



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：青岛市李沧区枣山路168号秀水花园6号楼1
单元201、204、301、304；2单元201、204、
301、304、1701、1702、1703、1704户共计12
处涉执住宅房地产处置司法评估报告

估价委托人：山东省青岛市中级人民法院

房地产估价机构：青岛亚泰房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：孙伟栋（注册编号：3720130044）

陈琛（注册编号：3720180040）

估价报告出具日期：2022年5月13日

估价报告编号：青亚房估字【2022】第146号



致估价委托人函

山东省青岛市中级人民法院：

我公司本着独立、客观、公正、科学的原则，对贵单位委托估价的位于青岛市李沧区枣山路168号秀水花园6号楼1单元201、204、301、304；2单元201、204、301、304、1701、1702、1703、1704户共计12处房地产于2022年5月7日进行了实地查勘，并广泛收集有关资料，根据实地查勘情况和所收集的有关资料对估价对象价值进行了专业分析，估价工作已完成，现将报告主要内容说明如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：青岛市李沧区枣山路168号秀水花园6号楼1单元201、204、301、304；2单元201、204、301、304、1701、1702、1703、1704户共计12处房屋所有权及依法分摊的国有土地使用权，包括依附于估价对象的装饰装修及设备设施。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相关权益。

根据《青岛市不动产登记信息》（证明编号：21062301082986）记载，估价对象情况如下：

产权信息	权利人：		青岛盈秀房地产发展有限公司				
	共有人与共有情况：						
	房产坐落：		李沧区枣山路168号				
	权证或证明号：		市201241994				
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



李沧区枣山路168号	997	0.0	0			
土地状况	地号:	1300800090009000		使用期限:	至 2079-09-19 止	
	使用权来源:	出让		规划用途:	城镇住宅	
	共用面积:	23890.9		总面积:	4562.0	

根据《青岛市不动产登记信息》（证明编号：21062301082911）记载，估价对象情况如下：

限制信息	房屋座落:		李沧区枣山路168号6号楼1单元1704户等				
	权证或证明号:		鲁(2019)青岛市不动产证明第0056929号				
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
168号6号楼1单元	201	97.54	17	成套住宅	钢混		
168号6号楼1单元	204	81.31	17	成套住宅	钢混		
168号6号楼2单元	201	81.31	17	成套住宅	钢混		
168号6号楼2单元	204	97.54	17	成套住宅	钢混		
168号6号楼2单元	1701	81.31	17	成套住宅	钢混		
168号6号楼2单元	1702	63.07	17	成套住宅	钢混		
168号6号楼2单元	1703	63.07	17	成套住宅	钢混		
168号6号楼2单元	1704	97.54	17	成套住宅	钢混		
土地状况	地号:	1300800090009000		使用期限:	至 2079-09-19 止		
	使用权来源:	出让		规划用途:	城镇住宅		
	共用面积:	23890.9		总面积:	4562.0		

根据《青岛市不动产登记信息》（证明编号：21062301082986）记载，估



价对象情况如下：

限制信息	房屋座落：		李沧区枣山路 168 号 6 号楼 1 单元 301 户等				
	权证或证明号：		鲁（2019）青岛市不动产证明第 0062655 号				
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
168 号 6 号楼 1 单元	301	97.54	17	成套住宅	钢混		
168 号 6 号楼 1 单元	304	81.31	17	成套住宅	钢混		
168 号 6 号楼 2 单元	301	81.31	17	成套住宅	钢混		
168 号 6 号楼 2 单元	304	97.54	17	成套住宅	钢混		
土地状况	地号：	1300800090009000		使用期限：	至 2079-09-19 止		
	使用权来源：	出让		规划用途：	城镇住宅		
	共用面积：	23890.9		总面积：	4562.0		

价值时点：2022 年 5 月 7 日。

价值类型：本次估价的价值类型为市场价格。

估价方法：比较法、成本法

估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在对估价对象进行详细查勘并认真分析现有资料的基础上，经过周密地计算，并结合对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定价值时点待估房地产的市场价格为：

序号	估价对象	单价 (元/㎡)		建筑面积 (㎡)	总价 (元)		人民币大写
1	168 号 6 号楼 1 单元 201 户	土地楼面地价	9719	21890	97.54	947991	贰佰壹拾叁万伍仟 壹佰伍拾元整
		房产单价	12171			1187159	
						2135150	



2	168号6号楼1单元 204户	土地楼面地价	9719	21461	81.31	790252	1744994	壹佰柒拾肆万肆仟玖佰玖拾肆元整
		房产单价	11742			954742		
3	168号6号楼1单元 301户	土地楼面地价	9719	20713	97.54	947991	2020346	贰佰零贰万零叁佰肆拾陆元整
		房产单价	10994			1072355		
4	168号6号楼1单元 304户	土地楼面地价	9719	20307	81.31	790252	1651162	壹佰陆拾伍万壹仟壹佰陆拾贰元整
		房产单价	10588			860910		
5	168号6号楼2单元 201户	土地楼面地价	9719	21461	81.31	790252	1744994	壹佰柒拾肆万肆仟玖佰玖拾肆元整
		房产单价	11742			954742		
6	168号6号楼2单元 204户	土地楼面地价	9719	21890	97.54	947991	2135150	贰佰壹拾叁万伍仟壹佰伍拾元整
		房产单价	12171			1187159		
7	168号6号楼2单元 301户	土地楼面地价	9719	20307	81.31	790252	1651162	壹佰陆拾伍万壹仟壹佰陆拾贰元整
		房产单价	10588			860910		
8	168号6号楼2单元 304户	土地楼面地价	9719	20713	97.54	947991	2020346	贰佰零贰万零叁佰肆拾陆元整
		房产单价	10994			1072355		
9	168号6号楼2单元 1701户	土地楼面地价	9719	20975	81.31	790252	1705477	壹佰柒拾万伍仟肆佰柒拾柒元整
		房产单价	11256			915225		
10	168号6号楼2单元 1702户	土地楼面地价	9719	20136	63.07	612977	1269977	壹佰贰拾陆万玖仟玖佰柒拾柒元整
		房产单价	10417			657000		
11	168号6号楼2单元 1703户	土地楼面地价	9719	20136	63.07	612977	1269977	壹佰贰拾陆万玖仟玖佰柒拾柒元整
		房产单价	10417			657000		
12	168号6号楼2单元 1704户	土地楼面地价	9719	20975	97.54	947991	2045901	贰佰零肆万伍仟玖佰零壹元整
		房产单价	11256			1097910		

