

根据替代原理，选择与估价对象房地产的区位、用途、权利性质、档次、建筑结构等相同或相近且成交日期接近价值时点、成交价格为正常价格或可修正为正常价格的多个可比实例，经过交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整（包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整），求取估价对象房地产比较价值。具体步骤如下：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整（包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整）；⑦计算比较价值。

#### （2）估价对象房地产价格确定

根据比较法计算结果，进行结果分析后综合确定估价对象房地产的市场价值。

### 十、估价结果

估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地查勘，了解了当地地区房地产市场行情，并认真分析现有资料的基础上，经过周密细致的测算，结合估价师的经验，综合评估出上海市闵行区沪闵路 6259 1005 室住宅房地产于价值时点的市场价值。结论如下：

总价值：RMB465.00 万元

（人民币大写：肆佰陆拾伍万元整）

折合建筑面积单价：RMB34596 元/平方米

（人民币大写：每平方米叁万肆仟伍佰玖拾陆元整）