

根据估价对象周边房地产市场比较萧条，租金较低，收益法并不能完全体现其价值，故不采用收益法，估价对象没有开发或再开发潜力而不宜采用假设开发法估价，由于估价对象一直闲置，又根据独立、客观、公正原则，故采用成本法进行测算、验证，并将两种估价方法的估算结果分析综合后得出估价对象价值。

比较法：是将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较和适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。

成本法：是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果

估价人员经过实地查勘，根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，选取适合的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上确定估价对象，在价值时点的市场总价人民币为 435,490.00 元整，大写金额人民币肆拾叁万伍仟肆佰玖拾元整，（单价约折合 2235 元/m²）。

估价结果内涵为在满足本估价假设和限制条件下，包括包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房。

十一、注册房地产估价师

姓 名

吕国明

冯胜君



签 字

吕国明

冯胜君