特别提示：

(1) 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；

(2) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，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；

(3) 估价对象在处置过程中可能发生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。如不从财产处置价款中扣除的，应从本次评估结果中进行相应扣减，提请估价报告使用人注意；

(4) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

(5) 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

(6) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审；

(7) 通过被执行人方调查了解，估价对象所在楼幢未进行竣工验收，其配套未完善，相关手续仍在办理中，提请报告使用人注意。

(8) 估价有关说明，请见附后的青亚房估字【2022】第146号《涉执房地产处置司法评估报告》。

青岛亚泰房地产评估咨询有限公司
法定代表人：

二〇二二年五月十三日



目 录

估 价 师 声 明	7
估 价 假 设 和 限 制 条 件	8
估 价 结 果 报 告	12
(一) 估价委托人	12
(二) 房地产估价机构	12
(三) 估价目的	12
(四) 估价对象	12
(五) 价值时点	28
(六) 价值类型	28
(七) 估价原则	28
(八) 估价依据	31
(九) 估价方法	33
(十) 估价结果	34
(十一) 注册房地产估价师	35
(十二) 实地查勘期	36
附 件	37



估 价 师 声 明

我们郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在本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、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告；
- 5、注册房地产估价师陈琛及参与估价人员张浩已于2022年5月7日对估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师对估价对象的查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，不承担对估价对象房屋结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任；
- 6、注册房地产估价师已对估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响给予了关注。
- 7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助；
- 8、使用本报告，请注意估价假设和限制条件及报告说明；

声明人：陈 琛（注册房地产估价师，注册号：3720180040）

孙伟栋（注册房地产估价师，注册号：3720130044）



估价假设和限制条件

一、估价假设条件

1、一般假设

(1) 估价委托人提供了估价对象的权属、面积、用途等资料，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(2) 注册房地产估价师已对估价对象安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，假设估价对象不存在基础、结构等难以直观发现的内在安全质量问题和环境污染情况。

(3) 本报告评估的青岛盈秀房地产发展有限公司名下位于青岛市李沧区枣山路168号秀水花园6号楼1单元201、204、301、304；2单元201、204、301、304、1701、1702、1703、1704户共计12处住宅房地产在设定条件下的市场价格，即在价值时点预期在市场上出售并按以下条件可取得的合理价格：

房地产的市场价格应是以一些类似房地产的成交价格为基础测算的，但不能对这些成交价格直接采用平均的方法进行计算，而是在平均之前要剔除偶然的和不正常的因素造成的价格偏差，并消除房地产之间的状况不同造成的价格差异。

(4) 假设估价对象可以保持价值时点合法权证载明的法定用途继续使用，且为估价对象合法的最高最佳利用用途为估价前提。

(5) 假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。



(6) 估价委托人未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，故假设评估对象在价值时点时不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(7) 假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供热费、水电气费等及其滞纳金。

2、未定事项假设

本估价项目不存在未定事项，故本估价报告没有未定事项假设。

3、背离事实假设

① 青岛市李沧区枣山路 168 号：

根据 2021 年 6 月 23 日打印的《青岛市不动产登记信息》（证明编号：21062301082986）中权属状况记载，情况如下：

权属状况	抵押 0 笔/查封 16 笔/异议 0 笔/文件备案 0 笔
------	--------------------------------

根据 2021 年 6 月 23 日打印的《青岛市不动产登记信息》（证明编号：21062301082911、21062301082986）中权属状况记载，青岛市李沧区枣山路 168 号秀水花园 6 号楼 1 单元 201、204、301、304；2 单元 201、204、301、304、1701、1702、1703、1704 户共计 12 处房地产均列于限制信息中。

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）“房地产拍卖、变卖估价”原文中记载，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权；根据《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学〔2021〕37 号）“涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响”。因此，本次评估不考虑查封及原有的其他优先受偿权对房地产市场价格的影响，故假设估价对象未设定查封及原有的其他优先受偿权等他项权利，且未发生任何产权转移行为。



4、不相一致假设

估价对象用途、名称、权利人状况等均与权属证明一致，无不相一致假设。

5、依据不足假设

估价人员于价值时点进行实地查勘时，估价人员未能进入估价对象全部内部对其装修情况进行查勘，仅入户查勘了1单元201、204户、2单元201、204、301、304户。根据被执行人方提供的信息，估价对象1单元201、204户、2单元201、204户内部为精装修；1单元301、304户、2单元301、304、1701、1702、1703、1704户内部为毛坯。本次评估未入户查勘房屋以被执行人方提供的信息为依据，即估价对象1单元201、204户、2单元201、204户内部为精装修；1单元301、304户、2单元301、304、1701、1702、1703、1704户内部为毛坯。

