

# 房地 产 估 价 报 告



估价项目名称：胶州湾花园小区 5 号楼 2 单元 2 层东侧住宅  
及附房房地产价值评估

估价委托人：山东产权交易中心有限公司

估 价 机 构：山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：王子丰（注册号：3720110064）

刘海军（注册号：3720090036）

估价报告出具日期：2020 年 12 月 15 日

估价报告编号：（山东）鸿润（2020）估字 J166 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，对委托评估的位于胶州湾花园小区 5 号楼 2 单元 2 层东侧住宅及附房房地产于 2020 年 12 月 9 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：

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
胶私变 59214	刘克涛	胶州湾花园小区 5 号楼 2 单元 2 层东侧	88.11	2 层/5 层	成套住宅/ 住宅	混合	2004 年
胶私变 59215		胶州湾花园小区 5 号楼 2 单元 2 层东侧附房	6.77	1 层/5 层	仓储/储藏 室	混合	2004 年

**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：**2020 年 12 月 9 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，本次采用比较法和收益法进行评估。

**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）

权证或证明号	权利人	坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
胶私变 59214	刘克涛	胶州湾花园小区 5 号楼 2 单元 2 层东侧	88.11	7680	67.67

胶私变 59215		胶州湾花园小区 5 号楼 2 单元 2 层东侧附房	6.77	3000	2.03
合计					69.70

人民币大写：陆拾玖万柒仟元整。

**特别提示：**

1、本估价报告应用有效期为一年，即自 2020 年 12 月 15 日至 2021 年 12 月 14 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十日内通过山东产权交易中心有限公司向我公司书面提出。

山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：许永昕

二〇二〇年十二月十五日

## 目 录

一、估价师声明.....	5
二、估价假设和限制条件.....	6
三、房地产估价结果报告.....	8
(一) 估价委托人.....	8
(二) 房地产估价机构.....	8
(三) 估价目的.....	8
(四) 估价对象.....	8
(五) 价值时点.....	9
(六) 价值类型.....	9
(七) 估价原则.....	10
(八) 估价依据.....	10
(九) 估价方法.....	11
(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
四、附件.....	14

## 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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、我们于2020年12月9日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。对估价对象的查勘限于估价对象外观状况和目前维护保养状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

6、估价委托人对其所提供资料的真实性、准确性负责。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助，本估价报告由山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司负责解释。

8、使用本报告，请注意估价假设和限制条件及报告说明。

注册房地产估价师：

王子丰（注册号：3720110064） 刘海军（注册号：3720090036）

## 估价假设和限制条件

### 1、本次估价的一般假设

(1) 本次估价以估价对象为合法房地产，权属清楚，无纠纷且未设定他项权利为假设前提。

(2) 本次估价是为估价委托人确定该房地产市场价值提供参考依据。根据《房地产估价规范》有关规定，本次估价采用公开市场价值标准。

(3) 本次估价依据估价委托人提供的估价对象产权资料为依据，委托人应对其合法、真实、准确和完整性负责。

(4) 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。

(5) 估价人员未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题，并对此假设前提不承担相应责任。

### 2、未定事项假设

无未定事项假设。

### 3、背离事实假设

(1) 本次评估未考虑估价对象抵押、查封、租赁以及原有担保物权和其他优先受偿权对价值的影响。

(2) 本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费、办理产权证书等财产处置费用对价值的影响。

### 4、不相一致假设

无不相一致假设。

## 5、依据不足假设

(1) 估价委托人未提供相关拖欠税费、物业费、供暖费、水电气费等资料，本次评估不考虑其对价值的影响，请报告使用人注意。

(2) 估价委托人未提供房屋所有权证书原件，本次估价数据来自估价委托人提供的相关资料，若估价数据有变，估价结果相应调整。

## 6、估价报告使用限制

(1) 本估价报告按估价目的提供给估价委托人使用，不作他用。若改变估价目的而使用本估价报告，需向本估价公司咨询后做必要的修正，重新出具报告。

(2) 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本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。

(3) 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

(4) 本估价报告应用的有效期为自出具报告之日起一年。

## 房地 产 估 价 结 果 报 告

一、估价委托人:山东产权交易中心有限公司

二、房地产估价机构:

单位名称: 山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司

住 所: 山东省淄博市张店区共青团西路蓝钻国际 121 甲 1 号 8 号楼

营业执照注册号: 9137030375829206X4

资质证书编号: 鲁评 031018

资质等级: 壹级

法人代表: 许永昕

联 系 人: 赵经理

电 话: 15054111187

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胶州湾花园小区 5 号楼 2 单元 2 层东侧住宅、附房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:

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:

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
胶私变 59214	刘克涛	胶州湾花园小区 5 号楼 2 单元 2 层东侧	88.11	2 层/5 层	成套住宅/ 住宅	混合	2004 年



