

房地产抵押估价报告

估价项目名称: 青岛市胶州市李哥庄镇海硕路 8 号青岛海硕健身器材
有限公司所属 10 幢房产及土地使用权抵押价值评估

估价委托人: 交通银行股份有限公司青岛市北支行

房地产估价机构: 山东腾信土地房地产资产评估造价咨询有限公司

注册房地产估价师: 李 芳 3720110112

王家慧 3720180231

估价报告出具日期: 2025 年 1 月 23 日

估价报告编号: 鲁信房评报字【2025】第0008号

致估价委托人函

交通银行股份有限公司青岛市北支行:

受贵方委托, 我公司秉承客观、公正、科学、独立的原则, 对青岛市胶州市李哥庄镇海硕路8号青岛海硕健身器材有限公司所属10幢房产及土地使用权在价值时点的抵押价值进行了评估。

估价目的: 为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

估价对象: 为10幢地上房产及土地使用权, 坐落于青岛市胶州市李哥庄镇海硕路8号, 房屋建筑面积为75343.66平方米, 用途为工业工地/车间。权利人为青岛海硕健身器材有限公司, 土地使用权面积为95229.7平方米, 土地使用权类型为出让, 终止日期为2006年12月31日起2056年12月30日止, 本次估价范围不包含室内可移动物品、债权债务等其他因素, 但包括房屋的配套设施、装饰装修部分。

价值时点: 2025年1月14日。

价值类型: 房地产抵押价值, 是指估价对象假定未设立法定优先受偿权下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的价值。

估价方法: 本次评估选用成本法。

估价结果: 青岛市胶州市李哥庄镇海硕路8号青岛海硕健身器材有限公司所属10幢房产及土地使用权在价值时点假定未设立法定优先受偿权下的价值为12334.71万元, 大写人民币壹亿贰仟叁佰叁拾肆万柒仟壹佰元整。

注册房地产估价师知悉的估价对象在价值时点的法定优先受偿款为零

元。

估价对象在价值时点的抵押价值为 12334.71 万元，大写人民币壹亿贰仟叁佰叁拾肆万柒仟壹佰元整，评估单价详见表 1 《估价结果明细表》。

表 1 估价结果明细表

序号	幢 号	权属证号	证载用途	建筑结构	建成年代	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估总价 (万元)
1	1	鲁(2020)胶州市不动产权第 0002463 号	办公用房	混合	2013	515.58	1083	55.84
2	2		车间	混合	2013	802.06	922	73.95
3	3		车间	混合	2017	678.21	970	65.79
4	4		车间	钢结构	2013	21458.5	827	1774.62
5	5		车间	钢结构	2017	25806.36	870	2245.15
6	6		综合楼	混合	2017	5657.89	2164	1224.37
7	7		车间	钢结构	2017	8163.74	930	759.23
8	8		办公楼	钢结构	2017	3216.94	930	299.18
9	9		车间	钢结构	2010	4929.35	797	392.87
10	10		车间	钢结构	2010	4115.03	797	327.97
房 产 小 计						75343.66	——	7218.97
序号	项目名称	权属证号	估 价 对 象 概 况			分摊土地 面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估总价 (万元)
1	土地 使用 权	鲁(2020)胶州市不动产权第 0002463 号	土地权利性质为出让,工业六级地,土地使用期 2006 年 12 月 31 日起 2056 年 12 月 30 日止,剩余使用年限 31.71 年,五通一平。			95229.7	537.2	5115.74
土 地 小 计						95229.7	——	5115.74
合 计						——	——	12334.71

特别提示：欲了解该估价项目的全面情况，请详见估价结果报告，报告使用时请特别关注估价假设和限制条件及估价对象变现能力分析与风险提示内容。

山东腾信土地房地产资产评估造价咨询有限公司

二〇二五年一月二十三日

目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	4
估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	10
九、估价方法	12
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
估价对象变现能力分析	14
风险提示	17
附 件	19

估价师声明

我们郑重声明:

1.注册房地产估价师在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《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)、《房地产抵押估价指导意见》等有关房地产估价标准、规定进行估价工作,撰写估价报告。

5.注册房地产估价师李芳于2025年1月14日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6.没有人对估价报告提供重要专业帮助。

声明人:

姓名

注册号

签名

签名日期

李 芳

3720110112



王家慧

3720180231



估价假设和限制条件

一、估价假设

1、一般假设

一般假设指估价项目通常有的、常见的估价假设，估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，本估价项目有以下一般假设：

（1）我们已对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定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房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在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，假定估价对象能正常安全使用。

（3）本次估价以估价委托人提供的《不动产权证》所载相关数据、信息为依据。估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

（4）假定估价对象在价值时点状况与在完成实地查勘之日的状况一致。（注：本次估价价值时点即为完成实地查勘之日）

（5）估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- ①交易双方自愿地进行交易；
- ②交易双方处于利己动机进行交易；
- ③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- ④交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

（6）估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

2、未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

3、背离事实假设

本次估价无背离事实假设。

4、不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

5、依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

二、限制条件

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。如超过有效期或者有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、房地产市场等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

2、本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

3、本估价报告仅供估价委托人及相关当事人使用，未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、本估价报告所载估价结果，是注册房地产估价师根据专业判断得出估价对象于价值时点、在本次估价目的下的价值参考，不等同于估价对象可实现价格，估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。本估价结果未考虑国家宏观经济政策变化、市场结构变化、市场供应关系变化、遇有自然力和不可抗力等因素对房地产价值的影响。当上述条件变化时，估价结果将随之发生相应变化。亦未考虑特殊交易方式对本估价结果的影响。

5、本报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

6、本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：交通银行股份有限公司青岛市北支行

二、房地产估价机构

单位名称：山东腾信土地房地产资产评估造价咨询有限公司

法定代表人：李芳

住所：山东省青岛市黄岛区珠海东路288号1栋2单元1501户13室

估价资格等级：房地产评估一级

全国范围内从事土地评估业务

证号编号：鲁评021005

土地备案编号：2020370308

联系电话：0532-55588021

三、估价目的

为确定房地产抵押贷款额度提供参考依据而评估房地产抵押价值。

四、估价对象

1、估价对象范围：

估价对象为 10 幢地上房产及土地使用权，房屋建筑面积为 75343.66 平方米，土地使用权面积为 95229.7 平方米。本次估价范围不包含室内可移动物品、债权债务等其他因素，但包括房屋的配套设施、装饰装修部分。

2、估价对象权属状况：

(1) 《不动产权证书》证号为鲁(2020)胶州市不动产权第 0002463 号。权利

人为青岛海硕健身器材有限公司，坐落于青岛市胶州市李哥庄镇海硕路 8 号，建筑面积为 75343.66 平方米。

(2) 估价对象土地使用权人为青岛海硕健身器材有限公司，土地用途为工业，土地使用权类型为出让，终止日期 2006 年 12 月 31 日起 2056 年 12 月 30 日止，至价值时点剩余使用年限为 31.71 年，土地使用权面积为 95229.7 平方米。

3、估价对象实物状况:

(1) 土地实物状况

估价对象所在土地坐落于青岛市胶州市李哥庄镇海硕路 8 号，东临海硕路，西临得高健康家居有限公司，南临德才路，北临天驰路。形状规则，呈长方形，地形平坦，与相邻土地地势高低基本相等，自然排水状况良好，地质条件较好，地基承载力较高，能满足房屋建设要求。宗地土壤正常利用，未受过污染。土地开发程度为五通，即通路、通电、通讯、供水、排水。

(2) 建筑物实物状况

估价对象总建筑面积为 75343.66 平方米。详见表 2 实物状况描述表。

表 2 实物状况描述表

幢号	房屋用途	建筑结构	层数	建成年代	建筑面积 (m ²)	不动产权证号
1#	办公用房	混合	1	2013	515.58	鲁(2020)胶州市不动产权第 0002463 号
2#	车间	混合	1	2013	802.06	
3#	车间	混合	1	2017	678.21	
4#	车间	钢结构	1	2013	21458.5	
5#	车间	钢结构	1-2	2017	25806.36	
6#	综合楼	混合	1-4	2017	5657.89	
7#	车间	钢结构	1-2	2017	8163.74	
8#	办公楼	钢结构	1-3	2017	3216.94	
9#	车间	钢结构	1	2010	4929.35	
10#	车间	钢结构	1	2010	4115.03	

