



青岛亚泰房地产评估咨询有限公司

电话：0532-86651781

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：山东省青岛市崂山区鹤岭路17号9号楼1单元201户涉执住宅（含储9-7储藏室及099号地下车位）房地产处置司法评估

估价委托人：青岛市即墨区人民法院

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：林向军（注册编号：3720190040）

孙校容（注册编号：3720120073）

估价报告出具日期：2025年6月27日

估价报告编号：青亚房估字【2025】第202号



扫描全能王 创建



致估价委托人函

青岛市即墨区人民法院：

我公司本着独立、客观、公正、科学的原则，对贵院委托估价的位于山东省青岛市崂山区鹤岭路17号9号楼1单元201户房地产（含储9-7号储藏室及099号地下车位）于2025年3月28日、2025年5月20日分别进行了实地查勘，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：山东省青岛市崂山区鹤岭路17号9号楼1单元201户房屋所有权（含储9-7号储藏室及099号地下车位）和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。

根据估价委托人提供的《青岛市即墨区人民法院委托书》（（2024）鲁0215执7258号）、《青岛市不动产登记信息查询情况表》（证明编号：241009B2Q02718285）、《登记申请书》及《鲁商蓝岸丽舍A5晟园地块定购协议书》、《青岛市商品房预售合同》、《午山社区旧村改造项目A5地块储藏室、地下车位转让协议》、《说明》记载，估价对象情况如下：

登记申请人		石心恕	
坐落		崂山区鹤岭路17号9号楼1单元201户	
建筑面积（m ² ）	总层数（地上）	房屋规划用途	房屋结构
200.31	5	住宅	钢混
19.21	-1层（9-7号）	储藏室	钢混
--	-2层（099号）	车位	--
不动产单元号		370212001513GB00164F00090008	
土地 地 状	地号	370212001513GB00164	使用期限
	土地使用权取得方式	出让	批准用途
		城镇住宅、公共管理与公共服务用地	





况	共有土地使用权面积 (m ²)	57390.3	土地使用权面 积 (m ²)	0.0
	独用土地面积 (m ²)	0.0	分摊土地面积 (m ²)	0.0

价值时点：2025年5月20日（根据实地查勘日期确定）。

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、收益法、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	数量/单位	总价 (元)	人民币大写	室内装修 (元)	人民币大写
1	崂山区鹤岭路17号9号楼1单元201户（毛坯状态）	200.31 m ²	7481579	柒佰肆拾捌万壹仟伍佰柒拾玖元整	313659	叁拾壹万叁仟陆佰伍拾玖元整
2	储9-7号储藏室	19.21 m ²	108037	壹拾万捌仟零叁拾柒元整	—	—
3	099号地下车位	1个	206000	贰拾万零陆仟元整		
合计			8109275	人民币大写：捌佰壹拾万零玖仟贰佰柒拾伍元整		

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) 根据估价人员实地查勘，估价对象 201 户房屋现已装修；根据委托人提供的《说明》，要求对 201 户房屋以毛坯状态评估，且单独评估室内装修对房地产价值的影响，故本次评估结果列示 201 户房屋毛坯状态评估价格及室内装修评估价格；

(4) 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；

(5) 负一层 9-7 号储藏室未办理产权登记，根据假设和限制条件负一层 9-7 号储藏室建筑面积为 19.21 平方米，根据假设和限制条件，如后期办理产权证明时与相关产权部门登记不符，应以相关产权登记部门登记为准，提请报告使用方注意；

(6) 根据《午山社区旧村改造项目 A5 地块地下车位转让协议》位于 A5-3 区 099 号车位。经调查，估价对象车位属于人防车位。根据《中华人民共和国物权法》第五十二条规定：“国防资产属于国家所有。”根据《人民防空法》第五条规定：“国家鼓励、支持企业事业组织、社会团体和个人，通过多种途径，投资进行人民防空工程建设，人民防空工程平时由投资者使用管理，收益归投资者所有。”提请报告使用人注意；

(7) 估价对象尚未办理产权登记，后期该房屋在交易办理产权证的过程中，存在缴纳税费后才能取得不动产权证的可能，且根据估价目的，本次评估不考虑上述因素对估价结果的影响，假设估价对象可正常办理不动产权证，提请报告使用方注意；

(8) 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可使用；





(10) 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;

(11) 估价有关说明, 请见附后的青亚房估字【2025】第 202 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:



二〇二五年六月二十七日





目 录

估价师声明	6
估价假设和限制条件	7
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	27
(六) 价值类型	27
(七) 估价原则	27
(八) 估价依据	29
(九) 估价方法	31
(十) 估价结果	32
(十一) 注册房地产估价师	32
(十二) 实地查勘期	32
(十三) 估价作业期	33
附 件	33



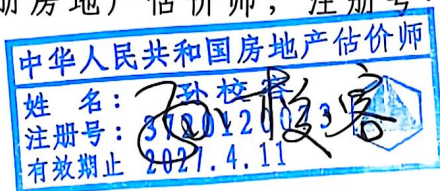


青岛亚泰房地产评估咨询有限公司
电话：0532-86651781

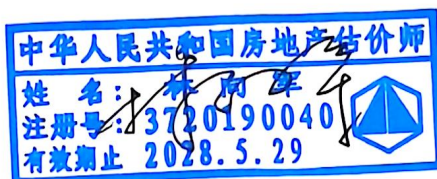
估 价 师 声 明

我们郑重声明：

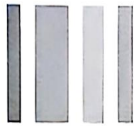
- 1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；
 - 2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；
 - 3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；
 - 4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告；
 - 5、注册房地产估价师孙校容及林向军等已于2025年3月28日、2025年5月20日对估价对象进行了实地查勘，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：孙校容（注册房地产估价师，注册号：3720120073）