二、估价限制条件

1、本报告依据《山东省青岛市中级人民法院委托书》（（2022）鲁02执恢2号）的委托内容进行评估，评估范围根据《山东省青岛市中级人民法院委托书》（（2022）鲁02执恢2号）确认。估价对象的建筑面积、建成年代等依据估价委托人所提供的《青岛市不动产登记信息》（证明编号：21062301082911、21062301082986）数据为准。

2、本报告有效期为自报告出具之日起一年内有效（自2022年5月13日至2023年5月12日）。

3、本次估价结果涉及的交易过程中产生的税费按照法律法规规定缴纳方式，即转让人和买受人各自负担。

4、报告有效期内若国家政策、经济环境及估价对象本身状况等因素和本报告的假设前提条件发生重大变动，且这些变动会对估价结果产生重大影响时，



本报告无效，应重新评估其价值，同时本次评估的估价结果未考虑未来处置风险。

5、发现本报告的数字或数据因打印或其他原因出现误差时，请通知本公司进行更正；估价师应该对估价报告中发生的数据误差进行合理解释。

6、本报告有效期内，只为确定的评估目的服务，不得用于其他目的，未经评估机构同意，本报告书的全部或部分内容不得向估价委托人和评估机构审查部门之外的单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体。

7、本报告书由“致估价委托人函”“估价师声明”“估价假设和限制条件”“估价结果报告”和“附件”构成完整的估价报告。报告使用人应严格按照本报告全部完整地使用，我们不对任何割离和复印使用的行为负责。本报告经法定代表人签字，注册房地产估价师签字，评估机构盖章作为一个整体时有效。

8、本报告的解释权归青岛亚泰房地产评估咨询有限公司。



青岛市李沧区枣山路168号秀水花园6号楼1单元201、204、301、304；
2单元201、204、301、304、1701、1702、1703、1704户共计12处涉执
住宅房地产处置司法评估

估价结果报告

报告编号：青亚房估字【2022】第146号

（一）估价委托人

名称：山东省青岛市中级人民法院

地址：山东省青岛市崂山区中韩街道东海东路99号

（二）房地产估价机构

房地产估价机构名称：青岛亚泰房地产评估咨询有限公司

房地产估价机构地址：青岛市市北区华阳路54号6033室

房地产估价机构备案证号：鲁评021027

房地产估价机构备案等级：壹级

法定代表人：孙鑫

联系电话：0532--82797152

（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

估价对象财产范围为青岛市李沧区枣山路168号秀水花园6号楼1单元201、204、301、304；2单元201、204、301、304、1701、1702、1703、1704户共计12处房屋所有权及依法分摊的国有土地使用权，包括依附于估价对象的装饰装修及设备设施。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相关权益。

根据《青岛市不动产登记信息》（证明编号：21062301082986）记载，估价对象情况如下：

产权信息	权利人：		青岛盈秀房地产发展有限公司				
	共有人与共有情况：						
	房产坐落：		李沧区枣山路168号				
	权证或证明号：		市201241994				
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
李沧区枣 山路168号	997	0.0	0				
土地状况	地号：		1300800090009000		使用期限：		至2079-09-19止
	使用权来源：		出让		规划用途：		城镇住宅
	共用面积：		23890.9		总面积：		4562.0

根据《青岛市不动产登记信息》（证明编号：21062301082911）记载，估价对象情况如下：

限制信息	房屋座落：		李沧区枣山路168号6号楼1单元1704户等				
	权证或证明号：		鲁(2019)青岛市不动产证明第0056929号				
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
168号6号楼1单元	201	97.54	17	成套住宅	钢混		
168号6号楼1单元	204	81.31	17	成套住宅	钢混		
168号6号楼2单元	201	81.31	17	成套住宅	钢混		



168号6号楼2单元	204	97.54	17	成套住宅	钢混		
168号6号楼2单元	1701	81.31	17	成套住宅	钢混		
168号6号楼2单元	1702	63.07	17	成套住宅	钢混		
168号6号楼2单元	1703	63.07	17	成套住宅	钢混		
168号6号楼2单元	1704	97.54	17	成套住宅	钢混		
土地状况	地号:	1300800090009000		使用期限:	至2079-09-19止		
	使用权来源:	出让		规划用途:	城镇住宅		
	共用面积:	23890.9		总面积:	4562.0		

根据《青岛市不动产登记信息》（证明编号：21062301082986）记载，估价对象情况如下：

限制信息	房屋座落:	李沧区枣山路168号6号楼1单元301户等					
	权证或证明号:	鲁(2019)青岛市不动产证明第0062655号					
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
168号6号楼1单元	301	97.54	17	成套住宅	钢混		
168号6号楼1单元	304	81.31	17	成套住宅	钢混		
168号6号楼2单元	301	81.31	17	成套住宅	钢混		
168号6号楼2单元	304	97.54	17	成套住宅	钢混		
土地状况	地号:	1300800090009000		使用期限:	至2079-09-19止		
	使用权来源:	出让		规划用途:	城镇住宅		
	共用面积:	23890.9		总面积:	4562.0		

估价对象产权明晰。根据2021年6月23日打印的《青岛市不动产登记信息》（证明编号：21062301082911、21062301082986）及《青岛市不动产登记

