

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：资顶房评(2022)第1-03号

估价项目名称：郑维忠所属的位于岳池县九龙镇上南街1号8  
栋5-2号的住宅用房市场价值评估

估价委托人：岳池县人民法院

估价机构：资阳顶盛房地产评估事务有限公司

注册房地产估价师：朱永 注册号：5120210008

贺玲 注册号：5120190051

估价报告出具日期：二〇二二年六月二十八日





# 致估价委托人函

致：岳池县人民法院

受贵单位委托，我公司对郑维忠所有的位于岳池县九龙镇上南街 1 号 8 栋 5-2 号的住宅用房及其分摊占用的土地使用权进行了估价。

估价目的：为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据。

估价对象：郑维忠所属的位于岳池县九龙镇上南街 1 号 8 栋 5-2 号的住宅用房（总建筑面积 73.93 m<sup>2</sup>）及其分摊占用国有出让土地使用权，以及满足上述估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施及室内装饰装修。

价值时点：2022 年 6 月 8 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：本估价机构依据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)，根据估价目的，遵守独立、客观、公正、合法等原则，履行实地查勘、市场调查等必要的估价程序，采用比较法，并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下，于价值时点最可能实现的市场价值为：人民币 172848.00 元（大写：人民币壹拾柒万贰仟捌佰肆拾捌元整）。详见估价结果一览表。

## 估价结果一览表

表 1

币种：人民币

房屋建筑物登记												房地合一评估价	
序号	房屋所有权人	产权证号	房屋坐落	丘(地)号	产别	幢号	房号	房屋总楼层	所在层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	设计用途	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)
1	郑维忠	岳房权证岳池字第 2012022401088 号	岳池县九龙镇上南街 1 号 8 栋 5-2 住宅	/	/	/	5-2	8	5	73.93	住宅	2338.00	172848.00





顶盛评估

TEL: 028-23016067

ADD: 资阳市雁江区仁德中路 106 号

土地使用权登记											
序号	土地 使用 权人	使用权号	座落	地 号	图 号	地类 (用 途)	使用 权类 型	使用 权面 积 (m <sup>2</sup> )	独用面 积 (m <sup>2</sup> )	分摊面 积 (m <sup>2</sup> )	终止日 期
1	郑维 忠	兵国用 (2012) 第 01301 号	岳池县九 龙镇南 街 1 号 8 栋 5-2 住 宅	/	/	住宅 用地	出 让	10.60	/	10.60	2082/3 /13
小 计											172848.00

估价结果大写：壹拾柒万贰仟捌佰肆拾捌元整。

### 特别提示:

(一) 本报告估价结果未考虑估价对象被查封以及原有的担保物  
权和其他优先受偿权情况对价值的影响。

(二) 报告使用人在应用本报告前须认真阅读本报告全文，特别  
是“估价假设和限制条件”，以免使用不当，造成损失！

(三) 现场实地查勘时，注册房地产估价师与申请人代表、执行  
法官一起，共同对估价对象进行了查勘、记录，估价对象登记坐落为  
岳池县九龙镇南南街 1 号 8 栋 5-2 号住宅，实际查看坐落为岳池县九  
龙镇公园路 102 号 8 栋 1 单元 4-2 号住宅，经申请人代表确认实际岳  
池县九龙镇公园路 102 号 8 栋 1 单元 4-2 号住宅与登记的岳池县九  
龙镇南南街 1 号 8 栋 5-2 号住宅房屋为同一对象且签字确认。

特此函告



# 目 录

注册房地产估价师声明 .....	5
估价假设和限制条件 .....	6
房地产估价结果报告 .....	10
一、估价委托人 .....	10
二、估价机构 .....	10
三、估价目的 .....	10
四、估价对象 .....	10
五、价值时点 .....	12
六、价值类型 .....	12
七、估价原则 .....	13
八、估价依据 .....	14
九、估价方法 .....	15
十、估价结果 .....	16
十一、注册房地产估价师和估价机构 .....	17
十二、实地查勘期 .....	17
十三、估价作业期 .....	17
附 件 .....	18
一、估价委托书复印件 .....	18
二、估价对象位置示意图 .....	18
三、实地查勘记录复印件 .....	18
四、估价对象部分相关照片 .....	18
五、《房屋所有权证》复印件 .....	18
六、《房屋业务查询结果》复印件 .....	18
七、无专业帮助也未依据相关专业意见 .....	17
八、估价机构营业执照复印件 .....	18
九、房地产估价机构备案证书复印件 .....	18
十、注册房地产估价师资格证书复印件 .....	18



