

房地产估价报告

估价项目名称：广西壮族自治区陆川县人民法院拟财产处置位于陆川县米场镇通政路与江滨路之间福中福商住小区部分在建工程及土地房地产价值评估报告

估价报告编号：中实房估（桂）[2020]字第09074号

估价委托人：广西壮族自治区陆川县人民法院

房地产估价机构：广西中实房地产评估顾问有限公司

注册房地产估价师：骆伟玲（房地产估价师注册号：4520140032）

黄莉（房地产估价师注册号：4520180015）

估价报告出具日期：二〇二〇年十月十九日

致估价委托人函

广西壮族自治区陆川县人民法院：

承蒙委托，我们对广西陆福房地产有限责任公司位于陆川县米场镇通政路与江滨路之间福中福商住小区部分在建工程及土地【至价值期日，委托方尚未办理相关的产权登记手续，依据《建设工程规划许可证》编号：建字第450922201600168号，项目名称：陆川县米场福中福商住小区；《国有土地使用证》证号：陆国用（2015）第0063号、陆国用（2015）第0064号、陆国用（2015）第0065号，土地用途：住宅】的市场价值进行评估。

价值时点：二〇二〇年十月十四日（该日期为委托设定日期）

价值类型：房地产市场价格

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据。

根据国家现行有关法律、法规和政策条例及估价委托人提供的各种资料，遵循依法、公正、科学、准确和适度的原则，经注册房地产估价师实地收集资料、分析计算，并与价值时点房地产市场价格水平相比较后，在综合分析影响房地产价格因素的基础上，采用成本法，经严谨测算，确定估价对象在价值时点及在满足本报告各项假设和限制条件下的估价结果：

房地产评估结果汇总表

币种：人民币

1. 地上建筑物价值							
坐落	项目建设单位	房屋用途	评估建筑面积 (m ²)	房产单价 (元/m ²)	总价 (元)		
陆川县米场镇通政路与江滨路之间	广西陆福房地产有限责任公司	地下室	3158.68	2049	6472135		
		商业	3073.3	1109	3408290		
		住宅	2040.92	1109	2263380		
小计			8272.9		12143805		
2. 土地使用权价格							
土地坐落	土地使用权人	《国有土地使用证》证号	土地用途	宗地内开发程度	土地面积 (m ²)	土地单价 (元/m ²)	总价 (元)
陆川县米场镇通政路与江滨路之间	广西陆福房地产有限责任公司	陆国用（2015）第0063号	住宅	宗地红线外“五通”，宗地红线内“场地平整”	1703.4	1150	1958910
		陆国用（2015）第0064号			3519.71		4047667
		陆国用（2015）第0065号			3698.00		4252700
小计					8921.11		10259277
3. 房地产总价：		房地产合计总价：22403082元 人民币大写：贰仟贰佰肆拾万零叁仟零捌拾贰元整					

特别提示：

1. 本报告仅限于本次估价目的服务，不作其他估价目的之用，如果估价目的发生变化，估价报告需做相应调整。

2. 估价报告应用的有效期为自二〇二〇年十月十九日至二〇二一年十月十八日。

3. 本估价报告的全文为一个不可分割的整体，报告使用者请详细查阅本报告的估价师声明、估价的假设与限制条件、估价结果报告，以对本报告有一个全面正确的了解，以免使用不当，造成损失。

4. 至价值时点，我公司未取得在建工程项目进度说明的纸质材料。经注册房地产估价师现场勘查，项目1#楼及地下室已主体框架封顶，完成部分砌砖工程；未完成建筑物内外装饰装修工程、水电安装工程、小区内道路硬化及绿化工程等。评估依据现状设定地下室工程进度为80%、商业住宅用房工程进度为60%，若实际工程进度与设定条件相悖，需重新进行评估。

5. 依据《土地档案查询结果证明》，列明《国有土地使用证》（证号：陆国用（2015）第0063号）土地面积3941.18平方米已设定抵押权，抵押权人为陆川县农村信用合作联社大桥信用社，借款900万元。本次评估依据估价目的假设估价对象无已抵押担保债权。

