

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：青岛市城阳区德阳路189号38号楼2单元
802户房地产价值评估

估价委托人：青岛市城阳区人民法院

房地产估价机构：青岛衡信土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：白水彬（注册号：3720160039）

王西西（注册号：3720170044）

估价报告出具日期：2018年6月1日

估价报告编号：青衡房估字第180601号

致估价委托人函

青岛市城阳区人民法院：

受贵院委托，秉着独立、客观、公正、合法的原则，我们对位于青岛市城阳区德阳路189号38号楼2单元802户房地产价值进行了评估，根据实地查勘情况和收集的有关资料对估价对象价值进行了专业分析、测算。现将评估报告主要内容说明如下：

价值时点：根据实地查勘日期确定为2018年5月29日。

估价对象：根据估价委托人提供的《青岛市不动产登记信息》，估价对象房地产权利人为黄春晓，坐落为城阳区德阳路189号38号楼2单元802户；房屋结构为钢混，建筑面积为138.75平方米，房屋类型为成套住宅。

估价目的：为确定上述房地产在价值时点的市场价值，为法院执行案件提供价值参考依据。

估价结果：根据估价目的，遵循估价原则，采用比较法和收益法，在认真分析现有资料的基础上，对影响房地产市场价格因素进行分析，结合估价对象的状况，确定估价对象在价值时点的房地产单价为20504元/平方米，房地产总价：2844930元，大写人民币：贰佰捌拾肆万肆仟玖佰叁拾元整。

估价报告完成日期：2018年6月1日。

估价报告使用期限：至估价报告出具之日起一年内有效。

特别提示：报告使用方只可按照本报告的评估目的使用，不得用于其它用途；本报告的全部或部分内容未经本所同意，不得发表于任何公开媒体上。

法定代表人签字：

青岛衡信土地房地产评估咨询有限公司

2018年6月1日

目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
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:	8
六、价值类型:	8
七、估价原则:	8
八、估价依据:	9
九、估价方法:	10
十、估价结果:	11
十一、注册房地产估价师:	11
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
附 件.....	13

估价师声明

我们根据自己的良好知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本评估报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本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，我们也对本估价报告中的估价对象或估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的勘验仅限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖及难于接触到的部分进行勘验的责任。

6、本报告没有其他专业帮助，未采用其他相关专业意见。

注册房地产估价师签字：

姓名	注册号	签名	签名日期
白水彬	3720160039		
王西西	3720170044		

估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设：

1、估价对象产权明晰，用途合法，布局完整，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、估价对象配套设备能正常使用、建筑质量符合安全标准、周围无环境污染，使用中无安全隐患。

3、市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

4、本估价报告所出具的结果是公允的市场价值，即在价值时点预期能够成交的可能价格，它依据了以下假设：

（1）在价值时点前，相对于物业的特性和房地产市场状况而言，有一段合理的谈判周期，在此周期内，市场状态和价值水平是静止不变的；

（2）该物业可以在公开市场上自由转让，市场上存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者；

（3）不考虑特殊买家的附加出价，不考虑遇有不可抗力或未来市场变化风险和短期强制处分等因素。

（4）未考虑价值时点以后结构质量、使用功能布局、设备安装和装修变化对估价结果的影响。

二、背离事实假设：

1、根据现场勘查，估价对象现状已装修，因装修费用另行评估，本次评估假设估价对象装修状况为毛坯。

2、根据委托方提供的资料，截至价值时点，估价对象已办理抵押权登记，抵押权人为中国工商银行股份有限公司青岛城阳支行，而本次估价是以估价对象除租赁权之外无任何他项权利限制为假设前提，且未考虑形成该资产可能存在负债条件下计算得出的。

三、报告使用限制:

