

# 房 地 产 估 价 报 告



估价项目名称：青岛市市南区东海西路 48 号 2 栋 301 户住  
宅房地产价值评估

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 8 月 16 日

估价报告编号：鲁成（2021）估字 A185 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东海西路 48 号 2 栋 301 户住宅房地产于 2021 年 7 月 6 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：

| 房地产登记状况         |     |                        |                        |                        |             |    |            |
|-----------------|-----|------------------------|------------------------|------------------------|-------------|----|------------|
| 权证或证明号          | 权利人 | 坐落                     | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 所在层数 / 总层数             | 规划用途 / 实际用途 | 结构 | 竣工日期       |
| 青房地权市字第 77861 号 | 于岩文 | 市南区东海西路 48 号 2 栋 301 户 | 289.1                  | 3 层 (3-4 层 / 复式) / 5 层 | 成套住宅 / 住宅   | 混合 | 2002-04-10 |
| 装饰装修状况          |     |                        |                        |                        |             |    |            |
| 序号              | 所有人 | 项目名称                   | 数量                     | 单位                     | 备注          |    |            |
| 1               | 于岩文 | 墙面乳胶漆                  | 413.54                 | m <sup>2</sup>         |             |    |            |
| 2               |     | 木地板                    | 155.43                 | m <sup>2</sup>         |             |    |            |
| 3               |     | 地面瓷砖                   | 26.89                  | m <sup>2</sup>         | 600*600     |    |            |
| 4               |     | 地面瓷砖                   | 30.87                  | m <sup>2</sup>         | 800*800     |    |            |
| 5               |     | 地面瓷砖                   | 11.21                  | m <sup>2</sup>         | 300*300     |    |            |
| 6               |     | 墙面瓷砖                   | 42.05                  | m <sup>2</sup>         | 300*300     |    |            |
| 7               |     | 墙面瓷砖                   | 50.34                  | m <sup>2</sup>         | 300*600     |    |            |
| 8               |     | 阳台玻璃门                  | 6.44                   | m <sup>2</sup>         |             |    |            |
| 9               |     | 餐厅推拉门                  | 3.36                   | m <sup>2</sup>         |             |    |            |
| 10              |     | 实木木门及门套                | 11.00                  | 套                      |             |    |            |
| 11              |     | 集成吊顶                   | 19.26                  | m <sup>2</sup>         |             |    |            |
| 12              |     | 石膏线                    | 66.56                  | M                      |             |    |            |





|    |  |        |        |                |  |
|----|--|--------|--------|----------------|--|
| 13 |  | 石膏造型   | 28.69  | m <sup>2</sup> |  |
| 14 |  | 厨房壁橱   | 7.70   | m <sup>2</sup> |  |
| 15 |  | 木质壁柜   | 20.24  | m <sup>2</sup> |  |
| 16 |  | 楼梯玻璃装饰 | 322.00 | 块              |  |

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 6 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，本次房地产采用比较法和收益法进行评估，装饰装修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）

| 房 地 产 价 值       |     |                           |                           |                             |              |
|-----------------|-----|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------|
| 权证或证明号          | 权利人 | 坐落                        | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 评估单价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 评估总价<br>(万元) |
| 青房地权市字第 77861 号 | 于岩文 | 青岛市市南区东海西路 48 号 2 栋 301 户 | 289.1                     | 38327                       | 1108.03      |
| 小计              |     |                           | 289.1                     |                             | 1108.03      |
| 装 饰 装 修 价 值     |     |                           |                           |                             |              |
| 序号              | 所有人 | 项目名称                      | 数量                        | 单位                          | 评估总价<br>(万元) |
| 1               | 于岩文 | 墙面乳胶漆                     | 413.54                    | m <sup>2</sup>              | 1.45         |
| 2               |     | 木地板                       | 155.43                    | m <sup>2</sup>              | 18.47        |
| 3               |     | 地面 600*600 瓷砖             | 26.89                     | m <sup>2</sup>              | 0.13         |
| 4               |     | 地面 800*800 瓷砖             | 30.87                     | m <sup>2</sup>              | 0.54         |



