

# 涉执房地产处置司法估价报告

估价项目名称：六盘水市钟山区齐心西路 18 号-1 层和 1 层商业用房、六盘水市齐心西路 10 号附 68、69、70 号商业用房、六盘水市钟山中路 49 号 1 栋附 30 号住宅用房、六盘水市双水新区水城大道西侧 1 单元 1 层 110-111 号和 2 单元 2 层 204 号商业用房及六盘水市双水新区钟山东路与人民路交叉口西北侧塞纳华城 E 栋 31 层 31-03 号住宅用房市场价值评估

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：贵州精诚房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：张小英（注册号：5220120019）

陈鑫（注册号：5220210012）

作业时间：2022 年 03 月 09 日至 2022 年 08 月 15 日

报告出具日期：2022 年 08 月 15 日

估价报告编号：黔房精诚估字（2022）第 067 号

## 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，我公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照法定评估工作程序，对估价对象在价值时点的市场价值进行了估算，现将估价结果报告如下：

**估价对象：**本次估价对象为位于六盘水市钟山区齐心西路 18 号-1 层、1 层商业用房、六盘水市齐心西路 10 号附 68、69、70 号房屋商业用房、六盘水市钟山中路 49 号 1 栋附 30 号住宅用房、六盘水市双水新区水城大道西侧 1 单元 1 层 110-111 号、2 单 2 层 204 号商业用房、六盘水市双水新区钟山东路与人民路交叉口西北侧塞纳华城 E 栋 31 层 31-03 号住宅用房。其中，①六盘水市钟山区齐心西路 18 号-1 层、1 层商业用房：根据估价委托人提供的《贵州省不动产登记查询结果》、《李凯已知的财产清单》《房产分户图》及现场查勘可知，房屋权利人为李凯，共有情况为/，房屋结构为混合结构，用途为商业服务，建成时间约为 2002 年，所在楼幢总层数为 9 层（地下 1 层，地上 8 层），估价对象位于第-1 至 1 层，总建筑面积 2523.30 平方米，其中 1 层建筑面积 1297.166 平方米，-1 层建筑面积 1226.134 平方米，房屋朝向为东西向。估价对象土地用途为商业用地，权利性质为出让，土地使用权面积为 679.70 平方米；②六盘水市齐心西路 10 号附 68、69、70 号商业用房：根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（六盘水市房权证钟山区字第 00054471 号）、（六盘水市房权证钟山区字第 00054469 号）、（六盘水市房权证钟山区字第 00054470 号）及现场查勘可知，房屋权利人为李凯，共有情况为/，房屋结构为混合结构，设计用途为商业，建成时间约为 2003 年，所在楼幢总层数为 7 层（均为地上层），估价对象均位于第 1 层，附 68、69、70 号商业用房建筑面积均为 40.19 平方米，房屋朝向为南北向。估价对象土地用途为商业用地，权利性质为出让，68、69、70 号商业用房所分摊的土地使用权面积均为 10.85 平方米；③六盘水市钟山中路 49 号 1 栋附 30 号住宅用房：根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（六盘水市房权证钟山区字第 00066457 号）及现场查勘可知，房屋权利人为李凯，共有情况为/，房屋结构为混合结构，设计用途为住宅，建成时间约为 1999

年，所在楼幢总层数为6层（均为地上层），估价对象位于第6层，建筑面积124.10平方米，房屋朝向为西南向。估价对象土地用途为住宅用地，权利性质为出让，土地使用权面积70.02平；④六盘水市双水新区水城大道西侧1单元1层110-111号、2单元2层204号商业用房：根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（水房权证双水新区字第2210002061号）和《土地登记情况说明》及现场查勘可知，房屋权利人为李凯，共有情况为/，房屋结构为混合结构，设计用途为商业，建成时间约为2003年，所在楼幢总层数为6层（均为地上层），估价对象分别位于第1和第2层，总建筑面积195.00平方米，其中1单元1层110-111号房屋建筑面积68.11平方米，2单元2层204号房屋建筑面积126.89平方米，房屋朝向为东西向。估价对象土地用途为住宅用地，权利性质为出让，土地使用权面积为38.09平方米；⑤六盘水市双水新区钟山东路与人民路交叉口西北侧塞纳华城E栋31层31-03号住宅用房：根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（水房权证双水新区字第2210013587号）和《国有土地使用证》【水国有（籍）第20160803号】及现场查勘可知，房屋权利人为李凯，共有情况为单独所有，房屋结构为框架结构，规划用途为住宅，建成时间约为2013年，所在楼幢总层数为33层（地下2层，地上31层），估价对象位于地上31层，建筑面积143.40平方米，房屋朝向为西南向，估价对象土地地类（用途）为住宅，使用权类型为出让（转让），土地使用权面积12.33平米，终止日期为：2051年7月20日。

估价范围：位于六盘水市钟山中路49号1栋附30号住宅用房的包含应分摊的土地使用权及室内装修，以及应分享的公共配套权益，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；位于六盘水市钟山区齐心西路18号-1层、1层商业用房、六盘水市齐心西路10号附68、69、70号商业用房、六盘水市双水新区水城大道西侧1单元1层110-111号和2单元2层204号商业用房、六盘水市双水新区钟山东路与人民路交叉口西北侧塞纳华城E栋31层31-03号商业用房等包含应分摊的土地使用权以及应分享的公共配套权益，但不包括室内装修、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。

因估价对象涉及司法纠纷，故其产权状况由估价委托人负责解释。

二、**估价目的：**为估价委托人办理“田贵良与李东锦、李治颖、李东宸、李东翰、李卓耘、李雨霖、罗朝秀合同纠纷一案”案件确定财产处置参考价提供参考依据。

三、**价值时点：**以实地查勘期 2022 年 03 月 14 日为价值时点。

四、**价值类型：**本次估价是采用公开市场价值标准。市场价值，是指估价对象在公开市场上经适当营销后，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。

五、**估价方法：**市场法、收益法。

六、**估价结果：**估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，综合考虑影响房地产价格的各项因素，确定估价对象于价值时点（2022 年 03 月 14 日）满足各项假设及限制条件下的市场价值为人民币叁仟捌佰贰拾玖万叁仟肆佰元整（¥3829.34 万元），详见下表：

估价对象	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)
六盘水市钟山区钟山中路 49 号 1 栋附 30 号住宅用房	124.10	4173	51.79
六盘水市双水新区钟山东路与人民路交叉口西北侧塞纳华城 E 栋 31 层 31-03 号住宅用房	143.40	3845	55.14
六盘水市钟山区齐心西路 18 号-1 层商业用房	1226.134	6513	798.58
六盘水市钟山区齐心西路 18 号 1 层商业用房	1297.166	19521	2532.20
六盘水市钟山区齐心西路 10 号附 68 号商业用房	40.19	8384	33.70
六盘水市钟山区齐心西路 10 号附 69 号商业用房	40.19	8384	33.70
六盘水市钟山区齐心西路 10 号附 70 号商业用房	40.19	8384	33.70
六盘水市双水新区水城大道西侧 1 单元 1 层 110-111 号商业用房	68.11	24857	169.30
六盘水市双水新区水城大道西侧 2 单元 2 层 204 号商业用房	126.89	9554	121.23
合计	/		3829.34

### 特别提示：

1、本次评估估价对象中位于六盘水市钟山区齐心西路 18 号-1 层、1 层房屋，估价委托人未能提供《不动产权证书》。本次评估报告中，估价对象建筑面积以估价委托人提供的《不动产登记查询结果》《李凯已知的财产清单》《房产分户图》中的数据为依据，即，房屋总建筑面积 2523.30 平方米，其中，1 层建筑面积 1297.166 平方米，-1 层建筑面积 1226.134 平方米。最终应当以房屋权属证书中载明的面积或专业测绘机构测绘的面积为准。如与实际面积不一

