

房地 产 估 价 报 告



估价项目名称：枣庄市市中长乐西路乐山里小区 13#楼中单元一层西户及储藏室房地产价值评估

估价委托人：山东产权交易中心有限公司

估 价 机 构：山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：李小英（注册号：3720180054）

白传栋（注册号：3720160059）

估价报告出具日期：2022 年 11 月 16 日

估价报告编号：（山东）鸿润（2022）估字 J003 号



致估价委托人函

山东产权交易中心有限公司：

受贵单位委托，我评估公司本着独立、客观、公正的原则，对委托评估的位于枣庄市市中长乐西路乐山里小区 13#楼中单元一层西户及储藏室室房地产于 2022 年 11 月 11 日进行了现场查勘并进行了评估测算。评估工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

估价对象：根据估价委托人提供的枣庄市房屋所有权登记申请审批表及现场勘查确定估价对象权属状况如下：

产权证号	房屋所有权人	坐落	建筑面积 (m ²)	所在层数 /总层数	设计用途/ 实际用途	建成年代
233463 号	刘业广、 齐加芝	市中长乐西路乐山里小区 13#楼中单元一层西户及 储藏室	92.25	1 层/5 层	住宅/住宅	1998 年
备注	储藏室一间，所在层数 1 层					

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2022 年 11 月 11 日（现场查勘日期）。

价值类型：根据估价目的，本报告所采用的价值标准为公开市场价值标准。

估价方法：根据估价目的，结合估价对象具体状况，本次采用比较法和收益法进行评估。

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，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为：（币种：人民币）

产权证号	房屋所有权人	坐落	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
------	--------	----	---------------------------	-----------------------------	--------------

233463 号	刘业广、齐加芝	市中长乐西路乐山里小区 13#楼中单元一层西户及储藏室	92.25	4811	44.38
----------	---------	-----------------------------	-------	------	-------

人民币大写：肆拾肆万叁仟捌佰元整（包含储藏室价值）。

特别提示：

1、本估价报告应用有效期为一年，即自 2022 年 11 月 16 日至 2023 年 11 月 15 日。

2、依据估价委托人提供的枣庄市房屋所有权登记申请审批表资料显示坐落为枣庄市市中长乐西路乐山里小区 13#楼中单元一层西户，委托书显示坐落为枣庄市市中区龙山路办事处乐山里小区 13 号楼 2 单元 102 室，经注册房地产估价师现场查勘，两处坐落为同一位置，请报告使用人注意。

3、以上内容摘自评估报告，详细内容见《房地产估价结果报告》。如对报告有异议，请在收到报告之日起五日内通过山东产权交易中心有限公司向我公司书面提出。

山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：许永昕

二〇二二年十一月十六日



目 录

一、估价师声明	5
二、估价假设和限制条件	6
三、房地产估价结果报告	8
(一) 估价委托人	8
(二) 房地产估价机构	8
(三) 估价目的	8
(四) 估价对象	8
(五) 价值时点	9
(六) 价值类型	9
(七) 估价原则	10
(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
四、附件	14

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在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、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》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、我们于2022年11月11日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。因当事人原因，注册房地产估价师未能进入估价对象内部进行查勘，对估价对象的查勘限于估价对象的外观状况与目前维护使用状况，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，也不承担对其他未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

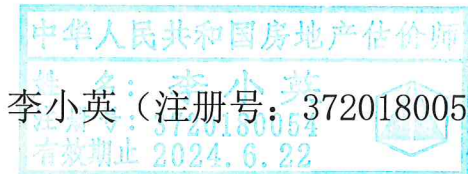
6、估价委托人对其所提供资料的真实性、准确性负责。

7、因当事人原因，注册房地产估价师未能进入估价对象内部进行查勘，本次评估假定估价对象内部为简单装修，请报告使用人注意。

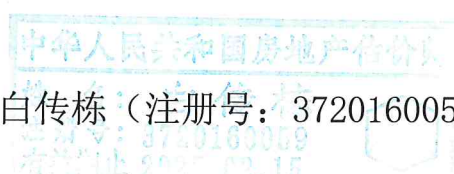
8、没有人对本估价报告提供重要专业帮助，本估价报告由山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司负责解释。