|    |  |               |        |                |         |
|----|--|---------------|--------|----------------|---------|
| 5  |  | 地面 300*300 瓷砖 | 11.21  | m <sup>2</sup> | 0.12    |
| 6  |  | 墙面 300*300 瓷砖 | 42.05  | m <sup>2</sup> | 0.52    |
| 7  |  | 墙面 300*600 瓷砖 | 50.34  | m <sup>2</sup> | 0.62    |
| 8  |  | 阳台玻璃门         | 6.44   | m <sup>2</sup> | 0.29    |
| 9  |  | 餐厅推拉门         | 3.36   | m <sup>2</sup> | 0.20    |
| 10 |  | 实木木门及门套       | 11.00  | 套              | 0.94    |
| 11 |  | 集成吊顶          | 19.26  | m <sup>2</sup> | 0.18    |
| 12 |  | 石膏线           | 66.56  | M              | 0.07    |
| 13 |  | 石膏造型          | 28.69  | m <sup>2</sup> | 0.22    |
| 14 |  | 厨房壁橱          | 7.70   | m <sup>2</sup> | 2.45    |
| 15 |  | 木质壁柜          | 20.24  | m <sup>2</sup> | 15.66   |
| 16 |  | 楼梯玻璃装饰        | 322.00 |                | 1.85    |
| 小计 |  |               |        |                | 43.71   |
| 合计 |  |               |        |                | 1151.74 |

人民币大写：壹仟壹佰伍拾壹万柒仟肆佰元整。

**特别提示：**

1、本估价报告应用有效期为一年，即自 2021 年 8 月 16 日至 2022 年 8 月 15 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  
 二〇二一年八月十六日





# 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东海西路 48 号 2 栋 301 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：

#### 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：



房地产登记状况

| 权证或证明号          | 权利人 | 坐落                     | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 所在层数 / 总层数           | 规划用途 / 实际用途 | 结构 | 竣工日期       |
|-----------------|-----|------------------------|------------------------|----------------------|-------------|----|------------|
| 青房地权市字第 77861 号 | 于岩文 | 市南区东海西路 48 号 2 栋 301 户 | 289.1                  | 3 层 (3-4 层 复式) / 5 层 | 成套住宅 / 住宅   | 混合 | 2002-04-10 |

装饰装修状况

| 序号 | 所有人 | 项目名称    | 数量     | 单位             | 备注      |
|----|-----|---------|--------|----------------|---------|
| 1  | 于岩文 | 墙面乳胶漆   | 413.54 | m <sup>2</sup> |         |
| 2  |     | 木地板     | 155.43 | m <sup>2</sup> |         |
| 3  |     | 地面瓷砖    | 26.89  | m <sup>2</sup> | 600*600 |
| 4  |     | 地面瓷砖    | 30.87  | m <sup>2</sup> | 800*800 |
| 5  |     | 地面瓷砖    | 11.21  | m <sup>2</sup> | 300*300 |
| 6  |     | 墙面瓷砖    | 42.05  | m <sup>2</sup> | 300*300 |
| 7  |     | 墙面瓷砖    | 50.34  | m <sup>2</sup> | 300*600 |
| 8  |     | 阳台玻璃门   | 6.44   | m <sup>2</sup> |         |
| 9  |     | 餐厅推拉门   | 3.36   | m <sup>2</sup> |         |
| 10 |     | 实木木门及门套 | 11.00  | 套              |         |
| 11 |     | 集成吊顶    | 19.26  | m <sup>2</sup> |         |
| 12 |     | 石膏线     | 66.56  | M              |         |
| 13 |     | 石膏造型    | 28.69  | m <sup>2</sup> |         |
| 14 |     | 厨房壁橱    | 7.70   | m <sup>2</sup> |         |
| 15 |     | 木质壁柜    | 20.24  | m <sup>2</sup> |         |
| 16 |     | 楼梯玻璃装饰  | 322.00 | 块              |         |

2、他项权利及司法限制状况:

估价对象限制状况:

|      |       |     |       |                         |
|------|-------|-----|-------|-------------------------|
| 限制信息 | 被限制人: | 于岩文 | 房屋坐落: | 市南区东海西路 48 号 2 号楼 301 户 |
|------|-------|-----|-------|-------------------------|





|       |                 |         |                          |
|-------|-----------------|---------|--------------------------|
| 限制人:  | 即墨市人民法院         | 权证或证明号  | 鲁(2020)青岛市不动产证明第0008929号 |
| 起始日期: | 2017-4-06       | 结束日期:   | 2023-03-23               |
| 受理日期: | 2020-3-24       | 核准日期:   | 2020-3-24                |
| 查封方式: | 正式查封            | 限制文件编号: | 2019鲁0282执1540           |
| 备注    | 续封即检反贪协封 2017-1 |         |                          |

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        | 青岛市市南区东海西路48号2栋301户;  |
| 土地四至      | 西、北至东海西路,南至澳门路,东至道路;  |
| 土地总面积     | --;   |
| 土地用途      | 综合用途;   |
| 土地终止日期    | --;   |
| 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东海西路48号2栋301户,目前实际用途为住宅,位于3-4层,混合结构,竣工日期为2002-04-10。



|         |  |
|---------|--|
| 名称及坐落   | 青岛市市南区东海西路 48 号 2 栋 301 户；   |
| 建筑面积    | 289.1 m <sup>2</sup> ；   |
| 房屋用途    | 成套住宅用途；  |
| 建筑结构及层数 | 混合结构；总层数 5 层，所在层数 3-4 层；   |
| 设施设备    | 配备消防系统，楼宇对讲系统，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    | 2002-04-10；  |
| 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；  |
| 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基本完好，室内外装饰工程无明显裂缝及脱落，门窗及五金配件基本完好，为基本完好房；  |
| 装饰装修及配套 | 估价对象外墙涂料，单元防盗门，入户防盗门，塑钢窗；3-4 层室内木地板地面，内墙乳胶漆，石膏板吊顶，成套木包门，厨房、卫生间墙面、地面均为瓷砖、吊顶，设有内置楼梯，木艺扶手，木地板踏步，维护保养状况较好。<br>估价对象内部水，电，暖气，天然气，空调，有线电视等配套齐全，适合居住 |

#### (四) 区位状况分析：

|            |  |
|------------|--|
| 位置         | 位于青岛市市南区东海西路 48 号 2 栋 301 户；位于市南区东海西路以南，澳门路以北；距百丽广场 200m；  |
| 交通状况       | 估价对象西、北至东海西路，南至澳门路，附近有 231 路，317 路，都市观光 4 线，216 环路，402 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；距青岛奥林匹克主题公园较近，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   | 估价对象附近有海信广场，青岛银座中心，麦凯乐（青岛总店），青岛眼科医院，青岛市市立医院，农业银行，中国银行等生活配套设施齐全，环境质量较好；估价对象附近有青岛广电银燕幼儿园，青岛南京路小学，青岛香港路小学，青岛第二中学，青岛第五十七中学等学校，教育配套设施好。 |

五、价值时点：2021 年 7 月 6 日（现场查勘日期）。





房 地 产 价 值

| 权证或证明号        | 权利人 | 坐落                  | 建筑面积(m²) | 评估单价(元/m²) | 评估总价(万元) |
|---------------|-----|---------------------|----------|------------|----------|
| 青房地权市字第77861号 | 于岩文 | 青岛市市南区东海西路48号2栋301户 | 289.1    | 38327      | 1108.03  |
| 小计            |     |                     | 289.1    |            | 1108.03  |

装 饰 装 修 价 值

| 序号 | 所有人 | 项目名称          | 数量     | 单位 | 评估总价(万元) |
|----|-----|---------------|--------|----|----------|
| 1  | 于岩文 | 墙面乳胶漆         | 413.54 | m² | 1.45     |
| 2  |     | 木地板           | 155.43 | m² | 18.47    |
| 3  |     | 地面 600*600 瓷砖 | 26.89  | m² | 0.13     |
| 4  |     | 地面 800*800 瓷砖 | 30.87  | m² | 0.54     |
| 5  |     | 地面 300*300 瓷砖 | 11.21  | m² | 0.12     |
| 6  |     | 墙面 300*300 瓷砖 | 42.05  | m² | 0.52     |
| 7  |     | 墙面 300*600 瓷砖 | 50.34  | m² | 0.62     |
| 8  |     | 阳台玻璃门         | 6.44   | m² | 0.29     |
| 9  |     | 餐厅推拉门         | 3.36   | m² | 0.20     |
| 10 |     | 实木木门及门套       | 11.00  | 套  | 0.94     |
| 11 |     | 集成吊顶          | 19.26  | m² | 0.18     |
| 12 |     | 石膏线           | 66.56  | M  | 0.07     |
| 13 |     | 石膏造型          | 28.69  | m² | 0.22     |
| 14 |     | 厨房壁橱          | 7.70   | m² | 2.45     |
| 15 |     | 木质壁柜          | 20.24  | m² | 15.66    |
| 16 |     | 楼梯玻璃装饰        | 322.00 | 块  | 1.85     |
| 小计 |     |               |        |    | 43.71    |
| 合计 |     |               |        |    | 1151.74  |