维护保养状况：经注册房地产估价师实地查勘，估价对象建筑物地基和基础未发现不均匀沉降，房屋承重构件和围护墙较好，地面平整，门窗正常启闭，墙面无脱落现象，管道畅通，维护状况较好，新旧程度较好。

截至价值时点，结合建成年代、装修、设备的维护保养状况，综合确定估价对象成新率分别为 78%、76%、80%、76%、80%、82%、80%、80%、70%、70%。

4、区位状况：该估价对象位于青岛市胶州市李哥庄镇海硕路 8 号。东临海硕路，西临得高健康家居有限公司，南临德才路，北临天驰路，估价对象周边交通以东外环公路为主，路况较好，道路通达度较高，周边道路无特殊交通管制。周边公共交通线路、出租车较多，公共交通较好，交通便捷度较好。

五、价值时点

2025 年 1 月 14 日，此价值时点是估价对象实地查勘之日。

六、价值类型

本次估价结果为房地产抵押价值，是指估价对象假定未设立法定优先受偿权下的价值减去注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款后的价值。

法定优先受偿款是指假定在价值时点实现抵押权时，已存在的依法优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括已抵押担保的债权数额、发包人拖欠承包人的建筑工程价款、其他法定优先受偿款。

七、估价原则

本次估价我们遵循了以下原则：

1. 独立、客观、公正原则：

要求注册房地产估价师站在中立的立场上，评估价值应为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。

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。房地产估价遵循合法原则,应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

3. 价值时点原则:

要求估价结果是在估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。房地产估价之所以要遵守价值时点原则,是因为影响房地产价格的因素是不断变化的,房地产市场是不断变化的,从而房地产价格和价值也是不断变化的。

4. 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。最高最佳利用是指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。

5. 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。即在评估一宗房地产价格时,如在相似区域内有若干与估价对象效用相近的房地产价格存在,则可依据“替代原理”推断出估价对象的价格。

6. 谨慎原则:

要求估价结果应为在充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的因素,慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格的原则。抵押价值评估应遵循谨慎原则,不得高估假定未设立法定优先受偿权利下的价值,不得低估法定优先受偿款及预期实现抵押权的费用和税金。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，2019 年 8 月 26 日修正）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，2019 年 8 月 26 日修正）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议，2020 年 5 月 28 日）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，2016 年 7 月 2 日）；
- 5、《城市房地产抵押管理办法》（住房和城乡建设部令第 52 号，2021 年 3 月 30 日修改）；
- 6、《商业银行房地产贷款风险管理指引》（银监发[2004]57 号，2004 年 8 月 30 日）；
- 7、《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》（建住房字[2006]8 号，2006 年 3 月 1 日）；
- 8、《房地产抵押估价指导意见》（建设部/中国人民银行/中国银行业监督管理委员会，2006 年 1 月 13 日）。

（二）本次估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》。

（三）委托方提供的有关资料

- 1、《不动产权证书》复印件；

（四）其他资料

- 1、注册房地产估价师实地查勘的资料和数据；

2、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价的主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。从理论上讲，估价对象的同类房地产在价值时点的近期有较多交易的应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时选用成本法；估价对象具有开发潜力或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的应选用假设开发法。

综上所述，本次评估选用成本法，其中土地使用权的评估选用和基准地价系数修正法和市场比较法。

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。

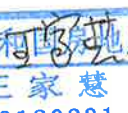
十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，采用成本法进行测算，最后综合确定估价对象在价值时点的假定未设立法定优先受偿权下的价值为12334.71万元，大写人民币壹亿贰仟叁佰叁拾肆万柒仟壹佰元整。

