



涉执房产处置司法评估报告

估价报告编号：鲁广泰评房（执）字 2022 第 B1469 号

估价项目名称：乐陵市胡家街道办事处孟家社区游泳馆南 8 号楼
别墅地上房产处置司法评估

估价委托人：乐陵市人民法院

房地产估价机构：山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：刘雪伟 3720110054

刘淑青 3720100040

估价报告出具日期：二〇二二年五月十日

特别提示：

估价报告使用者或估价利害关系人对估价结果有异议的，可在接到本估价报告后五日内通过乐陵市人民法院向我公司书面提出。

致估价委托人函

乐陵市人民法院：

受贵院的委托，我公司根据国家有关房地产价格评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照科学、公允的方法，对委托评估的估价对象在现状利用条件下的房产市场价值进行了评估。

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：依据估价委托人提供的《乐陵市人民法院委托书》【（2021）鲁 1481 执恢 412 号】、《房产测绘成果报告书》复印件：估价对象为山东省乐陵市胡家街道办事处孟家社区游泳馆南 8 号楼别墅房产。

估价对象财产范围包括地上房产（不含土地），以及附着在建筑物上的、与估价功能相匹配、不可移动的设施设备以及在经济耐用年限下通用性强的室内二次装修部分；

估价对象无房产证，总层数为 2 层，混合结构，建成于 2016 年，建筑面积为 266.04 平方米，经现场查勘，估价对象主体已完工，窗框已安装、窗扇、门未安装；安装做到预留预埋，外墙真石漆，室内毛坯。

价值时点：根据估价目的，将完成估价对象实地查勘之日确定为价值时点，即 2021 年 12 月 9 日。

价值类型：本次评估估价对象价值类型为市场价值；

市场价值是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

估价方法：成本法

估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学合理的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，结合估价经验并详细考虑了影响房产价值的各项因素，确定估价对象在价值时点 2021 年 12 月 9 日的估价结果（币种：人民币）如下：

单价 1366 元/平方米；大写金额每平方米壹仟叁佰陆拾陆元整
总价 36.34 万元；大写金额：叁拾陆万叁仟肆佰元整。

特别提示：评估报告和评估结果使用特别提示如下：

（一）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；

（二）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；

（三）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；

（四）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（即自 2022 年 5 月 10 日起至 2023 年 5 月 9 日止）；

（五）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才会使用；

（六）当事人、利害关系人对估价结果有异议的可在接到本估价报告后五日内通过乐陵市人民法院向我公司书面提出异议。

致函日期：2022 年 5 月 10 日

以上内容摘自估价报告。

此函

山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司（章）

法定代表人（签章）：

二〇二二年五月十日

目录

目录	1
估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
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	7
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
附件	14
1、《乐陵市人民法院委托书》【（2021）鲁 1481 执恢 412 号】复印件；	
2、估价对象位置示意图；	
3、估价对象相关照片；	
4、《房产测绘成果报告书》复印件；	
5、房地产估价机构营业执照	
6、房地产估价机构资质证书复印件；	
7、注册房地产估价师注册证书复印件	

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价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、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、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估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与本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、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师刘雪伟、刘淑青已对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，未使用专业检测仪器对其结构及设备进行检测，其建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

6、估价委托人对其所提供资料的真实性、准确性负责。

7、没有外部专家和单位对本估价报告提供显著专业性帮助。

8、本报告不可作为任何形式的产权证明文件。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

(1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(2) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

(3) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、未来处置风险以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(4) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(5) 估价对象房地产的建筑面积以《房产测绘成果报告书》上载明的为依据，其他关键信息以注册房地产估价师实地查勘为准。

(6) 本次估价是以估价委托人领勘准确性为估价前提。

(7) 估价人员对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和内部装修和设施情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

(8) 本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

(9) 经注册房地产估价师现场查勘，估价对象房屋主体已完工，处于闲置状态，人民法院未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经调查，亦未发现其存在相关情况，本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(10) 人民法院未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

根据估价目的，本次评估不考虑评估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。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

1、估价对象无房产证，无法明确房屋的所有权人，本次估价中不考虑估价对象的权属问题，仅对地上建筑物价值进行评估，特提请报告使用人注意。

2、估价委托人提供资料未记载估价对象的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，估价对象建成于 2016 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。如上述情况发生变化，建成年份差异 5 年以上，估价结果须做相应调整。

六、估价报告使用限制

1、本报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作其他估价目的之用，若改变估价目的及使用条件，估价报告需做相应调整甚至重新估价；

2、本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年(即自 2022 年 5 月 10 日起至 2023 年 5 月 9 日止)；