1、本估价报告所出具的结果仅供估价委托人作为执行案件的价值参考依据，不可用作其它用途。

2、本估价报告所出具的结果为价值时点的房地产市场价值，随着时间的推移以及房地产市场状况的变化，该结果需作相应调整。本估价报告的应用有效期为自报告提交之日起壹年。

3、本报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：青岛市城阳区人民法院

地址：青岛市城阳区正阳路199号

二、房地产估价机构

单位名称：青岛衡信土地房地产评估咨询有限公司

地址：青岛市市北区合肥路16号

法定代表人：刘玲玲

资质等级：全国范围内从事土地评估业务（A级）

资质证书编号：A201137014

联系人：刘光磊

联系电话：0532-82657975

三、估价目的

本次估价目的是根据估价委托人的要求对黄春晓所有的位于青岛市城阳区德阳路189号38号楼2单元802户房地产价值进行评估，确定上述房地产在价值时点的市场价值，为法院执行案件提供价值参考依据。

四、估价对象

1、估价对象概况

估价对象为黄春晓所有的位于青岛市城阳区德阳路189号38号楼2单元802户房地产，根据估价委托人提供的《青岛市不动产登记信息》，估价对象房地产权利人为黄春晓，房屋结构为钢混，建筑面积为138.75平方米，房屋类型为成套住宅。

根据实地查勘，估价对象所在小区为青特汇豪景苑小区，现状用途为住宅，周边多为住宅小区；距离青新高速、青银高速较近，对外交通状况良好，附近有373路、931路、903路等公共交通路线，公共交通较便捷；周边有宾馆、银行、学校等公共配套设施，距离青岛农业大学较近，公共配套设施较完善。

2、土地基本状况

根据估价委托人提供的《青岛市不动产登记信息》，估价对象所在土地使用权来源为出让，地号：1400100090001，土地使用期限2005年9月13日至2055年9月12日止，土地批准用途为城镇混合住宅用地。根据委托方提供资料及实地查勘情况，估价对象所在宗地东至春城路、南至德阳路、西至康德居、北至明阳路，共用使用权面积75464.6平方米，宗地形状规则，地势较平坦，地质状况一般，地形条件一般。宗地内实际开发程度为七通一平（上水、下水、通路、通电、燃气、暖气、通讯，场地平整）。

3、建筑物基本状况

根据实地查勘，估价对象所在建筑物地上共17层，房屋结构为钢混结构，建成于2007年；楼座公共部位：外墙刷涂料，内墙面刷乳胶漆，地砖地面，单元门为铝合金玻璃防盗门，楼梯间为水泥踏步、铁护栏，楼层布局为2梯4户。估价对象所在层数为8层，房屋入户门为防盗木门，室内装修设定为毛坯。

五、价值时点：

根据实地查勘日期，确定价值时点为2018年5月29日。

六、价值类型：

本次估价的结果为前述房地产在价值时点的公开市场价值。

七、估价原则：

本次估价遵循合法原则、独立、客观、公正原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

1、合法原则：

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规和合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

2、独立、客观、公正原则：

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，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

3、价值时点原则：

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

4、替代原则：

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来确定的。房地产价格也遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

5、最高最佳利用原则：

所谓最高最佳利用是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。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

八、估价依据：

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》；
- 4、中华人民共和国《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 5、中华人民共和国《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

- 6、《青岛市城市房屋估价管理暂行办法》；
- 7、《青岛市城市房屋估价标准》；
- 8、《青岛市各类房屋质量等级评定标准》；
- 9、《司法鉴定流程管理和相关文书技术规范》；
- 10、《司法鉴定委托书》（（2017）鲁0214法司鉴1032号）；
- 10、《青岛市不动产登记信息》；
- 11、估价委托人提供的其他资料；
- 12、房地产市场行情信息资料；
- 13、估价人员现场勘估情况记录。

九、估价方法：

根据《房地产估价规范》，房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等几种方法。估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后，确定采用比较法和收益法进行评估。

1、宜选用的估价方法：

（1）比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价值或价格的方法。该方法仅适用于市场比较稳定，有大量丰富交易实例的地区，并且交易实例与估价对象应有相关性和替代性；根据估价对象的特点和实际状况，在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘及市场调查之后，得出该区域房地产市场活跃，存在较多同类房地产交易实例，故选取比较法作为本次估价的评估方法。

