

涉执|房地产处置司法评估报告

估价项目名称：贵州省纳雍县人民法院因确定财产处置参考价的需要对位于纳雍县百兴镇农贸街1幢自建房1至2层的房地产处置参考价评估

估价委托人：贵州省纳雍县人民法院

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：吴忠干 注册号：5220210032

邓莹 注册号：5220210031

估价作业期：2022年05月19日至2022年07月19日

估价报告出具日期：2022年07月19日

估价报告编号：嘉信（司法）评报[2022]第07-011号

致估价委托人函

贵州省纳雍县人民法院：

承蒙贵院委托，我对位于纳雍县百兴镇农贸街1幢自建房1至2层的房地产处置参考价进行了评估，现将估价情况报告如下：

估价对象：依据评估委托书，估价对象为位于纳雍县百兴镇农贸街1幢自建房1至2层的房地产（财产范围包括房屋所有权、占用的村集体宅基地使用权、房屋正常使用配套的入户水电等设施设备及室内现状二次装修，但不含可移动的物品、设备等动产以及估价对象所涉及的债权债务等其他财产或权益）。根据委托方提供的《贵州省纳雍县人民法院委托书》（以下简称“委托书”）、百兴镇新街村村民委员会出具的证明及李玉涛不动产测绘报告，结合估价人员实地查勘调查了解，**估价对象基本信息如下：**

坐落	土地性质	土地用途	总土地面积 (m ²)	建筑结构	建成年代	所在层/ 总层数	建筑面积 (m ²)	备注
纳雍县百兴镇 农贸街	集体土地	宅基地	483.18	钢混结构	2017年	1层/4层	308.42	估价对象现状出租经营奇异家居灯饰洁具城
						2层/4层	341.86	
合计							650.28	-

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：2022年05月24日（价值时点为完成估价对象实地查勘之日）。

价值类型：依据估价目的本报告书提供的房地产处置参考价是在满足本次估价假设和限制条件下于价值时点的公开房地产市场价格。市场价值是指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。

估价方法：本次估价采用成本法。

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

价值时点 2022 年 05 月 24 日的房地产市场价值为人民币大写：壹佰叁拾万零贰仟叁佰元整（¥130.23 万元），详见下表：

坐落	土地性质	土地用途	总土地面积 (m ²)	建筑结构	建成年代	所在层/ 总层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	总价 (万元)
纳雍县百兴镇农贸街	集体土地	宅基地	483.18	钢混结构	2017 年	1 层/4 层	308.42	2141	66.03
						2 层/4 层	341.86	1878	64.20
合计							650.28	-	130.23

特别提示：

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实为准，本估价结果为估价对象在交易双方各自正常税费负担下的市场价值。

2.依据委托方提供资料对估价对象现场查勘时了解到，估价对象现状室内已装修。由于委托方未提供估价对象装修情况资料，因此我们无法知悉估价对象室内装修的材料品牌、规格型号、数量等，经现场征询委托方意见，根据委托方意见，按估价对象现状装修状况进行评估，提请报告使用人关注。

3.根据委托方提供资料结合估价人员实地查勘，估价对象的现状用途为出租经营奇异家居灯饰洁具城，未提供估价对象权属登记资料，也未有规划或报建资料显示房屋的规划用途，依据提供的百兴镇新街村村民委员会出具的证明显示估价对象占用或分摊的土地为村集体宅基地，按照房屋及不动产登记的规定结合合法原则，本次估价设定估价对象房屋用途按村集体宅基地归属进行评估，提请报告使用人关注。

4.根据委托方提供资料结合估价人员现场查勘，估价对象已于 2022 年 04 月 01 日出租使用，现状出租经营奇异家居灯饰洁具城，且签有《续签商铺租赁合同》，房屋租赁期为 10 年，租赁时间为 2022 年 04 月 01 日至 2032 年 04 月 01 日止。现场查勘时经委托方口头告知该合同由于刚签署，本次估价无需考虑租赁合同的影响，故本次估价假设估价对象在不受租赁合同影响情况下的价值，提请报告使用人关注。