6. 依据《广西壮族自治区广西壮族自治区陆川县人民法院民事判决书》（（2019）桂0922民初2767号），该项目存在建设工程施工合同纠纷，至2019年12月17日，应付工程款7531965.58元，应付工程款利息（计息方式详见判决书），应付案件受理费64524元，依法减半收取32262元（原告已预交25000元）。至价值时点，上述款项是否已支付，我公司未收到相关纸质材料。本次评估结果未扣除上述应付款项，在此提请报告使用人注意。

7. 依据《陆国用（2015）审0063、0065号两宗土地地上建筑物一现状勘测图》，现状地下室负一层总建筑面积3158.68平方米。本次估价地下室建筑面积以此为依据，该数据仅作为本次评估计算数据，不作为权属认证数据，有关权属界定以不动产局审定为准。在此提请报告使用人注意。

8. 依据《广西壮族自治区房屋面积测绘报告（预测）》，登记福中福商住小区第1幢产权面积为11832.82平方米，其中一、二层商铺各16间、住宅72套。另依据委托方提供的资料知悉，1幢有55套住宅建筑面积6718.6平方米已出售，**十五套全额付款房**（即：1-304号、1-402号、1-403号、1-603号、1-704号、1-802号、1-803号（青秀法院查封）、1-901号、2-401号、2-403号、2-504号、2-704号、2-804号、2-901号、2-902号）；**九套预付部分价款房**（即：1-302号、1-604号、1-702号、1-904号、1-1002号、2-304号、2-604号、2-1001号、2-1003号）；**三十一套按揭贷款房**（即：1-301号、1-401号、1-501号、1-502号、1-601号、1-602号、1-701号、1-801号、1-902号、1-1001号、2-301号、2-302号、2-303号、2-402号、2-501号、2-502号、2-503号、2-601号、2-602号、2-603号、2-701号、2-702号、2-703号、2-801号、2-802号、2-803号、2-903号、2-904号、2-1002号、2-1101号、2-1102号（具体各套房屋情况说明详见附表2《陆川县米场福中福小区套间情况》））。本次评估建筑面积为5114.22平方米（其中一层16间商业建筑面积1063.7平方米、二层16间商业建筑面积2009.6平方米、17套住宅建筑面积2040.92平方米）（具体房号、建筑面积详见附表1《中福商住小区第1幢（商业、住宅）处置对象表》）。**因估价对象存在上述已售情况，买受人在买受该项目时需承担已售住宅的续建成本，及承担已售住宅存在退房退款、补缴房款等不可预见事项，若实际已售情况与上述不符，估价结果需相应调整，在此提请报告使用人注意。**

9. 因估价对象所在楼宇存在已售用房，故评估应扣除已售住宅应分摊的土地面积2237.78平方米【即：已售住宅应分摊的土地面积=1幢所在土地面积（3941.18平方米）×已售住宅建筑面积（6718.6平方米）÷1幢总建筑面积（11832.82平方米）=2237.78平方米】，该数据仅作为本次评估计算数据，最终数据应以当地不动产管理部门核定为准。

广西中实房地产评估顾问有限公司

法定代表人：

二〇二〇年十月十九日

附表 1:

福中福商住小区第 1 幢（商业、住宅）处置对象表											
幢号	单元	楼层	房号	建筑面积 (m ²)	房屋用途	幢号	单元	楼层	房号	建筑面积 (m ²)	房屋用途
1		1 层	101	75.27	商业	1	1	3 层	303	119.56	住宅
1		1 层	102	46.45	商业	1	1	4 层	404	119.56	住宅
1		1 层	103	75.27	商业	1	1	5 层	503	119.56	住宅
1		1 层	104	42.72	商业	1	1	5 层	504	119.56	住宅
1		1 层	105	75.27	商业	1	1	7 层	703	119.56	住宅
1		1 层	106	46.45	商业	1	1	8 层	804	119.56	住宅
1		1 层	107	75.27	商业	1	1	9 层	903	119.56	住宅
1		1 层	108	38.65	商业	1	1	10 层	1003	119.56	住宅
1		1 层	109	93.51	商业	1	1	10 层	1004	119.56	住宅
1		1 层	110	58.5	商业	1	1	11 层	1101	125.88	住宅
1		1 层	111	91.62	商业	1	1	11 层	1102	121.64	住宅
1		1 层	112	53.07	商业	1	1	11 层	1103	119.56	住宅
1		1 层	113	93.51	商业	1	1	11 层	1104	119.56	住宅
1		1 层	114	58.5	商业	1	2	4 层	404	119.56	住宅
1		1 层	115	91.62	商业	1	2	10 层	1004	119.56	住宅
1		1 层	116	48.02	商业	1	2	11 层	1103	119.56	住宅
1		2 层	201	127.97	商业	1	2	11 层	1104	119.56	住宅
1		2 层	202	162.03	商业	小计				2040.92	
1		2 层	203	127.97	商业						
1		2 层	204	72.63	商业						
1		2 层	205	127.97	商业						
1		2 层	206	162.03	商业						
1		2 层	207	127.97	商业						
1		2 层	208	65.72	商业						
1		2 层	209	174.93	商业						
1		2 层	210	99.46	商业						
1		2 层	211	157.32	商业						
1		2 层	212	90.24	商业						
1		2 层	213	174.93	商业						
1		2 层	214	99.46	商业						
1		2 层	215	157.32	商业						
1		2 层	216	81.65	商业						
小计				3073.3							

