

# 房地产估价报告

估价项目名称：桓台县人民法院确定山东省桓台县果里镇前鲁村村民委员会名下位于前鲁新村1#105，1#1705，1#1706，2#1705，3#107，3#306，3#404，3#1104，3#1106，3#1304，3#1306，3#1506，3#1507，3#1604，3#1607，3#1702，3#1706，3#1707，4#1704，5#103，5#1703，5#1704的涉执房地产处置司法评估报告

估价委托人：桓台县人民法院

房地产估价机构：山东德昀土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：于恩龙(注册号：3720150205)

巩家庆(注册号：3720130036)

胡安康(注册号：3720180089)

估价报告编号：德昀评估[2022]第0052号

估价报告出具日期：2022年9月20日

# 山东德昀土地房地产评估咨询有限公司文件

---

## 致估价委托方函

桓台县人民法院：

受贵单位委托，我公司本着“独立、客观、公正、科学”的原则，于2022年8月30日对委托评估的房地产进行了现场查勘，评估测算工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：估价对象为山东省桓台县果里镇前鲁新村1#105，1#1705，1#1706，2#1705，3#107，3#306，3#404，3#1104，3#1106，3#1304，3#1306，3#1506，3#1507，3#1604，3#1607，3#1702，3#1706，3#1707，4#1704，5#103，5#1703，5#1704的22套房地产，为山东省淄博市桓台县果里镇前鲁新村村民委员会所有，具体房屋明细：

### 房屋明细一览表

序号	房屋 所有权人	产权证号	坐落	用途	所在层次/总 层数	结构	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	淄博市桓台县果里镇前鲁新村村民委员会	/	淄博市桓台县前鲁新村 1#105	住宅	1/17层	钢筋混凝土 结构	90
2		/	淄博市桓台县前鲁新村 1#1705	住宅	17/17层	钢筋混凝土 结构	90
3		/	淄博市桓台县前鲁新村 1#1706	住宅	17/17层	钢筋混凝土 结构	40
4		/	淄博市桓台县前鲁新村 2#1705	住宅	17/17层	钢筋混凝土 结构	90
5		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#107	住宅	1/17层	钢筋混凝土 结构	40
6		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#306	住宅	3/17层	钢筋混凝土 结构	40
7		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#404	住宅	4/17层	钢筋混凝土 结构	80
8		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1104	住宅	11/17层	钢筋混凝土 结构	80
9		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1106	住宅	11/17层	钢筋混凝土 结构	40
10		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1304	住宅	13/17层	钢筋混凝土 结构	80
11		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1306	住宅	13/17层	钢筋混凝土 结构	40
12		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1506	住宅	15/17层	钢筋混凝土 结构	40
13		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1507	住宅	15/17层	钢筋混凝土 结构	40
14		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1604	住宅	16/17层	钢筋混凝土 结构	80
15		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1607	住宅	16/17层	钢筋混凝土 结构	40
16		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1702	住宅	17/17层	钢筋混凝土 结构	80
17		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1706	住宅	17/17层	钢筋混凝土 结构	40
18		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1707	住宅	17/17层	钢筋混凝土 结构	40
19		/	淄博市桓台县前鲁新村 4#1704	住宅	17/17层	钢筋混凝土 结构	80
20		/	淄博市桓台县前鲁新村 5#103	住宅	1/17层	钢筋混凝土 结构	90
21		/	淄博市桓台县前鲁新村 5#1703	住宅	17/17层	钢筋混凝土 结构	90
22		/	淄博市桓台县前鲁新村 5#1704	住宅	17/17层	钢筋混凝土 结构	80
合计							1410

本次评估不包含储藏室、车库、车位、家具家电、机器设备等财产。

价值时点：2022年8月30日，以估价对象实地查勘完成之日为本次估价的价值时点。

价值类型：公开市场价格，即本次估价结果是指对估价对象在现状用途、实物状况不变，交易价款在价值时点一次性付清，交易税费正常负担，在价值时点的房地产市场状况条件下，本报告书所列明目的和假设限制条件下的公开市场价格。

估价方法：结合本次估价目的及估价人员调查的资料，本次房地产估价采用比较法进行评估。

估价结果：估价人员根据评估目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，科学确定估价对象在价值时点的评估结果为：

