

根据估价委托人提供的《房屋分户图》及《房屋所有权证附记页》记载，估价对象房屋信息见下表：

房屋座落	宣汉县南坝镇田坝街金华大厦17楼1号		
所有权人	向绍英 苏杨柳		
共有类型	共同共有	产别	私产
房屋结构	钢筋混凝土	建筑年代	2011
总层数	19层	规划用途	住宅
所在层数	17层	建筑面积	118.82 m ²

(2) 估价对象土地登记信息

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》记载，估价对象土地信息见下表：

土地座落	宣汉县南坝镇田坝街
土地使用权类型	出让
土地用途	商住综合用地
终止日期	2080年2月2日

(3) 估价对象其他权利状况

① 权利限制情况

根据《宣汉县人民法院执行裁定书》显示，截止价值时点，估价对象已被人民法院依法查封。

2、估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

土地使用权人：向绍英、苏杨柳。

座落：宣汉县南坝镇田坝街（金华大厦）1栋17楼1号。

使用权面积：不详。

土地用途：住宅用地。

使用权类型：出让。

终止日期：2080年2月2日。

宗地四至：属于分摊用地，四至无法确定，根据现场查勘，估价对象所在宗地西北至田坝街，西南至兴南街，东北至民宅，东南至民宅。

宗地形状：所在宗地形状较为规则，对土地利用无不良影响。

地形地势：该宗地地势平坦，无明显坡度。

地基：该宗地地基承载力较强，无不良地质现象，地基地质条件适于建筑。

土地开发程度：宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路和场地平整）。

(2) 建筑物实物状况

坐落：宣汉县南坝镇田坝街（金华大厦）1栋17楼1号。

总楼层：19层；所在楼层：17层；层高：约3米。

规划用途：住宅；实际用途：住宅。

房屋结构：钢筋混凝土。

利用状况：自用。

建筑面积：118.82平方米。

装修状况：进户门为金属防盗门，室内客厅、饭厅、卧室地面铺地砖，内墙面及顶刷乳胶漆；厨房、卫生间地面铺地砖，内墙面贴墙砖，PLC吊顶；室内各门为套装木门，各窗为塑钢窗。

空间布局：三室两厅一厨一卫。

建成年代：2014年。

维护保养：良好。

工程质量：合格。

设施设备：/。

成新率：根据估价人员实地查勘，估价对象的综合成新率约为90%。

3、估价对象区位状况

(1) 地理位置

①位置：宣汉县南坝镇田坝街（金华大厦）1栋17楼1号。

②朝向：西北朝向。

(2) 交通条件

①公交便捷度

估价对象所在区域有1路、2路、3路、6路等多路公交车途经此地。

②交通通达度

估价对象区域内有南昆大道、圣灯东路、兴南路、沿江路等交通型、生活型主干道通过，路网密集。

(3) 教育设施

估价对象所在区域布局有南坝中学、宣汉县圣灯中学、南坝镇第三中心小学、南坝镇第二中心小学、达州安吉生态幼儿园等普通中小学及幼儿园。

(4) 购物条件

估价对象所在区域以社区临街商业分布为主。

(5) 医疗设施

估价对象所在区域分布有宣汉县第二人民医院。

(6) 自然环境

估价对象所在区域无污染，绿地率较高，绿化较好。

(7) 社区环境

估价对象所在项目为普通住宅小区，社区环境一般。

(8) 基础设施状况

估价对象所在项目供水、排水、供电等设施齐备，能很好的满足周边

居民生活，基础设施状况优。

五、价值时点

根据《房地产司法鉴定评估指导意见》试行（川建房发[2011]89号）第七十八条“房地产拍卖鉴定评估的价值时点，原则上为评估委托之日或者完成估价对象现场查勘之日，但司法鉴定委托书另有约定的除外”本次评估的价值时点确定为完成现场查勘之日，即二〇二二年三月十四日。

六、价值类型

本次估价结果的价值类型为估价对象在价值时点二〇二二年三月十四日时的公开市场价值。

本次估价结果的价值内涵为

(1) 所谓房地产公开市场价值，是指在公开、公平的均衡市场条件下，有心甘情愿的买方和心甘情愿的卖方在公开市场上经过自愿、公平、公正、公开、理智、谨慎的讨价还价后达成的市场价格。其公开市场价值为下列交易条件下最可能实现的市场价格：①交易双方是在公开、公平的均衡市场上自愿地进行交易的。②交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益。③交易双方具有必要的专业知识，并充分了解熟悉交易对象。④交易双方掌握充分必要的市场信息。⑤交易双方有较充裕的时间进行交易。⑥交易条件公开并不具有排他性。⑦不存在特殊买家的附加出价。

(2) 本报告估价结果为估价对象在价值时点不考虑他项权利等限制条件影响的价值，按照《房屋分户图》及《房屋所有权证附记页》复印件记载的住宅用途持续使用的价值，包含建筑物所有权、分摊的土地使用权、室内装饰装修及附着在建筑物上与其功能相匹配的、不可移动的设施设备价值，不含其他可移动资产价值。

(3) 估价对象土地使用权类型为出让，土地开发程度为宗地外“六通”，

宗地内“六通一平”。

(4) 本估价结果考虑了区域、结构、用途，并考虑了环境、户外公共设施的影响，未考虑未来市场变化风险、自然灾害和强制处分等非正常因素的影响。

(5) 币种：人民币。

因此，本估价结果为估价对象在价值时点时满足上述价值定义和本估价报告中“估价的假设和限制条件”下的房地产公开客观市场价值。

七、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有

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。

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。

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。

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。

5、最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象的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、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