附表 2:

陆川县米场福中福小区套间情况

房号	姓名	查档情况	核实情况
1-301	杨镇强、陈正娟	按揭、预告登记	
1-302	广西陆福房地产开发有限责任公司	青秀法院查封	林少媚已交 111880 元, 已交收据, 称合同在广西陆福房地产开发有限责任公司处, 合同约定房价 361880 元, 要求要房
1-303	广西陆福房地产开发有限责任公司	陆川法院查封	
1-304	无登记	无登记	蒋海松已支 360879 元, 已交合同、收据, 全款, 要求要房
1-401	吕观生、温日秀	按揭、预告登记	
1-402	覃汉芬	预告登记	已交 35 万元, 已交合同、收据, 合同约定房价 353967 元, 称余款 3967 元广西陆福房地产开发有限责任公司放弃, 要求要房
1-403	广西陆福房地产开发有限责任公司	陆川法院查封	申杰已签订商品房认购书, 约定房价 364394 元, 一次性付款, 但未提供收据
1-404	广西陆福房地产开发有限责任公司	陆川法院查封	
1-501	杨伟明、刘琼霞	按揭、预告登记	
1-502	李树全、卢亚清	按揭、预告登记	
1-503	无登记	无登记	
1-504	广西陆福房地产开发有限责任公司	陆川法院查封	
1-601	李萍、杨兴福	按揭、预告登记	
1-602	林梅	按揭、预告登记	
1-603	周春新	房管所备案: 201902020012	已交 33.5 万元, 已交合同、收据, 合同约定房价 33.5 万元, 不要房, 要求退款
1-604	周春新	房管所备案: 201902020017	已交 16.5 万元, 已交合同、收据, 合同约定房价 33.5 万元, 不要房, 要求退款
1-701	陈天林	按揭、预告登记	
1-702	杨伟榕	预告登记	已交 205355 元, 已交合同、收据, 合同约定房价 385355 元, 要求要房
1-703	广西陆福房地产开发有限责任公司	陆川法院查封	
1-704	杨永	房管所备案: 201901130001	已交 374940 元, 已交合同、收据, 合同约定房价 374940 元, 要求要房
1-801	杨志源、谭燕清	按揭、预告登记	

