



致估价委托人函

罗江县人民法院：

受贵院的委托，我公司遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照国家规定的技术标准和程序，结合估价对象的权益状况及所在区域市场状况，对估价对象在价值时点的市场价值进行了专业分析、测算和判断，完成了估价对象的市场价值评估工作。

一、估价目的：为中国邮政储蓄银行股份有限公司罗江县支行与高泽高、周玲、周强金融借款合同纠纷一案确定估价对象市场价值提供参考依据而评估房地产市场价值。

二、估价对象：

估价对象 1：周平付所有的位于罗江县万安镇中路 A1 幢 7.8 号的营业用房，建筑面积为 91.45 平方米，分摊占用的土地使用权面积为 28.92 平方米。

估价对象 2：周强所有的位于罗江县鄢家镇干道的 1 层营业用房、2 层办公用房，其中营业用房建筑面积为 31.38 平方米，办公用房建筑面积为 157.57 平方米，分摊占用的土地使用权面积为 50.88 平方米。

估价对象 3：周玲所有的位于罗江县鄢家镇干道的 1 层营业用房、4 层住宅用房，其中营业用房建筑面积为 37.03 平方米，住宅用房建筑面积为 165.67 平方米，分摊的土地使用权面积为 54.26 平方米。

三、价值时点：2017 年 6 月 6 日。

四、价值类型：房地产市场价值。即估价对象经过适当营销后，由熟悉情况谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在估价时点自愿进行的交易价值。

五、估价方法：比较法、收益法

六、估价结果：本公司根据估价目的及估价对象特征，严格按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》等相关法律法规规定的估价原则



和估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，通过估价人员现场查看，并结合估价经验，对影响房地产市场价格因素进行分析、估算和判定，完成了估价工作。估价对象在价值时点 2017 年 6 月 6 日满足本报告“估价的假设前提和限制条件”及“价值类型”条件下的市场价值评估结果如下：

表 1 估价对象评估结果一览表

估价对象	房屋所有权证号	房屋所有权人	地址	总楼层	所在楼层	用途	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	罗江县房权证 (县城) 字第 01417-10 号	周平付	罗江县万安中路 A1 栋 7、8 号	5 层	2 层	营业	91.45	9189	84.03
2	罗江县房权证 (鄢家) 字第 00473 号	周强	罗江县鄢家集镇干道 1 层	4 层	1 层	营业	31.08	1817	5.65
			罗江县鄢家集镇干道 2 层	4 层	2 层	办公	157.57	1423	22.42
3	罗江县房权证 (鄢家) 字第 00475 号	周玲	罗江县鄢家集镇干道 1 层	4 层	1 层	营业	37.03	1817	6.73
			罗江县鄢家集镇干道 4 层	4 层	4 层	住宅	165.67	1423	23.57
合计				/			482.8	/	142.4
大写				/			人民币壹佰肆拾贰万肆仟元整		
备注:									
1. 本次评估结果房屋包含估价对象房屋及占用的土地使用权市场价值。									
2. 评估结果单价取整，总价取整至百元位，币种为人民币。									
3. 估价人员现场查勘时，未见估价对象 1.2.3 均任何号牌，评估范围由委托方及相关当事人现场确认，本次评估以现场查看地址为准，并假设产权登记地址与实际查看地址为相同估价对象为前提。									

