

房地产估价报告



估价项目名称: 青岛市市南区香港中路 10 号 2 号楼 2704 户

住宅房地产及家具家电市场价值评估

估价委托人: 山东产权交易中心有限公司

估 价 机 构: 山东成达土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师: 张增坤 (注册号: 3720190070)

陈 伟 (注册号: 3720150080)

估价报告出具日期: 2021 年 7 月 19 日

估价报告编号: 鲁成 (2021) 估字 A156 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，对委托评估的位于青岛市市南区香港中路10号2号楼2704户住宅房地产及家具家电于2021年7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，现将报告主要内容说明如下：

估价对象：根据估价委托人提供的青岛市不动产登记信息及现场勘查确定估价对象权属状况如下：

1、估价对象产权信息：

权证或证明号	权利人	坐落	建筑面积(m ²)	所在层数/总层数	规划用途/实际用途	结构	竣工日期
市 20097310	于岩文	市南区香港中路 10号2号楼2704 户	60.76	27层/32层	成套住宅/ 住宅	钢混	2007-10-11

2、根据评估工作人员现场勘察确定估价对象内部家电、家具明细如下：

序号	品名	规格型号(m)	计量单位	数量	存放位置
1	海尔微波炉	MI-2270EGC/21L	台	1	2704户内
2	T型抽油烟机	0.9*0.5*0.65	台	1	
3	嵌入式电磁炉	0.6*0.4	台	1	
4	海尔洗衣机	XQG50-BS708A/5kg	台	1	
5	茶几	0.8*1.4	张	1	
6	置物架	2.2*0.38*1	组	1	
7	沙发	2*1*0.6	张	1	
8	床头柜	0.6*0.4*0.4	个	1	
9	双人床及床垫	2*1.5*0.5	张	1	
10	梳妆台	1*0.5*0.75	张	1	
11	梳妆凳	0.45*0.3*0.45	把	1	
12	桌子	0.8*0.8*0.75	张	1	
13	椅子	0.5*0.5*1	把	2	
14	海尔迷你冰箱		台	1	

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：2021年7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；估价对象内部家电、家具采用成本法进行评估。

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）

1、估价对象房地产评估价值：

权证或证明号	权利人	坐落	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
市 20097310	于岩文	市南区香港中路 10 号 2 号楼 2704 户	60.76	29508	179.29

2、估价对象内部家电、家具评估价值：

序号	品名	规格型号(m)	计量单位	数量	评估价值 (万元)	备注
1	海尔微波炉	MI-2270EGC/21L	台	1	0.02	2704 户内
2	T 型抽油烟机	0.9*0.5*0.65	台	1	0.01	2704 户内
3	嵌入式电磁炉	0.6*0.4	台	1	0.02	2704 户内
4	海尔洗衣机	XQG50-BS708A/5kg	台	1	0.07	2704 户内
5	茶几	0.8*1.4	张	1	0.015	2704 户内
6	置物架	2.2*0.38*1	组	1	0.01	2704 户内
7	沙发	2*1*0.6	张	1	0.02	2704 户内
8	床头柜	0.6*0.4*0.4	个	1	0.005	2704 户内
9	双人床及床垫	2*1.5*0.5	张	1	0.09	2704 户内
10	梳妆台	1*0.5*0.75	张	1	0.02	2704 户内
11	梳妆凳	0.45*0.3*0.45	把	1	0.005	2704 户内
12	桌子	0.8*0.8*0.75	张	1	0.01	2704 户内



序号	品名	规格型号(m)	计量单位	数量	评估价值(万元)	备注
13	椅子	0.5*0.5*1	把	2	0.01	2704 户内
14	海尔迷你冰箱		台	1	0.025	2704 户内
	合计				0.33	

3、估价对象评估总价为 179.62 万元

人民币大写：壹佰柒拾玖万陆仟贰佰元整

特别提示：

1、本估价报告应用有效期为一年，即自 2021 年 7 月 19 日至 2022 年 7 月 18 日。

2、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。

山东成达土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：程新军

二〇二二年七月十九日



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

估价委托人统一社会信用代码：913700007535433330

估价委托人住所：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

估价委托人法人代表：苗伟

二、房地产估价机构：

单位名称：山东成达土地房地产资产评估有限公司

住 所：中国（山东）自由贸易试验区济南片区新泺大街 2117 号铭盛大厦 1618 室

营业执照注册号：91370800750883682G

资质证书编号：鲁评 091012

资质等级：壹级

有效期限：2020 年 5 月 7 日至 2023 年 5 月 6 日

法人代表：程新军

联 系 人：林经理

电 话：0531-82998556

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青岛市市南区香港中路 10 号 2 号楼 2704 户住宅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，财产范围包括家电、家具等动产（明细详见估价对象基本状况描述），但不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）权益状况分析：

1、估价对象基本状况：

根据估价委托人提供的青岛市不动产登记信息及现场勘查确定估价对象权属状况如下：



①估价对象产权信息：

权证或证明号	权利人	坐落	建筑面积 (m ²)	所在层数 / 总层数	规划用途 / 实际用途	结构	竣工日期
市 20097310	于岩文	市南区香港中路 10号2号楼2704 户	60.76	27层/32层	成套住宅/ 住宅	钢混	2007-10-11

