
房地产破产重整估价报告

估价项目名称：广西桂林鑫灏投资有限公司管理人委估位于永福县苏桥镇荣镇路（苏桥镇人民政府旁）苏桥富华广场在建工程破产重整估价报告



估价委托人：广西桂林鑫灏投资有限公司管理人

房地产估价机构：广西立信房地产评估有限公司

注册房地产估价师：罗成斌（注册号：4520050028）

黄凯（注册号：4520040061）

估价报告出具日期：二〇一八年十一月十二日

估价报告编号：立信房估字[2018]第S008号

致估价委托人函

广西桂林鑫灏投资有限公司管理人：

受贵方的委托，我公司派员对贵方委估的位于永福县苏桥镇荣镇路（苏桥镇人民政府旁）苏桥富华广场在建工程进行了实地查勘以及相关资料的收集，并对其市场价值进行了估价。

估价目的：为广西桂林鑫灏投资有限公司破产重整需要而评估房地产市场价值。

估价对象：本次估价对象为永福县苏桥镇荣镇路（苏桥镇人民政府旁）苏桥富华广场在建工程，评估范围包括苏桥富华广场第1、2、3、4#楼在建工程及其所占用的土地使用权及第5#楼在建工程不含土地使用权。纳入估价范围在建工程的建筑面积共为15490.35平方米。

价值时点：二〇一八年十月三十一日。

价值类型：市场价值。

估价方法：成本法和假设开发法；

估价结果：经过估价人员实地查勘、调查和资料收集，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）等国家现行有关法律、法规和技术标准，结合估价目的，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，按照估价程序，对影响房地产市场价格因素进行分析和测算，确定估价对象于价值时点的市场价值如下：

栋数	序号	坐落	估价面积 (m ²)	房地产市场价值 (取整至百元)	其中：建筑物市场价值 (取整至百元)	其中：土地市场价值 (取整至百元)
第一栋	1	苏桥镇荣镇路1#09号商铺	83.98	280500	112900	167600
	2	苏桥镇荣镇路1#01号商铺	53.62	179100	72100	107000
	3	苏桥镇荣镇路1#02号商铺	62.02	207100	83400	123700
	4	苏桥镇荣镇路1#03号商铺	65.07	217300	87500	129800
	5	苏桥镇荣镇路1#04号商铺	59.84	199900	80400	119500
	6	苏桥镇荣镇路1#05号商铺	59.84	199900	80400	119500
	7	苏桥镇荣镇路1#06号商铺	65.07	217300	87500	129800
	8	苏桥镇荣镇路1#07号商铺	65.07	217300	87500	129800
	9	苏桥镇荣镇路1#08号商铺	60.73	1718400	81600	1636800
			商铺小计	575.24	3436800.00	773300.00
	1	苏桥镇荣镇路1#1-2-1	141.28	168300	108600	59700

