

房地产估价报告

估价项目名称:南宁市宾阳县宾州镇思远路明珠雅苑1单元301号房等
70套房产估价

估价委托人:深圳市福田区人民法院

房地产估价机构:深圳市鹏建土地房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师: 赖晓凌 注册号: 4420130155
阳正国 注册号: 4420030049

估价报告出具日期:2020年03月04日

估价报告编号:深鹏建(估)字【2020】第H-0011号

请致电0755-25407986



致估价委托人函

深圳市福田区人民法院：

承蒙委托，我对南宁市宾阳县宾州镇思远路明珠雅苑 1 单元 301 号房等 70 套 [规模、用途、权属状况等详见“估价对象明细表”] 进行了估价，估价结果列示如下：

- 一、估价目的：为法院拍卖提供参考依据而评估房地产建筑物成本价值。
- 二、价值时点：二〇二〇年一月二日。
- 三、估价方法：重置成本法。
- 四、价值类型：建筑物成本价值。
- 五、建筑物成本价值：人民币壹仟玖佰陆拾贰万捌仟柒佰捌拾肆元(¥19,628,784)。
- 六、详见下表：

估价结果明细表

序号	房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
1	明珠雅苑 1 单元 301 号房	164.99	1,800	296,982
2	明珠雅苑 1 单元 401 号房	164.99	1,800	296,982
3	明珠雅苑 1 单元 1401 号房	164.99	1,800	296,982
4	明珠雅苑 1 单元 1701 号房	164.99	1,800	296,982
5	明珠雅苑 1 单元 302 号房	167.90	1,800	302,220
6	明珠雅苑 1 单元 402 号房	167.90	1,800	302,220
7	明珠雅苑 1 单元 502 号房	167.90	1,800	302,220
8	明珠雅苑 1 单元 602 号房	167.90	1,800	302,220
9	明珠雅苑 1 单元 702 号房	167.90	1,800	302,220
10	明珠雅苑 1 单元 802 号房	167.90	1,800	302,220
11	明珠雅苑 1 单元 1102 号房	167.90	1,800	302,220
12	明珠雅苑 1 单元 1302 号房	167.90	1,800	302,220
13	明珠雅苑 1 单元 1602 号房	167.90	1,800	302,220
14	明珠雅苑 1 单元 1702 号房	167.90	1,800	302,220
15	明珠雅苑 1 单元 1802 号房	247.93	1,800	446,274
16	明珠雅苑 1 单元 503 号房	88.55	1,800	159,390
17	明珠雅苑 1 单元 1403 号房	88.55	1,800	159,390

序号	房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
18	明珠雅苑 1 单元 1503 号房	88.55	1,800	159,390
19	明珠雅苑 1 单元 1603 号房	88.55	1,800	159,390
20	明珠雅苑 1 单元 304 号房	147.98	1,800	266,364
21	明珠雅苑 1 单元 404 号房	147.98	1,800	266,364
22	明珠雅苑 1 单元 604 号房	147.98	1,800	266,364
23	明珠雅苑 1 单元 804 号房	147.98	1,800	266,364
24	明珠雅苑 1 单元 1004 号房	147.98	1,800	266,364
25	明珠雅苑 1 单元 1204 号房	147.98	1,800	266,364
26	明珠雅苑 1 单元 1504 号房	147.98	1,800	266,364
27	明珠雅苑 1 单元 1604 号房	147.98	1,800	266,364
28	明珠雅苑 2 单元 301 号房	164.99	1,800	296,982
29	明珠雅苑 2 单元 401 号房	164.99	1,800	296,982
30	明珠雅苑 2 单元 501 号房	164.99	1,800	296,982
31	明珠雅苑 2 单元 1001 号房	164.99	1,800	296,982
32	明珠雅苑 2 单元 1401 号房	164.99	1,800	296,982
33	明珠雅苑 2 单元 1701 号房	164.99	1,800	296,982
34	明珠雅苑 2 单元 1801 号房	244.90	1,800	440,820
35	明珠雅苑 2 单元 302 号房	167.90	1,800	302,220
36	明珠雅苑 2 单元 402 号房	167.90	1,800	302,220
37	明珠雅苑 2 单元 502 号房	167.90	1,800	302,220
38	明珠雅苑 2 单元 1302 号房	167.90	1,800	302,220
39	明珠雅苑 2 单元 1402 号房	167.90	1,800	302,220
40	明珠雅苑 2 单元 1502 号房	167.90	1,800	302,220
41	明珠雅苑 2 单元 1702 号房	167.90	1,800	302,220
42	明珠雅苑 2 单元 1802 号房	247.93	1,800	446,274
43	明珠雅苑 2 单元 603 号房	88.55	1,800	159,390
44	明珠雅苑 2 单元 703 号房	88.55	1,800	159,390
45	明珠雅苑 2 单元 1103 号房	88.55	1,800	159,390
46	明珠雅苑 2 单元 304 号房	147.98	1,800	266,364
47	明珠雅苑 2 单元 404 号房	147.98	1,800	266,364
48	明珠雅苑 2 单元 504 号房	147.98	1,800	266,364
49	明珠雅苑 2 单元 904 号房	147.98	1,800	266,364
50	明珠雅苑 2 单元 1104 号房	147.98	1,800	266,364

序号	房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
51	明珠雅苑 2 单元 1304 号房	147.98	1,800	266,364
52	明珠雅苑 2 单元 1404 号房	147.98	1,800	266,364
53	明珠雅苑 2 单元 1504 号房	147.98	1,800	266,364
54	明珠雅苑 2 单元 1704 号房	147.98	1,800	266,364
55	明珠雅苑 3 单元 1001 号房	122.59	1,800	220,662
56	明珠雅苑 3 单元 1201 号房	122.59	1,800	220,662
57	明珠雅苑 3 单元 1301 号房	122.59	1,800	220,662
58	明珠雅苑 3 单元 802 号房	94.29	1,800	169,722
59	明珠雅苑 3 单元 1102 号房	94.29	1,800	169,722
60	明珠雅苑 3 单元 1302 号房	94.29	1,800	169,722
61	明珠雅苑 3 单元 1702 号房	94.29	1,800	169,722
62	明珠雅苑 3 单元 903 号房	154.04	1,800	277,272
63	明珠雅苑 3 单元 1403 号房	154.04	1,800	277,272
64	明珠雅苑 4 单元 801 号房	156.66	1,800	281,988
65	明珠雅苑 4 单元 1101 号房	156.66	1,800	281,988
66	明珠雅苑 4 单元 1701 号房	156.66	1,800	281,988
67	明珠雅苑 4 单元 1502 号房	116.19	1,800	209,142
68	明珠雅苑 4 单元 1602 号房	116.19	1,800	209,142
69	明珠雅苑 4 单元 1503 号房	130.05	1,800	234,090
70	明珠雅苑 二层商场	638.99	1,800	1,150,182
	合计	10,904.88	-	19,628,784

注：1. 评估建筑物成本价值未考虑物业可能欠负管理费、水电费等费用。

2. 估价结果为房产成本价值，未包括土地价值。

深圳市鹏建土地房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人



二〇二〇年三月四日

估价对象明细表

序号	估价对象名称	产权证号	宗地号	登记价(元)	建筑面积 (㎡)	用途		终止日期	竣工日期	权利人
						土地	建筑物			
1	明珠雅苑1单元301号房	-	148-118	-	164.99	住宅用地	住宅	2075-01-11		广西华宇投资发展有限公司[100%]
2	明珠雅苑1单元401号房	-		-	164.99		住宅			
3	明珠雅苑1单元1401号房	-		-	164.99		住宅			
4	明珠雅苑1单元1701号房	-		-	164.99		住宅			
5	明珠雅苑1单元302号房	-		-	167.90		住宅			
6	明珠雅苑1单元402号房	-		-	167.90		住宅			
7	明珠雅苑1单元502号房	-		-	167.90		住宅			
8	明珠雅苑1单元602号房	-		-	167.90		住宅			
9	明珠雅苑1单元702号房	-		-	167.90		住宅			
10	明珠雅苑1单元802号房	-		-	167.90		住宅			
11	明珠雅苑1单元1102号房	-		-	167.90		住宅			
12	明珠雅苑1单元1302号房	-		-	167.90		住宅			
13	明珠雅苑1单元1602号房	-		-	167.90		住宅			
14	明珠雅苑1单元1702号房	-		-	167.90		住宅			
15	明珠雅苑1单元1802号房	-		-	247.93		住宅			

