



评估报告

JIAXIN NREAL ESTATE
APPRAISAL

贵州嘉信房地产资产评估有限责任公司

电话: 0851-38103499 | 地址: 贵州安顺市西秀区合力城大黔门4楼
0851-33234838 | 邮编: 561000

估价对象照片

(报告附件)





估价对象位置图

(报告附件)



(仅供参考)

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：贵州省余庆县小腮镇（现白泥镇）中关村断尖树组一幢
自建住宅的房地产市场价格评估

估价委托人：余庆县人民法院

房地产估价机构：贵州嘉信房地产资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：张 松 注册号：5220130031

张世祥 注册号：5220050011

估价报告出具日期：2020年04月24日

估价报告编号：嘉信（余咨）评报[2020]第04-004号

致估价委托人函

余庆县人民法院：

承蒙委托，我公司对位于贵州省余庆县小腮镇（现白泥镇）中关村断尖树组一幢自建住宅的房地产市场价值进行了评估，现将评估情况报告如下：

估价对象：委估对象为陈代国拥有的位于贵州省余庆县小腮镇（现白泥镇）中关村断尖树组一幢自建住宅房地产（包括房屋所有权、应分摊的集体划拨住宅土地使用权、房屋室内二次装修及其建筑配套水电等设施，不含室内可移动家电家具）。根据委托方提供的《余庆县人民法院委托书》、《集体土地使用证》、《房屋所有权证》资料，结合估价人员实地查勘调查了解的信息，估价对象详细信息如下：

1、房屋权属登记状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》，登记信息如下：

产权证号	房屋所有权人	产别	坐落	设计用途	结构	所在层/总层数	建筑面积（m ² ）	建成年代
遵房权余庆县字第 00004906 号	陈代国	私有	余庆县小腮镇中关村断尖树	住宅	混合	1-2/2	136.59	2005 年

2、土地权属登记状况

根据委托方提供的《集体土地使用证》，登记详细信息如下：

土地证号	土地使用者	土地所有者	坐落	用途	使用权类型	使用权面积（m ² ）
余集用（2005）字第 0143 号	陈代国	小腮镇中关村委会	小腮镇中关村断尖树	住宅	拨用	73.00

估价目的：为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

价值时点：2020 年 04 月 09 日（完成估价对象现场实地查勘之日）。

价值类型：本报告书提供的房地产市场价值是在满足本次估价假设和限制条件下于价值时点的公开市场价值。

估价方法：本次估价采用比较法测算房地产的市场价值。

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技

术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地查勘、了解当地房地产市场行情以及综合分析相关资料的基础上，选用适宜的估价方法，在认真分析现有资料并综合分析影响房地产价值因素的基础上，经过仔细测算，最终确定估价对象于2020年04月09日的房地产市场价值为人民币大写：贰拾壹万贰仟壹佰元整（21.21万元整），详见下表：

产权证号	产权人	坐落	证载用途	建筑结构	所在层/总层数	建筑面积(㎡)	单价(元/㎡)	总价(万元)
遵房权余庆县字第00004906号	陈代国	余庆县小腮镇中关村断尖树	住宅	混合	1-2/2	136.59	1553	21.21

专业意见：

1、在房地产交易过程中可能涉及的税费包括增值税、契税、印花税、土地增值税、个人所得税、交易手续费等，按税收规定分别为卖方缴纳、买方缴纳和共同缴纳，其中增值税为价外税，具体以税收规定和税务部门核准为准，本估价结果为估价对象在正常税费负担下的市场价值（含税价）。

2、评估结论对应的房地产状况为现状状况，权利为证载权利；集体土地及地上房屋交易受土地管理法的限制，处置时需对竞买人条件和资格进行审查；另外房屋正前方院坝不在估价对象范围内，其具有供地役义务，评估基于估价对象具有需地役权利且无纠纷状态下的价值，提请报告使用人重点关注。

3、评估结论包括室内现状装修及三楼钢架房，在处置展示时应明示，提请报告使用人关注。

4、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

贵州嘉信房地产资产评估有限责任公司

法定代表人：王金建

二〇二〇年四月二十四日



目 录

一、注册房地产估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	2
三、估价结果报告.....	6
(一) 估价委托方	6
(二) 房地产估价机构	6
(三) 估价目的	6
(四) 估价对象	6
(五) 价值时点	13
(六) 价值类型	13
(七) 估价原则	13
(八) 估价依据	14
(九) 估价方法	15
(十) 估价结果	17
(十一) 估价人员	17
(十二) 估价作业期	17
(十三) 估价报告应用有效期	17
四、估价技术报告..... (存档备查)	
五、附件	18