林向军（注册房地产估价师，注册号：3720190040）



扫描全能王 创建



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 and 环境污染情况。

(3) 本报告评估的山东省青岛市崂山区鹤岭路 17 号 9 号楼 1 单元 201 户（含对应负一层 9-7 号储藏室及 099 号地下车位）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登记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) 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。

(6) 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。

(7) 估价人员自 2025 年 3 月 28 日、2025 年 5 月 20 日分别进行了实地查





勘，本次评估以最后一次查勘时间 2025 年 5 月 20 日作为价值时点。

2、未定事项假设

根据估价委托人提供的相关资料及估价人员调查，估价对象暂未办理产权登记，本次评估估价对象是根据估价委托人提供的《青岛市即墨区人民法院委托书》（（2024）鲁 0215 执 7258 号）、《青岛市不动产登记信息查询情况表》（证明编号：241009B2Q02718285）、《登记申请书》及《鲁商蓝岸丽舍 A5 晟园地块订购协议书》、《青岛市商品房预售合同》、《午山社区旧村改造项目 A5 地块储藏室、地下车位转让协议》进行设定，后期该房屋在交易办理产权证的过程中，存在缴纳税费后才能取得不动产权证的可能，且根据估价目的，本次评估不考虑上述因素对估价结果的影响，假设估价对象可正常办理不动产权证。

3、背离事实假设

根据《青岛市不动产登记信息查询情况表》（证明编号：241009B2Q02718285）记载，估价对象存在限制。

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，本次评估不考虑限制及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限制及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

①根据《青岛市不动产登记信息查询情况表》（证明编号：241009B2Q02718285），估价对象房屋建筑面积为 200.31 平方米，《青岛市商





品房预售合同》房屋建筑面积为 199.75 平方米，本次评估房屋建筑面积依据《青岛市不动产登记信息查询情况表》（证明编号：241009B2Q02718285）为准。

②根据《青岛市即墨区人民法院委托书》（（2024）鲁 0215 执 7258 号），被执行人为石正先，根据委托人提供的资料显示估价对象权利人为石心恕。本次评估不考虑估价对象权属状况，仅对估价对象价值进行评估，提请报告使用人注意。

4、依据不足假设

①根据估价委托人提供的相关资料及估价人员调查，估价对象暂未办理产权登记，故估价对象的房屋竣工日期及土地终止日期、小区规划容积率均不明确。根据估价师调查确认，估价对象房屋竣工日期为 2018 年，土地终止日期为 2085 年 12 月 13 日止。如与相关产权部门登记不符，应以相关产权登记部门登记为准。

②估价对象地下一层 9-7 号储藏室未办理产权登记，房屋面积依据《午山社区旧村改造项目 A5 地块储藏室转让协议》中 19.21 平方米为准，后期该房屋在交易办理产权证的过程中，存在缴纳税费后才能取得不动产权证的可能，如办理产权证明时与相关产权部门登记不符，应以相关产权登记部门登记为准，提请报告使用人注意。

③经调查，估价对象车位属于人防车位。根据《中华人民共和国物权法》第五十二条规定：“国防资产属于国家所有。”根据《人民防空法》第五条规定：“国家鼓励、支持企业事业组织、社会团体和个人，通过多种途径，投资进行人民防空工程建设，人民防空工程平时由投资者使用管理，收益归投资者所有。”，提请报告使用方注意。

④房屋现状为精装修，根据委托人提供的《说明》，房屋装修影响价值需单独测算，经调查房屋交付时为毛坯状态，为：内墙、地面水泥抹面，铺设地





暖，故本次评估房屋装修状况设定为毛坯。

⑤根据委托人提供的《说明》，房屋装修影响价值需单独测算，本次评估装饰装修不包括可移动家具家电及可简易拆卸的装饰装修及家具家电（如晒衣架、除筒灯外其余照明装饰灯）等，且权利人未到现场，室内隐蔽部分装饰装修及设施设备均进行查勘评估，如后期提供相关装饰装修资料或有漏项，需重新测量评估，提请报告使用方注意。

二、估价限制条件

1、本报告依据《青岛市即墨区人民法院司法鉴定委托书》（（2024）鲁0215执7258号）的委托内容进行评估，评估范围根据《青岛市即墨区人民法院司法鉴定委托书》（（2024）鲁0215执7258号）确认。估价对象的面积、土地使用权取得方式等依据《青岛市不动产登记信息查询情况表（证明编号：0385ff03pk0F1948）》及《鲁商蓝岸丽舍A5晟园地块定购协议书》数据为准，装饰装修设施设备依据实际测量统计为准。

2、本报告有效期为自报告出具之日起一年内有效（自2025年6月27日至2026年6月26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、发现本报告的文本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



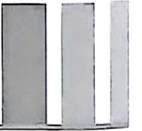


部门之外的单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体。

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应用行为负责。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。





