

# 糕洪伟、张梅 房地产价格估价报告

鲁瑞得房估（郯城）字[2021]第 667 号

估价项目名称：糕洪伟、张梅房地产价格评估

委 托 方：糕洪伟、张梅

估 价 方：山东瑞得土地房地产资产评估测绘有限公司

估 价 人 员：王蕊（3720040054）吴业玲（3720150149）

估价作业日期：2021年9月14日—2021年9月16日

估价报告编号：鲁瑞得房估（郯城）字[2021]第 667 号

# 目 录

致委托方函 .....	1
注册房地产估价师声明 .....	2
估价的假设和限制条件 .....	3
房地产估价结果报告 .....	5
附 件 .....	8

## 致委托方函

糕洪伟、张梅：

受贵方的委托，我公司组织估价人员，对糕洪伟、张梅所有的位于郯城城区文化路 11 号御园 5 幢 2 单元 802 室；熙园 15 幢 569 号的房地产进行了查勘、评估。

估价目的是：为确定房地产市场价值提供价格参考依据。价值时点是：2021 年 9 月 16 日。经过实地查看和市场调查，评估工作人员本着客观、准确、公正、合法的原则，根据《房地产估价规范》及其他有关房地产评估的规定，根据特定的评估目的，按照科学的评估程序，以往的评估经验及贵方提供的有关资料，采用科学合理的评估方法，对上述房地产进行了评估，在满足全部假设及限制条件下的房地产市场价值为：

房物总建筑面积：217.88平方米

住宅建筑面积：170.56平方米

车库建筑面积：47.32平方米

评估总价值：82.75万元

大写：捌拾贰万柒仟伍佰元整（币种：人民币）

此致

山东瑞得土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：尹相东

二〇二一年九月十六日



## 注册房地产估价师声明

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的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师王蕊、吴业玲已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察并作了记录，同时对现场勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但对评估标的物的勘察仅限于其外观和使用状况。评估人员不承担对标的物建筑结构质量进行调查的责任，及其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。
- 6、本次评估并不代表委托方的经济行为批准、许可或实施，仅对其价值或价格提供参考意见或建议，因此引起的争议由委托方自负，委托方应正确运用和阅读报告全部。
- 7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 8、委托方对其所提供资料的真实性、准确性负责。
- 9、使用本报告，请注意估价的假设和限制条件及报告说明。

估价师签名：



## 估价的假设和限制条件

### 一、本估价报告基于以下的假设条件得出结论

1、在价值时点估价对象未设定抵押权、担保权等他项权力，未发生任何销售行为，且不存在司法和行政机关依法裁决查封和其他限制该资产权利的情形。

2、本报告假定估价对象的处置不受可能影响其价值的债权限制和负有法律义务性质的开支所约束。

3、本报告假设估价对象保持价值时点时实际用途继续使用，且为估价对象合法的最高、最佳使用用途；若转换使用用途，本估价结果无效。

4、在估价期日房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

5、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

6、委托方向本公司提供的有关资料和陈述的情况是真实、合法和完整的。

### 二、说明和限制条件

1、本报告估价结果根据本次估价目的，对估价对象在保持现状使用状态下做出的，当用于其他目的，本报告评估结果无效。

2、本报告中所依据的有关估价对象资料由委托方提供，委托方对资料的真实性负责，因资料失实造成评估结果有误的，评估机构和评估人员不承担相应责任。

3、本报告所采用的房屋建筑面积以其《城镇私房所有权证》为准。

4、本估价结果自估价报告完成之日起一年内有效，若在此期间内由于国家政策、经济环境及物业本身的物理状况等因素和本报告假设条件发生重大变动，且这些变动会对估价结果产生重大影响时，本估价结果无效，应作相应调整。