2	苏桥镇荣镇路 1#1-3-1	141.28	171700	108600	63100	
3	苏桥镇荣镇路 1#1-4-1	141.28	168300	108600	59700	
4	苏桥镇荣镇路 1#1-5-1	141.28	164900	108600	56300	
5	苏桥镇荣镇路 1#1-6-1	141.28	161500	108600	52900	
6	苏桥镇荣镇路 1#1-2-2	140.32	167100	107900	59200	
7	苏桥镇荣镇路 1#1-3-2	140.32	170500	107900	62600	
8	苏桥镇荣镇路 1#1-4-2	140.32	167100	107900	59200	
9	苏桥镇荣镇路 1#1-5-2	140.32	163800	107900	55900	
10	苏桥镇荣镇路 1#1-6-2	140.32	160400	107900	52500	
11	苏桥镇荣镇路 1#2-2-1	140.32	167100	107900	59200	
12	苏桥镇荣镇路 1#2-3-1	140.32	170500	107900	62600	
13	苏桥镇荣镇路 1#2-4-1	140.32	167100	107900	59200	
14	苏桥镇荣镇路 1#2-5-1	140.32	163800	107900	55900	
15	苏桥镇荣镇路 1#2-6-1	140.32	160400	107900	52500	
16	苏桥镇荣镇路 1#2-2-2	141.28	168300	108600	59700	
17	苏桥镇荣镇路 1#2-3-2	141.28	171700	108600	63100	
18	苏桥镇荣镇路 1#2-4-2	141.28	168300	108600	59700	
19	苏桥镇荣镇路 1#2-5-2	141.28	164900	108600	56300	
20	苏桥镇荣镇路 1#2-6-2	141.28	161500	108600	52900	
住宅小计		2816.00	3327200.00	2165000.00	1162200.00	
合计		3391.24	6764000.00	2938300.00	3825700.00	
第二栋	1	苏桥镇荣镇路 2#01 号商铺	84.15	281100	113100	168000
	2	苏桥镇荣镇路 2#02 号商铺	195.68	653600	263000	390600
	3	苏桥镇荣镇路 2#03 号商铺	88.48	295500	118900	176600
	商铺小计		368.31	1230200	495000	735200
	1	苏桥镇荣镇路 2#1-2-1	108.73	129500	83600	45900
	2	苏桥镇荣镇路 2#1-3-1	108.73	132100	83600	48500
	3	苏桥镇荣镇路 2#1-4-1	108.73	129500	83600	45900
	4	苏桥镇荣镇路 2#1-5-1	108.73	126900	83600	43300
	5	苏桥镇荣镇路 2#1-6-1	108.73	124300	83600	40700
	6	苏桥镇荣镇路 2#1-2-2	91.66	109200	70500	38700
	7	苏桥镇荣镇路 2#1-3-2	91.66	111400	70500	40900
	8	苏桥镇荣镇路 2#1-4-2	91.66	109200	70500	38700
	9	苏桥镇荣镇路 2#1-5-2	91.66	107000	70500	36500
	10	苏桥镇荣镇路 2#1-6-2	91.66	104800	70500	34300
	11	苏桥镇荣镇路 2#2-1-1	109.27	127500	84000	43500
	12	苏桥镇荣镇路 2#2-2-1	109.27	130100	84000	46100
	13	苏桥镇荣镇路 2#2-3-1	109.27	132800	84000	48800
	14	苏桥镇荣镇路 2#2-4-1	109.27	130100	84000	46100
	15	苏桥镇荣镇路 2#2-5-1	109.27	127500	84000	43500
	16	苏桥镇荣镇路 2#2-6-1	109.27	124900	84000	40900
17	苏桥镇荣镇路 2#2-1-2	109.27	127500	84000	43500	
18	苏桥镇荣镇路 2#2-2-2	109.27	130100	84000	46100	