山东省青岛市崂山区鹤岭路17号9号楼1单元201户住宅房地产(含
对应负一层9-7号储藏室及099号地下车位)处置司法评估

估价结果报告

报告编号：青亚房估字【2025】第202号

(一) 估价委托人

名称：青岛市即墨区人民法院

地址：山东省青岛市即墨区流浩河路8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：青岛市李沧区果园路11号101室

房地产估价机构备案证号：鲁评022027

房地产估价机构备案等级：贰级

法定代表人：孙鑫

联系电话：0532--86651781

(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

山东省青岛市崂山区鹤岭路17号9号楼1单元201户房屋所有权(含对应负一层9-7号储藏室及099号地下车位)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。

根据估价委托人提供的《青岛市即墨区人民法院委托书》((2024)鲁0215





执 7258 号）、《青岛市不动产登记信息查询情况表》（证明编号：241009B2Q02718285）、《登记申请书》及《鲁商蓝岸丽舍 A5 晟园地块定购协议书》、《青岛市商品房预售合同》、《午山社区旧村改造项目 A5 地块储藏室、地下车位转让协议》记载，估价对象情况如下：

登记申请人			石心恕		
坐落		崂山区鹤岭路 17 号 9 号楼 1 单元 201 户			
受理日期	2021-11-26	核准日期	2021-11-26	注销日期	--
建筑面积（m²）	总层数（地上）		房屋规划用途	房屋结构	
200.31	5		住宅	钢混	
19.21	-1 层（9-7 号）		储藏室	钢混	
--	-2 层		车位	平面车位	
不动产单元号		370212001513GB00164F00090008			
土地状况	地号	370212001513GB00164	使用期限	--	
	土地使用权取得方式	出让	批准用途	城镇住宅、公共管理与 公共服务用地	
	共有土地使用权面积 （m²）	57390.3	土地使用权面 积（m²）	0.0	
	独用土地面积（m²）	0.0	分摊土地面积 （m²）	0.0	

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。截至目前，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。

2024 年青岛市城市发展方向：

2024 年是实施“十四五”生态环境保护规划、推进美丽青岛建设的重要一年，全市生态环境保护工作将深入落实全国和省、市生态环境保护大会精神，统筹产业结构调整、污染治理、生态保护、应对气候变化，协同推进降碳、减污、扩绿、增长，以更高标准打好蓝天、碧水、净土保卫战，以更严要求抓好中央、省生态环保督察反馈问题整改，健全完善现代环境治理体系，切实维护生态环境安全，主动服务和推动发展方式绿色低碳转型，全力建设山风海韵、魅力宜居、活力善治的美丽青岛。





再创建一批国家、省级生态文明建设示范区和“两山”基地

加快推动美丽青岛建设。聚焦美丽中国建设战略部署,落实美丽山东建设纲要,全面实施美丽青岛建设规划及三年行动方案,以点上突破带动面上提升,努力打造一批美丽山东建设的实践样板。

压茬推进生态文明示范创建。统筹推进市、区(市)两级示范创建,再创建一批国家、省级生态文明建设示范区和“两山”基地,积极争创省级生态文明强县。争创美丽海湾、美丽河湖,加快崂山湾、西岸前海湾区美丽海湾建设,打造一批省级及以上美丽河湖。

严格生态保护监管。加强自然保护地和生态保护红线“空天地”一体化监管,依法加大生态破坏问题监督和查处力度,持续推进“绿盾”自然保护地强化监督专项行动。有序开展生物多样性调查,构建青岛市重点海湾海洋生物信息库,抓好生物多样性养护观测站点建设,建立健全陆地监测网络。



加强 11 个省控流域 20 个省控断面“一河一策”治理保护

持续深入打好蓝天保卫战。制定实施空气质量持续改善行动计划及第三轮“四减四增”行动计划,持续推进结构优化调整,完善大气环境管理体系。紧盯重点领域、重点行业、重点时段,全面推进大气污染治理各项措施,突出抓好夏秋季臭氧治理攻坚、秋冬季大气污染专项防治。加强多污染物协同治理,开展挥发性有机物和氮氧化物差异化管控,实施“治气工程”,力争完成 3000 个以上减排项目。

持续深入打好碧水保卫战。加强 11 个省控流域 20 个省控断面“一河一策”治理保护,实施横纵结合流域生态补偿机制,动态排查整治入河、入海排污口,严格落实湾长制。开展农村环境整治,新增完成农村生活污水治理村庄 260 个,强化农村黑臭水体动态监管。通过陆海协同治理,河海岸滩共同发力,提升全市省控地表水考核断面水质和达标稳定性。持续深入打好净土保卫战。以土壤污染防治先行区和“无废城市”建设为引领,加快推进试点任务落实和成果总结,推动实践创新、制度创新,加快形成示范模式。围绕土壤污染源头预防、建设用地准入管理、土壤污染状况调查质量提升 3 个重点领域持续先行先试,积极构建建设用地土壤环境管理制度体系。开展“无废工厂”“无废园区”等 11 类“无废细胞”建设,促进全市固体废物治理水平提升。

建立重点项目清单,提前介入,跟踪服务

优化路径协同推进减污降碳。统筹环境质量改善与温室气体减排,制定实施减污降碳协同增效工作方案,提高环境综合治理效能。组织实施一批减排项目,持续减少污染物排放总量,努力实现环境效益、气候效益、经济效益多赢。

