****

**价格评估报告书**

**国宏信（桂•来宾）（价）字2019第028号**

**国宏信价格评估集团有限公司广西来宾分公司**

**二○一九年九月二十六日**

**摘 要**

国宏信价格评估集团有限公司广西来宾分公司接受象州县人民法院的委托，已依法对登记为覃建清、区禹克所有的坐落于象州县象州镇东岗大道71号的房地产（以下均简称为东岗大道71号房地产）和座落于象州县象州镇象石路1号的一宗房产（以下均简称为象石路1号房产）进行价格评估。价格评估报告如下：

价格评估标的：象州县象州镇东岗大道71号房地产和象石路1号房产。

价格评估目的：为委托方办理相关执行案件提供价格参考。

价格评估基准日：2019年8月7日。

价格定义：价格评估结论所指价格是指价格评估标的在价格评估基准日，采用公开市场价值标准确定的客观合理的市场中准价格。

价格评估方法：市场法、成本法和基准地价修正法。

价格评估结论：价格评估标的在价格评估基准日的评估价格为人民币伍佰贰拾贰万叁仟玖佰肆拾陆元贰角贰分整（￥5，223，946.22元），其中：东岗大道71号房地产评估价格为¥4，631，446.22元；象石路1号房产评估价格为¥592，500.00元。

价格鉴定报告只能用于评估报告载明的鉴定目的和用途。

以上内容摘自评估结论书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估结论书正文。

**目 录**

**一、价格评估标的………………………………………………1**

**二、价格评估目的………………………………………………1**

**三、价格评估基准日……………………………………………1**

**四、价格定义……………………………………………………1**

**五、价格评估依据………………………………………………1**

**六、价格评估方法………………………………………………3**

**七、价格评估过程………………………………………………3**

**八、价格评估结论………………………………………………9**

**九、价格评估限定条件…………………………………………9**

**十、声明…………………………………………………………10**

**十一、价格评估作业日期………………………………………11**

**十二、价格评估机构……………………………………………11**

**十三、价格评估人员……………………………………………11**

**十四、附件………………………………………………………11**

（一）价格评估明细表

（二）现场勘验照片

（三）象州县人民法院（2019）1322委评13号《司法评估委托书》、（2019）桂1322执349号之二《执行裁定书》复印件

 （四）象州县象州镇东岗大道71号房地产《查档结果证明书》（房产证号为:象房权证字第00013627号，土地证号：象国用（2013）第026470999号）复印件

（五）象州县象州镇象石路1号房产《查档结果证明书》（房产权证号为:桂房权证象州字第00002289号）复印件

（六）价格评估人员资质证书复印件

（七）价格评估机构资质证书复印件

 （八）价格评估机构营业执照副本复印件

**国宏信价格评估集团有限公司**

 **国宏信（桂•来宾）（价）字2019第028号**

**关于象州县象州镇东岗大道71号房地产及**

**象石路1号房产的价格评估报告**

**象州县人民法院：**

根据贵院委托，遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，我公司已依法对登记为覃建清、区禹克所有的坐落于象州县象州镇东岗大道71号的房地产及象石路1号房产进行评估。现将价格评估情况报告如下：

