



件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

新疆驰远天合中辰房地产土地

评估有限责任公司

法定代表人：

二零二零年六月十二日



根据估价目的及估价对象的状况，分别采取不同的估价方法。估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价，收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

本次对一至五层住宅房地产采用比较法、收益法作为主要估价方法，由于估价对象周边有较多类似房地产交易实例，估价对象自身为有收益的房地产，且估价对象周边市场较为成熟，故选用比较法、收益法。

比较法：是在同一市场条件下，根据替代原则，选用和估价对象类似的房地产的已知价格与待估房地产加以比较对照，并做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法：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。

本次对负一层地下室及分摊土地使用权价值进行评估，采用成本法（房地分估路径）作为主要估价方法，即为把土地和建筑物当做各自独立的物，分别测算土地价值、建筑物价值，将土地价值与建筑物价值相加之和作为估价对象的房地产价值。

成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折扣，将重置成本或重建成本减去折扣得到估价对象价格或价值的方法。

十、 估价结果

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，本公司估价人员经过认真分析和测算，并结合估价经验与对影响估价标的价格因素分析，确定估价对象在价值时点 2020 年 6 月 3 日的市场价值为：

估价结果汇总表


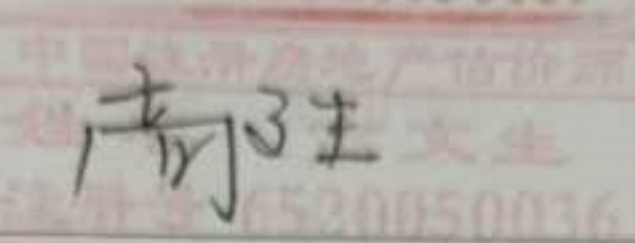
房产证证号	坐落	用途	所在层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
乌房权证乌市水磨沟区字第 2005031316 号	乌市水磨沟区青新一巷 117 号	住宅	1-5	1618.56	6692	10831404
乌房权证乌市水磨沟区字第 2005031316 号	乌市水磨沟区青新一巷 117 号	地下室	-1	106.77	2404	256675
总计						11088079



总价大写金额：人民币壹仟壹佰零捌万捌仟零柒拾玖元整

十一、 注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名、盖章	日期
杨波	6520050039	 中国注册房地产估价师 姓名 杨波 注册号 6520050039	2020年6月12日
高文生	6520050036	 中国注册房地产估价师 姓名 高文生 注册号 6520050036	2020年6月12日

十二、 实地查勘期

二零二零年六月八日当日完成

十三、 估价作业期

二零二零年六月三日至二零二零年六月十二日

新疆驰远天合中辰房地产土地
 评估有限责任公司
 二零二零年六月十二日