房产总建筑面积：1410 平方米；

评估总值：415.787 万元(含土地使用权价值)；

人民币大写：肆佰壹拾伍万柒仟捌佰柒拾元整。

### 房地产估价结果一览表

序号	房屋 所有权人	产权证号	坐落	用途	所在层次/ 总层数	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	淄博市桓台县果里镇前鲁新村村民委员会	/	淄博市桓台县前鲁新村 1#105	住宅	1/17 层	钢筋混凝土结构	90	3066	27.594
2		/	淄博市桓台县前鲁新村 1#1705	住宅	17/17 层	钢筋混凝土结构	90	3039	27.351
3		/	淄博市桓台县前鲁新村 1#1706	住宅	17/17 层	钢筋混凝土结构	40	2748	10.992
4		/	淄博市桓台县前鲁新村 2#1705	住宅	17/17 层	钢筋混凝土结构	90	3039	27.351
5		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#107	住宅	1/17 层	钢筋混凝土结构	40	2739	10.956
6		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#306	住宅	3/17 层	钢筋混凝土结构	40	2790	11.16
7		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#404	住宅	4/17 层	钢筋混凝土结构	80	2896	23.168
8		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1104	住宅	11/17 层	钢筋混凝土结构	80	3100	24.8
9		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1106	住宅	11/17 层	钢筋混凝土结构	40	3051	12.204
10		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1304	住宅	13/17 层	钢筋混凝土结构	80	3164	25.312
11		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1306	住宅	13/17 层	钢筋混凝土结构	40	3094	12.376
12		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1506	住宅	15/17 层	钢筋混凝土结构	40	3156	12.624
13		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1507	住宅	15/17 层	钢筋混凝土结构	40	3156	12.624
14		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1604	住宅	16/17 层	钢筋混凝土结构	80	3266	26.128
15		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1607	住宅	16/17 层	钢筋混凝土结构	40	3188	12.752
16		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1702	住宅	17/17 层	钢筋混凝土结构	80	2769	22.152
17		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1706	住宅	17/17 层	钢筋混凝土结构	40	2720	10.88
18		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1707	住宅	17/17 层	钢筋混凝土结构	40	2720	10.88
19		/	淄博市桓台县前鲁新村 4#1704	住宅	17/17 层	钢筋混凝土结构	80	2792	22.336
20		/	淄博市桓台县前鲁新村 5#103	住宅	1/17 层	钢筋混凝土结构	90	2800	25.2
21		/	淄博市桓台县前鲁新村 5#1703	住宅	17/17 层	钢筋混凝土结构	90	2755	24.795
22		/	淄博市桓台县前鲁新村 5#1704	住宅	17/17 层	钢筋混凝土结构	80	2769	22.152
合计				住宅			1410		415.787

以上内容摘自估价结果报告，详细内容见本报告估价结果报告部分。

#### 评估报告和评估结果使用的特别提示

1、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使

用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后方可使用；

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

山东德昀土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年九月二十日

# 目 录

一、估价师声明 .....	1
二、估价假设和限制条件 .....	2
(一) 一般假设 .....	2
(二) 背离事实假设 .....	3
(三) 不相一致假设 .....	3
(四) 依据不足假设 .....	3
(五) 估价报告使用限制 .....	3
三、估价结果报告 .....	5
(一) 估价委托人 .....	5
(二) 房地产估价机构 .....	5
(三) 估价目的 .....	5
(四) 估价对象 .....	5
(五) 价值时点 .....	10
(六) 价值类型 .....	10
(七) 估价原则 .....	10
(八) 估价依据 .....	11
(九) 估价方法 .....	12
(十) 估价结果 .....	13
(十一) 注册房地产估价师 .....	15
(十二) 实地查勘期 .....	15
(十三) 估价作业期 .....	15
(十四) 估价对象变现能力分析 .....	15
四、附 件 .....	17



## 一、估价师声明

### 我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论，是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件限制。
- 3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师胡安康（注册号 3720180089）、估价人员刘翔于 2022 年 8 月 30 日对委托方指定的估价对象进行了实地查勘。
- 6、在本次评估过程中没有人对本估价报告提供重要专业帮助。





## 二、估价假设和限制条件

### (一) 一般假设

1、估价人员使用的估价对象的权属、面积、用途等资料根据委托方提供的《国有土地使用证》、《不动产权证书》、《不动产登记资料查询结果证明》电子版进行确定，假设其合法、真实、准确和完整。估价对象无产权纠纷和他项权利限制，任何有关估价对象的运作方式、程序完全符合国家和地方的有关法律法规，建设规划、使用条件符合有关规定，建筑工程质量合格，不附带任何影响其价值的限制条件。

2、在本估价报告书有效期内估价对象状况及相关影响因素、评估所遵循的合法、最高最佳使用原则等不发生变化，价值时点房地产市场为公开公平的均衡市场。

3、本次估价委托函出具日期为 2022 年 8 月 29 日，委托方通知 2022 年 8 月 30 日进行现场勘查，于 2022 年 8 月 30 日完善相关评估资料，委托方于委托函中未明确价值时点，本次估价以估价对象实地查勘完成之日确定价值时点为 2022 年 8 月 30 日。