（2）收益法是在估算评估对象在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的还原利率，将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估时日收益总和的一种估价方法；适用于房地产租赁市场比较活跃的地区，估价对象所在区域公开市场上类似房地产租赁市场比较活跃，物业的客观收益能通过市场调查得到，且估价对象作为住宅，具有收益性，适于选用收益法测算该房地产的收益价值，故选取收益法作为本次估价的评估方法之一。

2、不宜选用的估价方法：

(1)成本法是在价值时点以开发或建造估价对象所需要的各项成本费用之和为基础，再加上正常利润和税金，得出估价对象的重置价格，然后再扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。成本法较为适用于如学校、工厂、医院、图书馆等较少发生交易的或非经营性、非收益性的房地产价值的评估，估价对象用途为住宅，可出租具有收益性，不适用该方法进行测算。

(2)假设开发法是在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估宗地价格的方法；适用于具有开发或再开发潜力的房地产价值测算，多用于可供开发的土地、在建工程、可重新开发，更新改造或变更用途的房地产价值评估，估价对象为已开发完成的房地产，且无再开发改造的必要，故不适用该方法进行评估。

十、估价结果：

注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，遵照国家法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，最终得出以下结论：

本次估价对象为青岛市城阳区德阳路189号38号楼2单元802户房地产，房屋建筑面积为138.75平方米，在价值时点的房地产单价为20504元/平方米，房地产总价：2844930元，大写人民币：贰佰捌拾肆万肆仟玖佰叁拾元整。

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
白水彬	3720160039		
王西西	3720170044		

十二、实地查勘期

2018年5月29日

十三、估价作业期

2018年5月11日至2018年6月1日

青岛衡信土地房地产评估咨询有限公司

2018年6月1日

附件

- 1、房地产评估委托书
- 2、青岛市不动产登记信息
- 3、估价对象位置示意图
- 4、估价对象照片
- 5、房地产估价机构资质证书副本
- 6、注册房地产估价师资格证书

估价技术报告目录

一、估价对象描述与分析-----	15
二、市场背景描述与分析-----	16
三、估价对象最高最佳利用分析-----	17
四、估价方法适用性分析-----	17
五、估价测算过程-----	18
六、估价结果确定-----	24

估价技术报告

一、估价对象描述与分析

1、区位状况

估价对象为青岛市城阳区德阳路189号38号楼2单元802户，所在小区为青特汇豪景苑小区，现状用途为住宅，周边多为住宅小区；距离青新高速、青银高速较近，对外交通状况良好，附近有373路、931路、903路等公共交通路线，公共交通较便捷；周边有宾馆、银行、学校等公共配套设施，距离青岛农业大学较近，公共配套设施较完善。

2、实物状况

（1）土地基本状况

根据委托方提供资料及实地查勘情况，估价对象所在宗地东至春城路、南至德阳路、西至康德居、北至明阳路，共用使用权面积75464.6平方米，宗地形状规则，地势较平坦，地质状况一般，地形条件一般。宗地内实际开发程度为七通一平（上水、下水、通路、通电、燃气、暖气、通讯，场地平整）。

（2）建筑物基本状况

根据实地查勘，估价对象所在建筑物地上共17层，房屋结构为钢混结构，建成于2007年；楼座公共部位：外墙刷涂料，内墙面刷乳胶漆，地砖地面，单元门为铝合金玻璃防盗门，楼梯间为水泥踏步、铁护栏，楼层布局为2梯4户。估价对象所在层数为8层，房屋入户门为防盗木门，室内装修设定为毛坯。

3、权益状况

根据估价委托人提供的《青岛市不动产登记信息》，估价对象房地产权利人为黄春晓，房屋类型为成套住宅；土地使用权来源为出让，地号：1400100090001，土地使用期限2005年9月13日至2055年9月12日止，土地批准用途为城镇混合住宅用地。截至价值时点，估价对象已办理抵押权登记，抵押权人为中国工商银行股份有限公司青岛城阳支行。

