



估 价 委 托 人：绵阳市涪城区人民法院

房地产估价机构：四川广益房地产土地资产评估咨询有限公司

案号：（2025）川 0703 执恢 224 号

注册房地产估价师： 聂 逍 （5120240064）
何 金 梅 （5120180088）

估价报告出具日期：二〇二五年五月二十日

估价报告编号：川广益房评（2025）估字第 05020 号



致估价委托人函

绵阳市涪城区人民法院：

受贵院委托，我公司派出注册房地产估价师按照《房地产估价规范》及中国房地产估价师与房地产经纪人学会《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学[2021]37号）、《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）、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）的要求，完成了对估价对象的评估工作。

估价对象：估价对象为万勇、张志英所有的位于绵阳市涪城区剑南路西段 83-6 号 1 单元 1-3 层成套住宅房地产。

估价范围：估价范围为万勇、张志英所有的位于绵阳市涪城区剑南路西段 83-6 号 1 单元 1-3 层成套住宅房地产。包括地上建筑物、室内不可移动的装饰装修、分摊土地使用权及附着在建筑物上与其匹配的、不可移动的设施设备价值。不包括室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《房屋信息查询记录》及《土地登记信息表》（复印件）所载，估价对象建筑面积为 205.98 m² 及相应分摊的国有出让住宅用地使用权面积 88.20 m²。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2025 年 4 月 23 日（以估价人员完成实地查勘日确定为价值时点）。

价值类型：市场价格。

市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格，不考虑设置抵押、担保等其他权利，不考虑受快速变现等因素的影响，不考虑处置后交易的税费以及税费的转移分担。

估价方法：比较法

估价结果：注册房地产估价师根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用比较法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价的假设和限制条件及使用报告说明下，确定估价对象在价值时点 2025 年 4 月 23 日的估价结果如下：

币种：人民币

建筑面积：205.98 m²



评估单价：3742 元

评估总价：77.08 万元

总价大写：柒拾柒万零捌佰元整

上述估价结果详见（估价结果一览表）

估价结果一览表

权利人	《房屋所有权证》证号	《国有土地使用权》证号	房屋坐落	所在层/总楼层	用途	建筑面积（m ² ）	土地使用权面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	评估总价（万元）	人民币大写
万勇、张志英	绵房权证涪城字第 201000223 号、绵房权证涪城字第 201000223-1 号	绵城国用（2003）第 70054 号	绵阳市涪城区剑南路西段 83-6 号单元 1-3 层	1-3/3	成套住宅	205.98	88.20	3742	77.08	柒拾柒万零捌佰元整

特别提示：

- 1、报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。
- 2、本报告仅供估价委托人和本估价项目涉及的相关当事方以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者使用。
- 3、按照法律法规规定，估价对象房地产交易税费由转让人和买受人各自负担。
- 4、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。
- 5、报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。
- 6、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。
- 7、估价委托人未提供估价对象《房屋所有权证》及《国有土地使用证》原件，估价对象以委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《房屋信息查询记录》及《土地登记信息表》（复印件）确定估价对象的权属状况，本次估价假定上述资料记载内容与房地产权属登记部门“房地产登记簿”内容一致。特请报告使用者注意。
- 8、根据估价委托人提供的《房屋所有权证》所载，估价对象总层数为 3 层，其建筑面积为 205.98 m²。估价人员实际查勘，估价对象总层数为 4 层，据产权方介绍，4 层建筑面积并未登记，因此 4 层建筑物存在合法性待定的问题。由于产权方及相关当事人并未提供 4 层建筑面积，经与委托方沟通并征得其同意，本次评估以证载面积为估价前提，提请报告使用者注意。
- 9、根据注册房地产估价师现场查勘，估价对象部分出租、部分自用、部分空置。但估价委托人及相关当事人均未提供出租部分《房屋租赁合同》，经与委托方相关工作人员沟通并征得其同意，本次评估无需考虑租赁对其市场价格的影响。除此之外，在经过调查后未发现、掌握估价对象存在



用益物权及其他占有使用情况，绵阳市涪城区人民法院也未明确估价对象存在用益物权及其他占有使用情况，故本次估价假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

