

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：贵鼎 SF（2022）房询估字第 36 号

估价项目名称：贵州宏德置业有限公司开发建设的位于乌当区东风镇御景路 6 号乐湾国际龙津山 34 号楼 1 号一套住宅用房市场价值评估

估价委托人：贵阳市乌当区人民法院

房地产估价机构：贵州鼎瀚房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：欧阳学飞（注册号：5220130049）

吴相贤（注册号：5220040007）

估价报告出具日期：二〇二二年九月三十日

致估价委托人函

贵阳市乌当区人民法院：

受贵院的委托，我公司根据国家有关法律法规和技术标准，本着客观、独立、公正的原则，对估价对象进行了实地勘察、市场调查及询证并进行了分析和测算，现将估价对象估价结果报告如下：

一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

估价对象为贵州宏德置业有限公司开发建设的位于乌当区东风镇御景路6号乐湾国际龙津山34号楼1号一套住宅用房，建筑面积498.40 m²。

三、价值时点

以实地查勘日2022年6月30日为价值时点。

四、价值类型

本报告书所述的房地产价值是满足估价假设限制条件下于价值时点的市场价值。市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的价格。

五、估价方法

比较法

六、估价结果

估价对象于价值时点的房地产市场价值为人民币8220610元（大写：捌佰贰拾贰万零陆佰壹拾元整），评估单价为16494元/m²。



七、特别提示

1、委托人及报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

5、当事人、利害关系人收到评估报告五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

法定代表人：欧阳学飞

贵州鼎瀚房地产资产评估有限公司

二〇二二年九月三十日



目 录

估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、价值时点	12
六、价值类型	12
七、估价原则	13
八、估价依据	14
九、估价方法	14
十、估价结果	15
十一、注册房地产估价师	15
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业期	15
附件（复印件）：	
1、估价委托书；	
2、估价对象位置图及照片；	
3、《贵州省不动产登记查询结果》；	
4、《商品房预售许可证》	
5、《房屋分层分户平面图》	
6、估价人员搜集的相关资料；	
7、可比实例位置及照片；	
8、估价机构营业执照；	
9、估价机构备案证书；	
10、估价人员资格证；	

估价师声明

1、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。

2、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。

3、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利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照有关法律法规及房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。



5、本报告所得出的估价结果供报告使用人参考。

6、本估价报告所依据的有关资料，由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性负责。如委托方以隐瞒、欺骗等不正当手段，致使估价人员在报告书中选用了错误的的数据，相应责任由委托方承担。估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

7、委托方只可按照本估价报告的估价目的使用，不可用于其他用途。本评估报告书的全部或部分内容未经本公司同意，不得发表于任何媒体上。

8、注册房地产估价师欧阳学飞及评估助理已于2022年6月30日对本估价报告的估价对象进行了实地查勘。

9、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
吴相贤	5220040007		2022.9.20
欧阳学飞	5220130049		2022.9.20

估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、本次估价，注册房地产估价师对估价对象的位置、权属、面积、用途等相关资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对估价对象合法、真实、准确和完整假定为真实。

2、注册房地产估价师对估价对象房屋安全、质量状况、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，对估价对象的安全性假定为安全。

3、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。

4、本估价报告书是在遵循评估原则以及假设估价对象可正常持续使用状态下得出的评估意见。

5、估价委托人引领估价人员进行实地查勘的房地产与所提供的资料所记载的坐落一致，且具有唯一性。

6、交易税费负担方式按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

7、不考虑涉执房地产处置评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

8、假定估价对象不存在欠缴税收、房屋维修基金、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。

9、假定估价对象被处置后被执行人自愿配合按时交付房屋。

10、本估价报告中估价结果还依据了如下假设：

(1) 该房地产可以在公开市场上自由转让；

(2) 存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者；

(3) 交易双方的交易行为都是精明和谨慎的，并且掌握必要的市场信息；

(4) 交易双方具有必要的专业知识，并对交易对象充分了解，有一段合理的交易谈判周期，且在此周期内，市场状态和价格水平是静止不变的；

(5) 交易双方进行交易的目的是追求自身利益的最大化；

(6) 不考虑特殊买家的附加出价。

(二) 未定事项假设

估价对象目前尚未办理不动产权证书，本次评估根据委托方提供的《贵州省不动产登记查询结果》、《商品房预售许可证》及实际调查情况设定其占用分摊的土地性质为出让，用途为住宅，如与实际不符则不能使用估价结果。

(三) 背离事实假设

本次评估，依据评估目的假定估价对象不存在被查封、原有担保物权和其他优先受偿权、租赁权、用益物权及占有使用情况。如报告书使用人对上述假定情况存在异议，则不能使用本次评估结果。

(四) 不相一致假设

无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

由于委托方未提供估价对象法定房地产权属资料，本次评估的建筑面积、用途、结构是根据委托方提供的《贵州省不动产登记查询结果》《商品房预售

许可证》资料记载和实际调查确定，面积可能会与最终实测的办证面积有差异；

估价师尽职调查后也无法知悉估价对象是否存在欠缴税费、房屋维修基金、拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况及金额。本次估价根据估价目的设定无上述欠缴费用。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅供委托人及利害关系人使用，非法律规定的情况，未经本公司许可，不得提供给上述两方以外的任何单位和个人，其全部和部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。本公司不承担上述两方以外的任何单位和个人对本估价报告的全文或部分内容提出的任何责任。未经本公司许可，本估价报告全文或部分内容不得复制，未经本公司加盖公章的估价报告复印件无效。

2、本估价报告书中的估价结果只是本估价目的的参考依据，不作为对估价对象产权界定的依据和任何经济行为的必然依据。

3、估价报告书是在遵循评估原则以及估价对象可正常使用状态下得出的评估意见。未考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响；未考虑国家宏观经济政策发生变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响；也未考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对房地产价值的影响。当上述情况以及评估中遵循的原则等发生变化时，房地产价值一般亦会发生变化，本次估价结果需进行调整。

4、注册房地产估价师已对估价对象进行实地查勘，并对估价对象所处区域内类似物业进行了调查和比较。我们对勘察的客观性、真实性和公正性负责，但我们对估价对象的现场实勘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，我们仅依据委托方提供的相关资料进行评估。

5、本次估价以目前我国房地产业的政策法规、估价对象所处房地产市场状况和估价对象房地产状况为依据进行，并受到本估价报告假设和限制条件的限制，上述因素发生变化会导致房地产价值发生变化，本估价报告估价结果也应作相应的调整。