3、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；

4、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；

5、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；

6、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才会使用；

7、当事人、利害关系人对估价结果有异议的可在接到本估价报告后五日内通过乐陵市人民法院向我公司书面提出异议。

8、未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、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。

9、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

10、本估价报告在估价机构盖章和房地产估价师签字的条件下有效。

估价结果报告

一、 估价委托人：

名称：乐陵市人民法院

二、 房地产估价机构：

名称：山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

住所：山东省济南市历下区羊头峪路 18-2 号三楼 301 室

法定代表人：李文伟

资质等级：一级

资质证书编号：建房估证字[2013]017 号

资质有效期：2021 年 12 月 23 日至 2024 年 12 月 22 日

联系人：李文伟

联系电话：0531-88706088

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：

（一） 委托情况：

根据《乐陵市人民法院委托书》【（2021）鲁 1481 执恢 412 号】：执行罗福政与乐陵市鼎盛健身服务有限公司建设工程合同纠纷一案中，需确定乐陵市胡家街道办事处孟家社区游泳馆南 8 号楼别墅地上房产的处置参考价。

（二） 估价对象情况

1、 估价对象财产范围

依据估价委托人提供的《乐陵市人民法院委托书》【（2021）鲁 1481 执恢 412 号】、《房产测绘成果报告书》复印件：估价对象为山东省乐陵市胡家街道办事处孟家社区游泳馆南 8 号楼别墅房产。

估价对象财产范围包括地上房产（不含土地），以及附着在建筑物上的、与估价功能相匹配、不可移动的设施设备以及在经济耐用年限下通用性强的室内二次装修部分。

2、建筑物基本状况：

估价对象建筑物总层数为 2 层，混合结构，建成于 2016 年，建筑面积为 266.04 平方米，经现场查勘，估价对象主体已完工，窗框已安装，窗扇、门未安装；安装做到预留预埋，外墙真石漆，室内毛坯，维护状况较好。

3、土地基本状况：

估价对象所在宗地土地形状较规则，地形地势较平坦，地质条件满足类似建筑要求，宗地外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），宗地内“场地平整”。

4、权益状况：

（1）房地产登记状况

估价对象无房产证等权属信息资料

（2）他项权利设立情况

根据估价目的，本次评估结果不考虑评估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）估价对象区位状况：

繁华程度	委估对象位于乐陵市胡家街道办事处孟家社区，周围主要为村庄及耕地，繁华程度差。
基础设施配套	估价对象所在区域基础设施达到宗地外“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路）宗地内“场地平整”。
公共服务设施	估价对象位于乐陵市胡家街道办事处孟家社区，周围有小型超市、乐陵市胡家孟家小学，乐陵 25 路公交车在大孟社区设有公交站点，距胡家医院约 1.8 公里，公共服务设施配套较差。
交通便捷度	临村内道路，距俊华路约 600 米，距 S240 约 1.6 公里，道路通达性一般，乐陵 25 路公交车在大孟社区设有停车点，距公交站点约 200 米，对外交通便捷度一般。
周边典型物业	周围主要为村庄及耕地。

环境景观

一般

五、价值时点：根据估价目的，将完成估价对象实地查勘之日确定为价值时点，即 2021 年 12 月 9 日

六、价值类型：

本次评估估价对象价值类型为市场价值；

市场价值是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则：

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1、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估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

2、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

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据估价委托人提供的合法权属证明等资料进行评估。

3、价值时点原则

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

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

本次评估中，成本法的开发过程中的各项成本等参数参考价值时点上市场同类房产进行确定，这些遵循了价值时点原则

4、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范围内的原则。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中成本法开发过程中的各项成本等参数参考市场同类房产进行确定，这些遵循了替代原则。

5、最高最佳利用原则：

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用：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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无

条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

八、估价依据：

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）（2016-12-1施行）

2、《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，2021年1月1日施行）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）（自2020年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）（自2020年1月1日起施行）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）（2019-4-23施行）；

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第743号）（自2021年9月1日起施行）

7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令 第55号发布，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

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》（法释〔2018〕15号）（自2018年9月1日起施行）；

9、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）（2018年12月10日印发）

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（中房学【2021】37号）（自2021年9月1日起施行）