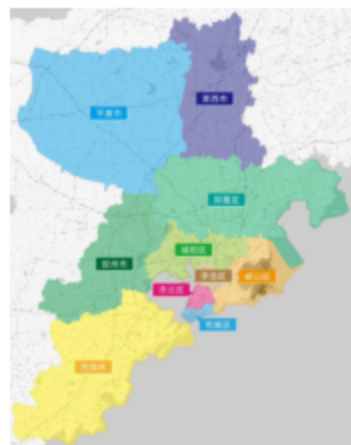
信息》（证明编号：21062301082986），估价对象存在查封。根据估价假设与限制条件，本次评估假设估价对象未设定查封及原有的其他优先受偿权等项权利，且未发生任何产权转移。通过被执行人方调查了解，估价对象所在楼幢未进行竣工验收，其配套不完善，相关手续仍在办理中。

1、区位状况

区位介绍

青岛市：

青岛，别称岛城、琴岛、胶澳，是中国山东省辖地级市、副省级市、计划单列市，是国务院批复确定的中国沿海重要中心城市和滨海度假旅游城市、也是国际性港口城市。截至2019年，全市下辖7个区、代管3个县级市，建成区面积758.16平方千米。区域总面积11293平方千米。截至2020年3月，青岛下辖7个市辖区，代管3个县级市。



青岛未来三年规划：

12月28日，青岛市第十六届人大常委会第三十七次会议举行，本次会议第十项内容为“听取审议市政府关于城市更新和城市建设三年攻坚行动方案的报告并作出相应决定”，副市长张军同志作关于青岛城市更新和城市建设三年攻坚行动方案的报告。会议提出，将全面推动实现更高水平宜居宜业，将青岛建设成为高质量发展、高品质生活、高效能治理的现代化国际大都市。

此次会议，提出了三年攻坚任务，开展历史城区保护更新、重点低效片区（园区）开发建设、旧城旧村改造建设、市政设施建设、交通基础设施建设、地铁建设及地铁沿线开发建设、停车设施建设、公园城市建设八大行动。城市更新和城市建设涉及的其他工作任务由各部门、各区市按职责按计划推进，不列入本次三年攻坚任务。



1. 历史城区保护更新三年攻坚行动。统筹推进历史城区和邮轮港区2个重点片区的保护更新。以保护、

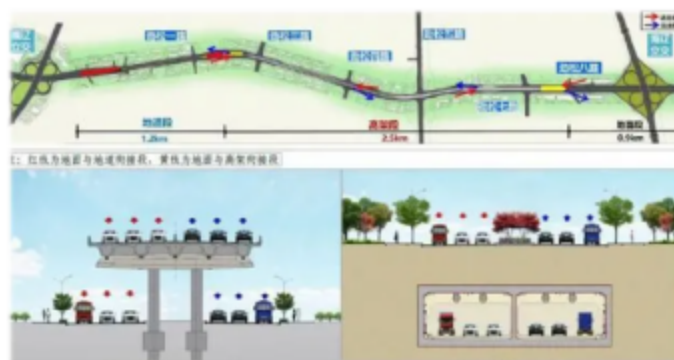
保留、利用、提升为主导，重塑产业与空间关系，重聚历史城区人气，让历史城区成为建筑可阅读、街道可漫步、城市可记忆的“文化客厅”；推进邮轮港区改造更新，结合邮轮旅游和服务功能，植入餐饮、娱乐、购物、酒店等配套业态，建设吸引年轻人的港湾、国际航运贸易金融创新港。通过三年攻坚行动，让历史城区焕发新生，成为全国历史城区保护更新典范。

2、重点低效片区（园区）开发建设三年攻坚行动。先行启动低效用地相对集中的市北区老四方工业区、李沧区北客站及周边区域、株洲路两侧区域等10个重点片区（园区）开发建设，以点带面带动全市低效用地再开发。通过三年攻坚行动，进一步优化产业布局，完善城市功能，提升城市品质，为城市发展注入新动能、导入新产业、焕发新生机。

3、旧城旧村改造建设三年攻坚行动。计划三年改造城镇老旧小区共1108个、30万户；启动改造城中村81个、5.5万户，重点推进市北区、李沧区、崂山区范围内的27个城中村、2.4万户改造工作。力争通过三年攻坚行动，市南区、市北区、李沧区、崂山区（建成区）2000年以前建成的老旧小区改造和现有城中村改造基本清零。

市政设施建设三年攻坚行动。市政道路建设方面：围绕市“十四五”规划确定的“15515+N”工程，即1条胶州湾第二隧道、5条城市快速路、5个主要立交节点、15条主干道及存量未贯通道路，全力推进辽阳路快速路、海尔路—银川路立交、唐河路—安顺路等重点工程建设及存量未贯通道路打通工作。

在市政公用设施建设方面：加快推进供热、燃气、污水处理、供水、环卫等重点市政公用设施建设，实施“清洁取暖”煤改气热源工程。通过三年攻坚行动，进一步完善城市路网体系，提升通行效率，让城市道路更畅通，市民出行更便捷；促进市政设施增量、提质、增效，不断提升人民生活质量、城市承载力，实现市南、市北、李沧、崂山四区清洁取暖“煤改气”工作基本完成。



（辽阳路快速路公示方案）

4.交通基础设施建设三年攻坚行动。聚焦公路、铁路、港口、通用机场、枢纽、管道六大领域，重点推进实施“944121”工程，即9条公路、4条铁路、4处港口工程、1个通用机场、2处交通枢纽、1条高压燃气管道。通过三年攻坚行动，全面构建北上融入京津冀、南下联通长三角、西进辐射沿黄流域、东出日韩经济圈的综合立体交通网，加快建设交通强国示范城市和国际性综合交通枢纽城市。



