

涉执房地产处置司法 评估报告

项 目 名 称：贵州省遵义市中级人民法院委托的位于湄潭县湄江镇塔坪路金华世家一期项目的二层商业、负一层至负三层车位用途房地产确定财产处置参考价评估报告

估 价 委 托 方：贵州省遵义市中级人民法院

房地产评估机构：贵州众志天和房地产评估事务有限公司

房地产估价人员：高颖昕（注册号：5220040003）

徐德雨（注册号：5220020016）

估价报告出具日期：二〇二〇年六月十一日

估价报告编号：黔众志天和房评字（2020）第A-039号

致估价委托人函

贵州省遵义市中级人民法院：

本公司接受贵公司的委托，我们对湄潭县湄江镇塔坪路金华世家一期项目的二层商业、负一层至负三层车位用途房地产及其对应的分摊土地使用权的公开市场价值进行了评估。估价目的是为委托方了解财产处置参考价提供价值参考依据而评估房地产公开市场价值。经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、有关法律法规和技术标准和我公司掌握的房地产市场资料和长期积累的房地产估价经验，结合委托方提供的资料和本次评估的估价目的，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，按照估价程序，选取比较法，综合分析影响房地产价格的各项因素进行评定、估算，估价对象在二〇二〇年五月二十二日满足各项假设和限制条件下的公开市场价值为人民币7322.52万元（大写人民币柒仟叁佰贰拾贰万伍仟贰佰元整），详见估价结果一览表。

《估价结果一览表》

编号	座落	楼层	房号	建筑面积(m ²)	用途	评估单价 (元/个或元/m ²)	评估总价(元)
1	金华世家(裙楼)	-3	-3-100	23.2	车位	81109	81109
2	金华世家(裙楼)	-3	-3-101	23.2	车位	81109	81109
3	金华世家(裙楼)	-3	-3-102	23.2	车位	81109	81109
4	金华世家(裙楼)	-3	-3-103	23.2	车位	81109	81109
5	金华世家(裙楼)	-3	-3-104	23.2	车位	81109	81109
6	金华世家(裙楼)	-3	-3-105	19.26	车位	81109	81109
7	金华世家(裙楼)	-3	-3-110	23.2	车位	81109	81109
8	金华世家(裙楼)	-3	-3-111	23.2	车位	81109	81109

9	金华世家(裙楼)	-3	-3-112	23.2	车位	81109	81109
10	金华世家(裙楼)	-3	-3-113	23.2	车位	81109	81109
11	金华世家(裙楼)	-3	-3-114	23.2	车位	81109	81109
12	金华世家(裙楼)	-3	-3-121	23.2	车位	81109	81109
13	金华世家(裙楼)	-3	-3-122	23.2	车位	81109	81109
14	金华世家(裙楼)	-3	-3-123	23.2	车位	81109	81109
15	金华世家(裙楼)	-3	-3-125	23.2	车位	81109	81109
16	金华世家(裙楼)	-3	-3-126	23.2	车位	81109	81109
17	金华世家(裙楼)	-3	-3-127	23.2	车位	81109	81109
18	金华世家(裙楼)	-3	-3-128	23.2	车位	81109	81109
19	金华世家(裙楼)	-3	-3-129	23.2	车位	81109	81109
20	金华世家(裙楼)	-3	-3-132	23.2	车位	81109	81109
21	金华世家(裙楼)	-3	-3-133	39.32	车位	105385	105385
22	金华世家(裙楼)	-3	-3-134	39.32	车位	105385	105385
23	金华世家(裙楼)	-3	-3-137	42.89	车位	105385	105385
24	金华世家(裙楼)	-3	-3-140	21.26	车位	81109	81109
25	金华世家(裙楼)	-3	-3-141	21.26	车位	81109	81109
26	金华世家(裙楼)	-3	-3-142	21.26	车位	81109	81109
27	金华世家(裙楼)	-3	-3-143	21.26	车位	81109	81109
28	金华世家(裙楼)	-3	-3-144	21.88	车位	81109	81109
29	金华世家(裙楼)	-3	-3-145	21.88	车位	81109	81109
30	金华世家(裙楼)	-3	-3-146	21.88	车位	81109	81109
31	金华世家(裙楼)	-3	-3-147	21.88	车位	81109	81109
32	金华世家(裙楼)	-3	-3-148	46.39	车位	105385	105385
33	金华世家(裙楼)	-3	-3-149	23.2	车	81109	81109

					位		
34	金华世家(裙楼)	-3	-3-150	23.2	车位	81109	81109
35	金华世家(裙楼)	-3	-3-151	23.2	车位	81109	81109
36	金华世家(裙楼)	-3	-3-152	23.2	车位	81109	81109
37	金华世家(裙楼)	-3	-3-153	23.2	车位	81109	81109
38	金华世家(裙楼)	-3	-3-157	23.2	车位	81109	81109
39	金华世家(裙楼)	-3	-3-158	23.2	车位	81109	81109
40	金华世家(裙楼)	-3	-3-159	23.2	车位	81109	81109
41	金华世家(裙楼)	-3	-3-160	23.2	车位	81109	81109
42	金华世家(裙楼)	-3	-3-161	23.2	车位	81109	81109
43	金华世家(裙楼)	-3	-3-162	23.2	车位	81109	81109
44	金华世家(裙楼)	-3	-3-163	23.2	车位	81109	81109
45	金华世家(裙楼)	-3	-3-164	23.2	车位	81109	81109
46	金华世家(裙楼)	-3	-3-165	23.2	车位	81109	81109
47	金华世家(裙楼)	-3	-3-166	23.2	车位	81109	81109
48	金华世家(裙楼)	-3	-3-171	23.2	车位	81109	81109
49	金华世家(裙楼)	-3	-3-172	23.2	车位	81109	81109
50	金华世家(裙楼)	-3	-3-175	23.2	车位	81109	81109
51	金华世家(裙楼)	-3	-3-179	23.2	车位	81109	81109
52	金华世家(裙楼)	-3	-3-182	23.2	车位	81109	81109
53	金华世家(裙楼)	-3	-3-185	23.2	车位	81109	81109
54	金华世家(裙楼)	-3	-3-187	23.2	车位	81109	81109
55	金华世家(裙楼)	-3	-3-188	23.2	车位	81109	81109
56	金华世家(裙楼)	-3	-3-189	23.2	车位	81109	81109
57	金华世家(裙楼)	-3	-3-190	23.2	车位	81109	81109

58	金华世家(裙楼)	-3	-3-191	23.2	车位	81109	81109
59	金华世家(裙楼)	-3	-3-193	23.2	车位	81109	81109
60	金华世家(裙楼)	-3	-3-194	23.2	车位	81109	81109
61	金华世家(裙楼)	-3	-3-195	23.2	车位	81109	81109
62	金华世家(裙楼)	-3	-3-196	23.2	车位	81109	81109
63	金华世家(裙楼)	-3	-3-198	23.2	车位	81109	81109
64	金华世家(裙楼)	-3	-3-206	23.2	车位	81109	81109
65	金华世家(裙楼)	-3	-3-207	23.2	车位	81109	81109
66	金华世家(裙楼)	-3	-3-209	23.2	车位	81109	81109
67	金华世家(裙楼)	-3	-3-210	23.2	车位	81109	81109
68	金华世家(裙楼)	-3	-3-211	23.2	车位	81109	81109
69	金华世家(裙楼)	-3	-3-212	23.2	车位	81109	81109
70	金华世家(裙楼)	-3	-3-215	23.2	车位	81109	81109
71	金华世家(裙楼)	-3	-3-216	23.2	车位	81109	81109
72	金华世家(裙楼)	-3	-3-219	23.2	车位	81109	81109
73	金华世家(裙楼)	-3	-3-223	23.2	车位	81109	81109
74	金华世家(裙楼)	-3	-3-224	16.45	车位	81109	81109
75	金华世家(裙楼)	-3	-3-225	18.05	车位	81109	81109
76	金华世家(裙楼)	-3	-3-234	46.39	车位	105385	105385
77	金华世家(裙楼)	-3	-3-235	23.2	车位	81109	81109
78	金华世家(裙楼)	-3	-3-236	23.2	车位	81109	81109
79	金华世家(裙楼)	-3	-3-237	21.26	车位	81109	81109
80	金华世家(裙楼)	-3	-3-238	23.2	车位	81109	81109
81	金华世家(裙楼)	-3	-3-239	23.2	车位	81109	81109
82	金华世家(裙楼)	-3	-3-244	23.2	车	81109	81109

					位		
83	金华世家(裙楼)	-3	-3-246	17.18	车位	81109	81109
84	金华世家(裙楼)	-3	-3-247	17.18	车位	81109	81109
85	金华世家(裙楼)	-3	-3-249	23.2	车位	81109	81109
86	金华世家(裙楼)	-3	-3-250	23.2	车位	81109	81109
87	金华世家(裙楼)	-3	-3-251	23.2	车位	81109	81109
88	金华世家(裙楼)	-3	-3-252	23.2	车位	81109	81109
89	金华世家(裙楼)	-3	-3-253	23.2	车位	81109	81109
90	金华世家(裙楼)	-3	-3-254	23.2	车位	81109	81109
91	金华世家(裙楼)	-3	-3-255	23.2	车位	81109	81109
92	金华世家(裙楼)	-3	-3-257	23.2	车位	81109	81109
93	金华世家(裙楼)	-3	-3-264	23.2	车位	81109	81109
94	金华世家(裙楼)	-3	-3-265	23.2	车位	81109	81109
95	金华世家(裙楼)	-3	-3-266	23.2	车位	81109	81109
96	金华世家(裙楼)	-3	-3-267	23.2	车位	81109	81109
97	金华世家(裙楼)	-3	-3-269	46.39	车位	105385	105385
98	金华世家(裙楼)	-3	-3-270	42.89	车位	105385	105385
99	金华世家(裙楼)	-3	-3-271	42.89	车位	105385	105385
100	金华世家(裙楼)	-3	-3-282	23.2	车位	81109	81109
101	金华世家(裙楼)	-3	-3-284	23.2	车位	81109	81109
102	金华世家(裙楼)	-3	-3-285	23.2	车位	81109	81109
103	金华世家(裙楼)	-3	3 286	23.2	车位	81109	81109
104	金华世家(裙楼)	-3	-3-287	23.2	车位	81109	81109
105	金华世家(裙楼)	-3	-3-292	23.2	车位	81109	81109
106	金华世家(裙楼)	-3	-3-293	23.2	车位	81109	81109

