

采用成本法进行评估，故本次评估不采用成本法。

(4) 估价对象房地产已建成，亦不适合采用假设开发法求取估价对象价格。

(5) 本次评估为房地产估价而非单纯土地评估，不适宜采用基准地价系数修正，故本次评估不采用基准地价系数修正法。

3、估价方法介绍

(1) 比较法

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。测算步骤如下：1、收集交易实例；2、选取可比实例；3、建立比较基础；4、进行交易情况修正；5、进行市场状况调整；6、进行房地产状况调整；7、计算比较价值。

(2) 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。测算步骤如下：1、选择具体估价方法；2、测算收益期或持有期；3、测算未来收益；4、确定报酬率或资本率、收益乘数；5、计算收益价值。

十、估价结果

上海市浦东新区希雅路 350 号 5 幢 4A 室房地产于价值时点 2016 年 9 月 30 日的市场价值为：



单位价格：每平方米人民币壹万零陆拾元

(RMB 10,060 元/平方米)

总价格：人民币伍佰陆拾叁万伍仟元

(RMB 5,635,000 元)

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
窦建民	3119960069		2016 年 11 月 30 日
顾娟	3120040089		2016 年 11 月 30 日