# 青岛市不动产登记信息

收件编号: 200503537687

申请单号: 200821664904

证明编号: 20082100701091

|      |                       |                   |       |  |
|------|-----------------------|-------------------|-------|--|
| 产权信息 | 权利人: 于岩文              |                   |       |  |
|      | 共有人与共有情况:             |                   |       |  |
|      | 坐落: 市南区东海西路48号2栋301户  |                   |       |  |
|      | 受理日期: 2003年05月13日     | 核准日期: 2003年05月13日 | 注销日期: |  |
|      | 权证或证明号: 青房地权市字第77861号 |                   |       |  |
| 备注:  |                       |                   |       |  |

| 幢号     | 部位  | 建筑面积  | 总层数<br>(地上) | 房屋类型 | 房屋结构 | 房屋所有权取得<br>方式 | 竣工日期       |
|--------|-----|-------|-------------|------|------|---------------|------------|
| 48号2号楼 | 301 | 289.1 | 5           | 成套住宅 | 混合   | 新建商品房买卖       | 2002-04-10 |

|      |        |                  |       |    |
|------|--------|------------------|-------|----|
| 土地状况 | 地号:    | 0201400063007000 | 使用期限: | 至  |
|      | 使用权来源: |                  | 批准用途: | 0  |
|      | 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 |
|------|-----------------------|

打印时间: 2020年8月21日9点45分





收件编号: 202028083886

青岛市不动产登记信息

申请单号: 200821664931 证明编号: 20082100701109

|        |                   |                 |         |                          |      |           |       |
|--------|-------------------|-----------------|---------|--------------------------|------|-----------|-------|
| 限制信息   | 被限制人:             |                 | 房屋坐落:   | 市南区东海西路48号2号楼301户        |      |           |       |
|        | 限制人:              | 即墨区人民法院         | 权证或证明号: | 青(2020)青岛市不动产证明第0008929号 |      |           |       |
|        | 起始日期:             | 2017-04-06      | 结束日期:   | 2023-03-23               |      |           |       |
|        | 受理日期:             | 2020-03-24      | 核准日期:   | 2020-03-24               |      |           |       |
|        | 查封方式:             | 正式查封            | 限制文件编号: | 2019青0282执1540           |      |           |       |
|        | 限制原因:             |                 |         |                          |      |           |       |
|        | 备注:               | 续封即检反查协封2017-1. |         |                          |      |           |       |
| 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  |
| 48号2号楼 | 301               | 289.1           | 5       | 成套住宅                     | 混合   | 新建商品房买卖   | 2002年 |
| 房屋座落   | 市南区东海西路48号2号楼     |                 |         |                          |      |           |       |
| 10号2号楼 | 2704              | 60.76           | 32      | 成套住宅                     | 钢混   |           |       |
| 房屋座落   | 市南区香港中路10号2号楼2704 |                 |         |                          |      |           | 2007年 |
| 10号2号楼 | 2504              | 60.76           | 32      | 成套住宅                     | 钢混   |           |       |
| 房屋座落   | 市南区香港中路10号2号楼2504 |                 |         |                          |      |           | 2007年 |

