



新疆中地房地产估价有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

估价方法。

1、适用的估价方法

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，根据其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方法。

本次估价目的是为委托方处置估价对象房地产市场价值提供参考依据，鉴于估价对象所在区域房地产市场发育充分，类似物业交易案例较多，宜采用比较法进行估价，确定估价对象的估价价格；估价对象所在区域有类似住宅用房出租实例较多，租金水平较易取得，根据合法原则及最高最佳利用原则，本次估价估价对象作为具有稳定租金收益水平的物业类型可以采用收益法进行测算。

2、不适用估价方法

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

估价对象为住宅房地产，存量住宅房地产价格与成本关联性弱，房地产开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不宜选用成本法。

假设开发法：是求取估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后价值，将开发完成后价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

估价对象属于建成并投入使用的住宅房地产，并非开发建设物业，不产生后续开发成本，故不宜选用假设开发法。

十、估价结果

乌鲁木齐市水磨沟区人民法院委托估价的位于乌鲁木齐经济技术开发区友谊路158号坤嘉园商住小区10栋3层4单元302室住宅用途房地产，在价值时点2016年12月14日的估价结果如下：

房地产市场价值总额：480101元，

大写金额：肆拾捌万零壹佰零壹元整，

房地产单价：5231元/建筑平方米。





新疆中地房地产估价有限公司

地址：乌鲁木齐市西河坝前街160号 电话：8822403 8851405 邮编：830004 传真：8822403 区号：0991

估价结果汇总表

相关结果	估价方法	比较法	收益法
测算结果	总价(元)	486102.67	474038.19
	单价(元/m ²)	5296.39	5164.94
评估价值	总价(元)	480101	
	单价(元/m ²)	5231	

十一、注册房地产估价师

参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘世杰	6520040079		2017年1月12日
李新江	6520150008		2017年1月12日

十二、实地查勘期

二零一六年十二月二十八日

十三、估价作业期

二零一六年十二月十四日至二零一七年一月十二日