



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价值时点后相加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贰佰陆拾贰万元整 (RMB262 万元)，折合建筑面积平均单价为 17811 元/平方米。

分套房屋明细如下：

序号	估价对象	建筑面积 (M ²)	单价 (元/ M ²)	总价 (万元)
1	浦东新区高荷路 277 号 1 层	73.55	17811	131
2	浦东新区高荷路 279 号 1 层	73.55	17811	131
合计		147.10		262

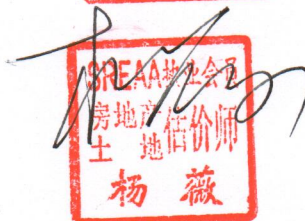
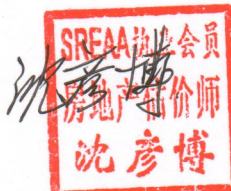
(十一) 估价人员

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 8 月 31 日 ~ 2015 年 9 月 25 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。