②根据评估工作人员现场勘察确定估价对象内部家电、家具明细如下：

序号	品名	规格型号(m)	计量单位	数量	存放位置
1	海尔微波炉	MI-2270EGC/21L	台	1	2704户内
2	T型抽油烟机	0.9*0.5*0.65	台	1	
3	嵌入式电磁炉	0.6*0.4	台	1	
4	海尔洗衣机	XQG50-BS708A/5kg	台	1	
5	茶几	0.8*1.4	张	1	
6	置物架	2.2*0.38*1	组	1	
7	沙发	2*1*0.6	张	1	
8	床头柜	0.6*0.4*0.4	个	1	
9	双人床及床垫	2*1.5*0.5	张	1	
10	梳妆台	1*0.5*0.75	张	1	
11	梳妆凳	0.45*0.3*0.45	把	1	
12	桌子	0.8*0.8*0.75	张	1	
13	椅子	0.5*0.5*1	把	2	
14	海尔迷你冰箱		台	1	

③估价对象土地状况：

土地状况	地号：	0200100061004000	使用期限：	至2062年5月27日
	使用权来源：	出让	规划用途：	公寓商业
	共用面积：	--	总面积：	--

2、他项权利及司法限制状况：

根据本次估价目的，本次估价未考虑抵押、担保事宜等非正常因素对估价结果的影响，也未考虑司法和行政机关依法裁决、查封等非正常因素对估价结果的影响。

3、出租或占用情况：估价对象处于利用中，因估价委托人和当事人不能提供估价对象租赁的相关详细材料，故本次评估未考虑租赁对评估价值的影响。

4、其他特殊情况：无。

(三) 实物状况分析：

1、土地实物状况：



名称	青岛市市南区香港中路10号2号楼2704户；
土地四至	北至香港中路，南至道路，西至山东路，东至道路；
土地总面积	/；
土地用途	公寓商业；
土地终止日期	2062年5月27日；
土地形状	宗地形状较规则，有利于建筑布局；
地形地势及地质状况	估价对象地形平坦，与周边地块基本持相同高度；地质状况稳定，承载力较好；
开发程度	至价值时点，宗地红线外开发程度已达到“七通一平”（通电，通路，供水，排水，通讯，通气，通暖及场地平整），宗地红线内开发程度已达到“七通一平”（通电，通路，供水，排水，通讯，通气，通暖及场地平整），已建有多栋建筑物。

2、建筑物实物状况：

估价对象位于青岛市市南区香港中路10号2号楼2704户，目前实际用途为住宅，位于27层，钢混结构，竣工日期为2007-10-11。

名称及坐落	青岛市市南区香港中路10号2号楼2704户住宅及家具家电；
建筑面积	60.76 m ² ；
房屋用途	成套住宅用途；
建筑结构及层数	钢混结构；总层数32层，所在层数27层；
设施设备	配备消防系统，电梯系统，24小时监控系统，安保系统，设施设备较齐全；
层高	标准层高；
空间布局	空间布局较合理；
建成年代	2007-10-11；
使用及维护状况	目前估价对象处于利用中，结构构件安全完好，基本牢固，齐全完整，现状良好，使用正常，地面、墙面、门窗等维护保养状况较好；内部家具家电维修维护保养状况较好；
建筑物完损状况	房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及主要非承重墙体完好，室内外装饰工程无明显裂缝及脱落，门窗及五金配件完好，为完好房；
装饰装修及配套	估价对象外墙瓷砖，单元防盗门，入户防盗门，塑钢窗，室内木地板，内墙乳胶漆，卧室木地板地面，厨房、卫生间墙面及地面均为瓷砖；内部家具家电维修维护保养状况较好。



估价对象内部水，电，暖气，天然气等配套齐全，适合居住。

(四) 区位状况分析:

位置	位于青岛市市南区香港中路10号2号楼2704户；位于市南区香港中路10号；距五四广场500m；
交通状况	估价对象北至香港中路，西至山东路，附近有104路，25路，231路，26路，225环路等多路公交通过，交通方便，道路通达性好；无交通管制限制；设有地上停车位，停车较方便；
自然、人文环境及景观	自然环境和人文环境较好；距五四广场较近，景观较好；
基础设施配套情况	宗地红线内外开发程度已达到“七通一平”（通电，通路，供水，排水，通讯，通气，通暖及场地平整），基础设施较完善；
公共服务设施情况	估价对象附近有万象城，百盛购物中心，五四外贸广场，香格里拉中心商场，市南东海西路社区卫生服务站，中国人民解放军海军第九七一医院，中国银行，交通银行等生活配套设施齐全，环境质量较好；估价对象附近有市北区皮卡丘幼儿园，青岛新贵都幼儿园，镇江路小学，香港路小学，青岛第五十九中学，方华营造设计院等学校，教育配套设施好。

五、价值时点：2021年7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。



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，根据预期原理不适宜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）

1、估价对象房地产评估价值：

权证或证明号	权利人	坐落	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
市 20097310	于岩文	市南区香港中路 10 号 2 号楼 2704 户	60.76	29508	179.29