4、基于本次价值时点条件下的估价目的，估价对象能够按合理的方式和时间可就物业的性质、权益推出市场，且有足够多的卖方和买方自由议价转让。

5、不考虑特殊买家或关联方交易，也不考虑估价对象合并、分割等特殊交易；交易双方所获信息是平等或对称的，并谨慎对待出售估价对象及相关权益。

6、本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，不能确定估价对象有无内部缺损。本估价结果是在假定估价对象无工程质量问题的情况下得出的，若实际情况与本假设不一致，本估价结果应做出相应调整或

者进行重新测算。

7、委托方提供的资料 and 陈述的情况直接影响我们的分析和结论，本次估价中运用的法律权属及其证明资料(复印件)均由委托方提供，委托方和相关当事方对其所提供全部资料和陈述情况的合法性、真实性、完整性负责。

8、委托方未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，根据《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)〉的通知》，本次估价假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

9、买受人限制。估价对象土地性质为集体，竞买人须为果里镇前鲁村村民委员会集体经济成员，买受人范围有一定限制。

## **(二) 背离事实假设**

因本报告为涉执房地产处置司法评估，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》相关要求，本次估价不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

## **(三) 不相一致假设**

无不相一致假设。

## **(四) 依据不足假设**

估价对象为山东省淄博市桓台县果里镇前鲁村村民委员会所有，经向山东馨村物业管理服务有限公司调查并核实户型房产面积，经证实法院无法提供评估所需的估价对象权属证明合法来源证明、他项权利证明等资料，经法院人员确认，本次评估结合本勘查记录表调查资料，根据现有材料进行评估。

## **(五) 估价报告使用限制**

1、本估价报告的估价结果所体现的是估价对象在价值时点房地产市场状况条件下的市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，仅适用于本次估价特定的估价目的。

2、提醒报告使用者使用本报告时应当关注和考虑评估对象被迫转让及处

置后被执行人不自愿配合交付因素等不利影响。

3、本估价报告及附件须同时完整使用方为有效，本公司不对仅使用报告中部分内容或不同时使用所可能导致的任何损失承担责任。

4、在市场无明显价格波动条件下，估价结果自估价报告完成之日起壹年内有效。估价结果是以估价对象在价值时点的状况和估价报告对估价对象的假设和限制条件为依据进行，在报告期内如估价对象状况或估价报告中对估价对象的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整或重新评估。

5、估价结果的有效性有赖于本次估价的前提、假设限制以及遵循的经济原则，由本公司估价人员根据国家法律法规、技术规程和委托方提供的政府机构对本项目的处理意见综合提出的，以上条件若不成立，本估价结果无效。

6、本估价报告及相关部分的解释权属山东德昀土地房地产评估咨询有限公司，未经本公司书面同意，有关本估价报告的全部或部分内容不得传阅给除使用人以及估价行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体，我们将遵守保密原则，除法律、法规另有规定外，未经许可，拒绝对外提供执业过程中获知的商业秘密和业务资料。

7、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

8、本估价报告书一式肆份，其中本公司存档壹份，叁份交于委托方确定估价对象房地产市场价格提供参考依据，他用无效；本估价报告书涂改、换页、复印均无效。



### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

委托单位：桓台县人民法院

联系人：王军

联系电话：0533-2345327

#### (二) 房地产估价机构

机构名称：山东德昀土地房地产评估咨询有限公司

机构地址：张店区共青团西路 136 号金石丽城沿街公建 4 层 417 号

法定代表人：张纯涛

资质等级：贰级

资质证号：鲁评 032036

联系人：胡安康

联系电话：0533-2776624 0533-2776249(传真)

#### (三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

#### (四) 估价对象

##### 1、估价对象范围

估价对象为山东省桓台县果里镇前鲁新村 1#105, 1#1705, 1#1706, 2#1705, 3#107, 3#306, 3#404, 3#1104, 3#1106, 3#1304, 3#1306, 3#1506, 3#1507, 3#1604, 3#1607, 3#1702, 3#1706, 3#1707, 4#1704, 5#103, 5#1703, 5#1704 的 22 套房地产, 为山东省淄博市桓台县果里镇前鲁新村村民委员会所有, 具体房屋明细:



### 房屋明细一览表

序号	房屋 所有权人	产权证号	坐落	用途	所在层次 /总层数	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	淄博市桓台县果里镇前鲁新村村民委员会	/	淄博市桓台县前鲁新村 1#105	住宅	1/17 层	钢筋混凝土结构	90
2		/	淄博市桓台县前鲁新村 1#1705	住宅	17/17 层	钢筋混凝土结构	90
3		/	淄博市桓台县前鲁新村 1#1706	住宅	17/17 层	钢筋混凝土结构	40
4		/	淄博市桓台县前鲁新村 2#1705	住宅	17/17 层	钢筋混凝土结构	90
5		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#107	住宅	1/17 层	钢筋混凝土结构	40
6		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#306	住宅	3/17 层	钢筋混凝土结构	40
7		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#404	住宅	4/17 层	钢筋混凝土结构	80
8		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1104	住宅	11/17 层	钢筋混凝土结构	80
9		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1106	住宅	11/17 层	钢筋混凝土结构	40
10		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1304	住宅	13/17 层	钢筋混凝土结构	80
11		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1306	住宅	13/17 层	钢筋混凝土结构	40
12		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1506	住宅	15/17 层	钢筋混凝土结构	40
13		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1507	住宅	15/17 层	钢筋混凝土结构	40
14		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1604	住宅	16/17 层	钢筋混凝土结构	80
15		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1607	住宅	16/17 层	钢筋混凝土结构	40
16		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1702	住宅	17/17 层	钢筋混凝土结构	80
17		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1706	住宅	17/17 层	钢筋混凝土结构	40
18		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1707	住宅	17/17 层	钢筋混凝土结构	40
19		/	淄博市桓台县前鲁新村 4#1704	住宅	17/17 层	钢筋混凝土结构	80
20		/	淄博市桓台县前鲁新村 5#103	住宅	1/17 层	钢筋混凝土结构	90
21		/	淄博市桓台县前鲁新村 5#1703	住宅	17/17 层	钢筋混凝土结构	90
22		/	淄博市桓台县前鲁新村 5#1704	住宅	17/17 层	钢筋混凝土结构	80
合计							1410

本次评估不包含储藏室、车库、车位、家具家电、机器设备等财产。

#### 2、估价对象权属状况

根据本次评估目的，假设估价对象无产权纠纷和他项权利限制，任何有关估价对象的运作方式、程序完全符合国家和地方的有关法律法规，建设规划、使用条件符合有关规定，建筑工程质量合格，不附带任何影响其价值的限制条件。于价值时点，根据委托方提供的资料，经估价人员实地查勘，估价对象处于查封状态，不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

估价对象权益状况详见表 1、表 2:



表1 房产权属状况一览表

序号	房屋 所有权人	产权证号	坐落	用途	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	淄博市桓台县果里镇前鲁新村村民委员会	/	淄博市桓台县前鲁新村1#105	住宅	钢筋混凝土结构	17	1	90
2	淄博市桓台县果里镇前鲁新村村民委员会	/	淄博市桓台县前鲁新村1#1705	住宅	钢筋混凝土结构	17	17	90
3	淄博市桓台县果里镇前鲁新村村民委员会	/	淄博市桓台县前鲁新村1#1706	住宅	钢筋混凝土结构	17	17	40
4	淄博市桓台县果里镇前鲁新村村民委员会	/	淄博市桓台县前鲁新村2#1705	住宅	钢筋混凝土结构	17	17	90
5	淄博市桓台县果里镇前鲁新村村民委员会	/	淄博市桓台县前鲁新村3#107	住宅	钢筋混凝土结构	17	1	40
6	淄博市桓台县果里镇前鲁新村村民委员会	/	淄博市桓台县前鲁新村3#306	住宅	钢筋混凝土结构	17	3	40
7	淄博市桓台县果里镇前鲁新村村民委员会	/	淄博市桓台县前鲁新村3#404	住宅	钢筋混凝土结构	17	4	80
8	淄博市桓台县果里镇前鲁新村村民委员会	/	淄博市桓台县前鲁新村3#1104	住宅	钢筋混凝土结构	17	11	80
9	淄博市桓台县果里镇前鲁新村村民委员会	/	淄博市桓台县前鲁新村3#1106	住宅	钢筋混凝土结构	17	11	40
10	淄博市桓台县果里镇前鲁新村村民委员会	/	淄博市桓台县前鲁新村3#1304	住宅	钢筋混凝土结构	17	13	80
11	淄博市桓台县果里镇前鲁新村村民委员会	/	淄博市桓台县前鲁新村3#1306	住宅	钢筋混凝土结构	17	13	40
12	淄博市桓台县果里镇前鲁新村村民委员会	/	淄博市桓台县前鲁新村3#1506	住宅	钢筋混凝土结构	17	15	40
13	淄博市桓台县果里镇前鲁新村村民委员会	/	淄博市桓台县前鲁新村3#1507	住宅	钢筋混凝土结构	17	15	40
14	淄博市桓台县果里镇前鲁新村村民委员会	/	淄博市桓台县前鲁新村3#1604	住宅	钢筋混凝土结构	17	16	80
15	淄博市桓台县果里镇前鲁新村村民委员会	/	淄博市桓台县前鲁新村3#1607	住宅	钢筋混凝土结构	17	16	40
16	淄博市桓台县果里镇前鲁新村村民委员会	/	淄博市桓台县前鲁新村3#1702	住宅	钢筋混凝土结构	17	17	80
17	淄博市桓台县果里镇前鲁新村村民委员会	/	淄博市桓台县前鲁新村3#1706	住宅	钢筋混凝土结构	17	17	40
18	淄博市桓台县果里镇前鲁新村村民委员会	/	淄博市桓台县前鲁新村3#1707	住宅	钢筋混凝土结构	17	17	40
19	淄博市桓台县果里镇前鲁新村村民委员会	/	淄博市桓台县前鲁新村4#1704	住宅	钢筋混凝土结构	17	17	80
20	淄博市桓台县果里镇前鲁新村村民委员会	/	淄博市桓台县前鲁新村5#103	住宅	钢筋混凝土结构	17	1	90
21	淄博市桓台县果里镇前鲁新村村民委员会	/	淄博市桓台县前鲁新村5#1703	住宅	钢筋混凝土结构	17	17	90
22	淄博市桓台县果里镇前鲁新村村民委员会	/	淄博市桓台县前鲁新村5#1704	住宅	钢筋混凝土结构	17	17	80

