

房地产估价报告

项目名称：贵港市港北区人民法院确定财产处置参考价涉及的
贵港市达开路与荷城路交汇处东南角锦泰尊品小区共
21间商铺房地产市场价值评估

估价报告编号：桂祥房估报字（2020）第 0033 号

估价委托人：贵港市港北区人民法院

房地产估价机构：广西祥浩资产土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：廖河锋（注册证号：4520110015）

傅强（注册证号：4520130013）

估价报告出具日期：2020年6月18日

致估价委托人函

贵港市港北区人民法院：

受贵单位的委托，我公司于 2020 年 5 月 21 日对广西锦泰投资置业有限公司位于贵港市达开路与荷城路交汇处东南角锦泰尊品小区共 21 间商铺房地产进行了市场价值评估，有关估价事项和估价结果如下：

估价目的：为估价委托人确定财产处置参考价提供房地产市场价值参考意见。

估价对象：贵港市达开路与荷城路交汇处东南角锦泰尊品小区共 21 间商铺房地产，建筑面积合计为 3271.90 平方米，房屋所有权人为广西锦泰投资置业有限公司；包含该房地产现状建筑物、分摊的土地使用权，除此之外不包含其他动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；

价值时点：2020 年 5 月 21 日。

价值类型：市场价值；市场价值即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额；

估价方法：比较法、收益法；

估价结果：根据国家现行有关法律、法规和政策规定及估价委托人提供的各种资料，遵循独立、客观、公正的原则，估价对象在价值时点，满足房地产价值定义条件下的估价结果如下：

房地产总价：1883.70 万元

（大写：人民币壹仟捌佰捌拾叁万柒仟元整）

房地产评估明细如下：

序号	幢号	房号	所有人	面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	1 幢	1 幢 117	广西锦泰投资置业有限公司	65.35	10144.00	66.29
2		1 幢 120	广西锦泰投资置业有限公司	78.39	10448.00	81.90
3		1 幢 129	广西锦泰投资置业有限公司	61.13	10448.00	63.87

序号	幢号	房号	所有人	面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
4		1 幢 125	广西锦泰投资置业有限公司	35.66	5504.00	19.63
5		1 幢 207	广西锦泰投资置业有限公司	74.59	5146.00	38.38
6		1 幢 208	广西锦泰投资置业有限公司	237.26	3725.00	88.38
7		1 幢 212	广西锦泰投资置业有限公司	152.81	4027.00	61.54
8	2 幢	2 幢 101	广西锦泰投资置业有限公司	46.86	11084.00	51.94
9		2 幢 106	广西锦泰投资置业有限公司	76.45	10448.00	79.87
10		2 幢 108	广西锦泰投资置业有限公司	76.45	9499.00	72.62
11		2 幢 110	广西锦泰投资置业有限公司	76.45	10448.00	79.87
12		2 幢 201	广西锦泰投资置业有限公司	343.82	4855.00	166.92
13		2 幢 202	广西锦泰投资置业有限公司	278.07	4855.00	135.00
14		2 幢 203	广西锦泰投资置业有限公司	202.39	4855.00	98.26
15	3 幢	3 幢 131	广西锦泰投资置业有限公司	144.97	9258.00	134.21
16		3 幢 137	广西锦泰投资置业有限公司	62.80	10448.00	65.61
17		3 幢 213	广西锦泰投资置业有限公司	298.90	4504.00	134.62
18		3 幢 214	广西锦泰投资置业有限公司	336.26	4505.00	151.49
19		3 幢 215	广西锦泰投资置业有限公司	295.91	4184.00	123.81
20	6 幢	6 幢 143	广西锦泰投资置业有限公司	65.58	9840.00	64.53
21		6 幢 216	广西锦泰投资置业有限公司	261.80	4009.00	104.96
合计				3271.90		1883.70

特别提示:

①本估价报告受估价目的的限制, 仅用于为估价委托人确定财产处置参考价提供房地产市场价值提供参考依据, 不得用于抵押、课税等其他用途;

②本估价报告中的分析、意见和结论受到本估价报告已说明的假设和限制条件的限制;

③估价结果含房屋及其所分摊的土地使用权价值。

④本次估价结果已扣除 1 幢 208 号、1 幢 212 号、3 幢 213 号、3 幢 214 号、3 幢 215 号、6 幢 216 号商铺达到通行所需要的费用。

⑤本次估价结果不包括处置时应缴纳的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用等款项;

⑥估价报告使用期限自本报告出具之日起一年（即 2020 年 5 月 21 日至 2021 年 5 月 20 日）内有效。

广西祥浩资产土地房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二〇年六月十八日

目录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	3
房地产估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、房地产估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	16
六、价值类型	16
七、估价原则	19
八、估价依据	20
九、估价方法	21
十、估价结果	22
十一、注册房地产估价师	24
十二、实地查勘日	24
十三、估价作业期	24

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，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《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日实施）、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行估价工作，撰写本估价报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，现场查勘注册房地产估价师为傅强和估价人员甘细利，勘查时间为 2020 年 5 月 21 日。
- 6、没有其他机构对本报告提供了重要专业帮助。
- 7、委托人对提供的评估资料的真实性负责，对涉及的房地产产权状况、他项权利状况、交易状况我们采信估价委托人提供的资料，但因估价对象所有权人未提供原件，估价时没有原件进行查看。
- 8、本估价报告在市场无较大波动情况下应用有效期自报告完成之日起一年内有效，本估价报告结论仅限于为估价委托人确定财产处置参考价提供房地产市场价值参考意见，不对其他用途负责。
- 9、参加本次估价的注册房地产估价师：廖河锋、傅强。

注册房地产估价师 注册号 估价师签名 签名日期

傅强

4520130013

廖河锋

4520110015

二〇二〇年六月十八日

估价的假设和限制条件

一、本项估价的假设条件

(一) 一般假设

1、估价对象产权合法清晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让；
2、市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变；
3、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识；
4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 自愿销售的卖方及自愿购买的买方；
- (2) 交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；
- (3) 交易双方了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在特殊买者的附加出价。