**一、价格评估标的**

登记为覃建清、区禹克所有的坐落于象州县象州镇东岗大道71号的房地产及象石路1号房产。

**二、价格评估目的**

为委托方办理相关执行案件提供价格参考。

**三、价格评估基准日**

2019年8月7日

**四、价格定义**

价格评估结论所指价格是指价格评估标的在价格评估基准日，采用公开市场价值标准确定的客观合理的市场中准价格。

**五、价格评估依据**

（一）国家有关价格评估方面的法律、法规和政策：

1.《中华人民共和国价格法》；

2.《中华人民共和国资产评估法》；

3.《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作若干规定》（法释〉[2011]21号；

4.《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定》（法释〉[1998]15号；

5.《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财物的规定》（法释〉[2005]16号；

6.《广西壮族自治区涉案资产价格鉴定技术规程》；

7.《北京价格评估人员资格规范（试行）》（京评价协[2016]001号）；

8.《北京价格评估机构资质管理规范（试行）》（京评价协[2016]002号）；

9.《象州县城镇土地定级与基准地价更新报告（2017年12月版）》；

10.其它相关法律、法规、政策。

（二）委托方提供的有关资料：

1.象州县人民法院（2019）桂1322委评13号《司法评估委托书》及（2019）桂1322执349号《执行裁定书》；

2.象州县象州镇东岗大道71号房地产《查档结果证明书》（房产证号为:象房权证字第00013627号，土地证号：象国用（2013）第026470999号）复印件；

3. 象州县象州镇象石路1号房地产《查档结果证明书》（房产证号为:象房权证字第00013627号，土地证号：象国用（2013）第026470999号）复印件；

4.其它相关价格评估资料。

（三）价格评估方收集的有关资料

1.现场勘验记录；

2.现场勘验相片；

3.市场调查获得的有关资料和情况。

**六、价格评估方法**

市场法、成本法和基准地价修正法。

1. **价格评估过程**

我公司接受价格评估委托后，成立了价格评估小组，制定了价格评估方案，价格评估人员于2019年8月7日与委托方、申请人执行人及被申请执行人指派的人员共同对价格评估标的进行了现场勘验。现场勘验时，主要是了解、核实价格评估标的的基本情况，对价格评估标的进行相关情况记录和拍照，现场勘验结束后，委托方、申请人和被申请人及价格评估机构的代表人员在现场勘验表上进行了签字。随后价格评估人员到国土资源管理局及房地产公司进行相关调查、咨询，掌握与价格评估有关的价格信息资料，按照选定的价格评估方法对价格评估标的进行综合价格评估测算，最后草拟了价格评估报告上报审核后出具和送达价格评估报告。

（一）价格评估标的基本情况：根据委托方提供相关材料及现场勘验核对所得情况，价格评估标的的基本现状情况为：

 A.东岗大道71号房地产基本现状和情况：

1.土地使用权情况：2013年11月15日该宗地由广西象州吉福礼品制品有限公司转让所得，按土地现状发证。土地使用权证号为：象国用（2013）第026170999号；土地使用权人：覃建清，座落：象州镇东岗大道（原紫荆路），地号：010128-7，地类(用途）：住宅、办公、厂房用地，使用权类型：出让，终止日期：无记载，使用权面积：6624.25平方米折9.94亩，发证日期：2013年11月15日，发证机关:象州县人民政府。该宗地土地使用权证上没有明确载明土地类别，无法确认其具体土地类别即是商服用地、住宅用地或工业和地，因此本次价格评估我们采取按现状实际用途对其进行价格评估。经对照委托方提供相关权利材料及象州县城镇土地定级与基准地价更新报告(2017年11月版)，该宗地实际综合利用的现状为：宗地上已建有房屋（建筑物）共9栋，具体构成及主要数据如下表：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 建筑物名称 | 单位 | 占地面积 | 建筑面积 | 已办证面积 |
| 01 | 2层砖混综合楼1 | 平方米 | 254.57 | 534.14 | 534.14 |
| 02 | 3层砖混综合楼2 | 平方米 | 257.50 | 860.00 | 558.75 |
| 03 | 1层铁皮棚架房屋仓库1 | 平方米 | 1728.07 | 1728.07 | 1728.07 |
| 04 | 1层铁皮棚架房屋仓库2 | 平方米 | 946.75 | 946.75 | 946.75 |
| 05 | 1层铁皮棚架房屋仓库3 | 平方米 | 463.14 | 463.14 | 463.14 |
| 06 | 1层铁皮棚架房屋仓库4 | 平方米 | 247.55 | 247.55 | 247.55 |
| 07 | 1层铁皮棚架房屋食堂 | 平方米 | 47.98 | 47.98 | 47.98 |
| 08 | 1层铁皮棚架房屋办公室 | 平方米 | 1004.25 | 1004.25 | 1004.25 |
| 09 | 1层铁皮棚架房屋图书仓 | 平方米 | 275.00 | 275.00 | 0 |
| 合计 |  | 平方米 | 5224.81 | 6106.88 | 5530.63 |