6、估价报告所确定的房地产价值是在公开市场条件下，在本次估价目的的特定条件下最有可能形成或者成立的正常价值，不适用于其他目的。如估价目的变更，须另行估价。

7、估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本估价报告中部分内容而可能导致的损失，本估价机构不承担任何责任。

8、本次评估，估价报告书中含有若干附件一并构成完整的报告书。附件与本估价报告书正文有同等法律效力。

9、估价报告使用期限为一年，自估价报告出具之日 2022 年 9 月 30 日起至 2023 年 9 月 29 日止。

估价结果报告

贵鼎 SF (2022) 房询估字第 36 号

一、估价委托人

名称：贵阳市乌当区人民法院

地址：贵阳市乌当区行政中心

二、房地产估价机构

机构名称：贵州鼎瀚房地产资产评估有限公司；

机构地址：贵阳市云岩区渔安街道办事处渔安安井片区未来方舟 F4 组团 6

栋 1 单元 16 层 11、12、13、14、15、16、17、18 号；

营业执照注册号：91520100761358234P；

法定代表人：欧阳学飞； 资质等级：贰级；

《房地产价格评估机构资格证书》备案号：黔房评字 0102300 号；

联系人：欧阳学飞； 联系电话：0851-85811930

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

(一) 实物状况

乐湾国际小区位于贵阳乌当区东风镇，总用地规模达 9500 亩，由宏德置业投资打造，总投资逾百亿元，内设满足生活、文化、娱乐、休闲需求的完善配

套，如五星级酒店、温泉 SPA、文化广场、大型生活超市、温泉生活馆、时尚购物街、度假村等。并依就月亮河的蜿蜒曲折，打造亲水性平台，营造休闲、惬意的心灵放松净土。小区物业类别有别墅，花园洋房，高层等。

估价对象所在小区绿化好，密度较低，容积率较低，小区配套绿化小品，消防系统，安防系统，广播系统，儿童游乐设施，康体设施，高尔夫球场，学校，配套附属设施好。

估价对象所在楼栋为双拼别墅住宅楼，水、电、燃气、光纤进户。外墙面部份贴面砖，其余刷涂料，框架结构。共有-1~3层，-1层为赠送楼层；估价对象进户防盗门，铝合金窗；户型为8室3厅1厨6卫，内设步梯联通上下楼层，预留电梯井，通风、采光较好。房屋前面带车位，房屋前面及后面带花园，房屋三楼带露台，目前为毛坯状态。

其所占用宗地南面临高尔夫球场，北面临小区道路，西面临住宅楼，东面临住宅楼，开发程度为“六通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），地势较平坦，形状较规则，无不良地质现象，地基承载力良好，红线内已修建建筑物，地面道路硬化。

（二）权益状况

估价对象未提供相关的权属证书，现根据委托方提供的《贵州省不动产登记查询结果》、《商品房预售许可证》、《房屋分户平面图》记载内容，设定房屋坐落于乌当区东风镇御景路6号乐湾国际龙津山34号楼1号；为贵州宏德置业有限公司开发建设；建筑面积为498.40 m²；估价对象为商品房属性，设定估价对象所占用分摊的土地使用权类型为出让，用途为住宅。

根据估价师调查，估价对象现处于查封状态。

（三）区位状况

乌当区隶属于贵州省贵阳市，位于贵州省中部，地处贵阳市区东北部。东面与龙里县接壤，南面和云岩区、南明区相接，西面同白云区相交，北面与开阳县、修文县毗邻，全区行政区域总面积为 686 平方千米。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，乌当区常住人口为 336363 人。乌当区是贵阳市城区组团之一，是贵州省首批经济强区（县）。截至 2021 年，乌当区下辖 5 个街道、6 个镇和 2 个民族乡。境内有贵阳御温泉、保利国际温泉、泉天下国际俱乐部、香纸沟、相思河等旅游景点。

估价对象位于乌当区东风镇御景路 6 号乐湾国际龙津山 34 号楼 1 号，周边有高尔夫球场，古林寺，贵阳乐湾国际实验学校，为明国际学校，贵黔国际总医院，药店，超市等较完善的生活服务设施和公共服务设施。距市中心较远，商业繁化程度一般，生活便捷度一般。周边有多个旅游景点，景观较好；有多个住宅小区，人流量及车流量较少；有较少公交线路，道路状况较好，交通便捷度一般。

五、价值时点

本次评估以实地查勘日 2022 年 6 月 30 日为价值时点。

六、价值类型

本报告书所述的房地产价值是满足假设限制条件下于价值时点的市场价值。市场价值是指评估对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的价格。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正原则，合法原则，最高最佳使用原则，价值时点原则，替代原则等技术性原则。

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、合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

3、最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

4、价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

5、替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

八、估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《资产评估法》；
- 4、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 5、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 6、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 7、《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；
- 8、《人民法院委托评估工作规范》法办[2018]273号；
- 9、估价委托书；
- 10、《贵州省不动产登记查询结果》；
- 11、《商品房预售许可证》
- 12、《房屋分层分户平面图》
- 131、估价人员掌握和搜集的相关资料；

九、估价方法

估价对象类似房地产在市场上交易量较多，交易结果能够客观反映目前的房地产市场水平，并且可获取较多同估价对象相类似的房地产交易实例。本次评估选用比较法测算估价对象房地产在价值时点的市场价值。

比较法，是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

其计算公式如下：

估价对象比准价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

十、估价结果

估价对象于价值时点的房地产市场价值为人民币 8220610 元（大写：捌佰贰拾贰万零陆佰壹拾元整），评估单价为 16494 元/m²。



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吴相贤	5220040007		2022.9.20
欧阳学飞	5220130049		2022.9.20

十二、实地查勘期

2022 年 6 月 30 日

十三、估价作业期

2022 年 6 月 30 日至 2022 年 9 月 30 日。

贵州鼎瀚房地产资产评估有限公司

二〇二二年九月三十日



附 件

贵阳市乌当区人民法院

委托书

(2021)黔 0112 执 3902 号

贵州鼎瀚房地产资产评估有限公司：

我院在执行袁芳蕾与贵州宏德置业有限公司国内非涉外仲裁裁决一案中，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：