**表 2 土地权属状况一览表**

使用权人	不动产权证号	用途	权利性质	土地使用权面积(平方米)	终止日期
淄博市桓台县果里镇前鲁新村村民委员会	/	住宅	集体	/	/

### 3、估价对象实物状况

依据本机构估价人员的实地查勘记录和委托方提供的资料，估价对象实物状况如下：

#### (1) 建筑物部分

估价对象为山东省桓台县果里镇前鲁新村 1#105，1#1705，1#1706，2#1705，3#107，3#306，3#404，3#1104，3#1106，3#1304，3#1306，3#1506，3#1507，3#1604，3#1607，3#1702，3#1706，3#1707，4#1704，5#103，5#1703，5#1704 的 22 套房地产，为山东省淄博市桓台县果里镇前鲁新村村民委员会所有，根据估价人员现场查勘，地上建筑物为三幢钢筋混凝土结构商住楼，建筑面积 1410 平方米，于价值时点的实际用途为住宅。具体实物状况如下：

**表 3 估价对象实物状况一览表**

序号	坐落	用途	所在层次/总层数	结构	建成年代	建筑面积(平方米)	装修状况
1	淄博市桓台县前鲁新村 1#105	住宅	1/17 层	钢筋混凝土结构	2018 年	90	外墙真石漆，外门塑钢门、无内门，塑钢窗，水泥砂浆内墙，水泥砂浆地面，水泥砂浆天花板。
2	淄博市桓台县前鲁新村 1#1705	住宅	17/17 层	钢筋混凝土结构	2018 年	90	外墙真石漆，外门塑钢门、无内门，塑钢窗，水泥砂浆内墙，水泥砂浆地面，水泥砂浆天花板。
3	淄博市桓台县前鲁新村 1#1706	住宅	17/17 层	钢筋混凝土结构	2018 年	40	外墙真石漆，外门塑钢门、无内门，塑钢窗，水泥砂浆内墙，水泥砂浆地面，水泥砂浆天花板。
4	淄博市桓台县前鲁新村 2#1705	住宅	17/17 层	钢筋混凝土结构	2018 年	90	外墙真石漆，外门塑钢门、无内门，塑钢窗，水泥砂浆内墙，水泥砂浆地面，水泥砂浆天花板。
5	淄博市桓台县前鲁新村 3#107	住宅	1/17 层	钢筋混凝土结构	2018 年	40	外墙真石漆，外门塑钢门、无内门，塑钢窗，水泥砂浆内墙，水泥砂浆地面，水泥砂浆天花板。
6	淄博市桓台县前鲁新村 3#306	住宅	3/17 层	钢筋混凝土结构	2018 年	40	外墙真石漆，外门塑钢门、无内门，塑钢窗，水泥砂浆内墙，水泥砂浆地面，水泥砂浆天花板。
7	淄博市桓台县前鲁新村 3#404	住宅	4/17 层	钢筋混凝土结构	2018 年	80	外墙真石漆，外门塑钢门、无内门，塑钢窗，水泥砂浆内墙，水泥砂浆地面，水泥砂浆天花板。
8	淄博市桓台县前鲁新村 3#1104	住宅	11/17 层	钢筋混凝土结构	2018 年	80	外墙真石漆，外门防盗门、无内门，塑钢窗，水泥砂浆内墙，水泥砂浆地面，水泥砂浆天花板。