2、估价对象内部家电、家具评估价值：

序号	品名	规格型号(m)	计量单位	数量	评估价值 (万元)	备注
1	海尔微波炉	MI-2270EGC/21L	台	1	0.02	2704 户内
2	T 型抽油烟机	0.9*0.5*0.65	台	1	0.01	2704 户内
3	嵌入式电磁炉	0.6*0.4	台	1	0.02	2704 户内
4	海尔洗衣机	XQG50-BS708A/5kg	台	1	0.07	2704 户内
5	茶几	0.8*1.4	张	1	0.015	2704 户内
6	置物架	2.2*0.38*1	组	1	0.01	2704 户内
7	沙发	2*1*0.6	张	1	0.02	2704 户内

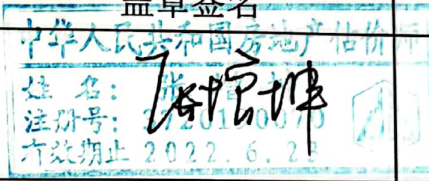



序号	品名	规格型号(m)	计量单位	数量	评估价值(万元)	备注
8	床头柜	0.6*0.4*0.4	个	1	0.005	2704 户内
9	双人床及床垫	2*1.5*0.5	张	1	0.09	2704 户内
10	梳妆台	1*0.5*0.75	张	1	0.02	2704 户内
11	梳妆凳	0.45*0.3*0.45	把	1	0.005	2704 户内
12	桌子	0.8*0.8*0.75	张	1	0.01	2704 户内
13	椅子	0.5*0.5*1	把	2	0.01	2704 户内
14	海尔迷你冰箱		台	1	0.025	2704 户内
	合计				0.33	

3、估价对象评估总价值=179.62 万元

人民币大写：壹佰柒拾玖万陆仟贰佰元整。

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	盖章签名	签名日期
张增坤	3720190070	 姓名：张增坤 注册号：3720190070 有效期至：2022.6.21	2021年7月19日
陈伟	3720150080	 姓名：陈伟 注册号：3720150080 有效期至：2024.2.18	2021年7月19日

十二、实地查勘期：2021 年 7 月 2 日。

十三、估价作业期：2021 年 7 月 2 日至 2021 年 7 月 19 日。



青岛市不动产登记信息

收件编号: 200925019308

申请单号: 200821664904

证明编号: 20082100701134

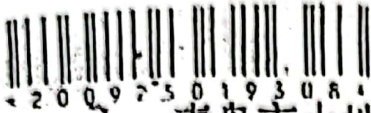
产权信息	权利人:	于岩文		
	共有人与共有情况:	单独所有		
	坐落:	市南区香港中路10号2号楼2704户		
	受理日期:	2009年02月25日	核准日期:	2009年02月25日
			注销日期:	
	权证或证明号:	市20097310		
备注:				

幢号	部位	建筑面积	总层数 (地上)	房屋类型	房屋结构	房屋所有权取得方式	竣工日期
10号2号楼	2704	60.76	32	成套住宅	钢混	买卖	2007-10-11

土地状况	地号:	0200100061004000	使用期限:	至2062年05月27日
	使用权来源:	出让	批准用途:	公寓商业
	共用面积:	.00	总面积:	.00

权属状况	抵押0笔/查封2笔/异议0笔/文件备案0笔
------	-----------------------





青岛市土地使用权、房屋所有权登记审核表

登记种类存量房屋转移登记

面积单位平方米

第 1 页

登记日期2009年2月27日

房屋类别商品房住宅

权利人		于文		原权利人		于文		房屋性质		土地用途		商品房	
证件号码		370201198203022219		证件类别		居民身份证		土地等级		类		使用权来源	
联系电话		13306599886		产权证号		市20087797		地号		0200100061001000		出让	
代理人		证件号码		证件类别		产权证类别		使用期限		至2062年5月27日			
房屋座落		市南区香港中路10号2号楼2701户		房产产别		私有房产		土地使用面积		0.00		独自使用土地面积	
产权价值		865222.00		价值币种		元		共有土地面积		.00		分摊土地使用权面积	
共有及共有情况				土地状况				共有土地面积		.00		分摊土地使用权面积	
原权利人		于文		证件号码		370206040812044		证件类别		居民身份证			
代理人		证件号码		证件类别				房屋产权证号		市20087797		权证类别	
共有及共有情况				房屋状况									

房		屋		状		况	
栋	单元	户	类型	用途	结构	层数	建筑面积
2号楼	10号2号楼	2701	成套住宅	居住	钢筋混凝土	32	60.76
合计							60.76



青岛市土地使用权、房屋所有权登记审核表

第 2 页

初审意见		权证情况	房地产权证号	市 20007310	收件号	200925019309
			产权证编号	990808	核准日期	2009-02-25
		核发情况	申请人	李林		
			发照人		领照人	
领照日期						
审核意见	同意	初审人:				
		审核人: 胡明星				
		税金合计	00	收	不动产登记费:	80.0
				费	手续费:	364.56
				费合计:	444.56	

青岛市国土资源和房屋管理局

