



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：宣汉县人民法院

住所：达州市宣汉县东乡街道城南社区

二、房地产估价机构

机构名称：四川天成房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：丁永洪

机构地址：成都市青羊区王家塘93号

统一社会信用代码：91510105771677693P

备案等级：壹级

证书编号：川建房估备字[2017]0008号

资质有效期：2020年05月12日至2023年05月12日

三、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象界定

受宣汉县人民法院（2021）川 1722 执 581 号《宣汉县人民法院委托书》的委托，对执行宣汉县人民法院与蒋泓潇罚金一案涉及的位于达州市通川区箕星巷2幢31号（现箕星巷4号3单元31号）住宅房地产，为蒋泓潇、覃方玲按份共有，《房屋所有权证》证号为达州市房权证达字第 201604070103 号，混合结构，建于 1994 年，建筑面积 69.73 m²及其分摊相应的国有建设用地使用权面积 6.34 m²，使用权类型为出让，土地用途为住宅用地。列入本次估价范围的是房屋、分摊的土地使用权和必要的设备设施、以及按二手房交易市场通常应当包含的装饰装修价值，不含动产、构筑物、树木等，以及债权债务、特许经营权。

（二）估价对象权属权益状况

1、估价对象产权状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《土地登记审批表》、《房屋登记信息表》和《房屋信息查询记录》复印件及其权属、用途等基本情况详见下表：

表1-1

估价对象产权登记情况一览表



项目名称	房屋产权证号	达州市房权证达字第 201604070103号			房屋所有权人		蒋泓潇、覃方玲	
	房屋坐落	通川区箕星巷2号31号			共有情况		按份共有	
房屋产权状况	档案保管号	/	设计用途	住宅	总层数	11	所在层数	9
	建筑面积	69.73m ²	结构	混合	幢号	2	房号	31
	填发单位	达州市房产管理局			登记时间	2016年4月18日		
	附 记	房屋来源：买卖； 建筑年代：1994年； 共有类型：按份共有 共有人：蒋泓潇513030198809203716【50%】 覃方玲51302119970210170X【50%】						
土地产权状况	土地使用证号	达州市国用（2016）字第04095号			土地使用权人		蒋泓潇、覃方玲	
	座 落	通川区箕星巷2号31号			地号		2-7-657	
	地类（用途）	住宅用地	图 号	2002-273	使用权类型		出让	
	使用权面积	6.34m ²			终止日期		2086年8月11日	

2、估价对象权益状况

估价对象房屋所有权人为蒋泓潇、覃方玲，共有情况为按份共有，其分摊土地属国家所有，蒋泓潇、覃方玲通过商品房买卖以出让方式取得土地使用权，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权终止日期为2086年8月11日，截至价值时点土地使用权剩余使用年限65.03年。

在价值时点，估价对象房屋设定抵押权，抵押权人为中国建设银行股份有限公司达州分行，约定期限从2016年4月26日至2031年4月26日。

在价值时点，估价对象已被查封，查封期限为2020年5月28日至2022年5月27日。

总体说来，估价对象房屋所有权人和土地使用权人均均为蒋泓潇、覃方玲，权利主体一致，除设置抵押、查封限制外，权属无争议。

（三）估价对象实物状况描述与分析

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《土地登记审批表》、《房屋登记信息表》和《房屋信息查询记录》复印件及估价人员实地查勘，估价对象实物状况如下表：

表2 估价对象实物状况一览表

土地实物状况			
土地使用者	蒋泓潇、覃方玲	座落	通川区箕星巷2号31号
面积（m ² ）	6.34	用途	住宅用地
四至	东至建筑物，南至过道、903号住宅房地产，西至9楼32号住宅房地产，北至建筑物		
形状	规则	地形地势	平坦
土壤	未受过污染	开发程度	宗地内已建成住宅楼
地质条件	地下水对钢筋无侵蚀作用，无不良地质现象，地基承载力和稳定性好，适合建筑。		
建筑物实物状况			