致，估价结果应作相应调整；

2、本次评估估价对象中位于六盘水市钟山区齐心西路 18 号-1 层、1 层房屋、六盘水市齐心西路 10 号附 68、69、70 号房屋、六盘水市钟山中路 49 号 1 栋附 30 号房屋、六盘水市双水新区水城大道西侧 1 单元 1 层 110-111 号、2 单元 2 层 204 号房屋，估价委托人未能提供相应的《不动产权证书》或《国有土地使用证》，本次评估报告中，以上估价对象的土地权属信息以估价委托人提供的《不动产登记查询结果》中载明的权属信息为依据，最终应当以土地权属证书中载明的权属信息为准；

3、本次评估估价委托人未提供位于六盘水市齐心西路 10 号附 68、70 号房屋的土地权属资料，根据实地查勘情况可知，六盘水市齐心西路 10 号附 68、70 号房屋与六盘水市齐心西路 10 号附 69 号房屋位于同一宗土地上的同一楼栋且房屋建筑组面积相同，本次评估假设六盘水市齐心西路 10 号附 68、70 号房屋的土地权属信息以六盘水市齐心西路 10 号附 69 号房屋的土地权属信息一致，并假定与客观事实相符，仅用于本次评估；

4、本次估价中部分估价对象房屋已出租，我公司于 2022 年 3 月 16 日已出函请示贵院提供已出租房屋的《租赁合同》，截止出具报告之日，我公司未收到贵院相应的相关资料。故本次估价未考虑租约限制对估价结果的影响；

5、估价结果报告中如有汇总数与明细数据合计存在尾数差异，系因电脑处理各明细数据取整时四舍五入所致，以汇总数据为准；

6、估价对象市场价值总额为估价范围内各不动产的市场价值估价结果的直接求和（即估价范围内各估价对象市场价值的直接相加），而非估价范围内所有估价对象全部或部分整体处置的市场价值，估价对象市场价值总额未考虑批量整体出售对估价结果的影响；

7、报告使用者使用报告过程中如发现本报告内的文字、数字因校印或其他原因出现差错的，请通知本估价机构进行更正；

8、本次估价中的位于六盘水市双水新区水城大道西侧 1 单元 1 层 110-111 号、2 单元 2 层 204 号房屋，根据委托人提供的《房屋所有权证》《国有土地使用证》及《六盘水市水城区不动产登记中心关于贵州金乌律师事务所查询李凯土地登记情况说明》显示，房屋的设计用途为商业，土地用途为

住宅，根据实地查勘可知，该房屋的实际用途为商业，本次评估根据最高最佳使用原则，房屋用途和相对应的土地用途均按商业用途进行评估，未考虑土地用途由住宅用地转变为商业用地应补交的土地出让金对评估价值的影响；

9、根据《委托书》显示，估价对象位于钟山区齐心西路18号房产共计12套。现场查勘可知，估价对象-1层整层为一套，其余11套实际为地上1层整层。特此提醒报告使用人。

10、估价结果报告出具日期为2022年08月15日，估价委托人在收到估价结果报告之日起，至送达给当事人之日后5个工作日内，若估价委托人和当事人双方或任意一方对估价报告有异议，可向估价机构提出书面意见，若在此期间内未予书面回复，视为对估价报告无异议；

11、报告书使用人在使用本估价结果时，应仔细阅读《房地产估价报告》全文及附件。

贵州精诚房地产估价有限责任公司

法定代表人：

二〇二二年八月十五日

# 目 录

估价师声明 .....	1
估价的假设和限制条件 .....	2
房地产估价结果报告 .....	8
一、估价委托人 .....	8
二、房地产估价机构 .....	8
三、估价目的 .....	8
四、估价对象 .....	8
五、价值时点 .....	25
六、价值类型 .....	25
七、估价原则 .....	26
八、估价依据 .....	26
九、估价方法 .....	28
十、估价结果 .....	30
十一、注册房地产估价师 .....	30
十二、实地查勘期 .....	31
十三、估价作业期 .....	31
十四、其它需要特别说明的事项 .....	31
附件资料 .....	32
1. 估价对象位置图及现场勘查照片	
2. 贵州省六盘水市中级人民法院《委托书》复印件	
3. 《不动产登记查询结果》、《房产分户图》、《李凯已知的财产清单》、《土地登记 情况说明》复印件	
4. 《房屋所有权证》复印件	
5. 《国有土地使用证》复印件	
6. 《司法鉴定承诺书》原件	
7. 估价人员资格证复印件	
8. 估价机构备案证书复印件	
9. 估价机构营业执照复印件	

## 估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。

2、本估价报告中的分析、意见和结果是我们自己公正的专业分析、意见和结果，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及相关当事人没有利害关系或偏见。

4、我们依据中华人民共和国国家标准《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）进行估价工作，撰写本估价报告。

5、我公司注册房地产估价师张小英、陈鑫，评估助理韩虎已于2022年03月14日对估价对象进行了实地查勘，我们对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难于接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行估价。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑质量进行调查的责任。

6、本估价报告所依据的有关资料，由估价委托人提供，估价委托人应当对资料的真实性、合法性、完整性负责。如估价委托人以隐瞒、欺骗等不正当手段或者提供的资料不真实、不合法、不完整，致使估价人员在报告书中选用了错误的数字导致估价结果失实，相应责任全部由估价委托人和当事人承担，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

7、本估价报告由我公司估价人员独立完成，没有其它机构或人士对本报告提供有重要的专业帮助。

8、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次的估价目的下使用，不得作其他用途。未经本估价机构书面同意，本估价报告不得向向委托人、当事人和估价审查部门以外的任何单位和个人提供，亦不得以任何形式公开发表。

中国注册房地产估价师（注册号：5220120019）：张小英 签字：

中国注册房地产估价师（注册号：5220210012）：陈鑫 签字：

评估助理：韩虎 签字：



## 估价的假设和限制条件

### 一、本次估价的各项假设

#### (一) 一般假设

1、本次估价假定国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化。

2、本次评估估价对象的权属等相关信息以估价委托人提供的《不动产登记查询结果》《房屋所有权证》《国有土地使用证》《房产分户图》《李凯已知的财产清单》等复印件记载显示的内容以及现场勘查笔录记录的信息为准。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，估价人员极难到产权管理部门或建设主管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。

3、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，估价人员无理由怀疑估价对象存在安全隐患。故本次估价假设估价对象房屋安全、无环境污染问题，且建筑物在耐用年限内或批准的土地使用年限内能够正常持续使用。

4、假定估价委托人和相关当事人引领估价人员进行实地查勘的房地产是准确和完整的。

5、运用收益法计算过程中，假定报酬率在未来收益年期内不变且大于0。

6、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，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。

7、估价委托人未明确估价对象交易税费的负担方式，本次评估假定产权交易需要缴纳的税费由交易双方各自承担。

8、估价委托人未明确存在欠缴税金及相关费用，故本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电费等及其滞纳金。

(二) 未定事项假设

无。

(三) 背离事实假设

1、根据估价委托人提供的资料显示估价对象已被司法查封。本次评估过程中未考虑被查封以及原有担保物权和其他优先受偿权对评估价值的影响；

2、部分估价对象房屋已出租，由于估价委托人不能提供相应的《房屋租赁合同》，本次估价未考虑租约限制对评估价值的影响；

3、估价对象中位于六盘水市钟山区齐心西路 18 号 1 层房屋、六盘水市双水新区水城大道西侧 1 单元 1 层 110-111 号房屋、六盘水市双水新区水城大道西侧 2 单元 2 层 204 号房屋、六盘水市钟山区齐心西路 10 号 68、69、70 号房屋中出租用于芳香世家肤色管理中心的房屋，实地查勘时，以上房屋均已装修，本次评估应相关当事人的要求，室内装修均按毛坯进行评估。本次估价结果中未包含以上房屋室内的装修价值。