▲ 山东省都市圈布局规划图

5. 交通基础设施建设三年攻坚行动。聚焦公路、铁路、港口、通用机场、枢纽、管道六大领域，重点推进实施“944121”工程，即9条公路、4条铁路、4处港口工程、1个通用机场、2处交通枢纽、1条高压燃气管道。通过三年攻坚行动，全面构建北上融入京津冀、南下联通长三角、西进辐射沿黄流域、东出日韩经济圈的综合立体交通网，加快建设交通强国示范城市和国际性综合交通枢纽城市。

6.地铁建设及地铁沿线开发建设三年攻坚行动。加快推进地铁建设，力争至2024年底新投入运营4条线，三期规划7条线139公里全部开工建设。按照“站城一体、产城融合、功能复合”的原则，全域推进地铁沿线TOD综合开发，力争至2024年底实现21个TOD项目落地。通过三年攻坚行动，加快构建安全、便捷、高效、绿色的城市轨道交通网络体系，建设“轨道上的青岛”。

青岛市城市轨道交通第三期建设规划（2021-2026年）示意图



7. 停车设施建设三年攻坚行动。加快城市停车设施建设，集中建设一批停车设施，大幅增加泊位供给，3年建设120个公共停车场、泊位5.7万个，建设11个公交场站，泊位1130个，建立完善全社会停车设施共享机制。通过三年攻坚行动，基本完成机关事业单位、商场、酒店、写字楼、



住宅小区等停车设施开放共享，基本实现设置规范、停车有序、安全便民的停车目标。

8. 公园城市建设三年攻坚行动。以绿化为民、绿化惠民为根本宗旨，加强绿线管控，坚持绿地总量增加和现有绿地充分利用改造并举，推进“12131”系统工程，即构建1个城市绿道网络、整治200个公园绿地、建设100条林荫廊道、推进300处立体绿化、实施1项生态绿化工程。通过三年攻坚行动，充分释放城市绿色资源价值，建设生态空间山清水秀、生活空间宜居适度、生产空间集约高效、地域文化特色鲜明、安全开放、全民共享的公园化城市。

李沧区

李沧区，隶属山东省青岛市，地处青岛市主城区北部，中心位置约在北纬 $36^{\circ}10'$ ，东经 $120^{\circ}26'$ ，辖区面积99.9平方千米。李沧区地处北温带湿润性气候区域，受海洋环境直接调节和季风影响，主要呈海洋性气候特征，空气湿润，雨量充沛，温度适中，四季分明。截至2018年，李沧区辖11个街道，区政府驻李村街道。根据第七次人口普查数据，截至2020年11月1日零时，李沧区常住人口73.7281万人。

行政区划

李沧区辖11个街道、121个社区。李村街道办事处，虎山路街道办事处，浮山路街道办事处，振华路街道办事处，沧口街道办事处，兴华路街道办事处，兴城路街道办事处，楼山街道办事处，湘潭路街道办事处，九水街道办事处，世园街道办事处。

地形地貌

李沧区为海滨丘陵区，地势东高西低，南北两侧底陷，东部系低山丘陵，中部地势平坦，西部低洼，延伸至胶州湾。

李沧域内有卧狼齿山、老虎山、北平岚山、烟墩山、楼山、凤山、枣儿山、牛毛山、东南山、坊子街山、花椒山、双峰山、青台山、戴家山、围子山、绵羊顶山、双龙山、黑石沟山、杨家北山等19座山丘，均系崂山余脉，其中卧狼齿山海拔428米，是全区最高点。

交通运输

李沧区距青岛胶东国际机场有40分钟车程。国家一级枢纽站——铁路青岛北站选址李沧西海

岸，2010年4月开工建设，2014年1月投入运营，短期年客流量925万人次，规划远期至2020年客流量1800万人次。全市规划的8条地铁线，有4条经过李沧，其中M1、M3、M8线与青岛北站实现垂直换乘。胶州湾大桥青岛端接线在李沧落地。进出青岛的五条纵向主干道（环湾大道、重庆路、黑龙江路、青银路、滨海大道）均经过李沧。

位置状况

坐落	位置	青岛市李沧区枣山路168号
	小区名称	秀水花园
方位	位于青岛市主城区，李沧区南侧-浮山路街道	
	<p>李沧区范围（黄色五星位置为估价对象所在位置）</p>	



浮山路街道范围（黄色五星位置为估价对象所在位置）

区域繁华程度	周边多为住宅小区，主要有鲁信南海花园、福临万家、枣山家园、中海国际社区御城、福岛小区等住宅小区。	
距商服中心距离	距李村商圈直线距离约为 1.6 公里，距购物中心-万达广场（青岛李沧店）直线距离约为 1.7 公里，距购物中心-李沧宝龙广场直线距离约为 2.0 公里。	
	距区政府距离	距青岛市李沧区政府直线距离约为 1.0 公里。
临街状况	枣山路（双向四车道）。	



枣山路（双向四车道）



枣山路（双向四车道）

交通状况

道路状况	区域内有黑龙江中路、九水东路主干道。	
出入可利用交通工具	公 交	<p>附近 500 米内公交站共 3 个。</p> <p>1.银液泉路站（途经 625 路环行）；</p> <p>2.银液泉路青山路站（途经 625 路环行、672 路）；</p> <p>3.南庄小区站（途经 407 路环行）。</p>
	地 铁	<p>附近 1 公里内地铁站点共 2 个。</p> <p>1.距离地铁 2 号线华楼山路站直线距离约为 0.3 公里；</p> <p>2.距离地铁 2 号线枣山路站直线距离约为 0.7 公里。</p>
交通管制情况	周边实行限速 60km/h 的交通管制。	
停车方便程度	<p>小区配套未完善，现阶段有地下车库，后期根据小区完善后规划确认。</p> <div style="text-align: center;">  <p>地下车库</p> </div>	