（二）本次估价采用的技术规程

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（自2021年9月1日起施行）

（三）估价委托人提供的有关资料

1、《乐陵市人民法院委托书》【（2021）鲁1481执恢412号】；

2、《房产测绘成果报告书》复印件；

（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

1、估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料

2、估价对象所在区域的房地产市场状况，同类建筑物的建设成本等数据资料。

九、估价方法：

（一）估价方法的确定

根据《房地产估价规范》，结合估价目的，考虑估价对象房地产自身的特点、实际状况以及估价人员掌握的资料情况，本次评估采用成本法对估价对象进行评估。

可 选 估 价 方 法	估价方法定义	估价方法适用性分析	是否 选取
比较法	选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方	比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。估价对象为地上建筑物（不含土地），周围无类似交易实例，故本次评估不选用比较	不 选 取

	法。	法。	
收益法	预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。估价对象仅为地上建筑物（不含土地），周围无类似租赁实例，故本次评估不选用收益法。	不选取
假设开发法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。估价对象仅为地上建筑物（不含土地），估价委托人未提供土地相关资料，故本次评估不适用假设开发法进行评估。	不选取
成本法	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	成本法一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产的价值或价格。估价对象为地上建筑物（不含土地），其在建设中的基础、结构、装修设备等各项费用能够较为准确的测算，符合成本法的应用条件和使用范围，故本次评估适用成本法进行估价。	选取

（二）估价方法定义及基本公式

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

估价对象为地上建筑物，无证，其基本公式如下：

成本价值 = 建设成本 + 管理费用 + 投资利息 + 开发利润 - 建筑物折旧

（三）估价技术路线

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及本次估价目的，制定如下估价技术路线：运用成本法求取估价对象价值。

十、估价结果：

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用成本法，在对估价对象进行详细查勘并认真分析现有资料的基础上，经过周密准确地测算，并结合对影响房产价值因素的综合分析，确定估价对象在价值时点 2021 年 12 月 9 日的估价结果（币种：人民币）如下：

地上房产单价：1366 元/平方米；大写金额：每平方米壹仟叁佰陆拾陆元整。

地上房产总价：36.34 万元；大写金额：叁拾陆万叁仟肆佰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘雪伟	3720110054		
刘淑青	3720100040		

十二、实地查勘期：2021 年 12 月 9 日至 2021 年 12 月 9 日。

十三、估价作业期：2021 年 12 月 9 日至 2022 年 5 月 10 日。

山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二二年五月十日

附 件

- 1、《乐陵市人民法院委托书》【（2021）鲁 1481 执恢 412 号】复印件；
- 2、估价对象位置示意图；
- 3、估价对象相关照片；
- 4、《房产测绘成果报告书》复印件；
- 5、房地产估价机构营业执照
- 6、房地产估价机构资质证书复印件；
- 7、注册房地产估价师注册证书复印件

