**房地产司法鉴定估价报告**

估价项目名称：张店区道庄小区68号楼1单元1层西户房地产市场价值估价

估价委托人：山东省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：李晓伟 （注册号：3720180037）

 王金凤 （注册号：3720160190）

估价报告出具日期：2018年10月25日

估价报告编号：淄齐房估字（2018）101997912号

**目 录**

[致 估 价 委 托 人 函 1](#_Toc528591556)

[注册房地产估价师声明 2](#_Toc528591557)

[估价的假设和限制条件 3](#_Toc528591558)

[房地产司法鉴定估价结果报告 5](#_Toc528591559)

[一、估价委托人 5](#_Toc528591560)

[二、房地产估价机构 5](#_Toc528591561)

[三、估价对象 5](#_Toc528591562)

[四、估价目的 7](#_Toc528591563)

[五、价值时点 7](#_Toc528591564)

[六、价值类型 7](#_Toc528591565)

[七、估价依据 7](#_Toc528591566)

[八、估价原则 8](#_Toc528591567)

[九、估价思路及方法 9](#_Toc528591568)

[十、估价结果 10](#_Toc528591569)

[十一、估价人员 11](#_Toc528591570)

[十二、实地勘查期 11](#_Toc528591571)

[十三、估价作业期 11](#_Toc528591572)

[十四、估价结果使用说明 11](#_Toc528591573)

[十五、附 件 12](#_Toc528591574)



# 致 估 价 委 托 人 函

淄齐房估字（2018）101997912号

**山东省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10月18日至2018年10月25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道庄小区68号楼一套住宅房地产及其附属进行了评估，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道庄小区68号楼1单元1层西户，为一套住宅房地产及其附属，根据《产权、产籍档案证明》，估价对象产权人为朱天训，共有人为齐华。产权证号：01-0076219，结构为混合，建筑面积为135.39㎡；根据《城镇居民购买公有住房用地登记统一申请审批表》：证号为淄国用(2008)A15195号，共用面积为847㎡，使用权类型为划拨。在价值时点2018年10月18日估价对象房地产（含附属）的市场价评估总值为**122.78万元**，人民币大写：**壹佰贰拾贰万柒仟捌佰元整**。住宅（含附属）折合每建筑平方米9068.85元。

**注：**本估价报告使用有效期限自2018年10月25日起至2019年10月24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：

 　 二〇一八年十月二十五日

**（一）估价范围**

估价对象位于张店区道庄小区68号楼1单元1层西户，为一套住宅房地产，建筑面积为135.39㎡，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》，估价对象产权人为朱天训，共有人为齐华，产权证号：01-0076219，坐落：张店区道庄小区68号楼1单元1层西户，用途：住宅；根据《城镇居民购买公有住房用地登记统一申请审批表》：证号为淄国用(2008)A15195号，图号为4076.50-502.50，地号为030050110053，共用面积为847㎡，使用权类型为划拨，终止日期为2073年12月28日，产权清晰。

**（三）实物状况**

估价对象所在建筑物建成于1999年，共6层，混合结构，为多层住宅楼，外墙水泥抹面刷涂料，单元电子防盗门，楼梯间内墙、天花刮瓷，水泥踏步，铁扶手。估价对象位于1单元1层西户，建筑面积为135.39㎡，入户为精装防盗门，塑钢窗，精装木门，实木门窗套，内墙刷乳胶漆。客厅、卧室均为瓷砖地面，天花刷乳胶漆；厨房为瓷砖墙面、地面，铝塑板吊顶，整体橱柜；卫生间为瓷砖墙面、地面，铝塑板吊顶，有座便器、热水器等普通卫生洁具。南面带铁栅栏维护的小院，配有储藏室一间；通给水、通排水、通电、通讯、通暖、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**

估价对象位于张店区道庄小区68号楼1单元1层西户（共6层），该小区为普通小区，有物业管理，管理水平较好。该小区东邻新世界商业街，西邻西五路，南邻人民路，北邻华光路；附近有张店区第七中学、科苑幼儿园、莲池公园、张店区中医院、中国建设银行、淄博市规划局、大润发、丽景源大酒店等，生活服务设施较齐全；小区附近有2、88、92、121路等公交车经过，附近道路均为双向车道，道路通达、有交通管制；该小区位置较好，生活服务设施较齐全，交通方便，周围环境好，是较理想的生活居住区之一。

## 五、价值时点

2018年10月18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道庄小区68号楼1单元1层西户，为一套住宅房地产及其附属，根据《产权、产籍档案证明》，估价对象产权人为朱天训，共有人为齐华，产权证号：01-0076219，结构为混合，建筑面积为135.39㎡。在价值时点2018年10月18日估价对象房地产（含附属）的市场价评估总值为**122.78万元**，人民币大写：**壹佰贰拾贰万柒仟捌佰元整**。住宅（含附属）折合每建筑平方米9068.85元。