5、估价委托人未能提供《房屋所有权证》，仅提供了贵港市住房和城乡建设局出具的《关于锦泰尊品房地产项目未售房源信息的复函》。因估价人员未能获得准确房产证信息，无法对其房屋权属状况进行查询，故本次估价假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

6、注册房地产估价师已对房地产安全、环境污染等影响估价对象价值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，假定估价对象能正常安全使用。

7、本次估价的建筑面积以估价委托人提供的《房屋建筑面积测绘成果报告书》（编号：2015112106、2015112103、2015112105、2015112301）复印件记

载的建筑面积为准。估价人员进行了现场勘查，但未进行专业测量，估价对象面积与《房屋建筑面积测绘成果报告书》大致相当，因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任，特此声明。

（二）未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的资料记载，估价对象于价值时点存在查封信息。由于本次评估目的是为估价委托人资产处置提供市场价值参考，因此本次估价不考虑处置房地产原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素。即本次评估假设估价对象不存在查封等他项权利。

（四）不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1、估价人员及估价委托人现场勘查时，估价对象 2 幢 108 号商铺已对外出租使用，受条件限制，估价人员无法进入室内进行现场勘查，仅能查勘建筑物外观状况。通过建筑物外墙装修判断内部装修建构为简单装修。故本次评估假设估价对象内部装修为简单装修。

2、现场勘查时，估价对象 1 幢 117、120 号商铺、3 幢 131、137 号商铺和 6 幢 143 号商铺后均有上楼的楼梯，楼梯可通往楼上商铺，但房屋建筑面积测绘成果报告书未单独记载楼梯间的建筑面积，且建筑面积已包括该楼梯间部分的面积。本次评估假设估对象商铺后楼梯可拆出，按《房屋建筑面积测绘成果报告书》记录面积全部使用。

3、估价人员及估价委托人现场勘查发现，估价对象涉及的 1 幢 208 号、1

幢 212 号、3 幢 213 号、3 幢 214 号、3 幢 215 号、6 幢 216 号商铺仅能通过一楼对应商铺后楼梯方可进入，现场未发现有其他入口，且《房屋建筑面积测绘成果报告书》记录一层商铺后的楼梯属于一层商铺的产权面积。在估价委托人的确认后，对于无公共通道进入的上述商铺，可由买受人自行协商购买或租用一层通道和楼梯作为入户通道。本次评估假设上述 1 幢 208 号、1 幢 212 号、3 幢 213 号、3 幢 214 号、3 幢 215 号、6 幢 216 号商铺可通过现状通道自由进入房屋并使用。具体通行情况如下表：

商铺名称	1 幢 208 号	1 幢 212 号	3 幢 213 号	3 幢 214 号	3 幢 215 号	6 幢 216 号
通行情况	通过 1 幢 120 商铺后的楼梯进入	通过 3 幢的 131 商铺后的楼梯上二楼，再经过 213 号部分区域进入	通过 3 幢 131 商铺后的楼梯进入	通过 3 幢的 137 商铺后的楼梯进入	通过 3 幢 137 商铺后的楼梯上二楼，再经过 214 号部分区域进入	通过 6 幢 143 商铺后的楼梯进入

4、根据估价委托人提供资料，估价人员无法确定建筑物建成时间，也未能找到估价对象所在建筑物竣工牌，仅能网上查询和咨询估价委托人核实方式，确定其建筑物建成时间约为 2015 年。本次估价假设估价对象建筑物建成时间为 2015 年。

5、估价委托人未能提供估价对象所在土地使用权证，估价人员根据中国土地市场网查询，估价对象所在土地使用权取得时间为 2012 年 12 月 6 日，土地使用权人为广西锦泰投资置业有限公司。至估价期日已使用 7.46 年，剩余土地使用年期为 32.54 年。评估设定估价对象所在土地使用权人为广西锦泰投资置业有限公司，剩余土地使用年期为 32.54 年。

6、估价对象未办理相关产权证书，但已在贵港房地产交易管理平台系统进行备案。本次估价假设估价对象房地产产权完整，可在市场上正常交易和过户。

7、估价委托人未能提供和确认估价对象是否存在欠付工程款、拖欠税费等情况，本次估价假设估价对象不存在欠付工程款、拖欠税费等情况。

（六）估价中未考虑的因素及一些特殊处理

1、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下在价值时点的市场价值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑未来处置风险及税费。

3、估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

4、估价委托人提供的相关产权证书及其他资料未包含建筑物建成时间记录。根据调查了解，估价对象所在房屋的建成时间约为 2015 年，钢混结构设计使用年限为 60 年，至估价期日已使用约 5 年，剩余使用年限约为 55 年。估价委托人未能提供估价对象所在土地使用权证，根据贵港市自然资源局网站和中国土地市场网查询，估价对象所在土地使用权取得时间为 2012 年 12 月 6 日，至估价期日已使用 7.46 年，剩余土地使用年期为 32.54 年。根据孰短原则，本次评估的房地产经济耐用年限以建筑物剩余使用年限 32.54 年为准。

5、估价人员及估价委托人现场勘查时，受条件限制，估价人员无法进入 2 幢 108 号商铺室内进行现场勘查，仅能查勘建筑物外观状况。通过建筑物外墙装修判断内部装修建构为简单装修。

6、于价值时点，估价对象 2 幢 108 号商铺已外出租，估价委托方已提供《房屋使用协议》。本次评估结果中已扣除租赁情况对其评估价值的影响。

7、现场勘查时，估价对象部分商铺内部有楼梯和分隔墙，估价委托人要求按房屋竣工后的《房屋建筑面积测绘成果报告书》的房屋分户图进行评估。本次估价结果考虑未扣除拆除或修改楼梯等所产生的费用。

8、估价对象涉及的 1 幢 208 号、1 幢 212 号、3 幢 213 号、3 幢 214 号、3 幢 215 号、6 幢 216 号商铺仅能通过一楼对应商铺后楼梯方可进入，现场未发现有其他入口，且《房屋建筑面积测绘成果报告书》记录一层商铺后的楼梯属于一层商铺的产权面积。本次结果已扣除进入 1 幢 208 号、1 幢 212 号、3 幢 213 号、3 幢 214 号、3 幢 215 号、6 幢 216 号商铺所需要购买的通道使用权价值。

