

房地产估价报告

估价报告编号： 国众联评字（2019）第 ZY-10001 号
估价项目名称： 遵义市万力豪房地产开发有限公司
名下位于绥阳县洋川镇诗乡大道延
伸段中央公园 20 号、21 号楼的 26
间商业和 79 套住宅在建工程房地
产市场价值评估
估价委托人： 贵州省遵义市中级人民法院
房地产估价机构： 国众联资产评估土地房地产估价有
限公司
注册房地产估价师： 刘均伟（注册证号：5220120017）
张洪浪（注册证号：5220160030）
估价报告出具日期： 二〇一九年五月二十日



此为二维码防伪标志，内
含本报告估值主要信息，
建议报告使用方查证核实

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

总公司地址：深圳市罗湖区深南东路 2019 号

东乐大厦第 1008 室

分公司地址：贵州省遵义市汇川区人民路乌江恬

苑 9 栋 2 单元 13 层 1302 号

电话：(0851)28917188

传真：(0851)28917188 邮政编码：563000

致估价委托人函

贵州省遵义市中级人民法院：

承蒙委托，我公司对遵义市万力豪房地产开发有限公司名下位于绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段中央公园20号、21号楼26间商业和79套住宅在建工程房地产市场价值进行了评估，价值时点为二〇一八年十二月二十五日，估价目的是为贵州省遵义市中级人民法院执行案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值。在认真分析估价委托人提供及估价师收集的有关资料的基础上，依据我国有关法律、法规、制度，遵循必要的估价程序与原则，结合注册房地产估价师经验和对影响房地产价值因素的分析，选取**假设开发法和成本法**对估价对象房地产价值做出评定估算，现将估价结果报告如下：

估价对象遵义市万力豪房地产开发有限公司名下位于绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段中央公园20号、21号楼26间商业和79套住宅在建工程房地产，建筑面积总计9941.44平方米【其中：20号楼第1-2层商业计18间，建筑面积小计1349.37平方米，20号楼第9-15层住宅计27间，建筑面积小计2762.59平方米，即20号楼评估范围建筑面积合计4111.96平方米；21号楼第1-2层商业计8间，建筑面积小计539.78平方米，21号楼第3-15层住宅计52间，建筑面积小计5289.70平方米，即21号楼评估范围建筑面积合计5829.48平方米】，在价值时点2018年12月25日，符合本报告价值类型和满足本估价报告假设限制条件下的**市场价值为人民币2443万元（大写人民币贰仟肆佰肆拾叁万元整）**，详见报告中的《房地产估价结果明细表》。

特别提示：

1、根据委托人及当事人提供资料，中央公园20号、21号楼在建工程（具体为20号楼第1-2层商业计18间，20号楼第9-15层住宅计27间；21号楼第1-2层商业计8间，21号楼第3-15层住宅计52间）等房产尚未竣工验收、未能办理不动产权登记证书，本次评估以遵义市商品房预售许可证存根【遵市商房预证绥阳字（2018年）第18005号】，绥阳县商品房预售许可申请表，中央公园20和21号楼商品房预售情况表（经绥

遵义市万力豪房地产开发有限公司名下位于绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段中央公园20号、21号楼26间商业和79套住宅在建工程房地产市场价值评估

阳县住房和城乡建设局盖章确认)所记载数据为准, 提请报告使用者注意。

2、根据委托人及当事人提供资料显示, 国有土地使用证【绥国用(2016)第530号、绥国用(2016)第531号】, 建设用地规划许可证【地字第520000201623637号】, 建设工程规划许可证【建字第520000201623343号】, 建筑工程施工许可证【编号522123201607083501号】, 遵义市商品房预售许可证存根【遵市商房预证绥阳字(2018年)第18005号】, 绥阳县商品房预售许可申请表, 中央公园20和21号楼商品房预售情况表, 绥阳中央公园【总平面图】等并结合实地查勘现场综合判定, 在价值时点估价对象中央公园20号、21号楼为在建工程(具体为20号楼第1-2层商业计18间, 20号楼第9-15层住宅计27间; 21号楼第1-2层商业计8间, 21号楼第3-15层住宅计52间), 提请报告使用者注意。

3、根据委托人及当事人提供资料显示, 由于委托人或当事人未提供详实的房屋测绘报告和相应分层平面图, 同一层楼地面的具体商业及住宅的具体平面布局、轴线、编号排列、四至、进深、临宽、隔墙等无法区分和辨别, 因属在建工程, 此次估价时对商业用途区分不同楼层的层差但同一商业楼层不再区分房号, 对住宅用途不再区分不同楼层的层差及同一住宅楼层不再区分房号等因素进行综合测算, 提请报告使用者注意。

4、本估价报告中估价对象在价值时点评估价值为包含应分摊的土地使用权价值在内的市场价值, 已包含未来发生交易或转让时应发生的各项税费, 但未考虑估价对象所负欠的抵押、担保、租赁、应缴税、费、债务、法律纠纷等可能影响其评估价值的任何限制。如上述情况与实际情形不相符, 则本次评估结果应做相应调整, 提请报告使用者注意。

5、由于委托人或当事人未提供详实的房屋测绘报告和相应分层平面图, 则申请人领勘确认的中央公园20号、21号楼为在建工程(包括26间商业和79套住宅)房地产(包括所在楼栋号编号、楼层号、房号等)现场现状标识情况信息, 限于客观条件限制我们无法对上述资料的真实性、准确性予以核实, 仅供此次评估参考, 不承担由于当事人领勘确认导致估价条件错误而形成的结论偏离责任, 报告关于权属信息的描述不作为不动产权登记的依据, 如上述情况与不动产权行政管理部门实际批复的规划文件情形不相符, 则本次评估结果应做相应调整, 提请报告使用者注意。

法定 代表 人:

国众联资产评估
土地房地产估价有限公司

二〇一九年五月二十日

国众联资产评估土地
房地产估价有限公司遵义分公司

二〇一九年五月二十日

房地产估价结果汇总表

估价委托人：贵州省遵义市中级人民法院

价值时点：2018年12月25日

货币单位：人民币元

序号	产权人	楼栋(幢)名称	规划用途	房屋结构	套(间)	建筑面积(m ²)	综合单价(元/m ²)	分类评估值合计(元)取整至万位	备注说明
1	遵义市万力豪房地产开发有限公司	绥阳中央公园20号楼1层	商业用房	框架	9	640.99	7,200	4,600,000	详见《房地产估价结果明细表》
2	遵义市万力豪房地产开发有限公司	绥阳中央公园20号楼2层	商业用房	框架	9	708.38	3,100	2,190,000	详见《房地产估价结果明细表》
3	遵义市万力豪房地产开发有限公司	绥阳中央公园20号楼3-15层	住宅用房	框架	27	2762.59	1,800	4,990,000	详见《房地产估价结果明细表》
4	遵义市万力豪房地产开发有限公司	绥阳中央公园21号楼1层	商业用房	框架	6	393.40	7,200	2,830,000	详见《房地产估价结果明细表》
5	遵义市万力豪房地产开发有限公司	绥阳中央公园21号楼2层	商业用房	框架	2	146.38	3,100	460,000	详见《房地产估价结果明细表》
6	遵义市万力豪房地产开发有限公司	绥阳中央公园21号楼3-15层	住宅用房	框架	52	5289.70	1,800	9,360,000	详见《房地产估价结果明细表》
总计					105	9941.44		24,430,000	

注：①评估总值=评估单价×建筑面积；

②本估价报告中估价对象在价值时点评估价值为包含应分摊的土地使用权价值在内的市场价值，已包含未来发生交易或转让时应发生的各项税费，但未考虑估价对象所负欠的抵押、担保、租赁、应缴税、费、债务、法律纠纷等可能影响其评估价值的任何限制；

③报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，明细表具体项目的单位价值取整至百位，明细表合计值和汇总表合计值取整至万位。因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结论的准确性。

