

1. 房地产估价机构掌握的房地产市场资料；
2. 实地查勘记录及影像资料；
3. 市场调查获取的资料。

九、估价方法

1. 方法选用分析

根据《房地产估价规范》，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或潜在收益性的房地产估价；可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，应选用成本法；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价。

估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适宜的估价方法。估价对象是交易性活跃的成套住宅房地产，由于估价对象同一供求圈内有较多的类似房地产买卖交易实例，故选用比较法；估价对象为收益性房地产，且区域内有与估价对象类似房地产租赁可比实例，故选用收益法。

综上所述，本次评估选用比较法和收益法两种估价方法测算估价对象的价值。

2. 本次选用估价方法定义及基本公式

(1) 比较法

比较法是指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。其公式为：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数