估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告，请特别关注其中“估价假设和限制条件”的有关内容。

四川公诚信房地产土地评估有限公司

法定代表人：马小川

二〇一七年七月十日



目 录

一、估价师声明.....	- 2 -
二、估价的假设和限制条件.....	- 3 -
(一) 估价假设前提条件.....	- 3 -
(二) 估价报告使用限制条件.....	- 3 -
(三) 估价中未考虑的因素.....	- 5 -
(四) 需要特殊说明的事项.....	- 5 -
三、估价结果报告.....	- 7 -
(一) 估价委托人.....	- 7 -
(二) 房地产估价机构.....	- 7 -
(三) 估价目的.....	- 7 -
(四) 估价对象.....	- 7 -
(五) 价值时点.....	- 10 -
(六) 价值类型.....	- 10 -
(七) 估价原则.....	- 11 -
(八) 估价依据.....	- 12 -
(九) 估价方法.....	- 13 -
(十) 估价结果.....	- 13 -
(十一) 注册房地产估价师.....	- 14 -
(十二) 实地查勘期.....	- 15 -
(十三) 估价作业期.....	- 15 -
四、附 件.....	- 16 -
1、评估委托书（复印件）；	
2、估价对象位置示意图；	
3、估价对象相关照片；	
4、估价对象《房屋所有权证》（复印件）；	
5、估价对象《国有土地使用证》（复印件）；	
6、估价对象《他项权利证书》（复印件）；	
6、房地产估价机构营业执照（复印件）；	
7、房地产估价机构资质证书（复印件）；	
8、注册房地产估价师资格证书（复印件）。	



一、估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实、准确和完整的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件以及使用报告说明的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》和《四川省住房和城乡建设厅房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》等房地产估价标准的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、本公司注册房地产估价师郭亨、吴海燕、估价助理刘梅、曾鑫于2017年6月6日对本估价报告中的估价对象进行了实地查看。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、参与本房地产估价报告的专职注册房地产估价师具备相关金融专业知识和相应的房地产市场分析能力。

8、委托方提供的资料 and 陈述的情况直接影响我们的估价分析和结论，因此委托方应对提供资料和陈述情况的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责。

9、参与本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
郭亨	5120020060		年 月 日
吴海燕	5120120029		年 月 日



二、估价的假设和限制条件

（一）估价假设前提条件

1、一般性假设

（1）估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》（罗江县房权证（县城）字第 01417-10 号、罗江县房权证（郾家）字第 00473 号、罗江县房权证（郾家）字第 00475 号）及《国有土地使用证》（罗江县国用（2011）第 496 号、罗江县郾国用（2012）第 1 号、罗江县郾国用（2012）第 2 号）的复印件，但估价委托人并非估价对象权利人，未提供上述资料原件，我们进行了必要的调查，因权限限制无法获得上述资料的原件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次评估假定上述资料合法、真实、准确、完整。

（2）注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

（3）估价对象在估价时点房地产市场价值为公开市场价值。公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象有必要的专业知识，交易条件公开且不具排他性。本报告假设估价对象能够正常、合法地进入市场进行交易，且不影响周边物业的使用，否则本报告无效。

2、特定假设

（1）未定事项假设

无。

（2）背离事实假设

本次评估是罗江县人民法院受理的金融借款合同纠纷案，因案件审理



需要对被执行人所属的估价对象进行价值评估，因此本次评估未考虑司法限制、抵押权和本纠纷案对估价对象市场价值的影响，设定估价对象权利状况完整，无权属纠纷、无抵押、查封、出租等他项权利限制，并以此为本次估价的假设前提。

（3）不相一致假设

①估价对象 1.2.3 的产权登记地址分别为罗江县万安中路 A1 栋 7、8 号、罗江县鄢家集镇干道、罗江县鄢家集镇干道，经委托方及相关当事人带领估价人员实际查看时，未见估价对象任何号牌，估价对象 1 位于宇隆广场 2 楼“德克士”，为其中一部分，具体评估范围由当事人现场指认；估价对象 2.3 均位于鄢家中学正对面，分别位于小区大门入口的左右两边，其中估价对象 2 为大门入口左边，位于第 1.2 层，估价对象 3 为大门入口右边，位于第 1.4 层，本次评估以实际查看地址为评估前提，并假设实际查看地址与产权登记地址相同为评估前提。

