



## 涉执房地产处置司法估价报告

估价报告编号：黔昊远房估字（2021）11055号

估价项目名称：六盘水市钟山区向阳南路14号1102号、1103号、2503号、2603号、2703号、六盘水市钟山区钟山中路94号德远大厦1层103号、2层201号、3层301号、4层401号、5层501号、六盘水市钟山区钟山中路70号附3号城中湾畔3号楼-1层101号、6层603号、8层803号、24层2402号、六盘水市钟山区钟山中路70号附4号城中湾畔4号楼2层204号、6层601号、16层1604号、26层2604号、都匀市东山大道北段28号七星未来城星奢园A区4栋1单元16层1号商业、住宅、车库房地产市场价值评估

估价委托人：贵州省六盘水市中级人民法院

房地产估价机构：贵州昊远房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：覃 剑（注册号：5220040052） 杨青钢（注册号：5220200026）

估价报告出具日期：2021年11月25日



## 致估价委托人函

贵州省六盘水市中级人民法院：

受贵院的委托，我对贵院委托的位于六盘水市钟山区向阳南路14号1102号、1103号、2506号、2603号、2703号、六盘水市钟山区钟山中路94号德远大厦1层103号、2层201号、3层301号、4层401号、5层501号、六盘水市钟山区钟山中路70号附3号城中湾畔3号楼-1层101号、6层603号、8层803号、24层2402号、六盘水市钟山区钟山中路70号附4号城中湾畔4号楼2层204号、6层601号、16层1604号、26层2604号、都匀市东山大道北段28号七星未来城星奢园A区4栋1单元16层1号商业、住宅、车库用途房地产（总建筑面积7477.37平方米）进行估价；本次估价包含房屋价值、相应分摊的土地使用权价值、不可分离的设施设备价值，但不包括室内可移动物品、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；估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格；价值时点为2021年11月02日。

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）、《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）及其他相关法律法规，遵循估价原则，履行必要的估价程序，运用收益法、市场比较法对估价对象的市场价值进行测算，并结合估价经验和对影响价值因素的分析，在满足本次估价的假设和限制条件下，确定估价对象于价值时点2021年11月02日的市场价值合计为人民币肆仟零壹拾贰万捌仟肆佰元整（¥4012.84万元）。详见下表：

序号	位置	产权人	所在楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	设计用途	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)	备注
1	六盘水市钟山区向阳南路14号1102号	叶丽群	11	160.06	住宅	4615	73.87	
2	六盘水市钟山区向阳南路14号1103号	叶丽群	11	189.43	住宅	4615	87.42	
3	六盘水市钟山区向阳南路14号2503、2603号	程兴平	25-27	586.64	住宅	4615	270.73	
	六盘水市钟山区向阳南路14号2703号	六盘水德远房地产开发有限公司	27	88.78	住宅	4615	40.97	
4	六盘水市钟山区钟山中路94号德远大厦1层	六盘水德远房地产开发有限公司	1	14.1	商业	/	/	实际用途为酒店的过道



# 贵州昊远房地产土地评估有限公司房地产估价报告

	103号	公司						及电梯间
5	六盘水市钟山区钟山路94号德远大厦2层201号	六盘水德远房地产开发有限公司	2	655.82	商业	6892	451.97	
6	六盘水市钟山区钟山路94号德远大厦3层301号	六盘水德远房地产开发有限公司	3	694.27	商业	6649	461.61	
7	六盘水市钟山区钟山路94号德远大厦4层401号	六盘水德远房地产开发有限公司	4	694.27	商业	6649	461.61	
8	六盘水市钟山区钟山路94号德远大厦5层501号	六盘水德远房地产开发有限公司	5	1186.21	商业	6056	718.32	
9	六盘水市钟山区钟山路70号附3号城中湾畔3号楼-1层101号	六盘水德远房地产开发有限公司	-1	926.50	商业	2019	187.04	实际用途为车库,大部分车库出售
10	六盘水市钟山区钟山路70号附3号城中湾畔3号楼6层603号	六盘水德远房地产开发有限公司	6	164.81	住宅	5125	84.46	
11	六盘水市钟山区钟山路70号附3号城中湾畔3号楼8层803号	六盘水德远房地产开发有限公司	8	164.81	住宅	5125	84.46	
12	六盘水市钟山区钟山路70号附3号城中湾畔3号楼24层2402号	六盘水德远房地产开发有限公司	24	245.43	住宅	5125	125.78	
13	六盘水市钟山区钟山路70号附4号城中湾畔4号楼2层204号	六盘水德远房地产开发有限公司	2	1082.22	商业	6056	655.34	
14	六盘水市钟山区钟山路70号附4号城中湾畔4号楼6层601号	六盘水德远房地产开发有限公司	6	184.05	住宅	5125	94.33	
15	六盘水市钟山区钟山路70号附4号城中湾畔4号楼16层1604号	六盘水德远房地产开发有限公司	16	156.75	住宅	5125	80.33	
16	六盘水市钟山区钟山路70号附4号城中湾畔4号楼26层2604号	六盘水德远房地产开发有限公司	26	156.75	住宅	5125	80.33	
17	都匀市东山大道北段28号七星未来城星奢园A区4栋1单元16层1号	马茂林	16	126.47	住宅	4291	54.27	
	<b>总计</b>			<b>7477.37</b>			<b>4012.84</b>	



# 贵州昊远房地产土地评估有限公司房地产估价报告

特别提示：

1、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响；

2、在估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整；

3、委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

4、估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是估价对象处置成交价的保证；

5、本次估价估价对象交易税费，按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担；

6、本机构提醒报告使用方在使用本估价结论时，应认真阅读本报告书全文，提请关注本报告各种假设和限制条件等对该估价结果的影响。

贵州昊远房地产土地评估有限公司

法定代表人：

二〇二一年十一月二十五日



# 目 录

估价师声明 .....	2
估价的假设和限制条件 .....	3
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 .....	23
六、价值类型 .....	24
七、估价原则 .....	24
八、估价依据 .....	24
九、估价方法 .....	26
十、估价结果 .....	27
十一、注册房地产估价师 .....	27
十二、实地查勘期 .....	29
十三、估价作业日期 .....	29
十四、估价报告应用的有效期 .....	29
十五、其它需要特别说明的事项 .....	29
附    件 .....	31



## 估价师声明

所有参加估价的注册房地产估价师郑重声明：

一、注册房地产估价师在执行估价业务中，严格遵循相关法律法规和估价规范对注册房地产估价师的估价职业道德要求。

二、注册房地产估价师具备估价业务所需的专业胜任能力。

三、注册房地产估价师估价业务中勤勉尽责，搜集合法、真实、准确、完整的估价所需资料，对搜集的估价所需资料进行检查，并对估价对象进行实地查勘。

四、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

五、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

六、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托方及估价利害关系人没有偏见。

七、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899—2013、等房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

八、本估价报告没有专业帮助、未依据相关专业意见。

姓名	注册号	签名	签名日期
覃剑	5220040052		
杨青钢	5220200026		



## 估价的假设和限制条件

### 一、一般性假设

(一) 假设估价对象能够持续正常使用；

(二) 注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实，假定估价对象的权属、面积、用途等资料是合法、真实、准确和完整的；

(三) 注册房地产估价师对房屋安全、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，无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测，假定估价对象不存在房屋安全隐患。

(四) 公开市场假设。公开市场是形成市场价格的市场，市场价格是在价值时点预期能够成交的正常价格。它们依据了如下假设：

- 1、交易双方是自愿地进行交易的；
- 2、交易双方是出于利己动机进行交易的；
- 3、买卖双方的交易行为都是精明和谨慎的；
- 4、交易双方有较充裕的时间进行交易；
- 5、在此周期内，市场状况和价格水平是静止不动的；

6、不考虑特殊买家的附加出价，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

7、当前述条件情况发生变动时，估价结果一般会失效。

### 二、未定事项假设

1、委托人未提供关于都匀市东山大道北段 28 号七星未来城星奢园 A 区 4 栋 1 单元 16 层 1 号房屋的《房屋所有权证》或《不动产权证书》，估价对象的权属、房屋建筑面积、用途等是根据委托方提供的《贵州省不动产登记查询结果》所得，若估价对象的实际面积、用途等与相关产权管理部门最终登记的不一致，应以相关产权部门登记的为准，并相应的调整评估价值。