(四) 不相一致假设

1、本次评估过程中，委托人提供的《房屋所有权证》（水房权证新水区字第 2210013587 号）记载的房屋坐落为“双水新区钟山东路与人民路交叉口西北侧”；《国有土地使用证》【水国用（籍）第 20160803 号】记载的坐落为“双水新区石桥路”。估价人员经实地调查以上均为同一地址，故本次假设《房屋所有权证》（水房权证新水区字第 2210013587 号）与《国有土地使用证》【水国用（籍）第 20160803 号】坐落一致，均为“双水新区钟山东路与人民路交叉口西北侧”。

2、根据委托人提供的《房屋所有权证》（水房权证双水新区字第 2210013587

号)《国有土地使用证》【水国有(籍)第20160803号】及《六盘水市水城区不动产登记中心关于贵州金乌律师事务所查询李凯土地登记情况说明》显示,位于六盘水市双水新区水城大道西侧1单元1层110-111号、2单元2层204号房屋,房屋的设计用途为商业,土地用途为住宅,根据《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号)“第十九条:(二)房屋登记用途与土地登记用途不一致的,应当按照最高最佳利用分析得出的最佳用途进行评估”,本次评估过程中,估价人员实地查勘房屋的实际用途为商业,故根据最高最佳使用原则,设定位于六盘水市双水新区水城大道西侧1单元1层110-111号、2单元2层204号房屋土地用途为商业,并假定与客观事实相符,仅用于本次评估。

3、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00066457)记载:位于钟山区钟山中路49号1栋附30号的房屋设计用途为住宅;《不动产登记查询结果》中市土国用(籍)第20100098号《国有土地使用证》记载房屋土地用途为综合用地;根据《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号)“第十九条:(二)房屋登记用途与土地登记用途不一致的,应当按照最高最佳利用分析得出的最佳用途进行评估”,本次评估过程中,估价人员实地查勘房屋的实际用途为住宅,故根据最高最佳使用原则,设定位于钟山区钟山中路49号1栋附30号的房屋土地用途为住宅,并假定与客观事实相符,仅用于本次评估。

4、根据委托方提供的《李凯已知财产的清单》显示:位于六盘水市钟山区齐心西路18号-1层、1层房屋的用途为商业服务,《不动产登记查询结果》中市土国用(籍)第20110342号、市土国用(籍)第20110343号《国有土地使用证》记载房屋土地用途为综合用地;根据《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号)“第十九条:(二)房屋登记用途与土地登记用途不一致的,应当按照最高最佳利用分析得出的最佳用途进行评估”,本次评估过程中,估价人员实地查勘房屋的实际用途为商业,故根据最高最佳使用原则,设定位于六盘水市钟山区齐心西路18号-1层、1层房屋土地用途为商业,

并假定与客观事实相符，仅用于本次评估。

#### （五）依据不足假设

1、本次评估估价对象中位于六盘水市钟山区齐心西路 18 号-1 层、1 层商业用房，估价委托人未能提供《不动产权证书》。本次评估报告中，估价对象建筑面积以估价委托人提供的《不动产登记查询结果》、《房产分户图》中的数据为依据，即，房屋总建筑面积 2523.30 平方米，其中 1 层建筑面积 1297.166 平方米，-1 层建筑面积 1226.134 平方米。最终应当以房屋权属证书中载明的面积或专业测绘机构测绘的面积为准。如与实际面积不一致，估价结果应作相应调整；

2、本次评估估价对象中位于六盘水市钟山区齐心西路 18 号-1 层、1 层商业用房、六盘水市齐心西路 10 号附 68、69、70 号商业用房、六盘水市钟山中路 49 号 1 栋附 30 号住宅用房、六盘水市双水新区水城大道西侧 1 单元 1 层 110-111 号、2 单元 2 层 204 号商业用房，估价委托人未能提供相应的《不动产权证书》或《国有土地使用证》，本次评估报告中，以上估价对象的土地权属信息以估价委托人提供的《不动产登记查询结果》中载明的权属信息为依据，最终应当以土地权属证书中载明的权属信息为准；

3、本次评估对象中位于六盘水市钟山区钟山中路 49 号 1 栋附 30 号住宅用房及位于六盘水市钟山区齐心西路 10 号 68、69、70 号商业用房中的两套自用商业用房，实地勘察时由于未能进入室内查勘，其室内装修根据相关当事人的叙述为准，本次估价位于六盘水市钟山区齐心西路 10 号 68、69、70 号商业用房中的两套自用商业用房室内按照毛坯进行评估；位于六盘水市钟山区钟山中路 49 号 1 栋附 30 号住宅用房室内按照一般装修进行评估，不含室内可移动物品。

4、本次评估估价委托人未提供位于六盘水市齐心西路 10 号附 68、70 号商业用房的土地权属资料，根据实地勘察，六盘水市齐心西路 10 号附 68、70 号商业用房与六盘水市齐心西路 10 号附 69 号商业用房位于同一宗土地上的同一楼栋且房屋建筑组面积相同，本次评估假设六盘水市齐心西路 10 号附 68、70 号商业用房的土地权属信息与六盘水市齐心西路 10 号附 69 号商业用房的土地权属一致。并假定与客观事实相符，仅用于本次评估。

5、估价委托人及相关当事人未提供估价对象建成时间的相关资料，房屋建成时间以估价人员现场询问估价委托人及相关当事人结果为依据，假定数据与客观事实相符，仅用于本次评估。

6、本次估价范围中的商业用房，房屋的剩余使用年限均比其土地使用权的剩余使用年限长，由于没有相关资料明确土地使用权到期后其地上房屋是有偿还是无偿收回，本次估价假定土地使用权结束后其地上房屋按无偿收回，并假定与客观事实相符，仅用于本次估价。

## 二、估价报告使用限制

1、本报告及附件内容仅供估价委托人用于本次委托估价目的时使用，不作其他任何用途使用。非为法律、行政法规规定的需要，报告及附件的全部或部分内容不得向委托人、当事人和估价审查部门以外的任何单位和个人提供，未经本报告出具单位许可，不得见诸于公开媒体或复制或引证。

2、本估价报告的有效期限自出具报告之日起为一年（即2022年08月15日起至2023年08月14日止），估价委托人应在本报告的有效期限内合理使用本报告。超过有效期使用估价报告无效。在价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3、估价机构是专业的价值鉴证中介服务机构，并非产权界定部门，因此，本估价报告不作为对估价对象权属确认和界定的依据或参考，也不是对其权属确认的保证。估价工作是在估价委托人提供的资料的基础上开展的，估价机构及估价师不承担由于估价委托人提供的资料失实或不完整导致估价结果有失公允的法律责任。由于估价委托人提供的资料失实或不完整导致估价结果有失公允，估价结果无效，估价委托人应对此承担全部法律责任。

4、估价委托人在使用本估价报告时，应理解本次估价的“价值类型”和“估价假设和限制条件”所载明的内容，严格按照本估价报告全部完整地应用。

5、本报告估价结果的估算是以估价对象在价值时点的状况和本报告对估价对象设定的假设和限制条件为依据进行的。若国家有关政策、市场环境、估价

对象的用途和使用方式以及估价中遵循的假设条件发生变化时，估价对象的估价结果也会发生变化，必要时应作相应调整或重新估价。

6、本估价报告的估价结果，须经本公司盖章及在本公司执业的注册房地产估价师签字，并作为一个整体完整使用时有效。

7、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的参考价值，没有考虑将来特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价的影响，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它不可抗力对资产价格的影响，当前述条件情况发生时，估价结果一般会失效。