5、必须在本报告有效期内，按“估价的假设和限制条件”正确地运用本报告估价结果，否则本报告无效。

6、本报告未经我公司书面同意，不得向委托方及相关登记机关以外的人员或单位提供，且报告的全部和部分内容不得发表于任何公开媒体上以及任何宣传资料中。

7、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，我公司不承担责任。

# 房地产估价结果报告

## 一、委托方

禚洪伟、张梅

## 二、估价方

单位名称：山东瑞得土地房地产资产评估测绘有限公司

法人代表：尹相东

单位地址：临沂市北城新区环球中心D座904室

资质等级：贰级

联系电话：0539-7737702

## 三、估价对象

### 1、估价对象座落及环境状况

估价对象位于郯城县城区文化路11号御园5幢2单元802室；熙园15幢569号，所在区域对外交通条件较便利，公共服务设施较齐全，环境状况一般。

### 2、估价对象权属状况

估价对象坐落郯城县城区文化路11号御园5幢2单元802室；熙园15幢569号，房屋所有权人为禚洪伟、张梅。根据委托方提供的资料，估价对象基本情况详见下表：

房权证号	所在层数	建筑结构	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
郯房权证城区字第 009052 号	8	钢混	住宅	170.56
郯房权证城区字第 009051 号	1	钢混	车库	47.32
合计				217.88

## 四、估价目的

为确定房地产市场价值提供价格参考依据。

## 五、价值时点

2021年9月16日

## 六、价值定义

本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则对估价对象以其实际使用状况确定的价值时点上的公开市场价格，未考虑未来市场变化风险和短期强制处分等因素对其价格的影响。

## 七、估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《房地产估价规范》；
- 5、委托方提供的《城镇私房所有权证》及其他有关资料；
- 6、评估人员现场勘查及调查了解掌握、收集的有关资料；
- 7、其他有关房地产估价的法律、法规和政策。

## 八、估价原则

本估价报告是在独立、客观、公正、合法的前提下，遵循合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

遵循合法原则，即以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提估价。

遵循最高最佳使用原则，按照在法律上允许、技术上可能、经济上可行的前提下而使估价对象达到最佳效用和最高价值为前提估价。

遵循替代原则，即房地产估价是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或价值的，其估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

遵循价值时点原则，即估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

## 九、估价方法

估价人员认真分析所掌握的资料并对邻近类似房地产进行实地查看、调查后，根据估价目的，结合估价对象自身的特点及实际状况，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，对待估房地产选择适当的方法进行评估。

由于估价对象周边区域有一定的交易实例做为可比案例，因此采用市场法评估。

市场法是将估价对象与在价值时点近期有过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，在认真分析提供的资料以及估价人员现场查勘和市场调查取得的资料的基础上，对影响房地产市场因素进行了分析，经过测算，结合估价人员经验，最终确定估价对象于价值时点的市场价格为 82.75 万元，大写：捌拾贰万柒仟伍佰元整（币种：人民币）。



### 十一、估价人员

王蕊 (3720040054)  
吴业玲 (3720150149)



### 十二、估价作业日期

2021年9月14日至2021年9月16日

### 十三、估价报告应用的有效期

2021年9月16日—2022年9月15日

山东瑞得土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二一年九月十六日



## 附 件

- 1、城镇私房所有权证复印件
- 2、估价对象现状照片
- 3、估价机构营业执照复印件
- 4、估价机构资质证书复印件
- 5、房地产估价师资格证书复印件
- 6、房地产评估授权委托书复印件

# 郟城县不动产登记信息查询证明



查询单位:

查询人:

查询编号: 2021047425

2021年9月8日,您提出不动产登记档案查询申请,查询结果如下:

被查询人姓名	不动产权证/证明	不动产单元坐落	用途	面积	状态 (房屋/土地)
嵇洪伟,张梅	郟房权证城区字第009052号,郟房权证城区字第009051号	郟城县城区文化路11号御园15幢569号	车库	47.32	已查封 已查封 已抵押 已抵押 无异议 无异议 无限制 无限制
嵇洪伟,张梅	郟房权证城区字第009052号,郟房权证城区字第009051号	郟城县城区文化路11号御园5幢2单元802室	住宅	170.56	已查封 已查封 已抵押 已抵押 无异议 无异议 无限制 无限制
嵇洪伟,张梅	郟房权证新村乡字第001591号,郟房权证新村乡字第001590号	郟城县新村乡驻地0002号6幢	住宅	136	无查封 --- 无抵押 --- 无异议 --- 无限制 ---
嵇洪伟,张梅	郟房权证新村乡字第001593号,郟房权证新村乡字第001592号	郟城县新村乡驻地0002号1幢	住宅	77	无查封 --- 无抵押 --- 无异议 --- 无限制 ---
嵇洪伟,张梅	郟房权证新村乡字第001593号,郟房权证新村乡字第001592号	郟城县新村乡驻地0002号3幢	住宅	87.5	无查封 --- 无抵押 --- 无异议 --- 无限制 ---

被查询人身份证明: 嵇洪伟:372822196201283110

其他查询内容: 无; 共查询出7条, 详见附件清单

此查询结果依据不动产登记信息系统及郟城县房产和住房保障局移交的历史房屋登记信息出具, 仅证明查询时刻的不动产登记状态。可关注“郟城县不动产登记交易中心”官方微信公众号, 在查询之日起三个月内通过“便民服务—查询证明验证”功能对此证明进行验证。

查询员(签章): 郟城人民法院

查询单位(盖章): 郟城县不动产登记交易中心

查询时间: 2021年09月08日 08时36分12秒



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: 山东瑞得土地房地产评估测绘有限公司  
法定代表人: 尹相东  
(执行事务合伙人)  
住 所: 山东省临沂市兰山区青街北京路16号绿地中心D座919  
统一社会信用代码: 9137130266015331XQ  
备案等级: 贰级  
证书编号: 鲁评142026  
有效期限: 2021年3月4日至2024年3月3日



中华人民共和国住房和城乡建设部制



营 业 执 照

(副 本) 1-1

统一社会信用代码  
9137130266015331XQ



扫描二维码  
即可查询  
企业信息  
及经营范围  
等详细  
信息。

名 称 山东瑞得土地房地产评估测绘有限公司  
类 型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
法定代表人 尹相东

注册 资 本 肆佰万元整  
成 立 日 期 2007年03月13日  
营 业 期 限 2007年03月13日至 年 月 日

经 营 范 围 一般项目: 土地调查评估服务; 房地产评估; 资产评估; 社会稳定风险评估; 环保咨询服务; 房地产咨询; 不动产登记代理服务; 土地整治服务; 破产清算服务; 土壤污染防治服务; 土壤污染修复与修复服务(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动); 土壤污染修复治理服务(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动); 许可项目: 测绘服务(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以审批结果为准)

住 所 山东省临沂市兰山区青街北京路16号绿地中心D座9楼



登 记 机 关

2021 年 03 月 24 日


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. 00244100

姓名 / Full name	王蕊	
性别 / Sex	女	
身份证件号码 / ID No.	370822197011051223	
注册号 / Registration No.	3720040054	
执业机构 / Employer	山东瑞得土地房地产资产评估测绘有限公司	
有效期至 / Date of expiry	2023-5-20	
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. 00245286

姓名 / Full name	吴业玲	
性别 / Sex	女	
身份证件号码 / ID No.	371202197812067447	
注册号 / Registration No.	3720150149	
执业机构 / Employer	山东瑞得土地房地产资产评估测绘有限公司	
有效期至 / Date of expiry	2024-4-8	
持证人签名 / Bearer's signature		

## 房地产评估授权委托书

山东瑞得土地房地产评估有限公司

我行贷款客户嵇洪伟,李再峰,谢世同因拖欠我行住房贷款,现申请郟城县人民法院强制执行,需要拍卖我行抵押物,郟城县人民法院要求对其抵押房产进行评估,现委托山东瑞得土地房地产评估有限公司,

依据我行提供的《郟城县不动产登记信息查询证明》对抵押物进行评估,请予以评估。



中国工商银行股份有限公司郟城支行

2021年8月27日