107	金华世家(裙楼)	-3	-3-294	23.2	车位	81109	81109
108	金华世家(裙楼)	-3	-3-295	23.2	车位	81109	81109
109	金华世家(裙楼)	-3	-3-297	23.2	车位	81109	81109
110	金华世家(裙楼)	-3	-3-298	23.2	车位	81109	81109
111	金华世家(裙楼)	-3	-3-299	19.33	车位	81109	81109
112	金华世家(裙楼)	-3	-3-300	21.26	车位	81109	81109
113	金华世家(裙楼)	-3	-3-301	21.26	车位	81109	81109
114	金华世家(裙楼)	-3	-3-302	21.26	车位	81109	81109
115	金华世家(裙楼)	-3	-3-303	21.26	车位	81109	81109
116	金华世家(裙楼)	-3	-3-304	23.2	车位	81109	81109
117	金华世家(裙楼)	-3	-3-305	21.26	车位	81109	81109
118	金华世家(裙楼)	-3	-3-306	21.26	车位	81109	81109
119	金华世家(裙楼)	-3	-3-307	21.26	车位	81109	81109
120	金华世家(裙楼)	-3	-3-308	21.26	车位	81109	81109
121	金华世家(裙楼)	-3	-3-309	23.2	车位	81109	81109
122	金华世家(裙楼)	-3	-3-310	23.2	车位	81109	81109
123	金华世家(裙楼)	-3	-3-311	23.2	车位	81109	81109
124	金华世家(裙楼)	-3	-3-312	23.2	车位	81109	81109
125	金华世家(裙楼)	-3	-3-313	23.2	车位	81109	81109
126	金华世家(裙楼)	-3	-3-314	23.2	车位	81109	81109
127	金华世家(裙楼)	-3	-3-315	23.2	车位	81109	81109
128	金华世家(裙楼)	-3	-3-316	23.2	车位	81109	81109
129	金华世家(裙楼)	-3	-3-317	23.2	车位	81109	81109
130	金华世家(裙楼)	-3	-3-318	23.2	车位	81109	81109
131	金华世家(裙楼)	-3	-3-319	23.2	车	81109	81109

					位		
132	金华世家(裙楼)	-3	-3-320	23.2	车位	81109	81109
133	金华世家(裙楼)	-3	-3-321	23.2	车位	81109	81109
134	金华世家(裙楼)	-3	-3-322	23.2	车位	81109	81109
135	金华世家(裙楼)	-3	-3-323	23.2	车位	81109	81109
136	金华世家(裙楼)	-3	-3-324	23.2	车位	81109	81109
137	金华世家(裙楼)	-3	-3-325	23.2	车位	81109	81109
138	金华世家(裙楼)	-3	-3-326	23.2	车位	81109	81109
139	金华世家(裙楼)	-3	-3-327	21.26	车位	81109	81109
140	金华世家(裙楼)	-3	-3-328	21.26	车位	81109	81109
141	金华世家(裙楼)	-3	-3-329	21.26	车位	81109	81109
142	金华世家(裙楼)	-3	-3-330	21.26	车位	81109	81109
143	金华世家(裙楼)	-3	-3-331	18.05	车位	81109	81109
144	金华世家(裙楼)	-3	-3-332	18.05	车位	81109	81109
145	金华世家(裙楼)	-3	-3-333	21.26	车位	81109	81109
146	金华世家(裙楼)	-3	-3-334	21.26	车位	81109	81109
147	金华世家(裙楼)	-3	-3-335	21.26	车位	81109	81109
148	金华世家(裙楼)	-3	-3-336	21.26	车位	81109	81109
149	金华世家(裙楼)	-3	-3-337	19.33	车位	81109	81109
150	金华世家(裙楼)	-3	-3-338	23.2	车位	81109	81109
151	金华世家(裙楼)	-3	-3-342	23.2	车位	81109	81109
152	金华世家(裙楼)	-3	-3-344	21.26	车位	81109	81109
153	金华世家(裙楼)	-3	-3-345	21.26	车位	81109	81109
154	金华世家(裙楼)	-3	-3-346	21.26	车位	81109	81109
155	金华世家(裙楼)	-3	-3-347	21.26	车位	81109	81109

156	金华世家(裙楼)	-3	-3-348	21.26	车位	81109	81109
157	金华世家(裙楼)	-3	-3-349	21.26	车位	81109	81109
158	金华世家(裙楼)	-3	-3-351	23.2	车位	81109	81109
159	金华世家(裙楼)	-3	-3-353	23.2	车位	81109	81109
160	金华世家(裙楼)	-3	-3-354	23.2	车位	81109	81109
161	金华世家(裙楼)	-3	-3-356	23.2	车位	81109	81109
162	金华世家(裙楼)	-3	-3-357	23.2	车位	81109	81109
163	金华世家(裙楼)	-3	-3-358	23.2	车位	81109	81109
164	金华世家(裙楼)	-3	-3-359	35.31	车位	105385	105385
165	金华世家(裙楼)	-3	-3-360	23.2	车位	81109	81109
166	金华世家(裙楼)	-3	-3-362	23.2	车位	81109	81109
167	金华世家(裙楼)	-3	-3-363	23.2	车位	81109	81109
168	金华世家(裙楼)	-3	-3-364	23.2	车位	81109	81109
169	金华世家(裙楼)	-3	-3-365	23.2	车位	81109	81109
170	金华世家(裙楼)	-3	-3-366	23.2	车位	81109	81109
171	金华世家(裙楼)	-3	-3-367	23.2	车位	81109	81109
172	金华世家(裙楼)	-3	-3-368	23.2	车位	81109	81109
173	金华世家(裙楼)	-3	-3-369	21.26	车位	81109	81109
174	金华世家(裙楼)	-3	-3-370	21.26	车位	81109	81109
175	金华世家(裙楼)	-3	-3-371	21.26	车位	81109	81109
176	金华世家(裙楼)	-3	-3-372	21.26	车位	81109	81109
177	金华世家(裙楼)	-3	-3-373	21.26	车位	81109	81109
178	金华世家(裙楼)	-3	-3-374	21.26	车位	81109	81109
179	金华世家(裙楼)	-3	-3-375	21.26	车位	81109	81109
180	金华世家(裙楼)	-3	-3-376	21.26	车	81109	81109

					位		
181	金华世家(裙楼)	-3	-3-377	21.26	车位	81109	81109
182	金华世家(裙楼)	-3	-3-378	21.26	车位	81109	81109
183	金华世家(裙楼)	-3	-3-379	46.39	车位	105385	105385
184	金华世家(裙楼)	-3	-3-380	46.39	车位	105385	105385
185	金华世家(裙楼)	-3	-3-381	46.39	车位	105385	105385
186	金华世家(裙楼)	-3	-3-382	46.39	车位	105385	105385
187	金华世家(裙楼)	-3	-3-383	46.39	车位	105385	105385
188	金华世家(裙楼)	-3	-3-384	46.39	车位	105385	105385
189	金华世家(裙楼)	-3	-3-385	46.39	车位	105385	105385
190	金华世家(裙楼)	-3	-3-386	46.39	车位	105385	105385
191	金华世家(裙楼)	-3	-3-387	46.39	车位	105385	105385
192	金华世家(裙楼)	-3	-3-388	46.39	车位	105385	105385
193	金华世家(裙楼)	-3	-3-389	46.39	车位	105385	105385
194	金华世家(裙楼)	-3	-3-390	46.39	车位	105385	105385
195	金华世家(裙楼)	-3	-3-391	46.39	车位	105385	105385
196	金华世家(裙楼)	-3	-3-392	46.39	车位	105385	105385
197	金华世家(裙楼)	-3	-3-393	46.39	车位	105385	105385
198	金华世家(裙楼)	-3	-3-394	46.39	车位	105385	105385
199	金华世家(裙楼)	-3	-3-395	46.39	车位	105385	105385
200	金华世家(裙楼)	-3	-3-396	46.39	车位	105385	105385
201	金华世家(裙楼)	3	3-397	46.39	车位	105385	105385
202	金华世家(裙楼)	-3	-3-398	46.39	车位	105385	105385
203	金华世家(裙楼)	-3	-3-399	46.39	车位	105385	105385
204	金华世家(裙楼)	-3	-3-45	23.2	车位	81109	81109

205	金华世家(裙楼)	-3	-3-46	23.2	车位	81109	81109
206	金华世家(裙楼)	-3	-3-47	23.2	车位	81109	81109
207	金华世家(裙楼)	-3	-3-48	23.2	车位	81109	81109
208	金华世家(裙楼)	-3	-3-49	23.2	车位	81109	81109
209	金华世家(裙楼)	-3	-3-51	23.2	车位	81109	81109
210	金华世家(裙楼)	-3	-3-52	23.2	车位	81109	81109
211	金华世家(裙楼)	-3	-3-54	23.2	车位	81109	81109
212	金华世家(裙楼)	-3	-3-55	23.2	车位	81109	81109
213	金华世家(裙楼)	-3	-3-57	23.2	车位	81109	81109
214	金华世家(裙楼)	-3	-3-61	23.2	车位	81109	81109
215	金华世家(裙楼)	-3	-3-62	23.2	车位	81109	81109
216	金华世家(裙楼)	-3	-3-64	23.2	车位	81109	81109
217	金华世家(裙楼)	-3	-3-65	23.2	车位	81109	81109
218	金华世家(裙楼)	-3	-3-72	23.2	车位	81109	81109
219	金华世家(裙楼)	-3	-3-73	46.39	车位	105385	105385
220	金华世家(裙楼)	-3	-3-75	26.48	车位	81109	81109
221	金华世家(裙楼)	-3	-3-78	21.26	车位	81109	81109
222	金华世家(裙楼)	-3	-3-79	21.26	车位	81109	81109
223	金华世家(裙楼)	-3	-3-80	23.2	车位	81109	81109
224	金华世家(裙楼)	-3	-3-81	23.2	车位	81109	81109
225	金华世家(裙楼)	-3	-3-82	23.2	车位	81109	81109
226	金华世家(裙楼)	-3	-3-83	23.2	车位	81109	81109
227	金华世家(裙楼)	-3	-3-84	23.2	车位	81109	81109
228	金华世家(裙楼)	-3	-3-85	23.2	车位	81109	81109
229	金华世家(裙楼)	-3	-3-86	23.2	车	81109	81109