胶私变 59215		胶州湾花园小区 5 号楼 2 单元 2 层东侧附房	6.77	1 层/5 层	仓储/储藏 室	混合	2004 年
-----------	--	------------------------------	------	---------	------------	----	--------

### （三）实物状况分析：

估价对象位于胶州湾花园小区 5 号楼 2 单元 2 层东侧，目前实际用途为住宅，位于 2 层，混合结构，竣工时间为 2004 年，估价对象有附房一间，位于 1 层，面积为 6.77 m<sup>2</sup>。

估价对象外墙涂料，单元防盗门，入户防盗门，铝合金窗，室内木地板，卧室木地板，内墙乳胶漆，成套木门，厨房、卫生间墙面、地面瓷砖，维护保养状况较好。估价对象附房入户防盗门，室内水泥地面，内墙抹白灰。

估价对象内部水，电等配套齐全，适合居住。

### （四）区位状况分析：

估价对象附近有胶州 601 路，胶州 12 路，胶州 16 路，胶州 207 路等多路公交通过，交通方便，道路通达性好；估价对象附近有新向阳商业广场，新源购物广场，金沙广场，胶州商厦，胶州市人民医院，港城医院，农业银行，邮政储蓄银行，青岛农商银行等生活配套设施齐全，环境质；估价对象附近有臻世家伟才幼儿园，白水泉幼儿园，阜安小学，向阳小学，胶州实验中学，胶州市业余体育学校，青岛市胶州象棋运动学校等学校，教育配套设施好。

综上所述，估价对象内部水，电等配套齐全，适合居住。

五、价值时点：2020 年 12 月 9 日（现场查勘日期）。

### 六、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，所谓公开市场价值是指在公开市场上最有可能形成或成立的价格。公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，此外，市场交易条件公开并不具

有排他性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。本次评估价值为房地合一价值。

## 七、估价原则：

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

### （一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

### （二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

### （三）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

### （四）替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

### （五）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

## 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》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《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）。

#### （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/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》。

#### （三）估价委托人及当事人提供的有关资料

- 1、司法询价委托函复印件；
- 2、青岛市不动产登记信息复印件。

#### （四）估价机构和房地产估价师所搜集掌握的有关资料。

- 1、估价对象的区位、权属、实物状况及其配套设施；
- 2、估价对象同一供求圈内的实际成交案例区位、权属、实物状况及成交价格。

### 九、估价方法：

根据《房地产估价规范》房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的评估方法。

比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值的方法。具体地说，比较法是选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较、对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。比较法适用于数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，例如住宅、写字楼、商

铺等。估价对象用途为住宅，在估价对象坐落于同一供求范围内，有与其相似的房地产交易实例，且可比性较好，根据替代原则适宜使用比较法进行评估。

收益法是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值的方法。具体地说，收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入、有收益性的房地产，包括住宅、写字楼、标准厂房仓库（用于出租的）等，估价对象用途为住宅，收益较好确定，故适宜使用收益法进行评估。

成本法是根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值的方法。具体地说，成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。估价对象用途为住宅，其价值已并非各项要素资产的简单估价加总，不宜采用成本法进行评估。

假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值的方法。具体地说，假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用市场法、收益法等方法求取的房地产，包括可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房，估价对象为已建成利用房地产，根据预期原理不适宜使用假设开发法进行评估。

综上所述，本次选用比较法和收益法进行评估。

## 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)

权证或证明号	权利人	坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
胶私变 59214	刘克涛	胶州湾花园小区 5 号楼 2 单元 2 层东侧	88.11	7680	67.67
胶私变 59215		胶州湾花园小区 5 号楼 2 单元 2 层东侧附房	6.77	3000	2.03
合计					69.70

人民币大写:陆拾玖万柒仟元整。

十一、注册房地产估价师:

姓名	注册号	盖章签名	签名日期
王子丰	3720110064		年 月 日
刘海军	3720090036		年 月 日

十二、实地查勘期:2020年12月9日至2020年12月9日。

十三、估价作业期:2020年12月9日至2020年12月15日。

山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二〇年十二月十五日

## 附 件

- (一) 估价对象位置图；
- (二) 评估照片；
- (三) 司法询价委托函（复印件）；
- (四) 青岛市不动产登记信息（复印件）；
- (五) 估价机构营业执照（复印件）；
- (六) 估价机构资质证书（复印件）；
- (七) 注册房地产估价师证书（复印件）。

# 房地产估价技术报告

## 目 录

一、估价对象描述与分析·····	(16)
(一) 估价对象范围·····	(16)
(二) 权益状况分析·····	(16)
(三) 实物状况分析·····	(16)
(四) 区位状况分析·····	(16)
二、市场背景描述与分析·····	(17)
三、估价对象最高最佳利用分析·····	(21)
四、估价方法适用性分析·····	(22)
五、测算过程·····	(23)
六、估价结果确定·····	(30)