积极应对气候变化。推进西海岸新区气候投融资试点,探索应对气候变化投融资模式。编制 2023 年度温室气体清单,开展发电、钢铁行业企业碳排放报告核查,提升碳排放数据质量。

精准服务保障重点项目建设。建立重点项目清单,提前介入,跟踪服务,做好主要污染物指标要素保障,畅通环评审批绿色通道,提升“放管服”水平,优化营商环境,为发展提速。强化城市更新和城市建设重点项目地块土壤污染风险管控和修复帮扶指导。加强“三线一单”在产业布局优化、环境准入、园区管理等方面的应用。





完善“5+12+50”执法人才培养体系

提升执法能力。深化“教、学、练、战”四位一体练兵，完善“5+12+50”执法人才培养体系，提升执法检查 and 办理案件能力。继续推进“春雨”“烈焰”“秋风”“瑞雪”季节性综合执法。深化执法一体化平台使用，强化综合监管、智慧监管。建设移动源综合一体化系统，精准开展非道路移动机械、柴油货车和加油站油气回收的监督检查。

从严从实抓好生态环保督察反馈问题整改。扎实推进中央、省督察反馈问题整改，高质量完成年度整改任务。深入推进生态环境损害赔偿，推进生态环境损害赔偿和行政处罚“一案双查”。放大生态环境损害赔偿示范效应，发布生态环境损害赔偿磋商典型案例。

推动排污许可提质增效。强化排污许可与环评、监测、执法联动，推动实现排污许可“一证式”管理。加强生态环境监测能力建设，组织开展基层监测机构监测能力及监测仪器设备调查，制定监测机构监测能力提升方案，满足辖区环境管理监测需求。强化污染源自动在线监管，开展污染源自动在线数据质量“线上线上”核查。

按照“五个第一时间”要求，处置突发环境事件

加强环境应急能力建设。修订区（市）级突发环境事件应急预案，规范企业应急预案备案管理。加强市、区两级应急物资库建设，为应急处置提供物资保障。严格落实应急值守制度，保持应急装备性能良好，切实做好应急准备，按照“五个第一时间”要求，及时、科学处置突发环境事件。

巩固重点领域环境风险防控。持续紧盯“一废一库一品一重”等重点企业，饮用水水源地、海洋等重点区域，核与辐射等重点行业，全面排查整治环境安全风险隐患。开展水源地突发环境事件应急演练等多要素演练，提升应急处置能力。

夯实生态环境领域安全生产工作基础。扎实开展安全生产治本攻坚三年行动。开展危险废物规范化环境管理评估，强化危险废物全过程信息化监管，优化小微企业危险废物收集体系，扩大小微企业危险废物统一管理试点范围，推动医疗废物全部安全处置。

大力加强生态环境保护铁军建设

加强政治机关建设。巩固拓展主题教育成果，增强各级党组织政治功能和组织功能。深入推进清廉建设，发挥“忠诚廉政·环保卫士”廉洁文化品牌效应，用好生态环境系统廉政教育基地。长效深化落实中央八项规定及其实施细则精神，做深做实做细日常监督。

精准科学选用干部。鲜明树立重实绩重实干用人导向，突出在环保督察、污染防治攻坚战等重点工作一线考察识别干部。坚持“使用就是最好的培养”，将优秀年轻干部及时充实到领导干部队伍。加强干部教育管理，扎实推进干部教育培训工作，举办全市生态环保专题培训班。实施精准考核、差异考核，以考促干、以考提效。

崂山区：

崂山区，山东省青岛市辖区，是青岛市的中心城区，位于山东半岛南部，青岛市区东南部，黄海之滨。东、南濒黄海，西邻青岛市市南区、市北区，西北邻李沧区，北接青岛市城阳区和即墨区。辖区陆域面积 395.8 平方千米，海域面积 3700 平方千米，海岸线长 103.7 千米。

崂山区地形依次呈中低山、丘陵、滨海平原及山间谷地阶





梯状分布。辖 5 个街道，区人民政府驻金家岭街道金家岭社区仙霞岭路 18 号。

位置境域:

崂山区地处山东半岛南部、青岛市东南隅。位于东经 $120^{\circ} 24' 33'' \sim 120^{\circ} 43'$ 、北纬 $36^{\circ} 03' 10'' \sim 36^{\circ} 20' 23''$ 。东、南濒黄海，西邻市南区、市北区、四方区，西北邻李沧区，北接城阳区和即墨区。辖区陆域面积 395.8 平方公里，海域面积 3700 平方公里，海岸线长 103.7 公里。

地形地貌:

崂山地区发育了典型的花岗岩地貌，其特色为剑峰千仞、山峦巍峨，山谷现出典型的断裂地貌特征，崖悬壁峭，山深谷狭。崂山地貌按高程大致可分为上下两层，上层山峰海拔 1000 米左右，在更新世期间经过多次冰期、间冰期气候的交替变动而形成。下层的花岗岩地貌，多是冰期时期的堆积地貌、侵蚀地貌，以及由于冰后期的流水活动而形成的。