8、本估价报告所称当事人是指申请人和被申请人。

9、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档备查。

# 房地产估价结果报告

黔房精诚估字（2022）第 067 号

## 一、估价委托人

估价委托人：贵州省六盘水市中级人民法院

## 二、房地产估价机构

公司名称：贵州精诚房地产估价有限责任公司

注册地址：诚信路东侧群升千禧广场 05-07B 地块 19 层 7 号

统一社会信用代码：91520100780159986T

法定代表人：徐颖

资质等级：壹级

备案证书编号：建房估证字 A 2005001 号

联系电话：0851-84614068

## 三、估价目的

为估价委托人办理“田贵良与李东锦、李治颖、李东宸、李东翰、李卓耘、李雨霖、罗朝秀合同纠纷一案”案件确定财产处置参考价提供参考依据。

## 四、估价对象

### （一）估价对象范围

本次估价对象为位于六盘水市钟山区齐心西路 18 号-1 层、1 层商业用房、六盘水市齐心西路 10 号附 68、69、70 号房屋商业用房、六盘水市钟山东路 49 号 1 栋附 30 号住宅用房、六盘水市双水新区水城大道西侧 1 单元 1 层 110-111 号、2 单元 2 层 204 号商业用房、六盘水市双水新区钟山东路与人民路交叉口西北侧塞纳华城 E 栋 31 层 31-03 号住宅用房。其中，①六盘水市钟山区齐心西路 18 号-1 层、1 层商业用房：根据估价委托人提供的《贵州省不动产登记查询结果》、《李凯已知的财产清单》《房产分户图》及现场查勘可知，房屋权利人为李凯，共有情况为/，房屋结构为混合结构，用途为商业服务，建成时间约为 2002 年，所在楼幢总层数为 9 层（地下 1 层，地上 8 层），估价对象位于第-1 至 1 层，总建筑面积 2523.30 平方米，其中 1 层建筑面积 1297.166 平方米，-1 层建筑面

积 1226.134 平方米，房屋朝向为东西向。估价对象土地用途为商业用地，权利性质为出让，土地使用权面积为 679.70 平方米；②六盘水市齐心西路 10 号附 68、69、70 号商业用房：根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（六盘水市房权证钟山区字第 00054471 号）、（六盘水市房权证钟山区字第 00054469 号）、（六盘水市房权证钟山区字第 00054470 号）及现场查勘可知，房屋权利人为李凯，共有情况为/，房屋结构为混合结构，设计用途为商业，建成时间约为 2003 年，所在楼幢总层数为 7 层（均为地上层），估价对象均位于第 1 层，附 68、69、70 号商业用房建筑面积均为 40.19 平方米，房屋朝向为南北向。估价对象土地用途为商业用地，权利性质为出让，68、69、70 号商业用房所分摊的土地使用权面积均为 10.85 平方米；③六盘水市钟山东路 49 号 1 栋附 30 号住宅用房：根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（六盘水市房权证钟山区字第 00066457 号）及现场查勘可知，房屋权利人为李凯，共有情况为/，房屋结构为混合结构，设计用途为住宅，建成时间约为 1999 年，所在楼幢总层数为 6 层（均为地上层），估价对象位于第 6 层，建筑面积 124.10 平方米，房屋朝向为西南向。估价对象土地用途为住宅用地，权利性质为出让，土地使用权面积 70.02 平；④六盘水市双水新区水城大道西侧 1 单元 1 层 110-111 号、2 单元 2 层 204 号商业用房：根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（水房权证双水新区字第 2210002061 号）和《土地登记情况说明》及现场查勘可知，房屋权利人为李凯，共有情况为/，房屋结构为混合结构，设计用途为商业，建成时间约为 2003 年，所在楼幢总层数为 6 层（均为地上层），估价对象分别位于第 1 和第 2 层，总建筑面积 195.00 平方米，其中 1 单元 1 层 110-111 号房屋建筑面积 68.11 平方米，2 单元 2 层 204 号房屋建筑面积 126.89 平方米，房屋朝向为东西向。估价对象土地用途为住宅用地，权利性质为出让，土地使用权面积为 38.09 平方米；⑤六盘水市双水新区钟山东路与人民路交叉口西北侧塞纳华城 E 栋 31 层 31-03 号住宅用房：根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（水房权证双水新区字第 2210013587 号）和《国有土地使用证》【水国（籍）第 20160803 号】及现场查勘可知，房屋权利人为李凯，共有情况为单独所有，房屋结构为框架结构，规划用途为住宅，建成时间约为 2013 年，所在楼幢总层数为 33 层（地下 2 层，地上 31 层），估价对象位于地上 31 层，建筑面



积 143.40 平方米，房屋朝向为西南向，估价对象土地地类（用途）为住宅，使用权类型为出让（转让），土地使用权面积 12.33 平米，终止日期为：2051 年 7 月 20 日。

估价范围：位于六盘水市钟山中路 49 号 1 栋附 30 号住宅用房的包含应分摊的土地使用权及室内装修，以及应分享的公共配套权益，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；位于六盘水市钟山区齐心西路 18 号-1 层、1 层商业用房、六盘水市齐心西路 10 号附 68、69、70 号商业用房、六盘水市双水新区水城大道西侧 1 单元 1 层 110-111 号和 2 单元 2 层 204 号商业用房、六盘水市双水新区钟山东路与人民路交叉口西北侧塞纳华城 E 栋 31 层 31-03 号商业用房等包含应分摊的土地使用权以及应分享的公共配套权益，但不包括室内装修、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。

## （二）估价对象基本情况

### A、位于六盘水市钟山区齐心西路 18 号-1 层、1 层商业用房

1、名称、坐落：位于六盘水市钟山区齐心西路 18 号-1 至 1 层商业用房。

#### 2、权益状况

根据估价委托人提供的《李凯已知财产清单》及《不动产登记查询结果》，权利情况如下：

#### ①房屋权利情况

权利人名称：李凯

产权证号：监证 0073581

坐落：六盘水市钟山区齐心西路 18 号-1 层、1 层

建筑面积：总建筑面积 2523.30 平方米，其中 1 层建筑面积 1297.166 平方米，-1 层建筑面积 1226.134 平方米

登记时间：2011-11-16

登记类型：转移登记

建筑结构：混合

房屋总层数：9（地下 1 层，地上 8 层）

所在层数：-1 至 1 层

房屋用途：商业服务

建筑年代：2002 年

## ②土地权利情况

土地使用权人：李凯

座落：六盘水市钟山区齐心西路 18 号

土地证：市土国用（籍）第 20110342、20110343 号

面积：所在项目宗地总面积 679.70 平方米

权属性质：出让（转让）

终止日期：2049 年 08 月 03 日

地类（用途）：综合

3、他项权利状况：已出租。

出租信息：

现场查勘可知，估价对象-1 层部分出租作为车位使用，部分出租做烙锅店使用，1 层已出租给第三方经营“黔满楼”、“李家豆豉火锅”“兴义老牌牛肉馆”、“电子雾化武器体验馆”、“峰源烟酒店”等使用。本次评估因估价委托人不能提供租赁合同，结合本次估价目的，不考虑租约租金对估价结果的影响