## 一、估价对象描述与分析：

### （一）估价对象财产范围：

估价对象财产范围为胶州湾花园小区 5 号楼 2 单元 2 层东侧住宅、附房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：

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：

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
胶私变 59214	刘克涛	胶州湾花园小区 5 号楼 2 单元 2 层东侧	88.11	2 层/5 层	成套住宅/ 住宅	混合	2004 年
胶私变 59215		胶州湾花园小区 5 号楼 2 单元 2 层东侧附房	6.77	1 层/5 层	仓储/储藏 室	混合	2004 年

### （三）实物状况分析：

估价对象位于胶州湾花园小区 5 号楼 2 单元 2 层东侧，目前实际用途为住宅，位于 2 层，混合结构，竣工时间为 2014 年，估价对象有附房一间，位于 1 层，面积为 6.77 m<sup>2</sup>。

估价对象外墙涂料，单元防盗门，入户防盗门，铝合金窗，室内木地板，卧室木地板，内墙乳胶漆，成套木门，厨房、卫生间墙面、地面瓷砖，维护保养状况较好。估价对象附房入户防盗门，室内水泥地面，内墙抹白灰。

估价对象内部水，电等配套齐全，适合居住。

### （四）区位状况分析：

估价对象附近有胶州 601 路，胶州 12 路，胶州 16 路，胶州 207 路等多路公交通过，交通方便，道路通达性好；估价对象附近有新向阳商业广



场，新源购物广场，金沙广场，胶州商厦，胶州市人民医院，港城医院，农业银行，邮政储蓄银行，青岛农商银行等生活配套设施齐全，环境质；估价对象附近有臻世家伟才幼儿园，白水泉幼儿园，阜安小学，向阳小学，胶州实验中学，胶州市业余体育学校，青岛市胶州象棋运动学校等学校，教育配套设施好。

综上所述，估价对象内部水，电等配套齐全，适合居住。

## 二、市场背景描述与分析：

### （一）城市性质：

胶州市，隶属山东省青岛市，地处山东半岛西南部，胶州湾西北岸。东邻城阳区、即墨区，西靠高密市、诸城市，南接黄岛区，北连平度市。市境介于北纬  $36^{\circ} 00'$  —  $36^{\circ} 30'$  ，东经  $119^{\circ} 37'$  —  $120^{\circ} 12'$  之间，东西横距 51 千米，南北纵距 54.3 千米，总面积 1324 平方千米。

胶州拥有 5000 多年历史，仍保留新石器时代集大汶口文化、龙山文化于一体的三里河文化遗址。境内曾是春秋莒国、介国封地，唐朝设立板桥镇，北宋时期港盛州兴，海运贸易持续繁荣，特设市舶司、胶西榷场，是长江以北唯一的对外通商口岸、全国五大商埠之一，“海上丝绸之路”的重要节点。

2018 年，胶州市下辖 6 个街道、6 个镇，另设有 1 个开发区、1 个旅游区，常住总人口为 90.05 万人。2019 年，胶州市实现生产总值 1147.59 亿元，按可比价格计算，同比增长 7.9%。其中，第一产业增加值 56.49 亿元，增长 2.3%；第二产业增加值 534.29 亿元，增长 10.2%；第三产业增加值 556.81 亿元，增长 6.1%。

