

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为位于莱芜区文化南路东关街 186 号华冠园 1 幢东 1 单元 2103 号房产，根据委托人提供的资料，该房产为莱芜市城发置业有限公司所有，现张家辉所使用。建筑面积为 89.79 m²，经估价人员现场查勘，房屋坐落于莱芜区文化南路东关街 186 号华冠园 1 幢东 1 单元 2103 号，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 25 层，估价对象所在层次为 21 层。估价对象建筑结构为混合结构。

估价对象周边有家悦超市，尚座时尚广场、欧洋家具城等商业场所，商业氛围较好，附近有莱芜农商银行、济南市第二妇幼保健院、凤城中心小学等公共服务配套设施。有 K4 路、K101、K202 路等公交线路通过，交通较便利，周边的汶河大道为该区域主要交通干道，交通便捷度较好。

二、区位因素分析：

估价对象位于莱芜区文化南路东关街 186 号华冠园 1 幢东 1 单元 2103 号，东邻花园南路，南邻汶河大道，西邻文化南路，北邻凤城东大街，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。

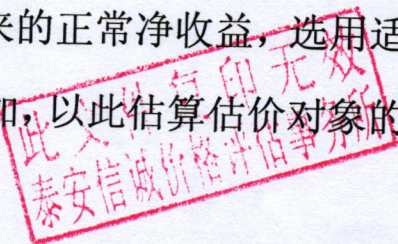
收益法,预计估价对象未来的正常净收益,选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

四、估价测算过程:

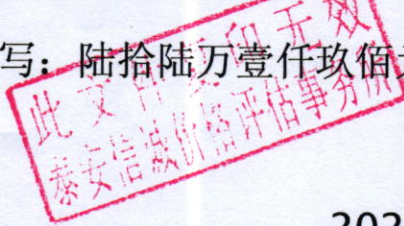
根据估价房产的现实状况及估价人员掌握的二手房地产交易资料,结合该房产当地当时的房产市场交易价格及楼房所处位置,综合确定估价对象价值。

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 05 月 21 日的公开市场价格房产价值为 661900.00 元 (大写:陆拾陆万壹仟玖佰元整)。



2021 年 07 月 04 日

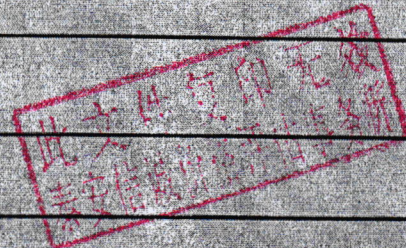
房屋权属状况信息



编号: HDC-190227170849-457BN612070B30NWU82

查询编号: QS2021061702323

| | | | |
|----------|---|------------------|------|
| 所有权人 | 莱芜市城发置业有限公司 | 共有情况 | 无 |
| 身份证号 | 913712003120734239 | 身份证号 | 无 |
| 房产证号 | 济南20198012152 | 房产证号或 (共有权证号) | 无 |
| 房屋坐落 | 莱芜区文化南路东关街186号华冠园1幢东1单元2103 | 权属状态 | 已登记 |
| 面积 | 89.79 | 权属取得方式 | 建筑物 |
| 登记时间 | 2019-05-31 | 房屋用途 | 成套住宅 |
| 抵押情况 | 无 | | |
| 查封情况 | 查封单位: 济南市莱芜区人民法院 查封期限: 2020年12月11日起2023年12月11日止 查封文号: (2020)鲁0116执3059号 | | |
| 预告情况 | 无 | | |
| 特殊限制(提示) | 无 | | |
| 异议情况 | 无 | | |
| 居住权情况 | 无 | | |
| 补证情况 | 无 | | |
| 查询时间 | 2021-06-17 17:22:53 | | |
| 备注 | | | |



济南市不动产登记中心

打印时间: 2021-06-17 17:22:55