5.估价结果是在集体宅基地上房地产交易符合国家限制交易各方的市场范围内所形成的结论。提请报告使用人关注处置执行时提示竞买方条件符合要求。

6.根据委托方提供的测绘报告房屋分层分户平面图页显示房屋内部划分有公共通道、公共楼栋及公共电梯井，仅有房屋左侧公共通道划有通道，公共楼栋及公共电梯井均未有通道连接，后期处置后关于公共部分可能会产生争议，提请报告使用人关注。

7.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

二〇二二年七月十九日

目 录

- 一、注册房地产估价师声明.....1
- 二、估价假设和限制条件.....2
- 三、估价结果报告7
 - (一) 估价委托人.....7
 - (二) 房地产估价机构.....7
 - (三) 估价目的.....7
 - (四) 估价对象.....7
 - (五) 价值时点..... 11
 - (六) 价值类型..... 11
 - (七) 估价原则..... 11
 - (八) 估价依据..... 12
 - (九) 估价方法..... 13
 - (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
 - (十四) 估价报告使用期限..... 17
 - (十五) 披露事项、提示及关注..... 17
- 四、估价技术报告 (存档备查)
- 五、附件.....19

- (一) 估价对象现状照片、所在位置图（地图截屏）。
- (二) 贵州省纳雍县人民法院委托书、证明、李玉涛不动产测绘报告及续签商铺租赁合同复印件。
- (三) 估价师注册证书、估价机构资质证书、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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 我公司注册房地产估价师吴忠干及估价师助理姚茂卫于 2022 年 05 月 24 日对估价对象进行了实地查勘，我们仅对房地产状况、使用维护情况、周边环境进行实地查勘并记录。
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	签名	日期
吴忠干	5220210032		2022 年 07 月 19 日
邓莹	5220210031		2022 年 07 月 19 日

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 估价委托人为司法机构，在案件的审理、执行过程中，本身就需要核验证据的真实性、合法性、完整性。受条件所限，注册房地产估价师极难到产权登记管理部门对估价对象的产权情况进行查询核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的全部资料 and 陈述的情况是真实合法、有效和完整的，并且不存在任何法律上的争议或潜在争议。

2. 由于估价委托人未委托专业机构对估价对象房屋安全、环境污染等进行专业鉴定、检测，注册房地产估价师仅对估价对象作一般性的查勘，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患等情况下，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，且估价对象没有环境污染或控制在合理范围以内。

3. 本次估价基于估价对象具有不动产登记权利并能合法、合理持续使用为估价前提，未考虑估价对象因抵押、租赁、查封、债权债务等他项权利和限制因素的影响，未考虑快速变现或强制处分情况对价值的影响。

4. 根据委托方提供的评估资料，估价对象位于纳雍县百兴镇农贸街1幢自建房1至2层，处于X760县道旁，故本次假设估价对象能合法享用所涉相邻权利及公共服务配套。

5. 本次评估委托日期为2022年05月19日，按照评估的相关规定，价值时点一般为完成估价对象实地查勘之日，本次评估查勘日期为2022年05月24日，委托日期与评估查勘日期不一致，根据人民法院委托评估工作规范以及最高法规定，按照估价规范的要求，价值时点一般以实地查勘之日作为价值时点，故本次估价假设估价对象价值时点为2022年05月24日，且假定人民法院拍卖（或变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同，并以此为假设前提。

6. 依据评估委托结合现状处置原则，估价对象财产范围包括房屋所有权、占用的村集体宅基地使用权、房屋正常使用配套的入户水电等设施设备及室内现状二次装修，但不含可移动的物品、设备等动产以及估价对象所涉及的债权债务等其他财产或权益。