②估价对象 2 位于第 4 层，产权登记用途为办公用途，实际用途为住宅用途，本次评估按实际用途住宅进行评估。

（4）依据不足假设

无。

（二）估价报告使用限制条件

1、本次评估仅为中国邮政储蓄银行股份有限公司罗江县支行与高泽高、周玲、周强金融借款合同纠纷一案确定估价对象市场价值提供参考依据，不得用于其它用途；

2、本报告估价结果仅作为在本次估价目的下的参考依据之一，对估价目的的实现不具有强制力；

3、本报告估价结果包括房屋及其占用范围内应分摊的土地使用权价值。该土地使用权若与房屋分割处置，本报告结果无效；

4、估价报告应用的有效期自提交估价报告之日起为一年，即 2017



年7月10日——2018年7月9日，当市场变化较大时，报告的有效期不超过半年；

5、本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本估价报告中的部分内容，所导致可能发生的损失，本估价机构不承担责任；

6、本估价报告原件加盖本公司鲜章和在本公司注册的房地产估价师鲜章及签字等方为有效，复印件以及缺乏鲜章、签字件无效。若使用缺乏鲜章、签字件的本估价报告，自负所产生的一切法律后果，本公司及估价人员不负任何责任。

7、本报告正文与附件仅供委托方本次评估目的使用，除按规定送给政府管理部门作审查之用外，本报告的全部或部分内容未经我们书面同意，不得载于任何文件、公告及声明，也不得在任何公开媒体上发表或引用其全部、部分内容。

（三）估价中未考虑的因素

对估价对象公开市场价值产生影响的因素是多方面的，主要如下：

1、估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响；

2、本估价报告中，未考虑未来房地产市场变化风险、短期强制处分、房地产变现的不确定性和变现费用、房屋转让时应缴纳的有关税费等因素对估价对象价值的影响。

（四）需要特殊说明的事项

1、估价委托人提供了《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《他项权利证书》复印件及其他本次估价的相关资料，鉴于估价人员的能力和权限，我们无法鉴别其《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《他项权利证书》以及其他估价相关资料的合法性、真实性。估价委托人提供的上述资料是此次估价的重要依据，估价委托人应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。在此亦提请报告使用者对估价对象的产权及权益(含



他项权利等) 状况再次予以核实。

2、本次估价范围以委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》为准，估价人员未对估价对象的建筑面积进行测绘，如面积发生变化，评估值应做相应调整。

3、本估价报告是在价值时点和本次估价目的下，设定估价对象在保持现有使用状态以及未改变房屋装修和结构、使用用途及未转变产权所有人等情况下的估价结论。如估价对象的面积、用途、装修、使用年限、土地使用权与使用权类型、使用状态、权益状况以及估价目的、价值时点、房地产政策重大调整、市场供需状况等影响房地产价格的因素发生变化，本估价报告的估价结果应作相应调整。

4、本报告内的文字或数字因打印、校对及其他原因出现误差时，请及时通知本公司更正，否则，误差部分无效。

5、本报告解释权属于四川公诚信房地产土地评估有限公司。



三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：罗江县人民法院

地址：德阳市罗江县万安镇景乐北路 86 号

(二) 房地产估价机构

机构名称：四川公诚信房地产土地评估有限公司；

住 所：成都市蜀清路 239 号 1 栋 1 单元 1101 号；

法定代表人：马小川；

资质等级：贰级；

资质证书编号：510000G053；

电 话：（028）86639970；

(三) 估价目的

为中国邮政储蓄银行股份有限公司罗江县支行与高泽高、周玲、周强金融借款合同纠纷一案确定估价对象市场价值提供参考依据而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

本报告评估范围具体如下：

估价对象 1：周平付所有的位于罗江县万安镇中路 A1 幢 7.8 号的营业用房，建筑面积为 91.45 平方米，分摊占用的土地使用权面积为 28.92 平方米。

估价对象 2：周强所有的位于罗江县鄢家镇干道的 1 层营业用房、2 层办公用房，其中营业用房建筑面积为 31.38 平方米，办公用房建筑面积为 157.57 平方米，分摊占用的土地使用权面积为 50.88 平方米。