- 1、《余庆县人民法院委托书》、《房屋所有权证》、《集体土地使用证》、他项权证复印件；
- 2、估价对象及环境照片、估价对象位置图；注册房地产估价师资格证书、估价机构资质证书、估价机构营业执照复印件。

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们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的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、我们于 2020 年 04 月 09 日对本报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况、周围环境进行了实地查勘并进行记录，查勘人员：张松、崔常庆。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	日期
张松	5220130031		2020年04月24日
张世祥	5220050011		2020年04月24日

估价的假设和限制条件

一、 估价假设

(一) 一般假设

1、注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以进一步核实的情况下，本估价报告假设估价委托人提供的估价对象资料均为合法、真实、准确和完整的。

2、注册房地产估价师仅对估价对象作一般性的查勘，并对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象建筑设计符合国家现行有关设计规范、建筑施工符合国家现行有关施工验收规范，并达到国家或行业规定的质量标准；并假设估价对象没有环境污染或控制在合理范围以内。

3、本次估价基于以估价对象具有合法利用、合法处置、合理持续使用为估价前提，未考虑估价对象因抵押、担保、租赁或其他债权、债务等原因带来的限制性风险因素，未考虑快速变现或强制处分情况下对价值的影响。

4、根据委托方提供的评估资料结合估价人员实地查勘，估价对象为位于贵州省余庆县小腮镇中关村断树尖组一幢自建住宅，权利范围包括房屋所有权、应分摊的集体划拨住宅土地使用权、房屋正常使用配套的入户水电设施设备及室内现状装修，不含室内可移动家电家具。

5、本次评估委托日期为 2020 年 04 月 07 日，本次评估查勘日期为 2020 年 04 月 09 日，由申请执行人、法院经办人、以及第三人陪同指引开展现场查勘工作，按照评估的相关规定，价值时点一般为对估价对象实地查勘完成之日，因此本次估价假设估价对象价值时点为 2020 年 04 月 09 日，并以此为假设前提。

6、在价值时点房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场，具有客观性。

并依据了以下假设：

(1) 估价对象产权明晰，手续齐全，可市场上自由转让。

(2) 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。

(3) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加值。

(4) 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。

(二) 特殊假设

1、未定事项假设

根据估价委托方提供的权属资料，结合估价人员查勘调查了解估价对象房地产状况，估价对象为位于余庆县小腮镇中关村断树尖组自建住宅，于2005年建成使用，办有房屋所有权证和集体土地使用证，土地性质为集体，用途为划拨住宅，依据合法原则，本次评估土地用途按集体土地使用证登记用途住宅进行评估，容积率按现状进行评估，并以此为假设前提。

2、背离事实假设

根据委托方提供的《余庆县人民法院委托书》、房屋所有权证、集体土地使用证资料，结合估价人员实地查勘了解，估价对象为位于余庆县小腮镇中关村断树尖组自建住宅房地产，实际用途为住宅，现状一层建成门面两间，未实质经营利用，证载用途为住宅；估价对象现状利用状态与证载状态一致，本次估价按证载登记利用状态进行评估，并以此为假设前提。

估价对象三楼建有钢架棚，依据估价目的，本次估价范围含现状钢架棚，并以此为假设前提。

查勘时估价对象现状房地产状况包含有室内二次装修，未提供估价对象室内装修情况，依据估价目的，结合室内现状装修情况，本次估价假设装修档次为简单装修，并以此为假设前提。

3、不相一致假设

根据估价委托方提供的《余庆县人民法院委托书》、《集体土地使用证》、

《房屋所有权证》等资料结合估价人员实地查勘了解，估价对象为位于余庆县小腮镇中关村断树尖组自建住宅房地产，现状用途为住宅，房屋所有权证证载用途为住宅，土地使用证证载土地性质为集体划拨性质，土地用途为住宅，未有规划资料显示估价对象规划用途，故本次估价假设估价对象规划用途、登记用途与实际用途一致，均住宅，并以此为假设前提。

根据提供的土地使用权证书宗地图显示，估价对象占用或分摊的土地用地界限和范围仅为房屋占地部分，其院坝为祖产分家分割后分别进行利用，其他祖产享用人享有对公共部分利用的权利，从证载和现场看，院坝权利主体具有供地役义务，估价对象具有需地役权利，且在无纠纷正常利用下的评估价值，并以此为假设前提。

4、依据不足假设

估价委托人已提供了估价所必需的反映估价对象状况的资料，注册房地产估价师进行了尽职调查取得了估价所需有关数据、资料。故本次估价根据委托书、委托方提供资料结合实地查勘情况，已进行对应合理假设，能满足估价所需内容要求，不存在依据不足假设。

