**房地产司法鉴定估价报告**

估价项目名称：临淄区牛山路8号院22号楼2单元3层西户一套涉案住宅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：刘素芳 （注册号：3719970023 ）

 初建朋 （注册号：3720080201 ）

估价报告出具日期：2016年12月26日

估价报告编号：淄齐房估字（2016）457号

**目 录**

[致 估 价 委 托 人 函 1](#_Toc470685945)

[注册房地产估价师声明 2](#_Toc470685946)

[估价的假设和限制条件 3](#_Toc470685947)

[房地产司法鉴定估价结果报告 5](#_Toc470685948)

[一、估价委托人 5](#_Toc470685949)

[二、房地产估价机构 5](#_Toc470685950)

[三、估价对象 5](#_Toc470685951)

[四、估价目的 7](#_Toc470685952)

[五、价值时点 7](#_Toc470685953)

[六、价值类型 7](#_Toc470685954)

[七、估价依据 7](#_Toc470685955)

[八、估价原则 8](#_Toc470685956)

[九、估价思路及方法 9](#_Toc470685957)

[十、估价结果 10](#_Toc470685958)

[十一、估价人员 11](#_Toc470685959)

[十二、 实地勘查期 11](#_Toc470685960)

[十三、估价作业期 11](#_Toc470685961)

[十四、估价结果使用说明 11](#_Toc470685962)

[十五、附 件 12](#_Toc470685963)



# 致 估 价 委 托 人 函

淄齐房估字（2016）457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2016年12月16日至2016年12月26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8号院22号楼2单元3层西户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8号院22号楼2单元3层西户，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剑，共有权人为刘杰，产权证号：07-1053937，住宅建筑面积为99.04㎡，委托方未提供国有土地使用证。在价值时点2016年12月16日估价对象房地产的市场价评估总值为**60.74万元**，人民币大写：**陆拾万柒仟肆佰元整**。折合住宅每建筑平方米6132.88元**。**

**注：**本估价报告使用有效期限自2016年12月26日起至2017年12月25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

 　 二〇一六年十二月二十六日

**（一）估价范围**

估价对象位于临淄区牛山路8号院22号楼2单元3层西户，为一套住宅房地产，建筑面积为99.04㎡，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剑，共有权人刘杰，产权证号：07-1053937，用途为成套住宅，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5层，2个单元，混合结构，为多层住宅楼，外墙贴条形砖，单元电子防盗门，楼梯大理石踏步，不锈钢扶手。估价对象位于2单元3层西户，入户装普通防盗门，塑钢玻璃窗；客厅、房间地面铺瓷砖，内墙、天花刮瓷；厨房为瓷砖墙面、地面，天花PVC吊顶；卫生间为瓷砖墙面、地面，天花PVC吊顶，有普通卫生洁具；基础设施齐全；通水、电、暖、天然气，配套齐全。

估价对象所在的建筑物22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8号院22号楼，该小区东邻幸福花园、南邻辛三路、西邻一诺路、北邻牛山路，小区附近有中国邮政储蓄银行、农村商业银行、天泰旅馆、康平医院、东来顺餐厅、近江南酒店、茂业百货、农贸市场等便民服务场所；有康平幼儿园、康平小学等教育机构；附近有99路、237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。

## 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

2016年12月16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8号院22号楼2单元3层西户。根据《产权、产籍档案证明》：估价对象产权人为李剑，共有权人为刘杰，产权证号：07-1053937，住宅建筑面积为99.04㎡，委托方未提供国有土地使用证。在价值时点2016年12月16日估价对象房地产的市场价评估总值为**60.74万元**，人民币大写**：陆拾万柒仟肆佰元整**。折合住宅每建筑平方米6132.88元**。**