1-802	李燕丽	预告登记	已交 32 万元, 已交合同、收据, 合同预定房价 32 万元, 要求要房
1-803	广西陆福房地产开发有限责任公司	青秀法院查封	黎日伟已交 378455 元, 已交合同、收据, 合同约定房价 378455 元, 要求要房
1-804	广西陆福房地产开发有限责任公司	陆川法院查封	
1-901	何群	预告登记	已交 35 万元房款、税 4729.73 元, 已交合同、收据, 合同约定房价 35 万元, 要求要房
1-902	黎伟强、梁凤莲	按揭、预告登记	
1-903	广西陆福房地产开发有限责任公司	陆川法院查封	
1-904	广西陆福房地产开发有限责任公司	青秀法院查封	莫文燕已预交 2 万元, 已交收据, 未签合同, 不要房子, 要求退款
1-1001	李剑锋	按揭、预告登记	
1-1002	广西陆福房地产开发有限责任公司	青秀法院查封	赖升武已交 6 万元, 已交收据, 未交合同, 要求要房
1-1003	广西陆福房地产开发有限责任公司	陆川法院查封	
1-1004	广西陆福房地产开发有限责任公司	陆川法院查封	
1-1101	广西陆福房地产开发有限责任公司	陆川法院查封	
1-1102	广西陆福房地产开发有限责任公司	陆川法院查封	
1-1103	广西陆福房地产开发有限责任公司	陆川法院查封	
1-1104	广西陆福房地产开发有限责任公司	陆川法院查封	
2-301	黄元龙	按揭、预告登记	
2-302	李剑勇、丘燕英	按揭、预告登记	
2-303	谭广水、滕丽燕	按揭、预告登记	
2-304	李敦杰	房管所备案: 201901030007	已交 120200 元, 已交收据, 未交合同, 称合同在广西陆福房地产开发有限责任公司处, 商品房网上备案确认单载明房价 380200 元, 要求要房
2-401	梁仕东、陈广凤	预告登记	已交 375109 元, 已交合同、收据, 合同约定房价 375109 元, 要求要房
2-402	凌梅、阮振坤	按揭、预告登记	
2-403	吴国立、林秋伶	预告登记: 桂(2018)陆川县不动产证明第	已交 364299 元、交税 4967.7 元, 已交合同、收据, 合同约定房价

		0012504, 房管所备案: 201810160005	364299 元, 要求要房
2-404	广西陆福房地产开发有限责任公司	陆川法院查封	
2-501	刘运波、吕艳莲、刘钊明	按揭、预告登记	
2-502	黎芳、覃宏军	按揭、预告登记	
2-503	林雪武、顾兴艳	按揭、预告登记	
2-504	李伟文、谭超萍	房管所备案: 201901300010	已交 333000 元, 已交收据, 未交合同, 称合同在广西陆福房地产开发有限责任公司处, 商品房网上备案确认单载明房价 333000 元, 要求要房
2-601	陈理文、李洁蓉	按揭、预告登记	
2-602	梁新贵、林慧萍	按揭、预告登记	
2-603	梁琨贵	按揭、预告登记	
2-604	李贤海、吴春梅	预告登记	已交 7 万元, 已交合同、收据, 合同约定房价 379005 元, 要求要房
2-701	李贤华	按揭、预告登记	
2-702	杨一钧、赖梅芬	按揭、预告登记	
2-703	宋武文、张观淼	按揭、预告登记	
2-704	林桥生	房管所备案: 201902020022	未交合同、收据, 商品房网上备案确认单载明房价 335000 元, 付款方式为一次性付款
2-801	梁武林、梁炳林、余增玉	按揭、预告登记	
2-802	梁玉梅	按揭、预告登记	
2-803	李官寿、杨美红	按揭	
2-804	杨裕军	房管所备案: 201901290004	已交 378455 元, 已交收据, 未交合同, 称合同在广西陆福房地产开发有限责任公司处, 商品房网上备案确认单载明房价 378455 元, 要求要房
2-901	林世德	预告登记: 桂(2018)陆川县不动产证明第 0013398	已交 35 万元, 已交收据、认购合同, 合同约定房价 35 万元, 要求要房
2-902	陈俭成	预告登记: 桂(2018)陆川县不动产证明第 0012497, 房管所备案: 20180416002	已交 36 万元、交税 4909.09 元, 已交合同、收据, 合同约定房价 36 万元, 要求要房
2-903	吕丽丽、宋伟华	按揭、预告登记	
2-904	陆德贵、江芳琴	按揭、预告登记	
2-1001	杨波、谢金燕	预告登记: 桂(2018)陆	已交 123000 元, 交税: 5590.94 元,



		川县不动产证明第0013401，房管所备案：201804060002	已交合同、收据，合同约定房价410003元，要求要房
2-1002	梁秀连	按揭、预告登记	
2-1003	赖伟良	房管所备案：201812140001	已交12万元，已交合同、收据，合同约定房价389406元，要求要房
2-1004	无登记	无登记	
2-1101	陈友文	按揭、预告登记	
2-1102	陈永俊	按揭、预告登记	
2-1103	广西陆福房地产开发有限责任公司	陆川法院查封	
2-1104	广西陆福房地产开发有限责任公司	陆川法院查封	