遵义市万力豪房地产开发有限公司名下位于绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段中央公园20号、21号楼26间商业和79套住宅在建工程房地产市场价格价值评估

房地 产 估 价 结 果 明 细 表【绥阳中央公园 20 号楼第 1 层商业计 9 间】

估价委托人：贵州省遵义市中级人民法院

价值时点：2018 年 12 月 25 日

货币单位：人民币元

总序号	分项序号	房地产名称及坐落	产权人	房屋结构	幢号	所在层	房号	规划用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估值(元) 取整至万位
1	1	绥阳中央公园 20 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	1	20-1-1	商业用房	100.25	7,200	720,000
2	2	绥阳中央公园 20 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	1	20-1-2	商业用房	77.98	7,200	560,000
3	3	绥阳中央公园 20 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	1	20-1-3	商业用房	50.30	7,200	360,000
4	4	绥阳中央公园 20 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	1	20-1-4	商业用房	44.98	7,200	320,000
5	5	绥阳中央公园 20 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	1	20-1-5	商业用房	121.47	7,200	870,000
6	6	绥阳中央公园 20 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	1	20-1-6	商业用房	80.24	7,200	580,000
7	7	绥阳中央公园 20 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	1	20-1-7	商业用房	44.98	7,200	320,000
8	8	绥阳中央公园 20 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	1	20-1-8	商业用房	39.84	7,200	290,000
9	9	绥阳中央公园 20 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	1	20-1-9	商业用房	80.95	7,200	580,000
地上第 1 层商业用途的主体结构已经完成，第 1 层纳入估价的商业小计			-	-	-	-	9 间	-	640.99		4,600,000

遵义市万力豪房地产开发有限公司名下位于绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段中央公园20号、21号楼26间商业和79套住宅在建工程房地产市场价格价值评估

房地产估价结果明细表【绥阳中央公园20号楼第2层商业计9间】

估价委托人：贵州省遵义市中级人民法院

价值时点：2018年12月25日

货币单位：人民币元

总序号	分项序号	房地产名称及坐落	产权人	房屋结构	幢号	所在层	房号	规划用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (元) 取整至万位
10	1	绥阳中央公园20号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	2	20-2-1	商业用房	100.25	3,100	310,000
11	2	绥阳中央公园20号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	2	20-2-2	商业用房	77.98	3,100	240,000
12	3	绥阳中央公园20号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	2	20-2-3	商业用房	71.58	3,100	220,000
13	4	绥阳中央公园20号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	2	20-2-4	商业用房	44.98	3,100	140,000
14	5	绥阳中央公园20号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	2	20-2-5	商业用房	126.74	3,100	390,000
15	6	绥阳中央公园20号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	2	20-2-6	商业用房	121.08	3,100	380,000
16	7	绥阳中央公园20号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	2	20-2-7	商业用房	44.98	3,100	140,000
17	8	绥阳中央公园20号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	2	20-2-8	商业用房	39.84	3,100	120,000
18	9	绥阳中央公园20号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	2	20-2-9	商业用房	80.95	3,100	250,000
地上第2层商业用途的主体结构已经完成，第2层纳入估价的商业小计			-	-	-	-	9间	-	708.38		2,190,000

遵义市万力豪房地产开发有限公司名下位于绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段中央公园20号、21号楼26间商业和79套住宅在建工程房地产市场价值评估

房地产估价结果明细表【绥阳中央公园20号楼第9-15层住宅计27套】

估价委托人：贵州省遵义市中级人民法院

价值时点：2018年12月25日

货币单位：人民币元

总序号	分项序号	房地产名称及坐落	产权人	房屋结构	幢号	所在层	房号	规划用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (元) 取整至万位
19	1	绥阳中央公园20号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	9	20-9-2	住宅用房	101.75	1,800	180,000
20	2	绥阳中央公园20号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	9	20-9-3	住宅用房	101.75	1,800	180,000
21	3	绥阳中央公园20号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	9	20-9-4	住宅用房	102.93	1,800	190,000
22	4	绥阳中央公园20号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	10	20-10-1	住宅用房	102.93	1,800	190,000
23	5	绥阳中央公园20号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	10	20-10-2	住宅用房	101.75	1,800	180,000
24	6	绥阳中央公园20号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	10	20-10-3	住宅用房	101.75	1,800	180,000
25	7	绥阳中央公园20号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	10	20-10-4	住宅用房	102.93	1,800	190,000
26	8	绥阳中央公园20号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	11	20-11-1	住宅用房	102.93	1,800	190,000
27	9	绥阳中央公园20号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	11	20-11-2	住宅用房	101.75	1,800	180,000
28	10	绥阳中央公园20号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	11	20-11-3	住宅用房	101.75	1,800	180,000
29	11	绥阳中央公园20号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	11	20-11-4	住宅用房	102.93	1,800	190,000

遵义市万力豪房地产开发有限公司名下位于绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段中央公园20号、21号楼26间商业和79套住宅在建工程房地产市场价值评估

30	12	绥阳中央公园 20 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	12	20-12-1	住宅用房	102.93	1,800	190,000
31	13	绥阳中央公园 20 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	12	20-12-2	住宅用房	101.75	1,800	180,000
32	14	绥阳中央公园 20 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	12	20-12-3	住宅用房	101.75	1,800	180,000
33	15	绥阳中央公园 20 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	12	20-12-4	住宅用房	102.93	1,800	190,000
34	16	绥阳中央公园 20 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	13	20-13-1	住宅用房	102.93	1,800	190,000
35	17	绥阳中央公园 20 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	13	20-13-2	住宅用房	101.75	1,800	180,000
36	18	绥阳中央公园 20 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	13	20-13-3	住宅用房	101.75	1,800	180,000
37	19	绥阳中央公园 20 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	13	20-13-4	住宅用房	102.93	1,800	190,000
38	20	绥阳中央公园 20 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	14	20-14-1	住宅用房	102.93	1,800	190,000
39	21	绥阳中央公园 20 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	14	20-14-2	住宅用房	101.75	1,800	180,000
40	22	绥阳中央公园 20 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	14	20-14-3	住宅用房	101.75	1,800	180,000
41	23	绥阳中央公园 20 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	14	20-14-4	住宅用房	102.93	1,800	190,000
42	24	绥阳中央公园 20 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	15	20-15-1	住宅用房	102.93	1,800	190,000
43	25	绥阳中央公园 20 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	15	20-15-2	住宅用房	101.75	1,800	180,000

遵义市万力豪房地产开发有限公司名下位于绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段中央公园20号、21号楼26间商业和79套住宅在建工程房地产市场价值评估

44	26	绥阳中央公园 20 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	15	20-15-3	住宅用房	101.75	1,800	180,000
45	27	绥阳中央公园 20 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	20	15	20-15-4	住宅用房	102.93	1,800	190,000
地上第 3-15 层住宅用途的主体结构已经完成, 第 9-15 层纳入估价的住宅小计			-	-	-	-	27 套	-	2762.59		4,990,000

房地产估价结果明细表【绥阳中央公园 21 号楼第 1 层商业计 6 间】

估价委托人：贵州省遵义市中级人民法院

价值时点：2018 年 12 月 25 日

货币单位：人民币元

总序号	分项序号	房地产名称及坐落	产权人	房屋结构	幢号	所在层	房号	规划用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估值(元) 取整至万位
46	1	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	1	21-1-1	商业用房	82.89	7,200	600,000
47	2	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	1	21-1-2	商业用房	92.61	7,200	670,000
48	3	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	1	21-1-3	商业用房	68.33	7,200	490,000
49	4	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	1	21-1-4	商业用房	47.61	7,200	340,000
50	5	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	1	21-1-5	商业用房	53.35	7,200	380,000
51	6	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	1	21-1-6	商业用房	48.61	7,200	350,000
地上第 1 层商业用途的主体结构已经完成, 第 1 层纳入估价的商业小计			-	-	-	-	6 间	-	393.40		2,830,000

