

(九) 估价方法

本次估价方法采用收益法。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方法。

(十) 估价结果

估价人员根据委托估价的目的,按照规定程序及估价原则,采用科学的估价方法,经过科学的分析测算,并结合估价经验,确定估价对象在价值时点 2016 年 1 月 29 日 的估价结果为人民币 2373206 元 (大写: 贰佰叁拾柒万叁仟贰佰零陆元整), 评估单价为 7185 元/平方米。

估价结果汇总表

币种: 人民币

估价对象及结果		测算结果			估价结果
		比较法	收益法	成本法	
1-10 号	总价 (元)		1098946		1098946
	单价 (元/m ²)		7185		7185
1-11 号	总价 (元)		1274260		1274260
	单价 (元/m ²)		7185		7185
汇总	总值 (元)	2373206			
估价结果	平均单价 (元/m ²)	7185			

使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

房地产估价报告

估价报告编号：新公房法评字[2016]第 013 号

估价项目名称：乌鲁木齐市新市区苏州西街 263 号 1 栋 1 层 1-10 室、
1-11 室房地产价值评估

估价委托人：乌鲁木齐市中级人民法院

房地产估价机构：新疆公正工程造价房地产评估有限责任公司

房地产估价师：孟福全（注册号：6520060007）

钟婉玲（注册号：6520140008）

刘勇（注册号：6520000025）

估价报告出具日期：2016 年 2 月 25 日

析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产价值的因素分析、估算，确定估价对象在价值时点（2016年1月29日）的评估价值为人民币 2373206 元（大写：贰佰叁拾柒万叁仟贰佰零陆元整），评估单价为 7185 元/平方米。

使用本估价报告及结果必须符合估价的假设和限制条件。

特此函告

新疆公正工程造价房地产评估有限责任公司

2016年2月25日

法定代表人：刘勇

