

第五部分 房地产估价技术报告

一、个别因素分析

本次评估的估价对象位于高青县苏州街影城住宅 A011102 室，根据委托人提供的资料，该房产为单独所有，建筑面积为 115.7 m²，经估价人员现场查勘，房屋坐落于高青县苏州街影城住宅 A011102 室，用途为住宅，建筑结构为混合结构。估价对象所处建筑物总层数为 17 层，估价对象所在层次为 11 层。勘验时未能进入室内，室内装修按普通装修计算。

估价对象周边有银座商城、曼尔顿财富广场、三发商厦等商业场所，商业氛围较好，附近有齐商银行、中国工商银行、高青县人民医院、高青县中心路小学等公共服务配套设施。有高青 16 路、高青 17 路、高青 18 路等公交线路通过，交通较便利，周边的中心路、官庄街为该区域主要交通干道，交通便捷度较好。

二、区位因素分析：

估价对象位于高青县苏州街影城住宅 A011102 室，东邻中心路，西邻文化路，南邻官庄街，北邻清河路，周边居住小区较多，基础配套设施完善，交通便利，区域位置、居住环境良好。

三、估价方法选用：

(一)估价方法及理由：

本次估价采用市场比较法和收益法作为其估价方法；然后综合两种方法的评估结果来确定其最终价格。

(二)估价思路:

运用市场比较法在市场成交实例中选取可比实例与估价对象进行交易情况、交易日期、区域因素及个别因素修正,求出比准价格,确定其价格。运用收益法预测估价对象,利用合适的收益乘数,将预测的未来收益转换为价值,确定其价格。综合两种方法的评估结果来确定其最终价格。

(三)估价方法定义

市场比较法,是在求取估价对象房地产价格时,将估价对象房地产与近期发生交易的类似房地产加以比较对照,从已发生交易的类似房地产的已知价格,修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

收益法,预计估价对象未来的正常净收益,选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

四、估价测算过程:

根据估价房产的现实状况及估价人员掌握的二手房地产交易资料,结合该房产当地当时的房产市场交易价格及楼房所处位置,综合确定估价对象价值。

五、估价结果确定:

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,结合估价经验在现场查勘、综合分析影响该房地产价值因素的基础上,以国家有关房地产估价的法规政策和委托方提供的有关材料为依据,选用适宜的估价方法,经认真分析和估算,确认估价对象在估价时点 2021 年 03 月 17 日的公开市场价格房产价值为 803100.00 元 (大写:捌拾万零叁仟壹佰元整)。

泰安信诚价格评估事务所

2021 年 05 月 30 日