# 估价师声明

本报告注册房地产估价师郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的、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、意见和结论是注册房地产估价师自己独立、客观、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估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与价估委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4、注册房地产估价师对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》、《人民法院委托评估工作规范》和《四川省住房和城乡建设厅关于印发〈房地产司法鉴定评估指导意见〉（试行）的通知》以及相关房地产估价专项标准等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师对估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

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专业知识和相应的房地产市场分析能力。

8、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	估价资格	注册证书号	签名
朱永	注册房地产估价师	5120210008	朱永
贺玲	注册房地产估价师	5120190051	贺玲



# 估价假设和限制条件

## 一、一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、估价委托人提供了估价对象的房屋所有权证、土地使用权证复印件，我们对相关权利证明上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实。根据《四川省住房和城乡建设厅关于印发〈房地产司法鉴定评估指导意见〉（试行）的通知》第六条之规定，“注册房地产估价师不得就估价对象的法律关系权属状况发表法律意见”，故本次估价假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4、我们已对房屋安全、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。

5、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方和自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

## 二、未定事项假设

无未定事项。

## 三、背离事实假设

1、本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值参考，估价时没有考虑估价对象可能存在的其他优先受偿权情况以及





未来宏观经济政策、市场供需关系发生变化，市场结构转变，遇有自然灾害和其他不可抗力等因素对房地产价格的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜影响，以及特殊交易方式下的特殊交易价格影响。

2、本估价报告在进行估价时，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、房屋处置时应缴纳的有关税费等因素对估价对象价值的影响。

3、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务和经营决策失误或市场运作失当对估价对象价值的影响。

4、根据估价委托人提供的资料，截止价值时点，估价对象所有权人为郑维忠，估价对象设有抵押权、查封。鉴于本次估价目的，本次估价未考虑估价对象抵押及查封对估价对象价值的影响。特提请报告使用人注意。

#### 四、不相一致假设

估价对象现登记为街牌号为上南街 1 号、房号为 5-2 号，与现场查勘时街牌号公园路 102 号、房号 4-2 号不一致，估价人员对现场查看时未见登记街牌号，只见公园路 102 号街牌号，经委托方介绍现街牌号为相关部门重新编号并挂牌；对该楼栋的总楼层进行查看时，该楼栋总楼层为 8 层，其中成套住宅为地上 1-7 层，地下（半地下）一层为杂物室未计入户室编号，楼层户室号从地上一层起始编号。经申请人代表指认登记房屋与实际查看的房屋是同一标的物，故本次估价以现场实际查看的房屋与相关权利证明上登记的房屋是一致的为假设条件，如上述条件不成立，估价结果无效，且由此造成的一切后果均由指认方承担。

#### 五、依据不足假设

1、估价时未考虑任何有关估价对象的欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电费等情况，若至价值时点止，原产权人尚有上述拖欠费用，





应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2、注册房地产估价师朱永、贺玲于 2022 年 6 月 8 日对估价对象进行了实地查勘，但注册房地产估价师对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

#### 六、限制条件

1、本次估价结果是根据本次估价目的作出的，本报告估价结果仅为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据，除此之外不得用于其他任何经济活动。

2、估价对象由法院工作人员及申请人带领注册房地产估价师进行查勘，若实地查勘房屋并非估价对象权利证书上登记指向的房屋，则本估价报告无效，应重新委托估价。

3、本报告以相关权利证明记载的房屋用途、建筑结构、建筑面积等作为评估依据。

4、本报告必须完整使用方为有效。本估价结果包括郑维忠所属的位于岳池县九龙镇上南街 1 号 8 栋 5-2 号的总建筑面积为 73.93 平方米住宅用房及其分摊占用土地使用权价格，以及满足上述估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施、室内装饰装修的价值。房地产处置时，房屋与土地不能分开处置，否则本估价结果无效。

