



假设开发法适用对象：待开发土地，在建工程，可重新改造的旧房地产。

未选用假设开发法的理由：估价对象属建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法。

2.2、未选用成本法理由：现时住宅房地产市场价格与建造成本关联性较弱，主要影响因素为区位因素，房地产的开发成本价格不能准确反映房地产的实际市场价格，采用成本法评估的房地产价值往往很大程度低于房地产市场交易价格，故不适宜采用成本法评估。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析和测算，并结合估价经验及影响估价对象价值诸因素的基础上，确定估价对象在价值时点的房地产公开市场价值为人民币840444元，大写：人民币捌拾肆万零肆佰肆拾肆元整。

## 十一、注册房地产估价师

本次估价参与人员为两名注册房地产估价师：鲁金花、李松

姓名	职称	签章
鲁金花	房地产估价师	中国注册房地产估价师 姓名 鲁金花 注册号 6520070006
李松	房地产估价师	中国注册房地产估价师 姓名 李松 注册号 6520070006

## 十二、实地查勘期

2017年12月26日16:28至2017年12月26日17:30



7. 与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：估价结果仅为公开市场价格，不含法定优先受偿款、抵押物抵押、使用及处置时的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用。



估价机构：新疆兆新房产土地评估有限公司

法定代表人：鲁金花

致函日期：2018年01月03日