**房地产司法鉴定估价报告**

估价项目名称：张店区兴学街58号5号楼A312（实际坐落为张店区兴学街58号9号楼A312）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：颜 川 （注册号：3720090032）

 王金凤 （注册号：3720160190）

估价报告出具日期：2018年9月10日

估价报告编号：淄齐房估字（2018）091707912号

**目 录**

[致 估 价 委 托 人 函 1](#_Toc525284421)

[注册房地产估价师声明 2](#_Toc525284422)

[估价的假设和限制条件 3](#_Toc525284423)

[房地产司法鉴定估价结果报告 5](#_Toc525284424)

[一、估价委托人 5](#_Toc525284425)

[二、房地产估价机构 5](#_Toc525284426)

[三、估价对象 5](#_Toc525284427)

[四、估价目的 7](#_Toc525284428)

[五、价值时点 7](#_Toc525284429)

[六、价值类型 7](#_Toc525284430)

[七、估价依据 7](#_Toc525284431)

[八、估价原则 8](#_Toc525284432)

[九、估价思路及方法 9](#_Toc525284433)

[十、估价结果 10](#_Toc525284434)

[十一、估价人员 11](#_Toc525284435)

[十二、实地勘查期 11](#_Toc525284436)

[十三、估价作业期 11](#_Toc525284437)

[十四、估价结果使用说明 11](#_Toc525284438)

[十五、附 件 12](#_Toc525284439)



# 致 估 价 委 托 人 函

淄齐房估字（2018）091707912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9月5日至2018年9月10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兴学街58号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兴学街58号5号楼A312（实际坐落为张店区兴学街58号9号楼A312），为一套住宅房地产，根据《产权、产籍档案证明》，估价对象产权人为李小伟，产权证号：01-1068958，结构为混合，建筑面积为52.02㎡。在价值时点2018年9月5日估价对象房地产的市场价评估总值为**26.45万元**，人民币大写：**贰拾陆万肆仟伍佰元整**。住宅单价：5084.13元/㎡。

**注：**本估价报告使用有效期限自2018年9月10日起至2019年9月9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：

 　 二〇一八年九月十日

## 估价对象

**（一）估价范围**

估价对象位于张店区兴学街58号5号楼A312（实际坐落为张店区兴学街58号9号楼A312），为一套住宅房地产，建筑面积为52.02㎡，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》，估价对象产权人为李小伟，产权证号：01-1068958，证载坐落：张店区兴学街58号5号楼A312（实际坐落为张店区兴学街58号9号楼A312），用途：住宅。

**（三）实物状况**

估价对象所在建筑物共5层，混合结构，为多层住宅楼，外墙刷涂料，单元电子防盗门，楼梯瓷砖踏步，铁扶手，楼梯间地面铺瓷砖，内墙、天花刮瓷。估价对象位于A单元312(该楼层最北头)，通风采光相对较弱，建筑面积为52.02㎡；外门为防盗门，本次估价由于相关当事人不配合，未能进入室内进行勘察，根据委托方要求，本次内部装饰装修按照普通装修计算。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兴学街58号5号楼A312（实际坐落为张店区兴学街58号9号楼A312）（共7层），位于整个小区西边，是一幢东西朝向的楼，该小区为普通小区，有物业管理，管理水平较好。该小区东邻西二路，西邻健康街，南邻兴学街，北邻西二路西一街；附近有齐商银行、统一银座、张店宾馆、聚友斋、淄博市兴学街派出所等便民服务场所；有兴学街小学等教育机构；附近有35路、95路、121路、160路等多路公交车经过，附近道路均为双向车道，道路通达、有交通管制；该小区位置相对较好，生活服务设施较齐全，周围环境尚可，是较理想的生活居住区之一。

## 五、价值时点

2018年9月5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兴学街58号5号楼A312（实际坐落为张店区兴学街58号9号楼A312），为一套住宅房地产，根据《产权、产籍档案证明》，估价对象产权人为李小伟，产权证号：01-1068958，结构为混合，建筑面积为52.02㎡。在价值时点2018年9月5日估价对象房地产的市场价评估总值为**26.45万元**，人民币大写：**贰拾陆万肆仟伍佰元整**。住宅单价：5084.13元/㎡。