遵义市万力豪房地产开发有限公司名下位于绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段中央公园20号、21号楼26间商业和79套住宅在建工程房地产市场价值评估

房地产估价结果明细表【绥阳中央公园21号楼第2层商业计8间】

估价委托人：贵州省遵义市中级人民法院

价值时点：2018年12月25日

货币单位：人民币元

总序号	分项序号	房地产名称及坐落	产权人	房屋结构	幢号	所在层	房号	规划用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估值(元) 取整至万位
52	1	绥阳中央公园21号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	2	21-2-1	商业用房	82.89	3,100	260,000
53	2	绥阳中央公园21号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	2	21-2-2	商业用房	63.49	3,100	200,000
地上第2层商业用途的主体结构已经完成，第2层纳入估价的商业小计			-	-	-	-	2间	-	146.38		460,000

房地产估价结果明细表【绥阳中央公园21号楼第3-15层住宅计52套】

估价委托人：贵州省遵义市中级人民法院

价值时点：2018年12月25日

货币单位：人民币元

总序号	分项序号	房地产名称及坐落	产权人	房屋结构	幢号	所在层	房号	规划用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估值(元) 取整至万位
54	1	绥阳中央公园21号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	3	21-3-1	住宅用房	102.31	1,800	180,000
55	2	绥阳中央公园21号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	3	21-3-2	住宅用房	101.14	1,800	180,000
56	3	绥阳中央公园21号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	3	21-3-3	住宅用房	101.14	1,800	180,000
57	4	绥阳中央公园21号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	3	21-3-4	住宅用房	102.31	1,800	180,000
58	5	绥阳中央公园21号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	4	21-4-1	住宅用房	102.31	1,800	180,000

遵义市万力豪房地产开发有限公司名下位于绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段中央公园20号、21号楼26间商业和79套住宅在建工程房地产市场价值评估

59	6	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	4	21-4-2	住宅用房	101.14	1,800	180,000
60	7	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	4	21-4-3	住宅用房	101.14	1,800	180,000
61	8	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	4	21-4-4	住宅用房	102.31	1,800	180,000
62	9	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	5	21-5-1	住宅用房	102.31	1,800	180,000
63	10	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	5	21-5-2	住宅用房	101.14	1,800	180,000
64	11	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	5	21-5-3	住宅用房	101.14	1,800	180,000
65	12	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	5	21-5-4	住宅用房	102.31	1,800	180,000
66	13	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	6	21-6-1	住宅用房	102.31	1,800	180,000
67	14	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	6	21-6-2	住宅用房	101.14	1,800	180,000
68	15	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	6	21-6-3	住宅用房	101.14	1,800	180,000
69	16	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	6	21-6-4	住宅用房	102.31	1,800	180,000
70	17	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	7	21-7-1	住宅用房	102.31	1,800	180,000
71	18	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	7	21-7-2	住宅用房	101.14	1,800	180,000
72	19	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	7	21-7-3	住宅用房	101.14	1,800	180,000

遵义市万力豪房地产开发有限公司名下位于绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段中央公园20号、21号楼26间商业和79套住宅在建工程房地产市场价值评估

73	20	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	7	21-7-4	住宅用房	102.31	1,800	180,000
74	21	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	8	21-8-1	住宅用房	102.31	1,800	180,000
75	22	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	8	21-8-2	住宅用房	101.14	1,800	180,000
76	23	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	8	21-8-3	住宅用房	101.14	1,800	180,000
77	24	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	8	21-8-4	住宅用房	102.31	1,800	180,000
78	25	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	9	21-9-1	住宅用房	102.31	1,800	180,000
79	26	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	9	21-9-2	住宅用房	101.14	1,800	180,000
80	27	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	9	21-9-3	住宅用房	101.14	1,800	180,000
81	28	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	9	21-9-4	住宅用房	102.31	1,800	180,000
82	29	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	10	21-10-1	住宅用房	102.31	1,800	180,000
83	30	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	10	21-10-2	住宅用房	101.14	1,800	180,000
84	31	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	10	21-10-3	住宅用房	101.14	1,800	180,000
85	32	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	10	21-10-4	住宅用房	102.31	1,800	180,000
86	33	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	11	21-11-1	住宅用房	102.31	1,800	180,000

遵义市万力豪房地产开发有限公司名下位于绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段中央公园20号、21号楼26间商业和79套住宅在建工程房地产市场价值评估

87	34	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	11	21-11-2	住宅用房	101.14	1,800	180,000
88	35	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	11	21-11-3	住宅用房	101.14	1,800	180,000
89	36	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	11	21-11-4	住宅用房	102.31	1,800	180,000
90	37	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	12	21-12-1	住宅用房	102.31	1,800	180,000
91	38	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	12	21-12-2	住宅用房	101.14	1,800	180,000
92	39	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	12	21-12-3	住宅用房	101.14	1,800	180,000
93	40	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	12	21-12-4	住宅用房	102.31	1,800	180,000
94	41	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	13	21-13-1	住宅用房	102.31	1,800	180,000
95	42	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	13	21-13-2	住宅用房	101.14	1,800	180,000
96	43	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	13	21-13-3	住宅用房	101.14	1,800	180,000
97	44	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	13	21-13-4	住宅用房	102.31	1,800	180,000
98	45	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	14	21-14-1	住宅用房	102.31	1,800	180,000
99	46	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	14	21-14-2	住宅用房	101.14	1,800	180,000
100	47	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	14	21-14-3	住宅用房	101.14	1,800	180,000

遵义市万力豪房地产开发有限公司名下位于绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段中央公园20号、21号楼26间商业和79套住宅在建工程房地产市场价格评估

101	48	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	14	21-14-4	住宅用房	102.31	1,800	180,000
102	49	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	15	21-15-1	住宅用房	102.31	1,800	180,000
103	50	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	15	21-15-2	住宅用房	101.14	1,800	180,000
104	51	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	15	21-15-3	住宅用房	101.14	1,800	180,000
105	52	绥阳中央公园 21 号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	框架	21	15	21-15-4	住宅用房	102.31	1,800	180,000
地上第 3-15 层住宅用途的主体结构已经完成，第 3-15 层纳入估价的住宅小计			-	-	-	-	52 套	-	5289.70		9,360,000

房地产权属状况明细表

序号	房地产楼栋（幢）名称	权利人名称	房屋坐落	规划用途	所在楼层/总楼层	间数、套数	建筑面积（m ² ）	建成年份	土地证号	使用权面积（m ² ）	使用权类型	土地用途	终止日期
1	绥阳中央公园20号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段	商业用房	1层/26层（地上）	9	640.99	预计2020年6月	绥国用（2016）第530号、绥国用（2016）第531号	18624.20 m ² 、14707.60 m ² 。（注：估价对象仅占其中一小部分，具体未明确分摊数量）	出让	商住	2066年1月29日
2	绥阳中央公园20号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段	商业用房	2层/26层（地上）	9	708.38	预计2020年6月					
3	绥阳中央公园20号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段	住宅用房	9-15层/26层（地上）	27	2762.59	预计2020年6月					
4	绥阳中央公园21号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段	商业用房	1层/26层（地上）	6	393.4	预计2020年6月					
5	绥阳中央公园21号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段	商业用房	2层/26层（地上）	2	146.38	预计2020年6月					
6	绥阳中央公园21号楼	遵义市万力豪房地产开发有限公司	绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段	住宅用房	3-15层/26层（地上）	52	5289.7	预计2020年6月					
合计		-	-	-	-	105	9941.44	-	-	33331.80	-	-	-

注：①此表来源于委托人及当事人提供资料《国有土地使用证》、建设工程规划许可证、遵义市商品房预售许可证存根【遵市商房预证绥阳字（2018年）第18005号】、绥阳县商品房预售许可申请表、中央公园20和21号楼商品房预售情况表等资料上记载的数据；