序号	估价对象名称	产权证号	宗地号	登记价(元)	建筑面积 (m ²)	用途		终止日期	竣工日期	权利人
						土地	建筑物			
16	明珠雅苑1单元503号房	-	148-118	-	88.55	住宅用地	住宅	2075-01-11	-	广西华宇投资发展有限公司[100%]
17	明珠雅苑1单元1403号房	-		-	88.55		住宅			
18	明珠雅苑1单元1503号房	-		-	88.55		住宅			
19	明珠雅苑1单元1603号房	-		-	88.55		住宅			
20	明珠雅苑1单元304号房	-		-	147.98		住宅			
21	明珠雅苑1单元404号房	-		-	147.98		住宅			
22	明珠雅苑1单元604号房	-		-	147.98		住宅			
23	明珠雅苑1单元804号房	-		-	147.98		住宅			
24	明珠雅苑1单元1004号房	-		-	147.98		住宅			
25	明珠雅苑1单元1204号房	-		-	147.98		住宅			
26	明珠雅苑1单元1504号房	-		-	147.98		住宅			
27	明珠雅苑1单元1604号房	-		-	147.98		住宅			
28	明珠雅苑2单元301号房	-		-	164.99		住宅			
29	明珠雅苑2单元401号房	-		-	164.99		住宅			
30	明珠雅苑2单元501号房	-		-	164.99		住宅			
31	明珠雅苑2单元1001号房	-		-	164.99		住宅			
32	明珠雅苑2单元1401号房	-	-	164.99	住宅					

序号	估价对象名称	产权证号	宗地号	登记价(元)	建筑面积(㎡)	用途		终止日期	竣工日期	权利人
						土地	建筑物			
33	明珠雅苑2单元1701号房	-	148-118	-	164.99	住宅用地	住宅	2075-01-11	-	广西华宇投资发展有限公司[100%]
34	明珠雅苑2单元1801号房	-		-	244.90	住宅	-			
35	明珠雅苑2单元302号房	-		-	167.90	住宅	-			
36	明珠雅苑2单元402号房	-		-	167.90	住宅	-			
37	明珠雅苑2单元502号房	-		-	167.90	住宅	-			
38	明珠雅苑2单元1302号房	-		-	167.90	住宅	-			
39	明珠雅苑2单元1402号房	-		-	167.90	住宅	-			
40	明珠雅苑2单元1502号房	-		-	167.90	住宅	-			
41	明珠雅苑2单元1702号房	-		-	167.90	住宅	-			
42	明珠雅苑2单元1802号房	-		-	247.93	住宅	-			
43	明珠雅苑2单元603号房	-		-	88.55	住宅	-			
44	明珠雅苑2单元703号房	-		-	88.55	住宅	-			
45	明珠雅苑2单元1103号房	-		-	88.55	住宅	-			
46	明珠雅苑2单元304号房	-		-	147.98	住宅	-			
47	明珠雅苑2单元404号房	-		-	147.98	住宅	-			
48	明珠雅苑2单元504号房	-		-	147.98	住宅	-			
49	明珠雅苑2单元904号房	-	-	147.98	住宅	-				

序号	估价对象名称	产权证号	宗地号	登记价(元)	建筑面积(㎡)	用途		终止日期	竣工日期	权利人
						土地	建筑物			
50	明珠雅苑2单元1104号房	-	148-118	-	147.98	住宅用地	住宅	2075-01-11	-	广西华宇投资发展有限公司[100%]
51	明珠雅苑2单元1304号房	-		-	147.98		住宅			
52	明珠雅苑2单元1404号房	-		-	147.98		住宅			
53	明珠雅苑2单元1504号房	-		-	147.98		住宅			
54	明珠雅苑2单元1704号房	-		-	147.98		住宅			
55	明珠雅苑3单元1001号房	-		-	122.59		住宅			
56	明珠雅苑3单元1201号房	-		-	122.59		住宅			
57	明珠雅苑3单元1301号房	-		-	122.59		住宅			
58	明珠雅苑3单元802号房	-		-	94.29		住宅			
59	明珠雅苑3单元1102号房	-		-	94.29		住宅			
60	明珠雅苑3单元1302号房	-		-	94.29		住宅			
61	明珠雅苑3单元1702号房	-		-	94.29		住宅			
62	明珠雅苑3单元903号房	-		-	154.04		住宅			
63	明珠雅苑3单元1403号房	-		-	154.04		住宅			
64	明珠雅苑4单元801号房	-		-	156.66		住宅			
65	明珠雅苑4单元1101号房	-		-	156.66		住宅			
66	明珠雅苑4单元1701号房	-	-	156.66	住宅					

序号	估价对象名称	产权证号	宗地号	登记价(元)	建筑面积 (m ²)	用途		终止日期	竣工日期	权利人
						土地	建筑物			
67	明珠雅苑4单元1502号房	-	148-118	-	116.19	住宅用地	住宅	-	-	广西华宇投资发展有限公司[100%]
68	明珠雅苑4单元1602号房	-		-	116.19		住宅	-	-	
69	明珠雅苑4单元1503号房	-		-	130.05		住宅	-	-	
70	明珠雅苑二层商场	-		-	638.99		住宅	-	-	
备注：以上信息来源于《国有土地使用证》（宾国用（2007）第293号）、《宾阳县思远路29号明珠雅苑户型汇总表》记载内容。										

目 录

注册房地产估价师声明.....	11
估价假设和限制条件.....	12
房地产估价结果报告.....	14
一、 估价委托人.....	14
二、 估价机构.....	14
三、 估价目的.....	14
四、 估价对象.....	14
五、 价值时点.....	8
六、 价值类型.....	15
七、 估价原则.....	15
八、 估价依据.....	16
九、 估价方法.....	17
十、 估价测算过程.....	17
十一、 估价结果.....	20
十二、 注册房地产估价师.....	22
十三、 实地查勘期.....	17
十四、 估价作业日期.....	22
附件	23
1. 估价对象位置图	
2. 估价对象照片复印件	
3. 产权证明资料复印件	
4. 其他资料复印件	
5. 估价师注册证书复印件	
6. 估价机构资质证书复印件	
7. 估价机构营业执照复印件	

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 二、我们在估价过程中遵循了独立、客观、公正、合法以及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则。
- 三、本估价报告中的分析、意见和结论是我们公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 四、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 五、注册房地产估价师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》以及相关估价专项标准的规定开展估价工作，撰写本估价报告。
- 六、注册房地产估价师于二〇二〇年一月二日对本估价报告中的估价对象进行实地查勘。
- 七、本估价报告未请本公司以外的人士提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、本次估价基于以下假设条件：

1. 一般假设条件

对于估价对象的产权、建筑面积、用途等基础数据，我们以委托方提供的《国有土地使用证》（宾国用（2007）第 293 号）、《宾阳县思远路 29 号明珠雅苑户型汇总表》复印件为依据，相关资料的真实性、有效性、合法性及完整性由委托方负责。