5、本估价结果一年内有效，即 2022 年 6 月 28 日至 2023 年 6 月 27 日期间可以此价格作为市场价格参考依据，若在此期间内由于国家政策、经济环境及估价对象的物理状况等因素和本报告估价假设条件发生重大变动，本估价报告自动失效，应重新委托估价。







6、本次估价中市场价值受价值时点限制，仅为估价对象在价值时点的房地产市场价值，本估价结果不应被认为是对估价对象可实现价格的保证。

7、若本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请通知本估价机构进行更正，否则报告误差部分无效。

8、本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9、本估价报告未经本估价机构书面同意，不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，本报告的全部或部分及任何参考资料也不得以任何形式公开发表、复制。凡因估价委托人使用本估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

10、本报告解释权属于资阳顶盛房地产评估事务有限公司。





# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称: 岳池县人民法院

联系人: 舒法官

联系电话: 18080291478

## 二、房地产估价机构

机构名称: 资阳顶盛房地产评估事务有限公司

住所: 资阳市雁江区仁德中路 106 号

法定代表人: 陈泽贞

机构类别: 房地产价格评估机构

证书编号: 川建房估备字[2018]0111 号

备案等级: 贰级

联系电话: (028) 23016067

## 三、估价目的

为司法拍卖(变卖)提供房地产市场价值参考依据。

## 四、估价对象

### (一) 估价对象范围

本报告的估价对象为郑维忠所有的位于岳池县九龙镇上南街 1 号 8 栋 5-2 号的住宅用房地产(包括总建筑面积 73.93 m<sup>2</sup>的房屋及其分摊占用国有出让土地使用权), 以及满足上述估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施、装饰装修。

### (二) 估价对象区位状况描述

表 2 估价对象区位状况说明表

项 目	情 况 说 明
位 置	岳池县九龙镇上南街 1 号 8 栋 5-2 号。
道路通达度	区域内有正北街、小北街、中南街、大东街、兴隆街等街道路网
公共交通及对内交通状况	区域内有 1A、1B、6、9 等多路公交车, 距最近的站台县政府公交站 71m, 公共交通便捷度好, 对内交通便捷度好
对外交通状况	区域内有公共汽车站、兰渝铁路广安支线岳池站, 对外交通便捷度好。
停车便捷度	临街规划地面车位, 停车便捷度较差





交通管制	周边交通单向限行管制
外部配套设施	区域内水、电、气、路、视、讯、光纤等城市基础设施完善；周边有超市、医院、银行、学校、农贸市场等，公共服务设施较齐全
周围环境	所在区域规划为商业住宅小区，自然环境一般，基本均为 2000 年前建成的行政及企事业单位住宅小区。治安环境较好，人文环境较好，临上南街(公园路)，景观一般。

### (三) 估价对象实物状况描述

#### 1、估价对象建筑物实物状况见表 3

表 3 估价对象建筑物实物状况说明表

项 目	情 况 说 明
规划限制条件	住宅
基础设施完备程度	水、电、气、视、讯、光纤等设施较完善
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	73.93
建成时间	约建成于 1989 年
建筑物类型	小高层
建筑结构	砖混
户型	2 室 2 厅 1 厨 1 卫
所在楼层	5/8 层 (含地下室共 8 层, 位于地上 4 层, 户室编号 4-2)
平面布局	平层, 形状规则、平面布局合理
临街状况	不临街
交通配套状况	小区外临街规划车位, 小区内少量地面停车位, 停车便捷度较差
外部装修	清水墙面, 维护一般
内部装修	室内客厅及卧室地面均为水磨石地面, 客厅墙面贴瓷砖墙裙, 其余客厅及卧室墙面部分刷白, 部分贴墙纸, 天棚均刷白。厨房墙面满贴瓷砖, 天棚刷白, 砖及预制板砌橱柜、水池等, 台面贴瓷砖, 未装门; 卫生间墙面贴瓷砖墙裙, 其余墙面及天棚刷白。室内门均为普通木质门, 管线明设。
租赁情况	自用 (现闲置)
土地剩余使用年限	60