二、本估价报告使用的限制条件

1、本报告和估价结果是依据本次估价目的得出，仅为本报告的估价目的服务，不得用于其他目的，如果改变使用目的，本报告和估价结果无效。

2、本次估价结果是在满足报告中假设限制条件及价值定义所设定条件下的房地产价值，若价值时点、房地产状况等影响房地产价值的因素发生变化，估价结果应作调整。

3、本次估价报告为《估价结果报告》和《估价技术报告》两个部分，《估价结果报告》供委托方使用，《估价技术报告》供估价机构存档和作为估价结果提交有关政府部门确认或备案时的附件，未经估价单位的允许，不得用于其他与本次项目工作无关的任何公开文件、通知或报告中。

4、本估价报告需经注册房地产估价师签名并加盖估价机构公章，作为一个整体使用时发生法律效力，复印件无效。本报告的附件部分是本报告的

重要组成部分，与本报告的正文具有同等法律效力；对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

5、估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年（2020年04月24日至2021年04月23日止），若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力的影响，本次估价结果需作调整。

6、本报告一式四份，其中三份《估价结果报告》提交给委托方，一份《估价技术报告》留存于我公司；本报告和估价结果的使用权归委托方所有，估价机构对估价结果有解释权。

三、相关说明

1、估价对象房地产基本状况以委托方提供的估价附件资料记载的以及估价人员现场查勘收集到的数据和信息为准。

2、实地查勘时，我们对估价对象的现场查勘仅限于外观和使用状况的一般性察看，对被遮盖、未暴露及难以接触的部分，依据委托人提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，不能确定其内部缺损。

3、本次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估价结论的影响。

4、当事人、利害关系人认为评估报告存在参考价《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）规定第二十二条第一款第三、四项情形的，在收到评估报告后五日内提出书面异议，人民法院经审查，裁定异议成立的，由人民法院通知评估机构在三日内进行处理。

估价结果报告

一、估价委托方：余庆县人民法院

联系人：陈法官

联系电话：18085237498

二、房地产估价机构：贵州嘉信房地产资产评估有限责任公司

地址：贵州省安顺市西秀区南出口合力城商务酒店综合楼 17 号 4 楼

法定代表人：王金建

资质等级：贰级

资质证书号：黔房评字 0600100

统一社会信用代码：91520400770564558J

联系人：张松

联系电话：0851—38103499

三、估价目的：

为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

四、估价对象

案情介绍：

委托方受理的（2020）黔 0329 执 111 号执行人余庆县人民法院执行贵州余庆农村商业银行与陈代国借款合同纠纷一案中，因案件执行需要，需对位于遵义市余庆县小腮镇中关村断尖树组一幢自建房的房地产市场价值进行评估，委托方依法委托我公司为该案的评估机构，并于 2020 年 04 月 07 日联系提供《余庆县人民法院委托书》及涉执资产相关权属证书，根据提供评估资料中的委托事项，本报告估价对象如下：

1、估价对象基本状况

(1) 估价对象范围：

根据委托书所示，估价对象为位于贵州省余庆县小腮镇（现白泥镇）中关村断尖树组一幢自建住宅，权利范围包括房屋所有权、应分摊的集体划拨住宅土地使用权及其房屋正常使用配套的入户水电等设施设备及室内现状装修，不含室内可移动的家具家电。

(2) 估价对象位置及四至：

估价对象为位于贵州省余庆县小腮镇（现白泥镇）中关村断尖树组，估价对象四至：东临民居，南临荒山，西临民居，北临院坝（院坝前为余湄公路）。

2、权益状况：

根据委托方提供的《余庆县人民法院委托书》、集体土地使用证、房屋所有权证，结合估价人员现场查勘调查了解，房屋权益状况如下：

产权证号	房屋所有权人	产别	坐落	设计用途	结构	所在层/总层数	建筑面积 (m ²)	建成年代
遵房权余庆县字第 00004906 号	陈代国	私有	余庆县小腮镇中关村断尖树	住宅	混合	1-2/2	136.59	2005 年

3、房屋实物状况

委估对象公共部分：

结构形式	混合结构	建筑类型	低层步梯楼
外立面装饰	正面贴瓷砖，其余三面为白色刮瓷面，刮瓷面有一定脱落。		
楼道装修	过道及楼梯：地面瓷砖，墙面刮瓷粉，顶面刮瓷粉。		
供电	一户一表	供水	一户一表，农村自来水，供水率一般
排水	道路及生活用水地面排水通畅	其他	无物业管理

委估对象户内部分：

所在楼层	1-2 层	总楼层	2 层及顶层炮楼
现状用途	自用	使用状况	正常使用（自用）
户型	自建房	景观	周围环山，周边植被覆盖率较高，一面临 S204 公路
采光、通风情况	正面采光较好，侧面紧贴居民房，背面紧邻山体，采光良好		
朝向	南北	维护保养及成新状况	一般，室内墙体有一定脱落
装修情况	1-2 层	顶面：刮瓷粉，无吊顶；内墙面：刮瓷粉；地面：地砖；安装有卷闸门、套装木门、铝合金窗、木窗，顶层炮楼，为简单木门，独立卫生间，厨房。每层三个房间，一处步梯，一处卫生间。	