2019 年 11 月，胶州市获“国家森林城市”称号。

2020 年 7 月，中国爱卫会确认胶州市为 2019 年“国家卫生城市”。

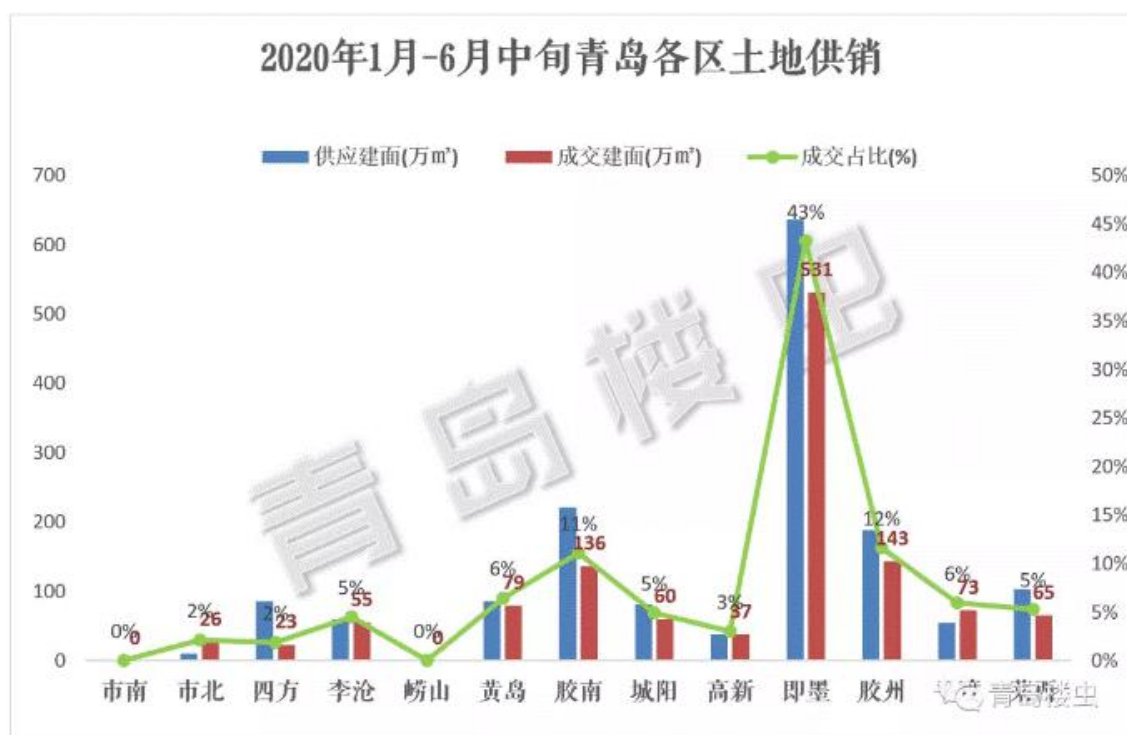
### （二）房地产市场概况

## 1、土地市场

### 激进的即墨“土地市场”

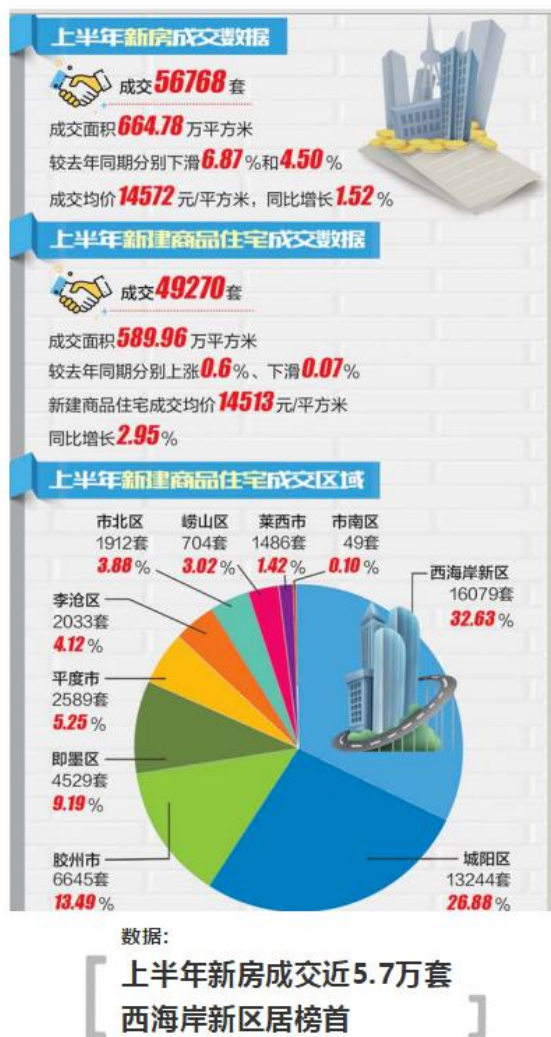
青岛全市上半年土地供应 1559 万方，成交面积 1227 万方，流拍率 21%。

其中，即墨区土地成交破 500 万方，达到 531 万方，占比青岛全市的 43%，近乎青岛全市的半壁江山！这让小编[青岛楼虫]想到了 2018 年的胶州市的土地爆发！进而将胶州推向了无边无际的楼市泥潭。中海、龙湖、荣盛、保利、万科、世茂、融创等等，也在楼市红海中鏖战、巷战。



## 2、商品房市场

受疫情影响，青岛 1-2 月的新房成交量受到一定影响，据数据统计，上半年青岛新建商品房成交近 5.7 万套，成交面积近 665 万平方米，同比双双下降。排在成交金额前十位的房企中，外来大鳄占多数。在项目销售排行榜中，城阳和老胶南的楼盘表现不俗，高新区中欧国际城拿下销售面积和销售总额的“双冠王”。



数据显示,上半年青岛新房成交 56768 套,新房成交面积 664.78 万平方米,相比于去年同期分别下滑 6.87%和 4.50%,新房成交均价 14572 元/平方米,同比增长 1.52%。这其中,新建商品住宅成交 49270 套、成交面积 589.96 万平方米,较去年同期分别上涨 0.6%、下滑 0.07%,新建商品住宅成交均价 14513 元/平方米,同比增长 2.95%。