二、本项估价的限制条件

1、本估价报告受到估价目的的限制，不得用作其他用途，本公司只对估价结果本身符合职业规范要求负责，而不对业务定价决策负责。

2、本次估价是以估价对象在价值时点上的房地产状况和房地产市场状况所进行的房地产市场价值评估，价值时点后，估价报告使用期限内，估价对象质量、使用功能布局、基础设施配套以及房地产市场状况等发生变化时，均会对估价结果产生一定的影响。如对估价对象评估价值产生明显影响时，估价报告使用者不能直接使用该估价报告，应对本估价结果进行必要的调整或重新进行评估。

3、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价结论的影响。

4、本估价报告使用期限为一年（即 2020 年 5 月 21 日至 2021 年 5 月 20 日）。超过一年，需重新进行估价。

5、本报告的全部内容或部分内容仅供估价委托人为本报告所列评估目的使用。未经估价委托人许可，本公司不得向他人提供或公开有关评估资料；本报告完整使用方为有效，未经本公司书面同意，任何人不得摘录、复制、引用报告的部分或全部。除依据法律需公开情形外，报告的全部或部分内容不得发表

于任何公开的媒体上。

6、本估价报告的价格货币种类为人民币。

7、若发现本报告文字、数据等错漏，请及时通知本机构进行更正，否则文字、数据等错漏部分无效。

三、特别事项说明

1、估价对象可能因区域规划、功能定位、市政建设、交通条件、生态环境、使用状况等因素变化导致物业价值减损。

2、本报告的估价结果为价值时点之市场价值，具有很强的时效性，随着社会、经济、政治等因素的变化，其未来的房地产、土地市场可能发生变化，从而导致估价对象未来公开市场价值发生变化；除了市场因素以外，现阶段可能导致房地产价格变化的因素主要为国家房地产宏观调控政策，包括金融政策和房地产税收政策，在房地产市场较热的情况下，从紧的金融政策和房地产政策可能会产生房地产价格变动风险。

3、使用报告期间，在影响房地产、土地价格其他因素不变的情况下，估价对象由于土地使用年限的减少，其价值未来有下降的可能。

4、使用报告期间，估价对象所在区域的城市规划、经济环境等的变化可能会引起的房地产市场价格变化。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：贵港市港北区人民法院
住所：贵港市港北区荷城路 1038 号
联系人：黄银华
联系电话：0775-4557022

二、房地产估价机构

名称：广西祥浩资产土地房地产评估有限公司
住所：南宁市金湖路 59 号地王国际商会中心 32 层 3218、3219 房
法定代表人：廖河锋
资质等级：贰级
资质证书编号：2018 桂建房评备字 4501A0006
资质证书有效期限：2018 年 6 月 4 日至 2021 年 6 月 4 日
联系人：甘细利
联系电话：18376636242

三、估价目的

因贵港市港北区人民法院受理的交通银行股份有限公司贵港分行与执行人广西锦泰投资置业有限公司、广西贵港市圆美富业投资有限公司、陈武、潘瑞珍、潘丽玲金融借贷合同纠纷一案，根据案情需要，贵港市港北区人民法院需确定涉案的估价对象市场价值，故本次评估目的是为估价委托人确定财产处置参考价提供房地产市场价值参考意见。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

本次估价对象为贵港市达开路与荷城路交汇处东南角锦泰尊品小区共 21 间商铺房地产，权属为广西锦泰投资置业有限公司所有，房地产结构为钢混结构，建筑面积合计为 3271.90 平方米，土地性质为出让。各房屋建筑面积如下表：

序号	幢号	房号	所有人	面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	备注
1	1 幢	1 幢 117	广西锦泰投资置业有限公司	65.35	64.15	
2		1 幢 120	广西锦泰投资置业有限公司	78.39	76.95	
3		1 幢 129	广西锦泰投资置业有限公司	61.13	60.00	
4		1 幢 125	广西锦泰投资置业有限公司	35.66	33.80	
5		1 幢 207	广西锦泰投资置业有限公司	74.59	54.19	
6		1 幢 208	广西锦泰投资置业有限公司	237.26	220.01	
7		1 幢 212	广西锦泰投资置业有限公司	152.81	150.00	
8	2 幢	2 幢 101	广西锦泰投资置业有限公司	46.86	45.60	
9		2 幢 106	广西锦泰投资置业有限公司	76.45	74.40	
10		2 幢 108	广西锦泰投资置业有限公司	76.45	74.40	
11		2 幢 110	广西锦泰投资置业有限公司	76.45	74.40	
12		2 幢 201	广西锦泰投资置业有限公司	343.82	273.17	
13		2 幢 202	广西锦泰投资置业有限公司	278.07	220.93	
14		2 幢 203	广西锦泰投资置业有限公司	202.39	160.80	
15	3 幢	3 幢 131	广西锦泰投资置业有限公司	144.97	138.51	
16		3 幢 137	广西锦泰投资置业有限公司	62.80	60.00	
17		3 幢 213	广西锦泰投资置业有限公司	298.90	285.59	
18		3 幢 214	广西锦泰投资置业有限公司	336.26	321.28	
19		3 幢 215	广西锦泰投资置业有限公司	295.91	282.73	
20	6 幢	6 幢 143	广西锦泰投资置业有限公司	65.58	63.74	
21		6 幢 216	广西锦泰投资置业有限公司	261.80	254.44	
合计				3271.90	2989.09	

估价对象包含该房地产现状建筑物、分摊的土地使用权，除此之外不包含其他动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

