**房地产司法鉴定估价报告**

估价项目名称：张店区阳光名筑22号楼3单元501室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）

初建朋 （注册号：3720080201）

估价报告出具日期：2018年12月24日

估价报告编号：淄齐房估字（2018）122277212号

**目 录**

[致 估 价 委 托 人 函 1](#_Toc533668322)

[注册房地产估价师声明 2](#_Toc533668323)

[估价的假设和限制条件 3](#_Toc533668324)

[房地产司法鉴定估价结果报告 5](#_Toc533668325)

[一、估价委托人 5](#_Toc533668326)

[二、房地产估价机构 5](#_Toc533668327)

[三、估价对象 5](#_Toc533668328)

[四、估价目的 6](#_Toc533668329)

[五、价值时点 7](#_Toc533668330)

[六、价值类型 7](#_Toc533668331)

[七、估价依据 7](#_Toc533668332)

[八、估价原则 8](#_Toc533668333)

[九、估价思路及方法 9](#_Toc533668334)

[十、估价结果 10](#_Toc533668335)

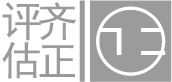
[十一、估价人员 10](#_Toc533668336)

[十二、实地勘查期 11](#_Toc533668337)

[十三、估价作业期 11](#_Toc533668338)

[十四、估价结果使用说明 11](#_Toc533668339)

[十五、附 件 12](#_Toc533668340)



# 致 估 价 委 托 人 函

淄齐房估字（2018）122277212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12月14日至2018年12月24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阳光名筑22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阳光名筑22号楼3单元501室（共5层），为一套住宅房地产及其附属，根据《产权、产籍档案证明》，估价对象产权人为姚永杰。产权证号：01-1307998，结构为钢混，建筑面积为72.8㎡。在价值时点2018年12月14日估价对象房地产（含附属）的市场价评估总值为**47.25万元**，人民币大写：**肆拾柒万贰仟伍佰元整**。住宅（含附属）折合每建筑平方米6490.49元。

**注：**本估价报告使用有效期限自2018年12月24日起至2019年12月23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：

　 二〇一八年十二月二十四日

**（一）估价范围**

估价对象位于张店区阳光名筑22号楼3单元501室，为一套住宅房地产，建筑面积为72.8㎡，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》，估价对象产权人为姚永杰，产权证号：01-1307998，坐落：张店区阳光名筑22号楼3单元501室，用途：成套住宅，产权清晰。

**（三）实物状况**

估价对象所在建筑物建成于2007年，共5层，钢混结构，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，瓷砖踏步，不锈钢扶手。估价对象位于3单元501室，建筑面积为72.8㎡，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，客厅为瓷砖地面（卧室铺木地板），天花刷乳胶漆；厨房为瓷砖墙面、地面，PVC吊顶，整体橱柜；卫生间为瓷砖墙面、地面，PVC吊顶，有座便器、热水器等普通卫生洁具。带外平台一个，配有储藏室一间；通给水、通排水、通路、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阳光名筑22号楼3单元501室（共5层），该小区为普通小区，有物业管理，管理水平较好。该小区东邻重庆路，西邻北京路，南邻和平路，北邻新村西路；附近有张店东方双语学校、学府幼儿园、马尚恒丰社区卫生站、张店农村商业银行、景丰酒店、中国邮政、中国移动等；附近有168、222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。

## 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12月14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阳光名筑22号楼3单元501室，为一套住宅房地产及其附属，根据《产权、产籍档案证明》，估价对象产权人为姚永杰，产权证号：01-1307998，结构为钢混，建筑面积为72.8㎡。在价值时点2018年12月14日估价对象房地产（含附属）的市场价评估总值为**47.25万元**，人民币大写：**肆拾柒万贰仟伍佰元整**。住宅（含附属）折合每建筑平方米6490.49元。