4、土地基本情况

(1) 土地权属状况

根据委托方提供的《集体土地使用证》，土地登记状况如下：

土地证号	余集用(2005)字第0143号		
土地使用者	陈代国		
土地所有者	小腮镇中关村委会		
座落	小腮镇中关村断尖树		
地号	00-00	图号	0.00-0.00
用途	住宅	土地等级	-
使用权类型	拨用	终止日期	-
使用权面积(m ²)	73.0	其中共用分摊面积	-
登记机关	余庆县国土资源局		
发证日期	2005年05月25日		

(2) 土地实物状况

估价对象所在宗地面积较小，宗地附近坡度较大，宗地内地势平整，房屋正前方有院坝，水泥硬化地面，宗地图四至范围临院坝，院坝北则紧临余湄公路，为交通主干道，周围土地利用主要为耕地及宅基地为主，地质相对稳定、地基处理正常，开发程度为“四通一平”（宗地红线内外通水、通电、通路、通讯，宗地红线内场地平整），宗地为规则多边形，水淹情况30年一遇。

5、他项权利状况及其他限制因素：

估价人员根据委托方提供的资料，结合实地查勘调查了解，估价对象查勘时的他项权利状况及其他限制因素情况如下：

①赁权或用益物权：根据委托方所提供资料，估价人员对估价对象进行了实地查勘，据领勘人介绍，估价对象房屋当前状况自用，不存在租赁情况，依据估价目的，本次估价不考虑该因素对于估价结果影响。

②抵押权及其他担保物权：

根据委托方所提供他项权证资料，他项权利状况如下：

房屋他项权利人	房屋所有权人	房屋所有权证号	他项权证号	坐落	他项权利种类	抵押面积(m ²)	登记时间	抵押约定期限
余庆县农村信用合作联社小腮信用社	陈代国	00004906	遵房他证余庆县字第2014000270号	余庆县小腮镇中关村断尖树尖	现房抵押	136.59	2014年3月11日	2014年3月11日至2017年2月28日

③查封情况：至价值时点止，估价对象已被法院查封，本次为法院委托拍卖评估，故本次估价不考虑该因素对于估价结果影响。

④征收情况：据领勘人员及邻居介绍，未有信息和公告文件资料显示估价对象在征收区域，本次估价不考虑征收政策对估价结果的影响。

⑤法定优先受偿权利状况：估价对象的抵押权人（即本案件中申请执行人）享有被处置抵押物的法定优先受偿权，提请报告使用人关注。

⑥买方条件限制：根据提供的土地使用权证书，土地性质为集体土地，法律规定其未来处置应符合土地管理法对集体宅基地的竞买条件和资格，提请报告使用人关注。

⑦需地役权利：根据提供的土地使用权证书宗地图显示，估价对象占用或分摊的土地用地界限和范围仅为房屋占地部分，其院坝为祖产分家分割后分别进行利用，其他祖产享用人享有对公共部分利用的权利，从证载和现场看，院坝权利主体具有供地役义务，估价对象具有需地役权利，且在无纠纷正常利用下的评估价值，提请报告使用人关注。

6、区位状况分析

(1) 余庆县总体概况

余庆位于黔中腹地，遵义东南端，地处遵义、铜仁、黔南、黔东南四州市结合部。县域面积 1622 平方公里，辖 8 镇 1 乡 1 街道办事处，71 个村（居、社区），总人口 30.75 万人，其中农业人口 26.6 万人，常用耕地面积 28.74 万亩，是典型的西部山区农业县。山川清秀，气候宜人，贵州第一大河——乌江自西向东横贯县境中部，年平均气温 16.7 摄氏度，森林覆盖率 61.13%。

余庆是“中国小叶苦丁茶之乡”，获国家原产地域保护的小叶苦丁茶享有“绿色金子”的美誉。作为贵州省生态农业示范县，为贵州优质烤烟、商品粮油、生猪生产基地和果蔬、中药材重要产区。“大凉山”米多次获得全国金奖。中药材莫茺萸，通过国家 GAP 认证。石材资源丰富、发展条件充分，总储量达 13.27 亿立方米，占全省近 13% 的份额，被纳入贵州省十大石材产业园规划。贵州省“西电东送”标志性工程，装机容量达 300 万千瓦的构皮滩水电站已建成投产，成为贵州重要能源基地。

