

(11)《不动产登记暂行条例》

2、委托方提供的有关资料

(1)、河北省隆尧县人民法院(2018)冀0525委评47号《司法技术鉴定委托书》

(2)、业务编号:371166《邢台市房屋所有权转移登记审批书》复印件

3、估价方搜集的有关资料

(1)、现场勘察的资料照片

(2)、区域内房地产市场状况

九、估价方法

本次估价经过市场调查,估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况,确定采用比较法、收益法进行估价。

比较法是将估价对象与在价值时点的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成交价格作适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

估价对象比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数。

收益法是求取估价对象未来的正常净收益,选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

估价对象收益价值=净收益/(报酬率-纯收益逐年变化的比率)×{1-[1+纯收益逐年变化的比率)/(1+报酬率)]<sup>收益年限</sup>}。

估价对象强制拍卖价值=(比较法测算结果×权重+收益法测算结果×权重)×变现率。

十、估价结果:估价工作人员在2018年11月30日进行了现场勘查,本次评估根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,选用适宜的估价方法,在认真分析现有资料的基础上,经过合理测算并结合估价师经验判断和对影响房地产价