19	苏桥镇荣镇路 2#2-3-2	109.27	132800	84000	48800	
20	苏桥镇荣镇路 2#2-4-2	109.27	130100	84000	46100	
21	苏桥镇荣镇路 2#2-5-2	109.27	127500	84000	43500	
22	苏桥镇荣镇路 2#2-6-2	109.27	124900	84000	40900	
23	苏桥镇荣镇路 2#3-1-1	109.39	127700	84100	43600	
24	苏桥镇荣镇路 2#3-2-1	109.39	130300	84100	46200	
25	苏桥镇荣镇路 2#3-3-1	109.39	132900	84100	48800	
26	苏桥镇荣镇路 2#3-4-1	109.39	130300	84100	46200	
27	苏桥镇荣镇路 2#3-5-1	109.39	127700	84100	43600	
28	苏桥镇荣镇路 2#3-6-1	109.39	125000	84100	40900	
29	苏桥镇荣镇路 2#3-1-2	106.14	123900	81600	42300	
30	苏桥镇荣镇路 2#3-2-2	106.14	126400	81600	44800	
31	苏桥镇荣镇路 2#3-3-2	106.14	129000	81600	47400	
32	苏桥镇荣镇路 2#3-4-2	106.14	126400	81600	44800	
33	苏桥镇荣镇路 2#3-5-2	106.14	123900	81600	42300	
34	苏桥镇荣镇路 2#3-6-2	106.14	121300	81600	39700	
住宅小计		3606.37	4254500	2772700	1481800	
合计		3974.68	5484700.00	3267700.00	2217000.00	
第三栋	1	苏桥镇荣镇路 3#01 号商铺	93.95	313800	126300	187500
	2	苏桥镇荣镇路 3#02 号商铺	230.65	770400	310000	460400
	3	苏桥镇荣镇路 3#03 号商铺	80.40	268500	108100	160400
	商铺小计		405.00	1352700.00	544400.00	808300.00
	1	苏桥镇荣镇路 3#1-2-1	118.50	141100	91100	50000
	2	苏桥镇荣镇路 3#1-3-1	118.50	144000	91100	52900
	3	苏桥镇荣镇路 3#1-4-1	118.50	141100	91100	50000
	4	苏桥镇荣镇路 3#1-5-1	118.50	138300	91100	47200
	5	苏桥镇荣镇路 3#1-6-1	118.50	135400	91100	44300
	6	苏桥镇荣镇路 3#1-2-2	119.81	142700	92100	50600
	7	苏桥镇荣镇路 3#1-3-2	119.81	145600	92100	53500
	8	苏桥镇荣镇路 3#1-4-2	119.81	142700	92100	50600
	9	苏桥镇荣镇路 3#1-5-2	119.81	139800	92100	47700
	10	苏桥镇荣镇路 3#1-6-2	119.81	136900	92100	44800
	11	苏桥镇荣镇路 3#2-1-1	118.13	137900	90800	47100
	12	苏桥镇荣镇路 3#2-2-1	118.13	140700	90800	49900
	13	苏桥镇荣镇路 3#2-3-1	118.13	143500	90800	52700
	14	苏桥镇荣镇路 3#2-4-1	118.13	140700	90800	49900
	15	苏桥镇荣镇路 3#2-5-1	118.13	137900	90800	47100
	16	苏桥镇荣镇路 3#2-6-1	118.13	135000	90800	44200
	17	苏桥镇荣镇路 3#2-1-2	118.13	137900	90800	47100
18	苏桥镇荣镇路 3#2-2-2	118.13	140700	90800	49900	
19	苏桥镇荣镇路 3#2-3-2	118.13	143500	90800	52700	
20	苏桥镇荣镇路 3#2-4-2	118.13	140700	90800	49900	
21	苏桥镇荣镇路 3#2-5-2	118.13	137900	90800	47100	