### (四) 估价对象土地使用权实物状况描述

#### 1、估价对象土地使用权实物状况见表 4

表 4 估价对象土地使用权实物状况说明表

座 落	岳池县九龙镇上南街 1 号 8 栋 5-2 号。
面 积	使用权面积 (分摊面积) 10.60 平方米。
四 至	具体宗地信息不详, 据实地查看估价对象所在建筑物四面均临建筑物。
形 状	具体宗地信息不详, 据实地查看估价对象所在建筑物基底占地规则。
周围环境、景观	周围土地利用类型以住宅用地为主, 无明显污染。
基础开发程度	基础设施已较完备, 通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路, 场地上已经建成建、构筑物。建筑物基底外的空余地为混凝土硬化。
地 势	地形较平坦, 有一定起伏, 排水通畅, 无积水现象。
地质、水文状况	经查询, 地下水为孔隙型潜水, 地质状况稳定, 承载力一般, 无不良地质状况。





利用现状	地上建筑为住宅用房。
使用权类型	国有出让住宅用地。
土地使用期限	2082 年 3 月 13 日。

#### (四) 估价对象权益状况描述

##### 1、估价对象房屋登记状况见表 5

表 5 房屋登记状况表

房屋所有权人	共有情况	《房屋所有权证》证号	房屋坐落	所在楼层	规划用途	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
郑维志	未记载	岳房权证岳池字第 2012022401088 号	岳池县九龙镇上街 1 号 B 栋 5-2 号	5 层	住宅	混合	73.93

##### 2、估价对象土地登记状况见表 6

表 6 土地登记状况表

序号	土地使用者	使用权号	座落	地号	图号	地类 (用途)	使用权类型	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	独用面积 (m <sup>2</sup> )	分摊面积 (m <sup>2</sup> )	终止日期
1	郑维志	岳国用 (2012) 第 01301 号	岳池县九龙镇上街 1 号 B 栋 5-2 号住宅	/	/	住宅用地	出让	10.60	/	10.60	2082/3/13

##### 3、估价对象其他权益状况

估价对象为房屋所有权人合法取得，权属清晰。所在建筑物为一梯 2 户（步梯）不临街的 8 层建筑，有物业管理，现为自用。根据估价委托人提供的权利证明所载信息，估价对象设定有抵押权信息。

#### 五、价值时点

根据《四川省住房和城乡建设厅关于印发〈房地产司法鉴定评估指导意见〉（试行）的通知》第七十八条的规定，本次估价的时点为估价对象实地查勘之日，即 2022 年 6 月 8 日。

#### 六、价值类型

##### (一) 价值定义

根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《四川省住房和城乡建设厅关于印发〈房地产司法鉴定评估指导意见〉（试行）的通知》等的有关规定，结合估价目的，本次估价价值类型为市场价值。

市场价值：是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且





不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## （二）价值内涵

本报告估价结果在满足本估价报告“估价假设和限制条件”下，估价对象完全产权条件下在价值时点的房地产市场价格，包括房屋建筑物及分摊土地使用权价值，估价对象土地使用权为出让性质，本次估价结果包含土地使用权价格。本报告确定的价值为交易双方按相关法规的规定各自承担自己应缴纳的税费下的价值。本报告估价结果为零租约限制下的价格。本报告估价结果未考虑未来市场变化风险、短期强制处分等因素对其价格的影响。根据估价目的需要，本次估价考虑了满足估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施对估价结论的影响，包含估价对象室内外装饰装修及水电气的初始入户费用。

## 七、估价原则

此次估价遵循以下原则：

1、独立、客观、公正原则，要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。具体包括三个方面：所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则，要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：①在合法产权方面，





应以房地产权属证书和有关证件为依据；②在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；③在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；④其他方面。

3、价值时点原则，要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。价值时点是评估房地产价值的时间界限。

4、替代原则，要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与类似房地产进行比较，任何买者不会接受比市场上的正常价格过高的价格成交，任何卖者不会接受比市场上的正常价格过低的价格成交，最终是类似的房地产，价格相互牵掣，相互接近。

5、最高最佳利用原则，要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的使用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

- 1、《中华人民共和国民法典》
- 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、《中华人民共和国民事诉讼法》
- 6、《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》  
(国务院令 第 55 号)
- 7、《不动产登记暂行条例》（国务院令 第 656 号）
- 8、《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令 63 号）
- 9、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15 号）





