**房地产司法鉴定估价报告**

估价项目名称：临淄区淄江花园A-03南区4号楼011102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）

 初建朋 （注册号：3720080201）

估价报告出具日期：2017年8月31日

估价报告编号：淄齐房估字（2017）289F号

**目 录**

[致 估 价 委 托 人 函 1](#_Toc471927298)

[注册房地产估价师声明 2](#_Toc471927299)

[估价的假设和限制条件 3](#_Toc471927300)

[房地产司法鉴定估价结果报告 5](#_Toc471927301)

[一、估价委托人 5](#_Toc471927302)

[二、房地产估价机构 5](#_Toc471927303)

[三、估价对象 5](#_Toc471927304)

[四、估价目的 6](#_Toc471927305)

[五、价值时点 6](#_Toc471927306)

[六、价值类型 6](#_Toc471927307)

[七、估价依据 7](#_Toc471927308)

[八、估价原则 8](#_Toc471927309)

[九、估价思路及方法 9](#_Toc471927310)

[十、估价结果 10](#_Toc471927311)

[十一、估价人员 10](#_Toc471927312)

[十二、 实地勘查期 10](#_Toc471927313)

[十三、估价作业期 10](#_Toc471927314)

[十四、估价结果使用说明 10](#_Toc471927315)

[十五、附 件 11](#_Toc471927316)



# 致 估 价 委 托 人 函

淄齐房估字（2017）289F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2017年8月23日至2017年8月31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淄江花园A-03南区4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淄江花园A-03南区4号楼011102，为一套住宅房地产及其附属物，根据《备案房产档案查档证明》，估价对象备案人为张艳红，共有人：张永强，预售证号：Y07-1000437，结构为钢混，建筑面积为142㎡，国有土地使用证及相关材料未提供，储藏室为1-19#、车库为4-25#。在价值时点2017年8月23日估价对象房地产（含附属）的市场价评估总值为**123.95万元**，人民币大写：**壹佰贰拾叁万玖仟伍佰元整**。住宅（含储）单价：7884.12元/㎡，车库12万元/个。

**注：**本估价报告使用有效期限自2017年8月31日起至2018年8月30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：

 　 二〇一七年八月三十一日

## 三、估价对象

**（一）估价范围**

估价对象位于临淄区淄江花园A-03南区4号楼011102，为一套住宅房地产及其附属物，建筑面积为142㎡，储藏室为1-19#、车库为4-25#，本次估价范围系上述房地产及其附属物。

**（二）权益状况**

根据《备案房产档案查档证明》，估价对象备案人为张艳红，共有人：张永强，预售证号：Y07-1000437，坐落：临淄区淄江花园A-03南区4号楼011102；用途：成套住宅；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共11层，钢混结构，为小高层住宅楼，外墙刷涂料，单元电子对讲防盗门，客梯1部，楼梯水泥踏步，不锈钢扶手。估价对象位于1单元11层西户，为顶层带阁楼户型；外门为防盗门，塑钢玻璃窗，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，储藏室为1-19#、车库为4-25#。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**

估价对象坐落于临淄区淄江花园A-03南区4号楼011102（共11层），该小区东邻齐都路，南邻晏婴路，西邻天齐路，北邻临淄大道；附近有太公小学、瑞莱克斯游泳健身中心、齐商银行等；附近有252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

2017年8月23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淄江花园A-03南区4号楼011102，为一套住宅房地产及其附属物，根据《备案房产档案查档证明》，估价对象备案人为张艳红，共有人：张永强，预售证号：Y07-1000437，结构为钢混，建筑面积为142㎡，国有土地使用证及相关材料未提供，储藏室为1-19#、车库为4-25#。在价值时点2017年8月23日估价对象房地产（含附属）的市场价评估总值为**123.95万元**，人民币大写：**壹佰贰拾叁万玖仟伍佰元整**。住宅（含储）单价：7884.12元/㎡，车库12万元/个。