楼盘名称	/		坐落	通川区箕星巷2号31号(现箕星巷4号3单元31号)	
建筑结构	混合	建成年代	1994	面积(m ²)	69.73
临街状况	不临街	朝向	东	基础	/
所在单元	3单元	总楼层	11层	所在楼层	9层
户型	3室1厅1卫1阳台	层高	3m	利用现状	自用
平面布置	功能明确, 布置较合理		装修档次	简单装修	
设备设施	垂直交通	步行梯			
	安防系统	无			
	管线	室外水电光纤通讯管线室外明设; 室内水电光纤通讯管线及气管暗敷			
	基础设施	上水、下水、电、气、光纤、讯、网络通			
装修状况	外墙	清水			
	内墙	乳胶漆			
	屋顶	客厅吊顶, 阳台(现改造成厨房)及卫生间集成吊顶。			
	地面	地板砖			
	门窗	入户门为防盗门, 室内为套装门, 塑钢玻璃窗			
建筑完损情况	结构	地基无不均匀沉降, 墙面无裂缝现象, 尚未发现主体结构受损			
	装饰装修	装饰装修维护保养情况较好, 可继续使用			
	设备	正常利用			
	建筑综合成新率	综合建筑物的设计使用年限、地基与墙面、主体结构、配套设施设备、维护保养状况等因素, 判断建筑物的综合成新率为6成。			
物业管理	无专业物业公司管理				

(四) 估价对象区位状况

估价对象位于达州市通川区箕星巷, 根据估价人员实地查勘, 估价对象的主要区位状况详见下表:

表3 估价对象区位状况一览表

位置状况	坐落	达州市通川区箕星巷2号31号(现箕星巷4号3单元31号)
	方位	位于达州市通川区南门口附近
	距市中心	位于达州市市中心
	距政务中心	距达州市通川区政务服务中心约0.4公里
	临街状况	不临街
	城市规划	住宅
	楼幢、楼层	估价对象所在楼幢共计11层, 本次评估估价对象所在楼层为9层。
	朝向	东向
交通状况	道路状况	所在区域内由翠屏路、珠市街、永丰街、大西街、东城豪巷等组成道路体系, 路网密集, 沥青路面, 道路条件较高。
	公共交通	附近区域有20、21、22、5、51通过, 交通便捷。
	距客运站	距达州汽车西站约5.6公里
	距机场	距达州市河市机场约15公里
	交通管制	无



	停车便利度	附近区域设有地面停车场，停车较便利
环境状况	自然环境	较差
	人文环境	居民素质较高，治安较好，犯罪率较低。
外部配套设施	基础设施	区域通路、通电、通讯、供水、排水、通气六通，基础设施完善，保证程度高。
	公共服务设施	所在区域有达州市中西医结合医院门诊部、达州市中心医院门诊部、世纪隆超市、通州商厦、通州电器、中国农业银行、中国工商银行、中国邮政储蓄银行、达高中、达州市通川区第八小学校、达州市通川区第一小学校等，公服配套设施完善。

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（变卖）鉴定评估的估价时点，原则上为评估委托之日或完成估价对象现场查勘之日，但鉴定评估委托书另有约定的除外。”此次估价对象完成实地查勘日期为2021年7月30日，本次以估价对象最后实地查勘完成之日作为价值时点，即本次估价价值时点确定为2021年7月30日。

六、价值类型

（一）价值标准：市场价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担。

（二）价值内涵：本报告价值内涵为满足本估价报告“估价假设与限制条件”，遵循客观、独立、公开、合法原则，以证载用途，在价值时点2021年7月30日于现状条件下的市场价值，该价值内涵还包括：

1、本次估价财产范围为估价对象的房屋、室内装修、分摊相应土地使用权和必要的设备设施，不包括动产、构筑物、树木等，以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、本次估价未考虑抵押、租赁和查封等他项权利限制、未来市场价值变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响。

3、币种：人民币。

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求注册房地产估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。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影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；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，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；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估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直的估价。本次估价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，估价中没有受到任何单位任何人的影响，没有带着自己的情感、好恶和偏见，没有偏袒，实事求是，客观公正。

2、合法原则

估价结果应是依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依据是依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释、估价对象所在地的有关地方法规（民族自治地方有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政策和规章，以及不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）；本次估价按估价对象证载用途进行估价是合法原则的具体体现。

3、价值时点原则

估价结果应当是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。房地产市场是不断变化的，房地产价值具有很强的时间性，它是某一时点上的价值。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价值。价值时点原则是指求取某一时点上的价值，所以在评估一宗房地产的价值时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

4、替代原则

估价结果应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应在合理范围内。根据经济学原理，在同一市场上相同的商品有相同的价格。房地产价格的形成一般也是如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一房地产市场上，相似在房地产会有相近的价格。在估价时不能孤立地思考估价对象的价值或价格，而要考虑相似房地产之间的价格比较，特别是同一估价机构，在同一城市，同一时期，同一估价目的，对不同区位、不同档次的房地产的评估价值应有合理的差价。本次估价中比较法就是替代原则的具体体现。