2. 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本报告无未定事项假设。

3. 背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本报告无背离事实假设。

4. 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本报告无不相一致假设。

5. 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本报告无依据不足事项。

二、本次估价结果及估价报告的使用受到以下限制：

1. 确定估价结果时，考虑了估价对象所处地理位置、环境、交通状况、用途、结构、建造标准、成新率等因素。

2. 评估结果为建筑物成本价值，不包含转让时产生的税费和物业可能欠负的管理费、水电费、应补地价等费用。

3. 根据委托方提供资料，估价对象在价值时点已查封，本次估价不考虑查封对价值的影响。

4. 经从宾阳县房地产管理所了解到宾阳县思远路 29 号明珠雅苑小区，由于开发商广西华宇投资发展有限公司超红线开发，而不予办理《房地产权证》。

5. 假设估价对象能够自由转让，若不能自由转让，估价结果则应做相应调整
6. 由于特殊原因，未能入室勘查，本次评估设定估价对象室内装修为普通装修。
7. 估价结果在注册房地产估价师专业知识和业务能力范围内力求准确、真实。
8. 本报告仅为法院拍卖提供参考依据而评估房地产建筑物成本价值，不作其它用途。
9. 未经本公司同意，本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开刊物或新闻媒体，否则我司将追究其相应的法律责任，报告解释权归本公司所有。
10. 本报告在市场无较大波动情况下的使用期为一年，即从二〇二〇年三月四日至二〇二一年三月三日止，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，该估价结果应作相应调整或重新估价。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：深圳市福田区人民法院。

二、估价机构

机构名称：深圳市鹏建土地房地产资产评估咨询有限公司。

机构住所：深圳市福田区沙头街道车公庙工业区安华小区四栋二层西侧 288。

估价资质证书号：粤房估备字壹 0200021。

资质等级：壹级。

资质证书有效期：2021 年 09 月 19 日止。

组织机构代码：66585940-X。

法定代表人：赖晓凌。

三、估价目的

为法院拍卖提供参考依据而评估房地产建筑物成本价值。

四、估价对象

1. 估价对象

估价对象为南宁市宾阳县宾州镇思远路明珠雅苑 1 单元 301 号房等 70 套。

2. 估价对象基本状况

估价对象	明珠雅苑 1 单元 301 号房等 70 套	土地位置	南宁市宾阳县宾州镇思远路
国有土地使用证	宾国用（2007）第 293 号	使用权面积(m ²)	4,430
土地用途	住宅用地	终止日期	2075-01-11
权属来源	-	权利人/权利份额	广西华宇投资发展有限公司 [100%]
宗地号	148-118	建筑面积(m ²)	合计 10,904.88

(2) 建筑物实物状况与分析

估价对象名称	明珠雅苑1单元301号房等70套		
建筑面积(m ²)	合计 10,904.88	建筑结构	框架结构
总楼层及所在楼层	总楼层 18 层, 估价对象位于楼层(见估价对象明细表)	空间布局	平面结构
法定用途	住宅	实际用途	住宅
使用状况	-	综合成新率	约七成新
朝向	北向	景观	无特殊景观
装修状况	估价对象装修情况		
	外墙	涂料	
	客厅	未能入室勘查	
	房间	未能入室勘查	
	厨房	未能入室勘查	
	洗手间	未能入室勘查	
	门	实木门	窗 铝合金窗
配套	电梯	每单元均有 1 部电梯	消防系统 消防栓
	物业管理	物管配套完善, 卫生较好	空调系统 -

五、价值时点

二〇二〇年一月二日。

六、价值类型

本次评估价值定义为估价对象在价值时点的建筑物成本价值。

七、估价原则

本次估价遵循了独立、客观、公正原则, 以及合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则公认的估价原则。

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上, 实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值和价格的原则。

3. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4. 替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5. 最高最佳使用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

八、 估价依据

(一) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国房地产管理法》（2007年08月30日修正）。
2. 《中华人民共和国物权法》（自2007年10月01日起实施）。
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年08月28日第二次修正）。
4. 国家及南宁市其它有关房地产的政策和法规。

(二) 技术规范、规章类依据

1. 《房地产估价规范（GB/T 50291-2015）》。
2. 《房地产估价基本术语标准（GB/T50899-2013）》

(三) 委托方提供的资料

1. 《国有土地使用证》复印件。
2. 《宾阳县思远路29号明珠雅苑户型汇总表》复印件。

(四) 估价机构掌握的依据

1. 南宁市房地产市场资料。
2. 《南宁建设工程造价信息》。
3. 估价人员实地查勘时获得的有关资料。

九、 估价方法

本次估价采用重置成本法进行估价。

重置成本法：就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

十、 估价测算过程

(1) 建筑物建造成本

根据南宁市工程造价信息，建筑物建造成本构成列示如下（单位：元/m²）：

项目内容			
建设成本	(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)	1,875	20,447,195
(1). 前期费用	包括市场调研、可行性研究、勘察设计、施工现场三通（水、电、路）、场地平整和临时工程搭建等	5.0%	817,866
(2). 建筑安装工程费	建筑安装工程费=土建工程费+安装工程费+装饰装修工程费	1,500	16,357,320
A. 土建工程费	土建工程费=基础工程+主体工程	1,300	14,176,344
a. 基础工程	包括土石方工程、桩基础和地下室工程	100	1,090,488
b. 主体工程	包括主体结构工程、二次结构等	1,200	13,085,856
B. 安装工程费	c+d+e+f+g+h+i+j+k	150	1,635,732
c. 水电安装		50	545,244
d. 电梯工程		60	654,293
e. 消防工程		40	436,195
f. 通讯工程		0	0
g. 智能系统		0	0
h. 暖通工程		0	0
i. 对讲系统		0	0
j. 电视天线		0	0
k. 煤气管道		0	0
C. 装饰装修工程费	天花、地面、柱墙、门窗工程、外立面、公共部分装修等	50	545,244
(3). 基础设施建设费	建筑物 2m 以外、红线范围内供电、供水、排水、小区道路、园林绿化等（取建安工程费 10%）	10%	1,635,732
(4). 公共配套设施费	非营利性的公共配套建设费用，主要包括居委会、派出所、托儿所、公厕、停车场、垃圾中转站、文化活动站、单车棚、变电站等（取建安工程费 3%）	0%	0
(5). 其他工程费	包括工程监理费、竣工验收费等	5%	545
(6). 开发间接税费	包括有关税收和地方政府或有关部门收取的费用	10%	1,635,732

由上表可得南宁市宾阳县宾州镇思无路明珠雅苑 1 单元 301 号房等 70 套的建造成本为：

项目建造成本=前期费用+建筑安装工程费+基础设施建设费+公基础设施建设费+其他工程费+开发间接税费

$$=817,866+16,357,320+1,635,732+0+545+1,635,732$$

$$=20,447,195 \text{ 元}$$

(2) 管理费用

管理费用按南宁市一般建筑工程的管理费用标准 3% 计取。

管理费用=建筑物建造成本×3%

$$=613,416 \text{ 元}$$

(3) 销售费用

根据南宁市的一般情况销售费用为建造成本的 3%-5%，本次评估取重置成本的 3%。

(4) 投资利息

一般同类工程建设期为 2 年，则计息周期按一半计算，假设工程建设资金在建设期的中期一次投入。利息率按六个月贷款利率 4.75% 计取。

$$\text{投资利息} = \text{土地取得成本} \times [(1+R)^N - 1] + (\text{建设成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用}) \times [(1+R)^{(N/2)} - 1] = 1,000,379 \text{ 元}$$