4、查封情况：已查封。

因估价对象涉及司法纠纷，故其权利状况由估价委托人负责解释。

B、六盘水市齐心西路 10 号附 68、69、70 号商业用房

1、名称、坐落：位于六盘水市齐心西路 10 号附 68、69、70 号商业用房。

2、权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》及《不动产登记查询结果》，权利情况如下：

## ①房屋权利情况

房屋所有权人：李凯

产权证号：六盘水市房权证钟山区字第 00054471、00054469、00054470 号

坐落：六盘水市齐心西路 10 号附 68、69、70 号

建筑面积：总建筑面积 120.57 平方米，其中，附 68、69、70 号商业用房

建筑面积均为 40.19 平方米

产别：私有

房号：附 68、69、70 号

建筑结构：混合

房屋总层数：7（均为地上层）

所在层数：1 层

房屋用途：商业服务

建筑年代：2003 年

## ②土地权利情况

土地使用权人：李凯

座落：六盘水市钟山区齐心西路 10 号

土地证：市土国用（籍）第 20080623 号

面积：土地使用权面积 10.85 平方米。（钟山区齐心路 10 号附 69 号）

权属性质：出让（转让）

终止日期：2049 年 12 月 30 日

地类（用途）：商业

3、他项权利状况：一间已出租，剩余两家自用。

出租信息：

现场查勘可知，估价对象其中一间已出租给第三方经营“芳香世家肤色管理中心”使用。本次评估因估价委托人不能提供租赁合同，结合本次估价目的，不考虑租约租金对估价结果的影响

4、查封情况：已查封。

因估价对象涉及司法纠纷，故其权利状况由估价委托人负责解释。

## C、六盘水市钟山中路 49 号 1 栋附 30 号住宅用房

1、名称、坐落：位于六盘水市钟山中路 49 号 1 栋附 30 号住宅用房。

### 2、权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》及《不动产登记查询结果》，权利情况如下：

#### ①房屋权利情况

房屋所有权人：李凯

产权证号：六盘水市房权证钟山区字第 00066457 号

坐落：六盘水市钟山中路 49 号 1 栋附 30 号

建筑面积：建筑面积 124.10 平方米

产别：私有

房号：附 30 号

建筑结构：混合

房屋总层数：6（均为地上层）

所在层数：6 层

房屋用途：住宅

建筑年代：1999 年

## ②土地权利情况

土地使用权人：李凯

座落：六盘水市钟山中路 49 号 1 栋附 30 号

土地证：市土国用（籍）第 20100098 号

面积：土地使用权面积 72.02 平方米

权属性质：出让（转让）

终止日期：2043 年 05 月 06 日

地类（用途）：综合

3、他项权利状况：/

4、查封情况：已查封。

因估价对象涉及司法纠纷，故其权利状况由估价委托人负责解释。

D、六盘水市双水新区水城大道西侧 1 单元 1 层 110-111 号、2 单元 2 层 204 号商业用房

1、名称、坐落：位于六盘水市双水新区水城大道西侧 1 单元 1 层 110-111 号、2 单元 2 层 204 号商业用房。

2、权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》及《不动产登记查询结果》，权利情况如下：

## ①房屋权利情况

房屋所有权人：李凯

产权证号：水房权证双水新区字第 2210002061 号

坐落：六盘水市双水新区水城大道西侧 1 单元 1 层 110-111 号、2 单元 2 层 204 号

建筑面积：总建筑面积 195.00 平方米，其中，1 单元 1 层 110-111 号房屋建筑面积 68.11 平方米，2 单元 2 层 204 号房屋建筑面积 126.89 平方米

产别：私产

房号：1 单元 1 层 110-111 号、2 单元 2 层 204 号

建筑结构：混合

房屋总层数：6（均为地上层）

所在层数：1 层、2 层

房屋用途：商业

建筑年代：2003 年

## ②土地权利情况

土地使用权人：李凯

座落：六盘水市双水开发区水黄璐

土地证：市土国用（籍）第 20070376 号

面积：土地使用权面积 38.09 平方米

权属性质：出让（转让）

终止日期：2051 年 08 月 20 日

地类（用途）：住宅

3、他项权利状况：已出租。

出租信息：

现场查勘可知，估价对象 1 单元 1 层 110-111 号已出租给第三方经营“芳伟星管”使用、2 单元 2 层 204 号已出租给第三方经营“双水招待所”使用。本次评估因估价委托人不能提供租赁合同，结合本次估价目的，不考虑租约租金对估价结果的影响

4、查封情况：已查封。

因估价对象涉及司法纠纷，故其权利状况由估价委托人负责解释。

E、六盘水市双水新区钟山东路与人民路交叉口西北侧塞纳华城 E 栋 31 层 31-03 号住宅用房

1、名称、坐落：位于六盘水市双水新区钟山东路与人民路交叉口西北侧塞纳华城 E 栋 31 层 31-03 号住宅用房。

2、权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》及《国有土地使用证》，权利情况如下：

①房屋权利情况

房屋所有权人：李凯

产权证号：水房权证双水新区字第 2210013587 号

坐落：双水新区钟山东路与人民路交叉口西北侧塞纳华城 E 栋 31 层 31-03 号

建筑面积：建筑面积 143.40 平方米

产别：私有

房号：31-03 号

建筑结构：框架

房屋总层数：33（地下 2 层，地上 31 层）

所在层数：地上 31 层

房屋用途：住宅

建筑年代：2013 年

②土地权利情况

土地使用权人：李凯

座落：双水新区石桥路

土地证：水国用（籍）第 20160803 号

面积：土地使用权面积 12.33 平方米

权属性质：出让（转让）

终止日期：2051 年 07 月 20 日

地类（用途）：住宅

3、他项权利状况：/。

4、查封情况：已查封。

因估价对象涉及司法纠纷，故其权利状况由估价委托人负责解释。

### （三）估价对象实物状况

#### 1、房屋实物状况

##### A、位于六盘水市钟山区齐心西路18号-1层、1层商业用房

（1）名称、坐落：位于六盘水市钟山区齐心西路18号-1至1层商业用房。

（2）规模：总建筑面积2523.30平方米，其中1层建筑面积1297.166平方米，-1层建筑面积1226.134平方米。

（3）房屋用途：商业。

（4）层数：所在楼幢共9层（地下1层，地上8层），估价对象位于第-1至1层。

（5）层高：-1层净层高约3.06米、1层净层高约3.86米。

（6）建筑结构：混合结构。

（7）设施设备：有水、电、通讯网络等。

（8）空间布局和采光通风：空间布局较规则，1层采光通风较好，-1层采光通风较差。

（9）使用及维护情况：房屋已出租，-1层商业用房部分出租作为车位使用，部分出租做烙锅店使用，1层商业用房已出租给第三方经营“黔满楼”、“李家豆豉火锅”“兴义老牌牛肉馆”、“电子雾化武器体验馆”、“峰源烟酒店”等使用，维护情况良好。

（10）装修装饰：1层室内装修为一般装修，-1层室内装修部分为一般装修，部分为毛坯（应相关当事人要求按毛坯进行评估，已签字确认）。

（11）建成时间：建成约于2002年。

（12）完损情况：房屋地基、基础无沉降，板、柱、门窗无损坏，给水、排水管道畅通，成新状况较好。

##### B、六盘水市齐心西路10号附68、69、70号商业用房

（1）名称、坐落：位于六盘水市齐心西路10号附68、69、70号商业用房。

(2) 规模: 总建筑面积 120.57 平方米, 其中, 附 68、69、70 号商业用房建筑面积均为 40.19 平方米。

(3) 房屋用途: 商业。

(4) 层数: 所在楼幢共 7 层 (均为地上层), 估价对象位于第 1 层。

(5) 层高: 净层高均约 3.94 米。

(6) 建筑结构: 混合结构。

(7) 设施设备: 有水、电、通讯网络等。

(8) 空间布局和采光通风: 空间布局较规则, 采光通风较好。

(9) 使用及维护情况: 两套商业用房自用, 一套商业用房已出租 (用于芳香世家肤色管理中心), 维护情况良好。

(10) 装修装饰: 两套自用房屋室内装修为简单装修 (实地勘察时由于无法进入室内查勘, 室内装修根据相关当事人叙述确定), 已出租房屋室内装修为一般装修 (相关当事人叙述出租前为毛坯, 室内装修为承租人装修)。