名称：贵港市达开路与荷城路交汇处东南角锦泰尊品小区；

坐落：贵港市达开路与荷城路交汇处东南角；

规模：建筑面积合计为 3271.90 平方米（套内建筑面积合计 2989.09 平方米）；

用途：商铺；

权利人：广西锦泰投资置业有限公司。

（三）估价对象实物状况

1、土地实物状况

估价对象为位于贵港市达开路与荷城路交汇处东南角锦泰尊品小区房地产，估价师现场勘查时，所在宗地的基本状况如下：

土地使用者：广西锦泰投资置业有限公司

坐落：贵港市达开路与荷城路交汇处东南角；

权利性质：出让土地使用权；

土地面积：17719.91 平方米

四至：东邻贵港市药监局和应急管理局、南面邻居民自建房、西面临达开路、北邻临荷城路；

形状：宗地形状规则，对土地利用无不良影响。

地形地势：地形地势平坦，对土地利用无不良影响。

开发程度：宗地的土地开发已达到宗地红线外“五通”（即通水、排水、通电、通讯、通路），红线内“五通一平”（即通水、排水、通电、通讯、通路且完成平整并建成房屋投入使用，已为熟地）。

2、房屋建筑物实物状况

估价对象未办理《房屋所有权证》，估价委托人已提供估价对象《关于锦泰尊品房地产项目未售房源信息的复函》和《房屋建筑面积测绘成果报告书》

(编号: 2015112106、2015112103、2015112105、2015112301) 复印件。根据现场勘查, 房屋实物状况如下表:

表 1 房地产评估明细表

序号	幢号	房号	所有人	面积(m ²)	套内面积(m ²)	用途	朝向	建筑结构	建成时间	楼层	平面布置	工程质量	设施设备
1	1 幢	1 幢 117	广西锦泰投资置业有限公司	65.35	64.15	商业	朝北	钢混	2015 年	第一层	单间商铺	工程质量合格	水电齐全、通讯到位
2		1 幢 120	广西锦泰投资置业有限公司	78.39	76.95	商业	朝西	钢混	2015 年	第一层	单间商铺	工程质量合格	水电齐全、通讯到位
3		1 幢 129	广西锦泰投资置业有限公司	61.13	60.00	商业	朝西	钢混	2015 年	第一层	单间商铺	工程质量合格	水电齐全、通讯到位
4		1 幢 125	广西锦泰投资置业有限公司	35.66	33.80	商业	朝北	钢混	2015 年	第二层	单间商铺	工程质量合格	水电齐全、通讯到位
5		1 幢 207	广西锦泰投资置业有限公司	74.59	54.19	商业	朝东	钢混	2015 年	第二层	单间商铺	工程质量合格	水电齐全、通讯到位
6		1 幢 208	广西锦泰投资置业有限公司	237.26	220.01	商业	朝西	钢混	2015 年	第二层	单间商铺	工程质量合格	水电齐全、通讯到位
7		1 幢 212	广西锦泰投资置业有限公司	152.81	150.00	商业	朝西	钢混	2015 年	第二层	单间商铺	工程质量合格	水电齐全、通讯到位
8	2 幢	2 幢 101	广西锦泰投资置业有限公司	46.86	45.60	商业	朝北	钢混	2015 年	第一层	单间商铺	工程质量合格	水电齐全、通讯到位
9		2 幢 106	广西锦泰投资置业有限公司	76.45	74.40	商业	朝北	钢混	2015 年	第一层	单间商铺	工程质量合格	水电齐全、通讯到位
10		2 幢 108	广西锦泰投资置业有限公司	76.45	74.40	商业	朝北	钢混	2015 年	第一层	单间商铺	工程质量合格	水电齐全、通讯到位
11		2 幢 110	广西锦泰投资置业有限公司	76.45	74.40	商业	朝北	钢混	2015 年	第一层	单间商铺	工程质量合格	水电齐全、通讯到位
12		2 幢 201	广西锦泰投资置业有限公司	343.82	273.17	商业	朝北	钢混	2015 年	第二层	单间商铺	工程质量合格	水电齐全、通讯到位
13		2 幢 202	广西锦泰投资置业有限公司	278.07	220.93	商业	朝北	钢混	2015 年	第二层	单间商铺	工程质量合格	水电齐全、通讯到位
14		2 幢 203	广西锦泰投资置业有限公司	202.39	160.80	商业	朝北	钢混	2015 年	第二层	单间商铺	工程质量合格	水电齐全、通讯到位
15	3 幢	3 幢 131	广西锦泰投资置业有限公司	144.97	138.51	商业	朝西	钢混	2015 年	第一层	单间商铺	工程质量合格	水电齐全、通讯到位
16		3 幢 137	广西锦泰投资置业有限公司	62.80	60.00	商业	朝西	钢混	2015 年	第一层	单间商铺	工程质量合格	水电齐全、通讯到位
17		3 幢 213	广西锦泰投资置业有限公司	298.90	285.59	商业	朝西	钢混	2015 年	第二层	单间商铺	工程质量合格	水电齐全、通讯到位
18		3 幢 214	广西锦泰投资置业有限公司	336.26	321.28	商业	朝西	钢混	2015 年	第二层	单间商铺	工程质量合格	水电齐全、通讯到位
19		3 幢 215	广西锦泰投资置业有限公司	295.91	282.73	商业	朝西	钢混	2015 年	第二层	单间商铺	工程质量合格	水电齐全、通讯到位
20	6 幢	6 幢 143	广西锦泰投资置业有限公司	65.58	63.74	商业	朝西	钢混	2015 年	第一层	单间商铺	工程质量合格	水电齐全、通讯到位
21		6 幢 216	广西锦泰投资置业有限公司	261.80	254.44	商业	朝西	钢混	2015 年	第二层	单间商铺	工程质量合格	水电齐全、通讯到位
合计				3271.90	2989.09								合计

房屋装修如下表:

序号	幢号	房号	面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	楼层	使用状况	备注
1	1 幢	1 幢 117	65.35	64.15	第一层	闲置	门口贴瓷砖, 入户门为卷闸门。内部装修为毛坯, 层高约 5.5 米。商铺后楼梯可直接通向二楼商铺
2		1 幢 120	78.39	76.95	第一层	闲置	门口贴瓷砖, 入户门为卷闸门。内部装修为毛坯, 层高约 5.5 米。商铺后楼梯可直接通向二楼商铺
3		1 幢 129	61.13	60.00	第一层	闲置	门口贴瓷砖, 入户门为卷闸门。内部装修为毛坯, 层高约 5.5 米。无楼梯
4		1 幢 125	35.66	33.80	第二层	荷城工商所使用	现场勘查时为荷城工商所使用。房屋门口贴瓷砖, 入户门为防盗门。内部装修为内墙刮腻子, 瓷砖为地板砖, 天花板为铝塑板吊顶; 房屋内部大部分已改造为厨房和卫生间, 为荷城工商所建设所有。房屋可通过公共楼梯或电梯进入。
5		1 幢 207	74.59	54.19	第二层	被临时占用	现场勘查时为其他公司临时占据使用。房屋门口刮腻子, 入户门为玻璃门。内部装修为毛坯, 铝合金窗户, 可通过公共电梯进入
6		1 幢 208	237.26	220.01	第二层	闲置	现场勘查时为闲置。房屋门口为毛坯, 无入户门。内部装修为毛坯, 铝合金窗户。房屋仅能通过 1 幢的 120 商铺后的楼梯进入
7		1 幢 212	152.81	150.00	第二层	闲置	现场勘查时为闲置。房屋门口为毛坯, 无入户门。内部装修为毛坯, 铝合金窗户。房屋仅能通过 3 幢的 131 商铺后的楼梯再经过 3 幢 213 号商铺进入
8	2 幢	2 幢 101	46.86	45.60	第一层	闲置	门口贴瓷砖, 入户门为卷闸门。内部装修为毛坯, 层高约 5.5 米。商铺后楼梯可直接通向二楼商铺
9		2 幢 106	76.45	74.40	第一层	闲置	门口贴瓷砖, 入户门为卷闸门。内部装修为毛坯, 层高约 5.5 米。无楼梯
10		2 幢 108	76.45	74.40	第一层	已出租	门口贴瓷砖, 入户门为玻璃门。内部装修为内墙刮腻子, 瓷砖为地板砖, 天花板为铝塑板吊顶, 层高约 5.5 米。未能进入室内现场勘查, 无法查看内部连通情况
11		2 幢 110	76.45	74.40	第一层	已出租	门口贴瓷砖, 入户门为卷闸门。内部装修为毛坯, 层高约 5.5 米。无楼梯
12		2 幢 201	343.82	273.17	第二层	闲置	现场勘查时为闲置。房屋门口为毛坯, 无入户门。内部装修为毛坯, 铝合金窗户。房屋可通过公共楼梯或电梯进入商铺
13		2 幢 202	278.07	220.93	第二层	闲置	现场勘查时为闲置。房屋门口为毛坯, 无入户门。内部装修为毛坯, 铝合金窗户。房屋可通过公共楼梯或电梯进入商铺
14		2 幢 203	202.39	160.80	第二层	闲置	现场勘查时为闲置。房屋门口为毛坯, 无入户门。内部装修为毛坯, 铝合金窗户。房屋可通过公共楼梯或电梯进入商铺
15	3 幢	3 幢 131	144.97	138.51	第一层	闲置	门口贴瓷砖, 入户门为卷闸门。内部装修为毛坯, 层高约 5.5 米。商铺后楼梯可直接通向二楼商铺
16		3 幢 137	62.80	60.00	第一层	闲置	门口贴瓷砖, 入户门为卷闸门。内部装修为毛坯, 层高约 5.5 米。商铺后楼梯可直接通向二楼商铺
17		3 幢 213	298.90	285.59	第二层	闲置	现场勘查时为闲置。房屋门口为毛坯, 无入户门。内部装修为毛坯, 铝合金窗户。房屋仅能通过 3 幢的 131 商铺后的楼梯进入
18		3 幢 214	336.26	321.28	第二层	闲置	现场勘查时为闲置。房屋门口为毛坯, 无入户门。内部装修为毛坯, 铝合金窗户。房屋仅能通过 3 幢的 137 商铺后的楼梯进入
19		3 幢 215	295.91	282.73	第二层	闲置	现场勘查时为闲置。房屋门口为毛坯, 无入户门。内部装修为毛坯, 铝合金窗户。房屋仅能通过 3 幢的 137 商铺后的楼梯再经过 3 幢 214 号商铺或者通过进入
20	6 幢	6 幢 143	65.58	63.74	第一层	闲置	门口贴瓷砖, 入户门为卷闸门。内部装修为毛坯, 层高约 5.5 米。商铺后楼梯可直接通向二楼商铺

序号	幢号	房号	面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	楼层	使用状况	备注
21		6 幢 216	261.80	254.44	第二层	闲置	现场勘查时为闲置。房屋门口为毛坯，无入户门。内部装修为毛坯，铝合金窗户。房屋仅能通过 6 幢的 143 号商铺后的楼梯进入
合计			3271.90	2989.09			

(四) 估价对象权益状况说明

估价对象的估价对象未办理《房屋所有权证》，权益状况说明以《关于锦泰尊品房地产项目未售房源信息的复函》的内容为准。

1、房地产权益状况

(1) 登记状况

- ①估价对象的来源：产权人自行开发所有；
- ②合同编号：/；
- ③房屋所有权人：广西锦泰投资置业有限公司；
- ④共有情况：/；
- ⑤房屋坐落：贵港市达开路与荷城路交汇处东南角锦泰尊品小区；
- ⑥规划用途：商铺；
- ⑦楼层：位于第一、二层（详见房地产评估明细表）；
- ⑧建筑面积：房屋建筑面积为 3271.90 平方米，详见房屋建筑物明细表；
- ⑨房屋所有权证附记：/。