9	淄博市桓台县前鲁新村 3#1106	住宅	11/17 层	钢筋混凝土结构	2018 年	40	外墙真石漆, 外门防盗门、无内门, 塑钢窗, 水泥砂浆内墙, 水泥砂浆地面, 水泥砂浆天花板。
10	淄博市桓台县前鲁新村 3#1304	住宅	13/17 层	钢筋混凝土结构	2018 年	80	外墙真石漆, 外门防盗门、无内门, 塑钢窗, 水泥砂浆内墙, 水泥砂浆地面, 水泥砂浆天花板。
11	淄博市桓台县前鲁新村 3#1306	住宅	13/17 层	钢筋混凝土结构	2018 年	40	外墙真石漆, 外门防盗门、无内门, 塑钢窗, 水泥砂浆内墙, 水泥砂浆地面, 水泥砂浆天花板。
12	淄博市桓台县前鲁新村 3#1506	住宅	15/17 层	钢筋混凝土结构	2018 年	40	外墙真石漆, 外门防盗门、无内门, 塑钢窗, 水泥砂浆内墙, 水泥砂浆地面, 水泥砂浆天花板。
13	淄博市桓台县前鲁新村 3#1507	住宅	15/17 层	钢筋混凝土结构	2018 年	40	外墙真石漆, 外门塑钢门、无内门, 塑钢窗, 水泥砂浆内墙, 水泥砂浆地面, 水泥砂浆天花板。
14	淄博市桓台县前鲁新村 3#1604	住宅	16/17 层	钢筋混凝土结构	2018 年	80	外墙真石漆, 外门塑钢门、无内门, 塑钢窗, 水泥砂浆内墙, 水泥砂浆地面, 水泥砂浆天花板。
15	淄博市桓台县前鲁新村 3#1607	住宅	16/17 层	钢筋混凝土结构	2018 年	40	外墙真石漆, 外门塑钢门、无内门, 塑钢窗, 水泥砂浆内墙, 水泥砂浆地面, 水泥砂浆天花板。
16	淄博市桓台县前鲁新村 3#1702	住宅	17/17 层	钢筋混凝土结构	2018 年	80	外墙真石漆, 外门塑钢门、无内门, 塑钢窗, 水泥砂浆内墙, 水泥砂浆地面, 水泥砂浆天花板。
17	淄博市桓台县前鲁新村 3#1706	住宅	17/17 层	钢筋混凝土结构	2018 年	40	外墙真石漆, 外门防盗门、无内门, 塑钢窗, 水泥砂浆内墙, 水泥砂浆地面, 水泥砂浆天花板。
18	淄博市桓台县前鲁新村 3#1707	住宅	17/17 层	钢筋混凝土结构	2018 年	40	外墙真石漆, 外门防盗门、无内门, 塑钢窗, 水泥砂浆内墙, 水泥砂浆地面, 水泥砂浆天花板。
19	淄博市桓台县前鲁新村 4#1704	住宅	17/17 层	钢筋混凝土结构	2018 年	80	外墙真石漆, 外门防盗门、无内门, 塑钢窗, 水泥砂浆内墙, 水泥砂浆地面, 水泥砂浆天花板。
20	淄博市桓台县前鲁新村 5#103	住宅	1/17 层	钢筋混凝土结构	2018 年	90	外墙真石漆, 外门防盗门、无内门, 塑钢窗, 水泥砂浆内墙, 水泥砂浆地面, 水泥砂浆天花板。
21	淄博市桓台县前鲁新村 5#1703	住宅	17/17 层	钢筋混凝土结构	2018 年	90	外墙真石漆, 外门防盗门、无内门, 塑钢窗, 水泥砂浆内墙, 水泥砂浆地面, 水泥砂浆天花板。
22	淄博市桓台县前鲁新村 5#1704	住宅	17/17 层	钢筋混凝土结构	2018 年	80	外墙真石漆, 外门防盗门、无内门, 塑钢窗, 水泥砂浆内墙, 水泥砂浆地面, 水泥砂浆天花板。

## (2) 估价对象土地状况

估价对象坐落于山东省桓台县果里镇前鲁新村 1#105, 1#1705, 1#1706, 2#1705, 3#107, 3#306, 3#404, 3#1104, 3#1106, 3#1304, 3#1306, 3#1506, 3#1507, 3#1604, 3#1607, 3#1702, 3#1706, 3#1707, 4#1704, 5#103, 5#1703, 5#1704。宗地开发程度: 宗地外为“六通”(通路、通电、通水、排水、通气、通讯), 宗地内为“六通一平”(通路、通电、通水、排水、通气、通讯及场地平整)。