二、市场背景描述与分析

1、区域情况分析

青岛是一座以港口贸易、现代化工业、海洋科研和旅游度假为主要特色的沿海开放城市，是全国15个经济中心城市之一，14个对外开放的沿海港口城市之一，国家计划单列城市。青岛市对外交通便利，308国道、济青高速、烟青公路、胶济铁路、青黄环海公路等国家、省级公路对外沟通，市内交通根据纵横干线连二环的规划路网进行建设，开辟了三十余条国内航线和香港、日本、韩国等国际航线，对外交通已基本形成了以港口为枢纽，海陆空立体并进的“大口岸”网络。

城阳区是青岛市六个市辖区之一，东依崂山区，南接李沧区，西临胶州湾与胶州市相邻，北与即墨市毗连。城阳区地处青岛市区北部，两面平原，一面环山，一面临海，具有优越的区位优势 and 交通优势，是环胶州湾经济聚集带的中坚地带和青岛市最重要的工业发展腹地及农副产品供应基础。域内有青岛国际空港流亭国际机场、国内最大的公路立交桥——流亭立交桥和国内最大的跨海大桥——环胶州湾高速公路跨海大桥，与全国著名港口青岛港和黄岛前湾港近在咫尺。胶济铁路、308国道、204国道、济青高速公路、烟青公路纵横交错，形成极其便利的立体交通网络，是青岛通向国内外的必经之地。

初步核算，2017年预计全区生产总值完成1009亿元，增长8.1%；一般公共预算收入完成104.7亿元，增长9.1%；固定资产投资完成721亿元，增长5.5%；社会消费品零售总额完成263.5亿元，增长12.6%；对外贸易总额完成101亿美元，保持稳定增长。特别是，首次实现GDP过千亿、财政收入过百亿、对外贸易过百亿美元，标志着城阳已跃升到新的城市能级。

2、房地产市场状况分析

2015年随着二孩政策放开的推进，政府频放房地产利好讯息，开发商频繁拿地，加之央行降低首套房商贷首付，商贷及公积金连续5次降息等一系列利好政策，大大减轻购房者购房压力，使正在观望的刚需及改善型购房者从容入市，推动了整个房地产市场的回暖。2016年随着二孩政策的落地，首套商品住房交易契税的

降低，城市基础及公共配套设施的完善，旧城旧村改造的推进，保障性住房建设力度的加大，创造出良好的房地产市场环境。2017年，青岛实施房产新政，市内六区限购、全市限售，区域成交分化明显。市区限购需求外溢，主城区供应稀缺及规划利好等多重因素致郊区房地产市场热度持续提升。2017年商品住宅共成交1677.34万平米/15.4万套，同比下降14.53%/16.95%。月均成交139.78万平方米，同比下降14.53%。城阳区近年来房地产发展状况良好，未来一年该区域房地产市场将继续保持良好的发展态势，房地产价格将稳中有升。

三、估价对象最高最佳利用分析

所谓最高最佳利用是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。

根据估价委托人提供资料及实地查勘情况，估价对象设计用途为住宅、现状用途与规划用途相一致，确定估价对象最高最佳利用方式为住宅。

四、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等几种方法。估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后，确定采用比较法和收益法进行评估。

1、宜选用的估价方法：

(1) 比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价值或价格的方法。该方法仅适用于市场比较稳定，有大量丰富交易实例的地区，并且交易实例与估价对象应有相关性和替代性；根据估价对象的特点和实际状况，在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘及市场调查之后，得出该区域房地产市场活跃，存在较多同类房地产交易实例，故选取比较法作为本次估价的评估方法。

(2) 收益法是在估算评估对象在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的还原利率，将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估时日收益总和的一种

估价方法；适用于房地产租赁市场比较活跃的地区，估价对象所在区域公开市场上类似房地产租赁市场比较活跃，物业的客观收益能通过市场调查得到，且估价对象作为住宅，具有收益性，适于选用收益法测算该房地产的收益价值，故选取收益法作为本次估价的评估方法之一。

2、不宜选用的估价方法：

(1) 成本法是以估价对象重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值的估价方法。在现实中，房地产的价值取决于其效用，而非花费的成本。成本法较为适用于如学校、工厂、医院、图书馆等较少发生交易的或非经营性、非收益性的房地产价值的评估，估价对象用途为住宅，可出租具有收益性，不适用该方法进行测算。