22	苏桥镇荣镇路 3#2-6-2	118.13	135000	90800	44200
23	苏桥镇荣镇路 3#3-1-1	87.93	102600	67600	35000
24	苏桥镇荣镇路 3#3-2-1	87.93	104700	67600	37100
25	苏桥镇荣镇路 3#3-3-1	87.93	106800	67600	39200
26	苏桥镇荣镇路 3#3-4-1	87.93	104700	67600	37100
27	苏桥镇荣镇路 3#3-5-1	87.93	102600	67600	35000
28	苏桥镇荣镇路 3#3-6-1	87.93	100500	67600	32900
29	苏桥镇荣镇路 3#3-1-2	87.93	102600	67600	35000
30	苏桥镇荣镇路 3#3-2-2	87.93	104700	67600	37100
31	苏桥镇荣镇路 3#3-3-2	87.93	106800	67600	39200
32	苏桥镇荣镇路 3#3-4-2	87.93	104700	67600	37100
33	苏桥镇荣镇路 3#3-5-2	87.93	102600	67600	35000
34	苏桥镇荣镇路 3#3-6-2	87.93	100500	67600	32900
35	苏桥镇荣镇路 3#4-1-1	87.93	102600	67600	35000
36	苏桥镇荣镇路 3#4-2-1	87.93	104700	67600	37100
37	苏桥镇荣镇路 3#4-3-1	87.93	106800	67600	39200
38	苏桥镇荣镇路 3#4-4-1	87.93	104700	67600	37100
39	苏桥镇荣镇路 3#4-5-1	87.93	102600	67600	35000
40	苏桥镇荣镇路 3#4-6-1	87.93	100500	67600	32900
41	苏桥镇荣镇路 3#4-1-2	87.93	102600	67600	35000
42	苏桥镇荣镇路 3#4-2-2	87.93	104700	67600	37100
43	苏桥镇荣镇路 3#4-3-2	87.93	106800	67600	39200
44	苏桥镇荣镇路 3#4-4-2	87.93	104700	67600	37100
45	苏桥镇荣镇路 3#4-5-2	87.93	102600	67600	35000
46	苏桥镇荣镇路 3#4-6-2	87.93	100500	67600	32900
住宅小计		4719.43	5566600.00	3628000.00	1938600.00
合计		5124.43	6919300.00	4172400.00	2746900.00
第四栋	1 苏桥镇荣镇路 4#	1980.00	4943920.00	2517120.00	2426800.00
第五栋	1 苏桥镇荣镇路 5#	1020.00	1880900.00	1880900.00	0.00
总计		15490.35	25992820.00	14776420.00	11216400.00

市场价值： 25,992,820.00 元(取整至佰元)

其中：建筑物市场价值为 14,776,420.00 元

土地市场价值为 11,216,400.00 元

大写（人民币）：贰仟伍佰玖拾玖万贰仟捌佰贰拾元整。

特别事项说明：

1. 本报告估价结果是反映评估对象在本报告所列估价目的下，依据估价对象现有用途

和估价目的所表现的特定经济环境前提下，经评估而确定的市场价值；

2. 根据委托方提供的资料，估价对象存在被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权等情况。本次评估不考虑以上因素对房地产价格的影响。

3. 本报告涉及估价对象现状的鉴定，不能视为对估价对象规格质量合格及产权等方面的认定。一切涉及法定主管部门的规格质量合格及产权等报批事项，均需另行办理有关认定审批手续，并以其核定数为准；

4. 本报告估价对象在建工程的面积、结构等数据由委托方提供，由于估价工作本身性质所限，以及估价对象结构、存放地点、技术性能等情况的限制，评估中对估价对象的评定主要以其外观直观现状和估价人员的经验以及委托方提供的有关资料作为主要依据，对其内在的结构性变化和质量变化未作技术鉴定；

5. 根据委托方提供的有关资料，永（苏桥镇）国用（2015）第 117 号土地已转让，应委托方要求永（苏桥镇）国用（2015）第 117 号土地地上的第 5#楼在建工程纳入本次估价范围；

6. 本报告第 1、2、3、4#楼在建工程估价结果均含有其占用（分摊）的土地使用权价值，第 5#楼在建工程估价结果不含土地使用权价值；

7. 应委托方要求，本报告估价结果将建筑物价值和土地分摊价值分别列示，由于估价对象实际变现时地上建筑物和土地不可分割，建筑物价值和土地分摊价值分别列示的结果，仅为广西桂林鑫灏投资有限公司管理人计算有关优先受偿权需要提供参考。

8. 本报告估价结果不含估价对象交易过程中的税费。

本估价报告中的分析、意见和结论受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制；估价的详细结果、过程和有关说明，请见《估价结果报告》。

