

估价实际上是求取估价对象在某一时点上的价值，所以在评估时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象的状况也是以其在价值时点时的情形为准。本次评估以估价人员现场踏勘之日为价值时点。

(三) 替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

(四) 最高最佳使用原则

所谓最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能给估价对象带来最高价值的使用。

九、估价方法

根据本次评估目的及估价对象的特定现状，本次估价采用比较法进行评估。

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格的方法。

十、估价结果

综上计算，结合估价经验与对房地产市场价格影响因素进行的分析，确定估价对象于价值时点2018年5月28日的房地产价值如下：

单 价：6100.00元/平方米
总 价：557723.00元
大 写：伍拾伍万柒仟柒佰贰拾叁元整
币 种：人民币

十一、注册房地产估价师：

| 姓名 | 注册号 | 签字 | 签名日期 |
|-----|------------|-----|------------|
| 李庆新 | 1319960026 | 李庆新 | 2018年6月11日 |
| 崔俊梅 | 1320140001 | 崔俊梅 | 2018年6月11日 |

十二、实地勘察期

估价人员于2018年5月28日对估价对象进行了实地勘察。