

房地产咨询估价报告



估价项目名称： 枣庄市市中区君山路 143 号房地产估价报告

估价委托人： 枣庄农村商业银行股份有限公司

房地产估价机构： 山东润宇土地房地产资产评估经纪有限公司

注册房地产估价师： 孙秀玲 3720110083

王 强 3720060196

估价报告出具日期： 二〇二五年四月三日

估价报告编号： 鲁润宇房估字第 2025-08214 号

致估价委托人函



枣庄农村商业银行股份有限公司：

受贵行委托，我们对贵行委托的房地产市场价格价值进行了估价，经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，经过分析、测算和判断，现将估价报告主要内容说明如下：

估价对象：枣庄市市中区君山路 143 号房地产，建成年代 1985、1998 年，基本情况如下：

权利人	幢号	房屋所有权证	所在层/总楼层	结构	规划用途	建筑面积 (m ²)
山东省枣庄市市中区煤城农村信用合作社	1	枣房权证枣字第 00183821 号	2-3/3	混合	营业	253.50
	2		1-3/3	混合	营业	573.75
	4		1-2/2	混合	营业	478.82
	5		1/1	混合	传达室	10.75
合计	-	-	-	-	1316.82	

估价目的：为委托方了解房地产市场价格价值提供参考。

价值时点：2025 年 4 月 3 日。

价值类型：本报告所采用的价值标准为公开市场价值，也就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：比较法和收益法。

估价结果：估价对象于价值时点的房地产估价结果如下：

幢号	规划用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/平方米)	总价 (万元)
1	营业	253.50	4980	126.24
2	营业	573.75	6087	349.24
4	营业	478.82	3655	175.01
5	传达室	10.75	灭失	0
合计	-	1316.82	-	650.49

市场价值总价：650.49 万元，人民币大写：陆佰伍拾万零肆仟玖佰元整。

估价机构：山东润宇土地房地产资产评估经纪有限公司

致函日期：二〇二五年四月三日

目录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	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	6
六、价值类型	6
七、估价原则	7
八、估价依据	7
九、估价方法	8
十、估价结果	9
十一、注册房地产估价师	9
十二、实地查勘期	10
十三、估价作业期	10
附 件	11
一、估价对象位置示意图	11
二、估价对象现状照片	11
三、估价委托人提供的资料	11
四、估价机构营业执照复印件	11
五、估价机构资质证书复印件	11
六、注册房地产估价师注册证书复印件	11

估价师声明

根据我们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，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。
4. 注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象或估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
5. 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等专项标准进行估价工作，撰写本估价报告。
6. 估价人员于 2025 年 4 月 3 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师对本项目估价人员进行了专业培训，并对估价过程进行了全程监控及技术把关，确保估价结果客观合理。
7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件



一、估价假设

(一) 一般假设

1. 假定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。在价值时点时，估价对象权属合法、清晰，无争议，并能够正常上市交易。

2. 以产权人合法取得估价对象权属文件，不存在权属纠纷，符合法律、法规规定，在市场上可转让和可进行抵押登记为假设前提。估价委托人提供了估价对象的权属资料复印件，估价人员未能对资料复印件与原件进行核对，同时受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。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。如因估价委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价师不承担相应责任。

3、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，假定估价对象能正常安全使用。

4、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象的房屋建筑面积与委托方提供的产权资料记载的建筑面积大体相当。本次评估估价对象建筑面积依据委托方提供的产权资料复印件，若与实际不符，应据实调整评估价值，因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

5、【对房地产市场的假设】估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；



(二) 特殊类假设

1. 【未定事项假设】

(1) 本报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金。若至价值时点止，产权人尚有任何应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

(2) 本次估价由委托人现场指认，若与实际不符，应重新估价；估价对象实地查看时仅限于估价对象的外观和使用状况，未对其做建筑基础、房屋结构质量进行测量和实验，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任，本次估价假设其无建筑基础、结构等方面的重大质量问题。