特此函告

致函日期：

广西立信房地产评估有限公司

二〇一八年十一月十二日

法定代表人：

目 录

房地产估价师声明.....	1
房地产破产重整估价结果报告.....	5
一. 委托人.....	5
二. 估价方.....	5
三. 估价目的.....	5
四. 估价对象.....	5
五. 价值时点.....	11
六. 价值定义.....	11
七. 估价原则.....	12
八. 估价依据.....	12
九. 估价方法.....	13
十. 估价结果.....	15
十一. 估价人员.....	18
十二. 实地查勘期.....	18
十三. 估价作业期.....	19
十四. 估价报告应用有效期.....	19
十五. 需要特别说明事项.....	19

房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 6、本次估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象市场价值进行合理计算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有关权属管理部门确认的为准。
- 7、本估价报告受到估价目的的限制，估价结果仅为委托方提供估价对象在本次估价目的下的价格参考依据，不得用作其他用途。未经我公司书面同意，不得向本估价报告委托方、报告审查部门以外的任何单位及个人提供本估价报告的全部或部分内容，也不得发表于公开媒体之上。凡因委托方使用估价报告不当引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应责任。

参加本次估价的注册房地产估价师签名：

中国房地产估价师（签名）：

资格证号：4520050028

中国房地产估价师（签名）：

资格证号：4520040061

二〇一八年十一月十二日

估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

(一)、一般假设

1、估价对象权益假设

(1)、估价对象没有产权纠纷及司法约束，手续齐全且已付清取得产权所需的全部税费，无未发现的他项权利限制，可以在公开市场上自由转让。

(2)、估价对象不会受到政府规划及其它实施的影响，在可预计的未来不会因公共利益而被征收。

2、市场状况假设

估价对象在价值时点所处房地产市场为公正、公开、平等、自愿的均衡市场，其市场供应关系稳定，不考虑政策环境、经济环境及社会环境的重大变化或实质性改变，也未考虑消费者偏好的突发变化，估价对象价值稳定变化。

3、估价对象交易的假设

(1)、估价对象交易双方都是追求自身利益最大化的经济人，具有交易所必要的信息和专业知识或得到了必要的专业支持；

(2)、具有一个合理的交易洽谈期，交易双方都不会急于成交的条件；

(3)、交易中无特殊买家的附加出价与条件。

4、估价对象实物假设

(1)、我公司估价人员已对估价对象的外貌进行实地查勘，并在可能的范围内对其内部进行查勘，但未接受进行结构性测试和房地产任何附属设施检验、测试的要求，本报告假设建筑结构、附属设施是安全、无缺损的，能满足估价对象合法、持续使用；

(2)、在估价对象正常使用期限内，不会出现国家宏观经济政策发生重大变化、自然力和不可抗力等严重影响房地产价值的状况。

5、区位假设

估价对象所在区位不会受到城市总体规划调整的实质性影响，也不会受重大基础设施及公共服务设施规划实施的影响，同时假设周边关联房地产不发生重大变化，不需要调整。

6、估价资料依据假设

本公司估价人员对委托方提供的相关权属证件进行了必要的审验，但未到相关部门核验其真实性和合法性，估价对象的权属界定、数据准确性以有关权属管理部门确

认为的为准。

（二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实假设。

（四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

二、估价限制条件

（一）估价结果正确的限制条件

1、本估价报告有关资料由委托方提供，委托方对资料的真实性负责。如因资料不实而导致估价失实、失误、错误，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

2、本报告的估价结果是反映估价对象在本报告估价目的下的市场价值参考，估价时未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也未考虑未来市场供应关系变化、市场结构转变，以及其他特殊交易方式下的特殊交易价格（如拍卖溢价）等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

3、本次估价结果包含了与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电等配套设施的价值。

（二）估价报告使用的限制条件

1、本估价报告受到估价目的的限制，估价结果仅为委托方提供估价对象在本次估价目的下的价格参考依据，不得用作其他用途。

2、本估价报告有效期自估价完成之日起为壹年，即从二〇一八年十一月十二日至二〇一九年十一月十一日止；如在本估价报告有效期内，房地产市场状况和估价对象自身情况发生较大变化，则估价对象的市场价值将发生较大变化，估价结果也需要做相应的调整或对房地产价值进行重新评估。