(2) 假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产价值测算，多用于可供开发的土地、在建工程、可重新开发，更新改造或变更用途的房地产价值评估，估价对象为已开发完成的房地产，且无再开发改造的必要，故不适用该方法进行评估。

五、估价测算过程

(I) 比较法

1、比较法原理：

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

公式：比较单价=可比实例成交价格×交易情况修正×交易日期修正×房地产状况调整

市场单价=(比较单价1+比较单价2+比较单价3+.....+比较单价n)÷n

2、选择可比实例：

选择可比实例时，根据本次估价目的和估价对象的实际情况，通过对市场调查资料的整理分析，依据估价思路选择了近期位于同一供需圈内的三个类似

房地产交易实例作为可比实例：

实例A：位于青特汇豪景苑住宅小区，建成于2007年，楼座共15层，实例位于13层，建筑面积138.35平方米，毛坯，售价为19155元/平方米。

实例B：位于青特汇豪景苑住宅小区，建成于2007年，楼座共15层，实例位于6层，建筑面积165.15平方米，高档装修，售价为23313元/平方米。

实例C：位于青特汇豪景苑住宅小区，建成于2007年，楼座共15层，实例位于9层，建筑面积141.95平方米，中档装修，售价为21500元/平方米。



实例 A



实例 B



实例 C

3、编制比较因素条件指数表：

房地产状况因素说明表

	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易日期	近期	近期	近期	近期
繁华程度	一般	一般	一般	一般
交通便捷程度	较优	较优	较优	较优
环境状况	较优	较优	较优	较优
公共配套设施	较完备	较完备	较完备	较完备
城市规划限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制
面积大小 (m ²)	138.75	138.35	165.15	141.95
平面布局	较合理	较合理	较合理	较合理
临路状况	临小区内道路	临小区内道路	临小区内道路	临小区内道路
基础设施完备程度	较齐全	较齐全	较齐全	较齐全
建成年代	2007	2007	2007	2007
装修	毛坯	毛坯	高档装修	中档装修
楼层	8层/17层	13层/15层	6层/15层	9层/15层
朝向	三南	一南两北	双南双北	三南
光照	较好	较好	较好	较好

房地产状况比较修正结果表

	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易情况	100	100	100	100
交易日期	100	100	100	100
繁华程度	100	100	100	100
交通便捷程度	100	100	100	100
环境状况	100	100	100	100
公共配套设施	100	100	100	100
城市规划限制	100	100	100	100
面积大小	100	100	98	100
平面布局	100	100	100	100
临路状况	100	100	100	100
基础设施完备程度	100	100	100	100
建成年代	100	100	100	100
装修	100	100	110	105
所在楼层	100	105	98	102
朝向	100	97	97.5	100
光照	100	100	100	100
修正系数		0.9818	0.9708	0.9337

4、求取比较价格VA、VB、VC:

$$VA=19155 \times 100/100 \times 100/100 \times 0.9818=18806.4 \text{ (元/平方米)}$$

$$VB=23313 \times 100/100 \times 100/100 \times 0.9708=22632.3 \text{ (元/平方米)}$$

$$VC=21500 \times 100/100 \times 100/100 \times 0.9337=20074.6 \text{ (元/平方米)}$$

5、计算结果

将上述比准价格的简单算术平均值作为最终结果。

$$\text{房地产单价} = (18806.4 + 22632.3 + 20074.6) \div 3 = 20504 \text{ (元/平方米)}$$

$$\text{房地产总价} = 20504 \times 138.75 = 2844930 \text{ (元)}$$

(II) 收益法

1、收益法原理

本次评估采用收益法当中的报酬资本化法。即根据估价对象在未来可使用年限（经济收益年限）内的经营、使用过程中获得净收益的能力，采用适当的报酬率（折现率）将估价对象在未来可使用年限（经济收益年限）内各年的净收益折算到估价时点后累加，以此确定估价对象在估价时点的价值。

