



估价报告

鲁正方[2026]房评(估)字第 073-1 号

估价项目名称：枣庄市台儿庄区涧头集镇人民政府原东院办公区市场价值评估项目

估价委托人：枣庄市台儿庄区涧头集镇人民政府

房地产估价机构：山东正方土地房地产资产评估测绘有限公司

房地产估价师：李媛丽

(资格证书号：30520231137000000193)

(注册证号：3720200038)

冯雪飞

(资格证书号：30520231142000000038)

(注册证号：3720250010)

估价报告出具日期：2026 年 02 月 03 日

致估价委托方函

枣庄市台儿庄区涧头集镇人民政府：

受贵方委托，我公司本着独立、客观、公正的原则，委派注册房地产估价师李媛丽（资格证书号：30520231137000000193；注册证号：3720200038）、冯雪飞（资格证书号：30520231142000000038；注册证号：3720250010），于2026年01月30日进行了实地查勘，根据估价目的，结合估价对象特点，对估价对象于价值时点的市场价格进行了认真测算，现将估价报告的主要内容说明如下：

一、估价对象：

1、估价范围：枣庄市台儿庄区涧头集镇人民政府原东院办公区市场价值评估；

2、位置：枣庄市台儿庄区涧头集镇中心小学北侧约30米
（详见附件二）

二、估价目的：为确定房屋市场价值提供参考依据。

三、价值时点：2026年01月30日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：成本法

六、估价结果：

估价对象于价值时点（2026年01月30日）的市场价值为¥4377077元，人民币大写：肆佰叁拾柒万柒仟零柒拾柒元整（详见附件二）。

山东正方土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：李媛丽

2026年02月03日



目 录

一、估价师声明	- 3 -
二、估价的假设和限制条件	- 4 -
三、估价结果报告	- 5 -
四、附 件	- 9 -



一、估价师声明

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个人利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们注册房地产估价师按照《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）以及相关房地产估价标准规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、我们于2026年01月30日安排注册房地产估价师李媛丽（资格证书号：30520231137000000193；注册证号：3720200038）、冯雪飞（资格证书号：30520231142000000038；注册证号：3720250010）对本估价报告中的估价对象进行了实地勘查、拍照、清点，记录的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的实地勘查仅限于外观及使用状况，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，也不承担对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行查勘的责任。

6、委托人以及相关部门在使用本估价报告时，对因忽视本估计报告提示的相关事实所引起的相关法律责任，本估价机构以及估价人员不承担相应责任。

7、未经本估价机构和估价人员同意，本报告的全部或部分内容不能发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。

二、估价的假设和限制条件

一、假设条件

(一) 本次估价的一般假设

1、注册房地产估价师对估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了必要的审慎检查，无理由怀疑其真实性、合法性、准确性和完整性。

2、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，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，假定估价对象在价值时点无房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素。

(二) 未定事项假设 无

(三) 背离事实假设 无

(四) 不相一致假设 无

(五) 依据不足假设 无

二、本报告使用的限制条件

(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) 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可能导致的损失，本评估公司不承担责任。

(三) 本报告必须经房地产估价机构加盖公章及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。

(四) 评估结果仅为委托方提供参考价服务，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；

(五) 估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效，即自 2026 年 02 月 03 日起至 2027 年 02 月 02 日止。

三、估价结果报告

一、估价委托方

委托人：枣庄市台儿庄区涧头集镇人民政府

二、房地产估价机构

机构名称：山东正方土地房地产资产评估测绘有限公司

统一社会信用代码：91370405562516578F

房地产估价机构备案证书编号：鲁评 042013

资质备案登记：贰级

土地评估机构备案函编号：鲁土估备字（2023）0033 号

通讯住址：台儿庄市民中心二楼 D 区

联系电话：0632-6612229、18366699718

联系人：李媛丽

三、估价目的

为确定房屋市场价值提供参考依据。

四、估价对象

1、估价范围：枣庄市台儿庄区涧头集镇人民政府原东院办公区市场价值评估；

2、位置：枣庄市台儿庄区涧头集镇中心小学北侧约 30 米
（详见附件二）

五、价值时点

根据估价委托书，我们确定实地查勘之日为价值时点，即：2026 年 01 月 30 日。

六、价值类型：市场价值

七、估价依据

1、估价依据的有关法律、法规和文件

- (1)《中华人民共和国民法典》；
- (2)《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3)《中华人民共和国资产评估法》。
- (4)《中华人民共和国土地管理法》。