崂山区地貌按成因可分为构造侵蚀地貌、构造剥蚀地貌和堆积地貌三种类型。三者的高度上依次呈中低山、丘陵、滨海平原及山间谷地阶梯状分布。

崂山区海岸线北起江家土寨后小北河口，南至崂山头折而西至麦岛山根，长 103.7 公里，属基岩海岸类型。海岸线长且多曲折，近海山崖岬角之间构成多处海湾，有崂山湾、太清湾、流清湾、沙子口湾等。海滩不甚发育，多为岩滩、散礁、碎石和粗砂砾石。沿海有岛屿 16 个。

气候:

崂山区气候四季分明，特征突出。春季，干燥少雨，气温回升慢；夏季，湿热多雨，少见酷暑；秋季，空气清新，云淡气爽；冬季，风多温低，极少严寒。年平均地面温度 $14.2^{\circ}\text{C} \sim 15.0^{\circ}\text{C}$ 。年平均日照时数 2281.4 小时，年均日照率 52.1%。年平均雾日 50 天左右，多为平流雾（海雾），雾季集中在春末夏初。年平均总云量 50%~55%，夏季平均总云量最多，降水天气过程的后期多出现崂山云海景观。年平均风速 2.7 米/秒，11 月至翌年 3 月多北和西北风，4~8 月多南和东南风，9~10 月北风和南风风势基本相等。

交通运输:

全区共有农村公路 217.15 千米，行政村通达率 100%，道路优良率保持在 95%以上。青岛地铁 2 号线、11 号线途经崂山区，境内设有 20 个站。

沙子口街道:

沙子口街道地处崂山区南部，东接王哥庄街道，南濒黄海，西与中韩街道毗邻，北与北宅街道接壤办事处驻地沙子口，辖区东西最大距离 15 千米，南北最大距离 12 千米，总面积 110.50 平方千米。海岸线全长 29.5 千米。

沙子口街道依托企业及其产业链企业，打造科技创新基地、“四新”经济基地；依托南部片区沙港湾等项目，打造文化旅游基地。目前，街道共有市场主体 1.4 万余家，其中企业 5533 家，涉及高端装备制造、食品饮料、水产加工及传统工业等，拥有国家级工程（技术）研究中心 1 家、国家名牌企业 2 家、上市企业 3 家、高新技术企业 19 家、专精特新企业 23 家。近年来，沙子口街道以“滨河拥湾、三区联动”为布局，围绕“青岛周末、都市休闲”主题，培育了“沙子口鲅鱼节”文化品牌，打造了西麦窑民宿村、大河东云泉春茶园、流清湾沙滩公园等一系列文旅地标。街道通过打造具有地域特色的民宿集聚区，共发展民宿 280