乐湾国际-6-1·龙津山北区-34-1。



2022年06月20日

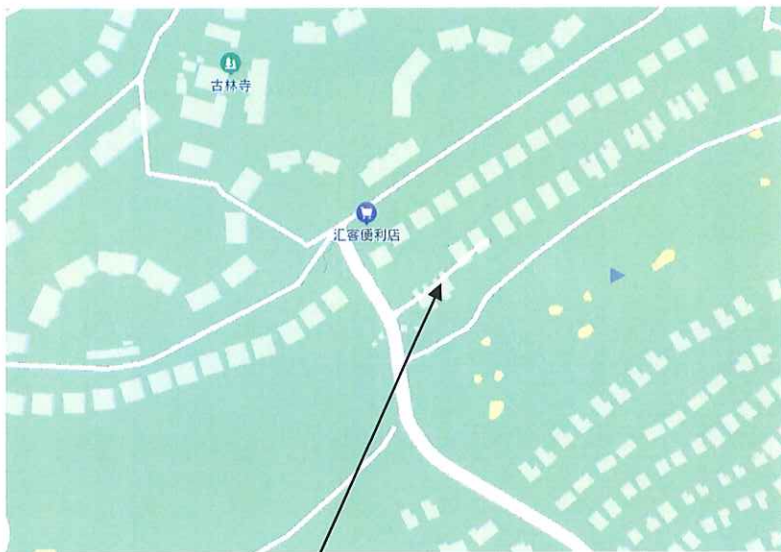
承办人：罗欣 联系电话：864022386

联系人：刘达 联系电话：18786654794

本院地址：乌当区人民法院

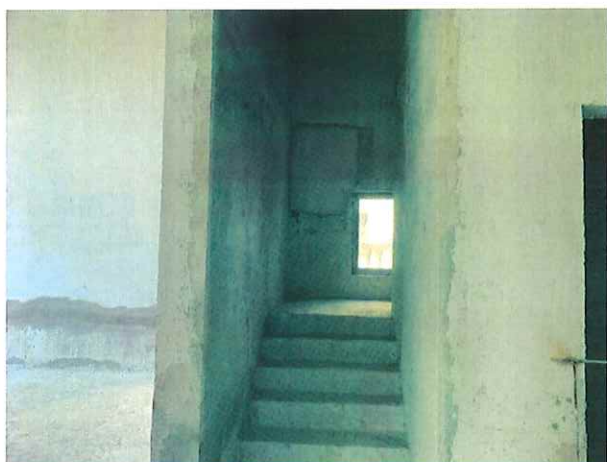
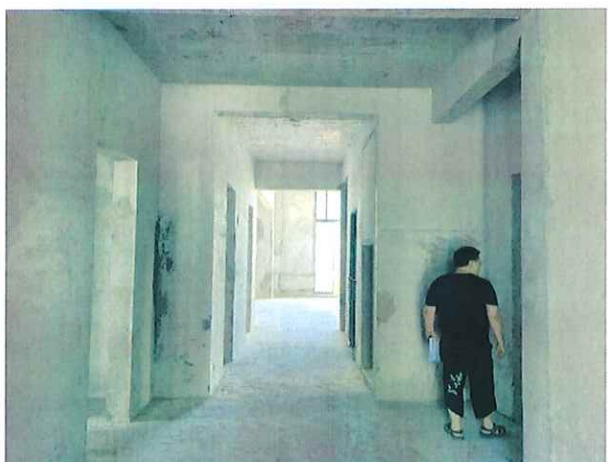


估价对象地理位置及照片



估价对象所在地理位置





贵州省不动产登记查询结果

贵阳市乌当区人民法院(1):

2022年03月08日, 您(单位)提出不动产登记查询申请, 受理编号为: 202203080005972

本次查询结果仅用于案件需要。

经查询, 结果如下:

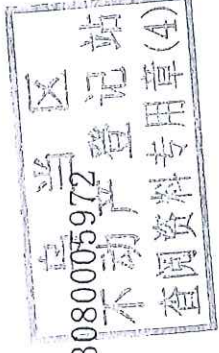
序号	查封机关	被查询人	不动产权证书/证明号	不动产单元号	坐落	面积	查封文号	查封期限	权属状态	登记状态	登记时间
1	贵阳市乌当区人民法院	贵州宏德置业有限公司		520112003005GB00001F01380002	乌当区东风镇御景路6号东湾国际龙津山70号楼2号	204.83	(2021)黔0112执保775、776号	2022-01-11至2025-01-10	有效	设立预查封登记	2022年01月11日
2 ✓	贵阳市乌当区人民法院	贵州宏德置业有限公司		520112003005GB00001F01620001	乌当区东风镇御景路6号东湾国际龙津山34号楼34号楼1号	498.40	(2021)黔0112执3195号等之一	2022-03-08至2025-03-07	有效	设立预查封登记	2022年03月08日
3	贵阳市乌当区人民法院	贵州宏德置业有限公司		520112003005GB00001F01380002	乌当区东风镇御景路6号东湾国际龙津山70号楼2号	204.83	(2021)黔0112执3195号等之一	2022-03-08至2025-03-07	有效	设立预查封登记	2022年03月08日

注:

1、本次查询结果依据不动产登记系统登记簿出具, 反映查询人查询时点前的不动产登记情况。
查询范围: 贵阳市观山湖区、南明区、云岩区、花溪区、乌当区、白云区、经开区、高新区

2、可能因被查询人身份信息与登记簿不一致或系统提取数据不全等原因, 导致信息有不准确。请查询人当场核实以上身份信息 and 结果信息, 如信息有误或异议, 请及时告知查询窗口工作人员核实, 如隐瞒不报或提供虚假信息自行承担法律责任。

3、根据《不动产登记暂行条例》第二十八条, 查询不动产登记资料的单位、个人应当向不动产登记机构说明查询目的, 不得将查询获得的不动产登记资料用于其它目的; 未经权利人同意不得泄露查询获得的不动产登记资料。



贵阳市商品房预售许可证

(正本)