(2) 他项权利

①房地产他项权利

估价委托人未能提供估价对象抵押登记等他项权利资料。本次估价目的是确定财产处置参考价评估房地产市场价值，故不考虑估价对象抵押权对估价结果的影响。

②租约及其他他项权利状况

现场勘查时，估价对象除 2 幢 108 号房地产已对外出租外，其余商铺均为闲置。2 幢 108 号房地产已于对外出租，并签订了《房屋使用协议》，出租方

为广西锦泰投资置业有限公司，承租方为温进加，租赁期限自 2018 年 6 月 1 日至 2023 年 5 月 31 日。

③查封、占用、拖欠税费等限制权利情况及影响权益清晰的其他情况

估价委托人未能提供和确认估价对象是否存在欠付工程款、拖欠税费等情况，本次估价设定估价对象不存在欠付工程款、拖欠税费等情况。

根据估价委托人提供的《关于锦泰尊品房地产项目未售房源信息的复函》记载，估价对象所有房屋建筑物均已被法院查封，查封情况如下表：

幢号	房号	查封单位	查封时间	查封文号
1 幢	1 幢 117	贵港市港北区人民法院	2019/9/6	(2018) 桂 0802 执 997 号之二
	1 幢 120	贵港市港北区人民法院	2019/9/6	(2018) 桂 0802 执 997 号之二
	1 幢 129	贵港市港北区人民法院	2019/9/6	(2018) 桂 0802 执 997 号之二
	1 幢 125	贵港市港北区人民法院	2019/9/6	(2018) 桂 0802 执 997 号之二
	1 幢 207	贵港市港北区人民法院	2019/9/6	(2018) 桂 0802 执 997 号之三
	1 幢 208	贵港市港北区人民法院	2019/9/6	(2018) 桂 0802 执 997 号之三
	1 幢 212	贵港市港北区人民法院	2019/9/6	(2018) 桂 0802 执 997 号之三
2 幢	2 幢 101	贵港市港北区人民法院	2019/9/6	(2018) 桂 0802 执 997 号之二
	2 幢 106	贵港市港北区人民法院	2019/9/6	(2018) 桂 0802 执 997 号之二
	2 幢 108	贵港市港北区人民法院	2019/9/6	(2018) 桂 0802 执 997 号之二
	2 幢 110	贵港市港北区人民法院	2019/9/6	(2018) 桂 0802 执 997 号之二
	2 幢 201	贵港市港北区人民法院	2019/9/6	(2018) 桂 0802 执 997 号之二
	2 幢 202	贵港市港北区人民法院	2019/9/6	(2018) 桂 0802 执 997 号之二
	2 幢 203	贵港市港北区人民法院	2019/9/6	(2018) 桂 0802 执 997 号之二
3 幢	3 幢 131	贵港市港北区人民法院	2019/9/6	(2018) 桂 0802 执 997 号之三
	3 幢 137	贵港市港北区人民法院	2019/9/6	(2018) 桂 0802 执 997 号之三
	3 幢 213	贵港市港北区人民法院	2019/9/6	(2018) 桂 0802 执 997 号之三
	3 幢 214	贵港市港北区人民法院	2019/9/6	(2018) 桂 0802 执 997 号之三
	3 幢 215	贵港市港北区人民法院	2019/9/6	(2018) 桂 0802 执 997 号之三
6 幢	6 幢 143	贵港市港北区人民法院	2019/9/6	(2018) 桂 0802 执 997 号之三
	6 幢 216	贵港市港北区人民法院	2019/9/6	(2018) 桂 0802 执 997 号之三

2、土地权益状况

估价委托人未能提供土地产权证书，估价人员根据查询贵港市自然资源局网站查询，结合估价师现场勘查，所在宗地的权益状况如下：

土地使用者：广西锦泰投资置业有限公司

坐落：贵港市荷城路与达开路（原城二路）交汇处东南角；

地号：/

图号： /

用途：商业、住宅

土地使用权取得时间：2012 年 12 月 6 日

批准使用年限：商业 40 年，住宅 70 年

已使用年限：7.46 年

性质：出让；

土地面积：17719.91 平方米

（五）估价对象区位状况

估价对象位于贵港市港北区，港北区位于贵港市中心城区、郁江之北，是贵港市主要党政机关所在地，全市政治、经济、文化、信息中心。2019 年辖 2 个街道、4 个镇和 2 个乡，23 个居民委员会，101 个村民委员会。行政区域面积 1096.54 平方千米。港北区人民政府驻贵城街道荷城路 1128 号。2019 年末人口 73.62 万人，其中农村人口 37.86 万人。人口自然增长率 8.35‰。

2019 年，实现地区生产总值 332.63 亿元，其中第一产业增加值 22.79 亿元，第二产业增加值 122.99 亿元，第三产业增加值 186.85 亿元，三次产业比例为 6.8: 37.0: 56.2。社会消费品零售总额 218.57 亿元。外贸进出口总额 183288.94 万元，其中进口完成 135700.9 万元，出口完成 47588.04 万元。招商引资实际到位资金 127.63 亿元，直接利用外资 927 万美元。财政收入 25.99 亿元，其中一般公共预算收入 12.01 亿元；一般公共预算支出 25.39 亿元。居民人均可支配收入 30600 元，城镇居民人均可支配收入 35087 元，农村居民人均可支配收入 15992 元。

五、价值时点

委托人约定以勘察现场之日为价值时点，即本次估价以勘察现场之日 2020 年 5 月 21 日为价值时点。

六、价值类型

（一）价值类型

本次估价是为估价委托人确定财产处置参考价提供房地产市场价值参考意见，为配合本次估价目的，根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》确定本次估价对象的价值类型为市场价值。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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（二）价值定义

根据本项估价目的和委估房地产的实际情况，我们对估价对象价值内涵做以下界定：

1、价值时点：2020 年 5 月 21 日。

2、房地产用途：根据估价委托人提供的《价格评估委托书》[(2020)桂 0802 执恢 102 号]和《关于锦泰尊品房地产项目未售房源信息的复函》记载，估价对象房地产的规划用途为商铺。估价对象房地产实际用途为商铺，根据最高最佳使用原则、合法性原则，估价设定房地产用途为商铺。

