

不动产市场价值估价报告

估价项目名称：市中区齐村镇崮山路东侧枣庄市市中区农村信用合作
联社所属一块商务金融土地及地上建筑物市场价值
评估

估价委托人：枣庄市市中区农村信用合作联社

房地产估价机构：山东广和土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：徐 丽 （注册号：3720170185）

高圣贤 （注册号：3720110033）

估价报告出具日期：2023 年 6 月 9 日

估价报告编号：鲁广和估字（2023）ZZ196 号

目 录

一、 致委托方估价函.....	第 3 页
二、 估价师声明.....	第 4 页
三、 估价假设和限制条件.....	第 5 页
四、 估价结果报告.....	第 7 页
五、 附件.....	第 12 页

山东广和土地房地产资产评估有限公司

房地产市场价格估价报告

致委托方估价函

鲁广和估字（2023）ZZ196 号

枣庄市市中区农村信用合作联社：

我公司受您的委托，组织专业人员，于二〇二三年六月九日对座落在市中区齐村镇崮山路东侧枣庄市市中区农村信用合作联社所属一块商务金融土地及地上建筑物进行评估。评定该委估物于二〇二三年六月九日的价格，为确定委估房地产市场价格提供参考依据而评估房地产市场价格。

依照国家、省、市有关规定，在委托单位有关人员配合下，估价人员经过现场查勘、调查，遵循科学、客观、公正、真实的原则，通过评定、估算等一系列具体工作，已完成本宗评估业务。

房产总价值：27.02 万元

土地总价值：510.37 万元

总价值：537.39 万元

人民币（大写）：伍佰叁拾柒万叁仟玖佰元整

此致

山东广和土地房地产资产评估有限公司

二〇二三年六月九日



山东广和土地房地产资产评估有限公司

房地产市场价格估价报告

估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 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利害关系，与有关当事人也没有个人利害关系或偏见。

4. 估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对估价对象外部状况和环境、位置。注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视责任。

5. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

6. 本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由估价委托人提供并对其真实性、合法性、完整性负责。

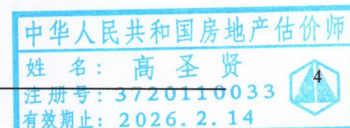
注册房地产估价师： 证书编号 估价师盖章

高圣贤

3720110033



3720170185



估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的前提下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、正确、完整。

2、我们已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值因素给予了充分关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象建筑面积与证载面积大体相当。

4、估价对象不仅对专有部分享有所有权，而且还对国有建设用地、房地产的公共通行部位以及水电等公用设施享有使用、管理的权利。

二、未定事项假设

1、根据估价委托人提供的资料，估价对象土地用途、容积率等规划符合规定，建筑设计标准符合规定，已取得相关证书，本报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

本次估价设定估价对象状况与估价对象实际状况无不一致，本报告无背离事实假设。

四、不相一致假设

估价对象的实际用途、登记用途与规划用途一致，权属证明权利人均一致，估价对象名称均一致，本报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

本报告无依据不足假设。

六、本估价报告使用的限制条件

1、估价报告估价结果：估价结果不包括室内可移动物品的价值及其他债权债务。

2、估价报告使用期限：本报告提供的估价结果自本报告出具日起一年内有效。本报告评估价值为价值时点的市场价值，随着时间的推移与市场情况的变化，该价值需作相应的调整。如果使用本报告估价结果的时间与上述使用期限相差12个月或12个月以上，我们对应用此结果造成的损失不负任何责任。

3、估价报告用途限制：本报告估价结果仅为确定房地产市场价格提供参考依据而评估房地产市场价格，不适用于其他目的。

4、估价报告使用人限制：估价报告使用者为估价委托人，其他任何机构或个人未经双方确认，不能得到本报告而成为本报告使用者。

5、估价报告内容采用限制：未经本公司书面同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

6、估价报告解释权：本估价报告由山东广和土地房地产资产评估有限公司负责解释。

七、其他说明的事项

1、本估价报告中数据全部采用电算化连续计算，由于估价报告中的计算的数据均按照四舍五入保留小数，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果和最终估价结论的准确性。

2、估价过程中遇到不确定因素、或有事项非估价人员执业水平和能力所能评定，注册房地产估价师和估价机构对此类事项不承担任何责任。

3、如果发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似的原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