3、估价方仅对评估程序和方法的合规、合理和科学性负责，根据估价结果做出的任何经济行为决策都由委托方自行决定。

4、本估价报告必须全文使用，未经我公司书面同意，不得向本估价报告委托方、报告审查部门以外的任何单位及个人提供本估价报告的全部或部分内容，也不得以任何形式发表、肢解本估价报告。凡因使用估价报告不当引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应责任。

5、估价报告需加盖评估公司公章、注册房地产估价师签字后方可有效，我公司仅对估价报告的原件承担责任，对任何形式的复印件、电子扫描件均不认可并不承担责任。

6、报告解释权为本评估公司所有。

房地产破产重整估价结果报告

一. 委托人

委托人：广西桂林鑫灏投资有限公司管理人

地址：桂林市漓江路 19 号财富名城 1 栋四楼

法定代表人：孙骏

联系方式：0773-2819519

二. 估价方

1. 估价机构：广西立信房地产评估有限公司

2. 法定代表人：谭另娥

3. 住所：桂林市中山中路 36 号桂林大世界 701

4. 统一社会信用代码:91450300768909393U

5. 备案等级：贰级

6. 证书编号：2018 桂建房评备字 4503A0002

7. 有效期限：2018 年 2 月 9 日至 2021 年 2 月 9 日

8. 联系电话:0773-2852929

三. 估价目的

为广西桂林鑫灏投资有限公司破产重整需要而评估房地产市场价格。

四. 估价对象

(一) 估价对象名称及范围

本次估价对象为桂林市永福县苏桥镇荣镇路（苏桥镇人民政府旁）苏桥富华广场在建工程，评估范围包括苏桥富华广场第 1、2、3、4#楼在建工程及其所占用的土地使用权及第 5#楼在建工程不含土地使用权。纳入估价范围在建工程的建筑面积共为 15490.35 平方米。