7. 在价值时点房地产市场为公开、公平、公正的均衡市场，具有客观性。并依据了以下假设：

(1) 估价对象权利明晰，可在市场上自由转让。

(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。

8. 估价人员现场查勘中了解到估价对象为自建房，无物业管理，水、电等费用缴纳情况不明，估价机构极难到相关部门查询相关费用缴纳情况，故评估中不考虑该系列费用对评估结论的影响。

二、未定事项假设

根据委托方提供资料结合估价人员查勘调查了解，估价对象为位于纳雍县百兴镇农贸街，房屋性质为自建房，房屋现状用途为出租经营奇异家居灯饰洁具城，依据提供的百兴镇新街村村民委员会出具的证明显示估价对象占用或分摊的土地为村集体宅基地，未提供估价对象不动产权属登记、报规报建及综合竣工资料，所在区域属于乡镇范围内，查勘时房屋现状正常使用中，并已建成多年，据介绍无违建、整改资料，依据本次估价目的结合合法原则本次估价假设估价对象符合城乡规划要求，并假设其现状容积率符合规划要求，并以此为假设前提。若此假设事项与当地自然资源管理部门最终核定的不一致，则结果需做调整或重新出具报告。

三、背离事实假设

根据委托方提供的评估委托书显示，本次估价委托日期为 2022 年 05 月

19日，与价值时点不一致，本次估价设定的价值时点为完成估价对象实地查勘之日，依据估价规范结合估价委托，本次估价假设估价对象所处房地产市场环境为价值时点时的环境，并以此为假设前提。

估价对象为人民法院执行处置房地产，根据房地产估价规范和估价目的，本次评估不考虑估价对象被查封及原有的担保物权和其他法定优先受偿权等因素的影响。

根据委托方提供资料结合估价人员现场查勘，估价对象已于2022年04月01日出租使用，现状经营出租经营奇异家居灯饰洁具城，且签有《续签商铺租赁合同》，房屋租赁期为10年，租赁时间为2022年04月01日至2032年04月01日止。现场查勘时经委托方口头告知该合同由于刚签署，本次估价无需考虑租赁合同的影响，故本次估价假设估价对象在不受租赁合同影响情况下的价值，并以此为假设前提。

四、不相一致假设

根据委托方提供资料结合估价人员实地查勘，估价对象的现状用途为出租经营奇异家居灯饰洁具城，未提供估价对象权属登记资料，也未有规划或报建资料显示房屋的规划用途，依据提供的百兴镇新街村村民委员会出具的证明显示估价对象占用或分摊的土地为村集体宅基地，按照房屋及不动产登记的规定结合合法原则，本次估价设定估价对象房屋用途按村集体宅基地归属进行评估，并以此为假设前提。若此假设事项与当地不动产登记部门及相关部门最终核定的不一致，则结果需做调整或重新出具报告。

根据委托方提供的委托书显示估价对象位于纳雍县百兴镇农贸街房屋，续签商铺租赁合同显示房屋坐落于纳雍县百兴镇长兴路菜场出入口，另测绘报告显示房屋坐落于纳雍县百兴镇新街社区仓脚组，估价人员现场查勘时仅了解到估价对象位于纳雍县百兴镇X760县道旁，现场也未见有门牌显示房屋坐落，估价人员无法判断其一致性，故本次估价假设领勘人带领指引下查勘下的房屋与提供资料及委托评估房屋一致，并以此为假设前提。

五、依据不足假设

根据委托方提供的评估委托书及评估资料，结合估价人员实地查勘了解，估价对象为位于纳雍县百兴镇农贸街自建房。估价对象现状为已装修房地产，未提供装修情况资料，无法对装修所使用的品牌、规格型号、数量等进行详细对应，鉴于处置、变卖的规定结合本次估价目的，现场征询委托方意见，按照意见征询情况本次估价按现状装修进行评估，并以此为假设前提。

六、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、权利状况、房地产状况等影响房地产价值的因素发生重大变化，估价结果应作调整。