2. 【背离事实假设】

本次估价不存在背离事实假设。

3. 【不相一致假设】

本次估价不存在不相一致假设。

4. 【依据不足假设】

本次估价不存在依据不足假设。

二、限制条件

(1) 【估价报告使用期限】 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。如遇到房屋现状、环境发生变化以及房地产市场剧烈波动、国家宏观经济政策调整、市场物价变化等因素造成房产价值发生较大变化时，应在充分考虑上述影响价值因素基础上合理使用本估价报告，或委托房地产估价机构对估价对象房地产价值进行再评估。



(2) 【价值类型限制】 估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。本估价结果是估价对象在报告已说明的假设和限制条件下于公开市场上最可能形成的价值，包含房屋所有权价值、国有建设用地使用权价值以及应享有的公共通行权、水电暖气等公共设施使用权价值，也不包含房屋内的家具家电、生活用品以及其他动产器具等价值。

(3) 【估价报告用途限制】 本估价报告仅限于为委托方咨询市场价值提供价格参考，不得用作其他用途，若用于其他用途，对使用者造成损失的，我公司不承担任何责任。

(4) 违规使用估价报告和估价结果的法律責任

a、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，或者违规使用估价报告及估价结果造成的经济损失和法律后果，受托估价机构不承担责任。对违规使用本报告者，本估价机构保留追究其相关法律责任的权利。

b、未经评估单位书面同意，本评估报告的全部或任一部分不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何方式公开发表。本评估报告对任何第三者不承担责任。

(5)本报告确定的估价结果仅为估价对象满足全部估价的假设和限制条件下在价值时点的客观合理市场价值，不作为估价对象任何实际成交价格的保证。

(6) 报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有关权利管理部门认定为准。

(7)本报告估价结果需经山东润宇土地房地产资产评估经纪有限公司盖章及在该公司注册的两名房地产估价师签字与签章后才能有效。

(8) 本估价报告由山东润宇土地房地产资产评估经纪有限公司负责解释。

估价结果报告



一、估价委托人

枣庄农村商业银行股份有限公司

二、房地产估价机构

估价机构名称：山东润宇土地房地产资产评估经纪有限公司

地址：中国（山东）自由贸易实验区济南片区新生活家园南区 31 号楼 4-101

法定代表人：崔桂青

房产资质级别：壹级

资质证书号：鲁评 011070

联系人：崔桂青

联系电话：0531-58895819

三、估价目的

为委托方了解房地产市场价值提供参考。

四、估价对象

（一）估价对象范围：

根据估价委托人提供的产权资料，纳入本次评估范围的估价对象为枣庄市市中区君山路 143 号所有权及应分摊的国有土地使用权，本次估价结果包括与房产不可分割的满足其使用功能的水、电以及配套的所相关辅助设施（含内部固定装修及附属物价值）。

（二）估价对象基本状况：

估价对象名称：枣庄市市中区君山路 143 号；

坐落：该小区地理位置较好，交通便捷，有多路公交站点通过，出行购物都很方便，可满足营业物业的使用要求。

规模：建筑面积为 1316.82m²；

用途：证载用途为营业，估价对象实际用途为营业；

环境：估价对象所在地段自然环境较好，无污染；

周围配套设施：区域内有银行、学校、饭店、超市、医院、公园等，周围配套设施齐全，公共设施与基础设施完善；



权益状况：估价对象已取得房屋所有权证（枣房权证枣字第 00183821 号），权利人为山东省枣庄市市中区煤城农村信用合作社，产别为公有。估价对象于价值时点未发现法院查封、抵押等权利限制，也未发现地役权及其他法定优先受偿权，未发现用益物权和担保物权设立情况，无拖欠税费情况，产权无瑕疵，权属清晰。