环境状况

自然环境	所在区域属于城市城区地带，现已进行房地产开发建设，原始地貌及自然环境已城市化。空气质量为优，无首要污染物等情况，不临近铁路、高架桥，无噪音等环境污染影响。
人文环境	所在区域主要为居住区域，治安状况较好，卫生条件较好，周边无文物古迹、无革命活动地、现代经济、技术、文化、艺术、科学活动场所形成的景观，以及地区和民族的特殊人文景观。
景观	主要为城景、街景，没有其他特殊景观。

外部配套设施状况

基础设施	所在道路与黑龙江中路、九水东路等主干道相接，供水、排水、供电、通信、供热、燃气和有线电视与市政管网连接，可保证日常使用。	
公共服务设施	教育	附近 1 公里内学校有枣山小学、李沧区第二实验小学、山东省青岛第五十八中学、枣山路中学（在建）等学校及多家培训机构。
	金融	附近 1 公里的银行主要有中国工商银行（天茶山路）、中国工商银行（黑龙江中路支行）、交通银行（青岛九水东路支行）、青岛农商银行、青岛市农村商业银行（李沧支行东李分理处）等及多家银行的 ATM 自助提款机。
	医疗	距李沧区第五医院直线距离约为 2.0 公里，距青岛市第八人民医院直线距离约为 2.1 公里，距山东大学齐鲁医院青岛院区直线距离约为 4.5 公里。

加油站	距海源发石油加油站（东恩站）直线距离约为 1.0 公里，距中国石化加油站（青岛第 10 站）直线距离约为 1.2 公里，距鲁油石油（枣山路加油站）直线距离约为 1.3 公里。
运动休闲	距象耳山公园直线距离约为 0.6 公里，距青龙山公园直线距离约为 1.4 公里，距李沧区健康主题公园直线距离约为 2.4 公里。

其他区位状况

小区鸟瞰图	<p>青島市李滄區棗山路 168 號 6 號樓</p>
樓幢	估价对象所在的青島市李滄區棗山路 168 號 6 號樓，位於秀水花園北側。所在樓幢為地上共 17 層，地下 1 層，兩梯四戶。
樓層	估价对象分別位於 2 層、3 層、17 層。
朝向	主朝向為南向。



秀水花园



小区内状况

2、实物状况

(1) 土地基本状况:

根据实地查勘及《青岛市不动产登记信息》(证明编号: 21062301082986), 估价对象土地基本情况如下:

名称	李沧区枣山路 168 号共用地块
四至	东邻南庄社区、南邻鲁信南海花园、西临银液泉路、北临枣山路。
共有土地使用权面积	共用面积 23890.9 平方米, 总面积 4562.0 平方米。
用途	城镇住宅。
地形	估价对象所在宗地土地形状呈较规则多边形。
地势	估价对象所在宗地周边地势较平坦。
地质	各类变质岩、各类碎屑岩和火成岩为主。
土壤	土壤无污染, 自然酸碱性和肥力适中。
地基	地基承载力和稳定性较好, 地下水位和水质较好, 无不良地质现象。
土地开发程度及土地平整程度	至价值时点, 宗地内外达到“七通”(包括通路、上水、下水、供电、通讯、供气、供热)及场地平整, 供电、给水保证率较高, 排水通畅, 完全能满足生活需要。



估价对象地块位置图




(2) 建筑物基本状况:

根据实地查勘及《青岛市不动产登记信息》（证明编号：21062301082986、21062301082911），情况如下：

名称	青岛市李沧区枣山路168号 1单元	青岛市李沧区枣山路168号 2单元
房屋结构	钢混。	
外观	贴挤塑聚苯板保温材料，刷外墙涂料。 	
新旧程度	竣工日期为2022年4月。	
设备设施	至价值时点时，市政供气、供热、上下水等管道已铺设，未办理竣工验收，配套等相关手续仍在办理中。	

<p>物业管理</p>	<p>至价值时点时，小区未正式交付使用，暂无物业管理。</p>	
<p>单元门</p>	<p>彩色可视对讲系统。</p>	
	 <p style="text-align: center;">1 单元</p>	 <p style="text-align: center;">2 单元</p>
<p>公共区域状况</p>	<p>地面</p>	<p>地面砖（带波打线）。</p>
<p>墙面</p>	<p>贴墙砖。</p>	
<p>顶</p>	<p>涂料粉刷。</p>	
<p>扶手</p>	<p>地面铺设灰麻大理石，不锈钢管扶手，墙面与顶棚为涂料粉刷。</p>	
		
		

电梯及安全	层户数	二梯四户（电梯暂未运行）。
通道	安全通道	一处。

名称	青岛市李沧区枣山路 168 号 6 号楼 1 单元 201、301 户；2 单元 204、304、1704 户	青岛市李沧区枣山路 168 号 6 号楼 1 单元 204、304 户；2 单元 201、301、1701 户	青岛市李沧区枣山路 168 号 6 号楼 2 单元 1702、1703 户
规模	97.54 平方米	81.31 平方米	63.07 平方米
用途	成套住宅		
层数及高度	室内共 1 层，室内净高约为 2.6 米。		
空间布局	2 室 2 厅 1 厨 1 卫，南北通透。	2 室 1 厅 1 厨 1 卫，南北通透。	1 室 2 厅 1 厨 1 卫，南北通透。
			