2、委托人未提供关于都匀市东山大道北段 28 号七星未来城星奢园 A 区 4 栋 1 单元 16 层 1 号的《国有土地使用证》或《不动产权证书》等权属证书；委托方提供的《贵州省不动产登记查询结果》未显示土地用途、使用权类型、性质等，根据委托方提供的资料及估价人员的现场勘查，估价对象实际用途为住宅，本次估价设定估价对象应分摊占用的土地使用权为住宅用地，土地使用权取得方式设定为国有出让，且已缴纳相关税费，若与相关权属部门最终登记的不符，应以相关权属部门登记的为准，并对



# 贵州昊远房地产土地评估有限公司房地产估价报告

估价结果进行调整或重新进行估价。

3、在本次评估中，委托人提供的不动产权证（黔（2017）钟山区不动产权第 0006418 号）登记的六盘水市钟山区钟山中路 70 号附 4 号城中湾畔 4 号楼 2 层的总建筑面积为 4139.20 平方米，但不动产权证中并未明确 4 号楼 2 层 204 号商业用房的具体建筑面积，4 号楼 2 层 204 号商业用房的建筑面积是根据委托方提供的《房屋基本信息》所得。

4、在本次评估，由于六盘水市钟山区钟山中路 70 号附 4 号城中湾畔 4 号楼 6 层 601 号、16 层 1604 号的入户门未能打开，因此我公司评估人员未能进入估价对象室内勘察其具体装修情况，因此本次按照一般装修评估其价值，如果与实际的装修情况不一致，应相应调整评估报告及评估价值。

### 三、背离事实假设

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）5.4.2.2 条规定，结合本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格，故不考虑估价对象可能存在的抵押、查封、欠款等事项的影响。

### 四、不相一致假设

1、在本次评估中，贵州省六盘水市中级人民法院评估委托书中评估的财产为六盘水市钟山区向阳南路 14 号 2506 号、2603 号、2703 号，根据我公司人员实际勘查、了解，纳入本次评估范围的为六盘水市钟山区向阳南路 14 号 2503 号、2603 号、2703 号；根据委托方提供的房屋所有权证记载房屋坐落于钟山区向阳南路 14 号 2503、2603 室，所在层数为 25、26、27 层，且根据房产平面图纸显示，估价对象位于 25 层、26 层（跃层）、27 层（跃层），因此本次评估按照《六盘水市房权证钟山区字第 00053405 号》房屋所有权证登记的建筑面积评估向阳南路 14 号 2503 号、2603 号、2703 号住宅用房价值，如果与实际情况不一致，应相应调整评估报告及评估价值。

2、根据委托人提供的房屋所有权证（六盘水市房权证钟山区字第 00089620 号）记载，六盘水市钟山区钟山中路 94 号德远大厦 103 室 1 层 103 号的规划用途为商业用房，根据我公司评估人员现场勘查，估价对象的实际用途为酒店的过道及电梯间，因此不纳入本次评估范围。

### 五、依据不足假设

无依据不足假设。

### 六、估价报告使用限制

（一）本估价报告及估价结果仅用于报告载明之估价目的使用，不得用于报告载明估价目的之外的用途使用。

非为法律、行政法规的需要，报告及附件的全部或部分内容不得向委托方和评估





# 贵州昊远房地产土地评估有限公司房地产估价报告

审查部门以外的单位和个人提供，未经委托单位许可，不得见诸于公开媒体、复制或引证。

因使用不当产生的后果，与本估价机构及注册房地产估价师无关。

（二）本估价报告有效期限为一年，从估价报告出具日期之日起计算，估价目的在报告有效期内实现的，可以本估价报告及估价结果作参考。

估价目的在报告有效期之后实现的，不能以本估价报告及估价结果作参考，应重新进行估价。

价值时点后估价报告有效期以内若估价对象数量或价格水平发生重大变化，对估价结果产生明显影响时，委托方或相关当事方应及时聘请估价机构重新确定估价结果。

估价报告使用者包括委托方、估价目的涉及的估价报告使用者以及国家法律法规明确的估价报告使用者。除国家法律、法规另有规定外，任何未经估价机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到估价报告成为估价报告使用者。

## 七、使用估价报告和估价结果时需要注意的其他事项

（一）本估价报告提供的估价结果是在假设和限制条件及特殊说明事项下于价值时点的公开市场价格（包含建筑物应分摊的土地使用权价值）。

（二）本估价报告的估价目的为委托方案件执行提供价值参考依据，报告形成的估价结果，仅供相关方参考。相关数额由相关双方根据市场风险、兑现难易和政府有关税费缴纳规定等情况确定。

（三）本报告的估价结果是估价对象在价值时点现状利用状况下的价值，并不是房地产开发完成后的价值或售价，在此提请估价报告使用方注意。

（四）本公司注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对估价对象建筑外观及目前使用状况。我们不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查、核实的责任，也不承担对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。



# 估价结果报告

黔昊远房估字（2021）11055号

## 一、估价委托方

单位名称：贵州省六盘水市中级人民法院

联系人：罗光

联系电话：18080851953

## 二、房地产估价机构

名称：贵州昊远房地产土地评估有限公司

住所：贵阳市云岩区新添大道南段金耀华庭商住楼1单元7层6号

法定代表人：覃剑

统一社会信用代码：915201030590702657

经营范围：房地产评估，宗地地价评估，地价咨询（涉及许可证的凭证经营）

房地产估价机构备案等级：贰级

房地产估价机构备案证书编号：筑房评估字：A2013013

## 三、估价目的

本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

## 四、估价对象

### （一）估价对象范围及用途

估价对象：六盘水市钟山区向阳南路14号1102号、1103号、2503号、2603号、2703号、六盘水市钟山区钟山中路94号德远大厦1层103号、2层201号、3层301号、4层401号、5层501号、六盘水市钟山区钟山中路70号附3号城中湾畔3号楼-1层101号、6层603号、8层803号、24层2402号、六盘水市钟山区钟山中路70号附4号城中湾畔4号楼2层204号、6层601号、16层1604号、26层2604号、都匀市东山大道北段28号七星未来城星奢园A区4栋1单元16层1号商业、住宅、车库，总建筑面积为7477.37平方米，用途为：商业、住宅、车库用房，估价对象的具



# 贵州昊远房地产土地评估有限公司房地产估价报告

体范围如下：

序号	位置	所在楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	证载用途	实际用途
1	六盘水市钟山区向阳南路 14 号 1102 号	11	160.06	住宅	住宅
2	六盘水市钟山区向阳南路 14 号 1103 号	11	189.43	住宅	住宅
3	六盘水市钟山区向阳南路 14 号 2503、2603 号	25-27	586.64	住宅	住宅
4	六盘水市钟山区钟山中路 94 号德远大厦 1 层 103 号	1	14.1	商业	百思特酒店过道及电梯间
5	六盘水市钟山区钟山中路 94 号德远大厦 2 层 201 号	2	655.82	商业	百思特酒店
6	六盘水市钟山区钟山中路 94 号德远大厦 3 层 301 号	3	694.27	商业	百思特酒店
7	六盘水市钟山区钟山中路 94 号德远大厦 4 层 401 号	4	694.27	商业	百思特酒店
8	六盘水市钟山区钟山中路 94 号德远大厦 5 层 501 号	5	1186.21	商业	百思特酒店
9	六盘水市钟山区钟山中路 70 号附 3 号城中湾畔 3 号楼 -1 层 101 号	-1	926.50	商业	车位
10	六盘水市钟山区钟山中路 70 号附 3 号城中湾畔 3 号楼 6 层 603 号	6	164.81	住宅	住宅
11	六盘水市钟山区钟山中路 70 号附 3 号城中湾畔 3 号楼 8 层 803 号	8	164.81	住宅	住宅
12	六盘水市钟山区钟山中路 70 号附 3 号城中湾畔 3 号楼 24 层 2402 号	24	245.43	住宅	住宅
13	六盘水市钟山区钟山中路 70 号附 4 号城中湾畔 4 号楼 2 层 204 号	2	1082.22	商业	幼儿园
14	六盘水市钟山区钟山中路 70 号附 4 号城中湾畔 4 号楼 6 层 601 号	6	184.05	住宅	住宅
15	六盘水市钟山区钟山中路 70 号附 4 号城中湾畔 4 号楼 16 层 1604 号	16	156.75	住宅	住宅
16	六盘水市钟山区钟山中路 70 号附 4 号城中湾畔 4 号楼 26 层 2604 号	26	156.75	住宅	住宅
17	都匀市东山大道北段 28 号七星未来城星奢园 A 区 4 栋 1 单元 16 层 1 号	16	126.47	住宅	住宅
	<b>总计</b>		<b>7477.37</b>		