注册房地产估价师知悉的估价对象在价值时点的法定优先受偿款为零元。

估价对象在价值时点的抵押价值为12334.71万元，大写人民币壹亿贰仟叁佰叁拾肆万柒仟壹佰元整，评估单价详见《估价结果明细表》。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	中华人民共和国房地产估价师 姓名：李芳 注册号：3720110112 有效期至：2026.05.09	签名日期
李芳	3720110112		1.23
王家慧	3720180231		1.23

十二、实地查勘期

2025年1月14日

十三、估价作业期

2025年1月14日-2025年1月23日

山东腾信土地房地产资产评估造价咨询有限公司

2025年1月二十三日



估价对象变现能力分析

变现能力是指假定在价值时点实现抵押权时，在没有过多损失的情况下，将抵押房地产转换为现金的可能性。

变现能力情况：根据本次估价的价值定义，没有考虑特殊买家根据其对估价对象的投资价值的判断、处于特殊目的而高价竞买对其变现能力的影响。

1. 估价对象通用性、独立使用性、可分割转让性分析。

(1) 通用性，是指估价对象转换用途的难易程度，估价对象为工业用房，改变房屋性质在无较大的规划调整条件下基本无可能性，但在工业用途范围内有一定的通用性，总体分析估价对象的通用性一般。

(2) 独立使用性，估价对象为独立的工业房产，功能完整，不存在其他共有权人对估价对象使用的限制，也不存在地役权、通行权、公共空间等对估价对象独立使用的影响。因此其独立使用性较强。

(3) 可分割转让性，指分割转让的可能性和经济合理性。本次估价对象为单套房产，不可以进行分割转让。

2. 区位状况分析

估价对象位于青岛市胶州市李哥庄镇海硕路8号，用途为工业，所在区域内虽多为工业企业，产业集聚度较好，但企业一般根据企业自身的生产要求建设房屋，该类房屋未必能够满足其它企业的生产需求，因此估价对象变现能力一般。

3. 估价对象开发程度、价值大小的分析

估价对象及周边的开发程度达到五通一平，即通路、通电、通讯、供水、排水。外部公共配套服务设施一般，因此估价对象的变现能力一般。

估价对象价值量较大，不可分割转让，购买所需资金较多，有购买能力者较少，变现能力一般。

4. 估价对象变现价值及变现价值与市场价格差异程度

价值时点拍卖或变卖估价对象时，因存在短期内强制处分，竞价空间少，双方无合理的谈判周期，潜在购买群体受到限制及心里排斥因素影响，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低。

5. 估价对象变现的时间长短

如果以拍卖方式处置，尤其是经司法程序拍卖，按估价对象状况一般要经过两次拍卖才可成交，周期大约需要三个月的时间。若以正常方式销售，从发布销售信息到成交的时间一般在二至三个月左右。但是，人民法院在裁定以拍卖、变卖或者抵债方式处置抵押房地产后，会给予被执行人六个月的宽限期，这会影响处置时间。

6. 估价对象变现费用、税金的种类

处置房地产时，其变现的时间长短以及费用、税金的种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。以拍卖方式处置房地产时，变现时间较短，但变现价值较低、变现成本较高，期间可能会产生诉讼费用、执行费用、律师费、评估费用、增值税及附加、印花税、土地增值税等。

7. 估价对象变现清偿顺序

变现后成交的房地产金额，除按规定先缴纳土地使用权出让金外（涉及划拨土地或改变出让条件的），余额按下列顺序分配：

抵押房地产处置变现清偿顺序表

支付费用顺序	费用明细
支付处置抵押房地产应缴税费	诉讼费用、执行费用、律师费、评估费用、增值税及附加、印花税、土地增值税等

房地產估價師知悉的法定優先受償款	發包人拖欠承包人的建築工程價款
	已抵押擔保的債權
	其他法定優先受償款
支付抵押債權本息及違約金賠償，由於債務人違反合同而對抵押權人造成的損害	
剩餘金額交還抵押人	

