

山东省

涉诉房产价格评估结论书

评估项目：临沂市经济区恒大绿洲 17 号楼 2 单元 103 室房产价值
评估

委托单位：临沂经济技术开发区人民法院

评估单位：临沂市海琳价格评估有限公司

评估日期：2022 年 8 月 24 日至 2022 年 9 月 3 日

临沂市海琳价格评估有限公司

价格评估报告书摘要

评估项目名称：临沂市经济区恒大绿洲 17 号楼 2 单元 103 室房产价值评估

价格评估目的：确定标的市场价值为司法拍卖提供价格参考

价格评估基准日：2022 年 8 月 24 日

价格评估结论：委托标的物在评估基准日的市场价值为¥1,002,346.00 元（人民币大写：壹佰万贰仟叁佰肆拾陆元）

评估委托单位：临沂经济技术开发区人民法院

价格评估单位：临沂市海琳价格评估有限公司

价格评估人员：

杨 琳 国家注册价格鉴证师

刘 宁 国家注册价格鉴证师

临沂市海琳价格评估有限公司

二〇二二年九月三日

临沂市经济區恒大绿洲17号楼2单元103室 房产价值评估结论书

临沂经济技术开发区人民法院：

根据贵单位委托，遵循合法、公正、科学的原则，按照规定的标准、程序和方法，我单位派出由价格评估专业人员组成的价格评估小组，对贵单位委托的临沂市经济區恒大绿洲17号楼2单元103室房产价值评估项目进行市场调查，现将评估结果及过程综述如下：

一、 价格评估标的状况：

不动产权证/证明	鲁（2018）临沂市不动产第0065470号				
权利人	卢作伟				
坐落	临沂市经济區恒大绿洲17号楼2单元103室				
房号	总层数	所在楼层	结构	建筑面积（m ² ）	规划用途
17号楼2单元103室	28	1	钢筋混凝土	164.05	住宅
备注					

二、 价格评估目的：

确定标的市场价值为司法拍卖提供价格参考。

三、 价格评估基准日：

2022年8月24日

四、 价值定义：

标的物在价格鉴证基准日，采用了公开市场价值标准确定的客观合理的价格。

五、 价格评估依据：

- 1、《中华人民共和国价格法》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；

- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国房地产估价规范》；
- 5、其他相关法律法规；
- 6、委托方提供和评估人员现场勘察及调查了解的有关资料。

六、 价格鉴定评估原则：

根据国家及省、市有关部门文件规定，对该标的物进行价格评估是遵循以下原则：

- 1、合法、公平、公正的基本原则；
- 2、独立、客观、科学、合理的工作原则；
- 3、替代、时点、质量对等、最高最佳使用的专业原则。

七、 价格评估方法：

市场比较法。

评估人员根据《中华人民共和国房地产估价规范》和评估对象的特点以及此次评估的目的选择评估方法。由于评估对象所在区域住宅用房的市场交易较频繁，与评估对象相类似的交易实例丰富，可以运用市场比较法进行评估；依据市场调查房租行情，该区域房租价格较低，作为收益性房地产出租获取收益不符合最高最佳利用的评估原则，不宜采用收益法评估，故本报告采用市场比较法对评估对象进行评估。

市场比较法是将评估对象房地产与在价值时点近期已发生了交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价值的方法。

八、 价格评估过程：

我单位接受委托后成立了价格评估小组，依据委托方提供的相关资料，对涉案标的房产进行了调查，根据委托人提供的《房地产权登记信

息》，涉案标的房产情况如下所述：

不动产权证/证明	鲁（2018）临沂市不动产第 0065470 号				
权利人	卢作伟				
坐落	临沂市经济区恒大绿洲 17 号楼 2 单元 103 室				
房号	总层数	所在楼层	结构	建筑面积（m ² ）	规划用途
17 号楼 2 单元 103 室	28	1	钢筋混凝土	164.05	住宅
备注					

1、估价对象基本状况：根据委托方提供的有关材料、信息查证及现场勘察：本报告评估对象为卢作伟所属不动产，位于临沂市经济区恒大绿洲 17 号楼 2 单元 103 室，根据临沂市房地产权登记信息，评估对建筑面积为 164.05 m²。

2、权益状况：根据委托方提供的资料显示，该不动产房屋所有人：卢作伟，用途：住宅。房屋性质：市场化商品房。至价格评估基准日，该不动产有抵押查封。

3、区位状况：估价对象临沂市经济区恒大绿洲 17 号楼 2 单元 103 室位于临沂经济技术开发区滨河东路和华夏路交汇处，位于恒大绿洲小区东南侧位置，本户位于 17 号楼 2 单元西户，地理位置优越，交通方便，公共服务设施齐全，基础设施完善。