余庆旅游资源独特，自然景观和人文景观交相辉映。主要有飞龙寨国家 4A 级景区、省级大乌江风景名胜区、红军强渡乌江回龙渡战斗遗址等。因电站建设而形成的贵州第一大人工湖——飞龙湖，湖区 34 座岛屿星罗棋布，147 平方公里的湖上呈现“湖连谷”“湖中峡”“峡湖相间”的奇特景观。余庆县委、政府正充分利用地处贵州东线绿色旅游经济圈和贵州西线红色旅游经

经济圈中心地带和结合部的优势，倾力打造集生态度假、运动休闲为一体的国家 5A 级景区。全力加快旅游产业进程，打造“游贵州第一大湖、观亚洲第一高坝、看世界第一长龙”的飞龙湖国家级旅游度假区，塑造“全景余庆·全域旅游”的余庆名片。

“十二五”期间，余庆有效破解交通瓶颈制约，跨入区位升级新时代。五年投入资金 89.3 亿元，余凯、江安、道安高速公路相继通车，境内高速公路达 85.6 公里。年通达能力 500 万吨的构皮滩电站翻坝运输工程、年通航 144 万吨的构皮滩电站通航通闸工程，即将建成投用。当前，全县正在加快建设余遵高速、湄石高速，全面对接启动贵郑高速铁路建设。待五条高速公路、翻坝运输及船闸工程建成后，余庆到贵阳、遵义、凯里、铜仁四座城市的时间将缩短到 1—2 小时，30 分钟可达黄平机场，500 吨级船舶直达重庆。余庆将逐步从“黔中僻壤”向“黔中枢纽”迈进，从历史的“孤岛”转型升级为拥有水、陆、空立体交通优势的现代交通“大动脉”，成为西连贵阳、东出湖南、南下两广、北上重庆的重要交通物流枢纽，初步形成水陆空联运、内通外畅、融入区域经济的发展大格局。

近年来，余庆探索创造了“四在农家”社会主义新农村创建、“基层服务型党组织”建设、“五心教育”、将矛盾化解在基层等余庆经验，县级公立医院综合改革走在全国前列。先后获得了全国文明县城、全国社会治安综合治理“长安杯”、全国计划生育先进县、全国村务公开民主管理示范县、全国绿化模范县、全国绿色小康县、国家级生态示范区等 50 余项全国性荣誉。2018 年，全县地区生产总值 86.97 亿元，增长 10.5%；工业增加值完成 14.93 亿元，增长 3.0%；完成财政总收入 9.4 亿元，一般公共预算收入 4.3 亿元；完成 500 万元以上固投 43.5 亿元；城镇居民人均可支配收入 29153 元，增长 9.1%；农村居民人均可支配收入 11683 元，增长 9.9%。金融机构存贷款余额分别实现 99 亿元、104 亿元，金融机构存贷款余额增长 9.2%。全面小康创建通过省级验收，跻身 2018 中国茶业百强县，县级公立医院综合改革考核荣列全省第一。

(2) 小腮镇概况

小腮镇始建于 1992 年，南与黄平纸房乡接壤，北与石阡县聚凤乡毗邻。全镇辖春景村、迎春村、桂花村、中关村、哨溪村、魁龙村 6 个行政村，136 个村民组，4222 户，总人口 15828 人。镇政府距县城仅 14 公里，现有干部 128 人，土地总面积 160.3 平方公里，耕地面积 18570 亩，其中田 10892 亩，土 7588 亩。森林覆盖率达 62.9%。

小腮有森林面积 13.5 万亩，森林覆盖率达 72%，高于全县 17.13 个百分点，居全县首位。全镇以马尾松、杉、柏、丝栗、香椿等树种为主，有红豆杉、榉木、紫荆、银杏等多种国家珍稀保护植物。有景色秀丽河滨库区、佛教胜地玉笏山、五朵梅花原始森林、传奇跨山塘、神奇凉风洞、桥底千亩苦丁茶园等旅游资源，是人们生态旅游的理想之地和余庆县城最美丽的“后花园”、“天然氧吧”。

小腮水资源丰富，水质优良甘甜并富含多种矿物质，是余庆“泉水之乡”。境内的格懂山泉是县城老人晨练挑水的理想之地，露岭、叮咚、渔夫山泉等 5 家矿泉水厂的产品销往周边地区。有小乌江河流、小腮河、魁龙河，建有小二型水库 1 座，小山塘 13 个，方竹湖贯穿全境，将小腮镇分为东西两半，湖区面积 1400 多亩，库容 5000 万立方米，是远近闻名的江南水乡。

大兴规模养殖，境内有亮星、湘余、博发等规模养殖场 5 家。有苦丁茶基地 3000 亩，苹果桃基地 1000 亩，红金橘基地 3000 亩，中药材基地 1000 亩；注册专业合作社 12 个。相继有中关村液化汽厂、小乌江茶叶加工厂、乾顺驾校、汽车检测中心、汽车保养厂、汽车交易市场和余庆县城天然气供应站等 10 余家省市知名企业落户小腮。产业迈出了新步伐。