2、房地产总收益

(1) 计算第一年房地产总收益

根据对估价对象周边类似住宅的调查：青特汇豪景苑住宅，高楼层/16层，建筑面积93.43平方米，中档装修，月租金3000元，租金约为1.07元/平方米.日；青特汇豪景苑住宅，低楼层/16层，建筑面积93平方米，一般装修，月租金2500元，租金约为0.9元/平方米.日；青特汇豪景苑住宅，中楼层/16层，建筑面积92.5平方米，一般装修，年租金2300元，租金约为0.8元/平方米.日。

经过调查分析比较，该区域同类物业毛租金约为0.8-1.0元/平方米.日，结合估价对象的具体情况，估价对象毛坯，位于8层/17层，地理位置较好，距离青岛农业大学较近，此次评估价值时点估价对象日租金取值0.9元/平方米.日。

$$\begin{aligned} \text{则第一年房地产总收益} &= \text{日租金} \times \text{有效出租面积} \times 365 \\ &= 0.9 \times 138.75 \times 365 = 45579.4 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(2) 计算第一年房地产总费用

①管理费。由于估价对象物业管理费为承租方另行缴纳，而出租方所支付管理成本较少，管理费取年租金的2%。

$$\text{管理费} = \text{年租金} \times 2\% = 45579.4 \times 2\% = 911.6 \text{ (元)}$$

②维修费。估价对象同类型房屋的室内装修、设备设施等维修、养护、管理和环境卫生等所收取的费用一般为承租方承担，而估价对象房屋公共部位、主体结构和合同未记载的事项所产生的费用一般为出租方承担，估价对象建于2007年，房屋公共部位维护情况良好，主体结构稳定、根据对同类房屋市场调查情况分析，本次评估时，房屋维修所需分摊费用按房屋重置价格的0.5%计。

估价对象为钢混结构，参照《2017年房屋建筑工程平方米造价指标》，结合当地类似建筑物的平均造价水平，本次估价确定估价对象房屋重置价格为3000元/平方米。

$$\text{维修费} = \text{重置价值} \times 0.5\% = 3000 \times 138.75 \times 0.5\% = 2081.3 \text{ (元)}$$

③保险费。根据保险公司平均收费的水平，房屋保险费一般取房屋重置价格的0.1%-0.2%，估价对象结构及工程质量良好，本次评估保险费取建筑物重置价值的0.1%。

$$\text{保险费} = \text{重置价值} \times 0.1\% = 3000 \times 138.75 \times 0.1\% = 416 \text{ (元)}$$

④相关税费。

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)及估价对象所在地相关税收政策,其他个人出租住房,按照5%的征收率减按1.5%计算应纳税额。根据《中华人民共和国房产税暂行条例》规定,出租经营性用房的房产税税率为12%。

则相关税费合计为年租金的13.5%。

相关税费=年租金×13.5%=45579.4×13.5%=6153.2(元)

年房地产总费用=①+②+③+④

=911.6+2081.3+416+6153.2=9562.1(元)

(3) 计算第一年房地产纯收益

第一年房地产纯收益=年房地产总收益-年房地产总费用

=45579.4-9562.1=36017.3(元)