10、根据估价人员现场查勘，于现场查勘日，估价对象1层及3层已出租。由于估价委托人无法开锁，估价人员无法进入估价对象内部进行查勘。根据产权方代表介绍，估价对象室内无破损，1层布局为2间单间，3层户型及室内装修与2层一致。经与委托方相关工作人员征询，本次评估以未进入区域实物状况与估价委托人介绍一致为假设前提。如上述情况与事实不符，估价报告应做相应调整。

11、本次估价对象相关的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，绵阳市涪城区人民法院未书面明确前款财产处置费用是否从财产处置价款中扣除，且由于条件受限，我们无法确定上述处置费用除评估费以外费用的具体金额，故本次估价不考虑上述处置费用对评估结果的影响。

12、一般情况下，估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果有不利影响，但由于其影响金额无法确定，故本次估价不考虑该因素对评估结果的影响。

13、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

14、估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告，使用前请认真阅读本报告全文，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

15、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

16、本估价报告使用期限为壹年，自估价报告出具之日2025年5月20日至2026年5月19日止。

四川广益房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二五年五月二十日



目 录

注册房地产估价师声明	1
估价的假设和限制条件	3
房地产估价结果报告	7
一、估价委托人及案件当事人	7
二、估价机构	7
三、估价对象名称及估价范围	7
四、估价目的	11
五、价值时点	12
六、价值类型	12
七、估价原则	12
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	17
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业期	17
附 件	18
一、《绵阳市涪城区人民法院委托书》（复印件）；	
二、估价对象位置示意图；	
三、估价对象部分实景图；	
四、《房屋所有权证》（复印件）；	
五、《国有土地使用证》（复印件）；	
六、《房屋信息查询记录》（复印件）；	
七、《土地登记信息表》（复印件）；	
八、专业帮助情况和相关专业意见；	
九、估价机构营业执照（复印件）；	
十、估价机构资质证书（复印件）；	
十一、注册房地产估价师资格证书（复印件）。	



注册房地产估价师声明

我们保证，在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内：

1、本估价报告的内容是真实、准确、完整的，没有虚假记录、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假设和限制条件以及使用报告的说明的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有任何利害关系，对该估价对象相关的各方当事人没有任何偏见也没有任何个人利害关系。

4、在法院承办法官的组织下，我们已于 2025 年 4 月 23 日与法院相关工作人员、以及产权方代表一同对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况，注册房地产估价师不承担对评估标的建筑物结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。实地查勘人：聂道（注册号：5120240064）、袁玫，其他估价人员未对本估价报告中的估价对象进行实地查勘。

5、我们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》、四川省高级人民法院、四川省住房和城乡建设厅《关于规范房地产司法鉴定评估工作的通知》、中国房地产估价师与房地产经纪人学会《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37 号）、《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）、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）的通知进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

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、我们具备从事房地产司法评估的资格，通过最近年度年检，且无行业协会处罚、惩戒及其他不良记录。

9、估价委托人对所提供或陈述情况的合法性、真实性、完整性及所引起的后果



负责。估价机构仅对估价报告的操作程序和采用的估价方法的公允性负责。

10、遵守相关法律、法规和估价规范，对评估对象在价值时点的估价目的下价值进行分析、估算并发表专业意见，是我们注册房地产估价师的责任，我们不对评估对象的法律权属状况进行判定；本报告的《绵阳市涪城区人民法院委托书》（原件）及《房屋信息查询记录》及《土地登记信息表》（复印件）由绵阳市涪城区人民法院提供，应保证其提供的资料是真实、完整和合法，若因提供的资料失实造成的估价结论有误，我们不承担相应责任。

11、参与本报告的注册房地产估价师

姓名	聂逍	何金梅
注册号	5120240064	5120180088
签名		
签名日期		



估价的假设和限制条件

一、估价假设

（一）一般假设

1、价值时点的房地产市场是公开、公平、自愿的均衡市场。同时本估价结果未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

2、本次估价是以估价对象未来能够按规划用途持续有效使用为假设前提。

3、本次估价以估价对象未来可合理享有配套设施的使用权益为假设前提。

4、本次估价是以估价对象可以依法自由交易，无权属纠纷，无法律、法规规定禁止按本次评估目的使用的其他情形为假设前提。

5、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及自然灾害等不可抗力对估价结果的影响。

6、估价对象应缴纳的各种税费已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权依据和其他具有法律保护依据为假设前提。