					位		
230	金华世家(裙楼)	-3	-3-87	18.05	车位	81109	81109
231	金华世家(裙楼)	-3	-3-90	22.47	车位	81109	81109
232	金华世家(裙楼)	-3	-3-91	22.47	车位	81109	81109
233	金华世家(裙楼)	-3	-3-92	23.2	车位	81109	81109
234	金华世家(裙楼)	-3	-3-93	23.2	车位	81109	81109
235	金华世家(裙楼)	-3	-3-94	23.2	车位	81109	81109
236	金华世家(裙楼)	-3	-3-95	23.2	车位	81109	81109
237	金华世家(裙楼)	-3	-3-96	23.2	车位	81109	81109
238	金华世家(裙楼)	-3	-3-97	23.2	车位	81109	81109
239	金华世家(裙楼)	-3	-3-98	18.05	车位	81109	81109
240	金华世家(裙楼)	-3	-3-99	23.2	车位	81109	81109
241	金华世家(裙楼)	-2	-2-10	23.2	车位	81109	81109
242	金华世家(裙楼)	-2	-2-11	23.2	车位	81109	81109
243	金华世家(裙楼)	-2	-2-125	23.2	车位	81109	81109
244	金华世家(裙楼)	-2	-2-12	23.2	车位	81109	81109
245	金华世家(裙楼)	-2	-2-13	23.2	车位	81109	81109
246	金华世家(裙楼)	-2	-2-14	23.2	车位	81109	81109
247	金华世家(裙楼)	-2	-2-15	23.2	车位	81109	81109
248	金华世家(裙楼)	-2	-2-16	23.2	车位	81109	81109
249	金华世家(裙楼)	-2	-2-177	23.2	车位	81109	81109
250	金华世家(裙楼)	2	2 178	23.2	车位	81109	81109
251	金华世家(裙楼)	-2	-2-179	23.2	车位	81109	81109
252	金华世家(裙楼)	-2	-2-17	23.2	车位	81109	81109
253	金华世家(裙楼)	-2	-2-180	23.2	车位	81109	81109

254	金华世家(裙楼)	-2	-2-181	23.2	车位	81109	81109
255	金华世家(裙楼)	-2	-2-182	23.2	车位	81109	81109
256	金华世家(裙楼)	-2	-2-183	23.2	车位	81109	81109
257	金华世家(裙楼)	-2	-2-184	23.2	车位	81109	81109
258	金华世家(裙楼)	-2	-2-185	23.2	车位	81109	81109
259	金华世家(裙楼)	-2	-2-186	23.2	车位	81109	81109
260	金华世家(裙楼)	-2	-2-187	23.2	车位	81109	81109
261	金华世家(裙楼)	-2	-2-188	23.2	车位	81109	81109
262	金华世家(裙楼)	-2	-2-189	23.2	车位	81109	81109
263	金华世家(裙楼)	-2	-2-190	23.2	车位	81109	81109
264	金华世家(裙楼)	-2	-2-191	23.2	车位	81109	81109
265	金华世家(裙楼)	-2	-2-192	23.2	车位	81109	81109
266	金华世家(裙楼)	-2	-2-193	23.2	车位	81109	81109
267	金华世家(裙楼)	-2	-2-194	23.2	车位	81109	81109
268	金华世家(裙楼)	-2	-2-195	23.2	车位	81109	81109
269	金华世家(裙楼)	-2	-2-196	23.2	车位	81109	81109
270	金华世家(裙楼)	-2	-2-197	23.2	车位	81109	81109
271	金华世家(裙楼)	-2	-2-198	23.2	车位	81109	81109
272	金华世家(裙楼)	-2	-2-199	23.2	车位	81109	81109
273	金华世家(裙楼)	-2	-2-200	23.2	车位	81109	81109
274	金华世家(裙楼)	-2	-2-201	23.2	车位	81109	81109
275	金华世家(裙楼)	-2	-2-202	23.2	车位	81109	81109
276	金华世家(裙楼)	-2	-2-203	23.2	车位	81109	81109
277	金华世家(裙楼)	-2	-2-204	23.2	车位	81109	81109
278	金华世家(裙楼)	-2	-2-205	23.2	车	81109	81109

					位		
279	金华世家(裙楼)	-2	-2-206	23.2	车位	81109	81109
280	金华世家(裙楼)	-2	-2-207	23.2	车位	81109	81109
281	金华世家(裙楼)	-2	-2-208	23.2	车位	81109	81109
282	金华世家(裙楼)	-2	-2-209	23.2	车位	81109	81109
283	金华世家(裙楼)	-2	-2-20	21.26	车位	81109	81109
284	金华世家(裙楼)	-2	-2-210	19.13	车位	81109	81109
285	金华世家(裙楼)	-2	-2-211	23.2	车位	81109	81109
286	金华世家(裙楼)	-2	-2-212	23.2	车位	81109	81109
287	金华世家(裙楼)	-2	-2-213	23.2	车位	81109	81109
288	金华世家(裙楼)	-2	-2-214	23.2	车位	81109	81109
289	金华世家(裙楼)	-2	-2-215	23.2	车位	81109	81109
290	金华世家(裙楼)	-2	-2-216	42.46	车位	105385	105385
291	金华世家(裙楼)	-2	-2-217	42.46	车位	105385	105385
292	金华世家(裙楼)	-2	-2-218	23.2	车位	81109	81109
293	金华世家(裙楼)	-2	-2-219	23.2	车位	81109	81109
294	金华世家(裙楼)	-2	-2-220	23.2	车位	81109	81109
295	金华世家(裙楼)	-2	-2-221	23.2	车位	81109	81109
296	金华世家(裙楼)	-2	-2-222	23.2	车位	81109	81109
297	金华世家(裙楼)	-2	-2-223	18.05	车位	81109	81109
298	金华世家(裙楼)	-2	-2-224	21.01	车位	81109	81109
299	金华世家(裙楼)	2	2 225	21.01	车位	81109	81109
300	金华世家(裙楼)	-2	-2-226	23.2	车位	81109	81109
301	金华世家(裙楼)	-2	-2-227	18.05	车位	81109	81109
302	金华世家(裙楼)	-2	-2-228	18.05	车位	81109	81109

303	金华世家(裙楼)	-2	-2-229	18.05	车位	81109	81109
304	金华世家(裙楼)	-2	-2-22	23.2	车位	81109	81109
305	金华世家(裙楼)	-2	-2-230	21.26	车位	81109	81109
306	金华世家(裙楼)	-2	-2-231	21.26	车位	81109	81109
307	金华世家(裙楼)	-2	-2-232	21.26	车位	81109	81109
308	金华世家(裙楼)	-2	-2-233	23.2	车位	81109	81109
309	金华世家(裙楼)	-2	-2-234	23.2	车位	81109	81109
310	金华世家(裙楼)	-2	-2-235	23.2	车位	81109	81109
311	金华世家(裙楼)	-2	-2-236	21.26	车位	81109	81109
312	金华世家(裙楼)	-2	-2-237	21.26	车位	81109	81109
313	金华世家(裙楼)	-2	-2-238	23.2	车位	81109	81109
314	金华世家(裙楼)	-2	-2-239	23.2	车位	81109	81109
315	金华世家(裙楼)	-2	-2-23	23.2	车位	81109	81109
316	金华世家(裙楼)	-2	-2-240	21.26	车位	81109	81109
317	金华世家(裙楼)	-2	-2-243	21.26	车位	81109	81109
318	金华世家(裙楼)	-2	-2-244	23.2	车位	81109	81109
319	金华世家(裙楼)	-2	-2-24	23.2	车位	81109	81109
320	金华世家(裙楼)	-2	-2-25	23.2	车位	81109	81109
321	金华世家(裙楼)	-2	-2-26	16.85	车位	81109	81109
322	金华世家(裙楼)	-2	-2-27	16.85	车位	81109	81109
323	金华世家(裙楼)	-2	-2-28	16.85	车位	81109	81109
324	金华世家(裙楼)	-2	-2-29	18.78	车位	81109	81109
325	金华世家(裙楼)	-2	-2-2	23.2	车位	81109	81109
326	金华世家(裙楼)	-2	-2-31	40.9	车位	105385	105385
327	金华世家(裙楼)	-2	-2-32	40.98	车	105385	105385

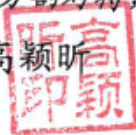
					位		
328	金华世家(裙楼)	-2	-2-33	42.89	车位	105385	105385
329	金华世家(裙楼)	-2	-2-34	35.74	车位	105385	105385
330	金华世家(裙楼)	-2	-2-35	21.26	车位	81109	81109
331	金华世家(裙楼)	-2	-2-36	21.26	车位	81109	81109
332	金华世家(裙楼)	-2	-2-37	21.26	车位	81109	81109
333	金华世家(裙楼)	-2	-2-38	21.26	车位	81109	81109
334	金华世家(裙楼)	-2	-2-39	23.2	车位	81109	81109
335	金华世家(裙楼)	-2	-2-3	23.2	车位	81109	81109
336	金华世家(裙楼)	-2	-2-40	23.2	车位	81109	81109
337	金华世家(裙楼)	-2	-2-41	21.26	车位	81109	81109
338	金华世家(裙楼)	-2	-2-42	23.2	车位	81109	81109
339	金华世家(裙楼)	-2	-2-43	23.2	车位	81109	81109
340	金华世家(裙楼)	-2	-2-44	23.2	车位	81109	81109
341	金华世家(裙楼)	-2	-2-45	23.2	车位	81109	81109
342	金华世家(裙楼)	-2	-2-46	23.2	车位	81109	81109
343	金华世家(裙楼)	-2	-2-47	23.2	车位	81109	81109
344	金华世家(裙楼)	-2	-2-48	23.2	车位	81109	81109
345	金华世家(裙楼)	-2	-2-49	23.2	车位	81109	81109
346	金华世家(裙楼)	-2	-2-4	21.26	车位	81109	81109
347	金华世家(裙楼)	-2	-2-50	23.2	车位	81109	81109
348	金华世家(裙楼)	-2	-2-51	23.2	车位	81109	81109
349	金华世家(裙楼)	-2	-2-52	23.2	车位	81109	81109
350	金华世家(裙楼)	-2	-2-53	23.2	车位	81109	81109
351	金华世家(裙楼)	-2	-2-54	23.2	车位	81109	81109

352	金华世家（裙楼）	-2	-2-55	23.2	车位	81109	81109
353	金华世家（裙楼）	-2	-2-56	41.14	车位	105385	105385
354	金华世家（裙楼）	-2	-2-5	23.2	车位	81109	81109
355	金华世家（裙楼）	-2	-2-61	18.05	车位	81109	81109
356	金华世家（裙楼）	-2	-2-67	46.39	车位	105385	105385
357	金华世家（裙楼）	-2	-2-6	23.2	车位	81109	81109
358	金华世家（裙楼）	-2	-2-7	23.2	车位	81109	81109
359	金华世家（裙楼）	-2	-2-8	23.2	车位	81109	81109
360	金华世家（裙楼）	-2	-2-9	23.2	车位	81109	81109
小计				8962.36	/	/	30146004
361	金华世家（裙楼）	-1		10528.87	车位	3616	38072394
小计				10528.87	/	/	38072394
362	金华世家（裙楼）	2		811.87	商业	6167	5006802
小计				811.87	/	/	5006802
合计				20303.10	/	/	73225200