(11) 建成时间: 建成约于 2003 年。

(12) 完损情况: 房屋地基、基础无沉降, 板、柱、门窗无损坏, 给水、排水管道畅通, 成新状况较好。

#### C、六盘水市钟山中路 49 号 1 栋附 30 号住宅用房

(1) 名称、坐落: 位于六盘水市钟山中路 49 号 1 栋附 30 号住宅用房。

(2) 规模: 建筑面积 124.10 平方米。

(3) 房屋用途: 住宅。

(4) 层数: 所在楼幢共 6 层 (均为地上层), 估价对象位于第 6 层。

(5) 层高: /。

(6) 建筑结构: 混合结构。

(7) 设施设备: 有水、电、通讯网络等。

(8) 空间布局和采光通风: 空间布局不详 (实地勘察时未能进入室内查勘), 采光通风不详。

(9) 使用及维护情况: 房屋闲置, 维护情况良好。

(10) 装修装饰: 一般装修 (实地查勘时未能进入室内查勘, 室内装修根据相关当事人叙述确定)。



(11) 建成时间：建成约于 1999 年。

(12) 完损情况：房屋地基、基础无沉降，板、柱、门窗无损坏，给水、排水管道畅通，成新状况较好。

D、六盘水市双水新区水城大道西侧 1 单元 1 层 110-111 号、2 单元 2 层 204 号商业用房

(1) 名称、坐落：位于六盘水市双水新区水城大道西侧 1 单元 1 层 110-111 号、2 单元 2 层 204 号商业用房。

(2) 规模：总建筑面积 195.00 平方米，其中，1 单元 1 层 110-111 号商业用房建筑面积 68.11 平方米，2 单元 2 层 204 号商业用房建筑面积 126.89 平方米。

(3) 房屋用途：商业。

(4) 层数：所在楼幢共 6 层（均为地上层），估价对象位于第 1 和第 2 层。

(5) 层高：1 层净层高约 3.77 米、2 层净层高约 3.10 米。

(6) 建筑结构：混合结构。

(7) 设施设备：有水、电、通讯网络等。

(8) 空间布局和采光通风：空间布局较规则，采光通风较好。

(9) 使用及维护情况：房屋已出租，1 单元 1 层 110-111 号商业用房已出租给第三方经营“芳伟星管”使用、2 单元 2 层 204 号商业用房已出租给第三方经营“双水招待所”使用，维护情况良好。

(10) 装修装饰：室内装修为一般装修（应相关当事人要求按毛坯进行评估，已签字确认）。

(11) 建成时间：建成约于 2003 年。

(12) 完损情况：房屋地基、基础无沉降，板、柱、门窗无损坏，给水、排水管道畅通，成新状况较好。

E、六盘水市双水新区钟山东路与人民路交叉口西北侧塞纳华城 E 栋 31 层 31-03 号住宅用房

(1) 名称、坐落：位于六盘水市双水新区钟山东路与人民路交叉口西北侧塞纳华城 E 栋 31 层 31-03 号住宅用房。

(2) 规模：建筑面积 143.40 平方米。

(3) 房屋用途：商业。

(4) 层数：所在楼幢共 33 层（地下 2 层，地上 31 层），估价对象位于第地上 31 层。

(5) 层高：净层高约 2.88 米。

(6) 建筑结构：框架结构。

(7) 设施设备：有水、电、通讯网络等。

(8) 空间布局和采光通风：空间布局为三室两厅一厨两卫，采光通风较好。

(9) 使用及维护情况：房屋闲置，维护情况良好。

(10) 装修装饰：毛坯。

(11) 建成时间：建成约于 2013 年。

(12) 完损情况：房屋地基、基础无沉降，板、柱、门窗无损坏，给水、排水管道畅通，成新状况较好。

## 2、土地实物状况

### A、位于六盘水市钟山区齐心西路 18 号-1 层、1 层商业用房

(1) 名称：位于六盘水市钟山区齐心西路 18 号-1 至 1 层房屋商业用地。

(2) 四至：东临齐心巷，南临齐心街，西临富康巷，北临钟山大道。

(3) 面积：钟山区齐心西路 18 号-1 至 2 层房屋土地使用权面积 679.70 平方米。

(4) 土地用途：商业。

(5) 使用权类型：出让（转让）。

(6) 终止日期：2049 年 08 月 03 日。

(7) 形状：较规则。

(8) 地形地势：地形规则，地势起伏较小。地基承载力良好，稳定性较好，无不良地质现象，水文条件可满足正常生产经营及生活需要。

(9) 开发程度：“六通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气和红线内场地平整，已建有建筑物）。

### B、六盘水市齐心西路 10 号附 68、69、70 号商业用房

(1) 名称：位于六盘水市齐心西路 10 号附 68、69、70 号房屋商业用地。

(2) 四至：东临其他楼栋，南临钟山大道，西临其他楼栋，北临齐心街。

(3) 面积：土地使用权面积 10.85 平方米（假定六盘水市齐心西路 10 号附 68、70 号房屋土地使用权面积与六盘水市齐心西路 10 号附 69 号房屋）。

(4) 土地用途：商业。

(5) 使用权类型：出让（转让）。

(6) 终止日期：2049 年 12 月 30 日。

(7) 形状：较规则。

(8) 地形地势：地形规则，地势起伏较小。地基承载力良好，稳定性较好，无不良地质现象，水文条件可满足正常生产经营及生活需要。

(9) 开发程度：“六通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气和红线内场地平整，已建有建筑物）。

#### C、六盘水市钟山中路 49 号 1 栋附 30 号住宅用房

(1) 名称：位于六盘水市钟山中路 49 号 1 栋附 30 号房屋住宅用地。

(2) 四至：东临龙井路，南临钟山大道，西临市场路，北临沿河街。

(3) 面积：土地使用权面积 72.02 平方米。

(4) 土地用途：住宅。

(5) 使用权类型：出让（转让）。

(6) 终止日期：2043 年 05 月 06 日。

(7) 形状：较规则。

(8) 地形地势：地形规则，地势起伏较小。地基承载力良好，稳定性较好，无不良地质现象，水文条件可满足正常生产经营及生活需要。

(9) 开发程度：“六通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气和红线内场地平整，已建有建筑物）。

#### D、六盘水市双水新区水城大道西侧 1 单元 1 层 110-111 号、2 单元 2 层 204 号商业用房

(1) 名称：位于六盘水市双水新区水城大道西侧 1 单元 1 层 110-111 号、2 单元 2 层 204 号房屋商业用地。

(2) 四至：东临明硐路，南临建业路，西临诚信路，北临水城大道。

(3) 面积：土地使用权面积 38.09 平方米。

(4) 土地用途：商业。

(5) 使用权类型：出让（转让）。

(6) 终止日期：2051年08月20日。

(7) 形状：较规则。

(8) 地形地势：地形规则，地势起伏较小。地基承载力良好，稳定性较好，无不良地质现象，水文条件可满足正常生产经营及生活需要。

(9) 开发程度：“六通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气和红线内场地平整，已建有建筑物）。

E、六盘水市双水新区钟山东路与人民路交叉口西北侧塞纳华城E栋31层31-03号住宅用房

(1) 名称：位于六盘水市双水新区钟山东路与人民路交叉口西北侧塞纳华城E栋31层31-03号房屋住宅用地。

(2) 四至：东临石桥路，南临高林路，西临其他楼栋，北临人民路。

(3) 面积：土地使用权面积12.33平方米。

(4) 土地用途：住宅。

(5) 使用权类型：出让（转让）。

(6) 终止日期：2051年07月20日。

(7) 形状：较规则。

(8) 地形地势：地形规则，地势起伏较小。地基承载力良好，稳定性较好，无不良地质现象，水文条件可满足正常生产经营及生活需要。

(9) 开发程度：“六通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气和红线内场地平整，已建有建筑物）。