委托书

乐陵市人民法院 委托书

(2021)鲁1481执恢412号

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司：

我院在执行罗福政与乐陵市鼎盛健身服务有限公司建设工程合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

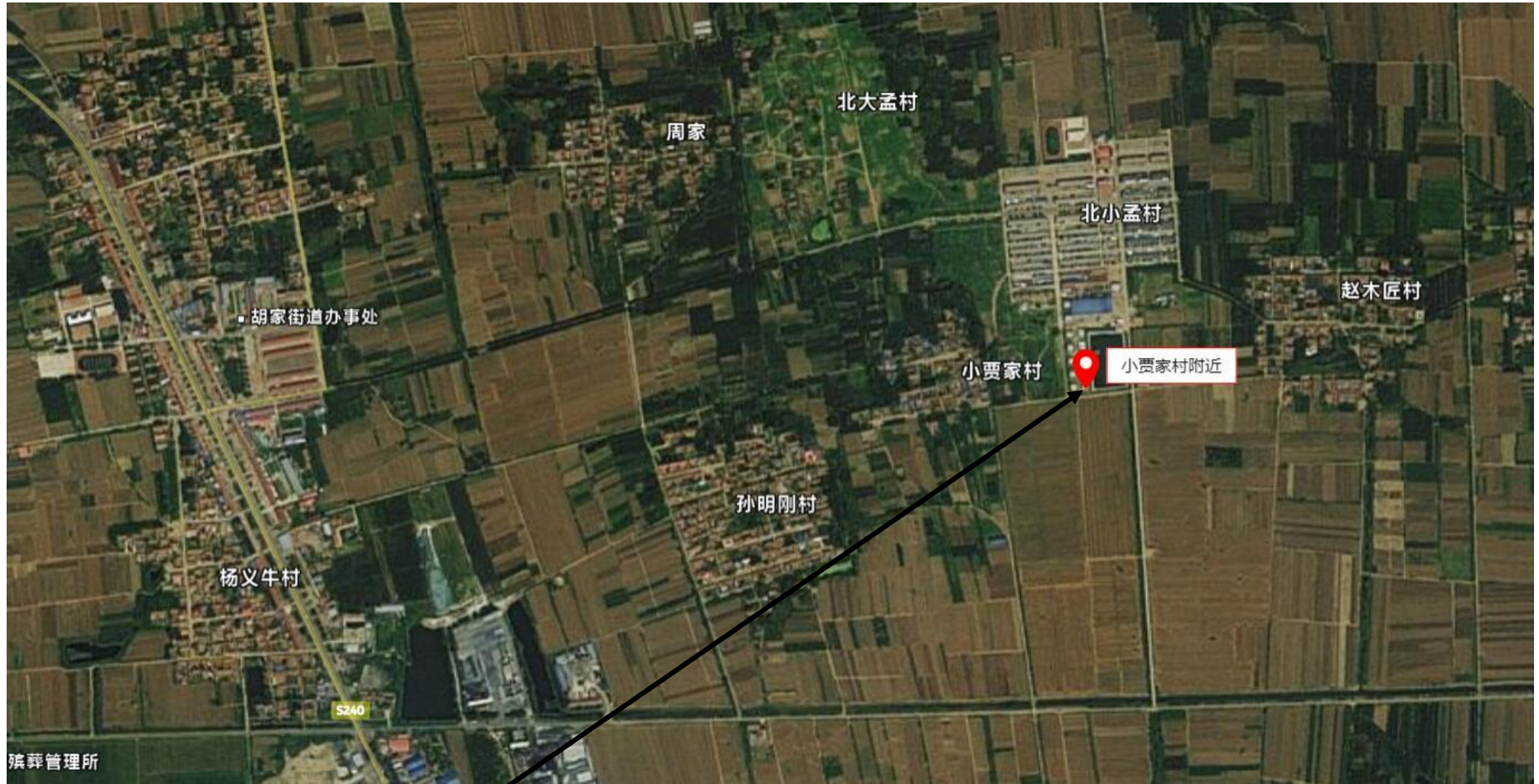
需评估的财产如下：

乐陵市胡家街道办事处孟家社区游泳馆南8号楼别墅一栋。

2021年09月16日



估价对象位置示意图 1



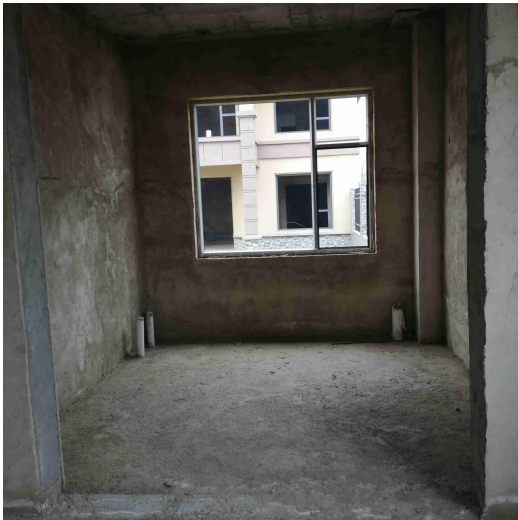
估价对象

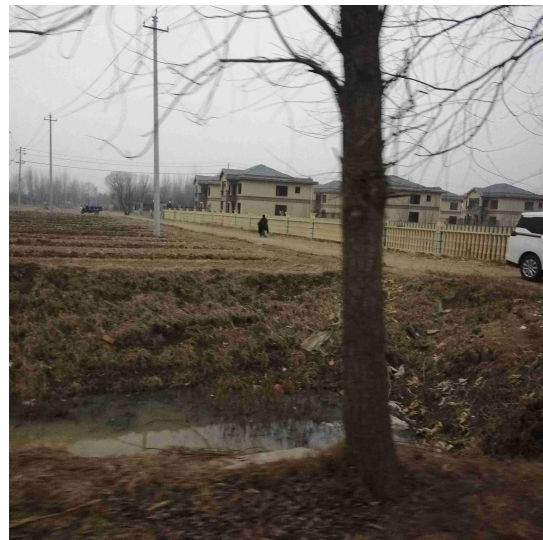
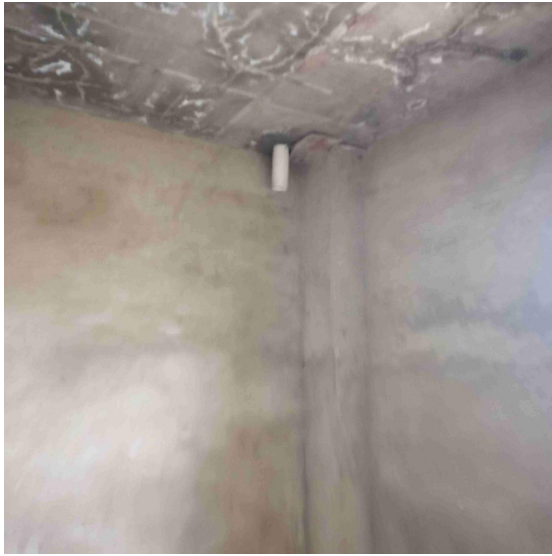
估价对象位置示意图 2