 特别注明：序号02房产是一栋三层楼房，建筑面积应该为860.00平方米，但现场勘验时该楼房仅办了558.75平方米的产权，余下一层（建筑面积为301.25平方米）没有办证，本次评估将按整体面积进行评估测算，因此价格评估测算时该房的建筑面积取定为860.00平方米；序号09房产（建筑面积约为275.00平方米，建筑面积为现场测量所得数据，如最终与法定部门测量的建筑有差异，应当以法定部门的测量确认的建筑面积为准）房产所有人经转让取得该宗土地使用权后建设的，现场勘验时也没有办理产权证，本次价格评估测算将序号09房产的评估价格并入到土地使用权评估价格中。

2.各建筑物基本情况：经现场勘验，东岗大道1号房地产共有相对独立的9个房产，总建筑面积为6106.88平方米，其中已办产权证的房产面积为5530.63平方米，未办产权证的房产面积为576.25平方米。各房产建筑物的大致情况分述如下：

 （1）序号1房产即综合楼1（2层楼房，砖混结构），位于东岗大道71号房地产区域出入大门左侧，紧靠34米路宽东岗大道，占地面积254.57平方米，建筑面积534.14平方米，其中第1层建设面积254.57平方米，第2层建筑面积279.57平方米，建筑竣工时间大约：2001年6月，已办证的建筑面积为534.14平方米。现勘验时这栋楼还租用给他人使用于商业经营（经营粮油一家，经营养生馆2家），因各商店老板没有过来开门，无法进入店内现勘查看楼内情况。装修情况推定为普通装修。

 （2）序号2房产即综合楼2，3层楼房，砖混结构，位于东岗大道71号房地产区域出入大门右侧，紧靠34米路宽东岗大道，占地面积257.5平方米，建筑面积558.75平方米（其中第1层建设面积257.5平方米，第2层建筑面积301.25平方米，第3层建筑面积301.25平方米，总建筑面积应该为860.00平方米），建筑竣工时间大约：2001年6月，已办产权证的建筑面积为558.75平方米，还没有办证的建筑面积为301.25平方米。现场勘验时这栋楼已租用给他人用于商业经营（经营农资产品一家，经营餐饮1家）。现场勘验后，综合楼2的装修情况大致为：地板磁砖，四周墙壁刮白腻粉，商家根据经营格调要求进行的装修不计入评估装修范围。第3层楼没有进行商业装修，仍保持原来旧房风貌，门窗比较陈旧。房屋整体装修取定为普通装修。

 （3）仓库1（与办公用房共在一张平面图）：1层铁皮棚架房屋，高度超6米，建筑面积1728.07平方米，占地面积：1728.07平方米，已办证面积1728.07平方米，建筑竣工时间:不详。现场勘验时，该仓库1正租给医药公司做药品批发仓库。装修情况：四周砖墙隔、部分地板水泥硬化、部分地板贴地砖，天板吊装天花板，库内药品存放处有加层仓库，仓库窗口为玻璃及不锈钢防盗网。

 （4）仓库2（单独一张平面图）：1层铁皮棚架房屋，建筑面积946.75平方米，占地面积：946.75平方米，已办证面积946.75平方米，建筑竣工时间:不详。现场勘验时，该仓库2租给他人做饮料仓库，地板装修为水磨石地板。仓库内办公区地板为巾磁砖，天板吊顶。

（5）仓库3（单独一张平面图，与综合楼2及仓库2为相邻接）：1层铁皮棚架房屋，建筑面积463.14平方米，占地面积：463.14平方米，建筑竣工时间:不详，已办证面积463.14平方米。现场勘验时，该仓库3租给他人做饮料仓库，地板为水泥地板，四周墙壁为清水墙。房屋内有设卫生间及杂物房。

（6）仓库4（与食堂共一张平面图）：1层铁皮棚架房屋，建筑面积247.55平方米，占地面积：247.55平方米，已办证面积247.55平方米，建筑竣工时间:不详。现场勘验时，该仓库租给他人使用，存放饮料制品，地板及四周墙壁为清水地板及清水墙，天顶有隔热层。

（7）食堂（与仓库4及综合楼1相邻）：1层铁皮棚架房屋，建筑面积47.98平方米，占地面积：47.98平方米，已办证面积为47.98平方米，建筑竣工时间:不详。现场勘验时，该食堂闲置，地板为铺设地砖，四周墙壁刮腻子粉，内有厨柜，内设卫生间。