#### 4、估价对象区位状况:

估价对象坐落于山东省桓台县果里镇前鲁新村 1#105, 1#1705, 1#1706, 2#1705, 3#107, 3#306, 3#404, 3#1104, 3#1106, 3#1304, 3#1306, 3#1506, 3#1507, 3#1604, 3#1607, 3#1702, 3#1706, 3#1707, 4#1704, 5#103, 5#1703, 5#1704, 地处桓台县南部, 周边主要为住宅小区及其配套设施, 人流量较大, 距区域鸿福鑫超市约 220 米, 距果里镇综合养老服务中心约 160 米, 距果里镇实验幼儿园约 150 米, 距山东工业职业学院约 1000 米, 公共配套设施较齐全。

#### (五) 价值时点

本项目的价值时点确定为 2022 年 8 月 30 日, 以估价对象实地查勘完成之日为本次估价的价值时点。

#### (六) 价值类型

根据估价目的, 本次评估价值类型为市场价格。

#### (七) 估价原则

我们按照《房地产估价规范》的规定, 遵循估价行业公认的估价工作原则, 对估价对象进行独立、客观、科学的评价, 并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下估价原则:

##### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求站在中立的立场上, 实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

本次估价机构有完全独立性, 估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系, 估价时不受外部干扰因素影响, 从实际出发进行估价, 评估价值为公平合理的价值。

##### 2、合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。



### 3、价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值。

本次估价价值时点的确定遵循了价值时点原则。

### 4、替代原则

替代原则要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理的范围内的原则。

本次估价方法中部分参数的确定遵循了替代原则。

### 5、最高最佳利用原则

房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

本次估价遵循了最高最佳利用原则。

### 6、谨慎原则

谨慎原则要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

## (八) 估价依据

本次估价的主要依据有：

#### 1、法律、法规、技术规范：

##### (1) 《中华人民共和国资产评估法》

(2016年12月1日，中华人民共和国主席令12届第46号)；

##### (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》

(2019年8月26日，第十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正)；

##### (3) 《中华人民共和国土地管理法》

(2019年8月26日，第十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正)；

##### (4) 《中华人民共和国民法典》



(2020年5月28日，第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)；

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》

(2019年4月23日，第十三届全国人民代表大会常务委员第十次会议第二次修正)；

(6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》

(2021年7月2日，中华人民共和国国务院令 第743号)；

(7) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》

(2015年4月8日，中华人民共和国住房和城乡建设部批准)；

(8) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》

(2018年6月4日，法释〔2018〕15号)；

(9) 最高人民法院办公厅 中国资产评估协会 中国土地估价师与土地登记代理人协会 中国房地产估价师与房地产经纪人学会 中国矿业权评估师协会 中国珠宝玉石首饰行业协会《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》

(2018年12月10日，法办〔2018〕273号)；

(10) 《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)〉的通知》

(2021年8月18日，中房学〔2021〕37号)；

(11) 国家及地方有关房地产估价的其它法律法规资料。

## 2、委托方提供的相关资料

(1) 桓台县人民法院委托书((2022)鲁0321执1093号)；

(2) 涉执房地产处置司法评估实地查勘记录表。

## 3、估价人员掌握的有关资料及现场勘察、核实所获取资料

(1) 委托方提供的其它辅助资料和本公司估价人员现场查勘、调查所获取的资料；

(2) 本公司收集的其它调查资料、参数资料和国家有关部门发布的统计资料。

## (九) 估价方法

根据估价规范要求 and 估价目的，结合估价人员现场查勘，估价对象房产

登记用途为住宅，实际用途为住宅，与估价对象位于同一供求范围内，并与其相类似的房地产交易实例较多，根据替代原则可采用比较法进行评估；商业、住宅用途的房地产作为一种能直接获取一定长期收益的房地产，其价值已并非各项要素资产的简单估价加总，故不宜采用成本法进行评估；估价对象为已建成正常使用的房地产，已达到最高最佳使用，非拟建、在建工程，不宜采用假设开发法进行评估。根据《房地产估价规范》，有条件选用比较法进行评估的应优先选用比较法进行评估，故本次估价选用比较法。

比较法是根据市场中的替代原理，将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

#### **(十) 估价结果**

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并结合估价经验对影响估价对象价值的相关因素进行分析，科学确定估价对象在价值时点的价值如下：