0007586

(2017) 筑商房预字第 087 号

贵州宏润置业开发有限公司

你单位开发建设的 观山湖 区(县、市) 观山湖 路(街、巷) 111 号
111, 201, 501, 508-509, 511, 514, 517, 520, 523, 526, 529, 532, 535, 538-539, 541, 544, 547, 550, 553, 556, 559, 562, 565, 568, 571, 574, 577, 580, 583, 586, 589, 592, 595, 598, 601, 604, 607, 610, 613, 616, 619, 622, 625, 628, 631, 634, 637, 640, 643, 646, 649, 652, 655, 658, 661, 664, 667, 670, 673, 676, 679, 682, 685, 688, 691, 694, 697, 700, 703, 706, 709, 712, 715, 718, 721, 724, 727, 730, 733, 736, 739, 742, 745, 748, 751, 754, 757, 760, 763, 766, 769, 772, 775, 778, 781, 784, 787, 790, 793, 796, 799, 802, 805, 808, 811, 814, 817, 820, 823, 826, 829, 832, 835, 838, 841, 844, 847, 850, 853, 856, 859, 862, 865, 868, 871, 874, 877, 880, 883, 886, 889, 892, 895, 898, 901, 904, 907, 910, 913, 916, 919, 922, 925, 928, 931, 934, 937, 940, 943, 946, 949, 952, 955, 958, 961, 964, 967, 970, 973, 976, 979, 982, 985, 988, 991, 994, 997, 1000, 1003, 1006, 1009, 1012, 1015, 1018, 1021, 1024, 1027, 1030, 1033, 1036, 1039, 1042, 1045, 1048, 1051, 1054, 1057, 1060, 1063, 1066, 1069, 1072, 1075, 1078, 1081, 1084, 1087, 1090, 1093, 1096, 1099, 1102, 1105, 1108, 1111, 1114, 1117, 1120, 1123, 1126, 1129, 1132, 1135, 1138, 1141, 1144, 1147, 1150, 1153, 1156, 1159, 1162, 1165, 1168, 1171, 1174, 1177, 1180, 1183, 1186, 1189, 1192, 1195, 1198, 1201, 1204, 1207, 1210, 1213, 1216, 1219, 1222, 1225, 1228, 1231, 1234, 1237, 1240, 1243, 1246, 1249, 1252, 1255, 1258, 1261, 1264, 1267, 1270, 1273, 1276, 1279, 1282, 1285, 1288, 1291, 1294, 1297, 1300, 1303, 1306, 1309, 1312, 1315, 1318, 1321, 1324, 1327, 1330, 1333, 1336, 1339, 1342, 1345, 1348, 1351, 1354, 1357, 1360, 1363, 1366, 1369, 1372, 1375, 1378, 1381, 1384, 1387, 1390, 1393, 1396, 1399, 1402, 1405, 1408, 1411, 1414, 1417, 1420, 1423, 1426, 1429, 1432, 1435, 1438, 1441, 1444, 1447, 1450, 1453, 1456, 1459, 1462, 1465, 1468, 1471, 1474, 1477, 1480, 1483, 1486, 1489, 1492, 1495, 1498, 1501, 1504, 1507, 1510, 1513, 1516, 1519, 1522, 1525, 1528, 1531, 1534, 1537, 1540, 1543, 1546, 1549, 1552, 1555, 1558, 1561, 1564, 1567, 1570, 1573, 1576, 1579, 1582, 1585, 1588, 1591, 1594, 1597, 1600, 1603, 1606, 1609, 1612, 1615, 1618, 1621, 1624, 1627, 1630, 1633, 1636, 1639, 1642, 1645, 1648, 1651, 1654, 1657, 1660, 1663, 1666, 1669, 1672, 1675, 1678, 1681, 1684, 1687, 1690, 1693, 1696, 1699, 1702, 1705, 1708, 1711, 1714, 1717, 1720, 1723, 1726, 1729, 1732, 1735, 1738, 1741, 1744, 1747, 1750, 1753, 1756, 1759, 1762, 1765, 1768, 1771, 1774, 1777, 1780, 1783, 1786, 1789, 1792, 1795, 1798, 1801, 1804, 1807, 1810, 1813, 1816, 1819, 1822, 1825, 1828, 1831, 1834, 1837, 1840, 1843, 1846, 1849, 1852, 1855, 1858, 1861, 1864, 1867, 1870, 1873, 1876, 1879, 1882, 1885, 1888, 1891, 1894, 1897, 1900, 1903, 1906, 1909, 1912, 1915, 1918, 1921, 1924, 1927, 1930, 1933, 1936, 1939, 1942, 1945, 1948, 1951, 1954, 1957, 1960, 1963, 1966, 1969, 1972, 1975, 1978, 1981, 1984, 1987, 1990, 1993, 1996, 1999, 2002, 2005, 2008, 2011, 2014, 2017, 2020, 2023, 2026, 2029, 2032, 2035, 2038, 2041, 2044, 2047, 2050, 2053, 2056, 2059, 2062, 2065, 2068, 2071, 2074, 2077, 2080, 2083, 2086, 2089, 2092, 2095, 2098, 2101, 2104, 2107, 2110, 2113, 2116, 2119, 2122, 2125, 2128, 2131, 2134, 2137, 2140, 2143, 2146, 2149, 2152, 2155, 2158, 2161, 2164, 2167, 2170, 2173, 2176, 2179, 2182, 2185, 2188, 2191, 2194, 2197, 2200, 2203, 2206, 2209, 2212, 2215, 2218, 2221, 2224, 2227, 2230, 2233, 2236, 2239, 2242, 2245, 2248, 2251, 2254, 2257, 2260, 2263, 2266, 2269, 2272, 2275, 2278, 2281, 2284, 2287, 2290, 2293, 2296, 2299, 2302, 2305, 2308, 2311, 2314, 2317, 2320, 2323, 2326, 2329, 2332, 2335, 2338, 2341, 2344, 2347, 2350, 2353, 2356, 2359, 2362, 2365, 2368, 2371, 2374, 2377, 2380, 2383, 2386, 2389, 2392, 2395, 2398, 2401, 2404, 2407, 2410, 2413, 2416, 2419, 2422, 2425, 2428, 2431, 2434, 2437, 2440, 2443, 2446, 2449, 2452, 2455, 2458, 2461, 2464, 2467, 2470, 2473, 2476, 2479, 2482, 2485, 2488, 2491, 2494, 2497, 2500, 2503, 2506, 2509, 2512, 2515, 2518, 2521, 2524, 2527, 2530, 2533, 2536, 2539, 2542, 2545, 2548, 2551, 2554, 2557, 2560, 2563, 2566, 