②此表中的建成年份系估价人员在实地查勘过程中通过委托人及当事人提供的建筑工程施工许可证、遵义市商品房预售许可证等资料上记载的数据并结合现场进度情况，考虑估价对象所在楼栋及楼栋所在的整个建设项目现状情况因素进行综合判断取值，仅为此次评估测算价值所用。

目 录

致估价委托人函.....	1
一、 估价师声明.....	16
二、 估价假设和限制条件.....	17
(一) 一般假设.....	17
(二) 未定事项假设.....	18
(三) 背离事实假设.....	19
(四) 不相一致假设.....	19
(五) 依据不足假设.....	19
(六) 估价报告使用限制.....	20
三、 估价结果报告.....	22
(一) 估价委托人.....	22
(二) 房地产估价机构.....	22
(三) 估价目的.....	22
(四) 估价对象.....	23
(五) 价值时点.....	32
(六) 价值类型.....	33
(七) 估价原则.....	33
(八) 估价依据.....	34
(九) 估价方法.....	36
(十) 估价结果.....	40
(十一) 注册房地产估价师.....	40
(十二) 实地查勘期.....	40
(十三) 估价作业期.....	40
四、 附 件.....	41
(一) 《遵义市中级人民法院司法评估委托书》【(2018)遵市法委评字第 64 号】及附件复印件.....	41
(二) 《国有土地使用证》【绥国用(2016)第 530 号、绥国用(2016)第 531 号】复印件.....	41
(三) 《建设用地规划许可证》【地字第 520000201623637 号】复印件.....	41
(四) 《建设工程规划许可证》【建字第 520000201623343 号】复印件.....	41
(五) 《建筑工程施工许可证》【编号 522123201607083501 号】复印件.....	41
(六) 《遵义市商品房预售许可证》存根【遵市商房预证绥阳字(2018 年)第 18005 号】复印件.....	41
(七) 其他与评估相关资料(如绥阳中央公园【总平面图】)等复印件.....	41
(八) 估价对象位置示意图.....	41
(九) 估价对象利用现状照片.....	41
(十) 估价机构《营业执照》复印件.....	41
(十一) 《房地产估价机构备案证书》复印件.....	41
(十二) 《中国注册房地产估价师资格证书》复印件.....	41

一、估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师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，但受到本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本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人、及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师刘均伟、张洪浪等在价值时点2018年12月25日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。本次查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本估价报告在市场无较大波动情况下的有效期自估价报告出具之日起为一年，即自2019年05月20日至2020年05月19日止。若在此期间房地产行情发生较大变动或者国家相关政策发生变化，应重新进行评估。

8、本估价报告仅限于为估价委托人执行案件提供价值参考，不得用于其他用途。

9、本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

二、估价假设和限制条件

(一) 一般假设

1、 估价委托人向房地产估价机构提供的房地产估价所必需的情况和资料是真实可靠；估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、 本估价报告中所指的市场价值即公开市场价值，是指估价对象在采用公开市场价值标准并假定未设立法定优先受偿权利的条件下最可能形成的客观合理价值。所谓公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了必要的市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识。此外，市场交易条件公开并不具有排它性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。同时假设满足以下条件：

(1) 买卖双方处于公平交易状态，对物业成交有充分讨价还价的权利；

(2) 买卖双方都有一段充分了解物业现状及所处市场行情的时间，并且有一段合理的洽谈交易时间；

(3) 在此期间物业价值将保持稳定；

(4) 物业可以在公允市场上自由转让；

(5) 不考虑特殊买家的额外出价；

(6) 买卖双方之间无任何利害关系。

3、 估价对象的土地年限、建筑面积等数据均以估价委托人提供的《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、遵义市商品房预售许可证存根、绥阳县商品房预售许可申请表、中央公园20和21号楼商品房预售情况表等附件资料，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资料合法、真实、准确、完整。

4、注册房地产估价师对估价对象的查看，仅限于估价对象的外观与目前维护使用状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。本次评估假设估价对象的建筑质量是合格的、房屋是安全的、没有环境污染问题的前提下的评估结论。

5、假定所有权人是在公开市场上出售该房地产，且不包括所有权人凭借递延条件、售后返租、合作经营、管理协议等附加条件以抬高房地产权益价值的情况。

6、假定该房地产权益未附带可能影响其价值的他项权利及限制。

7、经估价人员现场查勘，至价值时点2018年12月25日，估价对象中央公园20和21号楼其地上在建工程部分的工程形象进度如下：20和21号楼框架已建到十五层，一至十五层墙面尚未砌筑，内部设施、装修未开始；本报告评估价值为在建工程市场价值，估价对象要达到完工装修标准（按设计施工要求其外墙、地面、墙面、天花等装修饰面，消防、通风、水电、电梯等设施设备安装）尚需投入一定的工程费用及需要一定的时间，因此本估价报告的评估前提是：假定估价对象按正常的建设工程程序建设，且已完成报建、规划审批、施工许可等相关流程，项目建设合法、合规。

（二）未定事项假设

1、根据委托人及当事人提供的《遵义市中级人民法院司法评估委托书》【(2018)遵市法委评字第64号】，遵义市商品房预售许可证存根【遵市商房预证绥阳字（2018年）第18005号】，绥阳县商品房预售许可申请表，中央公园20和21号楼商品房预售情况表，绥阳中央公园【总平面图】等资料，并结合实地查勘现场综合判定，在价值时点估价对象中央公园20号、21号楼为在建工程，其中：20号楼第1-2层为商业、纳入评估的部分1层计9间、2层计9间，20号楼第3-26层为住宅、已经建至第15层、纳入评估的为第9-15层住宅中的计27间；21号楼第1-2层为商业、纳入评估的部分1层计6间、2层计

遵义市万力豪房地产开发有限公司名下位于绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段中央公园20号、21号楼26间商业和79套住宅在建工程房地产市场价格评估

2间，21号楼第3-26层为住宅、已经建至第15层、纳入评估的为第3-15层住宅中的计52间；以上纳入评估的评估对象其所在楼层与之相对应的用途符合建设规划、法定许可条件，提请报告使用者注意。

（三）背离事实假设

1、本项目由于委托人或当事人未提供详实的房屋测绘报告和相应分层平面图，同一层楼地面的具体商业及住宅的具体平面布局、轴线、编号排列、四至、进深、临宽、隔墙等无法区分和辨别，因属在建工程，此次估价时对商业用途区分不同楼层的层差但同一商业楼层不再区分房号，对住宅用途不再区分不同楼层的层差及同一住宅楼层不再区分房号等因素进行综合测算，提请报告使用者注意。

（四）不相一致假设

1、根据委托人及当事人提供资料显示，建设用地规划许可证【地字第520000201623637号】，建设工程规划许可证【建字第520000201623343号】，建筑工程施工许可证【编号522123201607083501号】，遵义市商品房预售许可证存根【遵市商房预证绥阳字（2018年）第18005号】、绥阳县商品房预售许可申请表、中央公园20和21号楼商品房预售情况表，绥阳中央公园【总平面图】等对同一项目名称的称谓“绥阳中央公园”、“绥阳县中央公园”有细微不同，提请报告使用者注意。

（五）依据不足假设

1、本次估价目的是为贵州省遵义市中级人民法院执行案件提供价值参考依据而评估房地产市场价格，至价值时点，中央公园20号、21号楼在建工程主体结构已建设至地上15层，包括第1-2层商业和第3-15层住宅，项目目前已停工，供水、供电、通讯、电话线路，消防设施，电梯等均未安装，由于估价委托人未提供包括待付工程款、付款进度在内的涉及法定优先受偿权利等相关资料，故本次评估不考虑该在建工程项目可能存在的拖欠工程款等情况所产生的法定优先受偿权利。

2、由于估价委托人无法提供估价对象所在在建工程项目由项目监理公司出具的监理报告、施工进度等资料，本次评估估价对象中央公园20号、21号楼在建工程的施工等形象进度以注册房地产估价师现场勘查的实际形象进度进行综合判断为准，仅为本次评估所用，提请报告使用者注意。