具体来看,2020年1月青岛新房成交 6331 套,销售面积 73.2 万平方米;2月,青岛新房成交 1792 套,销售面积 23.1 万平方米;3月青岛楼市成交开始有起色,网签新建商品房 8940 套,销售面积 105.9 万平方米;4月,青岛新建商品住房成交 12302 套,销售面积 144.3 万平方米;5月新房成交略有下

滑, 当月新房成交 11954 套, 销售面积超 138 万平方米; 6 月当月新房成交 15448 套, 销售面积 180.1 万平方米, 是 18 个月以来最高值。

从上半年新建商品住宅成交的区域分布来看, 西海岸新区、城阳区占据成交榜前列, 两地新建商品住宅成交占总成交量的 59.51%。其中, 西海岸新区新建商品住宅成交 16079 套, 位居首位; 紧随其后的是城阳区, 上半年城阳区新建商品住宅均成交 13244 套; 上半年胶州市新建商品住宅成交 6645 套, 排在第三位; 即墨区新建商品住宅成交 4529 套, 排在第四位。此外, 平度市成交 2589 套, 李沧区成交 2033 套, 市北区成交 1912 套, 莱西市成交 1486 套, 崂山区成交 704 套、市南区成交 49 套。

### 3、二手房市场

二手房: 成交 26566 套, 同比上涨 2%

一月份, 二手房市场结束了连续两个月的上涨行情, 共计成交 3578 套, 环比下降 32.9%, 同比小幅上涨 13.4%, 成交面积 328836.13 m<sup>2</sup>。

二月份成为近五年以来青岛二手房市场成交量最低的月份, 据青岛网上房地产公布的统计数据显示, 二月份青岛仅成交了 907 套二手房, 环比下降 74.7%, 同比 2019 年 2 月下降 49.6%, 成交面积总计 79966.88 m<sup>2</sup>。

三月份开始, 二手房市场进入“回暖期”, 共成交二手房 3730 套, 环比大涨 311.2%, 但同比 2019 年 3 月依然下降了 21.7%, 成交二手房面积 335968.45 m<sup>2</sup>。

四月份, 成交 5655 套, 环比上涨 51.6%, 不过同比 2019 年 4 月仍下降 4%, 成交二手房总面积 535730.13 m<sup>2</sup>, 市场信心得到进一步提振。

五月份基本恢复到正常水平，成交量继续放大，共计成交二手房 5996 套，环比上涨 6%，同比 2019 年 5 月上涨 8.4%，成交二手房总面积 558132.63 m<sup>2</sup>。

六月份，二手房成交量再次走高，彻底走出“低谷”，成为连续 18 个月内，青岛二手房成交量最高的一个月。共成交 6700 套，环比上涨 11.7%，同比 2019 年 6 月上涨 36.8%，成交面积 611273.12 m<sup>2</sup>。

从数据看，黄岛区、市北区、李沧区二手房成交量分别以占全市总成交量的 23%、18%和 12%，位列成交量的前三名，中小户型房源仍是上半年的主力成交产品。

### 三、估价对象最高最佳利用分析

最高最佳使用，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

（一）法律上允许：最高最佳使用不是无条件的最高最佳使用，而是在法律（包括法律、行政法规、城市规划、土地使用权出让合同等）允许范围内的最高最佳使用，这也是合法原则的要求。对于每一种潜在的使用方式，首先检查它是否为法律所允许，如果是法律不允许的，应被淘汰。法律上允许要求估价对象除符合法律、规章外，还应符合地方政策、区域发展规划和其他相关的法律约束。估价对象的建设符合各项法律、规章和政策，顺应区域规划发展发向，并已取得权属文件，在法律上是完全允许的。

（二）技术可行性：对于法律所允许的每一种使用方式，要检查它在技术上是否能够实现，即不能把技术上无法做到的使用方式当作最高最佳使用。技术上可能的分析主要包括估价对象的物理条件以及施工的技术手段等能否满足要求。本项目作为住宅用途是法律允许的，主要从估价对象位置、布局形状、交通便捷度、临街状况等方面进行技术上可能的分析。

（三）经济可行性：由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，房地产权利人都期望从其所占有的房地产上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。

（四）最高最佳利用方式：根据估价对象所处的区域位置及周边环境，并考虑设计、结构情况及房屋现况，估价对象以住宅用途为最高最佳使用方式。

#### 四、估价方法适用性分析：

根据《房地产估价规范》房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的评估方法。

比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值的方法。具体地说，比较法是选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较、对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。比较法适用于数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，例如住宅、写字楼、商铺等。估价对象用途为住宅，在估价对象坐落于同一供求范围内，有与其相似的房地产交易实例，且可比性较好，根据替代原则适宜使用比较法进行评估。