2569, 2572, 2575, 2578, 2581, 2584, 2587, 2590, 2593, 2596, 2599, 2602, 2605, 2608, 2611, 2614, 2617, 2620, 2623, 2626, 2629, 2632, 2635, 2638, 2641, 2644, 2647, 2650, 2653, 2656, 2659, 2662, 2665, 2668, 2671, 2674, 2677, 2680, 2683, 2686, 2689, 2692, 2695, 2698, 2701, 2704, 2707, 2710, 2713, 2716, 2719, 2722, 2725, 2728, 2731, 2734, 2737, 2740, 2743, 2746, 2749, 2752, 2755, 2758, 2761, 2764, 2767, 2770, 2773, 2776, 2779, 2782, 2785, 2788, 2791, 2794, 2797, 2800, 2803, 2806, 2809, 2812, 2815, 2818, 2821, 2824, 2827, 2830, 2833, 2836, 2839, 2842, 2845, 2848, 2851, 2854, 2857, 2860, 2863, 2866, 2869, 2872, 2875, 2878, 2881, 2884, 2887, 2890, 2893, 2896, 2899, 2902, 2905, 2908, 2911, 2914, 2917, 2920, 2923, 2926, 2929, 2932, 2935, 2938, 2941, 2944, 2947, 2950, 2953, 2956, 2959, 2962, 2965, 2968, 2971, 2974, 2977, 2980, 2983, 2986, 2989, 2992, 2995, 2998, 3001, 3004, 3007, 3010, 3013, 3016, 3019, 3022, 3025, 3028, 3031, 3034, 3037, 3040, 3043, 3046, 3049, 3052, 3055, 3058, 3061, 3064, 3067, 3070, 3073, 3076, 3079, 3082, 3085, 3088, 3091, 3094, 3097, 3100, 3103, 3106, 3109, 3112, 3115, 3118, 3121, 3124, 3127, 3130, 3133, 3136, 3139, 3142, 3145, 3148, 3151, 3154, 3157, 3160, 3163, 3166, 3169, 3172, 3175, 3178, 3181, 3184, 3187, 3190, 3193, 3196, 3199, 3202, 3205, 3208, 3211, 3214, 3217, 3220, 3223, 3226, 3229, 3232, 3235, 3238, 3241, 3244, 3247, 3250, 3253, 3256, 3259, 3262, 3265, 3268, 3271, 3274, 3277, 3280, 3283, 3286, 3289, 3292, 3295, 3298, 3301, 3304, 3307, 3310, 3313, 3316, 3319, 3322, 3325, 3328, 3331, 3334, 3337, 3340, 3343, 3346, 3349, 3352, 3355, 3358, 3361, 3364, 3367, 3370, 3373, 3376, 3379, 3382, 3385, 3388, 3391, 3394, 3397, 3400, 3403, 3406, 3409, 3412, 3415, 3418, 3421, 3424, 3427, 3430, 3433, 3436, 3439, 3442, 3445, 3448, 3451, 3454, 3457, 3460, 3463, 3466, 3469, 3472, 3475, 3478, 3481, 3484, 3487, 3490, 3493, 3496, 3499, 3502, 3505, 3508, 3511, 3514, 3517, 3520, 3523, 3526, 3529, 3532, 3535, 3538, 3541, 3544, 3547, 3550, 3553, 3556, 3559, 3562, 3565, 3568, 3571, 3574, 3577, 3580, 3583, 3586, 3589, 3592, 3595, 3598, 3601, 3604, 3607, 3610, 3613, 3616, 3619, 3622, 3625, 3628, 3631, 3634, 3637, 3640, 3643, 3646, 3649, 3652, 3655, 3658, 3661, 3664, 3667, 3670, 3673, 3676, 3679, 3682, 3685, 3688, 3691, 3694, 3697, 3700, 3703, 3706, 3709, 3712, 3715, 3718, 3721, 3724, 3727, 3730, 3733, 3736, 3739, 3742, 3745, 3748, 3751, 3754, 3757, 3760, 3763, 3766, 3769, 3772, 3775, 3778, 3781, 3784, 3787, 3790, 3793, 3796, 3799, 3802, 3805, 3808, 3811, 3814, 3817, 3820, 3823, 3826, 3829, 3832, 3835, 3838, 3841, 3844, 3847, 3850, 3853, 3856, 3859, 3862, 3865, 3868, 3871, 3874, 3877, 3880, 3883, 3886, 3889, 3892, 3895, 3898, 3901, 3904, 3907, 3910, 3913, 3916, 3919, 3922, 3925, 3928, 3931, 3934, 3937, 3940, 3943, 3946, 3949, 3952, 3955, 3958, 3961, 3964, 3967, 3970, 3973, 3976, 3979, 3982, 3985, 3988, 3991, 3994, 3997, 4000, 4003, 4006, 4009, 4012, 4015, 4018, 4021, 4024, 4027, 4030, 4033, 4036, 4039, 4042, 4045, 4048, 4051, 4054, 4057, 4060, 4063, 4066, 4069, 4072, 4075, 4078, 4081, 4084, 4087, 4090, 4093, 4096, 4099, 4102, 4105, 4108, 4111, 4114, 4117, 4120, 4123, 4126, 4129, 4132, 4135, 4138, 4141, 4144, 4147, 4150, 4153, 4156, 4159, 4162, 4165, 4168, 4171, 4174, 4177, 4180, 4183, 4186, 4189, 4192, 4195, 4198, 4201, 4204, 4207, 4210, 4213, 4216, 4219, 4222, 4225, 4228, 4231, 4234, 4237, 4240, 4243, 4246, 4249, 4252, 4255, 4258, 4261, 4264, 4267, 4270, 4273, 4276, 4279, 4282, 4285, 4288, 4291, 4294, 4297, 4300, 4303, 4306, 4309, 4312, 4315, 4318, 4321, 4324, 4327, 4330, 4333, 4336, 4339, 4342, 4345, 4348, 4351, 4354, 4357, 4360, 4363, 4366, 4369, 4372, 4375, 4378, 4381, 4384, 4387, 4390, 4393, 4396, 4399, 4402, 4405, 4408, 4411, 4414, 4417, 4420, 4423, 4426, 4429, 4432, 4435, 4438, 4441, 4444, 4447, 4450, 4453, 4456, 4459, 4462, 4465, 4468, 4471, 4474, 4477, 4480, 4483, 4486, 4489, 4492, 4495, 4498, 4501, 4504, 4507, 4510, 4513, 4516, 4519, 4522, 4525, 4528, 4531, 4534, 4537, 4540, 4543, 4546, 4549, 4552, 4555, 4558, 4561, 4564, 4567, 4570, 4573, 4576, 4579, 4582, 4585, 4588, 4591, 4594, 4597, 4600, 