7、房地产估价师对估价对象的现场查勘仅限于估价对象在查勘日的外观和使用状况，房地产估价师无法对对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行专业检测，本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

8、价值时点的房地产市场是公开、公平、自愿的均衡交易市场，即能满足以下条件：

- （1）交易双方是自愿地进行交易的；
- （2）交易双方进行交易的目的是追求自身利益的最大化；
- （3）交易双方具有必要的专业知识，并了解交易对象；
- （4）交易双方掌握必要的市场信息；
- （5）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （6）不存在特殊买者的附加出价。

9、本次评估人民法院未明确存在除租赁权以外的用益物权及占有使用情况，我机构房地产估价师经过尽职调查后也未发现、掌握用益物权及占有使用情况，本次评估假定评估对象不存在用益物权及占有使用情况。

（二）未定事项假设

本次估价未调查到估价对象存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物管费、水电气费等及其滞纳金。由于绵阳市涪城区人民法院未明确估价对象存在欠缴税金及水电



物管等费用，且根据《物业服务收费管理办法》规定，物业发生产权转移时，原业主应当结清物业服务费，故本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

（三）背离事实假设

1、根据估价委托人提供的《房屋信息查询记录》（复印件）所载，至价值时点，估价对象已涉及司法查封。根据中房学[2021]37号《关于印发<涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)>的通知》记载：“第十三条 涉执房地产处置司法评估结果不应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的影响”。根据本报告估价目的，假设在价值时点估价对象未涉及司法纠纷及其他担保物权，假设价值时点估价对象不存在特定的法定优先受偿款。假设估价对象不存在也不涉及任何法律纠纷，不存在司法机关和行政机关依法裁决查封或者以其他形式限制该房地产权利的情形，为法律、法规允许在公开市场上自由转让的标的物。

2、经注册房地产估价师现场查勘及调查了解，估价对象现状为部分出租，部分自用，部分空置。但委托方及相关当事人均未提供出租部分《房屋租赁合同》，经与委托法院承办法官沟通并征得其意见，本次评估不考虑租赁权对估价对象市场价格的影响，故本次评估价值设定为无租约限制条件下的评估价值。

（四）不相一致假设

1、根据估价委托人提供的《房屋信息查询记录》所载，估价对象证载地址为绵阳市涪城区剑南路西段83-6号1单元1层，法院工作人员及产权方代表领勘陪同注册房地产估价师现场实地查勘地址为绵阳市涪城区剑南路西段（三里一社（南区））83-6号1-3层，本次评估以实际查勘地址与证载地址一致为估价前提。

2、根据估价委托人提供的《房屋所有权证》所载，估价对象总层数为3层，其建筑面积为205.98m²。估价人员实际查勘，估价对象总层数为4层，据产权方介绍，4层建筑面积并未登记，因此4层建筑物存在合法性待定的问题。由于产权方及相关当事人并未提供4层建筑面积，经与委托方沟通并征得其同意，本次评估以证载面积及证载层数为估价前提。

（五）依据不足假设

1、估价委托方提供的《房屋信息查询记录》及《土地登记信息表》（复印件）均未载明估价对象建筑物建成年代，根据房地产估价师现场调查，估价对象建成年代约80年代。本次估价房屋建成年份以估价师现场调查时间为准，如上述情况与事实不符，估价报告应做相应调整。



2、根据估价人员现场查勘，于现场查勘日，估价对象1层及3层已出租。由于估价委托人无法开锁，估价人员无法进入估价对象内部进行查勘。根据产权方代表介绍，估价对象室内无破损，1层布局为2间单间，3层户型及室内装修与2层一致。经与委托方相关工作人员征询，本次评估以未进入区域实物状况与估价委托人介绍一致为假设前提。如上述情况与事实不符，估价报告应做相应调整。

3、本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，根据与绵阳市涪城区人民法院沟通，若该房屋进行拍卖或者变卖，不考虑处置时的税费处理方式，也未扣除处置时应缴纳的相关税费，提请报告使用者注意。