3、房地产权利状况

（1）权属状况：根据委托人提供的资料，本次估价涉及的房地产为广西锦泰投资置业有限公司自行开发建设所有。估价设定房屋权属来源合法；

（2）抵押登记权利状况：估价委托人未能提供估价对象抵押登记等其他权利资料。本次估价目的是确定财产处置参考价评估房地产市场价值，故不考虑估价对象抵押权对估价结果的影响。

（3）租约及其他他项权利状况

现场勘查时，估价对象除 2 幢 108 号房地产已对外出租外，其余商铺均为闲置。2 幢 108 号房地产已于对外出租，并签订了《房屋使用协议》，出租方为广西锦泰投资置业有限公司，承租方为温进加，租赁期限为自 2018 年 6 月 1 日至 2023 年 5 月 31 日。

（4）查封、占用、拖欠税费等限制权利情况

估价委托人未能提供和确认估价对象是否存在欠付工程款、拖欠税费等情况，本次估价设定估价对象不存在欠付工程款、拖欠税费等情况。

根据估价委托人提供的《关于锦泰尊品房地产项目未售房源信息的复函》记载，估价对象所有房屋建筑物均已被法院查封，查封情况如下表：

幢号	房号	查封单位	查封时间	查封文号
1 幢	1 幢 117	贵港市港北区人民法院	2019/9/6	(2018) 桂 0802 执 997 号之二
	1 幢 120	贵港市港北区人民法院	2019/9/6	(2018) 桂 0802 执 997 号之二
	1 幢 129	贵港市港北区人民法院	2019/9/6	(2018) 桂 0802 执 997 号之二
	1 幢 125	贵港市港北区人民法院	2019/9/6	(2018) 桂 0802 执 997 号之二
	1 幢 207	贵港市港北区人民法院	2019/9/6	(2018) 桂 0802 执 997 号之三
	1 幢 208	贵港市港北区人民法院	2019/9/6	(2018) 桂 0802 执 997 号之三
	1 幢 212	贵港市港北区人民法院	2019/9/6	(2018) 桂 0802 执 997 号之三
2 幢	2 幢 101	贵港市港北区人民法院	2019/9/6	(2018) 桂 0802 执 997 号之二
	2 幢 106	贵港市港北区人民法院	2019/9/6	(2018) 桂 0802 执 997 号之二
	2 幢 108	贵港市港北区人民法院	2019/9/6	(2018) 桂 0802 执 997 号之二
	2 幢 110	贵港市港北区人民法院	2019/9/6	(2018) 桂 0802 执 997 号之二
	2 幢 201	贵港市港北区人民法院	2019/9/6	(2018) 桂 0802 执 997 号之二
	2 幢 202	贵港市港北区人民法院	2019/9/6	(2018) 桂 0802 执 997 号之二
	2 幢 203	贵港市港北区人民法院	2019/9/6	(2018) 桂 0802 执 997 号之二
3 幢	3 幢 131	贵港市港北区人民法院	2019/9/6	(2018) 桂 0802 执 997 号之三
	3 幢 137	贵港市港北区人民法院	2019/9/6	(2018) 桂 0802 执 997 号之三
	3 幢 213	贵港市港北区人民法院	2019/9/6	(2018) 桂 0802 执 997 号之三
	3 幢 214	贵港市港北区人民法院	2019/9/6	(2018) 桂 0802 执 997 号之三
	3 幢 215	贵港市港北区人民法院	2019/9/6	(2018) 桂 0802 执 997 号之三
6 幢	6 幢 143	贵港市港北区人民法院	2019/9/6	(2018) 桂 0802 执 997 号之三
	6 幢 216	贵港市港北区人民法院	2019/9/6	(2018) 桂 0802 执 997 号之三

本次估价结果不受查封、占用、拖欠税费等影响。

4、土地使用权性质：估价人员根据查询贵港市自然资源局网站查询，估价对象为贵港市 2012 年第三期国有建设用地使用权拍卖出让所得，土地使用权人为广西锦泰投资置业有限公司，土地使用权性质为出让。

5、房地产使用年限：根据调查了解，估价对象所在房屋的建成时间约为 2015 年，钢混结构设计使用年限为 60 年，至估价期日已使用约 5 年，剩余使用年限约为 55 年。估价委托人未能提供估价对象所在土地使用权证，根据贵港市自然资源局网站和中国土地市场网查询，估价对象所在土地使用权取得时间为 2012 年 12 月 6 日，至估价期日已使用 7.46 年，剩余土地使用年期为 32.54

年。根据孰短原则，本次评估的房地产经济耐用年限以建筑物剩余使用年限 32.54 年为准。

6、房地产的利用条件：估价设定房地产的利用条件为在设定的使用年限内，房地产的建筑物结构、设施状况满足估价物业合法、持续使用。

（三）价值内涵

价值内涵是指估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、现状不可移动装修及分摊的土地使用权、配套及附属设施，除此之外不包含其他动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

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理；

本次要求估价机构和估价人员在估价中公平正直，不偏袒任何一方。

2、合法原则

房地产估价必须以估价对象的合法权益为前提进行。要求结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则；

本次估价以产权证书登记内容为准

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的原则。本次根据委托人及估价目的可实现性确定以 2020 年 5 月 21 日为价值时点。

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、最高最佳利用原则

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。

最高最佳利用是房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

估价对象设计用途为商铺，评估分析认为按证载用途即商铺利用最为有利，评估认为应以商铺用途使用为前提估价。

八、估价依据

（一）经济行为依据

《广西壮族自治区贵港市港北区人民法院价格评估委托书》[2020)桂 0802 执恢 102 号];

（二）有关法律、法规、行政规章、政策文件依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日修订）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日修订）；
- 4、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号，自 2008 年 1 月 1 日起施行）。
- 6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号）；
- 7、《不动产登记暂行条例》（国土部令第 656 号）。
- 8、《〈中华人民共和国拍卖法〉实施细则》（中华人民共和国主席令第 23 号）。
- 9、《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）。

10、《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）。

（三）技术标准、规范等依据

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 3、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 4、《房地产估价规范条文说明》（GB/T 50291-2015）；
- 5、《关于“估价报告应用的有效期”的说明》（2010年10月19日）。

