



(5)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（2009年11月20日起施行）；

(6)国家和上海市人民政府颁布的其他相关法律、法规。

## 2. 技术规程依据

(1)《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]；

(2)《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]。

## 3. 其他依据

(1)《上海市高级人民法院委托司法鉴定函》；

(2)注册房地产估价师实地查勘、调查所掌握的资料；

(3)估价委托人提供的有关房地产资料；

(4)注册房地产估价师掌握的有关房地产市场资料。

## 九、估价方法

本次估价采用的估价方法为比较法、收益法。

比较法是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。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

## 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柒拾伍万元整（RMB75万元），折合建筑面积单价为20408元/平方米。