装饰装修	<p>6 号楼 1 单元 201、204、2 单元 201、204 户共计 4 户已进行装修，室内状况如下：客厅、餐厅地面铺地面砖，墙面贴壁纸，电视背景墙等，顶为石膏板造型吊顶；卧室铺木质地板，贴壁纸，部分乳胶漆粉刷，部分做柜体，顶部为乳胶漆粉刷，厨、卫整体地面铺地面砖，墙面贴瓷，顶部为集成扣板，厨卫配套齐全。</p> <p>6 号楼 1 单元 301、304 户、2 单元 301、304、1701、1702、1703、1704 户共</p>		



	计 8 户室内为毛坯。
使用及维护状况	目前空置，维护状况较好。
完损状态	无明显的损毁状况，现状良好，使用正常，属完好房。

（五）价值时点

2022 年 5 月 7 日（实地查勘完成之日）。

（六）价值类型

本次估价的价值类型为市场价格，即某种房地产在市场上的平均交易价格。

（七）估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价



格的原则。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产权利及其他事项登记信息（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

4、替代原则：要求估价结果与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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效



用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。替代原则对具体的房地产估价工作，指明了两点：一是，当存在着一定数量与估价对象相似的房地产并已知它们的价格时，可以通过这些相似房地产的价格推算出估价对象的价值或价格。在通常情况下，由于房地产的独一无二特性，难以找到各方面状况均与估价对象相同的房地产，所以实际上是寻找与估价对象具有替代性的相似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，再根据它们与估价对象之间的差异对其价格进行适当修正和调整。二是，在估价时不能孤立地思考估价对象的价值或价格，而要考虑相似房地产之间的价格比较，特别是同一个房地产估价机构，.在同一个城市、同一个时期，为了同一种估价目的，对不同区位、不同档次的房地产的评估价值应有合理的“价差”，尤其是较好的房地产的评估价值不应低于较差的房地产的评估价值。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

最高最佳利用需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选择估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最



佳利用。

我国目前的土地利用管理不是“认地不认人”，因此房地产权利人和意向取得者依法对房地产享有的开发利用权利可能是不同的。由于最高最佳利用应是法律上允许的，所以上述两者的最高最佳利用状况可能不同，从而导致从房地产权利人角度和从意向取得者角度进行估价的结果可能不同。因此，当估价对象的权利人和意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利不同时，应确定是从房地产权利人角度还是从意向取得者角度进行估价。但到底应从哪个角度进行估价，不是估价委托人或注册房地产估价师可以随意决定的，而应根据估价目的来确定。例如，建设用地使用权出让估价，一般应从意向用地者角度进行估价；被征收房屋价值评估，一般应从被征收人角度进行估价；房地产司法拍卖等房地产处置估价，一般应从意向取得者角度进行估价；房地产税收估价，一般应从房地产权利人角度进行估价。

现有房地产应维持现状的财务上可行的条件是：现状房地产的价值（新房地产的价值—将现状房地产改变为新房地产的必要支出及应得利润）。

现有房地产应更新改造的财务上可行的条件是：（更新改造后的房地产价值—更新改造的必要支出及应得利润）> 现状房地产的价值。

现有房地产应改变用途的财务上可行的条件是：（新用途下的房地产价值—改变用途的必要支出及应得利润）> 现用途下的房地产价值。

现有房地产应改变规模的财务上可行的条件是：（改变规模后的房地产价值—改变规模的必要支出及应得利润）> 现规模下的房地产价值。

现有房地产应重新开发的财务上可行的条件是：（重新开发完成后的房地产价值—重新开发的必要支出及应得利润）> 现有房地产的价值。

（八）估价依据



1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令（第四十五号），2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》的有关规定（中华人民共和国主席令（第四十一号），1986年6月25日通过，2019年8月26日修订，2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》的有关规定（中华人民共和国主席令（第二十九号），2007年7月5日通过，2019年8月26日修正并施行）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令（第四十六号），2016年7月2日通过，2016年12月1日实施）；

5、国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国资产评估法》的通知（国土资发〔2016〕181号，2016年11月25日发布）；

6、国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局公告2016年第16号，由2016年3月1日国家税务总局发布，自2016年5月1日起执行）；

7、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

8、国家税务总局《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）；

9、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》（2015年4月8日发布，2015年12月1日起实施）；

10、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》（2013年6月26日发布，2014年2月1日实施）；



- 11、《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学〔2021〕37号）（2021年8月18日发布，2021年9月1日实施）；
- 12、《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，2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）；
- 13、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，2018年12月10日发布）；
- 14、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号，自2019年7月1日起施行。2018年9月1日起出具的司法执行财产处置资产评估报告，可以参照本指导意见对其进行判断）；
- 15、《青岛市市内三区城镇基准地价应用技术手册（2019年度）》（公布日期：2020年8月21日，实施日期：2020年10月1日）
- 16、《青岛市人民政府办公厅关于加强和规范城市基础设施配套费征收使用管理的通知》（青政办发〔2020〕14号，公布日期：2020年8月20日）；
- 17、青岛市《2021年房屋建筑工程造价指标》；
- 18、《山东省青岛市中级人民法院委托书》（（2022）鲁02执恢2号）；
- 19、《青岛市不动产登记信息》（证明编号：21062301082911）；
- 20、《青岛市不动产登记信息》（证明编号：21062301082986）；
- 21、《青岛市不动产登记信息》（证明编号：21062301082986）；
- 22、李沧区价值时点时期的同类房地产市场行情信息；
- 23、注册房地产估价师现场勘估记录。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），可以选用的估价方法有比