风险提示

房地产抵押评估是基于估价对象在房地产宏观政策、市场状况及本身状况于价值时点的现状价值，随着时间的变化，上述条件均有可能发生改变，从而对估价对象的抵押价值产生影响。

1. 当前国家经济发展增速放缓，房地产宏观政策的变化，区域经济发展不平衡，市场自身周期性波动，建筑材料市场价格起伏，房地产税费调整及消费者需求变化等均影响到房地产市场供求关系和价格的波动。

2. 估价对象本身可能会由于时间变化、环境变化、经营不当、使用维护不善以及不可预见的自然因素等原因导致房地产价值减损。

3. 抵押期间可能产生的房地产信贷风险关注点有：

①借款人理性违约风险；②借款人被迫违约风险；③一物多押风险；④长期租赁权对抗抵押权风险；⑤优先受偿权对抗抵押权风险；⑥抵押物原始取得存在瑕疵导致难以变现风险；⑦借款人运营风险。

4. 若抵押权人采用强制处分方式对估价对象进行快速变现将使房地产价值不能充分实现，其处分所得价值可能低于评估价值。

5. 相关当事人应该遵循谨慎原则，在对以上信贷风险进行必要的预测的基础上，合理使用本报告评估值，不能把本报告作为信贷的唯一依据，要充分考虑该房地产存在的市场风险、经营风险及其还款来源。

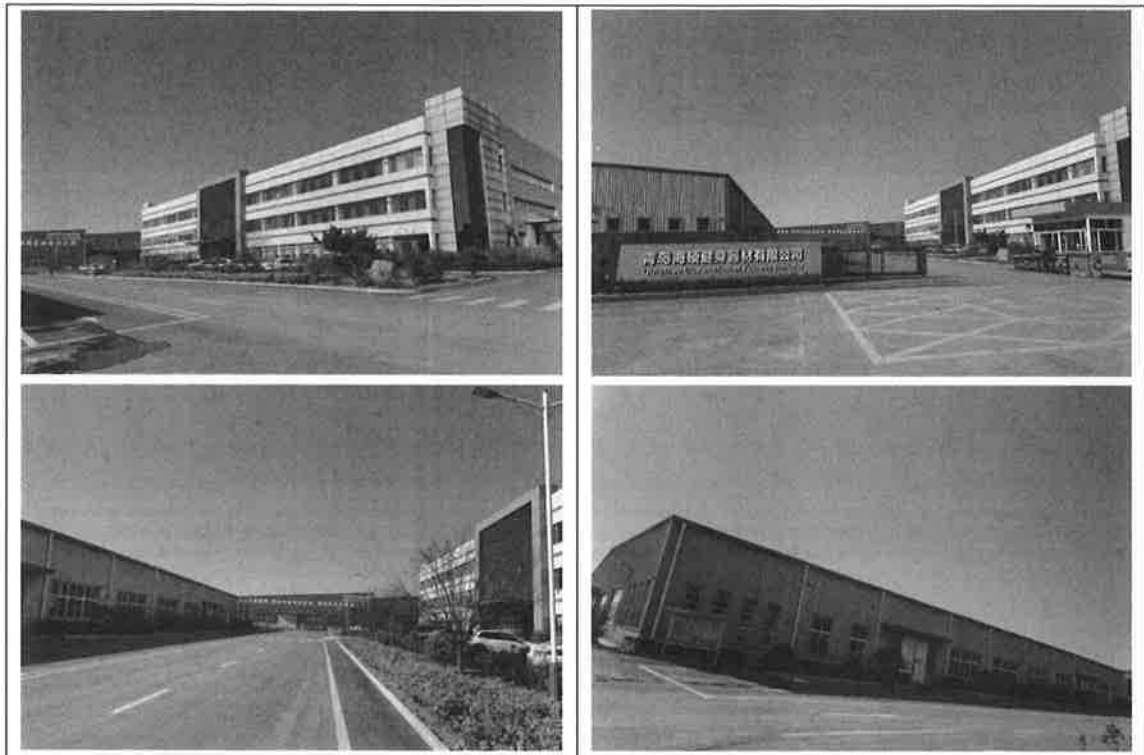
6. 若贷款人贷款期限较长，考虑到该时间段内房地产市场的变化，建议抵押权人在抵押期内，定期对估价对象抵押价值重新评估；在房地产市场出现明显波动时，也应该对估价对象抵押价值重新评估，以控制贷款风险。