（8）办公房屋（与仓库1和仓库4相邻）：1层铁皮棚架房屋，建筑面积1004.25平方米，占地面积：1004.25平方米，已办证面积1004.25平方米，建筑竣工时间:不详。现场勘验时，该办公房屋均为医药公司的办公场地，地板为铺设地砖，四周墙壁刮腻子粉，房顶面吊顶，门口为实木门，出入大门为玻璃门。

以上（1）至（8）所列房屋均已办理产权证（但综合楼2第3层301.25平方米的建筑面积还没有办理产权证）。

（9）图书仓库（在仓库2的左侧，与仓库2相邻）：无图纸，也没有办产权证，经评估机构现场测量，其占地面积约275平方米，建筑面积约275.00平方米(法定面积最终以法定部门测定的为准)。该图书仓库系所有权人经出让方式取得该宗房地产后新起的，其综合成新率取定为80%。

 3.东岗大道71号房地产他项权利状况：

(1)根据象他项（2014）第004号地产他项权利证书记载，东岗大道71号房地产的土地使用权已于2014年1月7日抵押给广西象州农村合作银行，抵押权利人为广西象州县农村合作银行，抵押贷款金额130.40万元，抵押期限3年，自2014年1月7日至2017年1月6日，抵押面积：6624.25平方米折9.94亩，抵押登记单位：象州县国土资源局；

(2)根据象房他证象字第0007446号房产他项权利证书记载，东岗大道71号房地产的房屋已于2014年1月7日抵押给广西象州农村合作银行，房屋所有权人：覃建清，房屋所有权证号：00013627，房屋座落:象州镇东岗大道71号，他项权利种类：抵押，债权数额:伍佰万元整，房屋他项权利人:广西象州农村合作银行，登记时间:2014年1月7日。

（3）东岗大道71号房地产虽然抵押给了他人了，但经过法院依法拍卖后，竞买成功者的合法权益是可以得到充分保障的，不会因为抵押权问题影响到相关竞买当事人的合法权益保护。

B.象石路1号房产基本现状与情况：

1.房屋基本情况：房产权证号为桂房权证象州字第00002289号，建筑面积158.0平方米，房屋所有权人：区禹克，公安局全额集资建房，结构：砖混，步行梯，房屋所在楼栋总层数6层，房屋所在楼层：第4层，发证日期：2005年06月17日。发证机关:象州县人民政府。

2.房屋现状：整体格局四房二厅一厨两卫两阳台，装修房，入户门：铁防盗门，装修情况：入户防盗门，客厅、餐厅、走道、卫生间、阳台及厨房地板为贴地砖，房间地板为实木地板，橡玄关隔断、酒柜、电视柜为橡木定制，四周墙壁刮腻贴墙纸（卫生间、厨房墙壁为贴墙砖），厅房窗口为推玻，房屋天顶为小走边平吊顶，客厅、餐厅、走道为二级吊顶。房屋整体装修级别为精装修。

3.抵押权情况: 象石路1号房产，已于2015年8月27日办理抵押登记，房屋他项权利人抵押权人为广西象州县农村合作银行，抵押金额为本金80万元。象石路1号房产虽然抵押给了他人了，但经过法院依法拍卖后，竞买成功者的合法权益是可以得到充分保障的，不会因为抵押权问题影响到相关竞买当事人的合法权益保护。

（二）价格评估的思路及综合测算：

根据价格评估委托、现场勘验情况及各价格评估标的的现状和特点，本次价格评估标的的评估价格的采用基准地价修正法、市场法和成本法进行综合评估测算即东岗大道71号房地产的土地使用权采用基准地价修正法对其进行价格评估测算、东岗大道71号房地产的房屋建筑物价格采用成本法进行综合评估测算，象石路1号房屋采用市场法对其进行综合评估测算。