收益法是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值的方法。具体地说，收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入、有收益性的房地产，包括住宅、写字楼、标准厂房仓库（用于出租的）等，估价对象用途为住宅，收益较好确定，故适宜使用收益法进行评估。

成本法是根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值的

方法。具体地说，成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。估价对象用途为住宅，其价值已并非各项要素资产的简单估价加总，不宜采用成本法进行评估。

假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值的方法。具体地说，假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用市场法、收益法等方法求取的房地产，包括可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房，估价对象为已建成利用房地产，根据预期原理不适宜使用假设开发法进行评估。

综上所述，本次选用比较法和收益法进行评估。

## 五、估价测算过程：

### （一）比较法

比较法的理论基础是房地产价格形成的替代原理，其常用的连乘形式、采用百分率法直接比较修正公式为：

$$\begin{aligned} \text{估价对象价格} &= \text{可比实例价格} \times \frac{\text{交易情况修正}}{100} \times \frac{\text{交易日期修正}}{100} \times \frac{\text{房地产状况修正}}{100} \\ &= \text{可比实例价格} \times \frac{\text{正常市场价格}}{\text{实际成交价格}} \times \frac{\text{价值时点价格}}{\text{成交日期价格}} \times \frac{\text{对象状况价格}}{\text{实例状况价格}} \end{aligned}$$

上式中，交易情况修正的分子为 100，表示以正常价格为基准；交易日期修正的分母为 100，表示以成交日期时的价格为基准；房地产状况修正的分子为 100，表示以估价对象的房地产状况为基准。

### 比较法计算过程如下：

1、从已搜集和积累的市场信息中，选三个可比实例，使之与估价对象在用途、结构、地段、档次相接近，实例状况如下：

	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称	胶州湾花园	胶州湾花园	巨丰小区
交易情况	正常	正常	正常
交易日期	2020 年 11 月	2020 年 11 月	2020 年 11 月
所在层/总层数	1 层/5 层	3 层/6 层	2 层/6 层
装修状况	简单装修	中等装修	中等装修
单价（元/m <sup>2</sup> ）	7704	7581	7595
面积（m <sup>2</sup> ）	98.7	86.7	79

### 2、估价对象与可比实例进行比较修正

A、交易情况修正：该修正是排除交易行为中的某些特殊因素所造成的可比实例的成交价格偏差，将其成交价格修正为正常价格。

交易情况的分析判定结果见下表：

	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况修正幅度	0%	0%	0%

上表交易情况的分析判断是以正常价格为基础，正值表示可比实例的成交价格高于其正常价格的幅度，负值表示低于其正常价格的幅度，0 表示其成交价格为正常价格。

B、日期修正：交易日期修正实际上是房地产市场状况修正。如果成交日期与价值时点不同，房地产市场状况可能发生了变化，价格就有可能不同。因此，应将可比实例在成交日期时的价格修正为在价值时点时的价格。估价人员根据市场情况及其自己的经验积累进行判断修正。

交易日期的分析判定结果见下表：

	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C



交易日期修正幅度	0%	0%	0%
----------	----	----	----

C、房地产状况修正：对其进行区位状况、实物状况、权益状况调整，如以估价对象条件分值为0，可比实例与估价对象比较，数值大于0（小于0）表示可比实例优（劣）于估价对象，修正幅度如下：

(1) 修正项目表

	待估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称	胶州湾花园小区 5 号楼 2 单元 2 层东侧	胶州湾花园	胶州湾花园	巨丰小区
面积(m <sup>2</sup> )	88.11	98.7	86.7	79
装修概况	中等装修	简单装修	中等装修	中等装修
交易日期	--	2020 年 11 月	2020 年 11 月	2020 年 11 月
交易单价(元/m <sup>2</sup> )	待估对象	7704	7581	7595
<b>1. 区位状况</b>				
位置	较好	较好	较好	较好
交通条件	估价对象位于胶州市胶州东路，附近有胶州 601 路，胶州 12 路，胶州 16 路，胶州 207 路等多路公交通过，交通方便，道路通达性好	位于胶州市胶州东路，附近有胶州 601 路，胶州 12 路，胶州 16 路，胶州 207 路等多路公交通过，交通方便，道路通达性好	位于胶州市胶州东路，附近有胶州 601 路，胶州 12 路，胶州 16 路，胶州 207 路等多路公交通过，交通方便，道路通达性好	位于胶州市胶州东路，附近有胶州 601 路，胶州 12 路，胶州 16 路，胶州 207 路等多路公交通过，交通方便，道路通达性好
生活服务设施	估价对象附近有新向阳商业广场，新源购物广场，金沙广场，胶州商厦，胶州市人民医院，港城医院，农业银行，邮政储蓄银行，青岛农商银行等生活配套设施齐全，环境质量较好	附近有新向阳商业广场，新源购物广场，金沙广场，胶州商厦，胶州市人民医院，港城医院，农业银行，邮政储蓄银行，青岛农商银行等生活配套设施齐全，环境质量较好	附近有新向阳商业广场，新源购物广场，金沙广场，胶州商厦，胶州市人民医院，港城医院，农业银行，邮政储蓄银行，青岛农商银行等生活配套设施齐全，环境质量较好	附近有新向阳商业广场，新源购物广场，金沙广场，胶州商厦，胶州市人民医院，港城医院，农业银行，邮政储蓄银行，青岛农商银行等生活配套设施齐全，环境质量较好