（四）估价委托人提供的估价对象有关材料

- 1、《关于锦泰尊品房地产项目未售房源信息的复函》；
- 2、《房屋建筑面积测绘成果报告书》（编号：2015112106、2015112103、2015112105、2015112301）；
- 3、《广西壮族自治区贵港市港北区人民法院价格评估委托书》[2020）桂0802执恢102号]。

（五）取价依据及其他收集材料

- 1、估价人员收集的贵港市房地产市场资料；
- 2、估价对象照片。

九、估价方法

（一）估价方法的选择

根据《房地产估价规范》适宜房地产整体估价的方法有比较法、收益法、成本法等，对估价方法的选用分析如下：

1、估价对象位于贵港市达开路与荷城路交汇处东南角，区域内存在较多的二手商铺交易案例，可以收集到多个商铺房地产的出售案例，通过交易情况、交易日期、区位因素、个别因素修正估价出估价对象的价值，因此适宜采用比

较法进行估价。

2、估价对象房地产用途估价设定为商铺，据调查所在的区域内有较多商铺出租交易，商铺的客观收益可以通过取得交易资料确定，即估价对象的潜在收益可以估算，因此，适宜采用收益法进行估价。

3、估价对象房地产用途估价设定为商铺，属于收益性明显的房地产，根据成本法的估价原理，不适合采用成本法估算商铺的房地产价值。

4、估价对象为已经开发完成的房地产，本次估价对象为房地产整体，不对房屋或是土地使用权价值进行分割测算，因此，不适合采用假设开发法估算商业的房地产价值。

（二）适宜估价方法定义

1、比较法

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。

2、收益法

收益法是预计估价对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

根据国家现行有关法律、法规和政策规定及估价委托人提供的各种资料，遵循独立、客观、公正的原则，为估价委托人确定财产处置参考价提供房地产市场价值参考意见而评估房地产市场价值的目的，经估价人员实地勘察核实、收集资料、分析计算并与价值时点贵港市同类物业的市场价格水平相比较后，确定涉及的贵港市达开路与荷城路交汇处东南角锦泰尊品小区共 21 间商铺房地产，建筑面积为 3271.90 平方米，在价值时点 2020 年 5 月 21 日满足房地价值定义条件下的估价结果如下：

房地产总价：1883.70 万元

(大写: 人民币壹仟捌佰捌拾叁万柒仟元整)

房地产评估明细如下:

序号	幢号	房号	所有人	面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	1 幢	1 幢 117	广西锦泰投资置业有限公司	65.35	10144.00	66.29
2		1 幢 120	广西锦泰投资置业有限公司	78.39	10448.00	81.90
3		1 幢 129	广西锦泰投资置业有限公司	61.13	10448.00	63.87
4		1 幢 125	广西锦泰投资置业有限公司	35.66	5504.00	19.63
5		1 幢 207	广西锦泰投资置业有限公司	74.59	5146.00	38.38
6		1 幢 208	广西锦泰投资置业有限公司	237.26	3725.00	88.38
7		1 幢 212	广西锦泰投资置业有限公司	152.81	4027.00	61.54
8	2 幢	2 幢 101	广西锦泰投资置业有限公司	46.86	11084.00	51.94
9		2 幢 106	广西锦泰投资置业有限公司	76.45	10448.00	79.87
10		2 幢 108	广西锦泰投资置业有限公司	76.45	9499.00	72.62
11		2 幢 110	广西锦泰投资置业有限公司	76.45	10448.00	79.87
12		2 幢 201	广西锦泰投资置业有限公司	343.82	4855.00	166.92
13		2 幢 202	广西锦泰投资置业有限公司	278.07	4855.00	135.00
14		2 幢 203	广西锦泰投资置业有限公司	202.39	4855.00	98.26
15	3 幢	3 幢 131	广西锦泰投资置业有限公司	144.97	9258.00	134.21
16		3 幢 137	广西锦泰投资置业有限公司	62.80	10448.00	65.61
17		3 幢 213	广西锦泰投资置业有限公司	298.90	4504.00	134.62
18		3 幢 214	广西锦泰投资置业有限公司	336.26	4505.00	151.49
19		3 幢 215	广西锦泰投资置业有限公司	295.91	4184.00	123.81
20	6 幢	6 幢 143	广西锦泰投资置业有限公司	65.58	9840.00	64.53
21		6 幢 216	广西锦泰投资置业有限公司	261.80	4009.00	104.96
合计				3271.90		1883.70

特别提示:

①本估价报告受估价目的的限制, 仅用于为估价委托人确定财产处置参考价提供房地产市场价值提供参考依据, 不得用于抵押、课税等其他用途;

②本估价报告中的分析、意见和结论受到本估价报告已说明的假设和限制条件的限制；

③估价结果含房屋及其所分摊的土地使用权价值。

④本次估价结果已扣除 1 幢 208 号、1 幢 212 号、3 幢 213 号、3 幢 214 号、3 幢 215 号、6 幢 216 号商铺通行所需要的成本。

⑤本次估价结果不包括处置时应缴纳的登记费用、过户税费、拍卖佣金、司法诉讼费用及其他应付费用等款项；

⑥估价报告使用期限自本报告出具之日起一年（即 2020 年 5 月 21 日至 2021 年 5 月 20 日）内有效。

十一、注册房地产估价师

估价师姓名	注册证书号	签字	签名日期
傅强	4520130013		
廖河锋	4520110015		

十二、实地查勘日

2020 年 5 月 21 日

十三、估价作业期

2020 年 5 月 21 日至 2020 年 6 月 18 日

广西祥浩资产土地房地产评估有限公司

二〇二〇年六月十八日

附件

- 一、估价对象位置图
 - 二、估价对象照片
 - 三、广西壮族自治区贵港市港北区人民法院价格评估委托书
 - 四、《关于锦泰尊品房地产项目未售房源信息的复函》
 - 五、《房屋建筑面积测绘成果报告书》
 - 六、估价机构资格证书及营业执照
 - 七、估价人员资格证书
- (以上均为复印件)