针对本次评估的具体情况，特对评估价值做以下说明：1、估价结果为均价且已取整；2、估价结果包含估价对象对应分摊出让土地使用权价值；

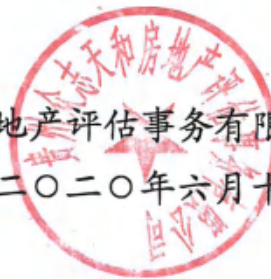
报告使用人在使用本估价结论时，应认真阅读本报告书全文，特别是“估价的假设和限制条件”，以免使用不当，造成损失！本报告各项附件与报告书具同等效力，不可分割对待，本报告正文共 23 页！

法定代表人：高颖昕



贵州众志天和房地产评估事务有限公司

二〇二〇年六月十一日



目 录

致估价委托人函.....	1
一、估价师声明.....	18
二、估价的假设和限制条件.....	19
(一) 本次估价的一般假设.....	19
(二) 未定事项假设.....	20
(三) 背离事实假设.....	21
(四) 本估价报告使用限制条件.....	22
三、估价结果报告.....	23
(一) 估价委托方.....	23
(二) 房地产估价机构.....	23
(三) 估价目的.....	23
(四) 估价对象.....	24
(五) 价值时点.....	2
(六) 价值类型.....	3
(七) 估价依据.....	3
(八) 估价原则.....	4
(九) 估价方法.....	5
(十) 估价结果.....	7
(十一) 注册房地产估价师.....	22
(十二) 参与估价的人员.....	23
(十三) 实地查勘期.....	23
(十四) 估价作业期.....	23
(十五) 估价报告应用的有效期.....	23
四、估价技术报告.....	24
(一) 估价对象描述与分析.....	24
(二) 区域因素分析.....	29
(三) 市场背景分析.....	30
(三) 最高最佳使用分析.....	32
(四) 估价方法选用.....	33
(五) 估价测算过程.....	34
(六) 估价结果确定.....	38
五、附件.....	55
1 估价对象位置图及照片	
2 可比实例案例位置图及照片	
3 《贵州省遵义市中级人民法院委托书》	
4 证明产权的相关资料复印件	
5 房地产评估资格证书复印件	

一、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。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

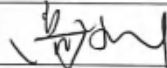
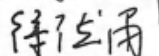
3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4、我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是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。

6、注册房地产估价师高颖昕与注册房地产估价师徐德雨已于二〇二〇年五月二十二日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
高颖昕	5220040003		2020年6月11日
徐德雨	5220020016		2020年6月11日

二、估价的假设和限制条件

（一）本次估价的一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，且已办理《预售许可证》，可在公开市场上自由转让。

2、估价对象建筑面积均来源于委托人提供的以下资料：

①《国有土地使用证》（湄国用[2015]第D-01-04号）复印件，估价对象土地使用权人为湄潭金华房地产开发有限公司。

②《建设用地规划许可证》（地字第520000201405731号）复印件，估价对象用地单位为湄潭县金华房地产开发有限公司；

③《建设工程规划许可证》（建字第520000201408184号、建字第520000201408183号、建字第520000201408182号、建字第520000201408181号、建字第520000201408180号、建字第520000201408179号、建字第520000201408185号）复印件，估价对象建设单位均为湄潭金华房地产开发有限公司；

④《建筑工程施工许可证》（编号522128201412020701、编号522128201412020601、编号522128201412020501、编号522128201412020401、编号522128201412020301、522128201412020201、编号522128201412020101）复印件，估价对象建设单位均为湄潭金华房地产开发有限公司；

⑤《遵义市商品房预售许可证正本》（遵市商房预证湄潭字[2014年]第14055号）复印件；

⑥《国有建设用地使用权出让合同》合同编号：湄国土资CR2014-19号复印件，受让人为湄潭金华房地产开发有限公司。

若与实际不符，应据实调整评估价值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

3、买卖双方的交易目的都是追逐自身最大的经济利益，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。

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变化。

5、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出价。

6、本次估价对象为委托方有关人员现场指认，若与实际不符，应重新评估。本次评估以估价对象工程无结构性损害等质量缺陷，电线、管道、消防等设施设备符合相关标准，装修符合相关标准，可以安全使用为假设前提。如果报告的使用人对质量问题存疑，建议委托专业机构另行鉴定。我方仅对估价对象的外墙、楼地面、门窗等进行了一般性的简单察看，并未进行专业结构测试，因此不能确定其有无内部缺损。

（二）未定事项假设

1、估价对象没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

2、本次评估是以提供给估价机构的估价对象不存在抵押权、典权等他项权利为假设前提，特提请报告使用人注意。

3、至价值时点，估价对象已建成并能投入正常使用，已办理《遵义市商品房预售许可证》（遵市商房预证湄潭字[2014年]第14055号），但尚未办理《不动产权证书》，可正常出售。故本次评估以正常商品房进行评估。若日

后与相关部门登载不一致，本估价报告需做调整，甚至重新估价，特提请报告使用人注意！

（三）背离事实假设

1、至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣除，具体数额由当地相关部门核定为准。

2、估价结果未考虑未来处置风险。

3、估价对象未考虑估价对象及其所有人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

（四）特殊事项说明

1、据案件相关当事人说明，估价对象序号 361 号负一层车位面积 10528.87 平方米与实际面积不符，本次评估以法院提供的负一层车位面积 10528.87 平方米进行评估，若与相关部门登载面积不一致，则本报告需作出相应调整。

2、根据估价人员现场踏勘，估价对象序号 9、14、23、28、29、32、37、43、50、57、62、63、72、76、82、83、85、86、87、104、108、155、211、213、214、215、217、218、220、223、224、225 等 32 个车位均挂有私家车位车牌号，其是否已经出售需相关部门核准，特提请报告使用者注意！

3、根据估价人员现场踏勘，估价对象序号 10、11、103、127、161、162、182 等 7 个车位均已出租，由于未能收集到相关租赁合同，故本次评估未考虑租赁情况对该部分车位影响，特提请报告使用者注意！

（五）本估价报告使用限制条件

1、本报告仅为委托人提供估价对象在估价时点的公开市场价格参考，不作他用。

2、本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不对其它用途负责，也不能作为估价对象权属界定的依据。

3、本估价报告的有效期为壹年，即从二〇二〇年六月十一日至二〇二一年六月十日。在估价报告的有效期内随着时间及市场情况的变化，该估价对象价值应作相应调整。如果使用本估价结果的时间超过有效期，我方对应用此结果而造成有关方面的损失不负任何责任。

4、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生影响。若估价对象状况和房地产市场价格变化较大，应对房地产价值进行调整或者重新评估。

5、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

6、未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

三、估价结果报告

(一) 估价委托方

机构名称: 贵州省遵义市中级人民法院

联系人: 刘如云

联系电话: 18908520001

(二) 房地产估价机构

机构名称: 贵州众志天和房地产评估事务有限公司

法定代表人: 高颖昕

住 所: 贵阳市金阳新区诚信北路8号绿地联盛国际4号楼4
单元5层10号

资格等级: 贰级

证书编号: 黔建房估字 A2007005

统一社会信用代码: 91520100798801578E

(三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据而评估房地产公开市场价值。

(四) 估价对象

1、估价对象范围:

本次估价对象范围为湄潭县湄江镇塔坪路金华世家一期项目的二层商业、负一层至负三层车位用途房地产。

2、估价对象位置及区域环境

<1>坐落及四至: 估价对象位于湄潭县湄江镇塔坪路, 该估价对象所在四至情况为: 东面临丝栗路, 南面临湄江步道, 西面临遵义湄潭茶城公寓, 北面临大圆路;

<2>交通状况: 估价对象周围无公交站点, 交通便捷较差;

<3>公共基础设施情况: 周边有湄潭茶城中学、湄潭中学、金童幼儿园等教育机构; 有农村商业银行、中国工商银行、贵州银行等金融机构; 有遵义市湄潭县中西医结合医院、遵义市湄潭县人民医院等医疗卫生机构; 有如意自选超市、北京华联生活超市、亿发便民超市等配套设施, 商业繁华程度一般, 人口流动情况一般, 区域内市政基础设施、生活服务设施配套完善。

<4>环境状况: 区域内整体自然环境一般。

<5>区位状况及未来变化趋势:

估价对象位于遵义市湄潭县: 湄潭县, 隶属于贵州省遵义市, 位于贵州省北部, 县城距遵义市区 58 公里, 总面积 1864 平方公里, 辖 15 镇、132 个村(居、社区)。湄潭县是“贵州茶业第一县”, 所产“湄潭翠芽”、“遵义红”、“贵州针”、“湄江翠片”等品牌茶叶享誉中国。土地肥沃, 山川秀丽、生态良好, 被誉为“贵州高原上的一颗明珠”和“云贵小江南”。先后获得“全国农产品加工创业基地”、“贵州省乡镇企业(湄潭)绿色食品加工集聚区”、“贵州省茶叶科技示范园区”、“贵州省新型工业化产业示范园区”, “全国农业产业化示范基地”称号, 2009 年成功升级为市级工业园区, 规划面积扩大到

18.76 平方公里，成为遵义市七大重点园区之一；2011 年被确定为省级经济开发区和省级一类工业园区。

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻党的十九大精神，统筹推进“五位一体”总体布局，坚持新发展理念，推进高质量发展。统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险工作，进一步提振市场信心，提高人民群众获得感、幸福感、安全感。遵循“团结奋进、拼搏创新、苦干实干、后发赶超”的新时代贵州精神，继续打好三大攻坚战，巩固提升脱贫攻坚成果，持之以恒实施“三新一全”战略，努力把湄潭建设成生态美、百姓富的活力魅力实力新湄潭。

3、估价对象权属状况

根据委托方提供的相关资料，结合本次评估目的，本次评估不对估价对象权属进行界定，房屋设计用途为商业与车位，现为产权人自行管理使用。相关权属状况登载如下：

《建设用地规划许可证》登载情况一览表

编号	证号	用地单位	用地项目名称	用地位置	用地性质	用地面积	建设规模
1#	地字第 520000201405731 号	湄潭县金华房地产开发有限公司	湄潭金华世家（一期）	湄潭县塔坪路	居住用地（兼容商业）	17876 m ²	约 115696 m ² （其中地上 77291.75 m ² ，地下 38403.25 m ² ）

《土地使用证》登载情况一览表

编号	土地证号	土地使用权人	座落	地号	地类（用途）	使用权类型	终止日期	使用权面积（m ² ）	独用面积（m ² ）
1#	湄国用（2015）第 D-01-04 号	湄潭县金华房地产开发有限公司	湄江镇塔坪路	06-612	商住	出让	2064 年 8 月 18 日	17876	17876

