



- 住建部房地产评估一级资质
- 财政部资产评估资质
- 自然资源部土地评估资质
- 自然资源部测绘资质

报告书

— REPORT —

山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司

SHANDONG HONGRUN LAND, REAL ESTATE AND ASSETS SURVEYING & APPRAISAL CO., LTD.



由 扫描全能王 扫描创建

房 地 产 估 价 报 告



估 价 项 目：成武县锦华锦绣园小区 24#楼门市房 1#、7#、
8#、9#，25#楼门市房 6#，25#住宅楼 2 单元
102 室住宅，25#2 楼储藏室 8 间，26#楼门
市房 7#
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：陈安花（注册号：3720170073）

刘海军（注册号：3720090036）

估价报告出具日期：2019 年 1 月 15 日

估价报告编号：（山东）鸿润（2019）估字 J038 号



由 扫描全能王 扫描创建

致 估 价 委 托 人 函

山东产权交易中心有限公司：

受贵公司委托，我评估公司本着独立、客观、公正的原则，对委托评估的成武县锦华锦绣园小区 24#楼门市房 1#、7#、8#、9#，25#楼门市房 6#，25#住宅楼 2 单元 102 室住宅，25#2 楼储藏室 8 间，26#楼门市房 7#房地产于 2019 年 1 月 2 日进行了现场查勘并进行了评估测算。评估工作现已完成，现将估价报告主要内容说明如下：

估价对象：根据估价委托人提供的查封申请及现场勘查确定：

证号	所有人	坐落	建筑面积 (m ²)	规划用途/ 实际用途	建筑 结构	所在层数/ 总层数
——	山东通德 锦华房地 产开发公 司	成武县锦华锦绣园小 区 24#楼门市房 1#	127	商业/商业	混合	1-2 层/2 层
		成武县锦华锦绣园小 区 24#楼门市房 7#、8#、 9#	187	商业/商业	混合	1-2 层/2 层
		成武县锦华锦绣园小 区 25#楼门市房 6#	119	商业/商业	混合	1-2 层/4 层
		成武县锦华锦绣园小 区 25#住宅楼 2 单元 102 室	119	住宅/住宅	混合	1 层/4 层
		成武县锦华锦绣园小 区 25#楼储藏室	19.60	储藏室/储 藏室	混合	2 层/4 层
		成武县锦华锦绣园小 区 25#楼储藏室	19.60	储藏室/储 藏室	混合	2 层/4 层
		成武县锦华锦绣园小 区 25#楼储藏室	19.60	储藏室/储 藏室	混合	2 层/4 层
		成武县锦华锦绣园小 区 25#楼储藏室	19.60	储藏室/储 藏室	混合	2 层/4 层
		成武县锦华锦绣园小 区 25#楼储藏室	19.60	储藏室/储 藏室	混合	2 层/4 层
		成武县锦华锦绣园小 区 25#楼储藏室	19.60	储藏室/储 藏室	混合	2 层/4 层
		成武县锦华锦绣园小 区 25#楼储藏室	19.60	储藏室/储 藏室	混合	2 层/4 层
		成武县锦华锦绣园小 区 25#楼储藏室	19.60	储藏室/储 藏室	混合	2 层/4 层



	成武县锦华锦绣园小区 26#楼门市房 7#	119	商业/商业	混合	1-2层/6层
--	-----------------------	-----	-------	----	---------

估价目的：为确定房地产市场价格提供参考依据。

价值时点：2019年1月2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：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）

所有人	坐落	建筑面积 (m ²)	规划用途/实际用途	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
山东通德锦华房地产开发公司	成武县锦华锦绣园小区 24#楼门市房 1#	127	商业/商业	7906	100.41
	成武县锦华锦绣园小区 24#楼门市房 7#、8#、9#	187	商业/商业	8025	150.06
	成武县锦华锦绣园小区 25#楼门市房 6#	119	商业/商业	7669	91.26
	成武县锦华锦绣园小区 25#住宅楼 2 单元 102 室	119	住宅/住宅	3543	42.16
	成武县锦华锦绣园小区 25#楼储藏室	19.60	储藏室/储藏室	2500	4.90
	成武县锦华锦绣园小区 25#楼储藏室	19.60	储藏室/储藏室	2500	4.90
	成武县锦华锦绣园小区 25#楼储藏室	19.60	储藏室/储藏室	2500	4.90
	成武县锦华锦绣园小区 25#楼储藏室	19.60	储藏室/储藏室	2500	4.90
	成武县锦华锦绣园小区 25#楼储藏室	19.60	储藏室/储藏室	2500	4.90
	成武县锦华锦绣园小区 25#楼储藏室	19.60	储藏室/储藏室	2500	4.90



	成武县锦华锦绣园小区 25#楼储藏室	19.60	储藏室/储藏室	2500	4.90
	成武县锦华锦绣园小区 25#楼储藏室	19.60	储藏室/储藏室	2500	4.90
	成武县锦华锦绣园小区 26#楼门市房 7#	119	商业/商业	7669	91.26
合计					514.35

人民币大写：伍佰壹拾肆万叁仟伍佰元整。

注：

1、本估价报告应用有效期为一年，即自2019年1月15日至2020年1月14日。

2、封面二维码为本报告必备部分，报告内容应与二维码内容一致。

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十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

二〇一九年一月十五日



房 地 产 估 价 结 果 报 告

一、估价委托人:山东产权交易中心有限公司

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: 赵伟伟

电 话: 15054111187

三、估价目的: 为确定房地产市场价值提供参考依据。

四、估价对象:

(一) 权益状况分析:

根据估价委托人提供的查封申请及现场勘查确定:

证号	所有人	坐落	建筑面积 (m ²)	规划用途/ 实际用途	建筑 结构	所在层数/ 总层数
—	山东通德 锦华房地 产开发公 司	成武县锦华锦绣园小 区 24#楼门市房 1#	127	商业/商业	混合	1-2 层/2 层
		成武县锦华锦绣园小 区 24#楼门市房 7#、8#、 9#	187	商业/商业	混合	1-2 层/2 层
		成武县锦华锦绣园小 区 25#楼门市房 6#	119	商业/商业	混合	1-2 层/4 层
		成武县锦华锦绣园小 区 25#住宅楼 2 单元 102 室	119	住宅/住宅	混合	1 层/4 层
		成武县锦华锦绣园小 区 25#楼储藏室	19.60	储藏室/储 藏室	混合	2 层/4 层
		成武县锦华锦绣园小 区 25#楼储藏室	19.60	储藏室/储 藏室	混合	2 层/4 层
		成武县锦华锦绣园小 区 25#楼储藏室	19.60	储藏室/储 藏室	混合	2 层/4 层



	成武县锦华锦绣园小区 25#楼储藏室	19.60	储藏室/储藏室	混合	2层/4层
	成武县锦华锦绣园小区 25#楼储藏室	19.60	储藏室/储藏室	混合	2层/4层
	成武县锦华锦绣园小区 25#楼储藏室	19.60	储藏室/储藏室	混合	2层/4层
	成武县锦华锦绣园小区 25#楼储藏室	19.60	储藏室/储藏室	混合	2层/4层
	成武县锦华锦绣园小区 25#楼储藏室	19.60	储藏室/储藏室	混合	2层/4层
	成武县锦华锦绣园小区 26#楼门市房 7#	119	商业/商业	混合	1-2层/6层

(二) 实物状况分析:

所有权人	坐落	建筑面积 (m ²)	规划用途/实际用途	建筑结构	所在层数/总层数	实物状况
山东通德锦华房产开发公司	成武县锦华锦绣园小区 24#楼门市房 1#	127	商业/商业	混合	1-2层/2层	外墙涂料, 铝合金窗, 卷帘门, 内部地面瓷砖, 墙面乳胶漆, 室内楼梯
	成武县锦华锦绣园小区 24#楼门市房 7#、8#、9#	187	商业/商业	混合	1-2层/2层	外墙涂料, 铝合金窗, 卷帘门, 内部地面瓷砖, 墙面乳胶漆, 室内楼梯
	成武县锦华锦绣园小区 25#楼门市房 1#	119	商业/商业	混合	1-2层/4层	外墙涂料, 铝合金窗, 卷帘门, 内部地面瓷砖, 墙面乳胶漆, 室内楼梯
	成武县锦华锦绣园小区 25#住宅楼 2单元 102室	119	住宅/住宅	混合	1层/4层	外墙涂料, 塑钢窗, 单元对讲防盗门, 入户高级防盗门, 内部卧室客厅地面瓷砖, 墙面乳胶漆, 石膏吊顶, 厨房卫生间地面墙面瓷砖。
	成武县锦华锦绣园小区 25#楼储藏室	19.60	储藏室/储藏室	混合	2层/4层	外墙涂料, 塑钢窗
	成武县锦华锦绣园小区 25#楼储藏室	19.60	储藏室/储藏室	混合	2层/4层	外墙涂料, 塑钢窗
	成武县锦华锦绣园小区 25#楼储藏室	19.60	储藏室/储藏室	混合	2层/4层	外墙涂料, 塑钢窗



成武县锦华锦绣园小区 25#楼 储藏室	19.60	储藏室/ 储藏室	混合	2 层/4 层	外墙涂料, 塑钢窗
成武县锦华锦绣园小区 25#楼 储藏室	19.60	储藏室/ 储藏室	混合	2 层/4 层	外墙涂料, 塑钢窗
成武县锦华锦绣园小区 25#楼 储藏室	19.60	储藏室/ 储藏室	混合	2 层/4 层	外墙涂料, 塑钢窗
成武县锦华锦绣园小区 25#楼 储藏室	19.60	储藏室/ 储藏室	混合	2 层/4 层	外墙涂料, 塑钢窗
成武县锦华锦绣园小区 25#楼 储藏室	19.60	储藏室/ 储藏室	混合	2 层/4 层	外墙涂料, 塑钢窗
成武县锦华锦绣园小区 26#楼 门市房 7#	119	商业/商 业	混合	1-2 层 /6 层	外墙涂料, 铝合金窗, 卷 帘门, 未入户

(三) 区位状况分析:

估价对象位于成武县锦华锦绣园小区 24#楼门市房 1#、7#、8#、9#，25#楼门市房 6#，25#住宅楼 2 单元 102 室住宅，25#2 楼储藏室 8 间，26#楼门市房 7#，位于先农坛街以北，汉泉路以东，附近有 971 路、972 路、981 路公交通过通过，交通方便，道路通达性较好；估价对象附近有成武县人民医院，山东成武汉源村镇银行，乐家福超市等，生活配套设施齐全，环境质量较好；估价对象附近有南隅小学，成武县第二实验小学，成武县第一中学等，教育配套设施好。

五、价值时点：2019 年 1 月 2 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且有足够