2、采用的技术标准

- (1)《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (2)《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- (3)《土地估价行业监督管理规范》；
- (4)《自然资源资产价格评估业务拓展导则（2024）》；
- (5)《自然资源资产价格整体评估技术规程》（T/CREVA 1112—2025）；
- (6)山东省自然资源厅印发《山东省征地地上附着物和青苗补偿标准》（鲁自然资规〔2025〕2号）；
- (7)《枣庄市住房和城乡建设局文件》（枣住建字〔2020〕9号）；

3、委托估价方提供的资料

- (1)评估委托合同；
- (2)委托方提供的资料。

4、估价人员调查搜集的资料

- (1)估价人员现场勘查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、同类房地产市场交易等数据资料。

八、估价原则

1、独立、客观、公正原则：

评估价值应为对各方估价利害人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则：

评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则：

评估价值应为在根据估价目的确定的一特定时间的价值或价格。

4、最高最佳使用原则：

评估价值应为在估价对象最高最佳使用状态下价值或价格。

5、替代原则：

评估价值应为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。

6、谨慎原则：

评估价值应为在充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素，慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格。

九、估价方法

1、估价方法：成本法

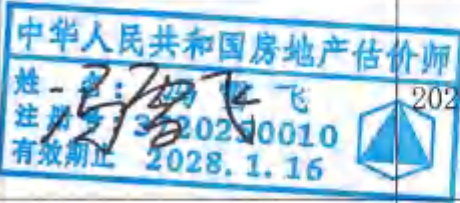
2、估价过程：详见评估表（附件二）

十、估价结果

估价对象于价值时点（2026年01月30日）的市场价值为¥4377077元，人民币大写：肆佰叁拾柒万柒仟零柒拾柒元整（详见附件二）。

十一、注册房地产估价师

参加估价的房地产估价师

姓名	资格证书号	注册证号	签名	签名日期
冯雪飞	305202311420 00000038	3720250010	 	2026年02月03日
李媛丽	305202311370 00000193	3720200038		2026年02月03日

十二、实地查勘期

2026 年 01 月 30 日—2026 年 01 月 30 日

十三、估价作业期

2026 年 01 月 30 日—2026 年 02 月 03 日



四、附 件

- 1、估价委托书
- 2、评估表
- 3、估价对象位置图
- 4、估价对象现场照片
- 5、估价机构营业执照复印件
- 6、房地产估价机构备案证书复印件
- 7、《土地估价机构备案函》（鲁土估备字（2023）0033号）复印件
- 8、房地产估价师资格证书复印件

评估委托函

山东正方土地房地产资产评估测绘有限公司：

委托贵公司评估枣庄市台儿庄区洞头集镇中心小学北侧约 30 米洞头集镇人民政府原东院办公区房屋市场价值，出具估价报告。估价方应对评估结果的正确性、合法性负责，对委托方提供的及评估过程中了解到的资料、情况以及评估结果保密。

估价对象	枣庄市台儿庄区洞头集镇人民政府原东院办公区
位置	枣庄市台儿庄区洞头集镇中心小学北侧约 30 米
估价目的	为确定房屋市场价值提供参考依据
价值时点	2026 年 01 月 30 日
评估费用	报告仅用于市场价值参考目的；