1.东岗大道71号房地产的价格价格评估测算分两部分进行，第一部分为国有土地使用权价格评估测算，第二部分是土地上建筑物价格的评估测算。

（1）东岗大道71号房地产土地使用权价格评估测算：根据该房地产土地使用权证的记载，该宗土地使用权的用途为：住宅、办公、厂房用地，其中紧靠东岗大道的综合楼1和综合楼2两栋砖混结构楼房总占地面积为512.07平方米，占宗地总面积6624.25平方米的7.7%；仓库、办公室、食堂用建设用地总占地面积为4712.74平方米，占宗地总面积6624.25平方米的71.1%；其它（道路用地、小区地面硬化）用地占地面积为1399.44平方米，占宗地总面积6624.25平方米的21.2%。据此使用现状并考虑到该房地产来源于原广西象州吉福礼品制品有限公司转让而得，从总体上来说，我们认为整块宗地应该更类似于工业用地的范畴，因此本次土地对该宗地使用权的价格的评估以现行工业用地基准地价标准作为基础来进行综合评估测算，同时考虑其它相关因素进行调整评估。

a.土地使用权评估价格总额=土地使用权面积×土地使用权单位评估单价；

b.土地使用权单位评估单价=单位土地使用权基准地价±单位各种影响地价因素；

c.基准地价从《象州县城镇土地定级与基准地价更新报告（2017年12月版）》中取定:经对照，该宗地基准地价为三级工业用地地价标准。

d.经按以上价格评估思路及选定的价格评估方法进行综合评估测算，东岗大道71号房地产土地使用权（土地面积6624.25平方米）总的评估价格为2，768，936.50元，此评估价格已包含275.00平方米图书仓库（建筑物）的评估价格在内。具体测算详见《价格评估测算表》及《价格评估测算说明》。

1. 东岗大道71号建筑物价格评估测算：

a.评估价格总额=Σ建筑物面积×（单位重置购建价格×综合成新率）

b.单位重置购建价格通过市场调查、咨询、搜集所得相关价格资料综合后取定；

c.综合成新率=（建筑物可使用年限-建筑物已使用年限）÷建筑物可使用年限或在无法确定建筑物可使用年限及已使用年限的情况下，根据现场勘验所得情况据情取定综合成新率。

d.经综合评估测算，东岗大道71号房地产建筑物总的评估价格为1，862，509.72元，此评估价格中已包含综合楼2尚未办证的301.25平方米评估价格在内，但不包含275.00平方米图书仓库（建筑物）评估价格在内。具体测算详见《价格评估测算表》及《价格评估测算说明》。

e.本次对东岗大道71号房地产的土地使用权价格评估，评估价格内没有包括该宗土地使用权如果进行“土地使用权用途改变登记”依法应当向政府缴交或补交的土地出让金数额在内，因此竞买成功者或新的所有权人如果进行土地使用权“变性登记”应当依法另外向国家缴交或补交的一定的土地出让金，具体需要缴交或补交土地出让金的数额是多少及缴交方式均由政府及其相关部门依法定程序确定。

2.象石路1号房产评估价格综合测算：象石路1号房产是普通住宅套房，目前二手房交易比较活跃，与价格评估标的类似的交易案例或准交易案例比较容易搜集，因此本次采用市场法来对其进行价格评估测算。

（1）用以同价格评估标的（待估对象）进行比较的交易案例或准交易案例如下表：

案例1：象州县\*\*小区单位集资楼六楼 四房二厅二卫一厨二阳台 165平方米 砖混结构 步行梯 毛坯房 南北向 成交总价48万元

案例2：象州县\*\*小区商品住宅套房 三房二厅二卫一厨二阳台 127.78平方米 钢混结构 电梯 毛坯房 南北向 低层（共18层） 成交总价42.8万元

案例3：象州县\*\*小区商品住宅套房 三房二厅二卫一厨二阳台 134.06平方米 钢混结构 电梯 毛坯房 南北向 中层（共33层） 成交总价41.36万元

（2）评估价格=价格评估标的建筑面积×（比准价格1+比准价格2+比准价格3）/3

（3）经综合测算，象石路1号房产在价格评估基准日的评估价格为592500.00元。具体的测算详见《价格评估测算表》及《价格评估测算情况说明》。

**八、价格评估结论**

价格评估标的在价格评估基准日的评估价格为人民币伍佰贰拾贰万叁仟玖佰肆拾陆元贰角贰分整（￥5，223，946.22元），其中：东岗大道71号房地产评估价格为¥4，631，446.22元；象石路1号房产评估价格为¥592，500.00元**。**

**九、价格评估限定条件**

（一）委托方及当事人提供的资料客观、真实、全面；

（二）价格评估标的基本数据信息以委托方提供的委托书、查档资料及现场勘验所得情况汇总而得，如相关数据与法定部门的法定数据不同，应以法定部门的数据为准；价格评估报告中对相关情况的表述如与实际不符，应以实际情况为准；