3.本次估价报告分为《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.本报告中除估价结果以外的文字内容，如有打印、校核失误，本公司保留对个别文字勘误纠正的权利。

5.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。

6.估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年（自2022年07月19日至2023年07月18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，估价结果需作调整。

7.本报告一式五份，其中四份《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。

七、特别说明

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.评估结果仅为委托方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。

估价结果报告

一、估价委托人：贵州省纳雍县人民法院

承办人：田鹏

联系电话：18908570882

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华西街道南出口合力城商务酒店综合楼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

联系人：张松

统一社会信用代码：91520400770564558J

联系电话：0851—38103499

三、估价目的：

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

案情介绍：

委托方受理的（2022）黔0525执恢125号执行卢小书申请执行张国兰、李玉涛健康权纠纷一案中，因案件执行需要，需对位于纳雍县百兴镇农贸街1幢自建房1至2层的房地产处置参考价进行评估，委托方依法委托我公司为该案的评估机构，并于2022年05月19日提供《贵州省纳雍县人民法院委托书》及涉执资产的评估资料，根据提供评估资料中的委托事项，本报告估价对象基本状况如下：

（一）估价对象基本状况

1. 名称：根据提供评估资料，估价对象为位于纳雍县百兴镇农贸街1幢自建房1至2层的房地产。

2. 坐落：依据本次估价委托，估价对象坐落于纳雍县百兴镇农贸街。

3. 范围：依据评估委托，估价对象财产范围包括房屋所有权、占用的村集体宅基地使用权、房屋正常使用配套的入户水电等设施设备及室内现状二次装修，但不含可移动的物品、设备等动产以及估价对象所涉及的债权债务等其他财产或权益。

4. 面积（规模）：根据提供的《李玉涛不动产测绘报告》显示估价对象所在楼栋测绘建筑总面积为 1388.48 m²（其中本次委托评估的 1-2 层共计建筑面积为 650.28 m²）。

5. 用途：估价对象的现状用途为出租经营奇异家居灯饰洁具城，未提供估价对象权属登记资料，也未有规划或报建资料显示房屋的规划用途。

6. 权属：未提供不动产权属资料，根据委托方提供的百兴镇新街村村民委员会出具的证明及李玉涛不动产测绘报告，结合估价人员实地查勘调查了解信息，估价对象房屋基本信息如下：

坐落	土地性质	土地用途	总土地面积 (m ²)	建筑结构	建成年代	所在层/总层数	建筑面积 (m ²)	备注
纳雍县百兴镇农贸街	集体土地	宅基地	483.18	钢混结构	2017 年	1 层/4 层	308.42	估价对象现状出租经营奇异家居灯饰洁具城
						2 层/4 层	341.86	
合计							650.28	-

（二）土地基本状况

1. 名称及坐落：估价对象占用或分摊的土地为坐落于纳雍县百兴镇农贸街的土地使用权。

2. 土地面积：委托方未提供土地登记资料，根据委托方提供的《李玉涛不动产测绘报告》显示所在宗地总土地面积为 483.18 m²（其中 1 层应分摊的土地面积为 107.33 m²；2 层应分摊的土地面积为 118.96 m²）。

3. 土地四至：东面临空地，南面临自建房，西面临 X760 县道，北面临自建房。

4. 土地形状：所在宗地呈规则状多边形。

5. 土地用途及性质：根据委托方提供的《证明》显示土地为村集体宅基地。

6. 土地使用期限：估价对象土地为村集体宅基地，根据土地管理相关法律

法规，集体宅基地无土地使用期限限制，截至价值时点土地剩余使用年限无限制。

7. 开发程度：查勘时现状开发程度为“四通一平”（宗地红线外水通、电通、路通及通讯，宗地红线内场地平整，并已建成房屋）。

8. 地形、地势：地形呈规则状多边形，地势平坦。

9. 地质：查勘时，地基承载力和稳定性无可见异常，地下水位、水质和土壤未见明显污染。

10. 其他：无

（三）建筑物基本状况

1. 估价对象为位于纳雍县百兴镇农贸街，所在宗地直接临 X760 县道；门前有水泥院坝；估价对象所在建筑物整体为西朝向，通风及光照条件一般，建成年代为 2017 年，根据委托方提供的估价资料结合估价人员现场查勘，估价对象所在楼栋现状 1~3 层为出租经营奇异家居灯饰洁具城；4 层为产权人自用。所在楼栋总层数为 4 层，估价对象位于 1~2 层。