本次估价包含房屋价值、相应分摊的土地使用权价值、不可分离的设施设备价值，但不包括室内可移动物品、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。



## （二）估价对象权益状况

### 1、估价对象建筑物权益状况

#### 估价对象 1

根据委托人提供的《房屋所有权证》，估价对象 1 的建筑物权益状况如下：

- 1.1 房屋所有权证号：六盘水市房权证钟山区字第 00053296 号；
- 1.2 房屋所有权人：叶丽群；
- 1.3 产别：私有房产；
- 1.4 房屋坐落：钟山区向阳南路 14 号 1102 室；
- 1.5 结构：钢混结构；
- 1.6 设计用途：住宅；
- 1.7 总层数：29 层；
- 1.8 所在层数：11 层；
- 1.9 建筑面积：160.06 平方米；
- 1.10 套内面积：138.725 平方米。

#### 估价对象 2

根据委托人提供的《房屋所有权证》，估价对象 2 的建筑物权益状况如下：

- 1.1 房屋所有权证号：六盘水市房权证钟山区字第 00053297 号；
- 1.2 房屋所有权人：叶丽群；
- 1.3 产别：私有房产；
- 1.4 房屋坐落：钟山区向阳南路 14 号 1103 室；
- 1.5 结构：钢混结构；
- 1.6 设计用途：住宅；
- 1.7 总层数：29 层；
- 1.8 所在层数：11 层；
- 1.9 建筑面积：189.43 平方米；
- 1.10 套内面积：164.179 平方米。

#### 估价对象 3

根据委托人提供的《房屋所有权证》，估价对象 3（六盘水市钟山区向阳南路 14 号 2503 号、2603 号）的建筑物权益状况如下：

- 1.1 房屋所有权证号：六盘水市房权证钟山区字第 00053405 号；



# 贵州昊远房地产土地评估有限公司房地产估价报告

- 1.2 房屋所有权人：程兴平；
- 1.3 产别：私有房产；
- 1.4 房屋坐落：钟山区向阳南路 14 号 2503 室、2603 室；
- 1.5 结构：钢混结构；
- 1.6 设计用途：住宅；
- 1.7 总层数：29 层；
- 1.8 所在层数：25-27 层；
- 1.9 建筑面积：586.64 平方米；
- 1.10 套内面积：508.448 平方米。

根据委托人提供的《房屋所有权证》，估价对象 3（六盘水市钟山区向阳南路 14 号 2703 号）的建筑物权益状况如下：

- 1.1 房屋所有权证号：六盘水市房权证钟山区字第 00088286 号；
- 1.2 房屋所有权人：六盘水德远房地产开发有限公司；
- 1.3 产别：单独所有；
- 1.4 房屋坐落：钟山区向阳南路 14 号；
- 1.5 结构：钢混结构；
- 1.6 设计用途：商业、住宅；
- 1.7 总层数：29 层；
- 1.8 所在层数：-2 至 5、27 层；
- 1.9 建筑面积：6007.96 平方米；
- 1.10 套内面积：4997.87 平方米；

1.11 纳入评估范围的为六盘水市钟山区向阳南路 14 号 2703 号，其中六盘水市钟山区向阳南路 14 号 2703 号建筑面积为 88.78 平方米（房屋所有权证登记的钟山区向阳南路 14 号的总建筑面积为 6007.96 平方米，但房屋所有权证中并未明确向阳南路 14 号 2703 号住宅用房的具体建筑面积，其具体建筑面积根据房产分户图所得）。

## 估价对象 4-8

根据委托人提供的《房屋所有权证》，估价对象 4-8 的建筑物权益状况如下：

- 1.1 房屋所有权证号：六盘水市房权证钟山区字第 00089620 号；
- 1.2 房屋所有权人：六盘水德远房地产开发有限公司；
- 1.3 共有情况：单独所有；
- 1.4 房屋坐落：钟山区钟山中路 94 号-101 室-2 至 5；



# 贵州昊远房地产土地评估有限公司房地产估价报告

- 1.5 结构：钢混结构；
- 1.6 规划用途：商业；
- 1.7 总层数：29 层（含地下 2 层）；
- 1.8 所在层数：-2-5 层；
- 1.9 总建筑面积：5587.40 平方米；
- 1.10 套内建筑面积：4568.83 平方米；

1.11 纳入评估范围的为六盘水市钟山区钟山中路 94 号德远大厦 1 层 103 号、2 层 201 号、3 层 301 号、4 层 401 号、5 层 501 号，其中德远大厦 1 层 103 号建筑面积为 14.10 平方米；德远大厦 2 层 201 号建筑面积为 655.82 平方米；德远大厦 3 层 301 号建筑面积为 694.27 平方米；德远大厦 4 层 401 号建筑面积为 694.27 平方米；德远大厦 5 层 501 号建筑面积为 1186.21 平方米。

## 估价对象 9-12

根据委托人提供的《不动产权证》，估价对象 9-12 的建筑物权益状况如下：

- 1.1 权利人：六盘水德远房地产开发有限公司；
- 1.2 不动产证号：黔（2017）钟山区不动产权第 0006417 号；
- 1.3 房屋坐落：钟山区钟山中路 70 号附 3 号；
- 1.4 不动产单元号：520201 99999 999999 99999609386 等；
- 1.5 权利类型：房屋（构筑物）所有权；
- 1.6 权利性质：商品房；
- 1.7 用途：商业、住宅用房；
- 1.8 总层数：26 层；
- 1.9 所在层数：-1、1、2、3、6、8、24 层；
- 1.10 建筑结构：钢筋混凝土结构；
- 1.11 建筑面积：4146.04 平方米；
- 1.12 专有建筑面积：3531.36 平方米；

1.13 纳入评估范围的为六盘水市钟山区钟山中路 70 号附 3 号城中湾畔 3 号楼-1 层 101 号、6 层 603 号、8 层 803 号、24 层 2402 号，其中城中湾畔 3 号楼-1 层 101 号建筑面积为 926.50 平方米；城中湾畔 3 号楼 6 层 603 号建筑面积为 164.81 平方米；城中湾畔 3 号楼 8 层 803 号建筑面积为 164.81 平方米；城中湾畔 3 号楼 24 层 2402 号建筑面积为 245.43 平方米。

## 估价对象 13-16



## 贵州昊远房地产土地评估有限公司房地产估价报告

根据委托人提供的《不动产权证》，估价对象 13-16 的建筑物权益状况如下：

- 1.1 权利人：六盘水德远房地产开发有限公司；
- 1.2 不动产权证号：黔（2017）钟山区不动产权第 0006418 号；
- 1.3 房屋坐落：钟山区钟山中路 70 号附 4 号；
- 1.4 不动产单元号：520201 99999 999999 99999548724 等；
- 1.5 权利类型：房屋（构筑物）所有权；
- 1.6 权利性质：商品房；
- 1.7 用途：商业、住宅用房；
- 1.8 总层数：32 层；
- 1.9 所在层数：1、2、3、6、16、26 层；
- 1.10 建筑结构：钢筋混凝土结构；
- 1.11 建筑面积：10961.39 平方米；
- 1.12 专有建筑面积：9213.243 平方米；