4603, 4606, 4609, 4612, 4615, 4618, 4621, 4624, 4627, 4630, 4633, 4636, 4639, 4642, 4645, 4648, 4651, 4654, 4657, 4660, 4663, 4666, 4669, 4672, 4675, 4678, 4681, 4684, 4687, 4690, 4693, 4696, 4699, 4702, 4705, 4708, 4711, 4714, 4717, 4720, 4723, 4726, 4729, 4732, 4735, 4738, 4741, 4744, 4747, 4750, 4753, 4756, 4759, 4762, 4765, 4768, 4771, 4774, 4777, 4780, 4783, 4786, 4789, 4792, 4795, 4798, 4801, 4804, 4807, 4810, 4813, 4816, 4819, 4822, 4825, 4828, 4831, 4834, 4837, 4840, 4843, 4846, 4849, 4852, 4855, 4858, 4861, 4864, 4867, 4870, 4873, 4876, 4879, 4882, 4885, 4888, 4891, 4894, 4897, 4900, 4903, 4906, 4909, 4912, 4915, 4918, 4921, 4924, 4927, 4930, 4933, 4936, 4939, 4942, 4945, 4948, 4951, 4954, 4957, 4960, 4963, 4966, 4969, 4972, 4975, 4978, 4981, 4984, 4987, 4990, 4993, 4996, 4999, 5002, 5005, 5008, 5011, 5014, 5017, 5020, 5023, 5026, 5029, 5032, 5035, 5038, 5041, 5044, 5047, 5050, 5053, 5056, 5059, 5062, 5065, 5068, 5071, 5074, 5077, 5080, 5083, 5086, 5089, 5092, 5095, 5098, 5101, 5104, 5107, 5110, 5113, 5116, 5119, 5122, 5125, 5128, 5131, 5134, 5137, 5140, 5143, 5146, 5149, 5152, 5155, 5158, 5161, 5164, 5167, 5170, 5173, 5176, 5179, 5182, 5185, 5188, 5191, 5194, 5197, 5200, 5203, 5206, 5209, 5212, 5215, 5218, 5221, 5224, 5227, 5230, 5233, 5236, 5239, 5242, 5245, 5248, 5251, 5254, 5257, 5260, 5263, 5266, 5269, 5272, 5275, 5278, 5281, 5284, 5287, 5290, 5293, 5296, 5299, 5302, 5305, 5308, 5311, 5314, 5317, 5320, 5323, 5326, 5329, 5332, 5335, 5338, 5341, 5344, 5347, 5350, 5353, 5356, 5359, 5362, 5365, 5368, 5371, 5374, 5377, 5380, 5383, 5386, 5389, 5392, 5395, 5398, 5401, 5404, 5407, 5410, 5413, 5416, 5419, 5422, 5425, 5428, 5431, 5434, 5437, 5440, 5443, 5446, 5449, 5452, 5455, 5458, 5461, 5464, 5467, 5470, 5473, 5476, 5479, 5482, 5485, 5488, 5491, 5494, 5497, 5500, 5503, 5506, 5509, 5512, 5515, 5518, 5521, 5524, 5527, 5530, 5533, 5536, 5539, 5542, 5545, 5548, 5551, 5554, 5557, 5560, 5563, 5566, 5569, 5572, 5575, 5578, 5581, 5584, 5587, 5590, 5593, 5596, 5599, 5602, 5605, 5608, 5611, 5614, 5617, 5620, 5623, 5626, 5629, 5632, 5635, 5638, 5641, 5644, 5647, 5650, 5653, 5656, 5659, 5662, 5665, 5668, 5671, 5674, 5677, 5680, 5683, 5686, 5689, 5692, 5695, 5698, 5701, 5704, 5707, 5710, 5713, 5716, 5719, 5722, 5725, 5728, 5731, 5734, 5737, 5740, 5743, 5746, 5749, 5752, 5755, 5758, 5761, 5764, 5767, 5770, 5773, 5776, 5779, 5782, 5785, 5788, 5791, 5794, 5797, 5800, 5803, 5806, 5809, 5812, 5815, 5818, 5821, 5824, 5827, 5830, 5833, 5836, 5839, 5842, 5845, 5848, 5851, 5854, 5857, 5860, 5863, 5866, 5869, 5872, 5875, 5878, 5881, 5884, 5887, 5890, 5893, 5896, 5899, 5902, 5905, 5908, 5911, 5914, 5917, 5920, 5923, 5926, 5929, 5932, 5935, 5938, 5941, 5944, 5947, 5950, 5953, 5956, 5959, 5962, 5965, 5968, 5971, 5974, 5977, 5980, 5983, 5986, 5989, 5992, 5995, 5998, 6001, 6004, 6007, 6010, 6013, 6016, 6019, 6022, 6025, 6028, 6031, 6034, 6037, 6040, 6043, 6046, 6049, 6052, 6055, 6058, 6061, 6064, 6067, 6070, 6073, 6076, 6079, 6082, 6085, 6088, 6091, 6094, 6097, 6100, 6103, 6106, 6109, 6112, 6115, 6118, 6121, 6124, 6127, 6130, 6133, 6136, 6139, 6142, 6145, 6148, 6151, 6154, 6157, 6160, 6163, 6166, 6169, 6172, 6175, 6178, 6181, 6184, 6187, 6190, 6193, 6196, 6199, 6202, 6205, 6208, 6211, 6214, 6217, 6220, 6223, 6226, 6229, 6232, 6235, 6238, 6241, 6244, 6247, 6250, 6253, 6256, 6259, 6262, 6265, 6268, 6271, 6274, 6277, 6280, 6283, 6286, 6289, 6292, 6295, 6298, 6301, 6304, 6307, 6310, 6313, 6316, 6319, 6322, 6325, 6328, 6331, 6334, 6337, 6340, 6343, 6346, 6349, 6352, 6355, 6358, 6361, 6364, 6367, 6370, 6373, 6376, 6379, 6382, 6385, 6388, 6391, 6394, 6397, 6400, 6403, 6406, 6409, 6412, 6415, 6418, 6421, 6424, 6427, 6430, 6433, 6436, 6439, 6442, 6445, 6448, 6451, 6454, 6457, 6460, 6463, 6466, 6469, 6472, 6475, 6478, 6481, 6484, 6487, 6490, 6493, 6496, 6499, 6502, 6505, 6508, 6511, 6514, 6517, 6520, 6523, 6526, 6529, 6532, 6535, 6538, 6541, 6544, 6547, 6550, 6553, 6556, 6559, 6562, 6565, 6568, 6571, 6574, 6577, 6580, 6583, 6586, 6589, 6592, 6595, 6598, 6601, 6604, 6607, 6610, 6613, 6616, 6619, 6622, 6625, 6628, 663

