

（八）估价依据

1、法律、法规及技术性规范、约束性文件：

- （1）《中华人民共和国物权法》；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （3）《中华人民共和国土地管理法》；
- （4）《中华人民共和国资产评估法》；
- （5）《河北省建筑工程技术经济指标》；
- （6）《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》（法释[2009]16号）；
- （7）《河北省司法鉴定管理条例》；
- （8）中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- （9）中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》。

2、估价委托人提供的资料

- （1）《商品房买卖合同》（合同编号：201310160161）复印件；
- （2）委托人提供的其他资料。
- （3）青县人民法院司法评估委托书

3、估价方搜集的有关资料

- （1）现场勘察资料及照片；
- （2）房地产市场情况。

（九）估价方法

根据估价目的及估价对象的实际情况，宜采取不同的估价方法。按照《房地产估价规范》的要求，估价方法通常有市场比较法、成本法、收益法、假设开发法等方法。

估价人员在实地调查踏勘的基础上，对估价委托人提供的各种资料进行了认真分析，在同一供求圈内类似房地产成交实例较多，且交易实例可参照性较强，据此我们确定将市场法作为本次估价的一种方法；估价对象用途为住宅，有潜在租金收益，适宜采用收益法估价，但鉴于当前玉田县房屋租售比失调，收益法测算的估价结果不能客观反应当前住宅用途房地产市场价值，故本次估价放弃使用收益法，据此确定本次只采用市场比较法进行评估。

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。