估价结果报告

一、估价委托人: 枣庄市市中区农村信用合作联社

二、房地产估价机构

名称: 山东广和土地房地产资产评估有限公司

公司地址: 济南市历下区经一路南侧明湖天地 A 座 401 室

法定代表人: 高圣贤

资格级别: 壹级

证书编号: 鲁评 011004 号

备案证书有效期: 2022 年 5 月 5 日至 2025 年 5 月 4 日

三、估价对象

委估对象为市中区齐村镇崮山路东侧枣庄市市中区农村信用合作联社所属一块商务金融土地及地上建筑物(土地面积为 2300 平米, 房产建筑面积为 490 平方米)房地产, 房屋为混合结构, 水、电等设计齐全, 能满足正常商业需要。土地使用权人为: 枣庄市市中区农村信用合作联社; 证号: 市中国用(2013)第 345 号。

四、估价目的

为确定委估房地产市场价格提供参考依据而评估房地产市场价格。

五、价值时点

2023 年 6 月 9 日为完成估价对象实地查看之日, 但估价委托合同另有约定的除外, 本次估价确定价值时点为 2023 年 6 月 9 日。

六、价值类型

根据估价目的，本报告所采用的价值类型为房地产市场价格。

七、估价原则

本次估价遵循估价原则：独立、客观、公正原则和合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则、谨慎原则等技术性原则。

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。

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。

3、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或价格的原则。

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。

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。

6、谨慎原则

要求在影响估价对象价值或价格的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

1、国家法律法规

(1) 《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)；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过)；

(4) 《中华人民共和国担保法》；

2、省、市及有关部门颁布的有关房地产价格评估的法律法规及政策性文件；

3、估价技术规范

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

(2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

4、估价委托人提供的资料；

《不动产权证》(复印件)；

5、注册房地产估价师实地勘查、核实的有关资料及房地产估价机构长期积累的资料。

九、估价方法

估价方法通常有比较法、成本法、收益法和假设开发法等几种方法。

比较法是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法。

成本法特别适用于既无收益又很少发生交易的房地产估价，在房地产市场发育不够或者类似房地产交易实例较少的地区，因无法运用比较法估价时也可选用成本法进行房地产估价。

收益法是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。

假设开发法的原理是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。

估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法。当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

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，按照必要的估价程序，选用恰当的估价方法，在认真研究现有资料和实地查勘的基础上，分析影响估价对象价值的各项因素，经测算并结合估价经验，在满足本次估价假设和限制条件的前提下，利用基准地价系数修正法、成本法、市场比较法计算得出估价对象于价值时点（2023年6月9日）的完整权利下的房地产市场价值为：

山东广和土地房地产资产评估有限公司

房地产市场价格估价报告

幢号	名称	结构	总层数	面积 (m²)	单价 (元/m²)	价值 (万元)
1	营业楼	混合	2	300.00	576	17.28
2	西南角房屋	混合	1	30.00	512	1.54
3	东面平房	混合	1	130.00	512	6.66
4	西北角房屋	混合	1	30.00	512	1.54
房产合计			-	490	-	27.02
土地合计			-	2300	2219	510.37
房地产合计			-	-	-	537.39

人民币大写：伍佰叁拾柒万叁仟玖佰元整：2026.2.14

十一、注册房地产估价师

徐 丽

3720170185



高圣贤

3720110033

十二、实地查勘期 2023 年 6 月 9 日

十三、估价作业日期 2023 年 6 月 9 日

十四、估价报告应用的有效期

本估价报告自出具之日起壹年内有效。

山东广和土地房地产资产评估有限公司

二〇二三年六月九日



附 件

- 1、《估价委托书》；
- 2、《房屋使用权证》复印件；
- 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、房地产估价师注册证书复印件。

评估委托书

现委托山东广和土地房地产资产评估有限公司枣庄分公司评估以下房地产价值，评估对象状况如下：

1、评估对象 枣庄农村商业银行股份有限公司委托的位于枣庄市市中区的4处房地产。

2、评估目的 咨询估价对象市场价值

3、评估价值时点 2023年5月25日

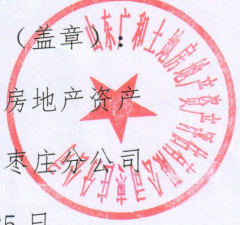
4、提供的资料 产权证复印件

5、评估收费金额 4000元

6、评估范围 3处商业房地产及1宗土地使用权价值及地上房屋建筑物，详见下表：

1宗土地使用权价值及地上房屋建筑物评估明细表					
序号	权利人	产权证书号	坐落	用途	面积 (m ²)
1	枣庄市市中区农村信用合作联社	市中国用(2013)第345号	市中区齐村镇 崮山路东侧	商业	土地面积为 2300平米，房 产建筑面积为 490平方米
3处商业房地产评估明细表					
序号	权利人	产权证号	坐落	用途	建筑物面积 (m ²)
1	枣庄农村商业银行股份有限公司	枣政房管处市属 公房字第 N00000622号	铁东小区内	商业	78.00
2	枣庄农村商业银行股份有限公司	枣房权证市中字 第00367211号	市中区建设路 德仁俊园35号 楼门市东数第 4间	商业	209.41
3	枣庄农村商业银行股份有限公司	枣房权证市中字 第00370860号	市中区建设路 东侧周庄苗圃 门北1号	商业	495.50