3、关于中央公园20号、21号楼建成时间（后续建设期）的假设，根据建筑工程施工许可证【编号522123201607083501号】，遵义市商品房预售许可证存根【遵市商房预证绥阳字（2018年）第18005号】等资料上记载的数据并结合现场进度情况进行综合判断取值，预计2020年6月建成，仅为此次评估测算价值所用。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅限于为贵州省遵义市中级人民法院执行案件提供价值参考依据而评估房地产市场价格，不对其他用途负责，本公司不承担任何第三者对本报告书的任何部分内容进行修改的责任。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

2、未经我公司书面同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

3、本公司不承担对任何第三者对本报告书的全文或任何部份内容进行修改的任何责任。

4、本估价报告估价结果包含市场地价，但未考虑将来市场价格的波动和国家相关税费政策变化对房地产价格的影响。

5、本估价报告为本司估价专业人员依照国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力，但受到本机构估价人员的执业水平和能力的影响。

6、本估价报告中估价结果未考虑国家宏观经济政策发生的变化及遇到自然力或其他不可抗力时可能对房地产价格产生的影响；未考虑将估价对象按拍卖或其他特殊处置方式处置时，因变现方式或价格折让等因素导致的价

格变化；也未考虑可能存在的房地产价值的债权等法律义务限制的影响。

7、报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，明细表具体项目的单位价值取整至百位，明细表合计值和汇总表合计值取整至万位。因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结论的准确性。

8、本估价报告中所使用的货币均为人民币。

9、由于委托人或当事人未提供详实的房屋测绘报告和相应分层平面图，则申请人领勘确认的中央公园20号、21号楼为在建工程（包括26间商业和79套住宅）房地产（包括所在楼栋号编号、楼层号、房号等）现场现状标识情况信息，限于客观条件限制我们无法对上述资料的真实性、准确性予以核实，仅供此次评估参考，不承担由于当事人领勘确认导致估价条件错误而形成的结论偏离责任，报告关于权属信息的描述不作为不动产权登记的依据，如上述情况与不动产权行政管理部门实际批复的规划文件情形不相符，则本次评估结果应做相应调整，提请报告使用者注意。

10、本估价报告中估价对象在价值时点评估价值为包含应分摊的土地使用权价值在内的市场价值，已包含未来发生交易或转让时应发生的各项税费，但未考虑估价对象所负欠的抵押、担保、租赁、应缴税、费、债务、法律纠纷等可能影响其评估价值的任何限制。

11、本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

12、本报告应用有效期为出具报告之日起一年[自2019年05月20日-2020年05月19日止]，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行评估。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：贵州省遵义市中级人民法院

联系电话：0851-28322664

(二) 房地产估价机构

1、企业法人营业执照

名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

主体类型：有限责任公司

住所：深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦1008室

法定代表人：黄西勤

成立日期：二〇〇八年五月二十六日

2、分公司营业执照

机构名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司遵义分公司

营业场所：贵州省遵义市汇川区人民路乌江恬苑9栋2单元13层1302号

负责人：刘均伟

3、房地产估价机构备案证书

机构名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：黄西勤

住所：深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦第1008室

统一社会信用代码：91440300674802843P

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200028号

有效期限：2021年05月14日止

(三) 估价目的

为贵州省遵义市中级人民法院执行案件提供价值参考依据而评估房地

遵义市万力豪房地产开发有限公司名下位于绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段中央公园20号、21号楼26间商业和79套住宅在建工程房地产市场价值评估

产市场价值。

（四）估价对象

估价对象遵义市万力豪房地产开发有限公司名下位于绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段中央公园20号、21号楼在建工程（包括26间商业和79套住宅）房地产，建筑面积总计9941.44平方米【其中20号楼第1-2层商业计18间，建筑面积小计1349.37平方米，20号楼第9-15层住宅计27间，建筑面积小计2762.59平方米，即20号楼评估范围建筑面积合计4111.96平方米；21号楼第1-2层商业计8间，建筑面积小计539.78平方米，21号楼第3-15层住宅计52间，建筑面积小计5289.70平方米，即21号楼评估范围建筑面积合计5829.48平方米】。

1、估价对象基本状况：

A、总体描述

（1）名称：遵义市万力豪房地产开发有限公司名下位于绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段中央公园20号、21号楼在建工程（包括26间商业和79套住宅）房地产；

（2）房屋用途：规划上20号楼第1-2层为商业，20号楼第3-26层为住宅；21号楼第1-2层为商业，21号楼第3-26层为住宅；

（3）产权产别：/；

（4）坐落描述：绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段；

（5）范围：遵义市万力豪房地产开发有限公司名下位于绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段中央公园20号、21号楼在建工程（包括26间商业和79套住宅）房地产，建筑面积总计9941.44平方米【其中：20号楼第1-2层商业计18间，建筑面积小计1349.37平方米，20号楼第9-15层住宅计27间，建筑面积小计2762.59平方米，即20号楼评估范围建筑面积合计4111.96平方米；21号楼第1-2层商业计8间，建筑面积小计539.78平方米，21号楼第3-15层住宅计52间，建筑面积小计5289.70平方米，即21号楼评估范围建筑面积合计5829.48平方

米】；

(6) 规模及用途：遵义市万力豪房地产开发有限公司名下位于绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段中央公园20号、21号楼在建工程（包括26间商业和79套住宅）房地产，建筑面积总计9941.44平方米【其中：20号楼第1-2层商业计18间，建筑面积小计1349.37平方米，20号楼第9-15层住宅计27间，建筑面积小计2762.59平方米，即20号楼评估范围建筑面积合计4111.96平方米；21号楼第1-2层商业计8间，建筑面积小计539.78平方米，21号楼第3-15层住宅计52间，建筑面积小计5289.70平方米，即21号楼评估范围建筑面积合计5829.48平方米】；

(7) 利用现状：至价值时点，中央公园20号、21号楼在建工程主体结构已建设至地上15层，包括第1-2层商业和第3-15层住宅，项目已停工。

(8) 权属：遵义市万力豪房地产开发有限公司；

B、土地基本状况：

(1) 名称：遵义市万力豪房地产开发有限公司名下位于绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段中央公园20号、21号楼在建工程（包括26间商业和79套住宅）房地产；

(2) 土地证号：国有土地使用证【绥国用（2016）第530号、绥国用（2016）第531号】

(3) 土地坐落：绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段；

(4) 土地用途：商住；

(5) 土地使用权面积：33331.80m²（其中：绥国用（2016）第530号为18624.20m²、绥国用（2016）第531号为14707.60m²）；

(6) 土地分摊面积：无分摊面积；

(7) 土地使用权类型：土地类型为出让；

(8) 开发程度：估价对象遵义市万力豪房地产开发有限公司名下位于绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段中央公园20号、21号楼在建工程（包括26间

遵义市万力豪房地产开发有限公司名下位于绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段中央公园20号、21号楼26间商业和79套住宅在建工程房地产市场价值评估

商业和79套住宅) 房地产所处宗地, 按《绥阳县人民政府关于发布更新后的绥阳县城镇土地定级及基准地价的公告》的要求, 市政基础设施配套程度III级区域范围达到“五通一平”(通路、通上水、通下水、通电、通讯和场地平整), 宗地上已经建有中央公园商住楼(包括20号、21号楼在建工程)的多栋, 小区内配套设施有待完善;

(9) 四至: 根据估价人员实地查勘, 估价对象所在中央公园宗地东临民兴村集体土地, 南临绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段, 西临207省道和南街社区村集体土地, 北临洋川河;

C、建筑物基本状况

(1) 名称: 遵义市万力豪房地产开发有限公司名下位于绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段中央公园20号、21号楼在建工程(包括26间商业和79套住宅) 房地产;

(2) 层数/高度: 中央公园20号、21号楼总层数均为27层(包括地下1层、地上26层), 其中估价对象位于20号楼第1-2层商业计18间, 20号楼第9-15层住宅计27间; 21号楼第1-2层商业计8间, 21号楼第3-15层住宅计52间; 现状测量商业第1层净层高在4.5~4.7米之间、第2层净层高在3.7~3.8米之间、住宅净层高在2.9米左右。

