施；

景观环境：周边有红莲湖公园（西湖区），景观环境较好。