1.13 纳入评估范围的为六盘水市钟山区钟山中路 70 号附 4 号城中湾畔 4 号楼 2 层 204 号、6 层 601 号、16 层 1604 号、26 层 2604 号，其中城中湾畔 4 号楼 2 层 204 号建筑面积为 1082.22 平方米（不动产权证登记的六盘水市钟山区钟山中路 70 号附 4 号城中湾畔 4 号楼 2 层的总建筑面积为 4139.20 平方米，但不动产权证中并未明确 4 号楼 2 层 204 号商业用房的具体建筑面积，4 号楼 2 层 204 号商业用房的建筑面积是根据委托方提供的《房屋基本信息》所得）；城中湾畔 4 号楼 6 层 601 号建筑面积为 184.05 平方米；城中湾畔 4 号楼 16 层 1604 号建筑面积为 156.75 平方米；城中湾畔 4 号楼 26 层 2604 号建筑面积为 156.75 平方米。

### 估价对象 17

根据委托人提供的《贵州省不动产登记查询结果》，估价对象 17 的建筑物权益状况如下：

- 1.1 权利人：马茂林；
- 1.2 不动产权证号：黔（2021）都匀市不动产权第 0005188 号；
- 1.3 共有情况：单独所有；
- 1.4 房屋坐落：都匀市东山大道北段 28 号七星未来城星奢园 A 区 4 栋 1 单元 16 层 1 号；
- 1.5 不动产单元号：520701 004005 GB00083 F00010016；
- 1.6 用途：住宅用房；



1.7 建筑面积：126.47 平方米。

## 2、估价对象土地使用权权益状况

### 估价对象 1

根据委托人提供的《国有土地使用权证》，估价对象 1 土地使用权权益状况如下：

- 2.1 国有土地使用权证号：市土国用（籍）第 0070921 号附 32 号；
- 2.2 土地使用权人：叶丽群；
- 2.3 坐落：钟山区向阳南路 14 号 1102 室；
- 2.4 地类用途：住宅；
- 2.5 使用权类型：出让（转让）；
- 2.6 使用权面积：12.76 平方米；
- 2.7 分摊面积：2080.50 平方米；
- 2.8 终止日期：2055 年 8 月 30 日。

### 估价对象 2

根据委托人提供的《国有土地使用权证》，估价对象 2 土地使用权权益状况如下：

- 2.1 国有土地使用权证号：市土国用（籍）第 0070921 号附 33 号；
- 2.2 土地使用权人：叶丽群；
- 2.3 坐落：钟山区向阳南路 14 号 1103 室；
- 2.4 地类用途：住宅；
- 2.5 使用权类型：出让（转让）；
- 2.6 使用权面积：15.11 平方米；
- 2.7 分摊面积：2080.50 平方米；
- 2.8 终止日期：2055 年 8 月 30 日。

### 估价对象 3

根据委托人提供的《国有土地使用权证》，估价对象 3（六盘水市钟山区向阳南路 14 号 2503 号、2603 号）土地使用权权益状况如下：

- 2.1 国有土地使用权证号：市土国用（籍）第 0070921 号附 117 号；
- 2.2 土地使用权人：程兴平；
- 2.3 坐落：钟山区向阳南路 14 号 2503 室、2603 室；
- 2.4 地类用途：住宅；
- 2.5 使用权类型：出让（转让）；





# 贵州昊远房地产土地评估有限公司房地产估价报告

- 2.6 使用权面积：46.79 平方米；
- 2.7 分摊面积：2080.50 平方米；
- 2.8 终止日期：2055 年 8 月 30 日。

根据委托人提供的《国有土地使用权证》，估价对象 3（六盘水市钟山区向阳南路 14 号 2703 号）土地使用权权益状况如下：

- 2.1 国有土地使用权证号：市土国用（籍）第 2012181 号；
- 2.2 土地使用权人：六盘水德远房地产开发有限公司；
- 2.3 坐落：钟山区向阳南路 14 号；
- 2.4 地类用途：商业、住宅；
- 2.5 使用权类型：出让（转让）；
- 2.6 使用权面积：473.10 平方米；
- 2.7 分摊面积：2080.50 平方米；
- 2.8 终止日期：2055 年 8 月 30 日。

## 估价对象 4

根据委托人提供的《国有土地使用权证》，估价对象 4 土地使用权权益状况如下：

- 2.1 国有土地使用权证号：市土国用（籍）第 20121824 号附 5 号；
- 2.2 土地使用权人：六盘水德远房地产开发有限公司；
- 2.3 坐落：钟山区钟山中路 94 号 103 室 1 层 103 号；
- 2.4 地类用途：商业；
- 2.5 使用权类型：出让（转让）；
- 2.6 使用权面积：0.81 平方米；
- 2.7 分摊面积：1736.43 平方米；
- 2.8 终止日期：2047 年 4 月 22 日。

## 估价对象 5

根据委托人提供的《国有土地使用权证》，估价对象 5 土地使用权权益状况如下：

- 2.1 国有土地使用权证号：市土国用（籍）第 20121824 号附 6 号；
- 2.2 土地使用权人：六盘水德远房地产开发有限公司；
- 2.3 坐落：钟山区钟山中路 94 号 201 室 2 层 201 号；
- 2.4 地类用途：商业；
- 2.5 使用权类型：出让（转让）；
- 2.6 使用权面积：37.70 平方米；



2.7 分摊面积：1736.43 平方米；

2.8 终止日期：2047 年 4 月 22 日。

## 估价对象 6

根据委托人提供的《国有土地使用权证》，估价对象 6 土地使用权权益状况如下：

2.1 国有土地使用权证号：市土国用（籍）第 20121824 号附 8 号；

2.2 土地使用权人：六盘水德远房地产开发有限公司；

2.3 坐落：钟山区钟山中路 94 号 301 室 3 层 301 号；

2.4 地类用途：商业；

2.5 使用权类型：出让（转让）；

2.6 使用权面积：39.91 平方米；

2.7 分摊面积：1736.43 平方米；

2.8 终止日期：2047 年 4 月 22 日。

## 估价对象 7

根据委托人提供的《国有土地使用权证》，估价对象 7 土地使用权权益状况如下：

2.1 国有土地使用权证号：市土国用（籍）第 20121824 号附 10 号；

2.2 土地使用权人：六盘水德远房地产开发有限公司；

2.3 坐落：钟山区钟山中路 94 号 401 室 4 层 401 号；

2.4 地类用途：商业；

2.5 使用权类型：出让（转让）；

2.6 使用权面积：39.91 平方米；

2.7 分摊面积：1736.43 平方米；

2.8 终止日期：2047 年 4 月 22 日。

## 估价对象 8

根据委托人提供的《国有土地使用权证》，估价对象 8 土地使用权权益状况如下：

2.1 国有土地使用权证号：市土国用（籍）第 20121824 号附 12 号；

2.2 土地使用权人：六盘水德远房地产开发有限公司；

2.3 坐落：钟山区钟山中路 94 号 501 室 5 层 501 号；

2.4 地类用途：商业；

2.5 使用权类型：出让（转让）；

2.6 使用权面积：68.19 平方米；

2.7 分摊面积：1736.43 平方米；



2.8 终止日期：2047 年 4 月 22 日。

## 估价对象 9-12

根据委托方提供的《不动产权证》，估价对象土地使用权的权益状况如下：

2.1 权利人：六盘水德远房地产开发有限公司；

2.2 权利类型：国有建设用地使用权；

2.3 权利性质：出让；

2.4 用途：综合用地、住宅用地；

2.5 共有宗地面积：415.08 平方米；

2.6 使用期限：至 2050 年 04 月 21 日止；

## 估价对象 13-16

根据委托方提供的《不动产权证》，估价对象土地使用权的权益状况如下：

2.1 权利人：六盘水德远房地产开发有限公司；

2.2 权利类型：国有建设用地使用权；

2.3 权利性质：出让；

2.4 用途：商业用地、住宅用地；

2.5 共有宗地面积：1097.44 平方米；

2.6 使用期限：至 2050 年 04 月 21 日止；

## 估价对象 17

委托方未提供估价对象 17 的《国有土地使用证》或《不动产权证书》等权属证书；委托方提供的《贵州省不动产登记查询结果》未显示土地用途、使用权类型、性质等，根据委托方提供的资料及估价人员的现场勘查，估价对象实际用途为住宅，本次估价设定估价对象应分摊占用的土地使用权为住宅用地，土地使用权取得方式设定为国有出让，且已缴纳相关税费，若与相关权属部门最终核定的不符，应以相关权属部门核定的为准，并对估价结果进行调整或重新进行估价。