(3) 建筑结构: 20号、21号楼房屋结构均为框架结构;

(4) 外观: 至价值时点, 中央公园20号、21号楼在建工程主体结构已建设至地上15层, 包括第1-2层商业和第3-15层住宅, 项目已停工;

(5) 装饰装修: 至价值时点, 中央公园20号、21号楼在建工程主体结构已建设至地上15层, 包括第1-2层商业和第3-15层住宅, 项目已停工;

(6) 设备设施: 至价值时点, 中央公园20号、21号楼在建工程主体结构已建设至地上15层, 包括第1-2层商业和第3-15层住宅, 项目已停工, 供水、供电、通讯、电话线路, 消防设施, 电梯等均未安装;

(7) 空间布局:

(7.1) 20号楼第1-2层为商业层，每层划分9间商业，第3-26层为住宅层，每层划分4套住宅即2梯4户。评估对象20号楼第1-2层商业计18间，建筑面积小计1349.37平方米，在平面布局上是否合理无明确或无法测得具体商业房间编号排列、四至、进深、临宽、隔墙等；20号楼第9-15层住宅计27间，建筑面积小计2762.59平方米，具体住宅房间编号排列等无法查勘测得，主体结构已建设至地上15层，包括第1-2层商业和第3-15层住宅，项目已停工；

(7.2) 21号楼第1-2层为商业及物业管理社区配套层，第1层划分6间商业4间物业管理社区配套，第2层划分2间商业3间物业管理社区配套，第3-26层为住宅层，每层划分4套住宅即2梯4户。评估对象21号楼第1-2层商业计8间，建筑面积小计539.78平方米，在平面布局上是否合理无明确或无法测得具体商业房间编号排列、四至、进深、临宽、隔墙等；21号楼第3-15层住宅计52间，建筑面积小计5289.70平方米，具体住宅房间编号排列等无法查勘测得，主体结构已建设至地上15层，包括第1-2层商业和第3-15层住宅，项目已停工；

上述中央公园20号、21号楼在建工程（包括26间商业和79套住宅）房地产，由于委托人或当事人未提供详实的房屋测绘报告和相应分层平面图，同一层楼地面的具体商业及住宅的具体平面布局、轴线、编号排列、四至、进深、临宽、隔墙等无法区分和辨别，因此估价时不再区别不同楼层的层差区别及同一楼层不再区分房号等因素进行综合测算，提请报告使用者注意；

(8) 使用现状：至价值时点，中央公园20号、21号楼在建工程主体结构已建设至地上15层，包括第1-2层商业和第3-15层住宅，项目已停工

(9) 建成时间：根据建筑工程施工许可证【编号522123201607083501号】，遵义市商品房预售许可证存根【遵市商房预证绥阳字（2018年）第18005号】等资料上记载的数据并结合现场进度情况进行综合判断取值，预计2020年6月建成，仅为此次评估测算价值所用。

(10) 维护状况：至价值时点，中央公园20号、21号楼在建工程主体结

遵义市万力豪房地产开发有限公司名下位于绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段中央公园20号、21号楼26间商业和79套住宅在建工程房地产市场价值评估

构已建设至地上15层，包括第1-2层商业和第3-15层住宅，项目已停工；

(11) 完损状况：根据注册房地产估价师实地查勘，至价值时点，中央公园20号、21号楼在建工程主体结构已建设至地上15层，包括第1-2层商业和第3-15层住宅，项目已停工。

D、估价对象权益状况：

根据委托人提供资料遵义市商品房屋预售许可证存根【遵市商房预证绥阳字（2018年）第18005号】，绥阳县商品房预售许可申请表，中央公园20和21号楼商品房屋预售情况表，国有土地使用证【绥国用（2016）第530号、绥国用（2016）第531号】，建设用地规划许可证【地字第520000201623637号】，建设工程规划许可证【建字第520000201623343号】，建筑工程施工许可证【编号522123201607083501号】，绥阳中央公园【总平面图】等资料，其权利状况如下表：

绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段中央公园20号、21号楼在建工程房地产状况

房屋权属状况		土地权属状况	
产权证号	/	土地证号	绥国用（2016）第530号、 绥国用（2016）第531号
房屋所有权人	遵义市万力豪房地产开发有限公司	土地使用权人	遵义市万力豪房地产开发有限公司
房屋坐落	绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段	土地座落	绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段
建筑合计面积（m ² ）	9941.44m ²	使用权面积（m ² ）	33331.8m ² （分别为 18624.20m ² 、14707.60m ² ）
房屋用途	26间商业和79套住宅	土地用途	商住
产权产别	/	使用权类型	出让
建成年代	在建工程、预计2020年6月	终止日期	2066年1月29日

注：土地使用权面积33331.8平方米系中央公园项目占地，估价对象所在建筑楼栋占

遵义市万力豪房地产开发有限公司名下位于绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段中央公园20号、21号楼26间商业和79套住宅在建工程房地产市场价值评估

土地只是其中一部分，尚未进行分割。

绥阳中央公园-北侧地块经济技术指标

序号	项目		数量	单位
1	总用地面积		53261.00	m ²
2	规划总建筑面积		186175.76	m ²
3	计容总建筑面积		159783.00	m ²
	其中	(1)多层花园洋房建筑面积	21823.68	m ²
		(2)高层住宅建筑面积	119017.83	m ²
		(3)商业建筑面积	18229.35	m ²
		(4)储藏建筑面积	175.14	m ²
	(5)物业管理用房建筑面积	537.00	m ²	
4	不计容总建筑面积		26392.76	m ²
	(1)地下车库建筑面积		26392.76	m ²
5	容积率		3	
6	建筑密度		30	%
7	绿地率		30	%
8	机动车位		1506	辆
	其中	地上	106	辆
		地下	1400	辆
9	户数		1355	户

注：此表根据总平面图整理而得，仅供此次评估所用。

国有土地使用证【绥国用（2016）第530号】

土地使用权人	遵义市万力豪房地产开发有限公司			
座落	绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段			
地号	2-707-1	图号		
地类(用途)	商住	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2066年1月29日	
使用权面积	18624.20M ²	其中	独用面积	M ²
			分摊面积	M ²

遵义市万力豪房地产开发有限公司名下位于绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段中央公园20号、21号楼26间商业和79套住宅在建工程房地产市场价格评估

国有土地使用证【绥国用（2016）第531号】

土地使用权人	遵义市万力豪房地产开发有限公司			
座落	绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段			
地号	2-707-2	图号		
地类(用途)	商住	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2066年1月29日	
使用权面积	14707.60M ²	其中	独用面积	M ²
			分摊面积	M ²

建设用地规划许可证【地字第520000201623637号】

用地单位	遵义市万力豪房地产开发有限公司
用地项目名称	绥阳中央公园
用地位置	绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段
用地性质	
用地面积	53261m ²
建设规模	186175.76m ²

建设工程规划许可证【建字第520000201623343号】

建设单位(个人)	遵义市万力豪房地产开发有限公司
建设项目名称	绥阳县中央公园
建设位置	绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段
建设规模	186175.76m ²

建筑工程施工许可证【编号522123201607083501号】

建设单位	遵义市万力豪房地产开发有限公司		
工程名称	绥阳县中央公园		
建设地址	绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段		
建设规模	186175.76m ²	合同价格	16000万元
设计单位	上海众谊建筑设计有限公司		
施工单位	四川中喻建设集团有限公司		
监理单位	广东天衡工程建设咨询监理有限公司		
合同开工日期	2016.3.10	合同竣工日期	2018.3.9