2. 建筑规模：根据提供的《李玉涛不动产测绘报告》显示估价对象所在楼栋测绘建筑总面积为 1388.48 m²（其中本次委托评估的 1-2 层共计建筑面积为 650.28 m²）。

3. 建筑结构：钢混结构。

4. 设施设备：水、电等建筑物配套使用设施齐备。

5. 装饰装修：

一层室内地面铺设地砖；内墙面刮瓷；顶面石膏板吊顶；安装有钢化玻璃门。厨房地面铺设地面；内墙面贴墙砖；顶面扣板吊顶；安装有大理石组合灶、吊柜、不锈钢洗菜盆。卫生间地面铺设地砖；内墙面贴墙砖；顶面扣板吊顶；安装有便池、水箱、洗漱台、不锈钢门。

二层室内地面铺设地砖；内墙面刮瓷；顶面石膏板吊顶；安装有钢化玻璃窗。卫生间地面铺设地砖；内墙面贴墙砖；顶面扣板吊顶；安装有便池、水箱、不锈钢门。

6. 使用及维护状况：现状为出租经营奇异家居灯饰洁具城使用，维护保养及成新状况较优。

7. 外立面装饰：外墙贴墙砖。

8. 通风、采光：通风及采光条件一般。

9. 朝向：估价对象所在建筑物朝向为西朝向。

（四）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委托资料，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）租赁权或用益物权：根据委托方提供估价资料结合估价人员实地查勘，估价对象现状为出租经营奇异家居灯饰洁具城使用状态。

（2）抵押权及其他担保物权：根据委托方提供的评估资料，未有资料显示估价对象存在有抵押权及其他担保物权。

（3）查封情况：根据委托方提供的资料，结合估价人员现场查勘，未有资料显示估价对象查封状况。

（4）法定优先受偿权利状况：根据委托方提供资料结合估价人员查勘调查了解，未有资料信息显示估价对象的法定优先受偿情况。

（6）居住权益：根据委托方提供资料结合估价人员现场查勘，未有资料显示估价对象设立有居住权。

（五）估价对象所在区域状况

1. 位置状况：估价对象位于纳雍县百兴镇农贸街，属纳雍县基准地价一类乡镇所辖范围内。

2. 住宅聚集度：估价对象位于纳雍县百兴镇农贸街，估价对象所在区域多为农村集体自建房，住宅集聚度较高。

3. 交通条件：估价对象所在路段有城乡公交车经过，出租车、网约车可直接到达，交通条件为一般便捷。

4. 公共配套设施及生活服务设施：所在乡镇范围内有贵州省农村信用社、中国邮政储蓄银行（百兴卫生院南）、吉玛特购物广场、好又多购物广场（世纪

街店)、好宜家超市(世纪街店)、农贸市场等,公共配套设施及生活服务设施状况较完备。

5.教育配套设施:所在乡镇范围内有纳雍县百兴镇第二小学、纳雍县百兴镇中心学校、纳雍县百兴中学、睿智之星幼儿园,教育配套设施状况较优。

6.医疗配套设施:所在区域乡镇范围内有百兴镇卫生院,医疗配套设施状况一般完备。

7.环境质量:周边自然、治安环境较好,区域内绿化质量较劣、空气质量较优,有一定的噪音影响。

8.人文环境:周边居住的居民素质良好,人文环境较好。

9.基础配套设施:区域内基础设施配套齐全,土地开发程度达到“四通一平”。

10.区域特点:该区域内主要以自建房为主。

五、价值时点:

2022年05月24日(价值时点为完成估价对象实地查勘之日)。

六、价值类型:

依据估价目的本报告书提供的房地产处置参考价是在满足本次估价假设和限制条件下于价值时点的公开房地产市场价格。市场价值是指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。

七、估价原则:

本次估价遵循下列原则:

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,应以城市规划、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，每位房地产拥有的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) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- (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) 《不动产登记暂行条例》

(11) 最高人民法院关于转发住房和城乡建设部《关于无证房产依据协助执行文书办理产权登记有关问题的函》的通知

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) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》；

3.委托方提供的资料：

- (1) 贵州省纳雍县人民法院委托书；
- (2) 证明复印件；
- (3) 李玉涛不动产测绘报告复印件；
- (4) 续签商铺租赁合同复印件；

4.评估人员收集、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、房地产现状的照片；
- (3) 我公司掌握的纳雍县百兴镇房地产市场交易信息及其他资料；

九、估价方法：

1. 估价技术思路

根据委托方所提供的房地产评估委托书及相关资料对估价对象进行实地

查勘，估价对象为位于纳雍县百兴镇农贸街自建房。根据委托方提供的估价资料，估价对象尚未办理相关权属证书，且未提供估价对象报规报建、竣工验收、预结算等资料，土地为村集体宅基地，估价人员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，本次估价设定估价对象房地产合法，综上所述，本次估价采用的估价技术思路为：按《房地产估价规范》要求，选取适宜的估价方法对估价对象市场价值进行测算。

2. 估价方法的选择

依据《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、假设开发法和其他衍生估价方法。每一种估价方法的运用须具备相应的条件，选取恰当的估价方法是估价对象的价值得以公允反映的前提条件。本次评估按评估目的及估价假设条件，充分考虑估价对象及估价对象所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。

(1) 估价方法的适用性分析

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。其理论依据是房地产价格形成的替代原理，即在同一个房地产市场上相似的房地产有相近的价格。该方法适用的估价对象是同类数量较多、有较多交易且具有一定可比性的房地产。

收益法：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换为价值得到估价对象价值或价格的方法。其理论依据以是预期原理为基础的，该原理揭示决定房地产当前价值的因素，是基于市场参与者对其未来所能产生收益的预期。该方法适用的估价对象是收益性的房地产。

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。其理论依据是生产费用价值论，即商品的价格是依据其生产所必要的费用决定的。该方法适用于新开发建设完成的房地产（新建房地产）、可以假设重新开发建设的现

有房地产（旧的房地产）、正在开发建设的房地产（在建工程）和计划开发建设的房地产（期房）。

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。其理论依据为预期原理。该方法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产。

（2）方法选用及理由

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，根据价值时点估价对象房地产状况、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，选取估价方法。选取原则：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；对于具有收益和潜在收益性的房地产，应选用收益法作为其中的一种估价方法；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，可采用成本法作为估价方法；其他衍生估价方法作为比较法、收益法和成本法的补充和参数求取。

选取成本法评估，选取理由和不选取其他方法理由如下：

选取理由：根据委托方提供资料结合估价人员实地查勘，估价对象类似房地产的建设成本、费用等数据在同类区域较易收集，能够满足成本法的测算要求，故选取成本法。

不选取理由：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少，无法形成标准的可比案例，因此无法满足比较法的测算需要，故不选用比较法；在同一区域内类似房屋有出租情况，难以收集类似房地产平均租金水平和相关成本费用且难以掌握租金内涵，无法满足收益法测算需要，故不采用收益法；估价对象为已建成的房屋，按适用性分析，不宜采用假设开发法及其他估价方法。