根据有关法律法规的规定及房地产评估工作的需要，我方向贵公司提供的资料及数据的真实性、合法性、完整性负责。

受托单位名称（盖章）：

山东广和土地房地产资产评估有限公司枣庄分公司

2023年5月25日

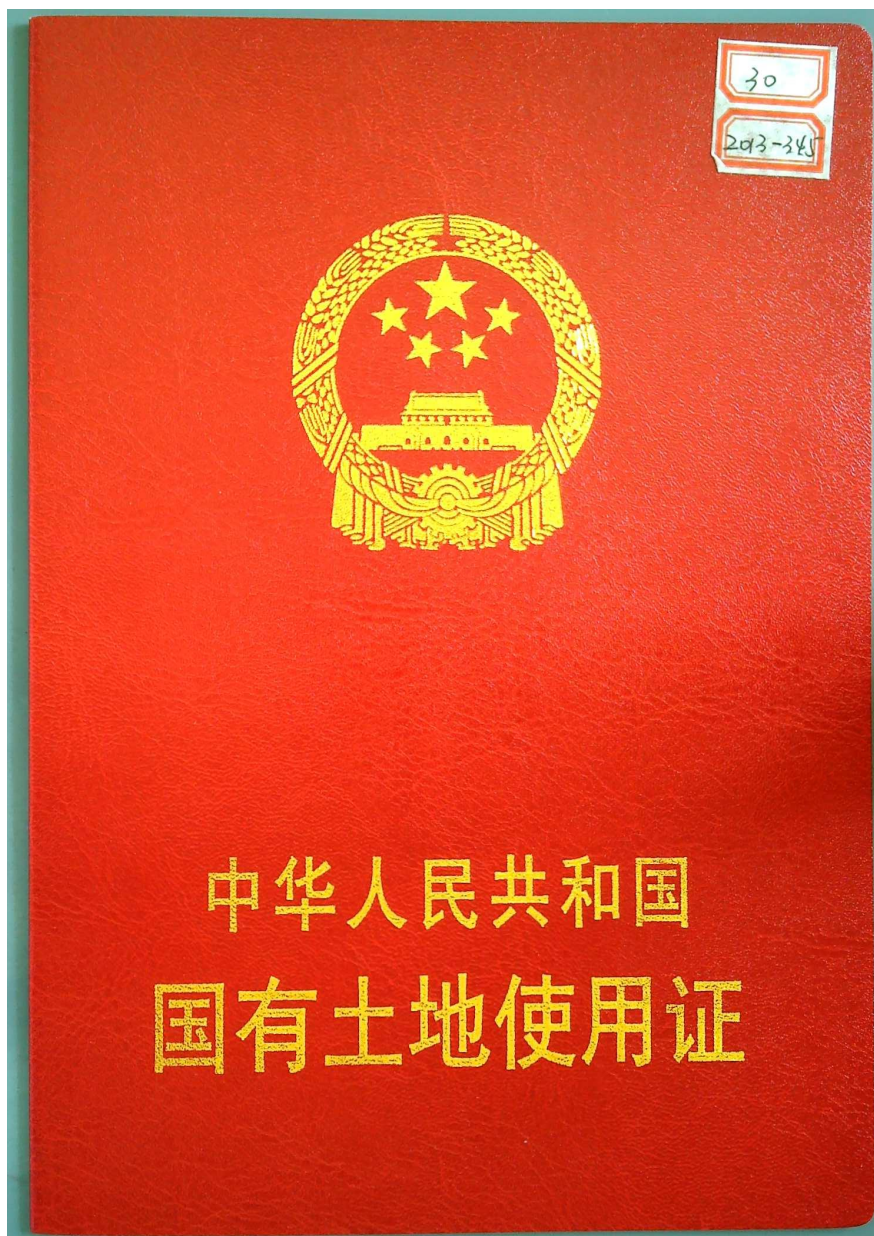
委托单位名称（盖章）：

枣庄农村商业银行股份有限公司

2023年5月25日







市中 国用 (2013) 第 345 号

土地使用权人	由在市中市中区农村信用合作联社		
座 落	市中区齐村镇崮山路东侧		
地 号	370902102-016-0241	图 号	60.80-48.50
地类 (用途)	商业金融	取得价格	1304.34元/平方米
使用权类型	出让	终止日期	2053年9月27日
使用权面积	2300.0 M ²	其中	
		独用面积	M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



市中市人民政府 (章)

二〇一三年十一月七日

由 Autodesk 教育版产品制作

