**房地产司法鉴定估价报告**

估价项目名称：临淄区牛山路336号内1号楼2单元9层东北户（现为蓝溪丽苑1号楼）一套涉案住宅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：刘素芳 （注册号：3719970023 ）

 李晓伟 （注册号：3720180037 ）

估价报告出具日期：2018年11月28日

估价报告编号：淄齐房估字（2018）112123612号

**目 录**

[致 估 价 委 托 人 函 1](#_Toc531163341)

[注册房地产估价师声明 2](#_Toc531163342)

[估价的假设和限制条件 3](#_Toc531163343)

[房地产司法鉴定估价结果报告 5](#_Toc531163344)

[一、估价委托人 5](#_Toc531163345)

[二、房地产估价机构 5](#_Toc531163346)

[三、估价对象 5](#_Toc531163347)

[四、估价目的 7](#_Toc531163348)

[五、价值时点 7](#_Toc531163349)

[六、价值类型 7](#_Toc531163350)

[七、估价依据 7](#_Toc531163351)

[八、估价原则 8](#_Toc531163352)

[九、估价思路及方法 9](#_Toc531163353)

[十、估价结果 10](#_Toc531163354)

[十一、估价人员 11](#_Toc531163355)

[十二、 实地勘查期 11](#_Toc531163356)

[十三、估价作业期 11](#_Toc531163357)

[十四、估价结果使用说明 11](#_Toc531163358)

[十五、附 件 12](#_Toc531163359)



# 致 估 价 委 托 人 函

淄齐房估字（2018）112123612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10月15日至2018年11月28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牛山路336号内1号楼2单元9层东北户（现为蓝溪丽苑1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牛山路336号内1号楼2单元9层东北户（现为蓝溪丽苑1号楼），为一套住宅房地产，根据《产权、产籍档案证明》：估价对象产权人为崔永红，共有情况：单独所有，产权证号：07-1022626，住宅建筑面积为87.84㎡，委托方未提供国有土地使用证。在价值时点2018年10月15日估价对象房地产的市场价评估总值为**75.02万元**，人民币大写：**柒拾伍万零贰佰元整**。折合住宅每建筑平方米8537.62元**。**

**注：**本估价报告使用有效期限自2018年11月28日起至2019年11月27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：颜 川

 　 二〇一八年十一月二十八日

**（一）估价范围**

估价对象位于临淄区牛山路336号内1号楼2单元9层东北户（现为蓝溪丽苑1号楼），为一套住宅房地产，建筑面积为87.84㎡，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》：估价对象产权人为崔永红，共有情况：单独所有，产权证号：07-1022626，用途为住宅，委托方未提供国有土地使用证，产权清晰。

**（三）实物状况**

估价对象所在建筑物建成于2007年06月06日，共17层，钢混结构，为高层住宅楼，1-2层为商业，3-17层为住宅，2个单元；外墙刷涂料，楼梯间水泥踏步，不锈钢扶手，配有客梯一部。估价对象位于2单元9层东北户，入户精装防盗门，塑钢玻璃窗，由于未能进入房屋内部勘察，故以估价对象住宅房地产为普通装修，并且以现用途可以正常使用为假设前提进行估价，通水、电、暖、天然气，配套齐全。

估价对象所在的建筑物1号楼（现为蓝溪丽苑1号楼）占用的土地地势平坦，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牛山路336号内1号楼（蓝溪丽苑），该小区东邻临淄区环卫局、南邻胶济铁路、西邻闻韶路、北邻牛山路；小区附近有临淄区实验小学附属幼儿园、稷下小学、临淄七中等教育机构，临淄区口腔医院、临淄区中医院等医疗场所，齐鲁大酒店、淄博新华宾馆等餐饮住宿场所，超市、移动联通营业厅、服务型商店等便民服务场所。附近有66路、235路等多路公交车经过，牛山路为双向车道，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。

## 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

2018年10月15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，房屋坐落：临淄区牛山路336号内1号楼2单元9层东北户（现为蓝溪丽苑1号楼）。根据《产权、产籍档案证明》：估价对象产权人为崔永红，产权证号：07-1022626，住宅建筑面积为87.84㎡，委托方未提供国有土地使用证。在价值时点2018年10月15日估价对象房地产的市场价评估总值为**75.02万元**，人民币大写**：柒拾伍万零贰佰元整**。折合住宅每建筑平方米8537.62元**。**