4、若该房屋进行拍卖或者变卖，本次评估中未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

二、估价报告使用限制

1、估价委托人提供的资料和陈述的情况直接影响我们的估价分析和结论，因此估价委托人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；因其失实造成估价结果有误的，房地产估价机构和房地产估价师不承担相应责任。

2、本估价报告需经本公司盖章及至少两名专职注册房地产估价师签章后有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。

3、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的价值时点的公允价格，仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他目的和用途。

4、本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请估价委托人及时通知本估价机构更正。

5、本报告未经本估价机构同意不得向估价委托人及有权审查部门之外的人员和单位提供，本报告的全部或部分内容未经本公司同意，不得发表于任何公开媒体上。

6、估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、市场供应关系变化、市场结构转变以及其它不可抗力等因素对房地产价值的影响，也未考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

7、本报告估价结果为估价对象价值类型下的价格。如估价目的、价值时点、评估面积、估价对象用途、权利状况、土地使用年期、房地产市场供需状况、国家政策及宏观经济政策等影响房地产价格的因素发生变化，本报告估价结果将不成立。



8、本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均取两位小数，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况。但此种情况不影响每一计算结果及最终评估结论的准确性。

9、如在自提交估价报告之日起未来一年中该区域同类型房地产市场行情无大的变化时，本估价报告使用期限为一年（二〇二五年五月二十日至二〇二六年五月十九日）。如果使用本估价结果的时间超过了报告使用期限，我们对此结果造成的损失不承担责任。



房地产估价结果报告

一、估价委托人及案件当事人

(一) 估价委托人

名称：绵阳市涪城区人民法院

(二) 案件当事人

1、申请执行人

名称：浙江卓毓控股有限公司

2、被执行人及房屋产权人

(1) 被执行人名称：万勇，张志英，王松

(2) 房屋产权人名称：万勇、张志英

二、估价机构

名称：四川广益房地产土地资产评估咨询有限公司

住所：绵阳市涪城区临园路东段 12 号(兴达国际大厦 1 栋 12 层 B2 号)

法定代表人：戴志华

统一社会信用代码：91510703687908583P

备案等级：一级

证书编号：川建房估备字〔2017〕0009 号

有效期限：2024 年 10 月 28 日至 2027 年 10 月 28 日

三、估价对象名称及估价范围

估价对象：估价对象为万勇、张志英所有的位于绵阳市涪城区剑南路西段 83-6 号 1 单元 1-3 层成套住宅房地产。

估价范围：估价范围为万勇、张志英所有的位于绵阳市涪城区剑南路西段 83-6 号 1 单元 1-3 层成套住宅房地产。包括地上建筑物、室内不可移动的装饰装修、分摊土地使用权及附着在建筑物上与其匹配的、不可移动的设施设备价值。不包括室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

根据估价委托人提供的《房屋信息查询记录》及《土地登记信息表》（复印件）所载，估价对象建筑面积为 205.98 m²及相应分摊的国有出让住宅用地使用权面积 88.20 m²。

(一) 估价对象实物状况



1、土地实物状况

产权人	万勇、张志英
坐落	涪城区剑南路西段 83-6
所在宗地四至	所在项目西临绵兴路综合市场及桃源装饰城、东部、南部、北部均临其它建筑物
分摊使用权面积 (m ²)	88.20 m ²
形状	土地形状较规则, 对估价对象无影响
地形、地势	宗地地形较平坦, 无影响建筑修建的不良地势
地质、土壤	地基承载力较好, 地质条件较好
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、通讯、通气、通路、场地平整)