9、使用本报告，请注意估价假设和限制条件及报告说明。

注册房地产估价师：



李小英（注册号：3720180054）



白传栋（注册号：3720160059）

估价假设和限制条件

1、本次估价的一般假设

(1) 本次估价以估价对象为合法房地产，权属清楚，无纠纷且未设定他项权利为假设前提。

(2) 本次估价是为估价委托人确定该房地产市场价值提供参考依据。根据《房地产估价规范》有关规定，本次估价采用公开市场价值标准。

(3) 本次估价依据估价委托人提供的估价对象产权资料为依据，委托人应对其合法、真实、准确和完整性负责。

(4) 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。

(5) 估价人员未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题，并对此假设前提不承担相应责任。

2、未定事项假设

无未定事项假设。

3、背离事实假设

(1) 本次评估未考虑估价对象抵押、查封、租赁以及原有担保物权和其他优先受偿权对价值的影响。

(2) 本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费、办理产权证书等财产处置费用对价值的影响。

4、不相一致假设

无。

5、依据不足假设

(1) 估价委托人未提供相关拖欠税费、物业费、供暖费、水电气费等资料，本次评估不考虑其对价值的影响，请报告使用人注意。

(2) 因当事人原因，注册房地产估价师未能进入估价对象内部进行查勘，本次评估假定估价对象内部为简单装修，请报告使用人注意。

6、估价报告使用限制

(1) 本估价报告按估价目的提供给估价委托人使用，不作他用。若改变估价目的而使用本估价报告，需向本估价公司咨询后做必要的修正，重新出具报告。

(2) 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

(3) 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

(4) 本估价报告应用的有效期为自出具报告之日起一年。

房地产估价结果报告

一、估价委托人：

估价委托人：山东产权交易中心有限公司

委托人统一社会信用代码：913700007535433330

委托人住所：山东省济南市高新技术开发区经十东路 7000 号汉峪金谷
A2-5 号楼 16-20 层

委托人法人代表：苗伟

二、房地产估价机构：

单位名称：山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司

住 所：山东省淄博市张店区共青团西路蓝钻国际 121 甲 1 号 8 号楼

营业执照注册号：9137030375829206X4

资质证书编号：鲁评 031018

资质等级：壹级

法人代表：许永昕

联 系 人：赵经理

电 话：15054111187

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）估价对象财产范围：

估价对象财产范围为枣庄市市中长乐西路乐山里小区 13#楼中单元一层西户、储藏室及依法分摊的国有土地，包含依附于估价对象的装饰装修及设施设备，财产范围不包括家电、家具等动产，也不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）权益状况分析：

根据估价委托人提供的枣庄市房屋所有权登记申请审批表及现场勘查

确定估价对象权属状况如下：

产权证号	房屋所有权人	坐落	建筑面积 (m ²)	所在层数 /总层数	设计用途/ 实际用途	建成年代
233463 号	刘业广、 齐加芝	市中长乐西路乐山里小区 13#楼中单元一层西户及 储藏室	92.25	1 层/5 层	住宅/住宅	1998 年
备注	储藏室一间，所在层数 1 层					

(三) 实物状况分析：

估价对象位于枣庄市市中长乐西路乐山里小区 13#楼中单元一层西户及储藏室，目前实际用途为住宅，房屋总层数 5 层，住宅所在层数 1 层，储藏室所在层数 1 层，混合结构。估价对象竣工时间为 1998 年。

估价对象外墙涂料，一梯两户，入户防盗门，公共楼梯为水泥地面、铁扶手。因当事人原因，注册房地产估价师未能进入估价对象内部进行查勘，本次评估假定估价对象内部为简单装修。

(四) 区位状况分析：

估价对象位于枣庄市市中长乐西路乐山里小区 13#楼中单元一层西户及储藏室，估价对象位于胜利西路以北，崮山路以东，附近有 13 路、22 路、1 路、2 路、3 路等多路公交通过，交通方便，道路通达性好；估价对象附近有现代超市、贵诚超市、银座购物广场（华山店）、中国工商银行、枣庄农商银行、中国农业银行、枣庄市立医院、枣庄矿业集团枣庄医院等生活配套设施齐全，环境质量较好；估价对象附近有枣庄九中、红旗小学、枣庄三中等学校，教育配套设施好。

