



2. 合法原则

合法原则要求房地产估价结果是在估价对象依法判定的权益下的价值。依法判定的权益包括依法判定的权利类型及归属，以及使用、处分等权利。

3. 最高最佳使用原则

在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

4. 替代原则

替代原则要求房地产估价结果不应明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求圈中，在用途、规模、档次、建筑结构、权利性质等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会互相牵制而趋于一致。

（九）估价方法

综合考虑估价目的、价值定义、估价对象特点、市场状况及收集的资料等因素，本次估价采用比较法。

比较法是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。

（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贰仟捌佰玖拾捌万元整（RMB2898万元），折合建筑面积单价为94241元/平方米。