贵阳市商品房预售许可证

(副 本)

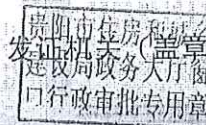
0007586

() 筑商房预字第 号
2017 087

建设项 目 情 况						
法人代表			建筑面积	15404.75平方米		
开工日期	2017年6月5日		竣工日期	2019年6月5日		
有效期	2017年12月31日		2019年3月31日			
预 售 房 屋 情 况						
预售房屋建筑面积(m ²)	其 中					
	住 宅		非 住 宅			
	建筑面积(m ²)	套	营业	办公	车库	其它
开户银行	贵阳银行股份有限公司		预售资金监管帐号	62000000001111950		
房屋他项权利状况记载	无					
备 注						

你单位开发建设的 _____ 区(县、市)
_____ 路(街、巷) _____ 号 _____ 栋,
项目名称 _____, 经审查具备
商品房屋预售条件, 预售款已按规定纳入监管, 准
予预售, 特发此证。

网上备案网址: www.gyfc.net.cn

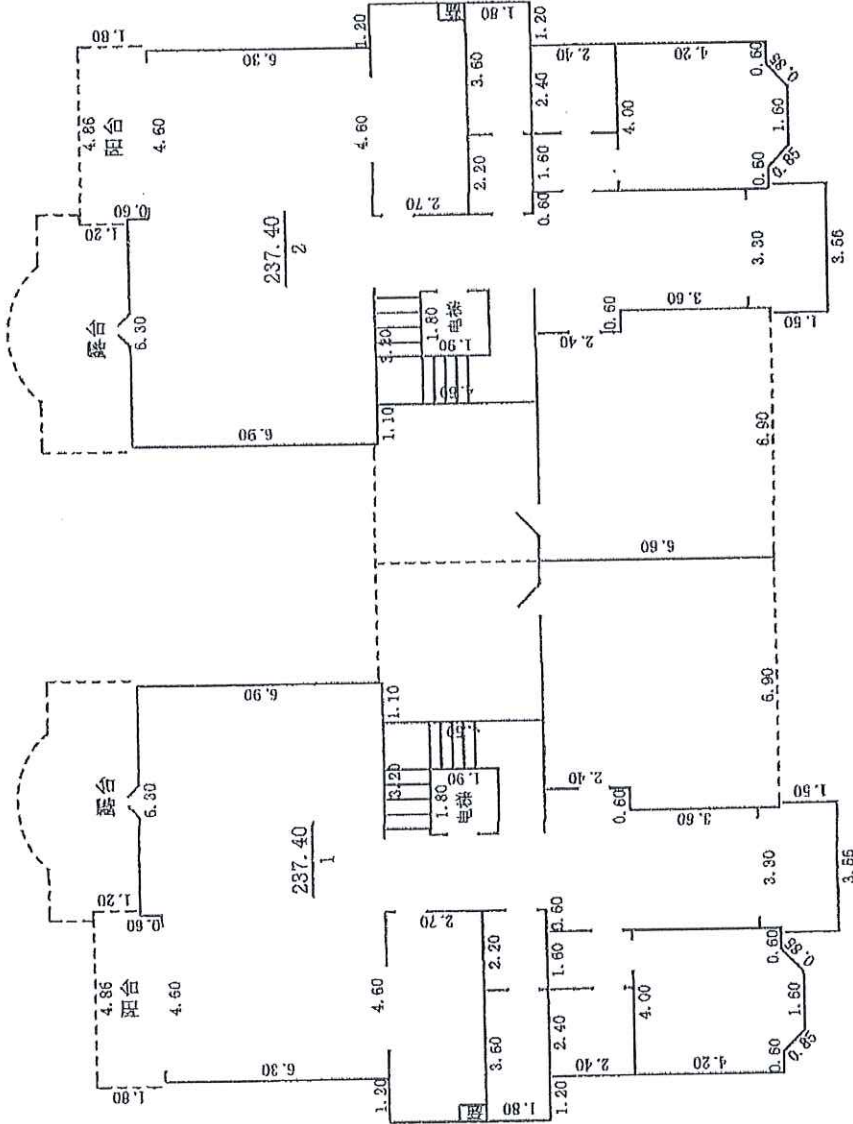


贵阳市住房和城乡建设局
年 月 日

房屋分层分户平面图

单位: (㎡)

委托测绘人	贵州宏德置业有限公司		结构	框架	专有建筑面积	452.94
幢号			总层数	三层	分摊建筑面积	21.86
坐落	乌当区御景路6号(乐湾国际-龙潭山34号楼)		所在层数	一层	建筑面积	474.80
分幢系数	0.048256		测绘序号	4860	比例尺	1:200
楼盘表编号	备案号	绘图员1: 张恒滔	绘图员2: 张永超	检查员: 李国顺	制图时间: 2017年05月02日	

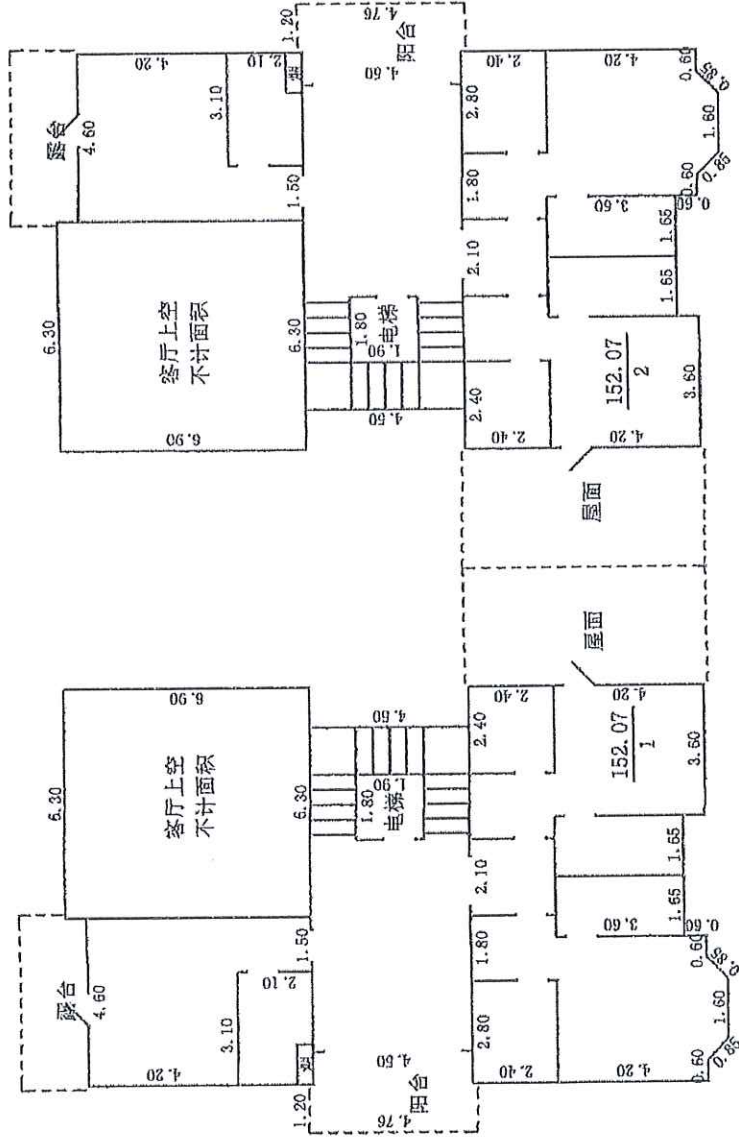


根据单体方案图计算面积, 仅供预售参考

房屋分层分户平面图

单位: (m m²)