## 3、他项权利设立状况

根据估价目的，本次估价仅是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。因此本次评估未考虑估价对象存在的法定优先受偿款情况，但是在处置该房地产时，会涉及到法定优先受偿款，会影响到房产受让方收益价值；在此提请估价报告使用方注意。



## （三）估价对象实物状况

估价对象基本情况：六盘水市钟山区向阳南路 14 号 1102 号、1103 号、2503 号、2603 号、2703 号、六盘水市钟山区钟山中路 94 号德远大厦 1 层 103 号、2 层 201 号、3 层 301 号、4 层 401 号、5 层 501 号、六盘水市钟山区钟山中路 70 号附 3 号城中湾畔 3 号楼-1 层 101 号、6 层 603 号、8 层 803 号、24 层 2402 号、六盘水市钟山区钟山中路 70 号附 4 号城中湾畔 4 号楼 2 层 204 号、6 层 601 号、16 层 1604 号、26 层 2604 号、都匀市东山大道北段 28 号七星未来城星奢园 A 区 4 栋 1 单元 16 层 1 号商业、住宅、车库房地产（总建筑面积 7477.37 平方米），外观形象新颖，亮化程度一般；水、电、消防；周围道路硬化及绿化环境一般；周围基础设施以及物业管理水平一般。

### 1 估价对象土地使用权实体状况

#### 估价对象 1-3

1.1 名称：六盘水市钟山区向阳南路 14 号 1102 号、1103 号、2506 号、2603 号、2703 号；

1.2 四至及临街状况：六盘水市钟山区向阳南路 14 号 1102 号、1103 号、2506 号、2603 号、2703 号住宅用房项目，估价对象项目北面临府南路、东面临向阳南路，西面临其他楼栋，南面临其他楼栋；估价对象项目二面临街；

1.3 用途：住宅用地；

1.4 形状：较规则；

1.5 地形地势：地势较平坦；

1.6 地质：地基承载力一般，地质条件一般；

1.7 土壤：无污染；

1.8 土地开发程度：土地开发程度为“六通一平”（通路、通上水、通下水、通气、通电、通讯、土地平整）。

#### 估价对象 4-8

1.1 名称：六盘水市钟山区钟山中路 94 号德远大厦 1 层 103 号、2 层 201 号、3 层 301 号、4 层 401 号、5 层 501 号；

1.2 四至及临街状况：六盘水市钟山区钟山中路 94 号德远大厦 1 层 103 号、2 层 201 号、3 层 301 号、4 层 401 号、5 层 501 号商业用房项目，估价对象项目北面临其他楼栋、东面临钟山大道，西面临海岸路，南面临其他楼栋；估价对象项目二面临街；

1.3 用途：商业用地；

1.4 形状：较规则；



1.5 地形地势：地势较平坦；

1.6 地质：地基承载力一般，地质条件一般；

1.7 土壤：无污染；

1.8 土地开发程度：土地开发程度为“六通一平”（通路、通上水、通下水、通气、通电、通讯、土地平整）。

## 估价对象 9-16

1.1 名称：六盘水市钟山区钟山中路 70 号附 3 号城中湾畔 3 号楼-1 层 101 号、6 层 603 号、8 层 803 号、24 层 2402 号、六盘水市钟山区钟山中路 70 号附 4 号城中湾畔 4 号楼 2 层 204 号、6 层 601 号、16 层 1604 号、26 层 2604 号；

1.2 四至及临街状况：六盘水市钟山区钟山中路 70 号附 3 号城中湾畔 3 号楼-1 层 101 号、6 层 603 号、8 层 803 号、24 层 2402 号、六盘水市钟山区钟山中路 70 号附 4 号城中湾畔 4 号楼 2 层 204 号、6 层 601 号、16 层 1604 号、26 层 2604 号车库、商业、住宅用房项目，估价对象项目北面临钟山大道、东面临麒麟路，西面临其他楼栋，南面临其他楼栋；估价对象项目二面临街；

1.3 用途：综合用地、住宅用地；

1.4 形状：较规则；

1.5 地形地势：地势较平坦；

1.6 地质：地基承载力一般，地质条件一般；

1.7 土壤：无污染；

1.8 土地开发程度：土地开发程度为“六通一平”（通路、通上水、通下水、通气、通电、通讯、土地平整）。

## 估价对象 17

1.1 名称：都匀市东山大道北段 28 号七星未来城星奢园 A 区 4 栋 1 单元 16 层 1 号；

1.2 四至及临街状况：七星城市棚户区改造项目 6、7 号地块 4 号楼（七星·未来城星奢园 A 区）项目，估价对象项目北面临其他楼栋、街道、东面临其他楼栋、街道，西面临其他楼栋、街道，南面临其他楼栋、街道；

1.3 用途：住宅用地；

1.4 形状：较规则；

1.5 地形地势：地势较平坦；

1.6 地质：地基承载力一般，地质条件一般；

1.7 土壤：无污染；



# 贵州昊远房地产土地评估有限公司房地产估价报告

1.8 土地开发程度：土地开发程度为“五通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、土地平整）。

## 2 估价对象建筑物实物状况

### 估价对象 1-3

2.1 名称：六盘水市钟山区向阳南路 14 号 1102 号、1103 号、2503 号、2603 号、2703 号住宅用房；

2.2 建筑规模：总建筑面积 1024.91 平方米，其中 1102 号住宅用房建筑面积 160.06 平方米，1103 号住宅用房建筑面积 189.43 平方米，2503 号-2603 号住宅用房建筑面积 586.64 平方米，2703 号住宅用房建筑面积 88.78 平方米，；

2.3 层数：总层数为 29 层，估价对象 1-2 位于第 11 层，估价对象 3 位于 25-27 层；

2.4 建筑结构：钢混结构；

2.5 修建日期：约 2007 年；

2.6 层高：室内层高约 3 米；

2.7 空间布局：平面布局，整体使用；

2.8 装饰装修：估价对象 1-2（1102 号、1103 号）室内装修情况：室内部分房间地面铺地砖，墙面刮瓷粉、刷乳胶漆，顶棚石膏层板吊顶、刮瓷粉、刷乳胶漆，部分房间地面铺地砖、墙面贴瓷砖，顶面扣板吊顶，部分房间地面铺地砖，墙面、顶面刮瓷粉、刷乳胶漆，室内木做门、铝合金窗，入户门为防盗门；估价对象 3（2503 号、2603 号、2703 号）室内装修情况：室内客厅、餐厅铺地砖，墙面、顶面刮瓷粉，墙面贴墙纸，顶面石膏板吊顶，厨房、卫生间地面、墙面贴瓷砖，厨房、卫生间顶面石膏板吊顶，卧室地面铺木地板，墙面刮瓷粉、贴墙纸，顶面刮瓷粉，室内木做门、铝合金窗，楼梯间木质栏杆、扶手，楼梯间地面铺地砖，墙面、顶面刮瓷粉，入户门为防盗门；

2.9 设施设备：估价对象水、电、消防、电梯、电讯、宽带等；

2.10 物业管理：物业管理一般；

2.11 维护及完损状况：房屋地基稳固，基础完好；无墙体开裂，地面凸起、凹陷，门窗破损等现象；外观成新状况较优，维护情况较优，现场勘查为八成新。

### 估价对象 4-8

2.1 名称：六盘水市钟山区钟山中路 94 号德远大厦 1 层 103 号、2 层 201 号、3 层 301 号、4 层 401 号、5 层 501 号商业用房；

2.2 建筑规模：总建筑面积 3244.67 平方米，其中德远大厦 1 层 103 号商业用房建



## 贵州昊远房地产土地评估有限公司房地产估价报告

筑面积为 14.10 平方米；德远大厦 2 层 201 号商业用房建筑面积为 655.82 平方米；德远大厦 3 层 301 号商业用房建筑面积为 694.27 平方米；德远大厦 4 层 401 号商业用房建筑面积为 694.27 平方米；德远大厦 5 层 501 号商业用房建筑面积为 1186.21 平方米；