《建设工程规划许可证》登载情况一览表

编号	证号	建设单位 (个人)	建设项目 名称	建设位 置	建设规模
1#	建字第 520000201408184 号	湄潭金华房 地产开发有 限公司	湄潭金华 世家一期 (8号楼)	湄潭县 湄江镇 塔坪路	20012.98 m ² (-3+27F)(商 业1362.1 m ² ,住宅 18389.74 m ² ,物管及消防 用房261.14 m ²)
2#	建字第 520000201408183 号	湄潭金华房 地产开发有 限公司	湄潭金华 世家一期 (7号楼)	湄潭县 湄江镇 塔坪路	18261.99 m ² (-3+27F)(商 业718.95 m ² ,住宅 17290.08 m ² ,物管及消防 用房252.96 m ²)
3#	建字第 520000201408182 号	湄潭金华房 地产开发有 限公司	湄潭金华 世家一期 (4号楼)	湄潭县 湄江镇 塔坪路	20327.3 m ² (-3+27F)(商 业2545.83 m ² ,住宅 17781.47 m ²)
4#	建字第 520000201408181 号	湄潭金华房 地产开发有 限公司	湄潭金华 世家一期 (3号楼)	湄潭县 湄江镇 塔坪路	19767.09 m ² (-3+27F)(商 业1903.72 m ² ,住宅 17863.37 m ²)
5#	建字第 520000201408180 号	湄潭金华房 地产开发有 限公司	湄潭金华 世家一期 (2号楼)	湄潭县 湄江镇 塔坪路	3343.27 m ² (-3+27F)(商 业1926.36 m ² ,住宅 1416.91 m ²)
6#	建字第 520000201408179 号	湄潭金华房 地产开发有 限公司	湄潭金华 世家一期 (1号楼)	湄潭县 湄江镇 塔坪路	4446.07 m ² (-3+27F)(商 业2566.04 m ² ,住宅 463.12 m ²)

《建筑工程施工许可证》登载情况一览表

证号	编号 522128201412020701	编号 522128201412020601	编号 522128201412020501
建设单位	湄潭金华房地产开发有限公司	湄潭金华房地产开发有限公司	湄潭金华房地产开发有限公司
工程名称	湄潭金华世家中庭车库	湄潭金华世家8号楼	湄潭金华世家7号楼
建设地址	湄潭县湄江镇塔坪路	湄潭县湄江镇塔坪路	湄潭县湄江镇塔坪路
建设规模(m ²)	14813.34 m ²	25357 m ²	22650.72 m ²
合同价格(万元)	2160	3700	3300
设计单位	重庆宏筑建筑设计有限公司	重庆宏筑建筑设计有限公司	重庆宏筑建筑设计有限公司
施工单位	遵义富海建设工程有限公司	遵义富海建设工程有限公司	贵州省冶金建设公司
监理单位	贵州航天工程建设监理有 限责任公司	贵州航天工程建设监理有 限责任公司	贵州航天工程建设监理有 限责任公司
合同开工日期	2013年8月28日	2013年8月28日	2013年8月28日
合同竣工日期	2015年5月28日	2015年5月28日	2015年5月28日
备注	项目经理:王健康;项目总 监:曾昭彪	项目经理:王健康;项目 总监:曾昭彪	项目经理:邓宁;项目总监: 曾昭彪

《建筑工程施工许可证》登载情况一览表

证号	编号 522128201412020401	编号 522128201412020301	编号 522128201412020201
建设单位	湄潭金华房地产开发有限公司	湄潭金华房地产开发有限公司	湄潭金华房地产开发有限公司
工程名称	湄潭金华世家 4 号楼	湄潭金华世家 3 号楼	湄潭金华世家 2 号楼
建设地址	湄潭县湄江镇塔坪路	湄潭县湄江镇塔坪路	湄潭县湄江镇塔坪路
建设规模(m ²)	24850.15 m ²	23778.19 m ²	4306.46 m ²
合同价格(万元)	3628	3470	628
设计单位	重庆宏筑建筑设计有限公司	重庆宏筑建筑设计有限公司	重庆宏筑建筑设计有限公司
施工单位	重庆一建建设集团有限公司	重庆一建建设集团有限公司	重庆一建建设集团有限公司
监理单位	贵州航天工程建设监理有限责任公司	贵州航天工程建设监理有限责任公司	贵州航天工程建设监理有限责任公司
合同开工日期	2013 年 8 月 28 日	2013 年 8 月 28 日	2013 年 8 月 28 日
合同竣工日期	2015 年 5 月 28 日	2015 年 5 月 28 日	2015 年 5 月 28 日
备注	项目经理: 赵家华; 项目总监: 曾昭彪	项目经理: 赵家华; 项目总监: 曾昭彪	项目经理: 赵家华; 项目总监: 曾昭彪

《建筑工程施工许可证》登载情况一览表

证号	编号 522128201412020101
建设单位	湄潭金华房地产开发有限公司
工程名称	湄潭金华世家 1 号楼
建设地址	湄潭县湄江镇塔坪路
建设规模(m ²)	6043.13 m ²
合同价格(万元)	882
设计单位	重庆宏筑建筑设计有限公司
施工单位	重庆一建建设集团有限公司
监理单位	贵州航天工程建设监理有限责任公司
合同开工日期	2013 年 8 月 28 日
合同竣工日期	2015 年 5 月 28 日
备注	项目经理: 赵家华; 项目总监: 曾昭彪

商品房预售许可证(正本)登载一览表

预售许可证号	遵市商房预证湄潭字(2014 年)第 14055 号		
开发建设单位	湄潭金华房地产开发有限公司		
建设项目情况		预售	预售房屋建筑面积(m ²)
法人代表	钟伟		101999.34

公司地址: 贵阳市金阳观鸟北路绿地联盟国际 4 号楼 B 座 509 室
 传真: 85819111

电话: 0851-85811555 85842555

建筑总面积 (m ²)	165349.54 m ²	房屋 情 况	其中		
开工日期	2013-05-28		住宅		非住宅
竣工日期	2015-06.28		建筑面积 (m ²)	套	建筑面积 (m ²)
交付使用日期	2015-05-28		68206.88	619	60227.82
备注					

4、估价对象概况

①项目概况:

估价对象位于湄潭县湄江镇塔坪路,该估价对象所在四至情况为:东面临丝栗路,南面临湄江步道,西面临遵义湄潭茶城公寓,北面临大圆路,交通方便,基本生活配套齐全。

②估价对象房屋概况:

本次估价对象湄潭县湄江镇塔坪路金华世家一期项目。其中:负二层至负三层共360个车位,均可使用,其中有39个母子车位,并有32个车位均挂有私家车位车牌号,部分已出租给业主使用,负一层停车场已完成修建,未划线,未投入使用,二层均为商业用房,地面贴有蓝色地板纸,墙面均刮有瓷粉。

根据估价人员现场踏勘,估价对象均为框架结构,至本次价值时点,估价对象已经投入正常使用。具体装修情况如下:

地面刷油漆,墙面刮瓷粉,安装有消防设施及夜光消防标识、安全标识。

通下水、通电、通讯,估价对象采光、通风良好。

③估价对象土地基本状况概况:

估价对象位于湄潭县湄江镇塔坪路,该估价对象所在四至情况为:东面临丝栗路,南面临湄江步道,西面临遵义湄潭茶城公寓,北面临大圆路。

(五)价值时点

根据委托方提供的《房地产估价委托书》并结合《房地产估价规范》规

定：价值时点原则上为完成估价对象实地查勘之日，本次评估确定价值时点为二〇二〇年五月二十二日。

（六）价值类型

估价中采用公开市场价值，即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》（根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正）；

②《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）；

③《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

④《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

2、技术标准、规程、规范

①《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

②《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

3、委托方提供的相关资料

①《国有土地使用证》（湄国用[2015]第D-01-04号）复印件；

②《建设用地规划许可证》（地字第520000201405731号）复印件；

③《建设工程规划许可证》(建字第 520000201408184 号、建字第 520000201408183 号、建字第 520000201408182 号、建字第 520000201408181 号、建字第 520000201408180 号、建字第 520000201408179 号、建字第 520000201408185 号)复印件,;

④《建筑工程施工许可证》(编号 522128201412020701、编号 522128201412020601、编号 522128201412020501、编号 522128201412020401、编号 522128201412020301、522128201412020201、编号 522128201412020101)复印件;

⑤《遵义市商品房预售许可证正本》(遵市商房预证湄潭字[2014 年]第 14055 号)复印件;

⑥《国有建设用地使用权出让合同》合同编号:湄国土资 CR2014-19 号复印件

⑦《贵州省遵义市中级人民法院委托书》。

4、估价人员调查收集的相关资料

- ①当地政府有关房地产估价的法律、法规和政策;
- ②估价人员现场勘察调查获得的实况和资料;
- ③湄潭县现时房地产市场价格调查。

(八) 估价原则

根据估价委托,结合该估价对象的有关情况,此次估价遵循以下原则:

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、最高最佳使用原则：所谓最高最佳使用是估价对象一种最可能的使用，这种可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、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、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值。房地产估价师要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，不受任何单位和个人非法干预；从客观实际出发，反映事物的本来面目进行估价，不带着自己的好恶、情感和偏见。公平正直地进行估价，不偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

4、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。

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，即有两个以上互有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。房地产价格也遵循代替规律，受其他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。

（九）估价方法

根据国家有关房地产估价规范和标准，通行的估价方法有比较法、收益

还原法、假设开发法、重置成本法等。估价方法的选择应按照评估相关的技术规程。

1、不适宜采用的方法:

假设开发法是求取估价对象未来开发完成后的价值，减去未来的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象已竣工完成，并投入使用，且已办理《预售许可证书》，达到正常售卖条件，故不适宜采用该评估方法。

成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或价值，扣除折旧，以此估算估价对象客观合理价格或价值的方法。由于本次估价对象为车位及商业用房，求取的是估价对象的现时市场价值，不是估价对象的修建成本，则成本的累加不能够体现出现时的市场价值，故不适用该评估方法。

收益法：收益法是运用适当的报酬率，将预期的估价对象房地产未来各期（通常为年）的正常纯收益折算到估价时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的一种方法。本次估价对象为车位及商业用房，现已建成并能投入正常使用，根据估价人员调查了解，估价对象区域类似车位及二层商业租赁案例较少，故本次评估不适宜选用该评估方法。

2、适宜采用的方法:

比较法是将估价对象与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修正，以此估算价格对象的客观合理价格或价值的方法。根据估价人员对该区域内类似的房地产的销售案例的调查。估价对象区域内类似的房地产交易案例较多，也贴近现时的市场价值，故适用该评估方法。

经过估价人员认真分析、综合考虑，决定对估价对象采用比较法作为本次估价方法，对估价结果进行综合分析，最终求取估价对象房地产的评估价值。

3、估价方法定义及公式:

比较法: 将估价对象与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修正, 以此估算价格对象的客观合理价格或价值的方法。

计算公式:

$$\begin{array}{ccccccc} & & & \text{交易情况} & & \text{交易日期} & & \text{房地产状况} \\ & & & \text{修正} & & \text{修正} & & \text{修正} \\ \text{估价对象} & = & \text{可比实例} & \times & \frac{100}{()} & \times & \frac{()}{100} & \times & \frac{100}{()} \\ \text{价格} & & \text{价格} & & () & & 100 & & () \end{array}$$