7. 以房地產設定抵押有一定的風險性，建議抵押權人應根據抵押人的貸款償還能力綜合考慮和分析，按房地產評估總價值扣除處置抵押房地產的處置費用後，根據一定的比例確定貸款額度。

附 件

- 1、 估价对象照片；
- 2、 《不动产权证》（复印件）；
- 3、 房地产估价机构营业执照（复印件）；
- 4、 房地产估价机构资格证书（复印件）；
- 5、 房地产估价师资格证书（复印件）。

现场照片：





根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

202028050924

2500000348276



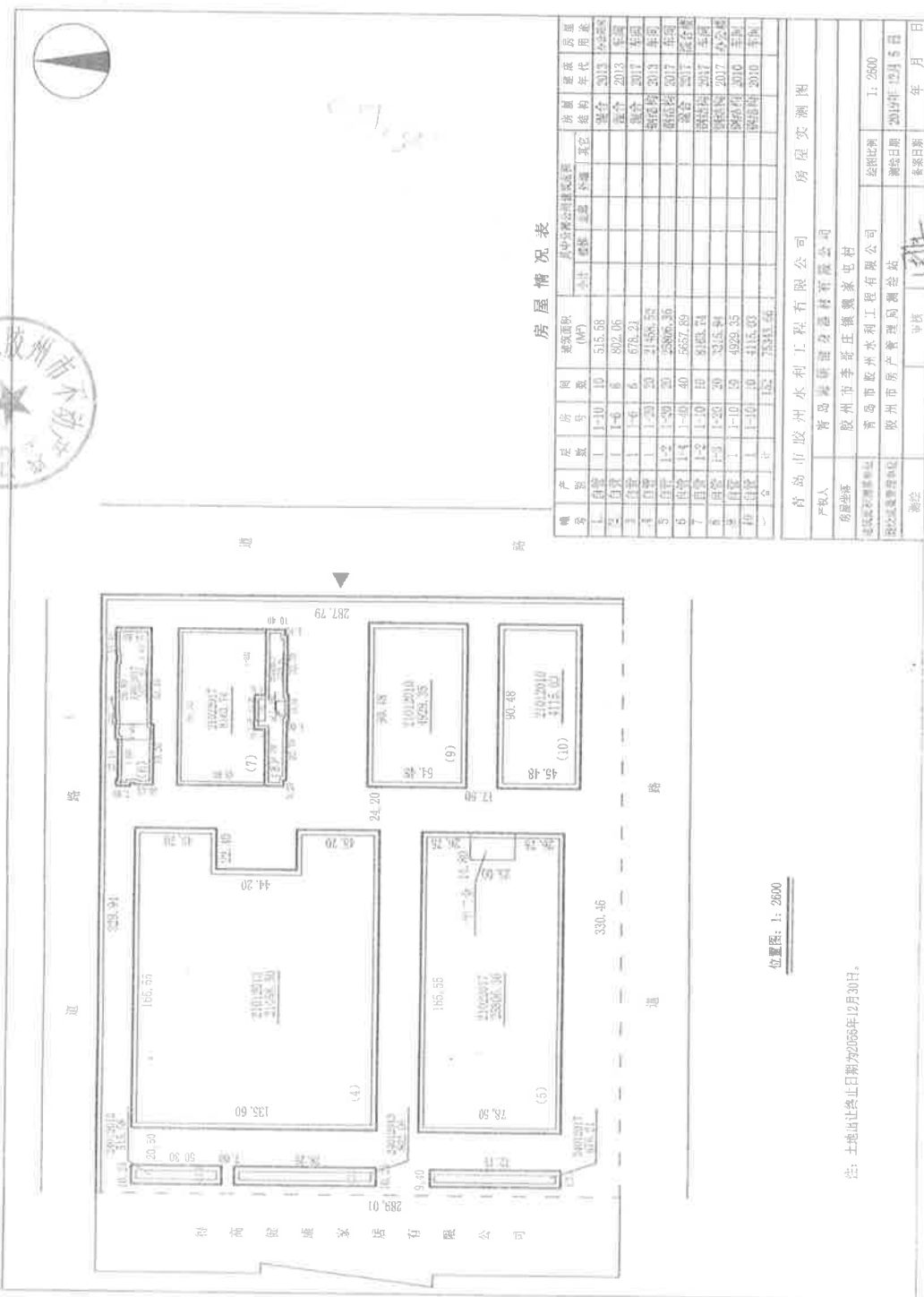
2020

中华人民共和国自然资源部监制
编号NO 3701059211



权利人	青岛海硕健身器材有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	胶州市李哥庄镇海硕路8号	
不动产单元号	详见清单	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	出让/自建房	
用途	工业用地/车间	
面积	0(共用土地使用权面积)/75343.66(房屋建筑面积)	
使用期限	土地使用期 2006年12月31日起 2056年12月30日 止	