(6) 销售税费

根据南宁市的一般情况，本次评估取重置成本的 5.38% (增值税按简易征收计算)。

(7) 投资利润

根据南宁市同类房地产开发的投资利润水平，投资利润率一般为 5%-15%，结合咨询对象的实际情况，本次评估投资利润率取 10%。

$$\text{投资利润} = \text{开发利润} = (\text{土地取得成本} + \text{建设成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用} + \text{投资利息}) \times \text{成本利润率} = 2,206,099 \text{ 元}$$

(8) 建筑物重置成本=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= $\Sigma C \times$ 重置成本+ $\Sigma M=26,617,684$ 元

(9) 建筑物重置价格测算

$$\begin{aligned} \text{建筑物重置价格} &= \text{建筑物重置成本} \div \text{建筑物面积} \\ &= 2,441 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整)} \end{aligned}$$

(10) 建筑物折旧

估价对象建筑物保养一般，根据现场勘查，综合考虑，其综合成新率为 70%，则折旧率为 30%；

$$\text{建筑物折旧} = \text{建筑物重置成本} \times (1 - \text{综合成新率}) = 7,985,305 \text{ (元)}$$

(11) 二次装修价值

按照剩余使用时间及保养情况，故二次装修单价为 100 元/平方米，成新率为 70%。

$$\begin{aligned} \text{二次装修净值} &= \text{建筑面积} \times \text{二次装修单价} \times \text{成新率} \\ &= 10,904.88 \times 100 \times 70\% \\ &= 763,342 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(12) 建筑物价值

$$\begin{aligned} \text{建筑物价值} &= \text{建筑物重置成本} - \text{建筑物折旧} + \text{二次装修净值} \\ &= 26,617,684 - 7,985,305 + 763,342 \\ &= 19,395,721 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(13) 评估单价及评估总值

$$\begin{aligned} \text{评估单价} &= \text{建筑物价值} \div \text{建筑物面积} \\ &= 19,395,721 \div 10,904.88 = 1,800 \text{ (元/m}^2\text{, 取整到百位)} \end{aligned}$$

$$\text{委托方所属建筑面积总值} = 10,904.88 \times 1,800 = 19,628,784 \text{ 元}$$

通过以上分析计算得出估价对象南宁市宾阳县宾州镇思远路明珠雅苑 1 单元 301 号房等 70 套的评估单价为 1,800 元/m²。所以，委估房地产建筑物成本价值（评估总值）为 10,904.88 × 1,800 = 19,628,784 元

十一、 估价结果

经测算，南宁市宾阳县宾州镇思远路明珠雅苑 1 单元 301 号房等 70 套于二〇二〇年一月二日的建筑物成本价值：人民币壹仟玖佰陆拾贰万捌仟柒佰捌拾肆元 (¥19,628,784)。详见下表：

估价结果明细表

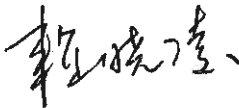

序号	房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
1	明珠雅苑 1 单元 301 号房	164.99	1,800	296,982
2	明珠雅苑 1 单元 401 号房	164.99	1,800	296,982
3	明珠雅苑 1 单元 1401 号房	164.99	1,800	296,982
4	明珠雅苑 1 单元 1701 号房	164.99	1,800	296,982
5	明珠雅苑 1 单元 302 号房	167.90	1,800	302,220
6	明珠雅苑 1 单元 402 号房	167.90	1,800	302,220
7	明珠雅苑 1 单元 502 号房	167.90	1,800	302,220
8	明珠雅苑 1 单元 602 号房	167.90	1,800	302,220
9	明珠雅苑 1 单元 702 号房	167.90	1,800	302,220
10	明珠雅苑 1 单元 802 号房	167.90	1,800	302,220
11	明珠雅苑 1 单元 1102 号房	167.90	1,800	302,220
12	明珠雅苑 1 单元 1302 号房	167.90	1,800	302,220
13	明珠雅苑 1 单元 1602 号房	167.90	1,800	302,220
14	明珠雅苑 1 单元 1702 号房	167.90	1,800	302,220
15	明珠雅苑 1 单元 1802 号房	247.93	1,800	446,274
16	明珠雅苑 1 单元 503 号房	88.55	1,800	159,390
17	明珠雅苑 1 单元 1403 号房	88.55	1,800	159,390
18	明珠雅苑 1 单元 1503 号房	88.55	1,800	159,390
19	明珠雅苑 1 单元 1603 号房	88.55	1,800	159,390
20	明珠雅苑 1 单元 304 号房	147.98	1,800	266,364
21	明珠雅苑 1 单元 404 号房	147.98	1,800	266,364
22	明珠雅苑 1 单元 604 号房	147.98	1,800	266,364
23	明珠雅苑 1 单元 804 号房	147.98	1,800	266,364
24	明珠雅苑 1 单元 1004 号房	147.98	1,800	266,364
25	明珠雅苑 1 单元 1204 号房	147.98	1,800	266,364
26	明珠雅苑 1 单元 1504 号房	147.98	1,800	266,364

序号	房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
27	明珠雅苑 1 单元 1604 号房	147.98	1,800	266,364
28	明珠雅苑 2 单元 301 号房	164.99	1,800	296,982
29	明珠雅苑 2 单元 401 号房	164.99	1,800	296,982
30	明珠雅苑 2 单元 501 号房	164.99	1,800	296,982
31	明珠雅苑 2 单元 1001 号房	164.99	1,800	296,982
32	明珠雅苑 2 单元 1401 号房	164.99	1,800	296,982
33	明珠雅苑 2 单元 1701 号房	164.99	1,800	296,982
34	明珠雅苑 2 单元 1801 号房	244.90	1,800	440,820
35	明珠雅苑 2 单元 302 号房	167.90	1,800	302,220
36	明珠雅苑 2 单元 402 号房	167.90	1,800	302,220
37	明珠雅苑 2 单元 502 号房	167.90	1,800	302,220
38	明珠雅苑 2 单元 1302 号房	167.90	1,800	302,220
39	明珠雅苑 2 单元 1402 号房	167.90	1,800	302,220
40	明珠雅苑 2 单元 1502 号房	167.90	1,800	302,220
41	明珠雅苑 2 单元 1702 号房	167.90	1,800	302,220
42	明珠雅苑 2 单元 1802 号房	247.93	1,800	446,274
43	明珠雅苑 2 单元 603 号房	88.55	1,800	159,390
44	明珠雅苑 2 单元 703 号房	88.55	1,800	159,390
45	明珠雅苑 2 单元 1103 号房	88.55	1,800	159,390
46	明珠雅苑 2 单元 304 号房	147.98	1,800	266,364
47	明珠雅苑 2 单元 404 号房	147.98	1,800	266,364
48	明珠雅苑 2 单元 504 号房	147.98	1,800	266,364
49	明珠雅苑 2 单元 904 号房	147.98	1,800	266,364
50	明珠雅苑 2 单元 1104 号房	147.98	1,800	266,364
51	明珠雅苑 2 单元 1304 号房	147.98	1,800	266,364
52	明珠雅苑 2 单元 1404 号房	147.98	1,800	266,364
53	明珠雅苑 2 单元 1504 号房	147.98	1,800	266,364
54	明珠雅苑 2 单元 1704 号房	147.98	1,800	266,364
55	明珠雅苑 3 单元 1001 号房	122.59	1,800	220,662
56	明珠雅苑 3 单元 1201 号房	122.59	1,800	220,662
57	明珠雅苑 3 单元 1301 号房	122.59	1,800	220,662
58	明珠雅苑 3 单元 802 号房	94.29	1,800	169,722
59	明珠雅苑 3 单元 1102 号房	94.29	1,800	169,722