目 录

估 价 师 声 明	1
估价的假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	8
九、估价方法	8
十、估价结果	9
十一、注册房地产估价师	10
十二、实地查勘期	10
十三、估价作业日期	10
附 件	11
一、 估价对象现状图、估价对象位置示意图	11
二、 《广西壮族自治区广西壮族自治区陆川县人民法院委托书》	11
三、 《国有土地使用证》（三本）	11
四、 《陆川县住房和城乡建设局文件-关于陆川县米场福中福小区设计方案的批复》	11
五、 《陆川县米场镇福中福小区总平面图》	11
六、 《建设用地规划许可证》	11
七、 《建设工程规划许可证》及《建设工程规划许可证审批单》	11



八、	《建筑工程施工许可证》	11
九、	《陆国用（2015）审 0063、0065 号两宗土地地上建筑物—现状勘测图》	11
十、	《土地档案查询结果证明》	11
十一、	《福中福商住小区第 1 幢房屋面积测绘报告（预测）》	11
十二、	《广西壮族自治区陆川县人民法院民事判决书》	11
十三、	被评估企业营业执照及法人代表身份证	11
十四、	估价机构营业执照	11
十五、	估价机构资格证明	11
十六、	注册房地产估价师资格证书	11

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，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、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准《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）及《关于印发〈人民法院评估工作规范〉的通知》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我们于二〇二〇年八月七日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，查勘人员为注册房地产估价师黄莉。

参加本次估价的注册房地产估价师签名：

姓名	注册号	签名	签名日期
骆伟玲	4520140032		2020年10月19日
黄莉	4520180015		2020年10月19日

估价的假设和限制条件

一、一般假设

- 1、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 2、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 3、任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- 4、本次估价结果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对估价结论的影响。
- 5、本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- 6、本次估价为在建工程房产价值及土地使用权价格。
- 7、本次估价对象的房屋权属情况以委托方提供的《福中福商住小区第1幢房屋面积测绘报告（预测）》、《陆川县米场镇福中福小区地下室平面图》及《建设工程规划许可证》（建字第450922201600168号）为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
- 8、本次估价对象的土地权属情况均以《国有土地使用证》【陆国用（2015）第0063号、陆国用（2015）第0064号、陆国用（2015）第0065号】为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。
- 9、估价人员于二〇二〇年八月七日对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。
- 10、本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

二、未定事项假设

- 1、至价值时点，我公司未取得在建工程项目进度说明的纸质材料。经注册房地产估价师现场勘查，项目1#楼及地下室已主体框架封顶，完成部分砌砖工程；未完成建筑物内外装饰装修工程、水电安装工程、小区内道路硬化及绿化工程等。评估依据现状设定地下室工程进度为80%、商业住宅用房工程进度为60%，若实际工程进度与设定条件相悖，需重新进行评估。
- 2、依据《陆国用（2015）审0063、0065号两宗土地地上建筑物—现状勘测图》，现状地下室负一层总建筑面积3158.68平方米。本次估价地下室建筑面积以此为依据，

该数据仅作为本次评估计算数据，不作为权属认证数据，有关权属界定以不动产局审定为准在此提请报告使用人注意。

3、依据《广西壮族自治区房屋面积测绘报告（预测）》，登记福中福商住小区第1幢产权面积为11832.82平方米，其中一、二层商铺各16间、住宅72套。另依据委托方提供的资料知悉，1幢有55套住宅建筑面积6718.6平方米已出售，已售住宅中有四套青秀法院查封房（即：1-302号、1-803号、1-904号、1-1002号）；十四套全额付款房（即：1-302号、1-402号、1-403号、1-603号、1-704号、1-802号、1-901号、2-401号、2-403号、2-504号、1-704号、2-804号、2-901号、2-902号）；六套预付部分价款房（即：1-604号、1-702号、2-304号、2-604号、2-1001号、2-1003号）；三十一套按揭贷款房（具体各套房屋情况说明详见附表2《陆川县米场福中福小区套间情况》）。本次评估建筑面积为5114.22平方米（其中一层16间商业建筑面积1063.7平方米、二层16间商业建筑面积2009.6平方米、17套住宅建筑面积2040.92平方米）（具体房号、建筑面积详见附表1《中福商住小区第1幢（商业、住宅）处置对象表》）。因估价对象存在上述已售情况，买受人在买受该项目时需承担已售住宅的续建成本，及承担已售住宅存在退房退款、补缴房款等不可预见事项，在此提请报告使用人注意。

