

估价对象目前使用状况良好，无需重新开发或再开发，故不宜采用假设开发法进行评估。

综上所述，本次估价采用比较法进行评估。

1、定义：

比较法指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的方法。

2、公式： $P = P' \times A \times B \times C$

公式中，P表示房地产价格，P'表示可比实例价格，A表示交易情况修正系数，B表示市场状况调整系数，C表示房地产状况调整系数。

3、技术路线：

首先，估价人员结合估价对象周围房地产市场情况以及最新的房地产市场行情资料，分别选择与估价对象处于同一供求圈具有替代作用的若干个交易实例作为可比实例；然后建立比较基础，确定交易情况、市场状况、房地产状况等影响价格的因素，利用比较法的测算公式最终求出估价对象的估价结果。

十、估价结果

估价人员遵守独立、客观、公正、合法的原则，遵循估价规范和估价程序，运用科学的估价方法，求得估价对象在满足本报告的假设限制条件下于价值时点的估价结果如下：

房地产市场价值为：人民币 5,820,000 元

(大写：伍佰捌拾贰万元整)

折合建筑面积单价：45540 元/平方米

十一、估价人员