序号	房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
60	明珠雅苑 3 单元 1302 号房	94.29	1,800	169,722
61	明珠雅苑 3 单元 1702 号房	94.29	1,800	169,722
62	明珠雅苑 3 单元 903 号房	154.04	1,800	277,272
63	明珠雅苑 3 单元 1403 号房	154.04	1,800	277,272
64	明珠雅苑 4 单元 801 号房	156.66	1,800	281,988
65	明珠雅苑 4 单元 1101 号房	156.66	1,800	281,988
66	明珠雅苑 4 单元 1701 号房	156.66	1,800	281,988
67	明珠雅苑 4 单元 1502 号房	116.19	1,800	209,142
68	明珠雅苑 4 单元 1602 号房	116.19	1,800	209,142
69	明珠雅苑 4 单元 1503 号房	130.05	1,800	234,090
70	明珠雅苑二层商场	638.99	1,800	1,150,182
合计		10,904.88	-	19,628,784

十二、注册房地产估价师

参与本次估价中国注册房地产估价师有：

姓名	注册号	签 名	签名日期
赖晓凌	4420130155		2020年3月4日
阳正国	4420030049		2020年3月4日

十三、实地查勘期

二〇二〇年一月二日。

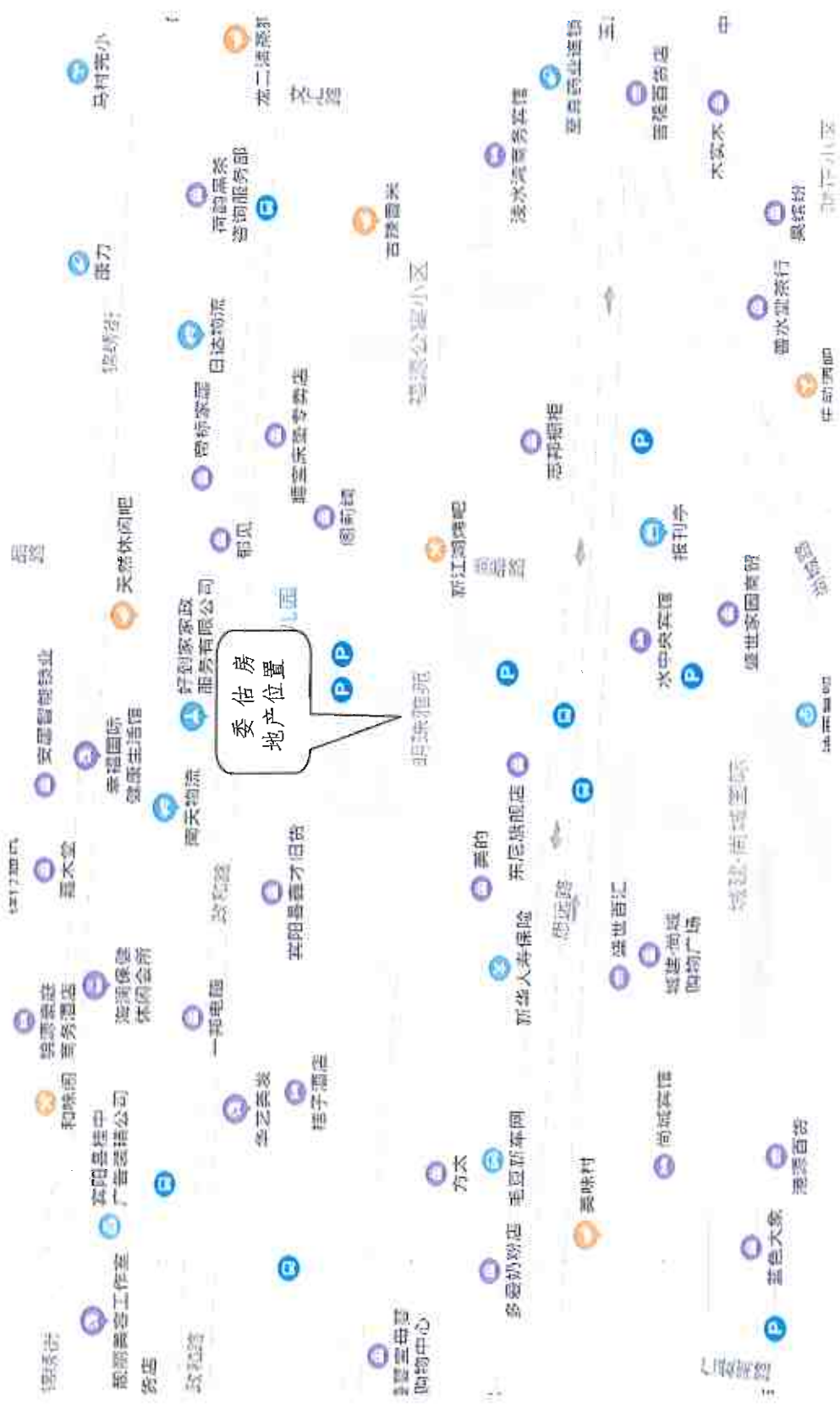
十四、估价作业日期

二〇二〇年一月二日至二〇二〇年三月四日。

附件


- 一、估价对象位置图
- 二、估价对象照片复印件
- 三、产权证明资料复印件
- 四、其他资料复印件
- 五、估价师注册证书复印件
- 六、估价机构资质证书复印件
- 七、估价机构营业执照复印件