#### (四) 区位状况描述

A、位于六盘水市钟山区齐心西路18号-1层、1层商业用房

1、估价对象：六盘水市钟山区齐心西路18号-1层、1层商业用房。

2、坐落：六盘水市钟山区齐心西路18号-1至1层。

3、四至：东临齐心巷，南临齐心街，西临富康巷，北临钟山大道

4、楼层：所在楼幢共9层（地下1层，地上8层），估价对象位于-1至1层。

5、方位：六盘水市钟山区中部。

6、朝向：东西向。

7、交通状况：出入可利用的主要交通工具为私家车、公交车、出租车，有交通管制，交通便利度良好。

8、停车方便度：估价对象有地面停车场，停车较为方便。

9、环境状况：该区域绿化一般，周边绿化率一般，环境一般。区域商业氛围良好，人流量较高，自然环境一般；周边居住的居民素质良好，治安状况良好，人文环境较好。

10、与重要场所距离：估价对象坐落于钟山大道南侧，距离六盘水市钟山区人民法院约 220 米，距离安琪儿妇产医院约 320 米，距离六盘水市钟山区市政府约 1.95 公里。

11、商务繁华度：估价对象周围有时代假日酒店、六盘水米迪时尚酒店、中国农业银行、贵阳银行、六盘水第六中学、启蒙小学等，人流量较好，商务繁华度较高。

12、外部配套设施状况，所在区域给排水、电力、电讯基础设施较完备，供水、供电保障率高，市政道路设施良好。

B、六盘水市齐心西路 10 号附 68、69、70 号商业用房

1、估价对象：六盘水市齐心西路 10 号附 68、69、70 号商业用房。

2、坐落：六盘水市齐心西路 10 号附 68、69、70 号。

3、四至：东临其他楼栋，南临钟山大道，西临其他楼栋，北临齐心街。

4、楼层：所在楼幢共 7 层（均为地上层），估价对象位于第 1 层。

5、方位：六盘水市钟山区中部。

6、朝向：南北向。

7、交通状况：出入可利用的主要交通工具为私家车、公交车、出租车，有交通管制，交通便利度良好。

8、停车方便度：估价对象有地面停车场，停车较为方便。

9、环境状况：该区域绿化一般，周边绿化率一般，环境一般。区域商业氛围良好，人流量较高，自然环境一般；周边居住的居民素质良好，治安状况良好，人文环境较好。

10、与重要场所距离：估价对象坐落于钟山大道北侧，距离六盘水市钟山

区人民法院约 180 米，距离安琪儿妇产医院约 540 米，距离六盘水市钟山区市政府约 1.63 公里。

11、商务繁华度：估价对象周围有时代假日酒店、六盘水米迪时尚酒店、中国农业银行、贵阳银行、六盘水第六中学、启蒙小学等，人流量较好，商务繁华度较高。

12、外部配套设施状况，所在区域给排水、电力、电讯基础设施较完备，供水、供电保障率高，市政道路设施良好。

#### C、六盘水市钟山中路 49 号 1 栋附 30 号住宅用房

1、估价对象：六盘水市钟山中路 49 号 1 栋附 30 号住宅用房。

2、坐落：六盘水市钟山中路 49 号 1 栋附 30 号。

3、四至：东临龙井路，南临钟山大道，西临市场路，北临沿河街。

4、楼层：所在楼幢共 6 层（均为地上层），估价对象位于第 6 层。

5、方位：六盘水市钟山区中部。

6、朝向：西南向。

7、交通状况：出入可利用的主要交通工具为私家车、公交车、出租车，有交通管制，交通便利度良好。

8、停车方便度：估价对象有地面停车场，停车较为方便。

9、环境状况：该区域绿化一般，周边绿化率一般，环境一般。区域商业氛围良好，人流量较高，自然环境一般；周边居住的居民素质良好，治安状况良好，人文环境较好。

10、与重要场所距离：估价对象坐落于钟山大道北侧，距离六盘水市中级人民法院约 880 米，距离六盘水市妇幼保健院约 450 米，距离六盘水市人民政府约 1.92 公里。

11、商务繁华度：估价对象周围有六盘水地中海国际精品酒店、六盘水南海云天上午酒店、中国农业银行、建设银行、市民族中学、新华幼儿园等，人流量较好，商务繁华度较高。

12、外部配套设施状况，所在区域给排水、电力、电讯基础设施较完备，供水、供电保障率高，市政道路设施良好。

#### D、六盘水市双水新区水城大道西侧 1 单元 1 层 110-111 号、2 单元 2 层 204

## 号商业用房

1、估价对象：六盘水市双水新区水城大道西侧1单元1层110-111号、2单元2层204号商业用房。

2、坐落：六盘水市双水新区水城大道西侧1单元1层110-111号、2单元2层204号。

3、四至：东临明硐路，南临建业路，西临诚信路，北临水城大道。

4、楼层：所在楼幢共6层（均为地上层），估价对象位于第6层。

5、方位：六盘水市双水新区中部。

6、朝向：西南向。

7、交通状况：出入可利用的主要交通工具为私家车、公交车、出租车，有交通管制，交通便利度良好。

8、停车方便度：估价对象附近道路华油停车线，停车较为一般。

9、环境状况：该区域绿化一般，周边绿化率一般，环境一般。区域商业氛围良好，人流量较高，自然环境一般；周边居住的居民素质良好，治安状况良好，人文环境较好。

10、与重要场所距离：估价对象坐落于水城大道南侧，距离水城区人民政府约810米，距离水城区人民医院约500米，距离水城区人民法院约1.09公里。

11、商务繁华度：估价对象周围有六盘水善善酒店、玉龙山大酒店、中国邮政储蓄银行、工商银行、水城区第二小学、天羿幼儿园等，人流量较好，商务繁华度较高。

12、外部配套设施状况，所在区域给排水、电力、电讯基础设施较完备，供水、供电保障率高，市政道路设施良好。

## E、六盘水市双水新区钟山东路与人民路交叉口西北侧塞纳华城E栋31层31-03号住宅用房

1、估价对象：六盘水市双水新区钟山东路与人民路交叉口西北侧塞纳华城E栋31层31-03号住宅用房。

2、坐落：六盘水市双水新区钟山东路与人民路交叉口西北侧塞纳华城E栋31层31-03号。

3、四至：东临石桥路，南临高林路，西临其他楼栋，北临人民路。

4、楼层：所在楼幢共 33 层（地下 2 层，地上 31 层），估价对象位于地上 31 层。

5、方位：六盘水市双水新区中部。

6、朝向：西南向。

7、交通状况：出入可利用的主要交通工具为私家车、公交车、出租车，有交通管制，交通便利度良好。

8、停车方便度：估价对象有地下停车场，停车较为较好。

9、环境状况：该区域绿化一般，周边绿化率一般，环境一般。区域商业氛围良好，人流量较高，自然环境一般；周边居住的居民素质良好，治安状况良好，人文环境较好。

10、与重要场所距离：估价对象坐落于水城大道南侧，距离水城区人民政府约 530 米，距离六盘水安心康复医院约 200 米，距离水城区人民法院约 1.28 公里。

11、商务繁华度：估价对象周围有水城古汇酒店、水城米兰风情酒店、中国邮政储蓄银行、工商银行、水城区第二小学、启航儿园等，人流量较好，商务繁华度较高。

12、外部配套设施状况，所在区域给排水、电力、电讯基础设施较完备，供水、供电保障率高，市政道路设施良好。

## 五、价值时点

以实地查勘期 2022 年 03 月 14 日作为价值时点。

## 六、价值类型

本次估价是采用公开市场价值标准。市场价值，是指估价对象在公开市场上经适当营销后，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。