小腮镇山地资源丰富，紧紧抓住国家实施西部大开发战略和退耕还林政策的历史机遇，大力实施苦丁茶百千万工程和“1243”工程，积极发展苦丁茶产业，力争全镇实现苦丁茶栽植 1 万亩，把苦丁茶产业建设成该镇的支柱产业。此外，利用山地资源丰富这一优势，实施畜牧 1+3+3 工程，发展生态牧业，走茶畜并举的路子。

小腮镇充分利用毗邻县城的优势，充分发挥其区位优势，营造好良好投资环境，积极招商引资，响亮提出“人人是招商主体，人人是形象大使”的口号，转换政府角色，变管理为服务，在土地、税收、证照办理方面提供政策上的优惠。

近年来，小腮镇把示范带的创建作为党委的中心工作来抓，并以此为契机，夯实党在农村的工作基础，加强农村基层组织建设。迄今为止，已建成桥底、佑水塘、三斗米、大屯、断尖 5 个示范点，正在建设的有青菜沟、格懂、花坪、坪上 4 个，待建的有邓家寨、长坡、坪头坝、下院、大塘龙塘 5 个。示范带的创建，不仅极大的促进了农村社会的全面发展，还丰富了党在农村的工作内涵，为现在新形势下如何农村工作指明了方向。

小腮地处县城和龙溪之间，有良好的区位优势。近年来，在镇党委、政府的不懈努力下，非公有制经济发展迅速，在全县名列前茅。中关液化气站、露岭水厂、云峰天然泉水厂等一批县内知名企业相继落成，并不断发展壮大。

（3）小腮镇中关村概况

中关村位于小腮镇东部，村委会距县城 6 公里，距镇政府所在地 7 公里，东邻白泥镇，西接本镇春景村，南抵魁龙村，北至哨溪村，s204 线穿村而过。全镇共有森林面积 137647 亩，蓄积 552899 立方米，其中中关村森林面积 23530 亩，蓄积 108900 立方米。全村平均海拔 580 米，年均气温 16 度，平均降雨量 1100 毫米，无霜期较长。全村总面积 12.5 平方公里，辖区 15 个村民组，447 户 1624 人，有叮咚山泉、渔夫山泉、液化氯灌装厂、竹园山庄、乾顺驾校、机动车检测站及车辆交易市场等一批民营企业相继在此安家落户，另积极争取相进天然汽站、垃圾处理填埋场等企业入住中关，拥有村集体经济实体沙潮砂石场一个。全村有养羊规模在 50 头以上的一户，蛋鸡规模 3000 羽以上的一户，蜈蚣 500 条以上的一户，种植桃树、红金桔及红桔连片规模在 10 亩以上的大户共有 4 户；育苗大户有 5 户，每年共计育苗株数近 100 万株。

(4) 估价对象区位状况

区域状况	位置状况	估价对象位于贵州省余庆县小腮镇（现白泥镇）中关村断树尖组，属小腮镇中关村范围内，距中关村村委会约 320 米，距中关村人民调解委员会约 250 米。
	住宅聚集度	估价对象周边有多为中关村村民自建房，估价对象所在区域住宅聚集度一般。
	交通条件	估价对象一面临余涪公路，所临道路路段内无公交站点，出租车可通达，交通便捷度一般；所处路段无交通管制；距离希望路（S204）约 10 米。
	公共配套设施及服务设施	估价对象附近有中关村便民商店、余庆县中关村供销合作社、中关村电商服务点、中关村社区爱心超市、烟花爆竹批零店、余庆县中关村小学、公共配套设施及服务设施状况一般。
	环境质量	周边自然、治安环境佳，区域内绿化质量及空气质量良好，少量噪音、无污染情况
	人流量	较少
	建筑类型、品质	总体状况一般的 2 层自建房
	基础配套设施	区域内基础设施配套一般，土地开发程度达到“四通一平”。

五、价值时点：

2020 年 04 月 09 日（完成实地查勘之日）。

六、价值类型：

本报告书提供的房地产市场价格是在满足本次估价假设和限制条件下于价值时点公开市场价值。

七、估价原则

1、合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权等方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城乡规划、土地用途管制等为依据；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；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

2、最高最佳利用原则

所谓最高最佳使用是估价对象一种最可能的使用，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，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

3、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求

取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，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的状况为准。

4、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求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格。

5、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互相替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

八、估价依据：

1、法律、法规和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》
- (3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- (4) 《中华人民共和国物权法》
- (5) 《中华人民共和国城乡规划法》
- (6) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和暂行条例》
- (7) 《中华人民共和国资产评估法》
- (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》
- (9) 《人民法院委托评估工作规范》
- (10) 《不动产登记条例》