注: 上式中房地产状况修正为房地产的区域状况因素修正及实物状况因素修正、权益状况因素修正

(十) 估价结果

评估人员根据估价目的, 遵循估价原则, 按照评估工作程序, 利用科学合理的评估方法, 通过对估价对象的位置、环境、用途、现状、市场供求等影响其价值的因素进行综合考虑之后, 结合市场调查和估价人员经验, 我们对估价对象采用比较法进行评估、测算, 估价对象在二〇二〇年五月二十二日满足各项假设和限制条件下的公开市场价值为人民币7322.52万元(大写人民币柒仟叁佰贰拾贰万伍仟贰佰元整), 详见估价结果一览表。

编号	座落	楼层	房号	建筑面积(m ²)	用途	评估单价 (元/个或元/m ²)	评估总价(元)
1	金华世家(裙楼)	-3	-3-100	23.2	车位	81109	81109
2	金华世家(裙楼)	-3	-3-101	23.2	车位	81109	81109
3	金华世家(裙楼)	-3	-3-102	23.2	车位	81109	81109
4	金华世家(裙楼)	-3	-3-103	23.2	车位	81109	81109
5	金华世家(裙楼)	-3	-3-104	23.2	车	81109	81109

					位		
6	金华世家(裙楼)	-3	-3-105	19.26	车位	81109	81109
7	金华世家(裙楼)	-3	-3-110	23.2	车位	81109	81109
8	金华世家(裙楼)	-3	-3-111	23.2	车位	81109	81109
9	金华世家(裙楼)	-3	-3-112	23.2	车位	81109	81109
10	金华世家(裙楼)	-3	-3-113	23.2	车位	81109	81109
11	金华世家(裙楼)	-3	-3-114	23.2	车位	81109	81109
12	金华世家(裙楼)	-3	-3-121	23.2	车位	81109	81109
13	金华世家(裙楼)	-3	-3-122	23.2	车位	81109	81109
14	金华世家(裙楼)	-3	-3-123	23.2	车位	81109	81109
15	金华世家(裙楼)	-3	-3-125	23.2	车位	81109	81109
16	金华世家(裙楼)	-3	-3-126	23.2	车位	81109	81109
17	金华世家(裙楼)	-3	-3-127	23.2	车位	81109	81109
18	金华世家(裙楼)	-3	-3-128	23.2	车位	81109	81109
19	金华世家(裙楼)	-3	-3-129	23.2	车位	81109	81109
20	金华世家(裙楼)	-3	-3-132	23.2	车位	81109	81109
21	金华世家(裙楼)	-3	-3-133	39.32	车位	105385	105385
22	金华世家(裙楼)	-3	-3-134	39.32	车位	105385	105385
23	金华世家(裙楼)	-3	-3-137	42.89	车位	105385	105385
24	金华世家(裙楼)	-3	-3-140	21.26	车位	81109	81109
25	金华世家(裙楼)	-3	-3-141	21.26	车位	81109	81109
26	金华世家(裙楼)	3	-3-142	21.26	车位	81109	81109
27	金华世家(裙楼)	-3	-3-143	21.26	车位	81109	81109
28	金华世家(裙楼)	-3	-3-144	21.88	车位	81109	81109
29	金华世家(裙楼)	-3	-3-145	21.88	车位	81109	81109

30	金华世家(裙楼)	-3	-3-146	21.88	车位	81109	81109
31	金华世家(裙楼)	-3	-3-147	21.88	车位	81109	81109
32	金华世家(裙楼)	-3	-3-148	46.39	车位	105385	105385
33	金华世家(裙楼)	-3	-3-149	23.2	车位	81109	81109
34	金华世家(裙楼)	-3	-3-150	23.2	车位	81109	81109
35	金华世家(裙楼)	-3	-3-151	23.2	车位	81109	81109
36	金华世家(裙楼)	-3	-3-152	23.2	车位	81109	81109
37	金华世家(裙楼)	-3	-3-153	23.2	车位	81109	81109
38	金华世家(裙楼)	-3	-3-157	23.2	车位	81109	81109
39	金华世家(裙楼)	-3	-3-158	23.2	车位	81109	81109
40	金华世家(裙楼)	-3	-3-159	23.2	车位	81109	81109
41	金华世家(裙楼)	-3	-3-160	23.2	车位	81109	81109
42	金华世家(裙楼)	-3	-3-161	23.2	车位	81109	81109
43	金华世家(裙楼)	-3	-3-162	23.2	车位	81109	81109
44	金华世家(裙楼)	-3	-3-163	23.2	车位	81109	81109
45	金华世家(裙楼)	-3	-3-164	23.2	车位	81109	81109
46	金华世家(裙楼)	-3	-3-165	23.2	车位	81109	81109
47	金华世家(裙楼)	-3	-3-166	23.2	车位	81109	81109
48	金华世家(裙楼)	-3	-3-171	23.2	车位	81109	81109
49	金华世家(裙楼)	-3	-3-172	23.2	车位	81109	81109
50	金华世家(裙楼)	-3	-3-175	23.2	车位	81109	81109
51	金华世家(裙楼)	-3	-3-179	23.2	车位	81109	81109
52	金华世家(裙楼)	-3	-3-182	23.2	车位	81109	81109
53	金华世家(裙楼)	-3	-3-185	23.2	车位	81109	81109
54	金华世家(裙楼)	-3	-3-187	23.2	车	81109	81109

					位		
55	金华世家(裙楼)	-3	-3-188	23.2	车位	81109	81109
56	金华世家(裙楼)	-3	-3-189	23.2	车位	81109	81109
57	金华世家(裙楼)	-3	-3-190	23.2	车位	81109	81109
58	金华世家(裙楼)	-3	-3-191	23.2	车位	81109	81109
59	金华世家(裙楼)	-3	-3-193	23.2	车位	81109	81109
60	金华世家(裙楼)	-3	-3-194	23.2	车位	81109	81109
61	金华世家(裙楼)	-3	-3-195	23.2	车位	81109	81109
62	金华世家(裙楼)	-3	-3-196	23.2	车位	81109	81109
63	金华世家(裙楼)	-3	-3-198	23.2	车位	81109	81109
64	金华世家(裙楼)	-3	-3-206	23.2	车位	81109	81109
65	金华世家(裙楼)	-3	-3-207	23.2	车位	81109	81109
66	金华世家(裙楼)	-3	-3-209	23.2	车位	81109	81109
67	金华世家(裙楼)	-3	-3-210	23.2	车位	81109	81109
68	金华世家(裙楼)	-3	-3-211	23.2	车位	81109	81109
69	金华世家(裙楼)	-3	-3-212	23.2	车位	81109	81109
70	金华世家(裙楼)	-3	-3-215	23.2	车位	81109	81109
71	金华世家(裙楼)	-3	-3-216	23.2	车位	81109	81109
72	金华世家(裙楼)	-3	-3-219	23.2	车位	81109	81109
73	金华世家(裙楼)	-3	-3-223	23.2	车位	81109	81109
74	金华世家(裙楼)	-3	-3-224	16.45	车位	81109	81109
75	金华世家(裙楼)	-3	-3-225	18.05	车位	81109	81109
76	金华世家(裙楼)	-3	-3-234	46.39	车位	105385	105385
77	金华世家(裙楼)	-3	-3-235	23.2	车位	81109	81109
78	金华世家(裙楼)	-3	-3-236	23.2	车位	81109	81109

79	金华世家(裙楼)	-3	-3-237	21.26	车位	81109	81109
80	金华世家(裙楼)	-3	-3-238	23.2	车位	81109	81109
81	金华世家(裙楼)	-3	-3-239	23.2	车位	81109	81109
82	金华世家(裙楼)	-3	-3-244	23.2	车位	81109	81109
83	金华世家(裙楼)	-3	-3-246	17.18	车位	81109	81109
84	金华世家(裙楼)	-3	-3-247	17.18	车位	81109	81109
85	金华世家(裙楼)	-3	-3-249	23.2	车位	81109	81109
86	金华世家(裙楼)	-3	-3-250	23.2	车位	81109	81109
87	金华世家(裙楼)	-3	-3-251	23.2	车位	81109	81109
88	金华世家(裙楼)	-3	-3-252	23.2	车位	81109	81109
89	金华世家(裙楼)	-3	-3-253	23.2	车位	81109	81109
90	金华世家(裙楼)	-3	-3-254	23.2	车位	81109	81109
91	金华世家(裙楼)	-3	-3-255	23.2	车位	81109	81109
92	金华世家(裙楼)	-3	-3-257	23.2	车位	81109	81109
93	金华世家(裙楼)	-3	-3-264	23.2	车位	81109	81109
94	金华世家(裙楼)	-3	-3-265	23.2	车位	81109	81109
95	金华世家(裙楼)	-3	-3-266	23.2	车位	81109	81109
96	金华世家(裙楼)	-3	-3-267	23.2	车位	81109	81109
97	金华世家(裙楼)	-3	-3-269	46.39	车位	105385	105385
98	金华世家(裙楼)	-3	-3-270	42.89	车位	105385	105385
99	金华世家(裙楼)	-3	-3-271	42.89	车位	105385	105385
100	金华世家(裙楼)	-3	-3-282	23.2	车位	81109	81109
101	金华世家(裙楼)	-3	-3-284	23.2	车位	81109	81109
102	金华世家(裙楼)	-3	-3-285	23.2	车位	81109	81109
103	金华世家(裙楼)	-3	-3-286	23.2	车	81109	81109

					位		
104	金华世家(裙楼)	-3	-3-287	23.2	车位	81109	81109
105	金华世家(裙楼)	-3	-3-292	23.2	车位	81109	81109
106	金华世家(裙楼)	-3	-3-293	23.2	车位	81109	81109
107	金华世家(裙楼)	-3	-3-294	23.2	车位	81109	81109
108	金华世家(裙楼)	-3	-3-295	23.2	车位	81109	81109
109	金华世家(裙楼)	-3	-3-297	23.2	车位	81109	81109
110	金华世家(裙楼)	-3	-3-298	23.2	车位	81109	81109
111	金华世家(裙楼)	-3	-3-299	19.33	车位	81109	81109
112	金华世家(裙楼)	-3	-3-300	21.26	车位	81109	81109
113	金华世家(裙楼)	-3	-3-301	21.26	车位	81109	81109
114	金华世家(裙楼)	-3	-3-302	21.26	车位	81109	81109
115	金华世家(裙楼)	-3	-3-303	21.26	车位	81109	81109
116	金华世家(裙楼)	-3	-3-304	23.2	车位	81109	81109
117	金华世家(裙楼)	-3	-3-305	21.26	车位	81109	81109
118	金华世家(裙楼)	-3	-3-306	21.26	车位	81109	81109
119	金华世家(裙楼)	-3	-3-307	21.26	车位	81109	81109
120	金华世家(裙楼)	-3	-3-308	21.26	车位	81109	81109
121	金华世家(裙楼)	-3	-3-309	23.2	车位	81109	81109
122	金华世家(裙楼)	-3	-3-310	23.2	车位	81109	81109
123	金华世家(裙楼)	-3	-3-311	23.2	车位	81109	81109
124	金华世家(裙楼)	-3	-3-312	23.2	车位	81109	81109
125	金华世家(裙楼)	-3	-3-313	23.2	车位	81109	81109
126	金华世家(裙楼)	-3	-3-314	23.2	车位	81109	81109
127	金华世家(裙楼)	-3	-3-315	23.2	车位	81109	81109