权利其他状况	姓名: 青岛海硕健身器材有限公司 证件号码: 913702816645118237 土地使用权面积: 95229.7m²	

国有建设用地使用权及建筑物、构筑物初始登记, 自建:



房屋情况表

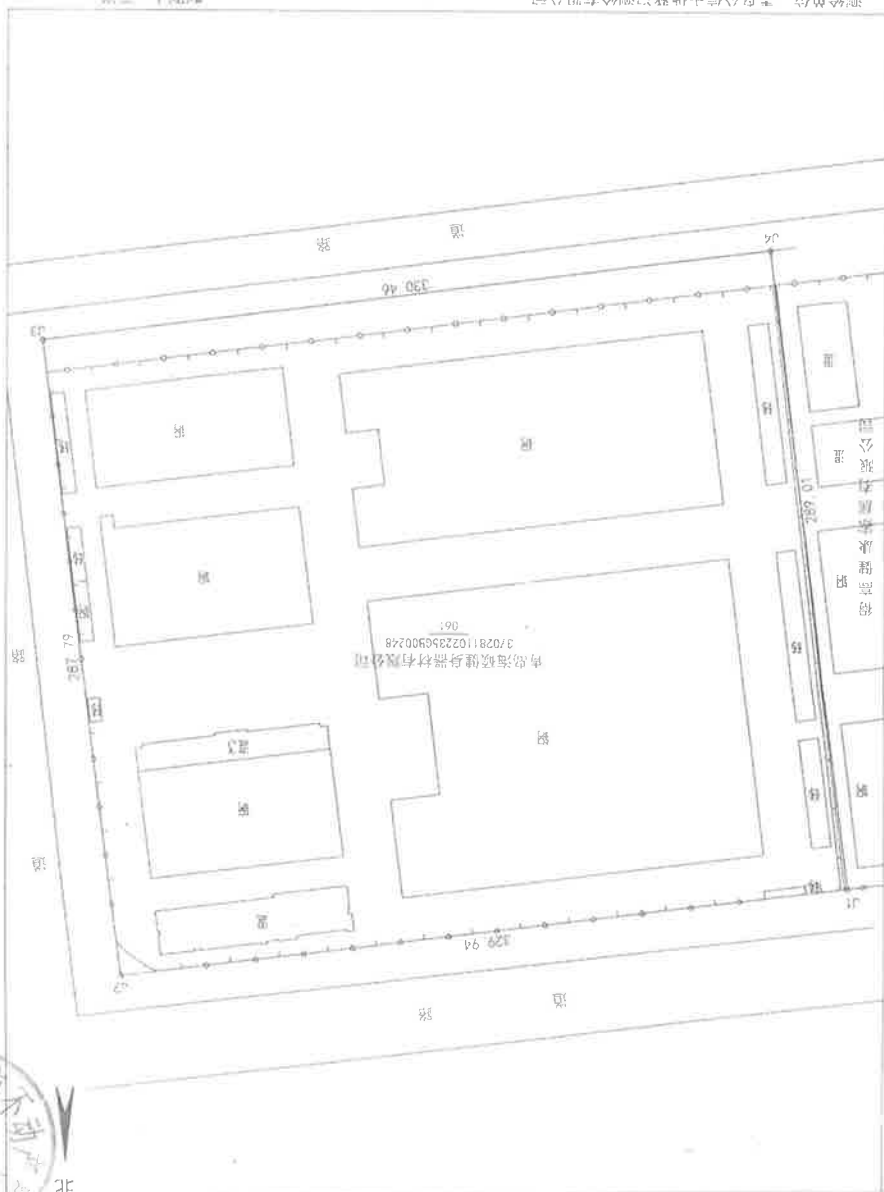
幢号	产别	层数	房号	间数	建筑面积 (M²)	其中:按房屋用途分类			房屋年代	房屋用途
						总计	住宅	非住宅		
1	住宅	1	1-10	10	515.58				2013	住宅
2	住宅	1	1-6	6	802.06				2013	住宅
3	住宅	1	1-6	6	678.23				2013	住宅
4	住宅	1-2	1-20	20	2155.55				2017	住宅
5	住宅	1-2	1-20	20	2586.36				2017	住宅
6	住宅	1-4	1-40	40	5657.89				2017	住宅
7	住宅	1-2	1-10	10	818.74				2017	住宅
8	住宅	1-3	1-20	20	2315.84				2017	住宅
9	住宅	1	1-10	10	4929.55				2017	住宅
10	住宅	1	1-10	10	4115.03				2017	住宅
合计				152	75343.54					