根据委托方提供的资料，纳入估价范围的在建工程明细及被查封、原有的担保物和其他优先受偿权等情况如下：

栋数	序号	坐落	规划建筑面积(m ²)	已建成面积(m ²)	备注	他项权利人	查封法院	
第一栋	1	苏桥镇荣镇路1#09号商铺	83.98	83.98	有查封	古咏	柳北区人民法院	
	2	苏桥镇荣镇路1#01号商铺	53.62	53.62	有查封	古咏	柳北区人民法院	
	3	苏桥镇荣镇路1#02号商铺	62.02	62.02	有查封	古咏	柳北区人民法院	
	4	苏桥镇荣镇路1#03号商铺	65.07	65.07	有查封	古咏	柳北区人民法院	
	5	苏桥镇荣镇路1#04号商铺	59.84	59.84	有查封	古咏	柳北区人民法院	
	6	苏桥镇荣镇路1#05号商铺	59.84	59.84	有查封	古咏	柳北区人民法院	
	7	苏桥镇荣镇路1#06号商铺	65.07	65.07	有查封	古咏	柳北区人民法院	
	8	苏桥镇荣镇路1#07号商铺	65.07	65.07	有查封	古咏	柳北区人民法院	
	9	苏桥镇荣镇路1#08号商铺	60.73	60.73	有查封	古咏	柳北区人民法院	
	商铺小计			575.24	575.24			
	1	苏桥镇荣镇路1#1-2-1	141.28	141.28	已预告	农行永福县支行		
	2	苏桥镇荣镇路1#1-3-1	141.28	141.28	已备案			
	3	苏桥镇荣镇路1#1-4-1	141.28	141.28	已预告	农行永福县支行		
	4	苏桥镇荣镇路1#1-5-1	141.28	141.28	已备案			
	5	苏桥镇荣镇路1#1-6-1	141.28	141.28	有查封		永福县法院	
	6	苏桥镇荣镇路1#1-2-2	140.32	140.32	已预告	农行永福县支行		
	7	苏桥镇荣镇路1#1-3-2	140.32	140.32	已预告	农行永福县支行		
	8	苏桥镇荣镇路1#1-4-2	140.32	140.32	有抵押	古咏		
	9	苏桥镇荣镇路1#1-5-2	140.32	140.32	有抵押	古咏		
	10	苏桥镇荣镇路1#1-6-2	140.32	140.32	有抵押	古咏		
	11	苏桥镇荣镇路1#2-2-1	140.32	140.32	有抵押	古咏		
12	苏桥镇荣镇路1#2-3-1	140.32	140.32	已预告	农行永福县支行			
13	苏桥镇荣镇路1#2-4-1	140.32	140.32	有抵押	古咏			
14	苏桥镇荣镇路1#2-5-1	140.32	140.32	有抵押	古咏			
15	苏桥镇荣镇路1#2-6-1	140.32	140.32	有抵押	古咏			
16	苏桥镇荣镇路1#2-2-2	141.28	141.28	已预告	农行永福县支行			
17	苏桥镇荣镇路1#2-3-2	141.28	141.28	已预告	农行永福县支行			
18	苏桥镇荣镇路1#2-4-2	141.28	141.28	有抵押	古咏			
19	苏桥镇荣镇路1#2-5-2	141.28	141.28	有抵押	古咏			
20	苏桥镇荣镇路1#2-6-2	141.28	141.28	有抵押	古咏			
住宅小计			2816.00	2816.00				
合计			3391.24	3391.24				
第二栋	1	苏桥镇荣镇路2#01号商铺	84.15	84.15	有查封	谢永陆	柳北区人民法院	
	2	苏桥镇荣镇路2#02号商铺	195.68	195.68	有查封	谢永陆	柳北区人民法院	
	3	苏桥镇荣镇路2#03号商铺	88.48	88.48	有查封	谢永陆	柳北区人民法院	
	商铺小计			368.31	368.31			