128	金华世家（裙楼）	-3	-3-316	23.2	车位	81109	81109
129	金华世家（裙楼）	-3	-3-317	23.2	车位	81109	81109
130	金华世家（裙楼）	-3	-3-318	23.2	车位	81109	81109
131	金华世家（裙楼）	-3	-3-319	23.2	车位	81109	81109
132	金华世家（裙楼）	-3	-3-320	23.2	车位	81109	81109
133	金华世家（裙楼）	-3	-3-321	23.2	车位	81109	81109
134	金华世家（裙楼）	-3	-3-322	23.2	车位	81109	81109
135	金华世家（裙楼）	-3	-3-323	23.2	车位	81109	81109
136	金华世家（裙楼）	-3	-3-324	23.2	车位	81109	81109
137	金华世家（裙楼）	-3	-3-325	23.2	车位	81109	81109
138	金华世家（裙楼）	-3	-3-326	23.2	车位	81109	81109
139	金华世家（裙楼）	-3	-3-327	21.26	车位	81109	81109
140	金华世家（裙楼）	-3	-3-328	21.26	车位	81109	81109
141	金华世家（裙楼）	-3	-3-329	21.26	车位	81109	81109
142	金华世家（裙楼）	-3	-3-330	21.26	车位	81109	81109
143	金华世家（裙楼）	-3	-3-331	18.05	车位	81109	81109
144	金华世家（裙楼）	-3	-3-332	18.05	车位	81109	81109
145	金华世家（裙楼）	-3	-3-333	21.26	车位	81109	81109
146	金华世家（裙楼）	-3	-3-334	21.26	车位	81109	81109
147	金华世家（裙楼）	-3	-3-335	21.26	车位	81109	81109
148	金华世家（裙楼）	-3	-3-336	21.26	车位	81109	81109
149	金华世家（裙楼）	-3	-3-337	19.33	车位	81109	81109
150	金华世家（裙楼）	-3	-3-338	23.2	车位	81109	81109
151	金华世家（裙楼）	-3	-3-342	23.2	车位	81109	81109
152	金华世家（裙楼）	-3	-3-344	21.26	车	81109	81109

					位		
153	金华世家(裙楼)	-3	-3-345	21.26	车位	81109	81109
154	金华世家(裙楼)	-3	-3-346	21.26	车位	81109	81109
155	金华世家(裙楼)	-3	-3-347	21.26	车位	81109	81109
156	金华世家(裙楼)	-3	-3-348	21.26	车位	81109	81109
157	金华世家(裙楼)	-3	-3-349	21.26	车位	81109	81109
158	金华世家(裙楼)	-3	-3-351	23.2	车位	81109	81109
159	金华世家(裙楼)	-3	-3-353	23.2	车位	81109	81109
160	金华世家(裙楼)	-3	-3-354	23.2	车位	81109	81109
161	金华世家(裙楼)	-3	-3-356	23.2	车位	81109	81109
162	金华世家(裙楼)	-3	-3-357	23.2	车位	81109	81109
163	金华世家(裙楼)	-3	-3-358	23.2	车位	81109	81109
164	金华世家(裙楼)	-3	-3-359	35.31	车位	105385	105385
165	金华世家(裙楼)	-3	-3-360	23.2	车位	81109	81109
166	金华世家(裙楼)	-3	-3-362	23.2	车位	81109	81109
167	金华世家(裙楼)	-3	-3-363	23.2	车位	81109	81109
168	金华世家(裙楼)	-3	-3-364	23.2	车位	81109	81109
169	金华世家(裙楼)	-3	-3-365	23.2	车位	81109	81109
170	金华世家(裙楼)	-3	-3-366	23.2	车位	81109	81109
171	金华世家(裙楼)	-3	-3-367	23.2	车位	81109	81109
172	金华世家(裙楼)	-3	-3-368	23.2	车位	81109	81109
173	金华世家(裙楼)	-3	-3-369	21.26	车位	81109	81109
174	金华世家(裙楼)	-3	-3-370	21.26	车位	81109	81109
175	金华世家(裙楼)	-3	-3-371	21.26	车位	81109	81109
176	金华世家(裙楼)	-3	-3-372	21.26	车位	81109	81109

177	金华世家(裙楼)	-3	-3-373	21.26	车位	81109	81109
178	金华世家(裙楼)	-3	-3-374	21.26	车位	81109	81109
179	金华世家(裙楼)	-3	-3-375	21.26	车位	81109	81109
180	金华世家(裙楼)	-3	-3-376	21.26	车位	81109	81109
181	金华世家(裙楼)	-3	-3-377	21.26	车位	81109	81109
182	金华世家(裙楼)	-3	-3-378	21.26	车位	81109	81109
183	金华世家(裙楼)	-3	-3-379	46.39	车位	105385	105385
184	金华世家(裙楼)	-3	-3-380	46.39	车位	105385	105385
185	金华世家(裙楼)	-3	-3-381	46.39	车位	105385	105385
186	金华世家(裙楼)	-3	-3-382	46.39	车位	105385	105385
187	金华世家(裙楼)	-3	-3-383	46.39	车位	105385	105385
188	金华世家(裙楼)	-3	-3-384	46.39	车位	105385	105385
189	金华世家(裙楼)	-3	-3-385	46.39	车位	105385	105385
190	金华世家(裙楼)	-3	-3-386	46.39	车位	105385	105385
191	金华世家(裙楼)	-3	-3-387	46.39	车位	105385	105385
192	金华世家(裙楼)	-3	-3-388	46.39	车位	105385	105385
193	金华世家(裙楼)	-3	-3-389	46.39	车位	105385	105385
194	金华世家(裙楼)	-3	-3-390	46.39	车位	105385	105385
195	金华世家(裙楼)	-3	-3-391	46.39	车位	105385	105385
196	金华世家(裙楼)	-3	-3-392	46.39	车位	105385	105385
197	金华世家(裙楼)	-3	-3-393	46.39	车位	105385	105385
198	金华世家(裙楼)	-3	-3-394	46.39	车位	105385	105385
199	金华世家(裙楼)	-3	-3-395	46.39	车位	105385	105385
200	金华世家(裙楼)	-3	-3-396	46.39	车位	105385	105385
201	金华世家(裙楼)	-3	-3-397	46.39	车	105385	105385

					位		
202	金华世家(裙楼)	-3	-3-398	46.39	车位	105385	105385
203	金华世家(裙楼)	-3	-3-399	46.39	车位	105385	105385
204	金华世家(裙楼)	-3	-3-45	23.2	车位	81109	81109
205	金华世家(裙楼)	-3	-3-46	23.2	车位	81109	81109
206	金华世家(裙楼)	-3	-3-47	23.2	车位	81109	81109
207	金华世家(裙楼)	-3	-3-48	23.2	车位	81109	81109
208	金华世家(裙楼)	-3	-3-49	23.2	车位	81109	81109
209	金华世家(裙楼)	-3	-3-51	23.2	车位	81109	81109
210	金华世家(裙楼)	-3	-3-52	23.2	车位	81109	81109
211	金华世家(裙楼)	-3	-3-54	23.2	车位	81109	81109
212	金华世家(裙楼)	-3	-3-55	23.2	车位	81109	81109
213	金华世家(裙楼)	-3	-3-57	23.2	车位	81109	81109
214	金华世家(裙楼)	-3	-3-61	23.2	车位	81109	81109
215	金华世家(裙楼)	-3	-3-62	23.2	车位	81109	81109
216	金华世家(裙楼)	-3	-3-64	23.2	车位	81109	81109
217	金华世家(裙楼)	-3	-3-65	23.2	车位	81109	81109
218	金华世家(裙楼)	-3	-3-72	23.2	车位	81109	81109
219	金华世家(裙楼)	-3	-3-73	46.39	车位	105385	105385
220	金华世家(裙楼)	-3	-3-75	26.48	车位	81109	81109
221	金华世家(裙楼)	-3	-3-78	21.26	车位	81109	81109
222	金华世家(裙楼)	-3	-3-79	21.26	车位	81109	81109
223	金华世家(裙楼)	-3	-3-80	23.2	车位	81109	81109
224	金华世家(裙楼)	-3	-3-81	23.2	车位	81109	81109
225	金华世家(裙楼)	-3	-3-82	23.2	车位	81109	81109

275	金华世家(裙楼)	-2	-2-202	23.2	车位	81109	81109
276	金华世家(裙楼)	-2	-2-203	23.2	车位	81109	81109
277	金华世家(裙楼)	-2	-2-204	23.2	车位	81109	81109
278	金华世家(裙楼)	-2	-2-205	23.2	车位	81109	81109
279	金华世家(裙楼)	-2	-2-206	23.2	车位	81109	81109
280	金华世家(裙楼)	-2	-2-207	23.2	车位	81109	81109
281	金华世家(裙楼)	-2	-2-208	23.2	车位	81109	81109
282	金华世家(裙楼)	-2	-2-209	23.2	车位	81109	81109
283	金华世家(裙楼)	-2	-2-20	21.26	车位	81109	81109
284	金华世家(裙楼)	-2	-2-210	19.13	车位	81109	81109
285	金华世家(裙楼)	-2	-2-211	23.2	车位	81109	81109
286	金华世家(裙楼)	-2	-2-212	23.2	车位	81109	81109
287	金华世家(裙楼)	-2	-2-213	23.2	车位	81109	81109
288	金华世家(裙楼)	-2	-2-214	23.2	车位	81109	81109
289	金华世家(裙楼)	-2	-2-215	23.2	车位	81109	81109
290	金华世家(裙楼)	-2	-2-216	42.46	车位	105385	105385
291	金华世家(裙楼)	-2	-2-217	42.46	车位	105385	105385
292	金华世家(裙楼)	-2	-2-218	23.2	车位	81109	81109
293	金华世家(裙楼)	-2	-2-219	23.2	车位	81109	81109
294	金华世家(裙楼)	-2	-2-220	23.2	车位	81109	81109
295	金华世家(裙楼)	-2	-2-221	23.2	车位	81109	81109
296	金华世家(裙楼)	-2	-2-222	23.2	车位	81109	81109
297	金华世家(裙楼)	-2	-2-223	18.05	车位	81109	81109
298	金华世家(裙楼)	-2	-2-224	21.01	车位	81109	81109
299	金华世家(裙楼)	-2	-2-225	21.01	车	81109	81109