（三）价格评估现场勘察时，我们仅从外观察看价格评估标的，没有对其作内在的检测或鉴定；价格评估现场勘验与综合测算中，我们发现东岗大道71号综合楼2的实际建筑面积应为860.00平方米，但相关产权证上的办证建筑面积仅为558.75平方米，与实际建筑面积少301.25平方米（没有办证），本着实事求是原则，我们据情已将还没有办产权证的301.25平方米也进行评估，评估值为274，137.50元，如有不妥请剔出该面积并扣减相应评估值；同时，图书仓库（建筑面积约275.00平方米，为本公司现场勘验时与参与人员共同测量所得，今后如办理产权证应以法定部门的测绘确定办证面积为准）也没有办理产权证，本次价格评估没有直接将其纳入建筑物类进行评估测算，而是综合计入至土地使用权的评估价格中去；

（五）因东岗大道71号房地产相关产权证书资料只是写明该宗地的用途为：住宅、办公及厂房用地，没有具体明确是何种土地使用权类别，经综合对照委托方提交的相关资料及现场勘验所得情况，同时考虑该用地来源于广西象州吉福礼品制品有限公司转让，我们觉得该宗地更类似于工业用地，因此我们采用了现行象州县工业用地基准地价标准对其进行综合影响因素修正后求取其综合评估价格。该综合评估价格没有包含该宗地“如果申请使用用途改变登记”依法应该向国家缴交或补交土地出让金的数额，具体需要缴交或补交土地出让金的数额及方式依法由象州县人民政府及其相关部门依法另行确定；

（六）由于市场因素的复杂性，价格评估结论可能会与市场实际有一定差异，但在对标的进行拍卖过程中，具体的成交价格是可以超过评估价格甚至可以远远超过评估价格的，因此只要市场条件、市场行情允许，价格评估标的所有人的合法权益是会得到保障的。

**十、声明**

（一）价格评估结论受结论书中已说明的限定条件限制；

（二）价格评估相关资料的真实性、全面性由相关当事人负责；

（三）本价格评估结论书中的分析、意见和结论是按照独立、客观、公正的原则做出的；

（四）我们依照《广西壮族自治区涉案资产价格鉴定技术规程》进行分析，形成意见和结论，撰写本价格评估结论；

（五）价格评估结论仅对本次委托有效，不做它用；

（六）评估机构和评估人员与价格评估标的没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系；

（七）评估结论的使用仅限于评估结论书载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册价格鉴证师及评估机构无关；

（八）本价格评估结论书有效期为自发文之日起1年。

**十一、价格评估作业日期**

2019年8月7日至2019年9月26日。

**十二、价格评估机构**

机构名称：国宏信价格评估集团有限公司

地址：北京市丰台区南三路88号春岚大厦一层西侧

机构资质证书证编号：中J010003

机构法定代表人：云金平

广西来宾分公司地址：广西来宾市维林新城六巷58号

联系电话：0772-4290635 13237879981

广西来宾分公司负责人：宾素娥

**十三、价格评估人员**

审 核 人：宾素娥 (签章)

鉴定人员：周克坚 (签章)

鉴定人员：韦世章 (签章)

**十四、附件**

（一）价格评估明细表；

（二）现场勘验照片；

（三）象州县人民法院（2019）1322委评13号《司法评估委托书》、（2019）桂1322执349号之二《执行裁定书》复印件；

 （四）象州县象州镇东岗大道71号房地产《查档结果证明书》（房产证号为:象房权证字第00013627号，土地证号：象国用（2013）第026470999号）复印件；