(4) 房地产报酬率

根据《房地产估价规范》,房地产还原率计算方法有市场提取法、累加法(安全利率加风险调整值法)和投资收益率排序插入法,本次房地产收益率采用市场提取法确定。

所谓市场提取法,搜集市场上三宗以上类似房地产的价格、净收益等数据资料,选用相应的收益法计算公式,求出报酬率。

我们调查了该区域类似住宅销售及租赁情况。

①销售情况

实例A: 位于青特汇豪景苑住宅小区,建成于2007年,楼座共15层,实例位于13层,建筑面积138.35平方米,毛坯,售价为19155元/平方米。

实例B: 位于青特汇豪景苑住宅小区,建成于2007年,楼座共15层,实例位于6层,建筑面积165.15平方米,高档装修,售价为23313元/平方米。

实例C: 位于青特汇豪景苑住宅小区,建成于2007年,楼座共15层,实例位于9层,建筑面积141.95平方米,中档装修,售价为21500元/平方米。

经过调查分析比较,该区域同类物业均价约为21000元/平方米。

②租赁情况

青特汇豪景苑住宅，高楼层/16层，建筑面积93.43平方米，中档装修，月租金3000元，租金约为1.07元/平方米.日；青特汇豪景苑住宅，低楼层/16层，建筑面积93平方米，一般装修，月租金2500元，租金约为0.9元/平方米.日；青特汇豪景苑住宅，中楼层/16层，建筑面积92.5平方米，一般装修，年租金2300元，租金约为0.8元/平方米.日。

经过调查分析比较，该区域同类物业毛租金约为1元/平方米.日。

③根据区域平均租金及平均售价情况，根据资本化率求取公式

房地产报酬率=年房地产纯收益/房地产价格

=1元/平方米.日×365日÷21000元/平方米=1.74%

本次评估房地产报酬率取1.7%。

（5）年净收益增长率

根据《青岛市统计年鉴》，青岛市2008-2017年居住价格指数如下表所示：

年份	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
增长率	0.036	0.053	0.023	0.035	0.022	0.008	0.022	0.03	0.019	0.021

从上表可以求出，近十年青岛市房地产价格平均增长率为2.69%。通过调查估价对象所在区域未来规划发展状况、产业聚焦度以及周边同类型物业的租赁情况，同类型用房的年平均租金水平一般以2%-3%的幅度递增。根据我国经济发展情况并参照青岛市居住价格指数变化状况，预计估价对象净收益会在上一年的基础上增长为2.7%，即年净收益增长率为2.7%。

（6）剩余收益年期确定

根据估价委托人提供的资料，估价对象土地使用期限至2055年9月12日止，则截至价值时点，估价对象土地剩余使用年限为37.3年，根据《物权法》第149条明确规定：“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期”；钢筋混凝土结构（包括框架结构、剪力墙结构、筒体结构、框架剪力墙结构等），非生产用房耐用年限为60年，估价对象建成年代为2007年，截至价值时点2018年5月23日，已使用11.41年，剩余使用年限为48.6年；综上本次评估估价对象剩余收益

年期取48.6年。

(7) 计算房地产收益价格

$$\begin{aligned} \text{房地产收益价格} &= \text{第一年纯收益} \div (\text{房地产报酬率} - \text{年净收益增长率}) \\ &\times \{1 - [(1 + \text{年净收益增长率}) \div (1 + \text{房地产报酬率})]^{48.6}\} \\ &= 36017.3 \div (1.7\% - 2.7\%) \times \{1 - [(1 + 2.7\%) \div (1 + 1.7\%)]^{48.6}\} \\ &= 2193043 \text{ (元)} \end{aligned}$$

$$\text{房地产单价} = 2193043 \div 138.75 = 15806 \text{ (元/平方米)}$$

(III) 房地产估价结果

本次评估分别采用比较法和收益法对估价对象进行了评估，比较法估价结果房地产单价为20504元/平方米，收益法估价结果房地产单价为15806元/平方米，两种方法估价结果相差较大；经综合分析、测算与判断，认为比较法结果更为准确，更能直观反应当前该区域房地产市场价格水平；而收益法测算结果偏离市场行情较多，原因主要有该区域房地产租售比异常，房地产报酬率，净收益增长率等不确定因素较多，预期收益的不可预见性较大。

综上，本次评估选取比较法测算结果为估价结果，即

$$\text{房地产单价} = 20504 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{房地产总价} = 20504 \times 138.75 = 2844930 \text{ (元)}$$

六、估价结果确定

注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，遵照国家法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，最终得出以下结论：

本次估价对象为青岛市城阳区德阳路189号38号楼2单元802户房地产，房屋建筑面积为138.75平方米，在价值时点的房地产单价为20504元/平方米，房地产总价：2844930元，大写人民币：贰佰捌拾肆万肆仟玖佰叁拾元整。

青岛衡信土地房地产评估咨询有限公司

2018年5月25日