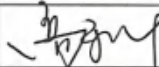
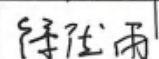
					位		
300	金华世家(裙楼)	-2	-2-226	23.2	车位	81109	81109
301	金华世家(裙楼)	-2	-2-227	18.05	车位	81109	81109
302	金华世家(裙楼)	-2	-2-228	18.05	车位	81109	81109
303	金华世家(裙楼)	-2	-2-229	18.05	车位	81109	81109
304	金华世家(裙楼)	-2	-2-22	23.2	车位	81109	81109
305	金华世家(裙楼)	-2	-2-230	21.26	车位	81109	81109
306	金华世家(裙楼)	-2	-2-231	21.26	车位	81109	81109
307	金华世家(裙楼)	-2	-2-232	21.26	车位	81109	81109
308	金华世家(裙楼)	-2	-2-233	23.2	车位	81109	81109
309	金华世家(裙楼)	-2	-2-234	23.2	车位	81109	81109
310	金华世家(裙楼)	-2	-2-235	23.2	车位	81109	81109
311	金华世家(裙楼)	-2	-2-236	21.26	车位	81109	81109
312	金华世家(裙楼)	-2	-2-237	21.26	车位	81109	81109
313	金华世家(裙楼)	-2	-2-238	23.2	车位	81109	81109
314	金华世家(裙楼)	-2	-2-239	23.2	车位	81109	81109
315	金华世家(裙楼)	-2	-2-23	23.2	车位	81109	81109
316	金华世家(裙楼)	-2	-2-240	21.26	车位	81109	81109
317	金华世家(裙楼)	-2	-2-243	21.26	车位	81109	81109
318	金华世家(裙楼)	-2	-2-244	23.2	车位	81109	81109
319	金华世家(裙楼)	-2	-2-24	23.2	车位	81109	81109
320	金华世家(裙楼)	-2	-2-25	23.2	车位	81109	81109
321	金华世家(裙楼)	-2	-2-26	16.85	车位	81109	81109
322	金华世家(裙楼)	-2	-2-27	16.85	车位	81109	81109
323	金华世家(裙楼)	-2	-2-28	16.85	车位	81109	81109

324	金华世家(裙楼)	-2	-2-29	18.78	车位	81109	81109
325	金华世家(裙楼)	-2	-2-2	23.2	车位	81109	81109
326	金华世家(裙楼)	-2	-2-31	40.9	车位	105385	105385
327	金华世家(裙楼)	-2	-2-32	40.98	车位	105385	105385
328	金华世家(裙楼)	-2	-2-33	42.89	车位	105385	105385
329	金华世家(裙楼)	-2	-2-34	35.74	车位	105385	105385
330	金华世家(裙楼)	-2	-2-35	21.26	车位	81109	81109
331	金华世家(裙楼)	-2	-2-36	21.26	车位	81109	81109
332	金华世家(裙楼)	-2	-2-37	21.26	车位	81109	81109
333	金华世家(裙楼)	-2	-2-38	21.26	车位	81109	81109
334	金华世家(裙楼)	-2	-2-39	23.2	车位	81109	81109
335	金华世家(裙楼)	-2	-2-3	23.2	车位	81109	81109
336	金华世家(裙楼)	-2	-2-40	23.2	车位	81109	81109
337	金华世家(裙楼)	-2	-2-41	21.26	车位	81109	81109
338	金华世家(裙楼)	-2	-2-42	23.2	车位	81109	81109
339	金华世家(裙楼)	-2	-2-43	23.2	车位	81109	81109
340	金华世家(裙楼)	-2	-2-44	23.2	车位	81109	81109
341	金华世家(裙楼)	-2	-2-45	23.2	车位	81109	81109
342	金华世家(裙楼)	-2	-2-46	23.2	车位	81109	81109
343	金华世家(裙楼)	-2	-2-47	23.2	车位	81109	81109
344	金华世家(裙楼)	-2	-2-48	23.2	车位	81109	81109
345	金华世家(裙楼)	-2	-2-49	23.2	车位	81109	81109
346	金华世家(裙楼)	-2	-2-4	21.26	车位	81109	81109
347	金华世家(裙楼)	-2	-2-50	23.2	车位	81109	81109
348	金华世家(裙楼)	-2	-2-51	23.2	车	81109	81109

					位		
349	金华世家(裙楼)	-2	-2-52	23.2	车位	81109	81109
350	金华世家(裙楼)	-2	-2-53	23.2	车位	81109	81109
351	金华世家(裙楼)	-2	-2-54	23.2	车位	81109	81109
352	金华世家(裙楼)	-2	-2-55	23.2	车位	81109	81109
353	金华世家(裙楼)	-2	-2-56	41.14	车位	105385	105385
354	金华世家(裙楼)	-2	-2-5	23.2	车位	81109	81109
355	金华世家(裙楼)	-2	-2-61	18.05	车位	81109	81109
356	金华世家(裙楼)	-2	-2-67	46.39	车位	105385	105385
357	金华世家(裙楼)	-2	-2-6	23.2	车位	81109	81109
358	金华世家(裙楼)	-2	-2-7	23.2	车位	81109	81109
359	金华世家(裙楼)	-2	-2-8	23.2	车位	81109	81109
360	金华世家(裙楼)	-2	-2-9	23.2	车位	81109	81109
小计				8962.36	/	/	30146004
361	金华世家(裙楼)	-1		10528.87	车位	3616	38072394
小计				10528.87	/	/	38072394
362	金华世家(裙楼)	2		811.87	商业	6167	5006802
小计				811.87	/	/	5006802
合计				20303.10	/	/	73225200

针对本次评估的具体情况，特对评估价值做以下说明：1、估价结果为均价且已取整；2、估价结果包含估价对象对应分摊出让土地使用权价值；

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
高颖昕	5220040003		2020年6月11日
徐德雨	5220020016		2020年6月11日

(十二) 参与估价的人员

姓名	签名	签名日期
张鸿飞	张鸿飞	2020年6月11日

(十三) 实地查勘期

二〇二〇年五月二十二日。

(十四) 估价作业期

二〇二〇年五月二十二日至二〇二〇年六月十一日。

(十五) 估价报告应用的有效期

壹年，即从二〇二〇年六月十一日至二〇二一年六月十日。

贵州众志天和房地产评估事务有限公司

二〇二〇年六月十一日



估价对象照片



估价对象照片



估价对象照片



估价对象照片



估价对象照片

估价对象位置图



贵州省遵义市中级人民法院 委托书

(2018)黔03执599号

贵州众志天和房地产评估事务有限公司：

我院在执行重庆一建建设集团有限公司与湄潭金华房地产开发有限公司建设工程合同纠纷一案中，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：

湄潭县金华世家一期车库。



渭 国用 (2015) 第 D-01-04 号

骑缝章

土地使用权人	渭潭金华房地产开发有限公司		
座落	渭江镇塔坪路		
地号	06-612	图号	
地类(用途)	商住	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2061年8月18日
使用权面积	17876.0 M ²	其中	
		独用面积	17876.0 M ²
		分摊面积	M ²

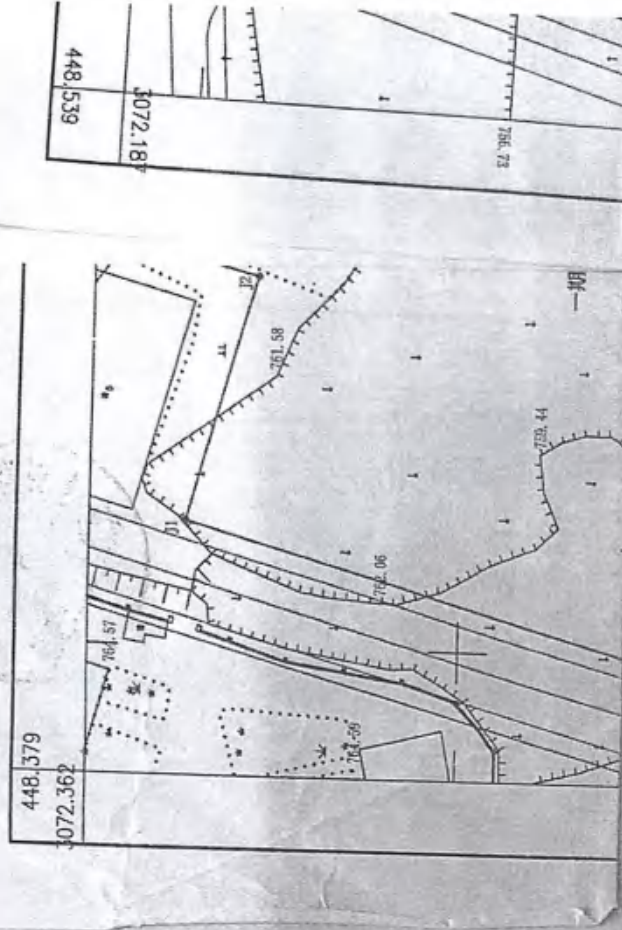
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

渭潭县
人民政府 (章)
2015年09月08日

渭潭县国土资源局
(章)
2015年09月08日

中华人民共和国土地管理局
土地证管理专用章
No. 20004857

渭潭县盐业公司片区棚户区改造
3072.2-





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91520100798801578E

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 贵州众志天和房地产评估事务有限公司

注册资本 壹佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2007年02月05日

法定代表人 高颖昕

营业期限 长期

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，经审批机关批准后凭许可(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
。房地产评估及咨询服务；房产图测绘、面积测算。(依法须经批准的
项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

住所 贵州省贵阳市观山湖区诚信北路8号绿地联盛国际3
4号楼4单元5层10号



登记机关

2019年07月15日

1016640

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：贵州众志天和房地产评估事务有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 高昕

住所：贵州省贵阳市观山湖区诚信北路8号绿地联盛国际3、4号楼4单元5层10号

统一社会信用代码：91526100798801578E

备案等级：贰级

证书编号：黔建房估字A2007905

有效期限：2021年05月10日



中华人民共和国住房和城乡建设部制

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.



发证机关

No. 00176430

姓名 / Full name

高颖昕

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

652301197502205522

注册号 / Registration No.

5220040003

执业机构 / Employer

贵州众志天和房地产评估事务有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-5-7

持证人签名 / Bearer's signature

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.



发证机关

No. 00148646



姓名 / Full name

徐德雨

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

520103197405016712

注册号 / Registration No.

5220020016

执业机构 / Employer

贵州众志天和房地产评估事务有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-2-5

持证人签名 / Bearer's signature