(一) 估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国民法典》(主席令第45号，自2021年1月1日起施行)
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令第32号，2019年8月26日第三次修正，自2020年1月1日起施行)
- 3、《中华人民共和国土地管理法》(主席令第32号，2019年8月26日第三次修正，自2020年1月1日起施行)
- 4、《中华人民共和国资产评估法》(主席令第46号，自2016年12月1日起施行)
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第256号)
- 6、《中华人民共和国城镇土地使用权划拨和转让暂行条例》(国务院令第55号)
- 7、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办〔2018〕273号)
- 8、《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)
- 9、《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第132号)
- 10、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》法释〔2016〕18号
- 11、其他相关法律、法规、规章、规范性文件及司法解释

(二) 估价采用的技术规程

- 1、《房地产估价规范》GB/T50291—2015
- 2、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013
- 3、《房地产司法鉴定评估指导意见》(试行)(川建房发[2011]89号)

(三) 估价委托人及相关单位提供的有关资料

- 1、《宣汉县人民法院委托书》
- 2、《房屋分户图》复印件
- 3、《房屋所有权证附记页》复印件
- 4、《商品房买卖合同》复印件
- 5、《宣汉县人民法院执行裁定书》复印件

九、估价方法

(一) 常用估价方法

房地产评估的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选用应该按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)要求，根据当地房地产市场发育情况，结合估价对象的具体特点以及估价目的等，选择适宜的估价方法。

1、比较法

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。

2、收益法

收益法是预测估价对象未来的收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

3、成本法

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

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的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

（二）估价方法的选用

1. 比较法：估价对象作为住宅用房，所在区域内与其用途相同或相似的房地产交易案例较多，交易资料较易收集，故本次估价宜采用比较法进行评估。

2. 收益法：估价对象作为住宅用房，因住宅用房的租售比率普遍偏低，通过收益法测算出的价格与其客观市场价格水平差异较大，不能客观的体现估价对象的市场价值，故本次估价不宜采用收益法对住宅物业进行估价。

3. 成本法：成本法适用既无收益又很少发生交易的房地产估价，估价对象作为已建成的住宅用房，成本法已不能真实的反应估价对象受市场供需关系影响下的市场价值，因此不适宜采用成本法。

4. 假设开发法：估价对象为已建成的房地产，不属于具有潜在开发价值的房地产，故本次评估不采用假设开发法。

综合以上分析，结合本公司掌握的有关资料及估价对象的具体情况，本次对估价对象采用比较法进行测算，最后综合分析得出估价对象公开市场价值。

（三）估价技术思路

比较法

比较法即将估价对象与近期内发生交易类似实例加以对照比较，对已发生交易的类似估价对象的已知价格加以修正，得出估价对象最可能实现的合理价格。其计算公式：

估价对象房地产的比准价格 = 可比实例房地产的价格 × 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

此次评估采取的分析测算步骤为：调查整理与估价对象类型相近似的

交易实例，选取其中三个以上与估价对象最为类似、可比的实例。建立价格可比基础。进行交易情况、交易日期、房地产状况等项修正。求出估价对象的比准价格。根据比准价格求取估价对象的价格。

十、估价结果

1、估价方法应用评价

根据房地产评估技术规则及估价对象具体情况，采用比较法进行了测算。

比较法得到的比准价格是根据替代原则，以市场上已成交的类似的房地产交易实例，经区位、实物、权益等因素的差异调整而得到的价格。该方法虽无完整的理论基础，但在房地产市场较发育、交易实例较多的地区比较实用，其估价结果与市场相近，最具现实性，其准确性较高，是目前普遍采用的估价方法。所以我们认为，通过比较法评估出的比准价格其可信度高。

2、估价结果确定的方法

根据房地产估价规范及估价对象的具体情况，本次估价采用比较法进行了测算。

在确定最终估价结果时，根据估价方法的适宜性、可信程度、可操作性，参考此次估价目的、估价对象所在区域房地产市场价格水平，并结合估价师经验等综合确定估价结果。

根据以上方法的测算结果，其比较法测算结果与区域类似物业的市场价格水平接近，结合估价对象区域房地产的平均市场价格情况，取比较法测算结果作为估价对象的最终估价结果。

3、估价结果

历经上述评估程序和评估方法后，最后确定估价对象在价值时点二〇二二年三月十四日的市场价格为：

四川鼎泰房地产土地资产评估有限公司

地址：成都市金牛区外西沙湾路49号1幢5楼9号、11-13号

电话：(028) 87669005 13683450071 13558896835

估价结果一览表

房屋所有权人	坐落	规划用途	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估总价 (万元)
向绍英、苏杨柳	宣汉县南坝镇田坝街（金华大厦） 1栋17楼1号住宅	住宅	118.82	3700	43.96

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签字&盖章	日期
汤树全	5120020190		2022年3月8日
倪红	5120050096		2022年3月28日

项目参与人员：李志刚

十二、实地查勘期

二〇二二年三月十四日。

十三、估价作业期

二〇二二年三月十四日至二〇二二年三月二十八日。

十四、估价报告使用期限

本估价报告使用期限为壹年。自二〇二二年三月二十八日起至二〇二三年三月二十七日止，期满自动失效。若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力的影响，该价格需作相应调整。