2、技术标准、规程、规范

- (1) 《房地产估价规范》【国标 GB/T 50291-2015】；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》【国标 GB/T 50899-2013】；

3、委托方提供的资料：

《余庆县人民法院委托书》（2020）黔 0329 执 111 号、房屋所有权证、集体土地使用证、他项权证复印件；

4、评估人员及机构收集、掌握的相关资料：

（1）估价人员收集的有关估价对象权属资料，实地勘察调查所获取的有关估价对象公共配套、基础设施方面资料；

（2）估价人员实地拍摄的估价对象区域环境、建筑物现状的照片；

（3）我公司掌握的余庆县房地产市场交易信息及其他资料；

（4）遵义市人民政府 2017 年公布的《遵义市 2016 年征地统一年产值标准》、《遵义市 2016 年征地区片综合地价标准》；

九、估价方法

1、估价技术思路

估价人员根据估价委托方提供的评估资料结合对估价对象进行实地查勘，收集了解估价对象所在区域环境、房地产状况及周边配套的基础资料，对估价对象权属状况及房地产状况进行分析，根据现有资料，估价对象为位于余庆县小腮镇中关村断树尖组的一幢 2 层自建住宅房地产，权利范围包括房屋所有权、应分摊的集体划拨住宅土地使用权、建筑配套以及室内现状装修状况，已办理不动产登记证书，依据估价假设结合估价对象自身状况，本次估价采用的技术思路为：根据《房地产估价规范》的要求，首先测算出估价对象所在位置的类似商品房市场价，然对商品房与自建房在规模、配套、设备设施、开发建设程序等的差异进行修正得到自建房市场价，最后扣除从集体划拨住宅土地权益变更到国有出让住宅土地权益下的土地差额，即得到集体划拨住宅土地权益下住宅的房地产市场价。

2、估价方法的选择

按照《房地产估价规范》，目前评估房地产的估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等主要方法和其他估价方法；有条件选用比较法进行估价的，应以首选比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应

选用收益法作为其中一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法；假设开发法可作为具有开发或开发潜力的房地产评估，其他估价方法作为主要方法使用的补充。

估价人员在实地查勘的基础上，对委托人提供的各种资料进行了审慎检查，根据价值时点委估房地产用途、估价目的、资料状况和所在区域房地产市场的实际交易情况进行分析；估价对象所在区域类似交易实例较多，能够形成标准的可比案例，因此可以满足市场法的测算需要，故选用比较法；估价对象的类似房地产难以取得能客观真实反映租金、租期、空置率等的资料，交易价格、预期收益无法进行分析、测算，故不采用收益法；估价对象为已建成并投入使用的自建房地产，不宜采用假设开发法；根据委托方提供资料结合估价人员实地查勘，类似房地产的开发成本费用、利润等建设成本等数据难以收集，无法满足成本法应用的条件，不宜采用成本法；经综合分析后估价人员决定采用比较法测算估价对象的价格。

3、主要估价方法定义、步骤及公式：

市场法：就是在求取房地产价格时，根据替代原则，将待估房地产与在价值时点较近时期内有过交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，以此估算估价对象房地产在价值时点时的客观合理价格或价值的一种方法。

运用市场法估价应按下列步骤进行：

①选取可比实例，对可比实例进行情况说明；②建立价格可比基础；③进行交易情况修正；④进行市场状况修正；⑤区位状况修正；⑥实物状况修正；⑦权益状况修正；⑧求出比准价格。

本次估价参考下述公式：

估价对象价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

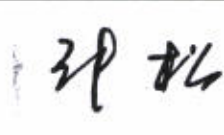
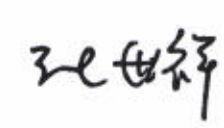
十、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地查勘、了解当地房地产市场行情以及综合分析相关资料的基础上，选用适宜的估价方法，在认真分析现有资料并综合分析影响房地产价值因素的基础上，经过仔细测算，最终确定估价对象于 2020 年 04 月 09 日的房地产市场价值为人民币大写：贰拾壹万贰仟壹佰元整（21.21 万元整），详见下表：

产权证号	产权人	坐落	证载用途	建筑结构	所在层/总层数	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
遵房权余庆县字第 00004906 号	陈代国	余庆县小腮镇中关村断尖村	住宅	混合	1-2/2	136.59	1553	21.21

十一、估价人员：

参加本次估价的注册房地产估价师签章：

估价师姓名	注册证书号	签章	签名日期
张松	5220130031		2020 年 04 月 24 日
张世祥	5220050011		2020 年 04 月 24 日

十二、估价作业期

自 2020 年 04 月 07 日至 2020 年 04 月 24 日止。

十三、估价报告应用的有效期

估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年（2020 年 04 月 24 日至 2020 年 04 月 23 日止）。