（三）估价对象土地基本状况

开发程度：宗地外围基础设施达七通（即通水、通电、通路、通讯、排水、通暖、通燃气）条件，各项基础设施完备，宗地红线内已建成建筑物及道路、绿化等附属设施；

权利类型：国有建设用地使用权；

产权证号：市中国用（2013）第 083 号

地类（用途）：商务金融业

终止日期：2025 年 12 月 27 日

使用权面积：591.97 平方米

形状：土地形状较规则；

地形、地势：该宗地与周边高低落差较小，地势平坦；

地质、土壤、水文状况：土壤没有受过污染，地基承载力的稳定性较好，无不良地质现象，自然排水状况良好，洪水淹没的可能性较小；

（四）建筑物基本状况：

建成年代：1 幢 2 幢 1985 年、4 幢 5 幢 1998 年；

建筑结构：混合；

设施设备：上、下水管道通畅；电照设施齐全；

户型布局：布局合理规则。

屋面：平屋顶

层高：约 2.75 米

利用状况：营业

五、价值时点

2025 年 4 月 3 日（实地查勘之日）

六、价值类型



本报告所采用的价值标准为公开市场价值，也就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

在本次估价作业中，我们遵循的原则如下：

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。评估出的价值如果不够公平合理，必然会损害当事人中某一方的利益，也有损于房地产估价人员、估价机构以至于整个估价行业的社会公信力和声誉。

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。遵循合法原则，首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

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

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。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

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。它是指法律上允许，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。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件：

1、《中华人民共和国房地产管理法》（据 2019 年 8 月 26 日《全国



人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国城市房地产管理法>的决定》第三次修正)；

2、《中华人民共和国土地管理法》(据 2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国土地管理法>的决定》第三次修正)

3、《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)自 2007 年 10 月 1 日起施行；

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

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》2021 年 09 月 1 日起施行；

6、《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 日起施行的

(二) 技术标准

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)；

(三) 估价委托人提供的有关资料；

1. 《不动产权证书》(复印件)；

2. 估价委托人提供的其他材料(复印件)；

(四) 估价机构和房地产估价师所搜集掌握的有关市场资料；

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选用适当的评估方法。本次评估中，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后采用了比较法、收益法作为本次评估的基本方法。

(一) 本次估价所选取方法的理由

1. 选取比较法的理由

估价对象是有交易性的房地产，而且在同一供需圈内存在着较多的类似房地产的交易，所以适合采用比较法。

2. 选取收益法的理由

估价对象及其同类房地产通常有租金等经济收入，所以适合采用收益法。



（二）本次估价未选取方法的理由

由于成本法是以重新开发建设成本为导向求取房地产价值，适用于无市场或市场依据不充分的房地产估价。估价对象所在区域市场依据充分，因此实际未选用成本法。

由于估价对象属于可正常继续使用的房地产，也无重建或改扩建的规划，故未采用假设开发法。

（三）估价方法定义

1. 比较法

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。

2. 收益法

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。

十、估价结果

根据估价目的，依据估价规范，遵循估价原则，按照估价工作程序，经过现场实地勘察与市场调查，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法和收益法进行测算，估价对象于价值时点的房地产估价结果如下：

幢号	规划用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/平方米)	总价 (万元)
1	营业	253.50	4980	126.24
2	营业	573.75	6087	349.24
4	营业	478.82	3655	175.01
5	传达室	10.75	灭失	0
合计	-	1316.82	-	650.49

总价：650.49 万元

人民币大写：陆佰伍拾万零肆仟玖佰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	孙秀玲	王强
注册号	3720110083	3720060196

签名		
签名日期	2025 年 4 月 3 日	2025 年 4 月 3 日

十二、实地查勘期

2025 年 4 月 3 日



十三、估价作业期

2025 年 4 月 3 日

十四、估价报告应用有效期

自估价报告出具之日起一年内有效。

山大润宇土地房地产资产评估经纪有限公司

二〇二五年四月三日

附 件

- 一、估价对象位置示意图
- 二、估价对象现状照片
- 三、估价委托人提供的资料
- 四、估价机构营业执照复印件
- 五、估价机构资质证书复印件
- 六、注册房地产估价师注册证书复印件

附件一 估价对象位置示意图



附件二 估价对象现状照片



枣房权证 枣 字第 00183821号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关(盖章):