2、建筑物实物状况

产权人	万勇、张志英
坐落	剑南路西段 83-6 号 1 单元 1-3 层
建筑面积 (m ²)	205.98
建筑结构	混合结构
所在层/总层数	1-3/3(实际为 1-4/4 层)
层高	室内净高约 2.8 米
建成时间	80 年代
综合成新率	6 成
证载用途	其他
实际用途及使用现状	住宅/部分出租、部分自用、部分空置
所在项目及所在建筑物情况	估价对象所在小区为“三里一社(南区)”, 估价对象所在建筑物外墙为水泥搓砂
装饰装修状况	估价对象为自建房, 共 4 层, 其户型布局及装修情况如下: 1 层布局为 2 间单间共用卫生间及厨房, 由于客观原因未进入室内 2-3 层均布局为 2 室 2 厅 1 厨 1 卫, 2 层装修如下, 3 层由于客观原因未进入 客厅: 地面贴地砖, 墙面贴墙纸, 天棚刷乳胶漆; 餐厅: 地面贴地砖, 墙面贴墙砖, 天棚刷乳胶漆; 卧室: 地面贴地砖, 墙面贴墙纸, 天棚刷乳胶漆; 厨房: 地面贴地砖, 墙面贴墙砖, 天棚刷乳胶漆, 室内安装砖砌橱柜; 卫生间: 地面贴地砖, 墙面贴墙砖, 天棚刷乳胶漆, 室内安装洗手台、坐便器及淋浴; 4 层 3 间单间共用卫生间, 均为清水, 4 层阳台搭建彩钢棚。
垂直交通状况及独立使用状况	估价对象所在楼栋为步梯多层, 仅有 1 部楼梯上下通行, 除 2-3 层为成套住宅以外, 其余楼层均为单间, 厨房及卫生间位于室外, 独立使用状况一般。
楼幢设施及估价对象内部设备设施	楼幢整体消防设施齐全, 室内水、电、气、视、讯等完善。
维护、保养、利用现状、使用情况	至价值时点, 估价对象使用状况为部分出租, 部分自用, 部分空置。建筑物建成年代较早, 成新率较低, 室内为简易装修, 维护保养状况一般。

(二) 估价对象权益状况

1、权属状况

根据委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《房屋信息查询记录》、《土地登记信息表》(复印件), 估价对象的权属状况如下表所示:



房屋所有权证		
证号	绵房权证涪城字第 201000223 号	绵房权证涪城字第 201000223-1 号
权利人	万勇	张志英
共有情况	按份共有	按份共有
房屋坐落	涪城区剑南路西段 83-6 号	
登记时间	2010 年 2 月 8 日	
规划用途	成套住宅	
总层数	3	
建筑面积 (m ²)	205.98	
附记	原房屋坐落：涪城区剑南路西段 83-6 号 登记类别：变更 登记原因：继承 档案编号：F6-09-24 原产权证号：33851 原产权人：万勇	

国有土地使用证	
证号	绵城国用 (2003) 第 70054 号
土地使用权人	万勇
座落	涪城区剑南路西段 83-6 号
地类 (用途)	住宅
使用权类型	出让
终止日期	2053 年 6 月 25 日
使用权面积	88.20 m ²
其中分摊面积	88.20 m ²

房屋信息查询记录									
业务件号：涪权 0018022			验证码：ZY886832			查询编号：D240480842			
基本信息									
房屋编号	所在区	街道	门牌	单元	楼层	用途	结构	建筑面积 (平方米)	分摊面积 (平方米)
1563497	涪城区	剑南路	西段 83-6 号	1	1	其它	空	205.98	0
取得人信息									
取得人		证件号码		证书编号（或合同备案号）			份额		
万勇		510703198301261313		201000223			67%		
张志英		510702196206180720		201000223-1			33%		
记录原因		继承		记录时间			2010-02-08		
限制信息									
房屋编号	业务件号		限制单位	限制文号			限制起始时间		限制终止时间
1563497	涪封 230223001		绵阳市涪城区人民法院	(2023)川 0703 执 463 号， (2023)川 0703 执 463 号			2023-02-23		2026-02-22
1563497	涪封 220629011		绵阳市涪城区人民法院	(2020)川 0703 执恢 662 号之三， (2020)川 0703 执恢 662 号			2019-08-08		2025-06-28
1563497	涪封 220822005		四川省绵阳市涪城区人民法院	(2022)川 0703 执恢 90 号， (2022)川 0703 执恢 90 号			2019-08-27		2025-08-21



土地登记信息表			
申请登记的类型	出让国有土地使用权设定登记		
受让者（人、方）		转让者（人、方）	
单位名称	万勇	单位名称	//
单位性质	个人	单位性质	//
通讯地址	涪城区剑南路西段 83-6	/	/
权属性质	国有	/	/
使用权类型	出让	/	/
城、镇、村土地（含宅基地）使用权面积（平方米）			
面积	88.20	土地用途	住宅
使用权类型	//	建筑物类型	楼房