评估价值中包含：位于六盘水市钟山中路 49 号 1 栋附 30 号房屋的包含应分摊的土地使用权及室内装修，以及应分享的公共配套权益，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；位于六盘水市钟山区齐心西路 18 号-1 层、1 层房屋、六盘水市齐心西路 10 号附 68、69、70 号房屋、



六盘水市双水新区水城大道西侧1单元1层110-111号和2单元2层204号房屋、六盘水市双水新区钟山东路与人民路交叉口西北侧塞纳华城E栋31层31-03号房屋等包含应分摊的土地使用权以及应分享的公共配套权益，但不包括室内装修、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。

## 七、估价原则

本次估价遵循下列原则：

1、独立、客观、公正原则。要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2、遵循合法原则。指应以估价对象的合法使用、合法处分为前提，另外，估价工作也应符合国家有关法律法规规定。

3、价值时点原则。市场是变化的，资产的价值会随着市场条件、区域经济环境、国家宏观政策变化而不断的变化，也会随着自然的实体消耗和功能的落后产生价值贬损。尤其是房地产，其不可移动性和位置的固定性决定了房地产市场是一个区域性市场，在房地产市场波动较大的情况下，估价结果更是具有很强的时效性。为了使估价工作得以操作，同时，又能使估价结果可以被市场检验，在估价时，必须假设市场条件固定在某一时点上，这一时点就是价值时点，它为估价提供了一个时间基准，房地产估价报告所反映的价值就是估价对象在价值时点上的价值。

4、替代原则。替代原则是指作为一种市场规律，在同一市场上，具有相同使用价值和质量的同类商品，应有大致有相同的交换价值或价格。

5、最高最佳使用原则。

房地产估价应当以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

经综合分析，本次评估估价对象均以规划用途为最高最佳用途。

## 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常务委员会第二十七一次会议通过，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日第十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

4、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】；

5、国务院、建设部、贵州省人民政府及其有关部门颁布的有关政策、法规文件；

6、《人民法院委托评估工作规范》【法办〔2018〕273号】；

7、其他相关规定。

#### （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/T 50291—2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）；

4、其他相关规范、标准等。

#### （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《委托书》【（2021）黔02执532号】复印件；

2、《不动产登记查询结果》、《房产分户图》、《李凯已知财产的清单》、《土地登记情况说明》复印件；

3、《房屋所有权证》复印件；

4、《国有土地使用证》复印件；

5、其他相关资料。

#### （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

依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015），对于房地产市场价值的估价通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，选择恰当、适宜的估价方法是估价结果得以公允反映的前提条件。

### （一）估价方法的理论适用性分析

1、比较法就是选用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。比较法适用的估价对象是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；

2、收益法就是预测估价对象未来收益，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。收益法适用的估价对象是收益性房地产，它不限于估价对象本身是否有收益，只要类似房地产有收益即可；

3、成本法就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，优先选用房地合估路径。成本法适用于很少交易、又没有收益或没有潜在经济收益的房地产，有独特设计或只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产以及单纯建筑物或其装饰装修部分，通常也是采用成本法估价；

4、假设开发法就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。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，如待开发的土地(包括生地、毛地、熟地)、在建工程(包括房地产开发项目)、可装修改造或可改变用途的旧房(包括装修、改建、扩建)。

一般情况下，有条件选用比较法估价的，应以比较法为主要的估价方法；

收益性房地产估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法；具有开发或再开发潜力的房地产估价，应选用假设开发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宜采用比较法估价，在估价对象目前没有收益或本质上没有直接产生收益能力而不宜用收益法估价，在估价对象没有开发或再开发潜力而不宜用假设开发法估价的情况下，可以将成本法作为主要的估价方法。

### （二）选用的估价方法及选用的理由

估价对象	估价方法	理由
商业用房	收益法	估价对象所在区域类似物业出租情况较多，其客观租金和租赁成本费用可预测，故可选用收益法估价
住宅用房	比较法	估价对象所处区域类似房地产二手房交易活跃，可以收集到与估价对象类似的房屋交易案例，故可以选用比较法估价
	收益法	估价对象所在区域类似物业出租情况较多，其客观租金和租赁成本费用可预测，故可选用收益法估价

### （三）估价技术路线

1、比较法技术路线：根据与估价对象相似的房地产成交价格来求取估价对象价值或价格的方法，具体为选取一定数量的可比实例，将他们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例进行处理后得到估价对象价值或价值的方法。根据上述原理，比较法公式为：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况因素修正系数×实物状况因素修正系数×权益状况因素修正系数

2、收益法技术路线：估价人员通过对该区域类相似房屋的租金水平、空置率、租赁税费标准进行调查后，进行分析、推断，从而预测估价对象未来的正常净收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数，即将估价对象的年净收益、租金净收益增长率、折现率、收益年期通过特有的公式求取估价对象房地产的客观合理价格的方法。

$$\text{公式： } V = a \div (r-s) \times [1 - (1+s)^n \div (1+r)^n]$$

其中： V—房地产市场现值；

a—房地产年纯收益；

r—报酬率；

s—房地产纯收益年增长率；

n—收益年限。

#### （四）不选用其他估价方法的理由

1、不选用成本法的理由：虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时房屋价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，房地产价格与建造成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能客观地反映出估价对象的市场价格，故本估价不适合选用成本法。

2、不选用假设开发法的理由：假设开发法一般适用于在建、停建、续建等项目，估价对象为已建成的房地产，故不选用假设开发法进行估价。

#### 3、商业用房不选用比较法的理由

估价对象所处区域类似房地产二手房交易极少，很难收集到与估价对象类似的房屋交易案例，故不选用比较法。

### 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，综合考虑影响房地产价格的各项因素，确定估价对象于价值时点（2022年03月14日）满足各项假设及限制条件下的市场价值为人民币叁仟捌佰贰拾玖万叁仟肆佰元整（¥3829.34万元），详见下表：

估价对象	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)
六盘水市钟山区钟山中路49号1栋附30号住宅用房	124.10	4173	51.79
六盘水市双水新区钟山东路与人民路交叉口西北侧塞纳华城E栋31层31-03号住宅用房	143.40	3845	55.14
六盘水市钟山区齐心西路18号-1层商业用房	1226.134	6513	798.58
六盘水市钟山区齐心西路18号1层商业用房	1297.166	19521	2532.20
六盘水市钟山区齐心西路10号附68号商业用房	40.19	8384	33.70
六盘水市钟山区齐心西路10号附69号商业用房	40.19	8384	33.70
六盘水市钟山区齐心西路10号附70号商业用房	40.19	8384	33.70
六盘水市双水新区水城大道西侧1单元1层110-111号商业用房	68.11	24857	169.30
六盘水市双水新区水城大道西侧2单元2层204号商业用房	126.89	9554	121.23
合计	/		3829.34

### 十一、注册房地产估价师

中国注册房地产估价师（注册号：5220120019）：张小英

签字：日期：

中国注册房地产估价师（注册号：5220210012）：陈鑫

签字：日期：

估价助理：韩虎

签字：日期：

## 十二、实地查勘期

实地查勘期为2022年03月14日。

## 十三、估价作业期

2022年03月09日至2022年08月15日。

## 十四、其它需要特别说明的事项

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。

贵州精诚房地产估价有限责任公司

二〇二二年八月十五日

## 附件资料

1. 估价对象位置图及现场勘查照片
2. 贵州省六盘水市中级人民法院《委托书》复印件
3. 《不动产登记查询结果》、《房产分户图》、《李凯已知财产的清单》、《土地登记情况说明》复印件
4. 《房屋所有权证》复印件
5. 《国有土地使用证》复印件
6. 《司法鉴定承诺书》原件
7. 估价人员资格证复印件
8. 估价机构备案证书复印件
9. 估价机构营业执照复印件