(一)、估价对象位置图-明珠雅苑1单元301号房等70套



(二)、估价师查看明珠雅苑1单元301号房等70套相关照片

		
<p>估价对象外景</p>	<p>估价对象 1 单元入户处</p>	<p>估价对象 1 单元电梯</p>
		
<p>估价对象 1 单元 1802 号房</p>	<p>估价对象 1 单元 1701 号房</p>	<p>估价对象 1 单元 1702 号房</p>
		
<p>估价对象 1 单元 1602 号房</p>	<p>估价对象 1 单元 1603 号房</p>	<p>估价对象 1 单元 1604 号房</p>

		
<p>估价对象 1 单元象 1503 号房</p>	<p>估价对象 1 单元 1504 号房</p>	<p>估价对象 1 单元 1401 号房</p>
		
<p>估价对象 1 单元 1403 号房</p>	<p>估价对象 1 单元 1302 号房</p>	<p>估价对象 1 单元 1204 号房</p>
		
<p>估价对象 1 单元 1102 号房</p>	<p>估价对象 1 单元 1004 号房</p>	<p>估价对象 1 单元 802 号房</p>







估价对象 2 单元 1504 号房



估价对象 2 单元 1402 号房



估价对象 2 单元 1401 号房



估价对象 2 单元 1404 号房



估价对象 2 单元 1304 号房



估价对象 2 单元 1302 号房



估价对象 2 单元 1303 号房



估价对象 2 单元 1304 号房



估价对象 2 单元 1001 号房



估价对象 2 单元 904 号房



估价对象 2 单元 703 号房



估价对象 2 单元 603 号房



估价对象 2 单元 501 号房



估价对象 2 单元 502 号房



估价对象 2 单元 504 号房



估价对象 2 单元 401 号房



估价对象 2 单元 402 号房



估价对象 2 单元 404 号房



估价对象 2 单元 301 号房



估价对象 2 单元 302 号房



估价对象 2 单元 304 号房



估价对象 3 单元入户处



估价对象 3 单元电梯



估价对象 3 单元 1702 号房



估价对象 3 单元 1403 号房



估价对象 3 单元 1301 号房



估价对象 3 单元 1201 号房

		
估价对象 3 单元 1102 号房	估价对象 3 单元 1001 号房	估价对象 3 单元 903 号房
		
估价对象 3 单元 802 号房	估价对象 4 单元 入户处	估价对象 4 单元 1701 号房
		
估价对象 4 单元 1602 号房	估价对象 4 单元 1502 号房	估价对象 4 单元 1503 号房

		
<p>估价对象 4 单元 1101 号房</p>	<p>估价对象 4 单元 801 号房</p>	<p>估价对象 二层商场外景</p>
		
<p>估价对象 二层商场内景</p>	<p>估价对象 二层商场内景</p>	<p>估价对象 二层商场内景</p>

宾阳县思远路29号明珠雅苑户型汇总表

<p>1单元01号房 (3层至17层) 建筑面积为164.99平方米 套内建筑面积为139.75平方米 公摊面积为25.24平方米</p>	<p>1单元02号房 (3层至17层) 建筑面积为167.90平方米 套内建筑面积为142.21平方米 公摊面积为25.69平方米</p>	<p>1单元03号房 (3层至17层) 建筑面积为89.55平方米 套内建筑面积为75.00平方米 公摊面积为13.55平方米</p>	<p>1单元04号房 (3层至17层) 建筑面积为147.98平方米 套内建筑面积为125.34平方米 公摊面积为22.64平方米</p>
<p>1单元301号房 1单元401号房 1单元1401号房 1单元1701号房</p>	<p>1单元302号房 1单元402号房 1单元502号房 1单元602号房 1单元702号房 1单元802号房 1单元1102号房 1单元1302号房 1单元1602号房 1单元1702号房 1单元1802号房</p>	<p>1单元503号房 1单元1403号房 1单元1503号房 1单元1603号房</p>	<p>1单元304号房 1单元404号房 1单元504号房 1单元804号房 1单元1004号房 1单元1204号房 1单元1504号房 1单元1604号房</p>
<p>建筑面积为247.93平方米 套内建筑面积为210.00平方米 公摊面积为37.93平方米</p>			
<p>2单元01号房 (3层至17层) 建筑面积为164.99平方米 套内建筑面积为139.75平方米 公摊面积为25.24平方米</p>	<p>2单元02号房 (3层至17层) 建筑面积为167.90平方米 套内建筑面积为142.21平方米 公摊面积为25.69平方米</p>	<p>2单元03号房 (3层至17层) 建筑面积为89.55平方米 套内建筑面积为75.00平方米 公摊面积为13.55平方米</p>	<p>2单元04号房 (3层至17层) 建筑面积为147.98平方米 套内建筑面积为125.34平方米 公摊面积为22.64平方米</p>
<p>2单元301号房 2单元401号房 2单元501号房 2单元1001号房 2单元1401号房 2单元1701号房 2单元1801号房</p>	<p>2单元302号房 2单元402号房 2单元502号房 2单元1302号房 2单元1402号房 2单元1502号房 2单元1702号房 2单元1802号房</p>	<p>2单元503号房 2单元703号房 2单元1103号房</p>	<p>2单元304号房 2单元404号房 2单元504号房 2单元904号房 2单元1104号房 2单元1304号房 2单元1404号房 2单元1504号房 2单元1704号房</p>
<p>建筑面积为244.90平方米 套内建筑面积为207.43平方米 公摊面积为37.47平方米</p>			
<p>3单元01号房 (3层至17层) 建筑面积为122.69平方米 套内建筑面积为103.83平方米 公摊面积为18.76平方米</p>	<p>3单元02号房 (3层至17层) 建筑面积为94.29平方米 套内建筑面积为79.86平方米 公摊面积为14.43平方米</p>	<p>3单元03号房 (3层至17层) 建筑面积为154.04平方米 套内建筑面积为130.47平方米 公摊面积为23.57平方米</p>	
<p>3单元1001号房 3单元1201号房 3单元1301号房</p>	<p>3单元802号房 3单元1102号房 3单元1302号房 3单元1702号房</p>	<p>3单元903号房 3单元1403号房</p>	
<p>4单元01号房 (3层至17层) 建筑面积为156.66平方米 套内建筑面积为132.69平方米 公摊面积为23.97平方米</p>	<p>4单元02号房 (3层至17层) 建筑面积为116.19平方米 套内建筑面积为98.41平方米 公摊面积为17.78平方米</p>	<p>4单元03号房 (3层至17层) 建筑面积为130.05平方米 套内建筑面积为110.15平方米 公摊面积为19.90平方米</p>	
<p>4单元801号房 4单元1101号房 4单元1701号房</p>	<p>4单元1502号房 4单元1602号房</p>	<p>4单元1503号房</p>	
<p>明珠雅苑二层商场 建筑面积为638.99平方米 套内建筑面积为207.15平方米 公摊面积为209.90平方米</p>			


 宾阳县房地产管理所
 经办人: 
 2019年11月11日

广东省深圳市福田区人民法院 委托评估书

(2019)粤0304执14669号

深圳市鹏建土地房地产资产评估咨询有限公司：

我院因审判、执行工作需要，根据法律、法规及我院的有关规定，决定委托你单位评估下列标的物：被执行人广西华宇投资发展有限公司名下位于南宁市宾阳县宾州镇思远路明珠雅苑1单元301、401、1401、1701、302、402、502、602、702、802、1102、1302、1602、1702、1802、503、1403、1503、1603、304、404、604、804、1004、1204、1504、1608房产，2单元301、401、501、1001、1401、1701、1801、302、402、502、1302、1402、1502、1702、1802、603、703、1103、304、404、504、904、1104、1304、1404、1504、1704房产，3单元1001、1201、1301、802、1102、1302、1702、903、1403房产，4单元801、1101、1701、1502、1602、1503房产及明珠雅苑二层商场（共计70套房产）。

1、我院委托你单位对上述标的物评估的目的是：拍卖参考

2、有关评估的资料由我院向你单位提供，并根据需要提供相应协助。

3、你单位应在决定接受委托评估之日起七日内作出评估报告。（含电子版，并作成PDF格式，并将附件扫描做进报告里，标的物照片五张）。超过委托时限未作出评估报告，经催办无正当理由仍未作出的，我院取消此次委托。你单位不得收取评估费用，并取消你单位接受我院委托的资格。

4、你单位必须严格遵守国家有关法律、法规和行业规章的规定，按照特定的评估目的，遵循法定或公允的标准和程序，运用科学的方法，对评估物的现时价格进行评定和估算，并按照独立、公正、客观、科学的原则制作评估报告书。

5、你单位必须自行完成评估业务，不得转委托其他评

开户行：民生银行深圳科苑支行
户名：深圳市福田区人民法院
帐号：1821014210000466
案号：(2019)粤0304执14669号
案件承办人：林涛
电话：0755-21981300



二〇一九年十二月十六日

开户行：
户名：
帐号：
联系人：
电话：

受托方签名(盖章)



宾阳县不动产登记中心查询反馈信息

日期: 2019年09月09日

受理编号: W201901860

序号	产权人	坐落	产权证号 (土地)	面积 (m ²)	产权证号 (房产)	面积 (m ²)	他项权证号	司法限制 (限制单位、文书号) 查封情况		备注
								查封情况	备注	
6	广西华宇投资发展有限公司	宾阳县宾州镇思远路明珠雅苑 2单元304	无	无	无	无	无	被南宁市中级人民法院查封, 执行文号: (2015) 南市执字第124号, 查封期限: 2015年9月1日至2018年8月31日 被广东省深圳市福田区人民法院查封, 执行 文号: (2018) 粤0304民初436号, 查封期 限: 2018年2月1日至2021年1月31日		
7	广西华宇投资发展有限公司	宾阳县宾州镇思远路明珠雅苑 2单元301	无	无	无	无	无	被南宁市中级人民法院查封, 执行文号: (2015) 南市执字第124号, 查封期限: 2015年9月1日至2018年8月31日 被广东省深圳市福田区人民法院查封, 执行 文号: (2018) 粤0304民初436号, 查封期 限: 2018年2月1日至2021年1月31日		
8	广西华宇投资发展有限公司	宾阳县宾州镇思远路明珠雅苑 2单元502	无	无	无	无	无	被南宁市中级人民法院查封, 执行文号: (2015) 南市执字第124号, 查封期限: 2015年9月1日至2018年8月31日 被广东省深圳市福田区人民法院查封, 执行 文号: (2018) 粤0304民初436号, 查封期 限: 2018年2月1日至2021年1月31日		
9	广西华宇投资发展有限公司	宾阳县宾州镇思远路明珠雅苑 2单元501	无	无	无	无	无	被南宁市中级人民法院查封, 执行文号: (2015) 南市执字第124号, 查封期限: 2015年9月1日至2018年8月31日 被广东省深圳市福田区人民法院查封, 执行 文号: (2018) 粤0304民初436号, 查封期 限: 2018年2月1日至2021年1月31日		
10	广西华宇投资发展有限公司	宾阳县宾州镇思远路明珠雅苑 2单元1304	无	无	无	无	无	被南宁市中级人民法院查封, 执行文号: (2015) 南市执字第124号, 查封期限: 2015年9月1日至2018年8月31日 被广东省深圳市福田区人民法院查封, 执行 文号: (2018) 粤0304民初436号, 查封期 限: 2018年2月1日至2021年1月31日		