遵义市商品房预售许可证存根【遵市商房预证绥阳字（2018年）第18005号】

售房企业名称：	遵义市万力豪房地产开发有限公司
开发项目名称：	绥阳中央公园
开发项目座落：	绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段
建筑总面积：	186175.76m ²
商品房预售面积：	21614.57m ²
其中：住宅	19725.42m ²
非住宅	1889.15m ²
开工日期：	2016年12月31日
竣工日期：	2018年12月31日
交房日期：	2018年12月31日
发证日期：	2018年1月26日

2、估价对象范围

估价对象遵义市万力豪房地产开发有限公司名下位于绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段中央公园20号、21号楼在建工程（包括26间商业和79套住宅）房地产，建筑面积总计9941.44平方米【其中20号楼第1-2层商业计18间，建筑面积小计1349.37平方米，20号楼第9-15层住宅计27间，建筑面积小计2762.59平方米，即20号楼评估范围建筑面积合计4111.96平方米；21号楼第1-2层商业计8间，建筑面积小计539.78平方米，21号楼第3-15层住宅计52间，建筑面积小计5289.70平方米，即21号楼评估范围建筑面积合计5829.48平方米】。

根据本次估价目的，本报告的估价对象遵义市万力豪房地产开发有限公司名下位于绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段中央公园20号、21号楼在建工程（包括26间商业和79套住宅）房地产，在价值时点评估价值为包含应分摊的土地使用权价值在内的市场价值，已包含未来发生交易或转让时应发生的各项税费，但未考虑估价对象所负欠的抵押、担保、租赁、应缴税、费、债务、法律纠纷等可能影响其评估价值的任何限制。

3、区位状况描述与分析

A、位置状况：

(1) 坐落：绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段；

(2) 方位：绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段北侧，207省道和南街社区村集体土地东侧，洋川河南侧；

(3) 距离：估价对象距绥阳县人民政府约2 km左右，汽车客运站4.0km。

(4) 临街状况：绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段北侧，207省道东侧；

(5) 楼层：中央公园20号、21号楼总层数均为27层（包括地下1层、地上26层），其中估价对象位于20号楼第1-2层商业计18间，20号楼第9-15层住宅计27间；21号楼第1-2层商业计8间，21号楼第3-15层住宅计52间；现状测量商业第1层净层高在4.5~4.7米之间、第2层净层高在3.7~3.8米之间、住宅净层高在2.9米左右；

B、交通状况

(1) 出入可利用交通工具：县城公交较少、方便程度一般，周边出租车较多，交通便捷程度一般；

(2) 交通管制情况：无；

(3) 停车方便程度：设有地下停车场，车位满足使用需求；

C、环境状况

自然环境：绥阳地处遵义东北部，总面积2566平方公里，南北长75公里，东西宽56公里，辖洋川、郑场、旺草、蒲场、风华、茅垭、枫坝、宽阔、黄杨、青杠塘、太白、温泉、坪乐13个镇，大路槽、小关2个乡和1个省级经济开发区（贵州绥阳经济开发区），总人口56万。距遵义市30公里，贵阳市180公里，重庆市270公里，15分钟到达遵义机场、20分钟进入名城遵义、2个小时可抵省会贵阳、2个半小时可到重庆。绥阳县属亚热带季风气候，水热同季。春季多阴雨低温，盛夏多伏旱和洪涝，秋季多连阴雨天气，较高地区常年有秋风，冬季以阴天为主，多冬干，无霜期长。绥阳

县平均气温在 11.5~17.5℃之间（县城 15.0℃）。全年 1 月最冷，7 月最热，气温年较差在 21~23℃之间。大部分地区无霜期在 280 天以上，终年无雪凝。绥阳县雨量充沛，年平均降雨量在 900~1250 毫米之间。日照年平均仅为 1053.1 小时，日照百分率为 23.5%，绥阳县全年总辐射量为 3475 兆焦耳/平方米。年平均风速 1.25 米/秒，年平均最大风速 8 米/秒，年最多风向东东北。实施退耕还林 8 万亩，低效竹林改造、人工造竹共 15.22 万亩，森林覆盖率达 57.97%。县域空气质量优良率保持在 95%以上。

人文环境：估价对象所属区域为行政办公、商业配套、生活配套，人文环境较一般；

景观环境：估价对象所属区域景观环境较一般。

D、外部配套设施状况

（1）基础设施：按《绥阳县人民政府关于发布更新后的绥阳县城镇土地定级及基准地价的公告》的要求，市政基础设施配套程度Ⅲ级区域范围达到“五通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯和场地平整），宗地上已经建有中央公园商住楼（包括20号、21号楼在建工程）的多栋，小区内配套设施有待完善；

（2）公共服务设施：周边有行政办公、学校教育、宾馆酒店、银行机构等公共服务设施，配套一般；

E、区位状况优劣分析

估价对象目前所处区域以行政办公、居住、商业为主，居住和商业一般，人文自然环境良好，该区域衣食住行相对较方便，房价保持平稳，波动不大。

（五）价值时点

估价委托人没有对价值时点提出具体要求，我司受托后于2018年12月25日派人员对估价对象进行了实地查勘，本次估价以实地查勘日2018年12月25日为价值时点。

（六）价值类型

本报告书提供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，是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（七）估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

本次估价遵循了独立客观公正原则，注册房地产估价师与估价对象及当事人没有直接利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

2、合法原则

本次估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提。在合法产权方面，以委托人及当事人提供资料：国有土地使用证【绥国用（2016）第530号、绥国用（2016）第531号】，建设用地规划许可证【地字第520000201623637号】，建设工程规划许可证【建字第520000201623343号】，建筑工程施工许可证【编号522123201607083501号】，遵义市商品房预售许可证存根【遵市商房预证绥阳字（2018年）第18005号】，绥阳县商品房预售许可申请表，中央公园20和21号楼商品房预售情况表，绥阳中央公园【总平面图】等为依据；在合法使用方面，以使用管制即合法用途为依据；在合法处分方面，以容许的处分方式为依据。

3、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用的前提下，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

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产价值时点的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

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，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也遵循替代规律，某房地产的价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

（八）估价依据

本次评估依据国务院、建设部、国土资源部及贵州省和遵义市人民政府及有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及估价房地产的具体资料，主要有：

1、国家有关法律法规、政策文件

- （1）《中华人民共和国土地管理法》（2004年修订）；
- （2）《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- （3）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年修订）；
- （4）《中华人民共和国拍卖法》（2004年8月28日起施行）；
- （5）《中华人民共和国物权法》（2007年10月1日起施行）；

- (6) 《中华人民共和国担保法》（1995年10月1日起施行）；
- (7) 《中华人民共和国城乡规划法》（2008年1月1日起施行）；
- (8) 《城市房地产转让管理规定》（2001年8月15日起施行）；
- (9) 《房屋登记办法》（2008年2月15日起施行）；
- (10) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释【2011】21号,2012年1月1日起施行）；
- (11) 《最高人民法院关于实施〈最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定〉有关问题的通知》（法【2012】30号）；
- (12) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16号）；
- (13) 《关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》（2004年3月1日起施行）；
- (14) 《贵州省高级人民法院对外委托司法鉴定、评估工作管理规定》【黔高法[2016]113号】
- (15) 《最高人民法院关于审理房屋登记案件若干问题的规定》（法释〔2010〕15号）；

2、技术规程

- (1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

3、委托估价方提供的资料

- (1) 《贵州省遵义市中级人民法院司法评估委托书》复印件；
- (2) 《国有土地使用证》复印件；
- (3) 《建设用地规划许可证》复印件；
- (4) 《建设工程规划许可证》复印件；
- (5) 《建筑工程施工许可证》复印件；
- (6) 《遵义市商品房预售许可证存根》复印件；

- (7) 绥阳县商品房预售许可申请表复印件；
- (8) 中央公园20和21号楼商品房屋预售情况表复印件；
- (9) 绥阳中央公园【总平面图】复印件。

4、注册房地产估价师平时收集和调查的资料

- (1) 估价对象权利状况调查资料；
- (2) 估价对象所在区域交通状况、环境条件调查资料；
- (3) 估价对象所在区域房地产销售价格调查资料；
- (4) 估价对象位置、地形、基础设施调查资料；
- (5) 估价对象房地产现状及周边环境照片；
- (6) 估价对象自身条件实地查勘笔录；
- (7) 遵义市绥阳县近期房地产市场交易资料及技术参数；
- (8) 估价机构及注册房地产估价师掌握的其他相关信息资料。