2.3 层数：总层数为 29 层，估价对象 4-8 依次位于第 1-5 层；

2.4 建筑结构：钢混结构；

2.5 修建日期：约 2012 年；

2.6 层高：室内层高约 3.5 米；

2.7 空间布局：平面布局，整体使用；

2.8 装饰装修：估价对象 4 室内装修情况：地面铺地砖，墙面贴瓷砖，现作为酒店的过道及电梯间使用，估价对象 5-8 室内装修情况：部分房间地面铺地砖，墙面、顶面刮瓷粉、刷乳胶漆，室内木做门、铝合金窗，部分房间处于装修状态，走廊地面铺地毯、墙面贴墙纸，顶面扣板吊顶、刮瓷粉，楼梯间不锈钢栏杆、扶手，地面铺地砖，墙面、顶面刮瓷粉，作为酒店及足疗店使用；

2.9 设施设备：估价对象水、电、消防、电梯、电讯、宽带等；

2.10 物业管理：物业管理一般；

2.11 维护及完损状况：房屋地基稳固，基础完好；无墙体开裂，地面凸起、凹陷，门窗破损等现象；外观成新状况较优，维护情况较优，现场勘查为九成新。

### 估价对象 9-12

2.1 名称：六盘水市钟山区钟山中路 70 号附 3 号城中湾畔 3 号楼-1 层 101 号、6 层 603 号、8 层 803 号、24 层 2402 号车库、住宅用房；

2.2 建筑规模：总建筑面积 1501.55 平方米，其中城中湾畔 3 号楼-1 层 101 号车库用房建筑面积为 926.50 平方米；城中湾畔 3 号楼 6 层 603 号住宅用房住宅建筑面积为 164.81 平方米；城中湾畔 3 号楼 8 层 803 号住宅用房建筑面积为 164.81 平方米；城中湾畔 3 号楼 24 层 2402 号住宅用房建筑面积为 245.43 平方米；

2.3 层数：总层数为 26 层，估价对象 9-12 分别位于第-1、6、8、24 层；

2.4 建筑结构：钢混结构；

2.5 修建日期：约 2009 年；

2.6 层高：室内层高约 3 米；

2.7 空间布局：平面布局，整体使用；

2.8 装饰装修：估价对象 9 室内装修情况：地面为水泥地坪，墙面、顶面刮瓷粉，现作为地下车库使用（大部分车库已经出售），估价对象 10 室内装修情况：室内客厅、



# 贵州昊远房地产土地评估有限公司房地产估价报告

餐厅地面铺地砖，墙面、顶面刮瓷粉，卧室地面铺地砖，墙面、顶面刮瓷粉，卫生间地面、墙面贴瓷砖，顶面扣板吊顶，室内木做门、铝合金窗，入户门为防盗门，现处于空置状态；估价对象 11 室内装修情况：室内客厅、餐厅地面铺地砖，墙面、顶面刮瓷粉，卧室地面铺地砖，墙面、顶面刮瓷粉，室内木做门、铝合金窗，入户门为防盗门，厨房、卫生间地面、墙面贴瓷砖，顶面扣板吊顶，现处于使用状态；估价对象 12 室内装修情况：室内地面、墙面水泥清光，尚未装修，为毛坯房，现处于空置状态；

2.9 设施设备：估价对象水、电、消防、电梯、电讯、宽带等；

2.10 物业管理：物业管理一般；

2.11 维护及完损状况：房屋地基稳固，基础完好；无墙体开裂，地面凸起、凹陷，门窗破损等现象；外观成新状况较优，维护情况较优，现场勘查为八成新。

## 估价对象 13-16

2.1 名称：六盘水市钟山区钟山中路 70 号附 4 号城中湾畔 4 号楼 2 层 204 号、6 层 601 号、16 层 1604 号、26 层 2604 号商业、住宅用房；

2.2 建筑规模：总建筑面积 1579.77 平方米，其中城中湾畔 4 号楼 2 层 204 号商业用房建筑面积为 1082.22 平方米；城中湾畔 4 号楼 6 层 601 号住宅用房住宅建筑面积为 184.05 平方米；城中湾畔 4 号楼 16 层 1604 号住宅用房建筑面积为 156.75 平方米；城中湾畔 4 号楼 26 层 2604 号住宅用房建筑面积为 156.75 平方米；

2.3 层数：总层数为 32 层，估价对象 13-16 分别位于第 2、6、16、26 层；

2.4 建筑结构：钢混结构；

2.5 修建日期：约 2009 年；

2.6 层高：室内层高约 3 米；

2.7 空间布局：平面布局，整体使用；

2.8 装饰装修：估价对象 13 室内装修情况：地面铺地板，墙面刮瓷粉、刷乳胶漆，顶面石膏板吊顶、刮瓷粉、刷乳胶漆，现作为金苹果幼儿园使用，估价对象 14-15 装修情况：在本次评估中，由于我公司评估人员未能进入估价对象室内进行现场勘查，估价对象 14-15 的装修情况按照一般装修评估其价值（如果与估价对象 14-15 的实际装修情况不一致，应相应调整评估价值）；估价对象 16 室内装修情况：室内地面、墙面水泥清光，尚未装修，为毛坯房，现处于空置状态；

2.9 设施设备：估价对象水、电、消防、电梯、电讯、宽带等；

2.10 物业管理：物业管理一般；

2.11 维护及完损状况：房屋地基稳固，基础完好；无墙体开裂，地面凸起、凹陷，





# 贵州昊远房地产土地评估有限公司房地产估价报告

门窗破损等现象；外观成新状况较优，维护情况较优，现场勘查为八成新。

## 估价对象 17

2.1 名称：都匀市东山大道北段 28 号七星未来城星奢园 A 区 4 栋 1 单元 16 层 1 号住宅用房；

2.2 建筑规模：126.47 平方米；

2.3 所在层数：16 层；

2.4 建筑结构：钢混结构；

2.5 层高：室内层高约 3 米；

2.6 空间布局：平面布局，整体使用；

2.7 装饰装修：估价对象 17 所在楼栋尚未完工，主体已封顶，门窗尚未安装、毛坯房；

## （三）估价对象区位状况

### 估价对象 1-3

3.1 位置状况：估价对象位于六盘水市钟山区向阳南路 14 号 1102 号、1103 号、2506 号、2603 号、2703 号住宅用房，与所在区域内商场、医院、学校、银行等重要设施服务半径短；

3.2 交通状况：估价对象所在位置外联道路有府南路、向阳南路、钟山大道，道路状况较优，通达度较优；

3.3 出行可利用交通工具：附近有 3 条及以上公交线路，1 路、5 路、10 路、16 路等，有城市出租车、大巴途径周边区域；

3.4 环境状况：周边自然环境一般，空气噪声污染一般，治安状况一般，人文环境一般，区域内有钟山公园等；

3.5 外部配套设施状况：估价对象所在区域道路、给排水、电力、电讯等基础设施较完备，周边金融机构：贵州银行（凉都支行）、六盘水农商银行（黄土坡支行）、中国工商银行（钟山分理处）、中国农业银行（向阳分理处）、中国农业发展银行（水城县支行）等；教育机构：红岩小学、六盘水第四实验中学、钟山区第二小学、六盘水第十七中学等；医疗机构：六盘水市人民医院、六盘水市中医医院、盘江集团水矿总医院；区域内金融机构、教育机构、医疗机构、行政事业机构较完善；

3.6 区位状况优劣度分析：估价对象所在区域基础设施及公共设施较完善，繁华度较优，人流量较大，交通便捷，区位状况较好。



## 估价对象 4-8

3.1 位置状况：估价对象位于六盘水市钟山区钟山中路 94 号德远大厦 1 层 103 号、2 层 201 号、3 层 301 号、4 层 401 号、5 层 501 号商业用房，与所在区域内商场、医院、学校、银行等重要设施服务半径短；