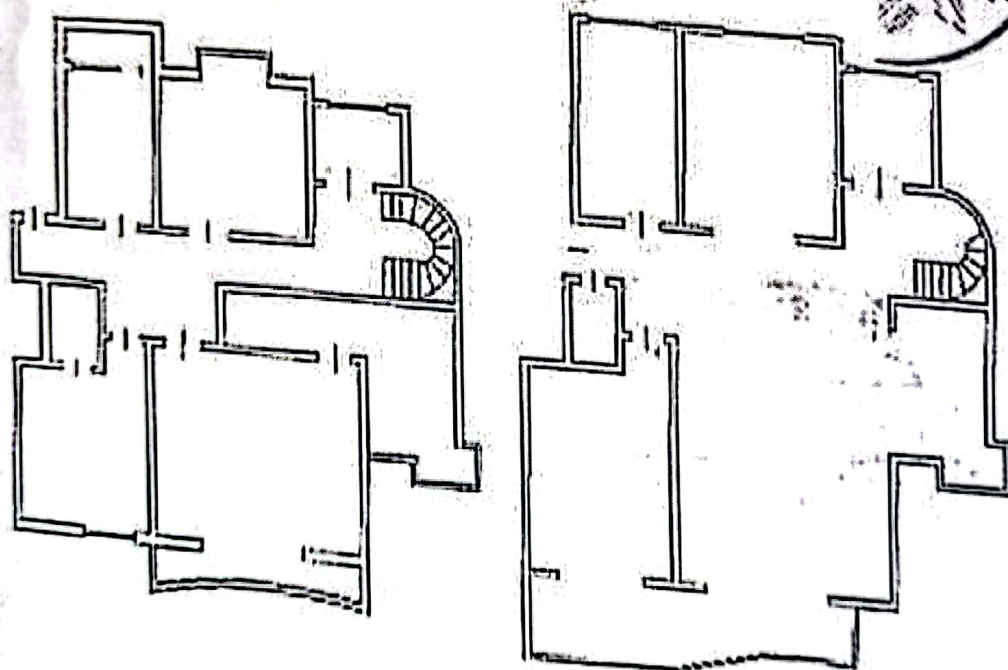
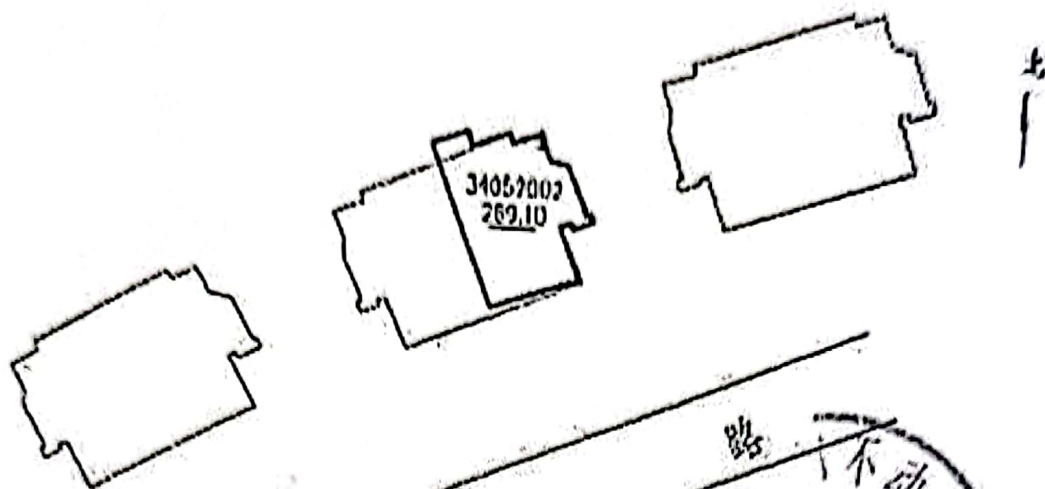
|      |        |                  |       |     |
|------|--------|------------------|-------|-----|
| 土地状况 | 地号:    | 0201400063007000 | 使用期限: |     |
|      | 使用权来源: |                  | 规划用途: | 0   |
|      | 共用面积:  | 0.0              | 总面积:  | 0.0 |

打印日期: 2020年8月21日9点47分



777777(7)489223017

7770000000868302



单位: M<sup>2</sup>

|          |        |          |  |
|----------|--------|----------|--|
| 建筑面积     | 289.10 | 土地使用面积   |  |
| 其中共用分摊面积 | 30.27  | 其中土地分摊面积 |  |

2013-03-04

青岛市国土资源和房屋管理局

910000000000000000



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建