根据《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》第六条“注册房地产估价师不得就估价对象的法律权属状况发表法律意见”，故本次不对估价对象权属进行判定。

2、租赁权

经注册房地产估价师现场查勘及调查了解，估价对象现状为部分出租，部分自用，部分空置。但委托方及相关当事人均未提供出租部分《房屋租赁合同》，经与委托法院相关工作人员沟通并征得其意见，本次评估不考虑租赁权对估价对象市场价格的影响，故本次评估价值设定为无租约限制条件下的评估价值。

3、他项权利状况

根据估价委托人提供的《房屋信息查询记录》（复印件）所载，至价值时点，估价对象已涉及司法查封。根据中房学[2021]37号《关于印发<涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)>的通知》记载：“第十三条 涉执房地产处置司法评估结果不应当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的影响”。根据本报告估价目的，假设在价值时点估价对象未设立抵押权及其他担保物权，假设价值时点估价对象不存在特定的法定优先受偿款。假设估价对象不存在也不涉及任何法律纠纷，不存在司法机关和行政机关依法裁决查封或者以其他形式限制该房地产权利的情形，为法律、法规允许在公开市场上自由转让的标的物。

4、用益物权及占有使用情况

房地产估价机构经过尽职调查，至价值时点估价对象未设立地役权、居住权等用益物权。绵阳市涪城区人民法院也未明确估价对象存在其他用益物权及占有使用情



况，故本次估价假定估价对象不存在其他用益物权及占有使用情况。

5、欠缴税金及相关费用状况

本次估价未调查到估价对象存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物管费、水电气费等及其滞纳金。由于绵阳市涪城区人民法院未明确估价对象存在欠缴税金及水电物管等费用，且根据《物业服务收费管理办法》规定，物业发生产权转移时，原业主应当结清物业服务费，故本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

（三）估价对象区位状况

影响房地产的价格水平的区位状况主要有位置（坐落）、交通、环境（景观）、配套设施等。注册房地产估价师经市场调查并经现场查勘，估价对象区位状况如下：

位置	估价对象物业名称	三里一社（南区）
	坐落	剑南路西段 83-6 号 1 单元 1-4 层
	方位	绵阳市涪城区三里桥片区
	与相关场所的距离	距离绵阳市中心城区约 1 公里，距离绵阳市火车站约 3 公里
	住宅聚集度	估价对象为自建房项目，所在项目名称为“三里一社（南区）”，所在社区主要被桃园装饰城包围，住宅聚集度一般
	临街状况	估价对象所在楼栋位于项目内部，临内部道路
	楼幢	//
	所在楼层/总层数	1-4/4
交通条件	道路等级及路网条件	区域内分布有桃园街、剑门路东段、剑门路西段、一环路西段等城市主次干道，道路等级和路网密度较好，道路通达状况较优。
	公共交通及对内交通状况	距公交站<300 米，有七星楼、市肿瘤医院、先锋路口、剑门路东段等公交站点，有 2 路、3 路、10 路、11 路、15 路、35 路、38 路、39 路、45 路、54 路、77 路等多路公交车通行，公共交通便捷度高，对内交通状况优
	交通管制情况	无
	停车方便程度	估价对象所在项目为自建住宅项目，项目规模较小，所项目建筑密度较高，未设置地面及地下停车场，停车方便程度较差
城市基础设施状况		所在区域内水、电、气、视、讯、路、宽带网等城市基础设施配套完善
公共服务设施		附近有绵阳市第二中学、绵阳市先锋路小学、绵阳市第三中学、绵阳市成绵路小学等教育资源；有绵阳市肿瘤医院、绵阳市骨科医院、绵阳市中医医院等医疗资源；有绵阳市商业银行、中国工商银行、绵阳市商业银行、四川天府银行等；估价对象距离凯德广场、新世界百货、长虹国际广场等大型购物场所较近，区域内公共服务设施较完善
周围环境和景观		自然环境：估价对象位于绵阳市涪城区三里桥片区，紧邻桃园装饰城，自然环境一般。所在项目为自建房聚集区，项目内部建筑密较高，无配套绿化环境，小区环境较差。
		人文环境：所在项目内部自建房多以出租为主，人口流动较大，人文环境一般
		景观：估价对象所在区域无特别景观，所在自建房占地规模较小，自身无绿化景观，景观状况较差