房屋所有权人		山东省枣庄市市中区煤城农村信用合作社					
房屋坐落		君山路143号					
丘(地)号		11V008		产别		公有	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	1		混合	3	2-3	253.50	营业
	2		混合	3	1-3	573.75	营业
	4		混合	2	1-2	478.82	营业
	5		混合	1	1	10.75	传达室
				合计			1316.82
共有人		等 人		共有权证号自		至	
土地使用情况摘要							
土地证号		使用面积(平方米)					
权属性质		使用年限		年 月 日至 年 月 日			
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	

法院裁定

附 记

法院裁定

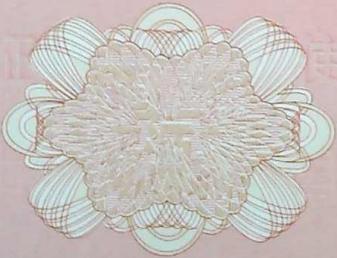
填发单位 (盖章):
填发日期: 2003年10月14日



市中国用(2013)第 083号

土地使用权人	枣庄市市中区农村信用合作联社		
座落	君山路149号		
地号	02-23-13-13-1	图号	59.80-50.75
地类(用途)	商业金融业	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2055年12月27日
使用权面积	591.97 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。



枣庄市 人民政府 (章)

二〇一三年四月二十六日

宗地图

单位: m. m²

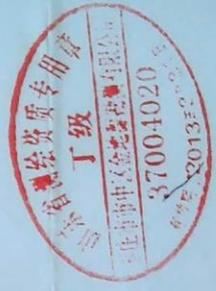
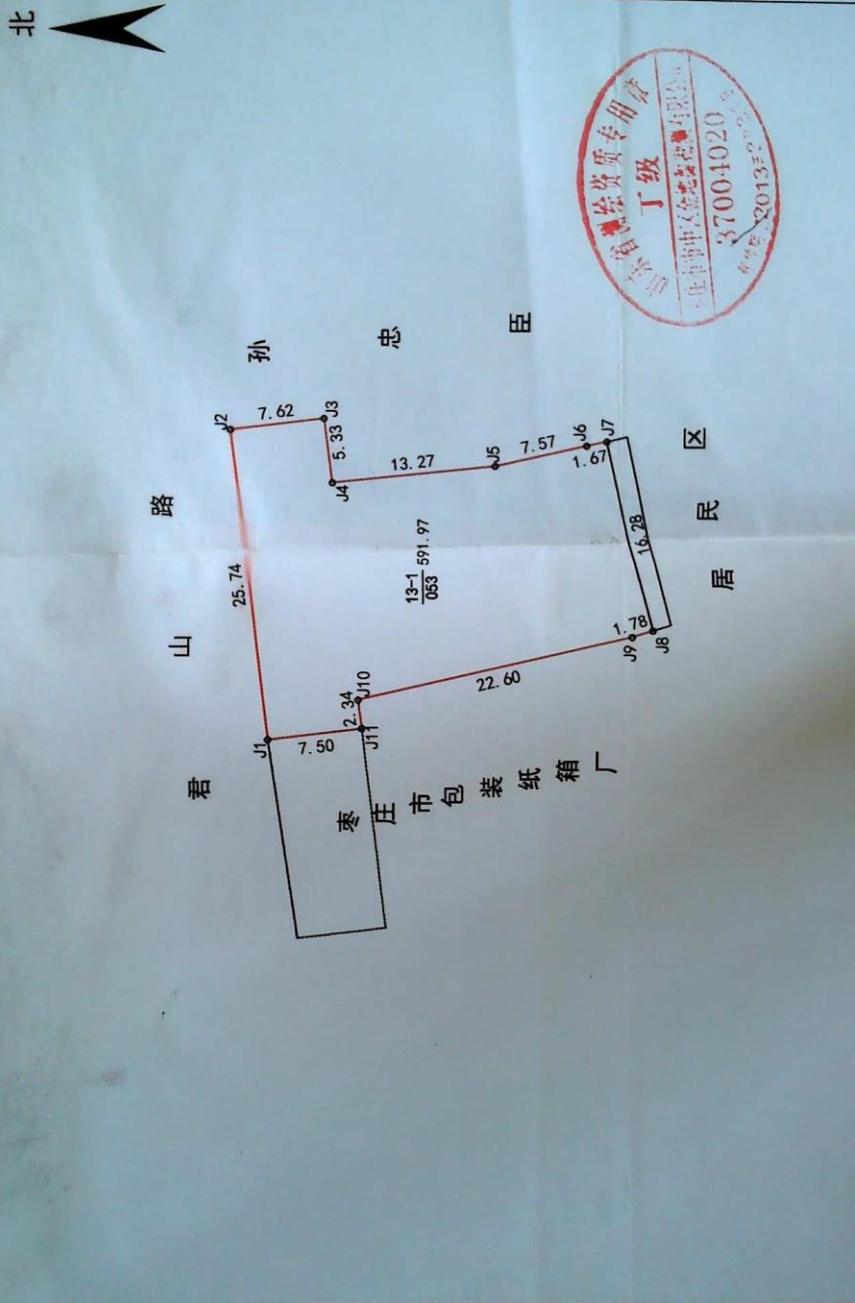
宗地编号: 02-23-13-13-1