根据现场勘察及综合分析鉴定，估价对象为完好房。

4、小区配置状况：小区内基础设施配套完善，通上水、排下水、通电、通讯、通路；小区物业安保条件完善，内部绿化良好。

5、实物状况：涉案标的房产位于临沂市经济区恒大绿洲 17 号楼 2 单元 103 室，建成于 2015 年 2 月，钢筋混凝土结构，共 28 层，该标的物位于第 1 层。市场化商品房，不动产登记信息建筑面积为 164.05 平

方米，因资产占有人的原因，评估人员未能进入室内勘验，本次评估假设室内装修情况为一般装修。

该房产所处区域交易较频繁，有活跃交易市场条件，我们调查参考了评估对象所处小区及周边小区近似户型的近期成交价格及现有房地产市场政策行情，综合确定评估对象的市场价格。

九、价格评估结论：

委托标的物在评估基准日的市场价值为¥ 1,002,346.00 元（人民币大写：壹佰万贰仟叁佰肆拾陆元）。

详情见下表：

产权人	卢作伟	产权证号	鲁（2018）临沂市不动产第 0065470 号				
评估对象坐落	临沂市经济区恒大绿洲 17 号楼 2 单元 103 室						
评估内容	房产价值						
位置	用途	结构	建成年份	层次/层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
17 号楼 2 单元 103 室	住宅	钢筋混凝土	2015 年	1/28	164.05	6110	1,002,346
装修状态	一般装修						
合计	-	-	-	-	164.05	6110	1,002,346

十、价格评估的假设条件和限定条件

（一）评估的假设条件

1、假设在实地调查过程中，委托方所提供的为我方所采用的所有资料是真实、合法、有效的，且被委托方认可。未考虑评估对象其他抵押、担保、居住权等他项权利及优先受偿权限制，没有产权纠纷。

2、任何有关评估对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

3、本次评估结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有

自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。

4、本次评估对象是法律允许在市场上可转让的房产为假设条件。

5、本次评估对象假设是已完工状态下房产的市场价值。

6、因资产占有人的原因，评估人员未能进入评估对象室内进行勘察，从外围无法明确其当前室内使用情况，无法确定其户型及室内装修情况，本次评估假设室内装修情况为一般装修。报告使用者应注意本次假设对评估结论的影响。

除此以外还依据了如下假设：

(1) 存在众多自愿销售的卖者和自愿购买的买者；

(2) 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大的经济利益；

(3) 交易双方具有完全市场信息，交易对象具有必要的专业知识；

(4) 具备公开市场条件，交易对象本身具有市场性；

(5) 有适当的期间完成谈判和交易；

(6) 不考虑特殊买家的附加出价。

(二) 使用本报告时受以下条件限制：

1、以上假设条件不成立或有关当事人提出不适用且被评估人员认可时，评估人员将会酌情对价格进行调整。

2、报告评估出的结果为评估对象在评估基准日的市场价格，随着时间的推移，房地产市场和相关政策的变化，该结果需作相应调整，甚至重新评估。

3、本报告评估结果仅作为委托方在本次评估目的下使用，不得做其他用途。未经本机构书面同意，本报告的全部或部分内容均不得向委托方、报告使用人、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

十一、声明：

1、我们在评估报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2、评估报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到评估报告中已说明的评估假设和限制条件的限制；

3、我们与评估报告中的评估对象没有现实或潜在的利益，与评估委托人及评估利害关系人没有利害关系，也对评估对象、评估委托人及评估利害关系人没有偏见；

4、我们是按照《房地产估价规范》GB/T 50291--2015 的规定进行分析，遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，形成意见和结论，撰写评估报告；

5、没有人对本评估报告提供重要的专业帮助；

6、本报告所依据的建筑面积和权益资料由委托人及当事人提供，委托人应对资料的真实性、可靠性、合法性、完整性和陈述的准确性承担法律责任，因该资料 and 陈述的情况失实造成评估结果有误，我公司和评估人员不承担相应责任；

7、我们对评估对象进行了实地查勘，并就有关事项询问了当事人，对其真实性负责。我们对评估标的物的查勘限于标的物的外观和使用状况，不承担对评估标的物建筑结构质量进行调查的责任及其它被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检查的责任；

8、本报告所评估测算的价格是我们结合实地查勘及分析后提出的价值意见，是模拟公开市场条件下最可能实现的价格，为相关当事人的

决策提供参考,而不是替代市场定价或价格的保证。

十二、作业日期:2022年8月24日至2022年9月3日

十三、价格评估小组人员:

姓名	职业资格证书	签章
----	--------	----

杨琳	国家注册价格鉴证师	
----	-----------	--

刘宁	国家注册价格鉴证师	
----	-----------	--

十四、附件

- 1、房产现场勘察照片 1 页;
- 2、价格鉴定评估机构营业执照 (复印件) 1 页;
- 3、价格鉴定评估机构资质证书 (复印件) 1 页;
- 4、评估人员资格证书 (复印件) 2 页;
- 5、委托书 (复印件) 1 页;
- 6、不动产登记信息 (复印件) 1 页。

临沂市海琳价格评估有限公司

二〇二二年九月三日