四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。



五、价值时点

价值时点：2025年4月23日。

根据《中房学关于印发<涉执房地产处置司法评估指导意见>（试行）的通知》（中房学〔2021〕37号）第十条，原则上价值时点一般以估价委托人明确的时点为准，此次估价委托人未明确价值时点，本次评估的价值时点确定为现场查勘完成之日，即2025年4月23日。

六、价值类型

价值类型名称：市场价格

市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格，不考虑设置抵押、担保等权利，不考虑受快速变现等因素的影响，不考虑处置后交易的税费以及税费的转移分担。则估价对象的价值内涵如下：

- 1、本报告确定的价格为交易双方按相关法规规定各自负担税费条件下的价格。
- 2、估价对象包括地上建筑物、室内不可移动的装饰装修、分摊土地使用权及附着在建筑物上与其匹配的、不可移动的设施设备价值。不包括室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。
- 3、本报告估价结果未考虑未来市场变化风险、不可抗力及短期强制处分等因素对其价格的影响；
- 4、本报告价格货币单位均为人民币。

七、估价原则

本次估价遵循“独立、客观、公正、合法”房地产估价执业原则，公平、公正。公开地开展评估工作，本次估价遵循的房地产估价原则有：独立客观公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

1、独立、客观、公正原则

要求房地产估价师本着中立的立场，做出对各方当事人来说均是公平合理的价值判断。具体地说，“独立”的要求是房地产估价不受任何组织或个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”的要求是不应带着评估人员个人的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映估价对象的本来面目。“公正”的要求是估价中应公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

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

房地产估价活动必须以房地产的合法使用、合法处分为前提，即以城市规划规定用途、容积率、覆盖率、建筑高度和建筑风格为限制条件。本次评估中以《房屋信息查询记录》（复印件）中载明事项体现合法原则。

3、最高最佳使用原则

最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说，估价价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。最高最佳使用分析的前提条件有维持现状继续使用、直接转换用途、装修改造继续使用、装修改造转换用途、拆除重新利用。

根据上述判定标准，遵循合法原则并结合估价对象从设计及使用情况，同时结合城市总体规划及估价对象现实的区位条件，根据委托方提供的《房屋信息查询记录》证载用途为住宅，本次评估以估价对象维持房屋法定用途使用体现最高最佳使用原则。

4、替代原则

根据经济学理论，在同一个市场中，具有相同的使用价值和质量的物品，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应具有相似的价格，并在此价格基础上进行交易情况修正、交易时间修正、区域因素修正和个别因素修正。本次估价中比较法就是替代原则的体现。

5、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者价格。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。在不同的时点，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时，必须假定市场情况停止在价值时点上，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。

总之，在估价过程中，以国家有关法律、法规为依据，坚持真实性、科学性、公平性和可行性原则，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确，严格保守在估价过程中知悉的估价委托人的商业秘密。



八、估价依据

（一）法律法规

- 1、《中华人民共和国民法典》（主席令第45号，由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，自2021年1月1日起施行）；
- 2、《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）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第72号，自2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第28号，自2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日，国务院第132次会议修订通过，自2021年9月1日起施行）；
- 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，自1990年5月19日施行）。

（二）本次估价主要依据的估价技术标准、规程、规范

- 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、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号）；
- 5、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16号）；
- 6、《关于规范房地产司法鉴定评估工作的通知》（川高法〔2011〕99号）；
- 7、《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）；
- 8、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）。

（三）估价委托人提供的有关资料

- 1、《绵阳市涪城区人民法院委托书》（原件）；
- 2、《房屋所有权证》（复印件）；
- 3、《国有土地使用证》（复印件）；
- 4、《房屋信息查询记录》（复印件）；



