

(3) 估价师市场调查资料

九、估价方法

根据《中华人民共和国房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

本项目的估价技术思路及选用的方法是：估价对象用途为住宅，根据市场调查，与估价对象处于同一供需圈或相类似区域，用途相同的类似房地产近几年交易活动较为活跃，有一定的市场交易案例，有条件选用比较法进行估价。同时经调查，与估价对象类似的房地产出租状况较为活跃，有条件确定估价对象租金等经济收入，可选用收益法进行估价。故本报告选用比较法和收益法进行评估。

● 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。

● 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

上海市奉贤区海马路4333弄181号401室房地产于价值时点2017年6月2日的市场价值为：

总 价 格：人民币壹佰玖拾伍万肆仟玖佰元

(RMB 1,954,900 元)

单位价格：每平方米人民币贰万贰仟零壹拾元

(RMB 22,010 元/平方米)