教育配套设施	估价对象附近有臻世家伟才幼儿园, 白水泉幼儿园, 阜安小学, 向阳小学, 胶州实验中学, 胶州市业余体育学校, 青岛市胶州象棋运动学校等学校, 教育配套设施好	附近有臻世家伟才幼儿园, 白水泉幼儿园, 阜安小学, 向阳小学, 胶州实验中学, 胶州市业余体育学校, 青岛市胶州象棋运动学校等学校, 教育配套设施好	附近有臻世家伟才幼儿园, 白水泉幼儿园, 阜安小学, 向阳小学, 胶州实验中学, 胶州市业余体育学校, 青岛市胶州象棋运动学校等学校, 教育配套设施好	附近有臻世家伟才幼儿园, 白水泉幼儿园, 阜安小学, 向阳小学, 胶州实验中学, 胶州市业余体育学校, 青岛市胶州象棋运动学校等学校, 教育配套设施好
环境质量	环境质量好	环境质量好	环境质量好	环境质量好
周边居住氛围	周围居住氛围较好	周围居住氛围较好	周围居住氛围较好	周围居住氛围较好
楼 层	2层/5层	1层/5层	3层/6层	2层/6层
朝 向	南北	南北	南北	南北
<b>2. 实物状况</b>				
结构、质量	好	好	好	好
新旧程度	一般	一般	一般	一般
装修状况	中等装修	简单装修	中等装修	中等装修
设备设施	齐全	齐全	齐全	齐全
平面布置	较好	较好	较好	较好
面 积	88.11	98.7	86.7	79
配套情况	齐全	齐全	齐全	齐全
其 他	无	无	无	无
<b>3. 权益状况</b>	完全产权	完全产权	完全产权	完全产权

(2) 修正数值表

	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称	胶州湾花园	胶州湾花园	巨丰小区
面积(m <sup>2</sup> )	98.7	86.7	79
装修概况	简单装修	中等装修	中等装修
交易日期	2020年11月	2020年11月	2020年11月
交易单价(元/m <sup>2</sup> )	7704	7581	7595
<b>1. 区位状况</b>			

位置	0	0	0
交通条件	0	0	0
生活服务设施	0	0	0
教育配套设施	0	0	0
环境质量	0	0	0
周边居住氛围	0	0	0
楼 层	-1	+1	0
朝 向	0	0	0
<b>2. 实物状况</b>			
结构、质量	0	0	0
新旧程度	0	0	0
装修状况	-2	0	0
设备设施	0	0	0
平面布置	0	0	0
面 积	+1	0	-1
配套情况	0	0	0
其 他	0	0	0
<b>3. 权益状况</b>	0	0	0
累 计	-2	+1	-1
转换成以 100 为基准	98	101	99

3、计算修正后的比准价格：

比准价格 A=	7704	×100/	100	×	1.00	×100/	98	=	7861	元/m <sup>2</sup>
比准价格 B=	7581	×100/	100	×	1.00	×100/	101	=	7506	元/m <sup>2</sup>
比准价格 C=	7595	×100/	100	×	1.00	×100/	99	=	7672	元/m <sup>2</sup>
取简单算术平均值得最终比准价格 (A+B+C) /3								=	7680	元/m <sup>2</sup>

(二) 收益法

收益法基本公式

$$V=a \div r \times [1-1 \div (1+r)^n]$$

V——估价对象房地产价值

a——估价对象房地产年纯收益

r——资本化率

n——尚可收益年限

**步骤如下：**

1、确定租金水平：参照估价对象所在城市与估价对象类似房地产的客观租金收入水平，考虑到估价对象的实际情况，估算租金。

比较估价对象位置和档次，对租金水平修正调整确定估价对象租金水平为 0.33 元/天/m<sup>2</sup>是客观的，故以此为计算依据。

	待估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
名称	胶州湾花园小区 5 号楼 2 单元 2 层东侧	巨丰小区	巨丰小区	巨丰小区
面积(m <sup>2</sup> )	88.11	78	79	88
装修概况	中等装修	简单装修	精装修	中等装修
楼层	2 层/5 层	4 层/6 层	4 层/6 层	4 层/6 层
交易日期	--	2020 年 11 月	2020 年 11 月	2020 年 11 月
日租金(元/天 /m <sup>2</sup> )	待估对象	0.34	0.36	0.30
楼 层	100	100.5	100.5	100.5
平面布置	100	100	100	100
建筑面积	100	99	99	100
配套情况	100	100	100	100
装修状况	100	98	102	100
比准价格(元/日/m <sup>2</sup> )		0.35	0.35	0.30
简单算数平均数(A+B+C)/3		<b>0.33</b>		