4、因估价对象所在楼宇存在已售用房，故评估应扣除已售住宅应分摊的土地面积2237.78平方米【即：已售住宅应分摊的土地面积=1幢所在土地面积（3941.18平方米）×已售住宅建筑面积（6718.6平方米）÷1幢总建筑面积（11832.82平方米）=2237.78平方米】，该数据仅作为本次评估计算数据，最终数据应以当地不动产管理部门核定为准。

三、背离事实假设

1、依据《土地档案查询结果证明》，列明《国有土地使用证》（证号：陆国用（2015）第0063号）土地面积3941.18平方米已设定抵押权，抵押权人为陆川县农村信用合作联社大桥信用社，借款900万元。本次评估依据估价目的假设估价对象无已抵押担保债权。

2、依据《广西壮族自治区广西壮族自治区陆川县人民法院民事判决书》（（2019）桂0922民初2767号），该项目存在建设工程施工合同纠纷，至2019年12月17日，应付工程款7531965.58元，应付工程款利息（计息方式详见判决书），应付案件受理费64524元，依法减半收取32262元（原告已预交25000元）。至价值时点，上述款项是否已支付，我公司未收到相关纸质材料。本次评估结果未扣除上述应付款项，在此提请报告使用人注意。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告书仅为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据，不作其他



估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

2、未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

3、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

4、本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告自评估完成之日起有效期限为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

5、估价报告应用的有效期为自二〇二〇年十月十九日至二〇二一年十月十八日。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：广西壮族自治区陆川县人民法院

联系人：罗良彬

联系电话：18978709090

二、房地产估价机构

机构名称：广西中实房地产评估顾问有限公司

法定代表人：覃慧

单位住址：桂林市中山中路文化大厦3楼

统一社会信用代码：91450300759771169B

备案等级：贰级

证书编号：2018桂建房评备字4503A00011

有效期限：2018年11月21日至2021年11月21日

联系电话：0773-2889608、2889609

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据。

四、估价对象

1、估价范围：

本次估价范围为玉林市陆川县米场镇通政路与江滨路之间福中福商住小区1#楼地下室、地上部分主体工程及土地使用权，评估建筑面积合计8272.9平方米（其中1#地下室3158.68平方米，商业3073.3平方米，住宅2040.92平方米），合计土地面积8921.11平方米。

2、估价对象基本状况：

名称	陆川县米场镇通政路与江滨路之间福中福商住小区在建工程及土地房地产		
坐落	玉林市陆川县米场镇通政路与江滨路之间		
房屋所有权人	广西陆福房地产有限责任公司		
评估建筑面积 (平方米)	1#地下室	商业	住宅
	3158.68	3073.3	2040.92
评估土地面积 (平方米)	8921.11		
建设项目名称	福中福商住小区1#楼		
土地用途	住宅		

3、权益状况：

依据《建设工程规划许可证》（建字第450922201600168号）、《建设工程规划许可证审批单》（城规陆建管[2016]第168号）、《建筑工程施工许可证》（编号450922201707170101）及《广西壮族自治区陆川县住房和城乡建设局文件》（陆建规



条[2015]62号），该项目由广西陆福房地产有限责任公司合法建设。

房地产权益状况	建设工程规划许可证编号	建字第 450922201600168 号		
	建设单位	广西陆福房地产有限责任公司		
	建设位置	玉林市陆川县米场镇通政路与江滨路之间		
	建设规模	总建筑面积 38012.58 平方米		
	附图及附件名称	1、计划批文；2、土地证；3、规划图；4、设计图纸。		
土地权益状况	土地使用权证号	陆国用（2015）第 0063 号	陆国用（2015）第 0064 号	陆国用（2015）第 0065 号
	土地使用权人	广西陆福房地产有限责任公司		
	地号	/		
	土地使用权类型	出让		
	终止日期	2080/8/11（至价值时点，土地剩余使用年限为 59.83 年）		
	地类（用途）	住宅		
	土地使用权面积	3941.18 平方米	3519.71 平方米	3698.00 平方米
其中独用面积	/	/	/	
出租或占用情况	在建			
他项权利设立情况	依据《土地档案查询结果证明》，列明《国有土地使用证》（证号：陆国用（2015）第 0063 号）土地面积 3941.18 平方米已设定抵押权，抵押权人为陆川县农村信用合作联社大桥信用社，借款 900 万元。本次评估依据估价目的假设估价对象无已抵押担保债权。			
其他特殊情况	根据委托方提供的资料，于价值时点，因金融借款合同纠纷，估价对象将被进行财产处置，在此期间，估价对象不符合转让条件也不可以用于抵押或者作为出资的财产。			