5、最高最佳利用原则



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。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同，应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。最高最佳利用是在法律法规、政策和出让合同等允许范围内，估价对象达到最佳集约度、最佳规模、最佳用途、最佳档次，在所有具有经济可行性的利用中，能够使估价对象的价值达到最大的利用。本次估价依据合法原则确定按证载用途为最高最佳利用。

八、估价依据

1、本次估价主要依据的法律、法规和政策性文件

- (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》及其实施条例；
- (4) 《中华人民共和国拍卖法》；
- (5) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (6) 《城市房地产转让管理规定》（建设部令第 56 号，2021 年 3 月 30 日修订）等相关法律法规；
- (7) 《司法鉴定程序通则》（司法部令第 132 号）；
- (8) 《最高人民法院关于人民法院委托评估拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21 号）；
- (9) 《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）；
- (10) 《关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》（法办〔2018〕273 号）；
- (11) 《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）。

2、本次估价主要依据的估价技术标准

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；



- (3) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- (4) 《房地产司法鉴定评估指导意见》试行（川建房发〔2011〕89号）。

3、估价委托人提供的估价所需资料

- (1) 《宣汉县人民法院委托书》（〔2021〕川1722执581号）；
- (2) 《房屋所有权证》、《土地登记审批表》、《房屋登记信息表》和《房屋信息查询记录》复印件；
- (3) 估价委托人提供的其他相关资料。

4、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

- (1) 估价人员实地查勘及估价机构和估价人员掌握的相关信息资料；
- (2) 估价对象所在区位的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

1、估价方法选择

根据GB/T50291-2015《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法、以及基准地价修正法等其他估价方法。根据估价委托人提供的资料、估价目的和估价对象特点，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘，针对本次估价对象为住宅房地产，结合对房地产估价的方法进行适应性分析后，确定采用比较法作为本次估价方法进行估价。其理由为：

估价对象处于达州市主城区，房地产市场信息相对丰富齐全，市场发展相对成熟，同一供需圈的同类型房地产成交记录较多，运用比较法能充分体现其客观市场价值，故本次估价选用比较法为最优最佳方法。

估价对象为住宅类房地产，所处区域主要以自用为主，由于租金与售价倒挂现象比较严重，采用收益法求取的结果可能与市场价格存在较大偏离，因此本次估价未选用收益法。

作为流动性较好的住宅房地产，影响价值高低主要的因素是房地产市场供求关系以及未来的预期收益，而不是房地产开发建设成本高低，运用成本法计算出来的结果不能反应其市场接受程度，故不宜采用成本法。

估价对象属于建成并投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法进行估价。

估价对象为已建成房地产而非宗地地价估价，故不宜采用基准地价修正法进行估价。



2、估价方法定义

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。该方法适用于同类房地产数量较多，经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

3、估价参数及测算过程

比较法：本次估价在估价对象同一供需圈内依据估价目的，以及与价值时点相近原则分别选取了三个相类似的房地产作为可比实例。本次通过市场调查询价，分别获取三个相类似的房地产可比实例成交价格，进行标准化处理后，分别对各案例进行了交易情况修正、市场状况和房地产状况调整后采用简单算术平均法得出估价对象的比较价值为4514元/m²。

十、估价结果

估价人员在认真分析估价委托人提供的资料，以及注册房地产估价师实地查勘和市场调查取得资料的基础上，对影响估价对象房地产价值的因素进行了综合分析，采用比较法测算，确定估价对象在价值时点的市场价值为 **RMB: 31.48 万元**，大写：人民币叁拾壹万肆仟捌佰元整。

表 4

估价结果一览表

币种：人民币

相关结果	估价方法	比较法
估价对象	总价 (万元)	31.48
	单价 (元/m ²)	4514
估价结果	总价 (万元)	31.48
	单价 (元/m ²)	4514

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师见下表：

姓名	注册号	中国注册房地产估价师	签名日期
陈延琼	5120130055	陈延琼 注册号 5120130055	2021年8月10日
桂定红	5120070132	桂定红 注册号 5120070132	2021年8月10日

十二、实地查勘期

本次估价估价对象的实地查勘期为 2021 年 7 月 30 日。

十三、估价作业期

本次估价作业期为自受理估价委托之日 2021 年 7 月 22 日至估价报告出具之日