贵州嘉信房地产资产评估有限责任公司

二〇二〇年四月二十四日



附 件

- 1、《余庆县人民法院委托书》复印件；
- 2、房屋所有权证复印件；
- 3、集体土地使用证复印件；
- 4、他项权证复印件；
- 4、估价对象及环境照片；估价对象位置图；
- 5、注册房地产估价师资格证书复印件；
- 6、估价机构资质证书复印件；
- 7、估价机构营业执照复印件。

余庆县人民法院 委托书

(2020)黔0329执111号

贵州嘉信房地产估价事务有限公司：

我院在执行贵州余庆农村商业银行股份有限公司与陈代国借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

被执行人陈代国位于贵州省余庆县小腮镇（现白泥镇）中关村断尖树组的房屋。



集体土地使用证



中华人民共和国国土资源部制
土地证书管理专用章

№ 013823350

网点主任签字：

房屋用途

土地用途

座落

地号

用途

使用权类型

住宅用地

住宅用地

01 01

住宅

出让

图号

11 01 01 01

土地等级

终止日期

使用权面积

73.0

其中共用分摊面积

填证机关

2005 05(章) 25
年 月 日

房权证余庆县 字第00004906 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关（盖章）



房地证 字第 号

房屋所有权人	房屋所有权人
房屋所有人	房屋所有人
房屋坐落	房屋坐落
房屋权利内容	房屋权利内容
房屋面积	房屋面积
房屋用途	房屋用途
房屋登记时间	房屋登记时间

附 记
房屋所有权人
房屋所有人
房屋坐落
房屋权利内容
房屋面积
房屋用途
房屋登记时间

登记机关盖章

附

记

该房屋自建于2005年

填发单位 (盖章):

填发日期: 2005年06月04日

房屋平面图



测绘单位: 遵义天塔房地产测绘队余庆分所

测绘人: 杨想, 张茂

测绘日期: 2005.06.01

比例尺: 1:200

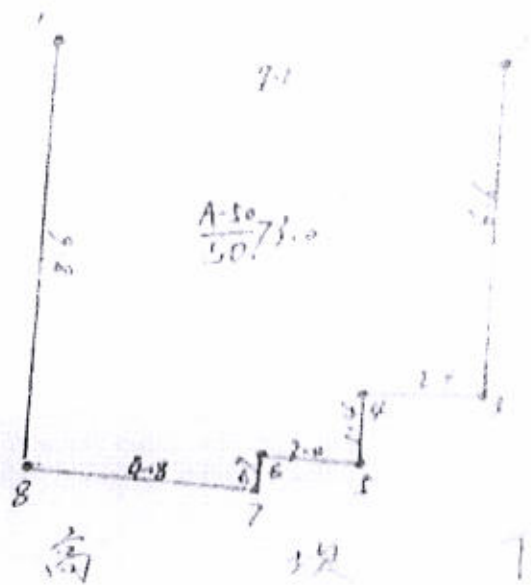
总建筑面积	136.59	公用建筑面积分摊系数	
套内建筑面积	136.59	公用建筑面积分摊	
其他面积		幢别	楼层

陈仕荣房屋地基

房屋地基图

陈仕荣房屋地基图

陈仕荣房屋地基



比例尺: 1: 200

2005年5月25日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00200946

姓名 / Full name

张世祥

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

522501196712071611

注册号 / Registration No.

5220050011

执业机构 / Employer

贵州嘉信房地产资产评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2021-3-13

持证人签名 / Bearer's signature

张世祥

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00200947

姓名 / Full name

张松

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

52252719870920171X

注册号 / Registration No.

5220130031

执业机构 / Employer

贵州嘉信房地产资产评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2022-3-18

持证人签名 / Bearer's signature

张松

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：贵州嘉信房地产资产评估有限责任公司
法定代表人：王金建
(执行事务合伙人)

住所：安顺市西秀区华西街道南出口合力城商务酒店综合楼17号4楼

统一社会信用代码：91520400770564558J

备案等级：贰级

证书编号：黔房评字0600100

有效期限：2022年06月14日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91520400770564558J



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 贵州嘉信房地产资产评估有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 王金建

经营范围

法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可(审批)的，经审批机关批准后方可(审批)文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可(审批)的，市场主体自主选择经营。房地产评估(二级)；可在贵州省范围内从事基准地价评估、宗地地价评估、地价咨询、资产评估、资产组合评估、其他资产评估及相关咨询服务；房地产权属研究。(以下空白)

注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2004年12月10日

营业期限 2004年12月10日至2024年12月08日

住所 贵州省安顺市西秀区华西街道南出口合力城商务酒店综合楼17号4楼

登记机关

2019年09月12日