（五）象州县象州镇象石路1号房产《查档结果证明书》（房产权证号为:桂房权证象州字第00002289号）复印件；

（六）价格评估人员资质证书复印件；

（七）价格评估机构资质证书复印件；

 （八）价格评估机构营业执照副本复印件。

 国宏信价格评估集团有限公司广西来宾分公司

 二○一九年九月二十六日

 价格评估明细表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 评估项目 | 单位 | 数量 | 评估单价 | 评估总价（元) | 备注 |
| 一 | 象州镇象石路1号区禹克房产 |  ㎡ | 158.00 | 3750.00 | 592，500.00 |  |
| 二 | 象州镇东岗大道71号覃建清房地产 | 项 | 1 | 4，631，446.22 | 4，631，446.22 |  |
| 其中1 | 国有土地使用权价格 | ㎡ | 6624.25 | 418.00 | 2，768，936.50 |  |
| 其中2 | 二层综合楼1 | ㎡ | 534.14 | 910.00 | 486，067.40 |  |
| 其中3 | 三层综合楼2 | ㎡ | 860.00 | 910.00 | 782，600.00 | 含未办证301.25平 |
| 其中4 | 铁棚架仓库1 | ㎡ | 1728.07 | 132.00 | 228，105.00 |  |
| 其中5 | 铁棚架仓库2 | ㎡ | 946.75 | 132.00 | 124，971.00 |  |
| 其中6 | 铁棚架仓库3 | ㎡ | 463.14 | 132.00 | 61，134.48 |  |
| 其中7 | 铁棚架仓库4 | ㎡ | 247.55 | 132.00 | 32，676.60 |  |
| 其中8 | 铁棚架办公室 | ㎡ | 1004.25 | 132.00 | 132，561.00 |  |
| 其中9 | 铁棚架食堂 | ㎡ | 47.98 | 300.00 | 14，394.00 |  |
| 其中10 | 书店仓库 | ㎡ | 275.00 | 176.00 | 0.00 | 包含在地价中 |
| 合计 |  |  |  |  | 5,223,946.00 |  |

说明：1.本次价格评估，东岗大道71号房地产的土地使用权价格与房产（建筑物）价格是分开测算的。

2.在土地使用权价格评估中，考虑到紧邻东岗大道的两栋综合楼（两栋综合楼占地面积共为512.07平方米，占宗地总面积6624.25平方米的7.7%）目前正租给他人用于酒楼、养生保健及农资商业经营，其商用特性比较明显。因此本次价格评估中对综合楼1和综合楼2的土地使用权价格，适当考虑了其所具备的商业经营因素。

3．本次土地使用权评估价格，没有包含该宗地如果进行“使用性质变更登记”时应当依法向国家缴交或补交的土地出让金，如有需要缴交或补交土地出让金的情形出现，具体缴交或补交的数额及补交方式由政府及其相关部门依法决定。

 国宏信价格评估集团有限公司广西来宾分公司

 2019年9月26日

 价格评估情况说明

 一、价格评估委托情况：

 1.申请人广西象州农村合作银行申请法院强制执行，偿付本金500万元及利息998223.00元、受理费26894.00元，执行费57391.00元，共计6082508.00元；

 2.广西亿鑫泰贸易有限公司董事长 覃建清

3.东岗大道71号房地产土地使用面积为6624.25平方米，土地使用权类型:出让，用途为住宅、办公厂房用地，所有人：覃建清、区禹克。2014年1月6日办理抵押登记，抵押权人为广西象州农村合作银行。该宗房地产已于2016年2月1日、2018年7月30日、2018年10月13日被来宾市象州县人民法院查封，2018年4月3日被柳州市城中区人民法院查封。

 4.位于象州县象州镇象石路1号象州县公安局集资房性质，已于2015年8月27日办理抵押，抵押权为广西象州县农村合作银行，抵押金额为本金80万元（7789.00元/平方米）。

 5.位于象州县象州镇金象路的一宗土地，198平方米，土地使用权类型出让。2013年7月2日抵押200万，抵押权人为广西中小企业信用贷款。2015年10月30日又办理抵押登记，100万元，抵押权人柳州市千鑫小额贷款有限责任公司。2017年7月13日、2018年7月30日、2018年10月13日来宾市象州县人民法院需要时查封该地。

 二、象石路1号房产：建筑面积158平方米，房屋所有权证存根：桂房权证象州字第00002289号，公安局全额集资建房，发证日期：2005年6月27日。领证时间：2005年6月17日。房屋整体平面格局为四房二厅一厨两卫二阳台，装修情况：入户防盗门，客厅、餐厅、走道、卫生间、阳台及厨房地板为贴地砖，房间地板为实木地板，橡玄关隔断、酒柜、电视柜为橡木定制，四周墙壁刮腻贴墙纸（卫生间、厨房墙壁为贴墙砖），厅房窗口为推玻，房屋天顶为小走边平吊顶，客厅、餐厅、走道为二级吊顶。房屋整体装修级别为精装修。158平方米\*3900.00元

