**房地产司法鉴定估价报告**

估价项目名称：临淄区奥林匹克花园33号楼1单元1层西户一套涉案住宅房地产市场价值估价

估价委托人：淄博市临淄区人民法院

房地产估价机构：淄博齐正土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：颜 川 （注册号：3720090032）

 刘素芳 （注册号：3719970023）

估价报告出具日期：2016年12月21日

估价报告编号：淄齐房估字（2016）453号

**目 录**

[致 估 价 委 托 人 函 1](#_Toc470511606)

[注册房地产估价师声明 2](#_Toc470511607)

[估价的假设和限制条件 3](#_Toc470511608)

[房地产司法鉴定估价结果报告 5](#_Toc470511609)

[一、估价委托人 5](#_Toc470511610)

[二、房地产估价机构 5](#_Toc470511611)

[三、估价对象 5](#_Toc470511612)

[四、估价目的 6](#_Toc470511613)

[五、价值时点 6](#_Toc470511614)

[六、价值类型 6](#_Toc470511615)

[七、估价依据 7](#_Toc470511616)

[八、估价原则 8](#_Toc470511617)

[九、估价思路及方法 9](#_Toc470511618)

[十、估价结果 10](#_Toc470511619)

[十一、估价人员 10](#_Toc470511620)

[十二、实地勘查期 10](#_Toc470511621)

[十三、估价作业期 10](#_Toc470511622)

[十四、估价结果使用说明 10](#_Toc470511623)

[十五、附 件 11](#_Toc470511624)



# 致 估 价 委 托 人 函

淄齐房估字（2016）453号

**淄博市临淄区人民法院**：

受贵院委托，我公司组织估价人员，于2016年12月16日至2016年12月21日，根据委估目的，遵循《房地产估价规范》，经现场勘验和科学测算，对贵院委估的位于临淄区奥林匹克花园33号楼一套住宅房地产进行了评估，为估价委托人执行（审理）案件提供参考依据而评估房地产的价值。现将估价情况及结果报告给贵院。

经采用比较法进行评估，估价对象房屋坐落于临淄区奥林匹克花园33号楼1单元1层西户，为一套住宅房地产，根据《产权、产籍档案证明》得知：产权人为周晶波，共有人：李敬泉，建筑面积为135.2㎡，产权证号：07-1027832。在价值时点2016年12月16日估价对象房地产的市场价评估总值为**72.22万元**，人民币大写：**柒拾贰万贰仟贰佰元整**。单价：**5341.92元/㎡**。

**注：**本估价报告使用有效期限自2016年12月21日起至2017年12月20日止。

**附**：估价结果报告。

淄博齐正土地房地产评估有限公司

 法人代表：

 　 二〇一六年十二月二十一日

## 三、估价对象

**（一）估价范围**

估价对象位于临淄区奥林匹克花园33号楼1单元1层西户，为一套住宅房地产，建筑面积为135.2㎡，土地使用证未提供，本次估价范围系上述房地产及其附属物（储藏室）。

**（二）权益状况**

根据《产权、产籍档案证明》得知：估价对象产权人为周晶波，共有人：李敬泉，产权证号：07-1027832，用途住宅。

**（三）实物状况**

估价对象所在建筑物共5层，2个单元，混合结构，为普通住宅楼，外墙贴条形砖，单元电子对讲防盗门，楼梯间大理石踏步，不锈钢扶手。估价对象位于1单元1层西户，入户为普通防盗门，塑钢窗，瓷砖地面、内墙贴壁纸，天花刷乳胶漆，厨房瓷砖地面、墙面，天花pvc吊顶；卫生间为瓷砖地面、墙面，天花pvc吊顶，带座便器、洗面盆等普通卫生洁具。估价对象带一地上储藏室，通给水、通排水、通电、通暖、通讯、通天然气，配套齐全。

估价对象所在的建筑物占用的土地形状规则，地势平坦，地质条件较好，没有被洪水淹没的可能，地下水较充足，土地利用状况较好。

**（四）区位状况**

估价对象位于临淄区奥林匹克花园33号楼1单元1层西户，该小区为普通小区，小区内有体育设施，有物业管理，管理水平较好。小区东邻G309、南邻齐陵街道、西邻临淄大道、北邻小区道路；小区附近有中国工商银行、奥林匹克花园幼儿园、奥德隆超市奥林匹克花园利群超市、后海食府、临淄裕华诊所等便民服务场所。附近有237路等公交车经过，临淄大道为双向车道，道路通达、有交通管制；该小区位置好，生活服务设施较齐全，周围环境好，是较理想的生活居住区之一。

## 四、估价目的

为估价委托人执行（审理）案件提供参考依据而评估房地产的价值。

## 五、价值时点

2016年12月16日；根据委托方要求，确定完成估价对象实地勘察之日为本次价值时点。

## 六、价值类型

本次估价的价值类型为房地产的市场价值。

本次估价的房地产在价值时点的市场价值等于假定在假设和限制条件下、在公开市场上可以成交的价格。

## 十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价方法、程序，经实地勘验认真测算，经采用比较法进行评估，估价对象房屋坐落于临淄区奥林匹克花园33号楼1单元1层西户，为一套住宅房地产，房屋所有权人为周晶波，共有人：李敬泉，建筑面积为135.2㎡。在价值时点2016年12月16日估价对象房地产的市场价评估总值为**72.22万元**，人民币大写：**柒拾贰万贰仟贰佰元整**。单价：**5341.92元/㎡**。