5、《土地登记信息表》（复印件）。

（四）估价机构和注册房地产估价师掌握的资料

- 1、估价对象所在区域房地产市场信息；
- 2、估价对象现场勘察、拍照记录及估价对象周边市场资料；
- 3、绵阳市工程造价信息；
- 4、其他相关资料。

九、估价方法

（一）估价方法选取

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等，估价方法的选择应按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》执行。根据当地该类房地产市场发展状况，并结合估价对象的具体特点以及估价目的等选择适当的估价方法。

本次估价的估价目的是对已建成的房地产进行现有价值估价。通过实地查勘和对周边区域的调查并分析有关资料后，根据估价对象的特点和实际情况，进行评估方法的具体选择。

比较法是指根据替代原则，将在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的交易案例与估价对象的交易情况、期日、区域以及个别因素进行比较修正，得出估价对象在价值时点时的市场价值或市场价格的方法。由于该区域与估价对象类似的住宅房地产市场交易案例较多，交易价格也最能体现市场认可程度，本次估价适宜采用比较法对估价对象价值进行测算。

收益法是将估价对象未来若干年的纯收益通过一定的报酬率将其还原成价值时点的现值的一种方法。估价对象规划用途为住宅，虽然区域内类似房地产有出租情况，但其租售比不均衡，不能充分的反应估价对象市场价格，且房地产租赁成交案例租赁范围大多包含室内家具家电等设施设备，由于租赁成交案例中的各类家具家电的收益较难从成交租金中准确剥离，不能真正体现房屋收益价值，故此报告不采用收益法评估。

假设开发法是指将估价对象所在的房地产未来预期开发价值的现值扣除其未完工部分的现值后的余值作为估价对象的现值的估价方法。该方法适于对在建工程及待开发用地估价，而估价对象为已完成开发的住宅用房，无升级改造计划，因此本次估价不宜采用假设开发法。

成本法是测算估价对象在价值时点时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。估价对象为现房，用成本法进



行简单的房地价值累加不能真实的反应其市场价值或市场价格，故本次估价不采用成本法。

综上所述，并根据估价对象现状和此次估价目的要求，遵循估价原则，按照估价程序，运用专业知识和经验，并对影响房地产价格的因素进行综合分析后，本次估价采用比较法评估估价对象的市场价格。

（二）简要测算过程

比较法的基本计算公式为：

估价对象房地产的比准价格=可比实例房地产的交易价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况因素修正系数。

比较法估价思路：搜集交易实例、选取可比实例、建立比较基础、进行交易情况修正、进行市场状况调整、进行房地产状况调整、计算比较价值。

通过对可比实例交易情况修正、市场状况及房地产市场状况调整，取三个可比实例修正价格的算术平均值作为估价对象比较价值，以比较法的测算结果确定为估价对象的市场价格。

十、估价结果

注册房地产估价师根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用比较法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价的假设和限制条件及使用报告说明下，确定估价对象[绵阳市涪城区剑南路西段 83-6 号 1 单元 1-3 层成套住宅房地产（建筑面积为 205.98 m²，相应分摊的国有出让住宅用地使用权面积 88.20 m²）]进行了市场价格评估。在价值时点 2025 年 4 月 23 日的估价结果如下：

币种：人民币

建筑面积：205.98 m²

评估单价：3742 元

评估总价：77.08 万元

总价大写：柒拾柒万零捌佰元整

（详见估价结果一览表）



十一、注册房地产估价师

姓名	聂逍	何金梅
注册号	5120240064	5120180088
签名		
签名日期		

十二、实地查勘期

2025 年 4 月 23 日至 2025 年 4 月 23 日

十三、估价作业期

2025 年 4 月 23 日至 2025 年 5 月 20 日



附 件

- 一、《绵阳市涪城区人民法院委托书》（复印件）；
- 二、估价对象位置示意图；
- 三、估价对象部分实景图；
- 四、《房屋所有权证》（复印件）；
- 五、《国有土地使用证》（复印件）；
- 六、《房屋信息查询记录》（复印件）；
- 七、《土地登记信息表》（复印件）；
- 八、专业帮助情况和相关专业意见；
- 九、估价机构营业执照（复印件）；
- 十、估价机构资质证书（复印件）；
- 十一、注册房地产估价师资格证书（复印件）。