权利人: 枣庄市市中区农村信用合作联社

地籍图号: 59.80-50.75

土地用途: 金融业<053>

土地面积: 591.97平方米



绘图日期: 2013年

绘图员: 展振鲁

审核日期:

审核员: 付军

1:470



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码
91370102579397907E



扫描市场主体身份
码了解更多登记、
备案、许可、监管
信息，体验更多应
用服务。

名称 山东润宇土地房地产资产评估经纪有限公司

注册资本 伍佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2011年07月28日

法定代表人 张文国

住所 中国(山东)自由贸易试验区济南片区新
生活家园南区31号楼4-101

经营范围 一般项目: 房地产评估; 土地调查评估服务; 资产评估; 机动车鉴定评估;
破产清算服务; 艺(美) 术品、收藏品鉴定评估服务; 社会稳定风险评估;
保险公估业务; 工程造价咨询业务; 土地整治服务; 土壤污染防治服务;
土壤污染防治与修复服务; 水土流失防治服务; 地质勘查技术服务; 土
地使用权租赁; 不动产登记代理服务; 房地产咨询; 房地产经纪; 招投标代
理服务; 环境保护监测; 生态资源监测; 消防技术服务; 财政资金项目预算
绩效评价服务; 社会经济咨询服务; 企业管理咨询; 财务咨询; 物业服务评
估; 企业信用调查和评估; 矿业权评估服务; 知识产权服务(专利代理服务
除外); 市场营销策划; 规划设计管理; 企业形象策划; 安全咨询服务。
(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; 司法鉴定服务。(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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为
准)

登记机关



2024年08月21日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://sd.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国
家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

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: 山东润宇土地房地产资产评估经纪有限公司

法定代表人: 张文国
(执行事务合伙人)

住所: 中国(山东)自由贸易试验区济南片区新生活家园南区 31 号楼 4-101

统一社会信用代码: 91370102579397907E

备案等级: 壹级

证书编号: 鲁评 011070

有效期限: 2024 年 11 月 19 日至 2027 年 11 月 18 日

发证机关(公章)

二〇二四年十一月十九日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

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.



No. 00337747

姓名 / Full name

孙秀玲

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370785198307263705

注册号 / Registration No.

3720110083

执业机构 / Employer

山东润宇土地房地产资产评估经纪有限公司

有效期至 / Date of expiry

2028-03-31

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.



No. 00337745

姓名 / Full name

王强

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210211197601125839

注册号 / Registration No.

3720060196

执业机构 / Employer

山东润宇土地房地产资产评估经纪有限公司

有效期至 / Date of expiry

2028-03-31

持证人签名 / Bearer's signature