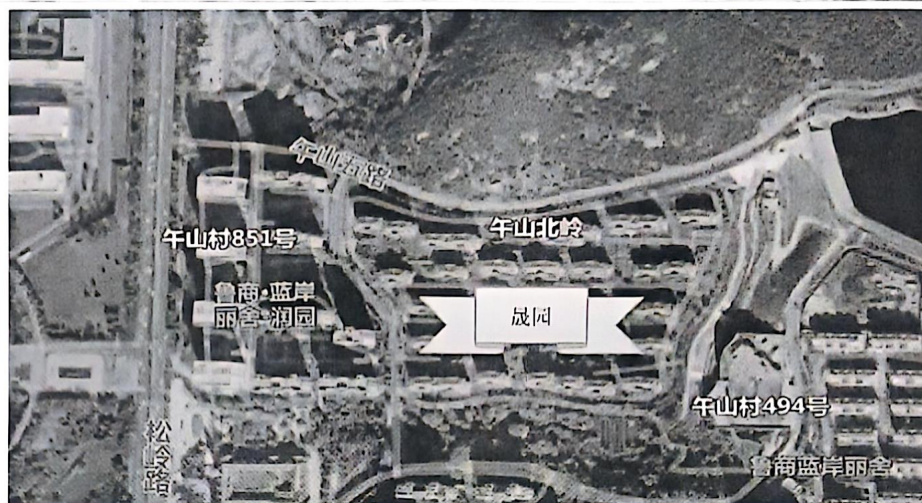


余家, 年接待游客 80 余万人次, 经营收入 4 亿余元。

位置状况

崂山区鹤岭路 17 号 9 号楼 1 单元 201 户

坐落

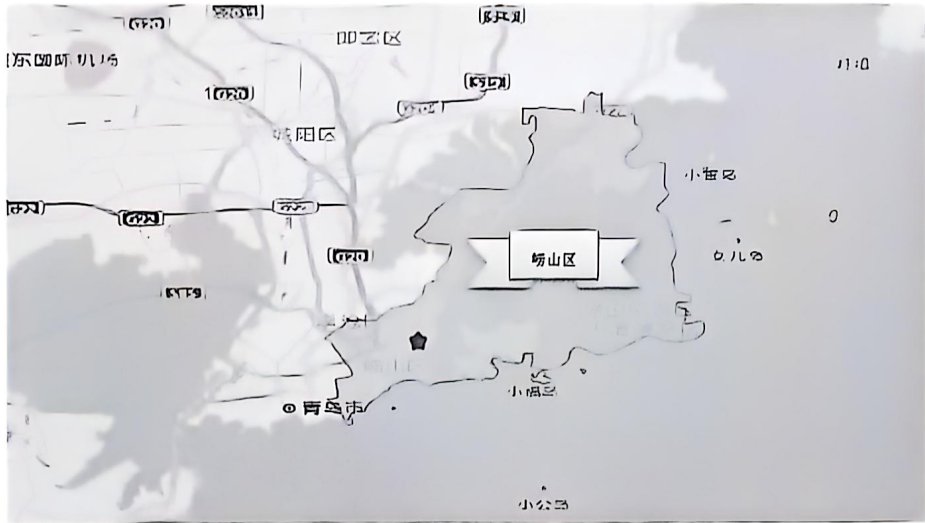


位于崂山区金家岭街道。

方位





		金家岭街道范围（红色五星位置为估价对象所在位置）	
			
		崂山区范围（红色五星位置为估价对象所在位置）	
区域繁华程度	周边多为住宅小区及配套网点，住宅小区主要有午山馨苑、鲁商蓝岸丽舍曦园、鲁山蓝岸丽舍润园、午山二小区、鲁商璟园等。		
	距商服中心距离	距购物中心-崂山万象汇直线距离约 4.7 公里，距购物中心-丽达购物中心直线距离约 3.4 公里，距购物中心-金狮广场、利群金鼎广场直线距离约 4.2 公里。	
	距市政府距离	距青岛市崂山区人民政府直线距离约为 2.9 公里。	
	距离	临鹤岭路（双向车道）、午山五路（双向车道）。	
临街状况			
			
		鹤岭路	午山五路





交通状况

道路状况 出入 可利用 交通工 具	道路状况	区域内有松岭路主干道。
	公交	附近 500 米内公交站共 7 个。 1. 崎岭路午山四路站（途经 418 路）； 2. 崂山区第三实验小学站（途经 418 路）； 3. 午山站（途经 382 路、610 路、621 路、638 路、临 2 路等）； 4. 桃岭路（途经 418 路等）； 5. 青岛科大站（途经 382 路、610 路、621 路、638 路、临 2 路等）； 6. 桃岭路午山四路站（途经 418 路等）； 7. 午山一路崎岭路（途经 418 路等）；
	地铁	附近 1 公里内的地铁有 1 个。 1. 蓝谷快线-青岛科大站。
	火车站	距青岛火车站北站直线距离约为 16.1 公里； 距青岛火车站直线距离约为 21 公里
	飞机场	距青岛胶东国际机场直线距离约为 57.8 公里。
交通管制情况		周边道路无明确限速牌，按《道路交通安全法实施条件》规定执行相关的交通管制。
小区内配套地下车位。		
停车方便程度		 





地下车位

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

所在区域主要为住宅区域,治安状况较好,卫生条件较好,周边无文物古迹、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

区域内主要为城景、街景、山景,没有其他特殊景观。

外部配套设施状况

基础设施

所在道路与松岭路相接,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公里内学校有崂山区第三实验小学、山东省青岛第二中学、青岛科技大学(崂山校区)、青岛大学(金家岭校区)等学校及多家培训机构。