宾阳县不动产登记中心查询反馈信息

日期: 2019年09月09日

受理编号: W201901860

序号	产权人	坐落	产权证号 (土地)	面积 (m ²)	产权证号 (房产)	面积 (m ²)	他项权证号	司法限制 (限制单位、文书号)		备注
								查封情况		
26	广西华宇投资发展有限公司	宾阳县宾州镇思远路明珠雅苑 1单元502	无	无	无	无	无	被南宁市中级人民法院查封, 执行文号: (2015) 南市执字第124号, 查封期限: 2015年9月1日至2018年8月31日 被广东省深圳市福田区人民法院查封, 执行 文号: (2018) 粤0304民初436号, 查封期 限: 2018年2月1日至2021年1月31日		
27	广西华宇投资发展有限公司	宾阳县宾州镇思远路明珠雅苑 1单元1401	无	无	无	无	无	被南宁市中级人民法院查封, 执行文号: (2015) 南市执字第124号, 查封期限: 2015年9月1日至2018年8月31日 被广东省深圳市福田区人民法院查封, 执行 文号: (2018) 粤0304民初436号, 查封期 限: 2018年2月1日至2021年1月31日		

经办编号: DW201901341

经办人: 黄树斌

领取人:

领取日期:

宾阳县不动产登记中心查询反馈信息

日期: 2019年09月09日

受理编号: W201901860

序号	产权人	坐落	产权证号 (土地)	面积 (m ²)	产权证号 (房产)	面积 (m ²)	他项权证号	司法限制 (限制单位、文书号)		备注
								查封情况		
16	广西华宇投资发展有限公司	宾阳县宾州镇思远路明珠雅苑 1单元802	无	无	无	无	无	被南宁市中级人民法院查封, 执行文号: (2015)南市执字第124号, 查封期限: 2015年9月1日至2018年8月31日 被广东省深圳市福田区人民法院查封, 执行 文号: (2018)粤0304民初436号, 查封期 限: 2018年2月1日至2021年1月31日		
17	广西华宇投资发展有限公司	宾阳县宾州镇思远路明珠雅苑 1单元1702	无	无	无	无	无	被南宁市中级人民法院查封, 执行文号: (2015)南市执字第124号, 查封期限: 2015年9月1日至2018年8月31日 被广东省深圳市福田区人民法院查封, 执行 文号: (2018)粤0304民初436号, 查封期 限: 2018年2月1日至2021年1月31日		
18	广西华宇投资发展有限公司	宾阳县宾州镇思远路明珠雅苑 1单元804	无	无	无	无	无	被南宁市中级人民法院查封, 执行文号: (2015)南市执字第124号, 查封期限: 2015年9月1日至2018年8月31日 被广东省深圳市福田区人民法院查封, 执行 文号: (2018)粤0304民初436号, 查封期 限: 2018年2月1日至2021年1月31日		
19	广西华宇投资发展有限公司	宾阳县宾州镇思远路明珠雅苑 1单元1102	无	无	无	无	无	被南宁市中级人民法院查封, 执行文号: (2015)南市执字第124号, 查封期限: 2015年9月1日至2018年8月31日 被广东省深圳市福田区人民法院查封, 执行 文号: (2018)粤0304民初436号, 查封期 限: 2018年2月1日至2021年1月31日		
20	广西华宇投资发展有限公司	宾阳县宾州镇思远路明珠雅苑 1单元1604	无	无	无	无	无	被南宁市中级人民法院查封, 执行文号: (2015)南市执字第124号, 查封期限: 2015年9月1日至2018年8月31日 被广东省深圳市福田区人民法院查封, 执行 文号: (2018)粤0304民初436号, 查封期 限: 2018年2月1日至2021年1月31日		

宾阳县不动产登记中心查询反馈信息

日期: 2019年09月09日

受理编号: W201901860

序号	产权人	坐落	产权证号 (土地)	面积 (m²)	产权证号 (房产)	面积 (m²)	他项权证号	司法限制 (限制单位、文书号)		备注
								查封情况		
6	广西华宇投资发展有限公司	宾阳县宾州镇思远路明珠雅苑 4单元1502	无	无	无	无	无	被南宁市中级人民法院查封, 执行文号: (2015) 南市执字第124号, 查封期限: 2015年9月1日至2018年8月31日 被广东省深圳市福田区人民法院查封, 执行 文号: (2018) 粤0304民初436号, 查封期 限: 2018年2月1日至2021年1月31日		
7	广西华宇投资发展有限公司	宾阳县宾州镇思远路明珠雅苑 二层楼商场	无	无	无	无	无	被南宁市中级人民法院查封, 执行文号: (2015) 南市执字第124号, 查封期限: 2015年9月1日至2018年8月31日 被广东省深圳市福田区人民法院查封, 执行 文号: (2018) 粤0304民初436号, 查封期 限: 2018年2月1日至2021年1月31日		

经办编号: DW201901341

经办人: 黄树斌

领取人:

领取日期:

宾阳县不动产登记中心查询反馈信息

日期: 2019年09月09日

受理编号: W201901860

序号	产权人	坐落	产权证号 (土地)	面积 (m ²)	产权证号 (房产)	面积 (m ²)	他项权证号	司法限制 (限制单位、文书号)		备注
								查封情况		
6	广西华宇投资发展有限公司	宾阳县宾州镇思远路明珠雅苑 1单元702	无	无	无	无	无	被南宁市中级人民法院查封, 执行文号: (2015)南市执字第124号, 查封期限: 2015年9月1日至2018年8月31日 被广东省深圳市福田区人民法院查封, 执行 文号: (2018)粤0304民初436号, 查封期 限: 2018年2月1日至2021年1月31日		
7	广西华宇投资发展有限公司	宾阳县宾州镇思远路明珠雅苑 1单元1302	无	无	无	无	无	被南宁市中级人民法院查封, 执行文号: (2015)南市执字第124号, 查封期限: 2015年9月1日至2018年8月31日 被广东省深圳市福田区人民法院查封, 执行 文号: (2018)粤0304民初436号, 查封期 限: 2018年2月1日至2021年1月31日		
8	广西华宇投资发展有限公司	宾阳县宾州镇思远路明珠雅苑 1单元1701	无	无	无	无	无	被南宁市中级人民法院查封, 执行文号: (2015)南市执字第124号, 查封期限: 2015年9月1日至2018年8月31日 被广东省深圳市福田区人民法院查封, 执行 文号: (2018)粤0304民初436号, 查封期 限: 2018年2月1日至2021年1月31日		
9	广西华宇投资发展有限公司	宾阳县宾州镇思远路明珠雅苑 1单元401	无	无	无	无	无	被南宁市中级人民法院查封, 执行文号: (2015)南市执字第124号, 查封期限: 2015年9月1日至2018年8月31日 被广东省深圳市福田区人民法院查封, 执行 文号: (2018)粤0304民初436号, 查封期 限: 2018年2月1日至2021年1月31日		
10	广西华宇投资发展有限公司	宾阳县宾州镇思远路明珠雅苑 1单元1504	无	无	无	无	无	被南宁市中级人民法院查封, 执行文号: (2015)南市执字第124号, 查封期限: 2015年9月1日至2018年8月31日 被广东省深圳市福田区人民法院查封, 执行 文号: (2018)粤0304民初436号, 查封期 限: 2018年2月1日至2021年1月31日		

