



下的正常价格。同一供求圈中，在用途、规模、档次、建筑结构、权利性质等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会互相牵制而趋于一致。

5. 估价时点原则

估价时点原则要求房地产估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，所以房地产价格也是不断变化的，具有很强的时效性，估价结果必须是体现估价对象在某一特定时间（即估价时点）的客观合理价格或价值。

（九）估价方法

综合考虑估价目的、价值定义、估价对象特点、市场状况及收集的资料等因素，本次估价采用收益法、市场比较法。

收益法是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。本次估价采用报酬资本化法。

报酬资本化法是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折算到估价时点后相加来求取估价对象价值的方法。

市场比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。

（十）估价结果

估价对象在全部假设和限制条件下的市场价值为人民币壹佰壹拾陆万元整（RMB116万元），折合建筑面积单价为19601元/平方米。



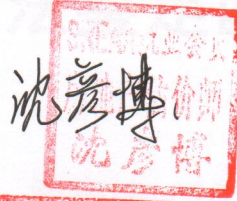
(十一) 估价人员

注册房地产估价师：沈彦博

注册号：3120140017

注册房地产估价师：杨薇

注册号：3120070029



(十二) 估价作业日期

2015年2月9日~2015年2月27日

(十三) 估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期为自报告完成之日起一年。