3.2 交通状况：估价对象所在位置外联道路有钟山大道、凉都大道、海岸路，道路状况较优，通达度较优；

3.3 出行可利用交通工具：附近有 3 条及以上公交线路，1 路、16 路、30 路、31 路等，有城市出租车、大巴途径周边区域；

3.4 环境状况：周边自然环境一般，空气噪声污染一般，治安状况一般，人文环境一般，区域内有水城古镇等；

3.5 外部配套设施状况：估价对象所在区域道路、给排水、电力、电讯等基础设施较完备，周边金融机构：贵州银行（凉都支行）、六盘水农商银行（荷城支行）、中国邮政储蓄银行（荷城支行）、凉都村镇银行（老城支行）等；教育机构：钟山区第一小学、六盘水第一中学、钟山区第二小学、六盘水第十二中学等；医疗机构：安居人民医院、黄河医院、六盘水退休医师医院等，区域内金融机构、教育机构、医疗机构、行政事业单位较完善；

3.6 区位状况优劣度分析：估价对象所在区域基础设施及公共设施较完善，繁华度较优，人流量较大，交通便捷，区位状况较好。

## 估价对象 9-16

3.1 位置状况：估价对象位于都匀市东山大道北段 28 号七星未来城星奢园 A 区 4 栋 1 单元 16 层 1 号住宅用房，与所在区域内商场、医院、学校、银行等重要设施服务半径短；

3.2 交通状况：估价对象所在位置外联道路有钟山大道、凉都大道、麒麟路，道路状况较优，通达度较优；

3.3 出行可利用交通工具：附近有 3 条及以上公交线路，1 路、5 路、9 路、16 路等，有城市出租车、大巴途径周边区域；

3.4 环境状况：周边自然环境一般，空气噪声污染一般，治安状况一般，人文环境一般，区域内有麒麟公园、万达广场等；

3.5 外部配套设施状况：估价对象所在区域道路、给排水、电力、电讯等基础设施较完备，周边金融机构：中国工商银行（麒麟支行）、贵阳银行（六盘水分行）、中



# 贵州昊远房地产土地评估有限公司房地产估价报告

国农业银行（钟山支行）、重庆银行（六盘水分行）、中国农业发展银行（六盘水市分行）等；教育机构：钟山区第十五小学、六盘水第六中学等；医疗机构：贵成医院、六盘水市钟山区人民医院等，区域内金融机构、教育机构、医疗机构、行政事业机构较完善；

3.6 区位状况优劣度分析：估价对象所在区域基础设施及公共设施较完善，繁华度较优，人流量较大，交通便捷，区位状况较好。

## 估价对象 17

3.1 位置状况：估价对象位于都匀市草塘路 32 号七星城市棚户区改造项目 2 号地块商业裙楼（七星·未来城星光里）、七星未来城 A 区地块水街、七星城市棚户区改造项目 6、7 号地块 4 号楼（七星·未来城星奢园 A 区）、七星城市棚户区改造项目 12 号地块 12 号楼（七星·未来城星佳园）、七星城市棚户区改造项目 16、17 号地块（七星·未来城星森园 B 区），与所在区域内商场、医院、学校、银行等重要设施服务半径短；

3.2 交通状况：估价对象所在位置外联道路有东山大道、绿茵湖大道、剑江北路，道路状况较优，通达度较优；

3.3 出行可利用交通工具：附近有 3 条及以上公交线路，1 路、2 路、15 路、22 路等，有城市出租车、大巴途径周边区域；

3.4 环境状况：周边自然环境一般，空气噪声污染一般，治安状况一般，人文环境一般，区域内有东山公园、贵州绿博园、青云湖森林公园等；

3.5 外部配套设施状况：估价对象所在区域道路、给排水、电力、电讯等基础设施较完备，周边金融机构：都匀农商行（凤凰坝分理处）、都匀融通村镇银行、中国公司银行（城北支行）、中国人民银行（黔南州支行）、都匀农商行（龙山支行）等；教育机构：黔南民族师范学院、贵州省电子信息高级技工学校、都匀市第十中学等；医疗机构：贵州医科大学第三附属医院、黔南布依族苗族自治州中医医院、都匀市人民医院；区域内金融机构、教育机构、医疗机构、行政事业机构较完善；

3.6 区位状况优劣度分析：估价对象所在区域基础设施及公共设施较完善，繁华度较优，人流量较大，交通便捷，区位状况较好。

## 五、价值时点

本次价值时点为 2021 年 11 月 02 日，为估价委托日。



## 六、价值类型

本报告估价结果是反映估价对象在价值时点的公开市场价值（包含应分摊的土地使用权价格）。

公开市场价值是在公开市场上最可能形成的价格。公开市场指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性。

## 七、估价原则

本次估价遵循了独立、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、最高最佳使用原则：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的原则；最高最佳利用：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）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国资产评估法》【主席令第46号】（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起实施）；

2、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起实施）；

3、全国人民代表大会常务委员会关于修改《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定【主席令第72号】（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于2007年8月30日通过并发布）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（根据2004年8月28日第十届全国人民代表



# 贵州昊远房地产土地评估有限公司房地产估价报告

大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定第二次修正》）；

5、《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）；

6、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

7、法释〔2004〕16号《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（于2004年10月26日由最高人民法院审判委员会第1330次会议通过，自2005年1月1日起施行）；

8、法办发〔2007〕5号《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（2007年8月23日公布，自2007年9月1日起施行）；

9、法释〔2009〕16号《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》（于2009年8月24日由最高人民法院审判委员会第1472次会议通过，自2009年11月20日起施行）

10、《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》（财税〔2016〕23号，2016年2月22日起执行）；

11、《关于全面推开增值税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号，2016年5月1日起执行）；

12、《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号，自2016年5月1日起执行）；

13、《关于发布〈纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告2016年第16号，自2016年5月1日起施行）；

14、《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》（国家税务总局公告2016年第23号，自2016年5月1日起施行）

15、国务院、建设部、贵州省人民政府及有关部门颁布的有关政策、法规文件。

## （二）本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准《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）；

## （三）估价委托人提供的有关资料

1、《贵州省六盘水市中级人民法院评估委托书》；

2、《不动产权证》；

3、《房屋所有权证》；



- 4、《国有土地使用权证》；
- 5、《贵州省不动产登记查询结果》；
- 6、《房屋基本信息》。

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

- 1、现场调查资料；
- 2、当地房地产市场行情；

## 九、估价方法

### (一) 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，选用估价方法时，应根据估价对象及其所在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。

比较法适用于房地产市场成熟，近期同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于房地产市场不成熟或市场依据不充分而不适宜采用比较法、收益法及假设开发法的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

### (二) 估价方法的选择

求取房地产市场价值时，主要的估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等，比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产的评估，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不易采用比较法、收益法、假设开发法进行评估情况下的房地产评估，收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产评估，假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产评估。需根据特定的估价目的、估价对象状况、交易市场情况等选择适宜的估价方法。方法选择思路：

1、理论上不适用的估价方法：估价对象为商业、住宅、车库用途房地产，根据房地产估价规范理论上不适合采用假设开发法，因为估价对象现状为正在使用、规划指标也为最佳指标且短期内重新开发或改扩建增加价值的可能性不大，故不适合采用假设开发法进行评估；

2、理论上适用，但客观条件不具备的估价方法：估价对象 1-17 均位于较繁华区域，周边基础设施、公共配套设施较齐备，交通条件较好；其区位状况较好，而选用成本法测算时无法考虑区位效应、城市附加值等影响，测算结果不能客观、合理反映估价对象的市场价值；因此不适合使用成本法进行评估；

3、理论上适用，但客观条件不具备的估价方法：比较法适用于区域内同类房地产市场交易案例较多，交易较为频繁的估价方法，估价对象 5-8、13 用途为商业用房且



# 贵州昊远房地产土地评估有限公司房地产估价报告

建筑面积较大，因近期与估价对象同区域、同类的房地产市场交易案例较少、交易市场不活跃，不满足比较法使用要求，因此未能选用比较法进行评估；估价对象 1-3、9-12、14-17 为住宅用途房地产，近期与估价对象同区域、同类的房地产市场交易案例较多、且容易收集，交易市场活跃，因此选用比较法进行评估