较法、收益法、成本法、假设开发法等。根据估价目的及估价对象实际情况，选取比较法及成本法作为本次的评估方法，估价方法定义及测算的技术路线见下表：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法测算的技术路线
比较法	比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	<p>(1) 搜集交易实例，调查整理与估价对象类型相近似的交易实例。</p> <p>(2) 选取可比实例，从交易实例中选取的可比实例不得少于三个。</p> <p>(3) 建立比较基础，选取可比实例后，应建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理。</p> <p>(4) 进行交易情况修正，应消除特殊交易情况造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的非正常成交价格修正为正常价格。</p> <p>(5) 进行市场状况调整，应消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格。</p> <p>(6) 进行房地产状况调整，房地产状况调整应消除可比实例状况与估价对象状况不同造成的价格差异，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。</p> <p>(7) 计算比较价值，对经修正和调整后的各个可比实例价格，应根据它们之间的差异程度、可比实例房地产与估价对象房地产的相似程度、可比实例资料的可靠程度等情况，选用简单算术平均、加权算术平均等方法计算出比较价值。</p> <p>计算公式为： $\text{比准价格} = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{区位状况调整系数} \times \text{实物状况调整系数} \times \text{权益状况调整系数}$</p>
成本法	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	<p>(1) 根据估价对象状况和土地市场状况，选择房地合估路径或房地分估路径，并优先选择房地合估路径，本次评估选择房地合估路径。</p> <p>(2) 测算重置成本，重置成本应为在价值时点重新开发建设全新状况的房地产的必要支出及应得利润，包括土地成本、建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润。</p> <p>(3) 测算成新率，通过折旧测算成新率，折旧包括实体性贬值、经济性贬值、功能性贬值。</p> <p>(4) 计算成本价值，全部重置成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。</p> <p>计算公式为： $\text{评估值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$</p>

*最终根据两种估价方法的结果，并运用数理统计分析的有关方法，结合估价人员的经验，最终确定估价结果。

(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，按照估价程序，在对估价对象进行详细查勘并认真分析现有资料的基础上，经过周密地计算，并结合



对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定价值时点待估房地产的市场价格为：

序	估价对象	单价 (元/㎡)		建筑面积 (㎡)	总价 (元)		人民币大写	
		土地楼面地价	房产单价		土地楼面地价	房产单价		
1	168号6号楼1 单元201户	土地楼面地价	9719	21890	97.54	947991	2135150	贰佰壹拾叁万伍仟 壹佰伍拾元整
		房产单价	12171			1187159		
2	168号6号楼1 单元204户	土地楼面地价	9719	21461	81.31	790252	1744994	壹佰柒拾肆万肆仟 玖佰玖拾肆元整
		房产单价	11742			954742		
3	168号6号楼1 单元301户	土地楼面地价	9719	20713	97.54	947991	2020346	贰佰零贰万零叁佰 肆拾陆元整
		房产单价	10994			1072355		
4	168号6号楼1 单元304户	土地楼面地价	9719	20307	81.31	790252	1651162	壹佰陆拾伍万壹仟 壹佰陆拾贰元整
		房产单价	10588			860910		
5	168号6号楼2 单元201户	土地楼面地价	9719	21461	81.31	790252	1744994	壹佰柒拾肆万肆仟 玖佰玖拾肆元整
		房产单价	11742			954742		
6	168号6号楼2 单元204户	土地楼面地价	9719	21890	97.54	947991	2135150	贰佰壹拾叁万伍仟 壹佰伍拾元整
		房产单价	12171			1187159		
7	168号6号楼2 单元301户	土地楼面地价	9719	20307	81.31	790252	1651162	壹佰陆拾伍万壹仟 壹佰陆拾贰元整
		房产单价	10588			860910		
8	168号6号楼2 单元304户	土地楼面地价	9719	20713	97.54	947991	2020346	贰佰零贰万零叁佰 肆拾陆元整
		房产单价	10994			1072355		
9	168号6号楼2 单元1701户	土地楼面地价	9719	20975	81.31	790252	1705477	壹佰柒拾万伍仟肆 佰柒拾柒元整
		房产单价	11256			915225		
10	168号6号楼2 单元1702户	土地楼面地价	9719	20136	63.07	612977	1269977	壹佰贰拾陆万玖仟 玖佰柒拾柒元整
		房产单价	10417			657000		
11	168号6号楼2 单元1703户	土地楼面地价	9719	20136	63.07	612977	1269977	壹佰贰拾陆万玖仟 玖佰柒拾柒元整
		房产单价	10417			657000		



12	168号6号楼2 单元1704户	土地楼面地价	9719	20975	97.54	947991	2045901	贰佰零肆万伍仟玖 佰零壹元整
		房产单价	11256			1097910		

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈琛	3720180040		年 月 日
孙伟栋	3720130044		年 月 日

(十二) 实地查勘期

2022年5月7日

(十三) 估价作业期

2022年3月24日至2022年5月13日

青岛亚泰房地产评估咨询有限公司

二〇二二年五月十三日



附 件

- 1、委托书复印件
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4、估价对象权属证明复印件
- 5、估价所依据的其他文件资料
- 6、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 7、注册房地产估价师估价资格证书复印件