(九) 估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。比较法适用于同类房地产交易实例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产项目。

1、估价对象状况分析：根据委托人提供的资料并结合估价人员实地查勘，本次评估估价对象包括遵义市万力豪房地产开发有限公司名下位于绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段中央公园20号、21号楼在建工程(包括26间商业和79套住宅)，已办理国有土地使用证【绥国用(2016)第30号、绥国用(2016)第31号】，建设用地规划许可证【地字第520000201623637号】，建设工程规划许可证【建字第520000201623343号】，建筑工程施工许可证【编号522123201607083501号】，遵义市商品房预售许可证存根【遵市商房预证

绥阳字（2018年）第18005号】，绥阳县商品房预售许可申请表，中央公园20和21号楼商品房屋预售情况表，绥阳中央公园【总平面图】等。

2、估价技术路线：由于本次估价对象所在建筑为商住一体的在建工程，在建工程项目适合评估房地产合一的市场价值，根据物业的特点选取合理的评估方法求得评估对象房地产价值。

3、估价方法选择：

注册房地产估价师深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及注册房地产估价师掌握的资料，结合实地查勘和市场调研的结果可知估价对象为正在开发建设的商业项目，项目整体规模大，且项目未完工，市场上很少有在建工程买卖或者出租交易的案例，在完工之前也不能产生效益，所以不适宜采用比较法和收益法进行评估；估价对象的规划设计条件已确定，其开发完成后的房地产市场均价比较透明，未来的续建成本也可以预测计算，符合假设开发法的应用条件及适用范围，适宜采用假设开发法进行评估；估价对象为在建工程，建安成本较容易确定，其土地取得成本可通过基准地价系数修正法计算得出，属成本法的应用条件及适用范围。综上所述，本次评估采用**假设开发法**及**成本法**进行评估。具体分析如下：

①比较法的适用性分析：比较法为替代原理，以市场成交价格为导向。估价对象所在区域同类物业在价值时点近期，市场上很少有在建工程买卖交易的案例，因此不适合采用比较法对估价对象进行评估。

②收益法的适用性分析：收益法为预期原理，预期未来收益为导向，收益相对稳定，具潜在收益性及长期经营的可能条件，未来收益和风险都能较准确预测的一种方法。在估价对象同一供求圈内，市场上很少有在建工程出租交易的案例，客观收益较难取得，故不适宜采用收益法进行评估；

③成本法的适用性分析：成本法为生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向，适用对象为：独立开发建设项目进行重新开发建设的、很少发生交

易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。估价对象为在建工程，仍需继续开发才能达到正常使用状况，其已建部分成本价值可根据建设情况进行核算，因此适宜采用成本法估价；

④假设开发法的适用性分析：假设开发法是预期原理，预期未来收益为导向。适用于估价对象具有开发或再开发潜力，能够正常判断估价对象最佳开发利用方式、能够预测估价对象开发完成的价值。估价对象的规划设计条件已确定，其开发完成后的房地产市场均价比较透明，未来的续建成本也可以预测计算，因此适宜采用假设开发法。

假设开发法是指预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、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。本次评估是房地产司法拍卖估价，采用假设开发法时应以估价对象被迫转让开发前提进行测算，由此在建工程价值的公式为：

在建工程价值（P）=开发完成后的房地产价值-在建工程取得税费-续建成本-续建管理费用-销售费用-后续投资利息-销售税费-投资利润-土地增值税。

其中：

投资利息的计息基数包括在建工程价值+在建工程取得税费+后续开发建设成本+管理费用+销售费用

成本法是假定存在一个潜在的购买者，重置一宗与待估房地产可以产生同等效用的房地产所需投入的合理费用，也应当是待估房地产价值的衡量标准。即是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础，加上正常的资金利息和开发利润，并扣除相应的折旧来确定估价对象房地产价格的一种估价方法。其测算公式为：

在建工程成本价值=土地取得成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-建筑物折旧

其中：

建设成本=前期费用+建筑安装工程费+基础设施建设费+公共配套设施建设费+其他工程费+开发期间税费

投资利息的计息基数包括土地取得成本+建设成本+管理费用+销售费用。

4、估价测算的简要过程：

假设开发法测算（步骤）过程如下：①选择具体估价方法。②选择估价前提。③选择最佳开发经营方式。④测算后续开发经营期。⑤测算后续开发的必要支出。⑥测算开发完成后的价值。⑦测算后续开发的应得利润。⑧计算开发价值。测算公式为：在建工程价值（P）=开发完成后的房地产价值-在建工程取得税费-续建成本-续建管理费用-销售费用-后续投资利息-销售税费-投资利润-土地增值税。

成本法测算（步骤）过程如下：本次评估采用方法成本法是按照土地取得后所进行的综合房地产开发建设程序，结合贵州省遵义市建设工程造价信息及相关政策规定，测算（步骤）：①选择具体估价路径。②测算重置（重建）成本。③测算折旧。④计算成本价值。测算公式为：在建工程成本价值=土地取得成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-建筑物折旧。

对土地取得成本采用基准地价系数修正法进行评估。

5、估价结果的确定：

本估价报告对估价对象采用了假设开发法、成本法进行评估。通过对估价对象评估过程中两种评估方法测算的评估结果进行比较分析，由于成本法仅能根据目前已建建筑物进行测算，无法体现整体项目价值，其方法适应性程度降低，综合以上原因最终造成两种方法测算结果差异很大，相比之下假设开发法结果较能体现市场情况，最终以假设开发法结果作为最终评估结果。

（十）估价结果

估价对象遵义市万力豪房地产开发有限公司名下位于绥阳县洋川镇诗乡大道延伸段中央公园20号、21号楼26间商业和79套住宅在建工程房地产，建筑面积总计9941.44平方米【其中：20号楼第1-2层商业计18间，建筑面积小计1349.37平方米，20号楼第9-15层住宅计27间，建筑面积小计2762.59平方米，即20号楼评估范围建筑面积合计4111.96平方米；21号楼第1-2层商业计8间，建筑面积小计539.78平方米，21号楼第3-15层住宅计52间，建筑面积小计5289.70平方米，即21号楼评估范围建筑面积合计5829.48平方米】，在价值时点2018年12月25日，符合本报告价值类型和满足本估价报告假设限制条件下的**市场价值为人民币2443万元（大写人民币贰仟肆佰肆拾叁万元整）**，详见报告中的《房地产估价结果明细表》。

（十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘均伟	5220120017		2019年05月20日
张洪浪	5220160030		2019年05月20日

（十二）实地查勘期

注册房地产估价师刘均伟和张洪浪等已于价值时点二〇一八年十二月二十五日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。

（十三）估价作业期

2018年12月04日至2019年05月20日

四、附 件

- (一) 《遵义市中级人民法院司法评估委托书》【(2018)遵市法委评字第64号】及附件复印件
- (二) 《国有土地使用证》【绥国用(2016)第530号、绥国用(2016)第531号】复印件
- (三) 《建设用地规划许可证》【地字第520000201623637号】复印件
- (四) 《建设工程规划许可证》【建字第520000201623343号】复印件
- (五) 《建筑工程施工许可证》【编号522123201607083501号】复印件
- (六) 《遵义市商品房预售许可证》存根【遵市商房预证绥阳字(2018年)第18005号】复印件
- (七) 其他与评估相关资料(如绥阳中央公园【总平面图】)等复印件
- (八) 估价对象位置示意图
- (九) 估价对象利用现状照片
- (十) 估价机构《营业执照》复印件
- (十一) 《房地产估价机构备案证书》复印件
- (十二) 《中国注册房地产估价师资格证书》复印件