三、东岗大道房地产基本情况：

（一）土地使用权情况：2013年11月15日该宗地由广西象州吉福礼品制品有限公司转让所得，按土地现状发证。土地使用权证号为：象国用（2013）第026170999号；土地使用权人：覃建清，座落：象州镇东岗大道（原紫荆路），地号：010128-7，地类(用途）：住宅、办公、厂房用地，使用权类型：出让，终止日期： 年 月 日，使用权面积：6624.25平方米折9.936亩，发证日期：2013年11月15日，发证机关:象州县人民政府。经对照相关资料及现场勘验所得情况，同时考虑到该宗地是同广西象州吉福礼品制品有限公司转让而得的情形，我们认为该宗地州县城镇土地定级与基准地价更类似于工业用地，因此本次价格评估采用现行的工业用地基准地价进行修正评估测算求取评估价格。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 基准地价增减因素项 | 单位 | 数量 | 单价 | 增减金额 |
| 01 | 基准地价 | 平方米 | 6624.25 | 160.00 | 1059880.00 |
| 02 | 综合楼1占地面积 | 平方米 | 254.57 | 2140.00 | 544779.80 |
| 03 | 综合楼2占地面积 | 平方米 | 257.50 | 2140.00 | 551050.00 |
| 04 | 土地硬化及排水沟 | 平方米 | 6624.25 | 65.00 | 430576.25 |
| 05 | 未办证建筑物（图书仓库） | 平方米 | 275 | 176.00 | 48400.00 |
| 06 | 所在位置 | 平方米 | 6624.25 | 10.00 | 66242.50 |
| 07 | 交通便捷度 | 平方米 | 6624.25 | 10.00 | 66242.50 |
| 08 | 绿化环境 | 平方米 | 6624.25 | 0.00 | 0 |
| 09 | 其它因素 | 平方米 | 6624.25 | 0.00 | 0 |
|  | 合计 |  | 6624.25 | 418.00 | 2,768,936.50  |

 （二）该宗土地上的建筑物情况：2013年10月30日所有权人买受取得该房地产时，该宗地上的房屋均已建好并办理了产权手续（后建的图书仓库除外）。房屋所有人为覃建清、区禹克共同共有，房屋总建筑面积为：。产权来源;买受。房屋产权证号;象房权象字00013627号，房屋性质：存量非住宅，规划用途;住宅，总层数：3层，建筑面积：5530.63平方米，土地使用年限：年。建筑面积中：

 （1）2层砖混综合楼1为534.14平方米。

 （2）3层砖混综合楼1为558.75平方米（少办证建筑面积：301.25平方米）；未办证的301.25平方米普通装修。

 （3）1层铁皮棚架仓库1为1728.07平方米。

 （4）1层铁皮棚架仓库2为946.75平方米。

 （5）1层铁皮棚架仓库3为463.14平方米。

 （6）1层铁皮棚架仓库4为247.55平方米。

 （7）1层铁皮棚架办公楼为1004.25平方米。

(8)1层铁皮棚架食堂为47.98平方米。

 合计;5530.63平方米。

 3.建筑物价格评估测算：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 建筑物名称 | 单位 | 数量 | 单价 | 评估价格 |
| 01 | 综合楼1 | 平方米 | 534.14 | 910.00 | 486067.40 |
| 02-1 | 综合楼2 | 平方米 | 558.75 | 910.00 | 508462.50 |
| 02-2 | 综合楼2（未办证面积） | 平方米 | 301.25 | 910.00 | 274137.50 |
| 03 | 仓库1 | 平方米 | 1728.07 | 132.00 | 228105.24 |
| 04 | 仓库2 | 平方米 | 946.75 | 132.00 | 124971.00 |
| 05 | 仓库3 | 平方米 | 463.14 | 132.00 | 61134.48 |
| 06 | 仓库4 | 平方米 | 247.55 | 132.00 | 32676.60 |
| 07 | 食堂 | 平方米 | 47.98 | 300.00 | 14394.00 |
| 08 | 办公室 | 平方米 | 1004.25 | 132.00 | 132561.00 |
|  | 合计 |  |  |  |  1862509.72 |