**房地产司法鉴定估价报告**

估价项目名称：张店区西一路63甲3号院2号楼314号房地产市场价值估价

估价委托人：淄博市张店区人民法院

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）

初建朋（注册号：3720080201）

估价报告出具日期：2018年8月14日

估价报告编号：淄齐房估字（2018）081504612号

**目 录**

[致 估 价 委 托 人 函 1](#_Toc522177617)

[注册房地产估价师声明 2](#_Toc522177618)

[估价的假设和限制条件 3](#_Toc522177619)

[房地产司法鉴定估价结果报告 5](#_Toc522177620)

[一、估价委托人 5](#_Toc522177621)

[二、房地产估价机构 5](#_Toc522177622)

[三、估价对象 5](#_Toc522177623)

[四、估价目的 6](#_Toc522177624)

[五、价值时点 6](#_Toc522177625)

[六、价值类型 6](#_Toc522177626)

[七、估价依据 7](#_Toc522177627)

[八、估价原则 8](#_Toc522177628)

[九、估价思路及方法 9](#_Toc522177629)

[十、估价结果 10](#_Toc522177630)

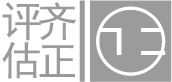
[十一、估价人员 10](#_Toc522177631)

[十二、实地勘查期 10](#_Toc522177632)

[十三、估价作业期 11](#_Toc522177633)

[十四、估价结果使用说明 11](#_Toc522177634)

[十五、附 件 12](#_Toc522177635)



# 致 估 价 委 托 人 函

淄齐房估字（2018）081504612号

**淄博市张店区人民法院**：

受贵院委托，我公司组织估价人员，于2018年8月11日至2018年8月14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，对贵院委估的位于张店区西一路63甲3号院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张店区西一路63甲3号院2号楼314号，为一套住宅房地产，根据《产权、产籍档案证明》，估价对象产权人为霍增良，产权证号：01-1276495，结构为钢混，建筑面积为41.07㎡，国有土地使用证号为淄国用（2014）第A17501号，土地使用权面积为2.22㎡。在价值时点2018年8月11日估价对象房地产的市场价评估总值为**20.03万元**，人民币大写：**贰拾万零叁佰元整**。住宅单价：4876.54元/㎡。

**注：**本估价报告使用有效期限自2018年8月14日起至2019年8月13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：

　 二〇一八年八月十四日

**（一）估价范围**

估价对象位于张店区西一路63甲3号院2号楼314号，为一套住宅房地产，建筑面积为41.07㎡，本次估价范围系上述房地产。

**（二）权益状况**

根据《产权、产籍档案证明》，估价对象产权人为霍增良，产权证号：01-1276495，坐落：张店区西一路63甲3号院2号楼314号；用途：成套住宅；产权清晰。

**（三）实物状况**

估价对象所在建筑物共10层，钢混结构，为公寓住宅楼，东西朝向，中间是走廊。外墙刷涂料，单元电子对讲防盗门，楼梯瓷砖踏步，不锈钢扶手，客梯一部。估价对象位于2号楼314号（第三层朝东14号），建筑面积为41.07㎡；外门为防盗门，塑钢玻璃窗，室内地面铺木地板，内墙、天花刷涂料，厨房、卫生间瓷砖地面、墙面。通给水、通排水、通电、通讯、通暖，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**

估价对象位于张店区西一路63甲3号院2号楼314号（共10层），小区内有物业管理，管理水平较好。小区东邻西一路、南邻西一路西一巷、西邻西二路、北邻新村西路；小区附近有兴学街小学、张店宾馆、淄博市张店区人民医院等便民服务场所。附近有125路等公交车经过，西一路为双向车道，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。

## 五、价值时点

2018年8月11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张店区西一路63甲3号院2号楼314号，为一套住宅房地产，根据《产权、产籍档案证明》，估价对象产权人为霍增良，产权证号：01-1276495，结构为钢混，建筑面积为41.07㎡，国有土地使用证号为淄国用（2014）第A17501号，土地使用权面积为2.22㎡。在价值时点2018年8月11日估价对象房地产的市场价评估总值为**20.03万元**，人民币大写：**贰拾万零叁佰元整**。住宅单价：4876.54元/㎡。