房产总建筑面积：1410 平方米；

评估总值：415.787 万元(含土地使用权价值)；

人民币大写：肆佰壹拾伍万柒仟捌佰柒拾元整。



### 房地产估价结果一览表

序号	房屋 所有权人	产权证号	坐落	用途	所在层次/ 总层数	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	淄博市桓台县果里镇前鲁新村村民委员会	/	淄博市桓台县前鲁新村 1#105	住宅	1/17 层	钢筋混凝土结构	90	3066	27.594
2		/	淄博市桓台县前鲁新村 1#1705	住宅	17/17 层	钢筋混凝土结构	90	3039	27.351
3		/	淄博市桓台县前鲁新村 1#1706	住宅	17/17 层	钢筋混凝土结构	40	2748	10.992
4		/	淄博市桓台县前鲁新村 2#1705	住宅	17/17 层	钢筋混凝土结构	90	3039	27.351
5		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#107	住宅	1/17 层	钢筋混凝土结构	40	2739	10.956
6		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#306	住宅	3/17 层	钢筋混凝土结构	40	2790	11.16
7		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#404	住宅	4/17 层	钢筋混凝土结构	80	2896	23.168
8		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1104	住宅	11/17 层	钢筋混凝土结构	80	3100	24.8
9		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1106	住宅	11/17 层	钢筋混凝土结构	40	3051	12.204
10		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1304	住宅	13/17 层	钢筋混凝土结构	80	3164	25.312
11		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1306	住宅	13/17 层	钢筋混凝土结构	40	3094	12.376
12		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1506	住宅	15/17 层	钢筋混凝土结构	40	3156	12.624
13		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1507	住宅	15/17 层	钢筋混凝土结构	40	3156	12.624
14		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1604	住宅	16/17 层	钢筋混凝土结构	80	3266	26.128
15		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1607	住宅	16/17 层	钢筋混凝土结构	40	3188	12.752
16		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1702	住宅	17/17 层	钢筋混凝土结构	80	2769	22.152
17		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1706	住宅	17/17 层	钢筋混凝土结构	40	2720	10.88
18		/	淄博市桓台县前鲁新村 3#1707	住宅	17/17 层	钢筋混凝土结构	40	2720	10.88
19		/	淄博市桓台县前鲁新村 4#1704	住宅	17/17 层	钢筋混凝土结构	80	2792	22.336
20		/	淄博市桓台县前鲁新村 5#103	住宅	1/17 层	钢筋混凝土结构	90	2800	25.2
21		/	淄博市桓台县前鲁新村 5#1703	住宅	17/17 层	钢筋混凝土结构	90	2755	24.795
22		/	淄博市桓台县前鲁新村 5#1704	住宅	17/17 层	钢筋混凝土结构	80	2769	22.152
合计				住宅			1410		415.787



## (十一)注册房地产估价师

### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
于恩龙	3720150205		年 月 日
巩家庆	3720130036		年 月 日
胡安康	3720180089		年 月 日

## (十二)实地查勘期

本估价报告的实地查勘期：2022年8月30日。

## (十三)估价作业期

本估价报告的估价作业期：2022年8月30日至2022年9月20日。

## (十四)估价对象变现能力分析

1、快速变现风险提示：法院拍卖作为一种短期强制交易行为，在其交易过程中容易受到交易信息、交易时间、付款方式、潜在竞买者数量，甚至交易场所气氛等诸多因素影响，不可预见情况较多，最可能实现的价格一般比公开市场价格偏低。根据《关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号），人民法院确定的保留价，第一次拍卖时，不得低于评估价或者市价的百分之七十；如果出现流拍，再行拍卖时，可以酌情降低保留价，但每次降低的数额不得超过前次保留价的百分之二十。故抵押品快速变现能力需综合考虑拍卖品市场交易风险的差异性及其他因素的影响幅度。

### 2、估价对象变现的费用、税金的种类、数额和清偿顺序

(1) 变现费用分析：估价对象通过法院拍卖方式变现资产可能涉及的费用主要有：A、评估费（分段累加，最高为评估额的0.5%）；B、诉讼费、执行费（约



为标的额 4%-5%); C、拍卖佣金(约为成交价的 1%-5%); D、增值税及过户手续的相关费用(约为成交价的 2%-10%)。经与委托方沟通并于现场勘察表明确, 评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用从财产处置价款中扣除, 根据 2021 年 8 月 18 日《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)〉的通知》(中房学〔2021〕37 号), 本评估结果未扣除上述费用。

(2) 清偿顺序: 房地产拍卖、变卖所得的价款, 除了法律规定优于本次追偿权纠纷受偿的款额外, 一般应按下列顺序清偿: ①支付处分房地产的费用(包括案件诉讼及执行费用、拍卖佣金、律师费、评估费等专业费用); ②扣除房地产应缴纳的税款; ③法定优先受偿款(如发包人拖欠承包人的建筑工程价款、抵押权人债权及其他法定优先受偿款); ④赔偿由债务人违反合同而对追偿权人造成的损失; ⑤剩余金额交还被执行人。



## 四、附件

- 1、桓台县人民法院委托书((2022)鲁 0321 执 1093 号)复印件;
- 2、估价对象位置图;
- 3、估价对象现状照片;
- 4、估价对象现场勘察表复印件;
- 5、房地产估价机构营业执照复印件;
- 6、房地产估价机构资质证书复印件;
- 7、注册房地产估价师资格证书复印件。