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。

委托方：洞头集镇人民政府

住址：台儿庄区洞头集镇洞头街 6 号

联系电话：0632-8391010





正 方 评 估 测 绘

ZHENG FANG ASSESS MAPPING

估价报告

丈量 号:	结构	权利人:	洞头集 镇政府	房屋评估表				占地面积 (m ²)	评估金额		备注
				成新率	评估基 准价 (元/ m ²)	结构调 整 (元/ m ²)	层高调整 (元/m ²)		评估单价 (元/m ²)	评估金 额 (元)	
1	砖混 平房	3.1	15.98	0.51	1500	0	5.00	-735.00	770.00	12305	破旧
2	砖混 平房	3.1	158.86	0.55	1500	0	5.00	-675.00	830.00	131854	厕所, 墙砖地砖
3	砖木 瓦房	3.35	401.13	0.66	1250	0	17.50	-425.00	843.00	338153	石膏板吊顶、地砖、空调、吸 顶灯、不锈钢防盗窗、防盗门
4	砖木 瓦房	3.35	401.13	0.66	1250	0	17.50	-425.00	843.00	338153	石膏板吊顶、地砖、空调、吸 顶灯、不锈钢防盗窗、防盗门
5	砖木 瓦房	3.35	401.13	0.66	1250	0	17.50	-425.00	843.00	338153	石膏板吊顶、地砖、空调、吸 顶灯、不锈钢防盗窗、防盗门
6	砖混 楼房	4.05	1091.08	0.71	1586	0	52.50	-459.94	1179.00	1286383	一层有办事大厅, 内部装修有 艺术字, 艺术画, 石膏艺吊顶, 一层有两间屋吊顶(石膏板和 pvc), 地砖1-2层都有, 顶有 隔热层, 外墙立面有广告牌。
7	砖木 瓦房	3.35	60.5	0.56	1250	0	17.50	-550.00	718.00	43439	厨房有铁防盗网较旧
8	砖混 平房	4.05	29.4	0.60	1500	0	52.50	-600.00	953.00	28018	门卫, 有防盗网, 大白墙
9	砖混 平房	3.65	509.73	0.64	1500	0	32.50	-540.00	993.00	506162	有3间屋有地板砖和吊顶, 都 装有防盗门和防盗窗,
10	砖混 平房	2.7	15.15	0.58	1500	0	-15.00	-630.00	855.00	12953	共洗澡间和泵房两间, 其中洗 澡间铺地砖和墙砖
11	砌块	2.6	10.89	0.51	1250	0	-20.00	-612.50	618.00	6730	破旧

防伪查询电话: 0632-6612229

	平房																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
--	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

估价对象现场照片



统一社会信用代码
91370405562516578F

营业执照
(副本) 1-1

名称 山东正方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)
法定代表人 李媛丽
经营范围 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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)
一般项目：社会稳定性风险评估；房地产评估；土地调查评估服务；工程管理服务；资产评估；房屋征收服务；环保咨询服务。(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)

注册资本 叁佰万元整
成立日期 2010年09月15日
住所 山东省枣庄市台儿庄运河街道兴中路西、长捷路南

登记机关
2024年08月02日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.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

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



发证机关(公章)

二〇二三年十月三十一日

机构名称	山东正方土地房地产资产评估测绘有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	李媛丽
住所	枣庄市台儿庄运河街道兴中路西、长捷路南
邮政编码	277400
联系电话	0632-6612229
统一社会信用代码	91370405562516578F
组织形式	有限责任公司
成立日期	二〇一〇年九月十五日
注册资本 (出资额)	叁佰万元
备案等级	贰级
证书编号	鲁评042013
有效期限	2023年10月31日至2026年10月30日

山东省自然资源厅

鲁土估备字（2023）0033号

关于山东正方土地房地产资产评估测绘有限公司 备案情况的函

山东正方土地房地产资产评估测绘有限公司：

根据《资产评估法》要求，你单位于2023年4月26日
完成土地估价机构备案（变更），主要备案信息如下：

机构名称：山东正方土地房地产资产评估测绘有限公司

备案编号：2023370033

统一社会信用代码：91370405562516578F

法定代表人（执行事务合伙人）：李媛丽

估价师信息见附记页

原函（鲁土估备字（2022）0042号）作废。



房地产估价师

Real Estate Appraiser

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部、自然资源部批准颁发，表明持证人通过国家统一组织的考试，取得房地产估价师职业资格。



中华人民共和国
住房和城乡建设部



中华人民共和国
自然资源部



姓名：李媛丽

证件号码：370405199211212520

性别：女

出生年月：1992年11月

批准日期：2023年11月12日

管理号：30520231137000000193



再次复印无效

房地产估价师

Real Estate Appraiser

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部、自然资源部批准颁发，表明持证人通过国家统一组织的考试，取得房地产估价师职业资格。



中华人民共和国
住房和城乡建设部



中华人民共和国
自然资源部



姓名：冯雪飞

证件号码：420624199009107924

性别：女

出生年月：1990年09月

批准日期：2023年11月12日

管理号：30520231142000000038



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. 00287413

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. 00335087

姓名 / Full name

李媛丽

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370405199211110520

注册号 / Registration No.

3720200038

执业机构 / Employer

山东正方土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-03-07

持证人签名 / Bearer's signature



再次复印无效

姓名 / Full name

冯雪飞

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

420624199009107924

注册号 / Registration No.

3720250010

执业机构 / Employer

山东正方土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2028-01-16

持证人签名 / Bearer's signature