估价对象 3：周玲所有的位于罗江县鄢家镇干道的 1 层营业用房、4



层住宅用房，其中营业用房建筑面积为 37.03 平方米，住宅用房建筑面积为 165.67 平方米，分摊的土地使用权面积为 54.26 平方米。

2、估价对象权益状况

(1) 产权明细状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》，估价对象房屋登记状况具体如下：

表 2 估价对象《房屋所有权证》状况一览表

估价对象	房屋所有权证号	房屋所有权人	房屋所有权证号	总楼层	所在楼层	用途	面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	登记时间	附记
1	罗江县房权证(县城)字第 01417-10 号	周平付	罗江县万安中路 A1 栋 7、8 号	5 层	2 层	营业	91.45	67.15	2011 年 9 月 19 日	/
2	罗江县房权证(鄢家)字第 00473 号	周强	罗江县鄢家集镇干道 1 层	4 层	1 层	营业	31.08	/	/	/
			罗江县鄢家集镇干道 2 层	4 层	2 层	办公	157.57			
3	罗江县房权证(鄢家)字第 00475 号	周玲	罗江县鄢家集镇干道 1 层	4 层	1 层	营业	37.03	202.70	/	土地使用者：鄢家镇水电管理站
			罗江县鄢家集镇干道 4 层	4 层	4 层	住宅	165.67			

表 3 估价对象《国有土地使用证》登记状况表

国有土地使用证号	土地使用权人	座落	地类(用途)	终止日期	使用权面积 (m ²)	附记
罗江县国用(2011)第 496 号	周平付	罗江县万安中路 A1 栋 7、8 号	商业	2041 年 4 月 23 日	28.92	/
罗江县鄢国用(2012)第 1 号	周强	罗江县鄢家集镇干道	商业	2061 年 9 月 13 日止	50.88	/
罗江县鄢国用(2012)第 2 号	周玲	罗江县鄢家集镇干道	商业、住宅	商业：2051 年 9 月 13 日止 住宅：2081 年 9 月 13 日止	54.26	由罗江县鄢家镇水电管理站转让所得，原证号为德阳市鄢家国用(91)字第 0179 号

(2) 他项权利状况



本次评估是罗江县人民法院受理金融借款合同纠纷一案，因案件审理需要对估价对象进行价值评估，因此本次评估未考虑司法限制、抵押权和本纠纷案对估价对象市场价值的影响，设定估价对象权利状况完整，无权属纠纷、无抵押、查封、出租等他项权利限制，并以此为本次估价的假设前提。

3、估价对象实物状况

(1) 建筑物实物状况

估价人员现场查看，建筑物实物状况具体如下：

根据估价人员实地查勘，估价对象 1 罗江县万安中路“宇隆广场”A1 栋 7、8 号，据委托方及相关当事人介绍，估价对象建成于约 2003 年，外墙贴面砖，总楼层 5 层，估价对象位于第 2 层，1-2 楼通过室外楼梯相连，估价对象现出租给“德克士”作为其大厅的一部分使用。装修如下：入户门为玻璃推拉门，地面铺设地砖，墙面贴瓷砖，顶棚造型吊顶并刷乳胶漆，塑钢窗户，层高约 3 米，带独立卫生间。临万安中路，视野开阔。成新率约 85%，通水、电、气、讯、网，正常使用。至估价时点，估价对象地基无不均匀沉降，墙面无裂缝现象。

估价对象 2.3 均位于罗江县鄢家集镇干道，根据委托方及相关当事人带领估价人员实地查勘，估价对象 2.3 位于鄢家中学正对面，所在建筑总楼层 4 层，估价对象 2.3 分别位于小区大门入口的左右两边，其中估价对象 2 为大门入口左边，位于第 1.2 层，估价对象 3 为大门入口右边，位于第 1.4，所在楼宇建成于约 1999 年，外墙刷防水涂料，装修如下：除 1 层营业用房外，楼上均为作为住宅使用，地面铺设地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料，铝合金窗户。1 楼营业用房均作为仓库使用，成新率约 70%，通水、电、气、讯、网，正常使用，估价对象地基无不均匀沉降，墙面无裂缝现象。



(2) 土地实物状况

估价对象 1 所在宗地地形状较规则，地形较平坦，地质条件良好，南临围城东路，北临小区，西临空地，东临万安北路，至估价时点，剩余使用年限为 23.88 年，无规划限制条件。