2、排除正常空置、拖欠租金造成的损失计算有效毛收入，考虑到估价对象的实际情况，正常空置率、拖欠租金损失情况按 10%计，即有效出租率为 90%。

### 3、求取年运营费用

对房产的管理费按有效毛收入的 2%计，维修费按建筑物重置价格的 2%计，营改增后个人出租住宅房屋增值税按 1.5%计，城市维护建设税按增值税应缴纳金额为计算基础 7%计，教育费附加按增值税应缴纳金额为计算基础 3%，地方教育费附加按增值税应缴纳金额为计算基础 2%，房产税按有效毛收入的 4%计，保险费按房屋重置价的 0.2%计，其他费用按房屋重置价的 1%计，根据建筑物状况重置价格取 1800 元/平方米。

### 4、确定资本化率

这里用安全利率加风险调整值法求取，参照当前国家一年期的存款利率 1.5%，确定安全利率为 1.5%，考虑估价对象的用途特点及对当前市场状况分析，我们认为风险调整值取 4.5%是可行的，故资本化率为 6.0%。

5、确定收益年限：估价对象房产为混合结构，混合结构耐用年限为 50 年，估价对象建成年代为 2004 年，已使用 16 年，剩余年限 34 年，土地终止日期为 2072 年 8 月 25 日，至价值时点，土地剩余 51.71 年，两者取其小，故估价对象收益期为 34 年。

### 收益法计算结果见下表：

项目	分项	说明	数值	取值
面积		可出租面积 (m <sup>2</sup> )	88.11	
1. 年有效毛收入	1.1 租金水平	租金单价 (元/m <sup>2</sup> /天)	0.33	
		出租天数	365	
		年租金 (元/m <sup>2</sup> /年)	120.5	
	1.2 其他收入	一个月押金利息收入 (元)	13.3	1.5%
	1.3 空置率			10%
	年有效毛收入合计 (元)		9568.83	
2. 年运营费用	2.1 建安造价	元/m <sup>2</sup>	1800	

	2.2 管理费	一般为有效毛收入的 2%	191.38	2%
	2.3 增值税	一般为有效毛收入的 1.5%	136.70	1.5%
	2.4 城市维护建设税	一般为增值税 7%	9.57	7.00%
	2.5 教育费附加	一般为增值税 3%	4.10	3.00%
	2.6 地方教育费附加	一般为增值税 2%	2.73	2.00%
	2.7 房产税	一般为有效毛收入的 4%	364.53	4%
	2.8 维修费	一般为重置成本的 2%	3171.96	2%
	2.9 保险费	一般为重置成本的 0.2%	317.20	0.20%
	2.10 其他费用	一般为有效毛收入的 1%	95.69	1%
	年运营费用合计 (元)		4293.86	
	年运营费用增长率			0%
3. 年净收益(A)		A-B (元)	5274.97	
4. 租金递增(g)				0%
5. 资本化率(R)	5.1 安全利率	一年期定期存款利率		1.50%
	5.2 风险调整系数	预测值		4.50%
	最终资本化率	5.1+5.2		6.00%
6. 收益年限(n)	剩余收益年限		34	
7. 房地产总价		元	75792	
8. 房地产单价		元/m <sup>2</sup>	860	

## 六、估价结果确定：

以上两种方法计算出来的评估单价如下：

比较法：7680 元/平方米      收益法为：860 元/平方米

两种方法的评估结果从不同角度反映了估价对象的现时市场价格，比较法从市场供求状况较真实的反映出估价对象的市场价值，收益法从房产的收益状况反映出估价对象的价值。两种方法测算结果相差较大，根据目

前胶州市房地产市场情况，比较法测算出的结果比较客观的反应出估价对象的市场价值，由于目前租金较低，用收益法测算出的结果并不能真正反应估价对象房屋的客观价值，故本次评估以比较法测算出的结果作为估价对象房屋的价值。

经调查，胶州湾花园小区内储藏室售价为 3000 元/m<sup>2</sup>，本次评估确定储藏室售价为 3000 元/m<sup>2</sup>。

具体估价对象评估价格如下：

权证或证明号	权利人	坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
胶私变 59214	刘克涛	胶州湾花园小区 5 号楼 2 单元 2 层东侧	88.11	7680	67.67
胶私变 59215		胶州湾花园小区 5 号楼 2 单元 2 层东侧附房	6.77	3000	2.03
合计					69.70

人民币大写：陆拾玖万柒仟元整。

山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：许永昕

二〇二〇年十二月十五日