

比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期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。其公式如下：

$$\text{估价对象比较价值} = \text{可比实例价格} \times (100 / \text{交易情况修正系数}) \times (\text{市场状况调整系数} / 100) \times (100 / \text{房地产状况调整系数})$$

其中房地产状况包括区位状况、实物状况、权益状况；

$$\text{估价对象市场价值} = (\text{比较价值} 1 + \text{比较价值} 2 + \dots + \text{比较价值} N) / N$$

(其中 N 大于或等于 3)

十、估价结果

我公司根据本次估价目的，遵循独立、客观、公正的工作原则和法定估价程序以比较法进行估价，确定上海市金山区金山卫镇飞虹南村 24 号 102 室：权利人为顾逞，其所在宗地用途为住宅，宗地号为金山区金山卫镇 16 街坊 38/2 丘，宗地（丘）面积为 423 平方米，土地使用权独用面积为 12.50 平方米，分摊面积为 30.80 平方米，土地使用权取得方式为出让；其所在建筑物总高 6 层每层 2 户，混合 1 结构，建筑类型为公寓，竣工于 1992 年，建筑面积 72.91 平方米于价值时点 2016 年 8 月 16 日、在满足全部假设和限制条件下的房地产市场价值或价格为人民币 57.18 万元，大写人民币伍拾柒万壹仟捌佰元整，每平方米建筑面积单价为人民币 7842 元。

十一、注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|----|-----|----|------|
|----|-----|----|------|