委托测绘人	贵州宏德置业有限公司		结构	框架	专有建筑面积	290.14
幢号			总层数	三层	分摊建筑面积	14.00
坐落	乌当区御景路6号(乐湾国际-龙潭山34号楼)		所在层次	二层	建筑面积	304.14
分摊系数	0.048256		测绘序号	4860	比例尺	1:200
楼层表编号	备案号	绘图员1: 张恒滔	绘图员2: 张永超	检查员: 李国顺	制图时间: 2017年05月03日	

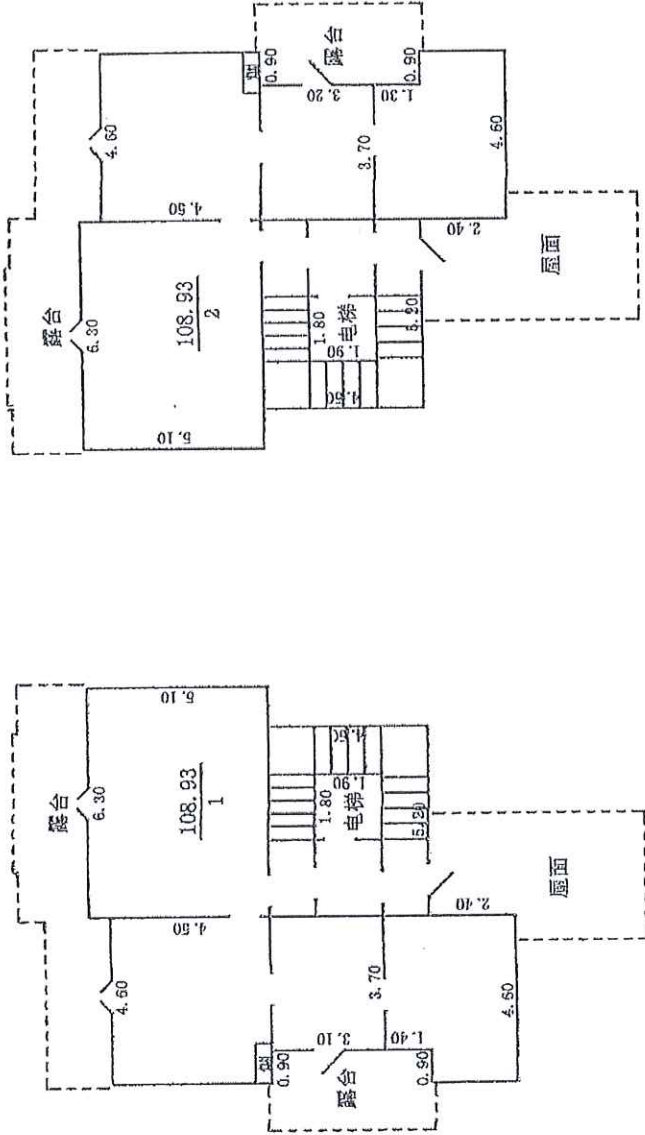


根据单体方案图计算面积, 仅供预售参考

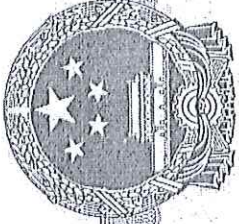
房屋分层分户平面图

单位: (m m²)

委托测绘人	贵州宏德置业有限公司		框架	专有建筑面积	207.84
幢号			三层	分摊建筑面积	10.02
坐落	乌当区御景路6号(乐湾国际-龙潭山34号楼)		三层	建筑面积	217.86
分摊系数	0.048256		4860	比例尺	1:200
楼层表编号	备案号	绘图员1: 张恒滔	绘图员2: 张永超	制图时间: 2017年05月03日	



根据单体方案图计算面积, 仅供预售参考



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91520100761358234P

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、监
备案、许可、监
管信息。



名称 贵州鼎瀚房地产资产评估有限公司

注册资本 贰佰万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2004年05月10日

法定代表人 欧阳学飞

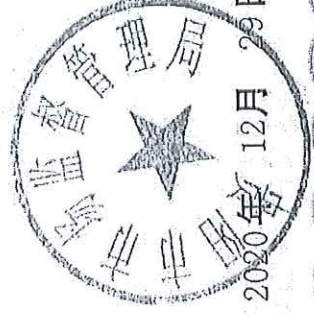
营业期限 长期

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，经审批机关批准后方可经营；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。土地调查评估服务；房地产评估；资产评估；社会稳定风险评估；档案整理服务；土地调查评估服务；财务咨询；信息咨询(不含许可类信息咨询服
务)；数据处理服务；取得相关部门许可后方可经营

住所

贵州省贵阳市云岩区渔安街道办事处渔安井片区未
来方舟F4组团6栋1单元16层11、12、13、14、15、1
6、17、18号



登记机关

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：贵州鼎瀚房地产资产评估有限公司

法定代表人：欧阳学飞
(执行事务合伙人)

住所：贵州省贵阳市云岩区渔安街道办事处渔安井片区未来方舟F4组团6栋1单元

16层11、12、13、14、15、16、17、18号

统一社会信用代码：91520100761358234P

备案等级：贰级

证书编号：黔房评字：0102300

有效期限：2021年03月15日

发证机关(公章)
2021年02月01日

有效期至2024年05月15日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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

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

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



No. 00201558

姓名 / Full name

吴相贤

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

520103197601121624

注册号 / Registration No.

5220040007

执业机构 / Employer

贵州鼎瀚房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-10

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.



No. 00182270

姓名 / Full name

欧阳学飞

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

520102197909090418

注册号 / Registration No.

5220130049

执业机构 / Employer

贵州鼎瀚房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-8-4

持证人签名 / Bearer's signature