综上所述，估价对象地理位置一般，出行公交方便，周边服务设施较完善，适合居住。

五、价值时点：2022 年 11 月 11 日（现场查勘日期）。

六、价值类型：

根据估价目的，本报告所采用的价值标准为公开市场价值标准，所谓公开市场价值是指在公开市场上最有可能形成或成立的价格。公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限

度地追求经济利益，他们并且都掌握了市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，此外，市场交易条件公开并不具有排他性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。本次评估价值为房地合一价值。

七、估价原则：

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（四）替代原则

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。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

（五）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

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、《中华人民共和国民法典》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《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）。

（二）本次估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》。

（三）估价委托人及当事人提供的有关资料

- 1、司法询价委托函复印件；
- 2、枣庄市房屋所有权登记申请审批表复印件。

（四）估价机构和房地产估价师所搜集掌握的有关资料。

- 1、估价对象的区位、权属、实物状况及其配套设施；
- 2、估价对象同一供求圈内的实际成交案例区位、权属、实物状况及成交价格。

九、估价方法：

根据《房地产估价规范》房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的评估方法。

比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值的方法。具体地说，比较法是选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较、对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。比较法适用于数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，例如住宅、写字楼、商铺等。估价对象用途为住宅，在估价对象坐落于同一供求范围内，有与其相似的房地产交易实例，且可比性较好，根据替代原则适于使用比较法进行评估。

收益法是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值的方法。具体

地说，收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。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、有收益性的房地产，包括住宅、写字楼、标准厂房仓库（用于出租的）等，估价对象用途为住宅，收益较好确定，故适于使用收益法进行评估。

成本法是根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值的方法。具体地说，成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。估价对象用途为住宅，其价值已并非各项要素资产的简单估价加总，不宜采用成本法进行评估。

假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值的方法。具体地说，假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后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来求取估价对象价值的方法。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市场法、收益法等方法求取的房地产，包括可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房，估价对象为已建成利用房地产，根据预期原理不适于使用假设开发法进行评估。

综上所述，本次选用比较法和收益法进行评估。

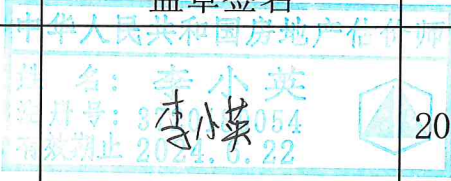

十、估价结果：

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为：（币种：人民币）

产权证号	房屋所有权人	坐落	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
233463号	刘业广、齐加芝	市中长乐西路乐山里小区13#楼中单元一层西户及储藏室	92.25	4811	44.38

人民币大写：肆拾肆万叁仟捌佰元整（包含储藏室价值）。

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	盖章签名	签名日期
李小英	3720180054		2022年11月16日
白传栋	3720160059		2022年11月16日

十二、实地查勘期：2022年11月11日-2022年11月11日。

十三、估价作业期：2022年11月11日至2022年11月16日。

山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二二年十一月十六日



附 件

- (一) 估价对象位置图；
- (二) 评估照片；
- (三) 司法询价委托函（复印件）；
- (四) 枣庄市房屋所有权登记申请审批表（复印件）；
- (五) 估价机构营业执照（复印件）；
- (六) 估价机构资质证书（复印件）；
- (七) 注册房地产估价师证书（复印件）。

估价对象位置图



估价对象照片



山东省枣庄市市中区人民法院
司法评估询价函

(2021)枣执询价240号

山东产权交易中心鲁南分中心：

本院受理的申请执行人王文伟与被执行人刘业广民间借贷纠纷一案[案号为：(2012)市中执字第789号、1032号]，因执行拍卖需要，现向你公司咨询被执行人刘业广名下所有的位于枣庄市市中区龙山路办事处乐山里小区13号楼2单元102室房产以及所属的该楼北面从西数第12间储藏室的市场价格。

询价标的物：被执行人刘业广名下所有的位于枣庄市市中区龙山路办事处乐山里小区13号楼2单元102室房产以及所属的该楼北面从西数第12间储藏室的市场价格。

附：相关材料

联系人：李新安

电话：0632—3123192（19806328855）

二〇二一年四月



1-18 已抵押 2011.5.5
42

枣庄市房屋所有权登记申请审批表

所有权人		刘世才		身份证号		37040619681130451X				
单位法人代表				经办人						
产权证号		233462		原产权证号				丘号		
房屋座落		市中长岭西路乐山里小区13#楼中单元一层						产别		私
幢号	房号	建成年份	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 m ²	设计用途	产权来源及取得日期		
		1998	砖混	5	1	92.25	住宅	买受		
人齐加等 1 人					共有权证号自 5120 至					
使用摘要	土地证号				使用面积 (m ²)					
	权属性质				使用年限					
证件名称				页数	证件名称				页 数	
商品房买卖合同附件				2	房产证原件				1	
身份证复印件				1						
婚姻证明. 申报				2						
开发公司证明				1						
储藏室一间										

