



### (九) 估价方法

综合考虑估价目的、价值定义、估价对象特点、市场状况及收集的资料等因素，本次估价采用比较法和收益法。

比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。

收益法是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。本次估价采用报酬资本化法。

报酬资本化法是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。

### (十) 估价结果

估价对象在全部假设和限制条件下的市场价值合计为人民币肆佰叁拾伍万元整 (RMB435 万元)。具体明细如下：

序号	估价对象	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	浦东新区高荷路247号2层	86.50	12800	111
2	浦东新区高荷路247号3层	87.08	12928	113
3	浦东新区高荷路249号2层	77.52	12800	99
4	浦东新区高荷路259号3层	85.07	13187	112
合计		336.17		435

### (十一) 估价人员

注册房地产估价师：沈彦博

注册号：3120140017

注册房地产估价师：杨薇

注册号：3120070029





### (十) 估价结果

估价对象在全部假设和限制条件下的市场价值为人民币捌佰贰拾万元整 (RMB820 万元)。具体明细如下:

序号	估价对象	权利人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋类型	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	浦东新区高荷路247号1层	陈林	86.97	商场	17592	153
2	浦东新区高荷路259号4层	吴育强	83.04	办公楼	12800	106
3	浦东新区高荷路261号3层	郑跳跳	80.04	办公楼	13187	106
4	浦东新区高荷路261号4层	郑丽容	81.48	办公楼	12800	104
5	浦东新区高荷路263号3层	叶平江	65.24	办公楼	12928	84
6	浦东新区高荷路283号3层	林建东	65.39	办公楼	13187	86
7	浦东新区高荷路283号4层	吴生林	63.87	办公楼	12800	82
8	浦东新区高荷路287号4层	陈月军、 谢雪贵	75.70	办公楼	13056	99
合计			601.73			820

### (十一) 估价人员

注册房地产估价师: 沈彦博

注册号: 3120140017

注册房地产估价师: 杨薇

注册号: 3120070029



### (十二) 估价作业日期

2015年10月12日~2015年11月6日

### (十三) 估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期为自报告完成之日起一年。



估价对象在全部假设和限制条件下的市场价值为人民币壹佰壹拾贰万元整（RMB112万元），折合建筑面积单价为12862元/平方米。

**（十一）估价人员**

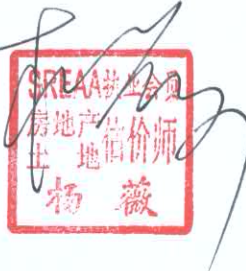
注册房地产估价师：沈彦博

注册号：3120140017



注册房地产估价师：杨薇

注册号：3120070029



**（十二）估价作业日期**

2015年10月12日~2015年11月6日

**（十三）估价报告应用的有效期**

本估价报告应用的有效期为自报告完成之日起一年。



收益法是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。本次估价采用报酬资本化法。

报酬资本化法是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。

### (十) 估价结果

估价对象在全部假设和限制条件下的市场价值为人民币贰佰柒拾壹万元整 (RMB271 万元)，折合建筑面积单价为 15531 元/平方米。

### (十一) 估价人员

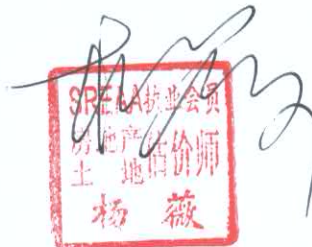
注册房地产估价师：沈彦博

注册号：3120140017



注册房地产估价师：杨薇

注册号：3120070029



### (十二) 估价作业日期

2015 年 10 月 12 日 ~ 2015 年 11 月 6 日

### (十三) 估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期为自报告完成之日起一年。



收益法是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。本次估价采用报酬资本化法。

报酬资本化法是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。

### (十) 估价结果

估价对象在全部假设和限制条件下的市场价值合计为人民币壹佰柒拾捌万元整 (RMB178 万元)。各套明细如下：

序号	估价对象	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	浦东新区高荷路263号4层	63.68	12800	82
2	浦东新区高荷路289号4层	75.28	12800	96
合计		138.96		178

### (十一) 估价人员

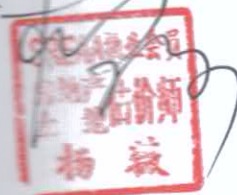
注册房地产估价师：沈彦博

注册号：3120140017



注册房地产估价师：杨薇

注册号：3120070029



### (十二) 估价作业日期

2015年10月12日 - 2015年11月6日

### (十三) 估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期为自报告完成之日起一年。