估价对象所在位置

估价对象照片图





房产测绘成果报告书

编号:20211209

乐陵市胡家街道办事处孟家社区游泳馆南 8
号楼别墅测绘成果报告

山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二一年 十二月十日



目 录

测绘作业声明·····	2
测绘作业说明·····	3
测绘作业成果·····	5
一、乐陵市胡家街道办事处孟家社区游泳馆南8号楼别墅测绘成果图。	



作业声明

一. 我们在本报告中陈述的事实是真实和准确的。

二. 本报告中所涉及的测量成果和计算成果是客观、公正、准确、规范的。

三. 我们依据中华人民共和国国家标准《房产测量规范》并撰写本报告。

四. 受托方与委托方没有利害关系或偏见，也与有关当事人没有利害关系或偏见。

五. 我们不对委托方提供的资料的准确性与合法性负责。

六. 本测绘结果仅作为委托方审理罗福政与乐陵市鼎盛健身服务有限公司建设工程合同纠纷一案使用，不做其他用途。本次测绘依据乐陵市胡家街道办事处孟家社区游泳馆南8号楼别墅边界实际定点测绘，不对权属发表意见。

七. 本报告中的所有测绘成果（图、表）加盖测绘单位公章或测绘资质章后即为有效，复印件不具法律效力。

作业说明

- 一. 本成果报告书使用的长度单位为米，面积单位为平方米。
- 二. 委托方情况：
 1. 委托方名称：乐陵市人民法院
 2. 委托方地址：乐陵市开元西大道 277 号
 3. 委托方经办人：王法官
 4. 委托方电话：13655340606
- 三. 测绘项目概况：
 1. 项目名称：乐陵市胡家街道办事处孟家社区游泳馆南 8 号楼别墅。
 2. 项目坐落：德州市乐陵市。
 3. 项目类别：司法鉴定。
- 四. 作业目的：为乐陵市人民法院审理案件
提供参考。
- 五. 作业日期：2021 年 12 月 9 日至 2021 年 12 月 9 日
- 六. 作业依据：
 - 1、中华人民共和国国家标准《房产测量规范》（GB/T17986-2000）；
 - 2、乐陵市人民法院委托书（2021）鲁 1481 执恢 412 号
 - 3、国家和地方相关测绘规范和规定。测绘人员：张胜波
- 七. 其他说明：

- 1、未经委托方和本公司书面同意，本报告的全部或部分内容不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。
- 2、本测绘报告经测绘机构加盖公章后方可使用。

山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二一年十二月十日

测绘作业成果

测绘成果及图附后



房屋面积统计表

序号	名称	总层数	所在层	结构	面积
1	一层	1	1	钢混	138.88
3	一层柱廊	1	1	钢混	7.28
2	二层	1	2	钢混	112.6
4	二层封闭阳台	1	2	钢混	7.28
	总计				266.04



房屋测绘平面图

坐落：乐陵市胡家街道办事处孟家社区游泳馆南8号楼别墅 1层



山东泰土地房地产资产评估测绘有限公司



房屋测绘平面图

坐落：乐陵市胡家街道办事处孟家社区游泳馆南8号楼别墅 2层



备注：依房屋现状测量，
不对权属发表任何意见。

山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

估价机构资质证书复印件

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：李文伟
(执行事务合伙人)

住所：济南市历下区羊头峪路18-2号三楼301室

统一社会信用代码：913701027337284882

备案等级：壹级

证书编号：建房估证字[2013]017号

有效期限：2021年12月23日至2024年12月22日



发证机关(公章)
二〇二一年十二月二十三日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

注册估价师资质证书复印件

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.


发证机关
No. 00246754

姓名 / Full name
刘雪伟

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
370105196706114113

注册号 / Registration No.
3720110054

执业机构 / Employer
山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry
2022-12-23

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.


发证机关
No. 00259554

姓名 / Full name
刘淑青

性别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
131181198202111068

注册号 / Registration No.
3720100040

执业机构 / Employer
山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry
2025-02-28

持证人签名 / Bearer's signature