估价对象 2 所在宗地地形状较规则，地形较平坦，地质条件良好，南临鄢家中学，北临道路，西临建筑物，东临建筑物，至估价时点，剩余使用年限为估价对象 2 为 44.27 年，估价对象 3 商业为 34.27 年，住宅为 64.27 年，无规划限制条件。

4、区位状况

表 4 估价对象区域条件一览表

影响因素	估价对象 1	估价对象 2.3
坐落	罗江县万安中路 A1 栋 7、8 号	罗江县鄢家集镇干道
交通便捷度	有 1.2 路公交车路线，交通便捷度一般	无公交线路，交通便捷度较差
道路通达度	有万安北路、东街、围城南街等道路，道路网络密集，对外通达能力较强	仅有一条主干道通往罗江县，道路网络稀疏，道路通达度较差。
基础设施	通水、电、气、讯、网、路，基本达到“六通一平”，基础设施条件完善	通水、电、气、讯、网、路，基本达到“六通一平”，基础设施条件较完善
公共配套设施	学校	新苗幼儿园、罗江县实验小学、罗江县七一潺亭中学
	医院	罗江县人民医院
	金融机构	邮政储蓄银行
	大型购物场所	宇隆广场步行街
	其他	县政府
环境状况	无明显污染源、绿化率较低，来往车辆较多，空气质量一般。	无明显污染源、绿化率较低，来往车辆一般，空气质量一般。

(五) 价值时点

2017 年 6 月 6 日，以现场查看日期为价值时点。

(六) 价值类型

- 1、本报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。
- 2、市场价值为估价对象经过适当营销后，由熟悉情况谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在估价时点自愿进行的交易价值。



3、本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据独立、客观、公正、合法等原则确定的，在2017年6月6日的市场价值，该价值内涵还包括：

(1) 房屋的估价结果包含房屋所有权及分摊的土地使用权价值，含自行装修价值。

(2) 权利状况：无他项权利限制。

(3) 用途：估价对象1为商业用房，土地用途为商业用地，估价对象2.3为营业、住宅用房，土地用途为住宅、商业用地。

(4) 土地权属性质：为国有出让用地，估价结果含土地出让金；

(5) 房地产基础设施条件达到“六通”（上水、下水、通气、电、讯，通路）。

(七) 估价原则

本估价报告在独立、客观、公正、合法的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体估价原则如下：

1、合法原则

房地产估价必须以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分等方面为前提，即以房地产权属证书和有关证件为合法产权的依据、以城市规划和土地用途管制等为合法使用的依据、以法律、法规或合同等允许的处分方式为合法处分的依据。

2、最高最佳原则

最高最佳使用是指在法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。即是在法律（包括法律、法规、政策、城市规划）等许可范围内的最高最佳使用，这也是合法原则的要求。

3、替代原则

要求房地产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。根据经济学原理，在同一市场上，相同的物品，其价格应趋于一致，



同样的，具有相同或相似区域、位置和相同用途、容积率的房地产，其价值也应趋于一致。

4、价值时点原则

要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点上的客观合理价格或价值，所以在评估一宗房地产时，必须假定市场情况停止在价值时点上，估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

(八) 估价依据

1、国家及地方相关法律、法规、规章及文件

- (1) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国建设部令第四十六号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）
- (5) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号）；
- (6) 其他相关法律、法规、规章及文件。

2、房地产估价相关技术标准

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (2) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- (3) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- (4)《四川省住房和城乡建设厅房地产司法鉴定评估指导意见(试行)》。

3、估价委托人提供的与估价对象有关的资料

- (1) 罗江县人民法院评估委托书（复印件）；
- (2) 估价对象《房屋所有权证》（复印件）；
- (3) 估价对象《国有土地使用证》（复印件）；



- (4) 估价对象《他项权利证书》（复印件）；
- (5) 估价委托人提供的与估价对象相关的其他资料。

4、房地产实地查勘记录表

5、本公司掌握和搜集的有关估价对象资料及市场调查资料

（九）估价方法

1、估价方法的介绍

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法（剩余法）、成本法等。估价方法的选用应按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》，根据当地该类资产市场发育状况，并结合该项目的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