4、建筑物、土地基本状况

建筑物基本状况	名称	陆川县米场镇通政路与江滨路之间福中福商住小区在建工程
	层数	规划为地下负 1 层，地上 1-11 层。
	建筑结构	框架
	空间布局	规划为福中福商住小区 1#楼地上 1 栋 1-11 层房产及地下负 1 层地下室。地下室为开发式布局
	工程进度	至价值时点，我公司未取得在建工程项目进度说明的纸质材料。经注册房地产估价师现场勘查，项目 1#楼及地下室已主体框架封顶，完成部分砌砖工程；未完成建筑物内外装饰装修工程、水电安装工程、小区内道路硬化及绿化工程等。评估依据现状设定地下室工程进度为 80%、商业住宅用房工程进度为 60%，若实际工程进度与设定条件相悖，需重新进行评估。
	物业管理	无物业管理
	外观	现为在建工程，尚无外墙装饰
	装饰装修	现为在建工程，尚无室内装饰装修
	设施设备	现为在建工程，尚无设施设备
	其他功能	现为在建工程，尚无其他功能
维护情况及完损程度	现场勘查基础的稳固性较好，无沉降不均匀情况，地面、墙面等完好。	
土地基本状况	四至	东邻规划街道、城镇居民点，南邻城镇居民点，西邻米场村街尾村民小组用地，北邻规划江滨路。
	土地开发程度	土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通供水、通排水、通电、通讯），宗地红线内“场地平整”。
	本次评估面积	8921.11 平方米
	形状	较规则。
	地形	地形平坦。
	地势	地势一般。
	地质	地质环境条件良好。

5、房地产区位状况

土地级别及区位	估价对象位于玉林市陆川县米场镇通政路与江滨路之间，属米场镇二级土地，南北朝向。
商业繁华度	估价对象距米场镇中心约 0.6 公里，周边多为米场村村民住宅，商业繁华程度一般。
交通便捷程度	估价对象距离米场火车站约 0.6 公里，周边道路有 X383 公路通过，有公交车从估价对象附近经过，交通便利度较高。
外部配套设施	区域内基础设施开发程度为“五通一平”（通路、通电、通讯、通供水、通排水及场地平整），基础配套设施较完备；商业服务、医院、学校、银行、文体等公共服务设施基本完备。
周围环境与景观	1、大气、声觉、卫生环境：在区域环境较优，空气质量较优，人、车流量较大，噪音污染不明显，清洁卫生状况一般。 2、人文环境：区域治安状况较优。 3、景观：区域绿化率较高，景观一般。

五、价值时点

二〇二〇年十月十四日（该日期为委托设定日期）

六、价值类型

1、本次评估价格是指对估价对象在登记用途、状态不变并持续经营，于价值时点的房地产市场价值。

2、本次估价在建工程房产价值及土地使用权价格。

七、估价原则

根据国家房地产评估的有关规定，以评估房地产的实际状况为基础，以产权明晰为条件，以国家法律、法规为准绳，遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则及谨慎原则，并在实际操作中结合具体评估项目的特点综合运用以上原则，对委估对象据实评估。

1、独立、客观、公正原则：要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2、合法原则：合法原则是指房地产价格评估必须以估价对象的合法利用为前提，具体是指估价对象的合法取得、合法使用、合法处分为前提估价。

3、价值时点原则：由于房地产市场是不断变化的，在不同价值时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，对估价对象房地产市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为准。

4、替代原则：房地产价格遵循替代规律，有相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

5、最高最佳使用原则：最高最佳使用原则要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

八、估价依据

（一）经济行为依据

房地产估价委托单

（二）法律法规及有关政策文件依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，自1995年1月1日起施行，2009年8月27日第二次修正）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，自1999年1月1日起施行，2004年8月28日第二次修正）；

3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，自2007年10月1日起施行）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；