4、适用的估价方法：估价对象 5-8、13 用途为商业房地产，可以通过出租取得收益，能够调查获取到估价对象或其类似商业房地产的市场租金资料，因此收益法是比较合适的方法。

综上所述，估价人员在认真分析所掌握的资料并对邻近类似房地产进行实地查看调查后，根据估价对象的特点及本次估价目的，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，对估价对象 5-8、13 商业用房采用收益法进行评估，对估价对象 1-3、10-12、14-17 住宅用房采用市场比较法进行评估。

## （三）估价方法简介

收益法，是指预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法，是指将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，经过市场调查和实地查勘，依据《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）、《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）及其他相关法律法规，遵循估价原则，履行必要的估价程序，运用收益法、市场比较法对估价对象的市场价值进行测算，并结合估价经验和对影响价值因素的分析，在满足本次估价的假设和限制条件下，确定估价对象于价值时点 2021 年 11 月 02 日的市场价值合计为人民币肆仟零壹拾贰万捌仟肆佰元整（¥4012.84 万元）。详见下表：

序号	六盘水市钟山区向阳南路 14 号 1102 号	叶丽群	11	160.06	住宅	4615	73.87	
1	六盘水市钟山区向阳南路 14 号 1103 号	叶丽群	11	189.43	住宅	4615	87.42	
2	六盘水市钟山区向阳南路 14 号 2503、2603 号	程兴平	25-27	586.64	住宅	4615	270.73	
3	六盘水市钟山区向阳南路 14 号 2703 号	六盘水德远房地产开发有限公司	27	88.78	住宅	4615	40.97	



# 贵州昊远房地产土地评估有限公司房地产估价报告

4	六盘水市钟山区钟山中路94号德远大厦1层103号	六盘水德远房地产开发有限公司	1	14.1	商业	/	/	实际用途为酒店的过道及电梯间
5	六盘水市钟山区钟山中路94号德远大厦2层201号	六盘水德远房地产开发有限公司	2	655.82	商业	6892	451.97	
6	六盘水市钟山区钟山中路94号德远大厦3层301号	六盘水德远房地产开发有限公司	3	694.27	商业	6649	461.61	
7	六盘水市钟山区钟山中路94号德远大厦4层401号	六盘水德远房地产开发有限公司	4	694.27	商业	6649	461.61	
8	六盘水市钟山区钟山中路94号德远大厦5层501号	六盘水德远房地产开发有限公司	5	1186.21	商业	6056	718.32	
9	六盘水市钟山区钟山中路70号附3号城中湾畔3号楼-1层101号	六盘水德远房地产开发有限公司	-1	926.50	商业	2019	187.04	实际用途为车库,大部分车库出售
10	六盘水市钟山区钟山中路70号附3号城中湾畔3号楼6层603号	六盘水德远房地产开发有限公司	6	164.81	住宅	5125	84.46	
11	六盘水市钟山区钟山中路70号附3号城中湾畔3号楼8层803号	六盘水德远房地产开发有限公司	8	164.81	住宅	5125	84.46	
12	六盘水市钟山区钟山中路70号附3号城中湾畔3号楼24层2402号	六盘水德远房地产开发有限公司	24	245.43	住宅	5125	125.78	
13	六盘水市钟山区钟山中路70号附4号城中湾畔4号楼2层204号	六盘水德远房地产开发有限公司	2	1082.22	商业	6056	655.34	
14	六盘水市钟山区钟山中路70号附4号城中湾畔4号楼6层601号	六盘水德远房地产开发有限公司	6	184.05	住宅	5125	94.33	
15	六盘水市钟山区钟山中路70号附4号城中湾畔4号楼16层1604号	六盘水德远房地产开发有限公司	16	156.75	住宅	5125	80.33	
16	六盘水市钟山区钟山中路70号附4号城中湾畔4号楼26层2604号	六盘水德远房地产开发有限公司	26	156.75	住宅	5125	80.33	
17	都匀市东山大道北段28号七星未来城星奢园A区4栋1单元16层1号	马茂林	16	126.47	住宅	4291	54.27	
<b>总计</b>				<b>7477.37</b>			<b>4012.84</b>	





## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
覃 剑	5220040052		
杨青钢	5220200026		

## 十二、实地查勘期

本次实地勘查日期是 2021 年 11 月 02 日。

## 十三、估价作业日期

本次估价的作业日期是 2021 年 11 月 01 日至 2021 年 11 月 25 日。

## 十四、估价报告应用的有效期

本估价报告有效期限为一年，从估价报告出具日期之日起计算，即：2021 年 11 月 25 日至 2022 年 11 月 24 日。

## 十五、其它需要特别说明的事项

1、本报告结果及附件仅供委托方用于估价目的所载明的用途，不对其它用途负责，不能作为估价对象权属界定的依据。

2、报告中提示的估价对象的市场价值是专业人员在一系列假设条件下模拟市场交易得出的价值结果，而交易价格往往受到交易时种种条件的限制，实际交易的情形也极难于与价值时点的假设条件保持一致，因此，估价结果仅供估价委托人参考，而不是对价格实现的一种保证。

3、在本次评估中，委托人提供的不动产权证（黔（2017）钟山区不动产权第 0006418 号）登记的六盘水市钟山区钟山中路 70 号附 4 号城中湾畔 4 号楼 2 层的总建筑面积为 4139.20 平方米，但不动产权证中并未明确 4 号楼 2 层 204 号商业用房的具体建筑面积，4 号楼 2 层 204 号商业用房的建筑面积是根据委托方提供的《房屋基本信息》所得。

4、在本次评估，由于六盘水市钟山区钟山中路 70 号附 4 号城中湾畔 4 号楼 16 层 1604 号、26 层 2604 号的入户门未能打开，因此我公司评估人员未能进入估价对象室内勘察其具体装修情况，因此本次按照一般装修评估其价值，如果与实际的装修情况不一致，应相应调整评估报告及评估价值。



## 贵州昊远房地产土地评估有限公司房地产估价报告

5、在本次评估中，贵州省六盘水市中级人民法院评估委托书中评估的财产为六盘水市钟山区向阳南路 14 号 2506 号、2603 号、2703 号，根据我公司人员实际勘查、了解，纳入本次评估范围的为六盘水市钟山区向阳南路 14 号 2503 号、2603 号、2703 号；根据委托方提供的房屋所有权证记载房屋坐落于钟山区向阳南路 14 号 2503、2603 室，所在层数为 25、26、27 层，且根据房产平面图纸显示，估价对象位于 25 层、26 层（跃层）、27 层（跃层），因此本次评估按照《六盘水市房权证钟山区字第 00053405 号》房屋所有权证登记的建筑面积评估向阳南路 14 号 2503 号、2603 号、2703 号住宅用房价值，如果与实际情况不一致，应相应调整评估报告及评估价值。

6、根据委托人提供的房屋所有权证（六盘水市房权证钟山区字第 00089620 号）记载，六盘水市钟山区钟山中路 94 号德远大厦 103 室 1 层 103 号的规划用途为商业用房，根据我公司评估人员现场勘查，估价对象的实际用途为酒店的过道及电梯间，因此不纳入本次评估范围。

7、估价对象 17（都匀市东山大道北段 28 号七星未来城星奢园 A 区 4 栋 1 单元 16 层 1 号住宅用房）所在楼栋尚未完工，主体已封顶，门窗尚未安装，本次的评估价值为估价对象 17 在竣工、可交付使用状态下的市场价值。

贵州昊远房地产土地评估有限公司  
二〇二一年十一月二十五日



## 附 件

- 一、估价对象现状照片及位置图复印件；
- 二、《贵州省六盘水市中级人民法院委托书》复印件；
- 三、《不动产权证》复印件；
- 四、《房屋所有权证》复印件；
- 五、《国有土地使用权证》复印件；
- 六、《贵州省不动产登记查询结果》复印件；
- 七、《房屋基本信息》复印件；
- 八、估价机构营业执照复印件；
- 九、估价机构房地产估价备案证书复印件；
- 十、房地产估价师注册证书复印件。