- 10、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）
- 11、《四川省住房和城乡建设厅关于印发〈房地产司法鉴定评估指导意见〉（试行）的通知》（川建房发[2011]89号）
- 12、《房地产估价规范：GB/T50291-2015》
- 13、《房地产估价基本术语标准：GB/T50899-2013》
- 14、估价机构和估价人员收集调查的房地产相关信息、动态等资料。
- 15、估价委托人提供的相关资料
  - ① 岳池县人民法院评估委托书
  - ② 房屋所有权证、土地使用权证复印件
  - ③ 其他与本次评估有关的资料
- 16、注册房地产估价师实地查勘所获取的估价对象地理位置、建筑物外观、成新等资料。

## 九、估价方法

### （一）估价方法的介绍

根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，房地产估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等以及其他估价方法。

1、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进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2、收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到估价对象的价值或价格的方法。

3、成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

4、假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率，或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成





后的价值减去后续开发后的必要支出及应得利润得到估价对象的价值或价格的方法。

## (二) 估价方法的选用

在无市场依据或市场依据不充分的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。估价对象为整栋房屋中的一套住宅用房，为局部房地产，因此本次估价不宜采用成本法。

具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。估价对象为已完工工程，因此本次估价不采用假设开发法。

比较法能直接反映房地产的市场状态，是房地产估价方法体系中最简单、最直观、最常用的一种方法，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法。估价对象所在区域类似房地产交易市场活跃，交易可比实例交易获取，故本次估价适用比较法。

具有收益或有潜在收益的房地产估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。估价对象作为住宅用房，当地住宅租金收益较易获取，但经调查，其租售比严重背离，如果选用收益法，其测算的价值与市场会背离，故本次估价不适宜选用收益法。

综上所述，本次估价采用比较法评估。

## (三) 估价思路

在本次估价中，根据估价对象的具体情况和受托估价机构收集调查的资料，估价人员的估价思路是：调查区域内类似房地产交易案例，然后甄选在区域状况、权益状况、实物状况等因素与估价对象最接近的适量可比实例，套用测算公式对各差异因素进行修正并统一比较基准后测算出估价对象的客观市场价值。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，评估出估价对象在价值时点







2022 年 6 月 8 日的市场价值为：人民币 172848.00 元（大写：人民币壹拾柒万贰仟捌佰肆拾捌元整）。详见估价结果一览表。

估价结果一览表

表 7

币种：人民币

房屋建筑物登记												房地合一评估价	
序号	房屋所有人	房权证号	房屋坐落	丘(地)号	产别	幢号	房号	房屋总楼层	所在层数	建筑面积 (m²)	设计用途	评估单价 (元/m²)	评估总价 (元)
1	郑维志	岳房权证岳池字第 2012022401088 号	岳池县九龙镇上街 1 号 8 栋 5-2 住宅	/	/	/	5-2	8	5	73.93	住宅	2338.00	172848.00
土地使用权登记													
序号	土地使用权人	使用权号	座落	地号	图号	地类(用途)	使用权类型	使用权面积 (m²)	独用面积 (m²)	分摊面积 (m²)	终止日期		
1	郑维志	岳国用(2012)第 01301 号	岳池县九龙镇上街 1 号 8 栋 5-2 住宅	/	/	住宅用地	出让	10.60	/	10.60	2082/3/13		
小计													172848.00

估价结果大写：壹拾柒万贰仟捌佰肆拾捌元整。

估价结果内涵：本报告估价结果在满足本报告书“估价假设和限制条件”下，包括房屋及分摊占用的土地使用权价格，包含了满足估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施、估价对象装饰装修的价值。

十一、注册房地产估价师

姓名 注册证书号  
朱永 5120210008

签名 签名日期  
朱永 2022年6月28日

贺玲 5120190051

贺玲 2022年6月28日

十二、实地查勘期

2022 年 6 月 8 日。

十三、估价作业期

2022 年 6 月 8 日至 2022 年 6 月 28 日。

资阳顶盛房地产评估事务有限公司

二〇二二年六月二十八日