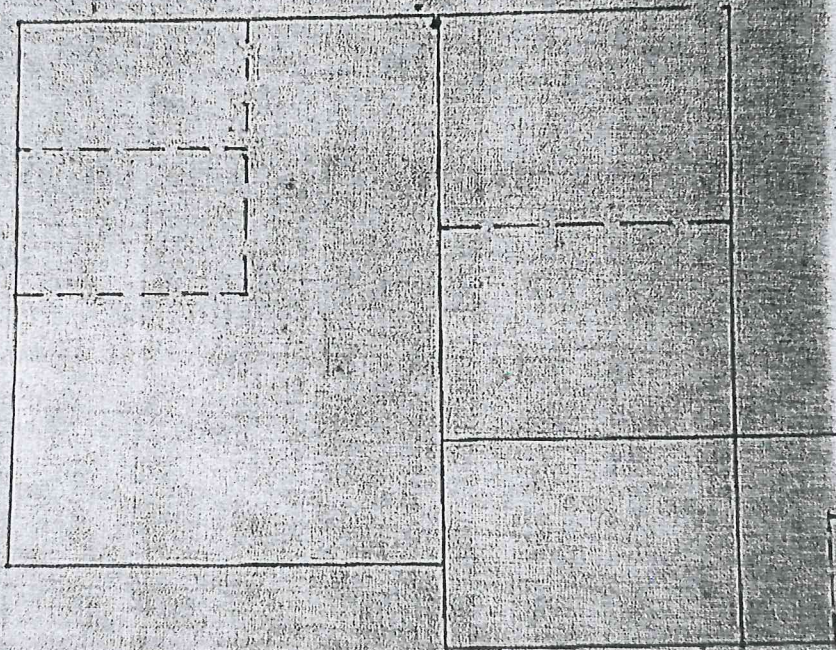


房屋平面示意图



编号:

北 ↑



测绘人: 刘世河

加 益 路 建 章
粘 贴 线

东山里小区. 13号楼. ⁽²⁾中单元. 102室.
储藏室位于13号楼北面. 从西数第
十二间.

刘娟

2022年9.15



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 9137030375829206X4

名称 山东鸿润土地房地产资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)
住所 山东省淄博市张店区共青团西路蓝钻国际121甲1号8号楼
法定代表人 许永听
注册资本 叁佰万元整
成立日期 2004年02月12日
营业期限 2004年02月12日至2027年02月09日
经营范围 资产评估; 房地产评估; 土地评估; 林权评估; 海洋权益评估; 矿产资源评估; 工程建设项目咨询; 工程监理; 编制项目可行性研究报告; 土地开发整理; 不动产登记代理; 不动产中介服务; 房地产营销策划、销售及代理; 房地产咨询; 市场营销策划; 招投标代理; 地籍测绘、房产测绘及咨询。
(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)



登记机关



2017年12月15日

提示 根据《企业信息公示暂行条例》第八条和第十条之规定, 办照后每年1-6月须登陆企业信用信息公示系统公示年度报告。企业须自行公示即时信息。

企业信用信息公示系统网址: <http://sd.gsxt.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

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：山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：许永昕
(执行事务合伙人)

住所：山东省淄博市张店区共青团西路蓝钻国际 121 甲 1 号 8 号楼

统一社会信用代码：9137030375829206X4

备案等级：壹级

证书编号：鲁评 031018

有效期限：2022 年 10 月 8 日至 2025 年 10 月 7 日



二〇二二年十月八日

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.



No. 00250348

姓名 / Full name

李小英

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370305198409204024

注册号 / Registration No.

3720180054

执业机构 / Employer

山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-6-22

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. 00265701

姓名 / Full name

白传栋

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

372928199105053910

注册号 / Registration No.

3720160059

执业机构 / Employer

山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-02-15

持证人签名 / Bearer's signature