宾阳县不动产登记中心查询反馈信息

日期: 2019年09月09日

受理编号: W201901860

序号	产权人	坐落	产权证号 (土地)	面积 (m ²)	产权证号 (房产)	面积 (m ²)	他项权证号	司法限制 (限制单位、文书号)		备注
								查封情况		
26	广西华宇投资发展有限公司	宾阳县宾州镇思远路明珠雅苑 2单元1001	无	无	无	无	无	被南宁市中级人民法院查封, 执行文号: (2015)南市执字第124号, 查封期限: 2015年9月1日至2018年8月31日 被广东省深圳市福田区人民法院查封, 执行 文号: (2018)粤0304民初436号, 查封期 限: 2018年2月1日至2021年1月31日		
27	广西华宇投资发展有限公司	宾阳县宾州镇思远路明珠雅苑 2单元402	无	无	无	无	无	被南宁市中级人民法院查封, 执行文号: (2015)南市执字第124号, 查封期限: 2015年9月1日至2018年8月31日 被广东省深圳市福田区人民法院查封, 执行 文号: (2018)粤0304民初436号, 查封期 限: 2018年2月1日至2021年1月31日		

经办编号: DW201901341

经办人: 黄树斌

领取人:

领取日期:

宾阳县不动产登记中心查询反馈信息

日期: 2019年09月09日

受理编号: W201901860

序号	产权人	坐落	产权证号 (土地)	面积 (m ²)	产权证号 (房产)	面积 (m ²)	他项权证号	司法限制 (限制单位、文书号)		备注
								查封情况		
16	广西华宇投资发展有限公司	宾阳县宾州镇思远路明珠雅苑 2单元703	无	无	无	无	无	被南宁市中级人民法院查封, 执行文号: (2015) 南市执字第124号, 查封期限: 2015年9月1日至2018年8月31日 被广东省深圳市福田区人民法院查封, 执行 文号: (2018) 粤0304民初436号, 查封期 限: 2018年2月1日至2021年1月31日		
17	广西华宇投资发展有限公司	宾阳县宾州镇思远路明珠雅苑 2单元1704	无	无	无	无	无	被南宁市中级人民法院查封, 执行文号: (2015) 南市执字第124号, 查封期限: 2015年9月1日至2018年8月31日 被广东省深圳市福田区人民法院查封, 执行 文号: (2018) 粤0304民初436号, 查封期 限: 2018年2月1日至2021年1月31日		
18	广西华宇投资发展有限公司	宾阳县宾州镇思远路明珠雅苑 2单元1404	无	无	无	无	无	被南宁市中级人民法院查封, 执行文号: (2015) 南市执字第124号, 查封期限: 2015年9月1日至2018年8月31日 被广东省深圳市福田区人民法院查封, 执行 文号: (2018) 粤0304民初436号, 查封期 限: 2018年2月1日至2021年1月31日		
19	广西华宇投资发展有限公司	宾阳县宾州镇思远路明珠雅苑 2单元504	无	无	无	无	无	被南宁市中级人民法院查封, 执行文号: (2015) 南市执字第124号, 查封期限: 2015年9月1日至2018年8月31日 被广东省深圳市福田区人民法院查封, 执行 文号: (2018) 粤0304民初436号, 查封期 限: 2018年2月1日至2021年1月31日		
20	广西华宇投资发展有限公司	宾阳县宾州镇思远路明珠雅苑 2单元1402	无	无	无	无	无	被南宁市中级人民法院查封, 执行文号: (2015) 南市执字第124号, 查封期限: 2015年9月1日至2018年8月31日 被广东省深圳市福田区人民法院查封, 执行 文号: (2018) 粤0304民初436号, 查封期 限: 2018年2月1日至2021年1月31日		

宾阳县不动产登记中心查询反馈信息

日期: 2019年09月09日

受理编号: W201901860

序号	产权人	坐落	产权证号 (土地)	面积 (㎡)	产权证号 (房产)	面积 (㎡)	他项权证号	司法限制 (限制单位、文书号) 查封情况		备注
6	广西华宇投资发展有限公司	宾阳县宾州镇思远路明珠雅苑 3单元1102	无	无	无	无	无	被南宁市中级人民法院查封, 执行文号: (2015)南市执字第124号, 查封期限: 2015年9月1日至2018年8月31日 被广东省深圳市福田区人民法院查封, 执行 文号: (2018)粤0304民初436号, 查封期 限: 2018年2月1日至2021年1月31日		
7	广西华宇投资发展有限公司	宾阳县宾州镇思远路明珠雅苑 3单元1301	无	无	无	无	无	被南宁市中级人民法院查封, 执行文号: (2015)南市执字第124号, 查封期限: 2015年9月1日至2018年8月31日 被广东省深圳市福田区人民法院查封, 执行 文号: (2018)粤0304民初436号, 查封期 限: 2018年2月1日至2021年1月31日		
8	广西华宇投资发展有限公司	宾阳县宾州镇思远路明珠雅苑 3单元1201	无	无	无	无	无	被南宁市中级人民法院查封, 执行文号: (2015)南市执字第124号, 查封期限: 2015年9月1日至2018年8月31日 被广东省深圳市福田区人民法院查封, 执行 文号: (2018)粤0304民初436号, 查封期 限: 2018年2月1日至2021年1月31日		
9	广西华宇投资发展有限公司	宾阳县宾州镇思远路明珠雅苑 3单元1001	无	无	无	无	无	被南宁市中级人民法院查封, 执行文号: (2015)南市执字第124号, 查封期限: 2015年9月1日至2018年8月31日 被广东省深圳市福田区人民法院查封, 执行 文号: (2018)粤0304民初436号, 查封期 限: 2018年2月1日至2021年1月31日		

经办编号: DW201901341

经办人: 黄树斌

领取人:

领取日期:



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 9144030066585940XT

名称 深圳市鹏建土地房地产资产评估咨询有限公司
类型 有限责任公司
住所 深圳市福田区沙头街道车公庙工业区安华小区四栋二层西侧288
法定代表人 赖晓凌
成立日期 2007年08月10日

重要提示

- 1、商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.org.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2017年10月21日



中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL CONTRACTORS
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：深圳市鹏建土地房地产资产评估咨询有限公司
法定代表人：赖晓凌
(执行事务合伙人)

住所：深圳市福田区沙头街道车公庙工业区安华小区四栋二层西侧288房
统一社会信用代码：9144030066585940XT
备案等级：壹级
证书编号：粤房估备字壹0200021
有效期限：2021年09月19日止



发证机 2021年09月19日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内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 uniformly printed and supervised 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 on a nationwide scale.



发证机关

No. 00190526

姓名 / Full name

赖晓波

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

513021197912040280

注册号 / Registration No.

4420130155

执业机构 / Employer

深圳市鹏建土地房地产资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-09-02

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. 00160138

姓名 / Full name

阳正国

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

430324197005190013

注册号 / Registration No.

4420030049

执业机构 / Employer

深圳市鹏建土地房地产资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-18

持证人签名 / Bearer's signature