青岛市胶州水利工程有限公司 房屋实测图

产权人	青岛海博物资有限公司
房屋坐落	青岛市李沧区沙子口镇魏家屯村
测绘比例尺	1:2500
测绘日期	2019年12月5日
测绘人	李强
审核人	王强
签字日期	年 月 日

注:土地出让终止日期为2056年12月30日。

测绘单位：青岛公信土地登记测绘有限公司
 测绘日期：2019年12月04日
 制图人：王洋
 审核人：陈强





统一社会信用代码

913703037372046310

营业执照

扫描二维码
了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



名称 山东腾信土地房地产资产评估造价咨询有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李芳

经营范围

一般项目：房地产评估；资产评估；土地整治服务；招投标代理服务；工程管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；软件销售；办公用品销售；纸制品销售；劳动保护用品销售；承接档案服务外包；茶具销售；科技中介服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；工程造价咨询业务；土地调查评估服务；社会稳定风险评估；不动产登记代理服务；房屋拆迁服务；房地产经纪；房地产经纪；规划咨询；土壤环境污染防治服务；林业专业及辅助性活动；生态资源监测；机动车鉴定评估；价格鉴证评估；地理遥感信息服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
许可项目：建设工程监理；测绘服务；建设工程勘察；食品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

注册资本 肆佰万元整
成立日期 2002 年 03 月 13 日
住所 山东省青岛市黄岛区珠海东路288号1栋2单元1501户13室



登记机关
2023 年 12 月 21 日

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：山东腾信土地房地产资产评估造价咨询有限公司
法定代表人：李芳
(执行事务合伙人)
住所：山东省青岛市黄岛区珠海东路288号1栋2单元1501户13室
统一社会信用代码：913703037372046810
备案等级：壹级
证书编号：鲁评021005
有效期限：2022年11月7日至2025年11月6日



发证机关(公章)

山东省住房和城乡建设厅

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00291171

姓名 / Full name

李芳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370105197006183323

注册号 / Registration No.

3720110112

执业机构 / Employer

山东腾信土地房地产资产评估造价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-05-09

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00322354

姓名 / Full name

王家慧

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370284199106113621

注册号 / Registration No.

3720180231

执业机构 / Employer

山东腾信土地房地产资产评估造价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-07-16

持证人签名 / Bearer's signature