比较法是指根据替代原则，将同一供求圈内近期发生的、具有可比性的交易案例与待估房地产的交易情况、交易日期、区域因素及个别因素进行比较修正，得出估价对象在价值时点的市场价格。此方法最能体现房地产估价的基本原理、最直观、适用性最广。

收益法是将估价对象未来若干年的纯收益通过一定的资本化率将其还原成价值时点的现值的一种方法。此方法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价。

成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价，是在求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格基础上，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

假设开发法（剩余法）是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税金和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。该方法主要对新开发或潜在开发价值的房地产进行估价。

2、估价方法的选用及具体思路

（1）估估价对象为已建成房屋，假设开发法不适用；估价对象 1 所在区域租售比差异较大，且根据委托方提供的权属资料，估价对象 1 剩余



使用年限较短，通过收益法测算不能客观体现估价对象的市场价值，故估价对象 1 不宜采用收益法。估价对象 2.3 估价时点虽未出租，无收益，但可根据搜集周边类似房产的客观租金案例，故估价对象 2.3 可采用收益法进行测算。目前估价对象 1.2.3 所在区域类似用途房地产交易实例较多，比较法所需的各项资料较易收集，故均可采用比较法进行测算。

综上所述，本次评估估价对象 1 采用比较法，估价对象 2.3 营业用房采用收益法和比较法，住宅用房采用比较法。

(十) 估价结果

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，选用合适的估价方式，在综合分析影响估价对象价值因素的基础上，确定估价对象在 2017 年 6 月 6 日满足本报告“估价的假设和限制条件”及“价值类型”条件下的市场价值评估结果如下表：

表 5 估价对象评估结果一览表

估价对象	房屋所有权证号	房屋所有权人	房屋所有权证号	总楼层	所在楼层	用途	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	罗江县房权证 (县城) 字第 01417-10 号	周平付	罗江县万安中路 A1 栋 7、8 号	5 层	2 层	营业	91.45	9189	84.03
2	罗江县房权证 (鄢家) 字第 00473 号	周强	罗江县鄢家集镇干道 1 层	4 层	1 层	营业	31.08	1817	5.65
			罗江县鄢家集镇干道 2 层	4 层	2 层	办公	157.57	1423	22.42
3	罗江县房权证 (鄢家) 字第 00475 号	周玲	罗江县鄢家集镇干道 1 层	4 层	1 层	营业	37.03	1817	6.73
			罗江县鄢家集镇干道 4 层	4 层	4 层	住宅	165.67	1423	23.57
合计				/			482.8	/	142.4
大写				/			人民币壹佰肆拾贰万肆仟元整		

备注：

1. 本次评估结果房屋包含估价对象房屋及占用的土地使用权市场价值。
2. 评估结果单价取整，总价取整至百元位，币种为人民币。
3. 估价人员现场查勘时，未见估价对象 1.2.3 均任何号牌，评估范围由委托方及相关当事人现场确认，本次评估以现场查看地址为准，并假设产权登记地址与实际查看地址为相同估价对象为前提。



(十一) 注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
郭 亨	5120020060		年 月 日
吴海燕	5120120029		年 月 日

(十二) 实地查勘期

2017年6月6日

(十三) 估价作业期

2017年6月6日至2017年7月10日。

四川公诚信房地产土地评估有限公司

2017年7月10日



四、附 件

- 1、评估委托书（复印件）；
- 2、估价对象位置示意图；
- 3、估价对象相关照片；
- 4、估价对象《房屋所有权证》（复印件）；
- 5、估价对象《国有土地使用证》（复印件）。
- 6、估价对象《他项权利证书》（复印件）；
- 7、房地产估价机构营业执照（复印件）；
- 8、房地产估价机构资质证书（复印件）；
- 9、注册房地产估价师资格证书（复印件）。