金融

附近1.5公里的银行主要有青岛农业银行(青岛科大支路支行)、青岛崂山交银村镇银行(金家岭支行)。

医疗

距青岛大学附属医院(崂山院区)直线距离5公里。

加油站

距融通海油青岛辽阳东路加油站直线距离约1.7公里、距金盾加油站(第103站)直线距离约2.4公里、距中海世纪加油站直线距离约3.0公里。

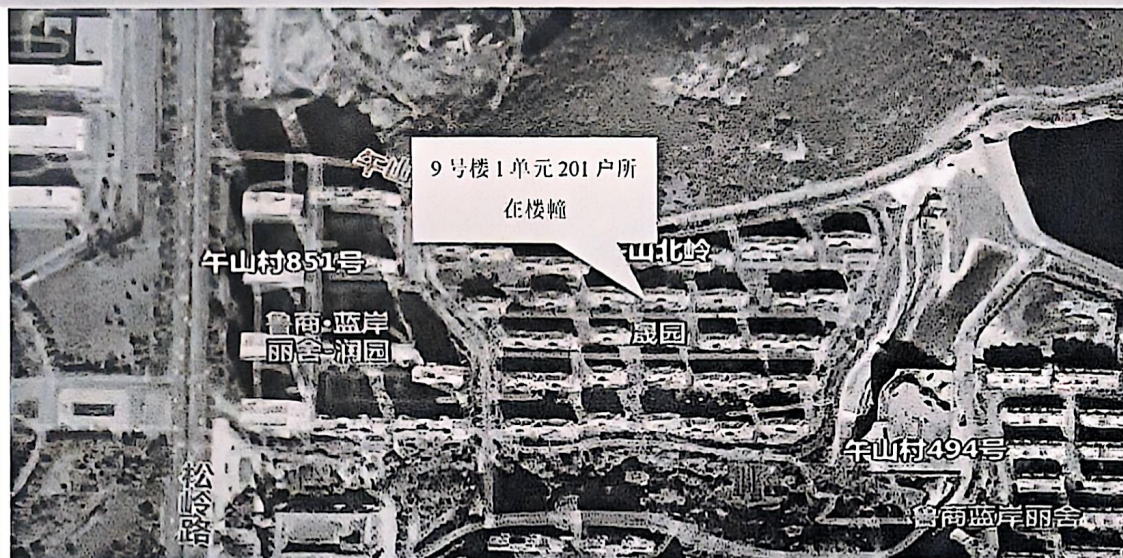
运动休闲

距青岛国际高尔夫俱乐部直线距离约1公里、距金岭山直线距离约4.8公里、距石老人直线距离约5.4公里。



房地产其他区位状况

小区鸟瞰图



楼幢

估价对象位于在崂山区金家岭街道晟园，估价对象位于晟园倒数第二排位置，为多层住宅，共 2 个单元，一梯两户

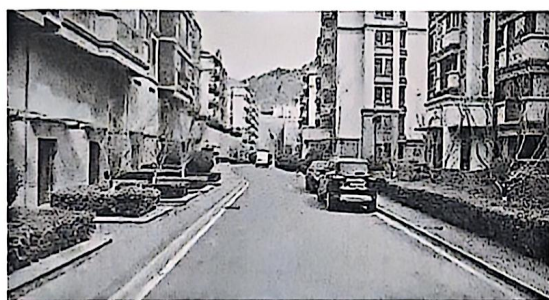
楼层

估价对象 9 号楼 1 单元 201 户地上共 5 层，地下 2 层，估价对象所在层数为 2 层，对应的 9-7 号储藏室位于负一层，099 号车位位于负二层；

朝向

估价对象房屋主朝向均为南向。

小区内部





小区内部道路

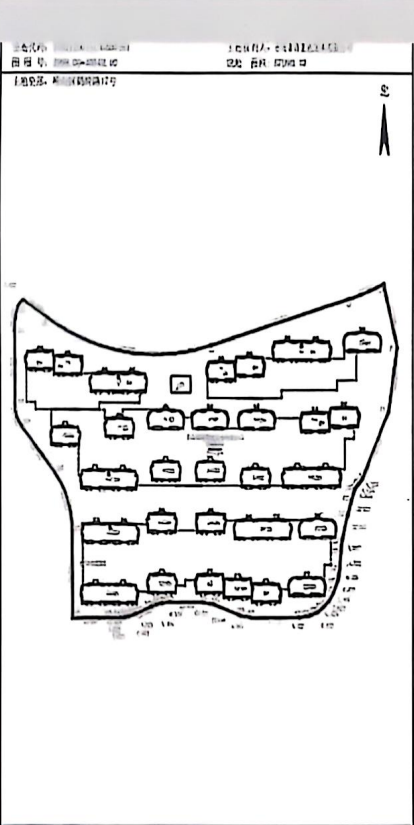
小区绿化

2、实物状况

(1) 土地基本状况:

根据实地查勘, 估价对象土地基本情况如下:

名称	山东省青岛市崂山区鹤岭路17号9号楼1单元201户(含对应负一层9-7号储藏室及099号地下车位)所在地块
四至	东临崎岭路、南临公园广场、西临鹤岭路、北临午山五路。
土地使用权面积	——
用途	城镇住宅、公共管理与公共服务用地。
地形	所在宗地土地形状基本呈梯形。
地势	所在宗地周边地势平坦。
地质	各类变质岩、岩浆岩和沉积岩为主。
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:

经实地查勘, 情况如下:

名称	青岛市崂山区鹤岭路 17 号 9 号楼 1 单元 201 户 (含对应负一层 9-7 号储藏室及 099 号地下车位)
规模	房屋建筑面积为 200.31 平方米, 车位为标准车位, 9-7 储藏室面积 19.21 m ² (根据假设和限制条件储藏室面积依据转让协议, 车位为人防车位)。
用途	估价对象为住宅。
层数和高度	估价对象 9 号楼 1 单元 201 户层数为 2/5 层, 高度适宜正常居住及使用。
建筑结构	根据《青岛市不动产登记信息查询情况表》(证明编号: 241009B2Q02718285), 建筑结构为钢混。
外观	估价对象 9 号楼 1 单元 201 户所在楼幢均整体粉刷涂料。