5、《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，自2018年9月1日起施行）。

（三）技术标准、规程、规范

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/T 50899—2013）

3、《关于印发〈人民法院评估工作规范〉的通知》（法办【2018】273号）

（四）其他估价依据

1、《陆川县人民政府关于公布实施陆川县城镇土地定级与基准地价更新成果的通知》（陆政发〔2020〕3号）

2、估价委托人提供的有关权证资料

3、注册房地产估价师实地查勘、掌握和收集的有关资料

4、当地市场上同类结构、位置、规模、装饰标准大致相同建筑物的市场价格水平

九、估价方法

（一）估价方法选用

根据《房地产估价规范》，常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成

本法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价；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、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价。且对一估价对象宜选用两种以上（含两种）的估价方法进行估价。

本项目的估价技术思路与方法为：

由于估价对象为一般建筑物，可搜集有关成本、税费、开发利润等资料，进行估算建筑物的重置价格、折旧，可运用成本法进行估价。

由于估价对象建筑物现为在建工程，不宜采用采用收益法估价。

根据估价对象的具体条件、性质及估价目的，结合估价师收集的有关资料，考虑到估价对象区域内在建工程用房成交案例不充裕，不宜采用比较法估价。

估价对象为待开发的房地产，但应评估委托的需求，需对估价对象的土地使用权和地上建筑物的价值分别评估，故不宜运用假设开发法估价。

因此，本次估价决定采用成本法进行估价，结合注册房地产估价师的经验，确定最终的估价结论。

（二）估价方法

成本法：

(1)、成本法定义：求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。

(2)、步骤：

- ①选择具体估价路径；
- ②测算重置成本或重建成本；
- ③测算折旧；
- ④计算成本价值。

(3)、成本法的公式：

适用于新开发的房地的基本公式：

新开发的房地价值=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

十、估价结果

估价对象在价值时点及在满足本报告各项假设和限制条件下的估价结果为：



估价结果汇总表

币种：人民币

1. 地上建筑物价值							
坐落	项目建设单位	房屋用途	评估建筑面积 (m ²)	房产单价 (元/m ²)	总价 (元)		
陆川县米场镇通政路与江滨路之间	广西陆福房地产有限责任公司	地下室	3158.68	2049	6472135		
		商业	3073.3	1109	3408290		
		住宅	2040.92	1109	2263380		
小计			8272.9		12143805		
2. 土地使用权价格							
土地坐落	土地使用权人	《国有土地使用证》证号	土地用途	宗地内开发程度	土地面积 (m ²)	土地单价 (元/m ²)	总价 (元)
陆川县米场镇通政路与江滨路之间	广西陆福房地产有限责任公司	陆国用(2015)第0063号	住宅	宗地红线外“五通”，宗地红线内“场地平整”	1703.4	1150	1958910
		陆国用(2015)第0064号			3519.71		4047667
		陆国用(2015)第0065号			3698.00		4252700
小计					8921.11		10259277
3. 房地产总价：							
房地产合计总价：22403082 元 人民币大写：贰仟贰佰肆拾万零叁仟零捌拾贰元整							

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
骆伟玲	4520140032		2020年10月19日
黄莉	4520180015		2020年10月19日

十二、实地查勘期

二〇二〇年八月七日

十三、估价作业日期

二〇二〇年十月十四日至二〇二〇年十月十九日

广西中实房地产评估顾问有限公司

二〇二〇年十月十九日

附 件

- 一、估价对象现状图、估价对象位置示意图
 - 二、《广西壮族自治区广西壮族自治区陆川县人民法院委托书》
 - 三、《国有土地使用证》（三本）
 - 四、《陆川县住房和城乡建设局文件-关于陆川县米场福中福小区设计方案的批复》
 - 五、《陆川县米场镇福中福小区总平面图》
 - 六、《建设用地规划许可证》
 - 七、《建设工程规划许可证》及《建设工程规划许可证审批单》
 - 八、《建筑工程施工许可证》
 - 九、《陆国用（2015）审 0063、0065 号两宗土地地上建筑物—现状勘测图》
 - 十、《土地档案查询结果证明》
 - 十一、《福中福商住小区第 1 幢房屋面积测绘报告（预测）》
 - 十二、《广西壮族自治区陆川县人民法院民事判决书》
 - 十三、被评估企业营业执照及法人代表身份证
 - 十四、估价机构营业执照
 - 十五、估价机构资格证明
 - 十六、注册房地产估价师资格证书
- 以上均为复印件