3. 主要估价方法定义、步骤及公式：

成本法：成本法是以房地产价格各个组成部分之和为基础来求取房地产

价值的方法。即先把房地产价格分解为它的各个组成部分，然后分别求取各个组成部分，再将各个组成部分相加，然后减去折旧。

成本法步骤：(1)选择具体估价路径（房地、地、房）；(2)测算重置成本或重建成本；(3)测算折旧；(4)计算成本价值。

计算公式：

房地产价格=土地取得成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-建筑物折旧

十、估价结果：

（一）估价结果

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，结合估价经验与影响房地产市场价格因素的分析，经过测算，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，价值时点进入市场无障碍和未设立法定优先受偿权利条件下，并且在满足本次估价的假设和限制条件下，经过仔细测算，最终确定估价对象于价值时点 2022 年 05 月 24 日的房地产市场价值为人民币大写：**壹佰叁拾万零贰仟叁佰元整（¥130.23 万元）**，详见下表：

坐落	土地性质	土地用途	总土地面积 (m ²)	建筑结构	建成年代	所在层/总层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	总价 (万元)
纳雍县百兴镇农贸街	集体土地	宅基地	483.18	钢混结构	2017 年	1 层/4 层	308.42	2141	66.03
						2 层/4 层	341.86	1878	64.20
合计							650.28	-	130.23

（二）估价结果内涵

1. 估价结果对应财产范围与估价假设和限制条件对应范围一致。
2. 估价结果为交易双方各自正常税费负担状况下的市场价值。
3. 估价结果为集体宅基地土地使用权权益下的房地产市场价值，不包含土地出让金等费用。

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签名：

姓 名	注册号	签 名	日 期
吴忠干	5220210032		2022 年 07 月 19 日
邓 莹	5220210031		2022 年 07 月 19 日

十二、实地查勘期：

自 2022 年 05 月 24 日至 2022 年 05 月 24 日止。

十三、估价作业期：

2022 年 05 月 19 日至 2022 年 07 月 19 日。

十四、估价报告使用期限：

本报告使用期限自出具之日起一年（2022 年 07 月 19 日至 2023 年 07 月 18 日）。

十五、披露事项、提示及关注

1. 本估价报告所依据委托人提供的有关资料进行评估，包括委托书、百兴镇新街村村民委员会出具的证明及李玉涛不动产测绘报告等资料，由委托人对其真实性负责。

2. 本报告对查勘现场难以观察到的建筑物与设备内部质量不负检测责任。

3. 委托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。

4. 评估结果仅为委托方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. 财产拍卖或变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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可使用。

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可使用。

7. 当事人、利害关系人对评估报告有异议，按《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）第二十二、二十三条规定，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，由人民法院在三日内交评估机构进行处理，评估机构在五日内作书面说明。

8. 人民法院由于办案程序及案件所处阶段不同，可分为诉讼阶段和执行阶段，由于协调和处置方式的不同，而对变现价值产生影响。因人民法院处置房地产的短期性、强制性，处置变现能力差和处置税费会形成降价的风险。房地产拍卖处置清偿的费用（包括强制执行费用、评估费、拍卖佣金、诉讼费、律师费等专业费）一般较高，评估中未考虑该费用对评估结论影响，提请报告使用人关注；

处置房地产的清偿顺序：

- （1）支付处分房地产的费用；
- （2）扣除房地产交易过程中应缴纳的税费（包括增值税及附加、印花税、所得税、交易费、登记费等）；
- （3）扣除法定优先受偿款；
- （4）清偿申请执行人的债务；
- （5）剩余金额交还房屋所有人。

所得金额不足以支付以上费用或违约金、赔偿金时，申请执行人有权向债务人追索。

贵州嘉信房地产资产评估有限责任公司
二〇二二年七月十九日

附 件

- 1、贵州省纳雍县人民法院委托书；
- 2、证明复印件；
- 3、李玉涛不动产测绘报告复印件；
- 4、续签商铺租赁合同复印件；
- 5、估价对象照片、估价对象所处位置图；
- 6、房地产估价师注册证书复印件；
- 7、估价机构资质证书复印件；
- 8、估价机构营业执照复印件；