估价对象 9 号楼 1 单元 201 户外观照

新旧程度

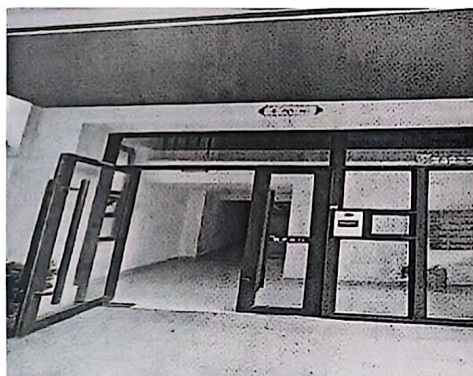
根据估价假设条件, 竣工日期为 2018 年。

设备设施

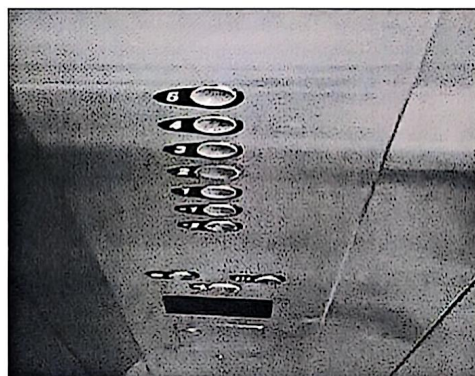
市政供气、供热、上下水、电梯等。

估价对象 9 号楼 1 单元 201 户入户单元电梯间墙面涂料粉刷, 地面均铺设地砖, 顶面涂料粉刷, 楼梯铺设地砖。

公共区域



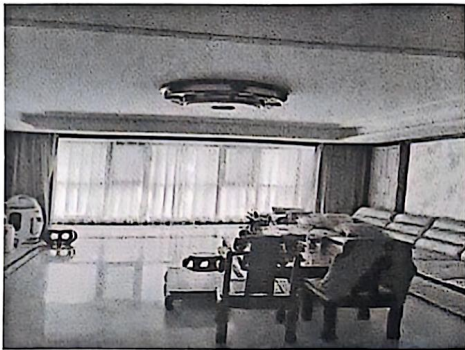
单元口



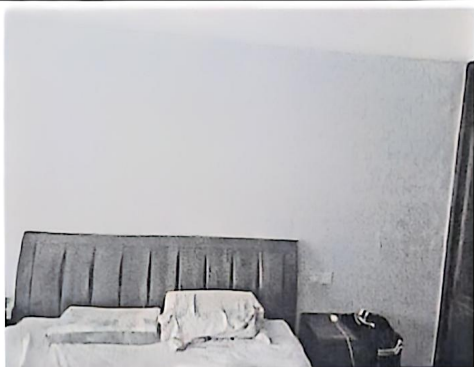
电梯





车位	
储藏室	
空间布局	户型 四室两厅两卫。
室内装饰装 修情况	客厅地面铺地砖，墙面贴壁布、顶面为石膏板灯池吊顶，卧室地面铺木地板，墙面贴壁布，顶面为石膏板吊顶，厨房及卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，铝扣板吊顶，厨卫具齐全，室内中央空调及地暖。
	 入户门  客厅





卧室



卫生间



卧室



卧室

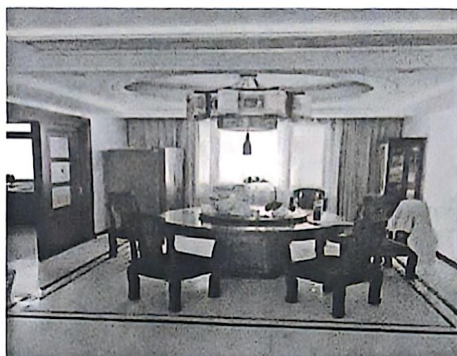


厨房



卫生间





餐厅



走廊

使用及维护
状况

使用及维护状况较好。

完损状态

无明显的损毁状况，现状良好，使用正常，属完好房。

物业管理

经调查，物业公司为山东鲁商物业服务有限公司青岛分公司，物业费为 2.5 元/平方米/月。

（五）价值时点

2025 年 5 月 20 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。





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。

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、《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）；
- 12、青岛市《2024年房屋建筑工程造价指标》；
- 13、《青岛市人民政府办公厅关于印发〈青岛市城市基础设施配套费征收使用管理规定〉的通知》（青政办发〔2023〕6号，2023年9月15日公布，2023年9月20日实施）
- 14、《青岛市即墨区人民法院司法鉴定委托书》（（2024）鲁0215执7258号）；
- 15.《说明》；





16、《登记申请书》及《鲁商蓝岸丽舍 A5 晟园地块定购协议书》、《青岛市商品房预售合同》、《午山社区旧村改造项目 A5 地块储藏室、地下车位转让协议》；

17、《青岛市不动产登记信息查询情况表》(证明编号 241009B2Q02718285)；

18、价值时点时期估价对象所在区域同类房地产市场行情信息；

19、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，选取比较法及收益法作为本次房屋的评估方法，选取比较法作为本次车位的评估方法，选取成本法作为本次储藏室及室内装修的评估方法，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。	(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。 (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。 (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。 (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。 (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。 (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。 (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。 计算公式为： $\text{比准价格} = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{区位状况调整系数} \times \text{实物状况调整系数} \times \text{权益状况调整系数}$
收益法	收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象	① 计算该房地产在租赁期内的毛收益； ② 计算该房地产在租赁期内的费用； ③ 计算出该房地产的净收益。 ④ 根据收益年限计算出房地产收益价值。





象价值或价格的方法。	
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。 (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。 (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。 (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。 (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。 计算公式为： 评估值=重置价值×成新率

•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，最终确定估价房屋的估价结果。

(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：

序号	估价对象	数量/单位	总价(元)	人民币大写	室内装修对房地产价值的影响(元)	人民币大写
1	崂山区鹤岭路17号9号楼1单元201户房屋	200.31 m ²	7481579	柒佰肆拾捌万壹仟伍佰柒拾玖元整	313659	叁拾壹万叁仟陆佰伍拾玖元整
2	负一层9-7号储藏室	19.21 m ²	108037	壹拾万零捌仟零叁拾柒元	--	--
3	负二层099号地下车位	1个	206000	贰拾万陆仟元整	--	--
合计			8109275	人民币大写：捌佰壹拾万玖仟贰佰柒拾伍元整		





青岛亚泰房地产评估咨询有限公司

电话: 0532-86651781

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
孙校容	3720120073		2025年6月27日
林向军	3720190040		2025年6月27日

(十二) 实地查勘期

2025年3月28日、2025年5月20日

(十三) 估价作业期

2025年3月28日至2025年6月27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