	1	苏桥镇荣镇路 2#1-2-1	108.73	108.73	已预告	桂林市住房公积金管理中心永福管理部	
	2	苏桥镇荣镇路 2#1-3-1	108.73	108.73	已备案		
	3	苏桥镇荣镇路 2#1-4-1	108.73	108.73	已预告	农行永福县支行	
	4	苏桥镇荣镇路 2#1-5-1	108.73	108.73	已备案		
	5	苏桥镇荣镇路 2#1-6-1	108.73	108.73	有查封		永福县法院
	6	苏桥镇荣镇路 2#1-2-2	91.66	91.66	有查封		永福县法院
	7	苏桥镇荣镇路 2#1-3-2	91.66	91.66	有查封		永福县法院
	8	苏桥镇荣镇路 2#1-4-2	91.66	91.66	有查封		永福县法院
	9	苏桥镇荣镇路 2#1-5-2	91.66	91.66	有查封		永福县法院
	10	苏桥镇荣镇路 2#1-6-2	91.66	91.66	有查封		永福县法院
	11	苏桥镇荣镇路 2#2-1-1	109.27	109.27	已预告	农行永福县支行	
	12	苏桥镇荣镇路 2#2-2-1	109.27	109.27	有查封		永福县法院
	13	苏桥镇荣镇路 2#2-3-1	109.27	109.27	有查封		永福县法院
	14	苏桥镇荣镇路 2#2-4-1	109.27	109.27	有查封		永福县法院
	15	苏桥镇荣镇路 2#2-5-1	109.27	109.27	有查封		永福县法院
	16	苏桥镇荣镇路 2#2-6-1	109.27	109.27	有查封		永福县法院
	17	苏桥镇荣镇路 2#2-1-2	109.27	109.27	有查封		永福县法院
	18	苏桥镇荣镇路 2#2-2-2	109.27	109.27	有查封		永福县法院
	19	苏桥镇荣镇路 2#2-3-2	109.27	109.27	有查封		永福县法院
	20	苏桥镇荣镇路 2#2-4-2	109.27	109.27	有查封		永福县法院
	21	苏桥镇荣镇路 2#2-5-2	109.27	109.27	有查封		永福县法院
	22	苏桥镇荣镇路 2#2-6-2	109.27	109.27	有查封		永福县法院
	23	苏桥镇荣镇路 2#3-1-1	109.39	109.39	有查封		永福县法院
	24	苏桥镇荣镇路 2#3-2-1	109.39	109.39	已预告	农行永福县支行	
	25	苏桥镇荣镇路 2#3-3-1	109.39	109.39	已预告	农行永福县支行	
	26	苏桥镇荣镇路 2#3-4-1	109.39	109.39	已预告	农行永福县支行	
	27	苏桥镇荣镇路 2#3-5-1	109.39	109.39	有查封		永福县法院
	28	苏桥镇荣镇路 2#3-6-1	109.39	109.39	有查封		永福县法院
	29	苏桥镇荣镇路 2#3-1-2	106.14	106.14	已备案		
	30	苏桥镇荣镇路 2#3-2-2	106.14	106.14	已预告	农行永福县支行	
	31	苏桥镇荣镇路 2#3-3-2	106.14	106.14	有查封		永福县法院
	32	苏桥镇荣镇路 2#3-4-2	106.14	106.14	已备案		
	33	苏桥镇荣镇路 2#3-5-2	106.14	106.14	有查封		永福县法院
	34	苏桥镇荣镇路 2#3-6-2	106.14	106.14	有查封		永福县法院
		住宅小计	3606.37	3606.37			
		合计	3974.68	3974.68			
第三栋	1	苏桥镇荣镇路 3#01 号商铺	93.95	93.95	有查封	谢永陆	柳北区人民法院
	2	苏桥镇荣镇路 3#02 号商铺	230.65	230.65	有查封	谢永陆	柳北区人民法院
	3	苏桥镇荣镇路 3#03 号商铺	80.40	80.40	有查封	谢永陆	柳北区人民法院
		商铺小计	405.00	405.00			
	1	苏桥镇荣镇路 3#1-2-1	118.50	118.50	有抵押	胡翔	

2	苏桥镇荣镇路 3#1-3-1	118.50	118.50	已预告	农行永福县支行	
3	苏桥镇荣镇路 3#1-4-1	118.50	118.50	有抵押	胡翔	
4	苏桥镇荣镇路 3#1-5-1	118.50	118.50	有抵押	胡翔	
5	苏桥镇荣镇路 3#1-6-1	118.50	118.50	有抵押	胡翔	
6	苏桥镇荣镇路 3#1-2-2	119.81	119.81	有抵押	胡翔	
7	苏桥镇荣镇路 3#1-3-2	119.81	119.81	有抵押	胡翔	
8	苏桥镇荣镇路 3#1-4-2	119.81	119.81	有抵押	胡翔	
9	苏桥镇荣镇路 3#1-5-2	119.81	119.81	有抵押	胡翔	
10	苏桥镇荣镇路 3#1-6-2	119.81	119.81	有抵押	胡翔	
11	苏桥镇荣镇路 3#2-1-1	118.13	118.13	有抵押	胡翔	
12	苏桥镇荣镇路 3#2-2-1	118.13	118.13	有抵押	胡翔	
13	苏桥镇荣镇路 3#2-3-1	118.13	118.13	有抵押	胡翔	
14	苏桥镇荣镇路 3#2-4-1	118.13	118.13	有抵押	胡翔	
15	苏桥镇荣镇路 3#2-5-1	118.13	118.13	有抵押	胡翔	
16	苏桥镇荣镇路 3#2-6-1	118.13	118.13	有抵押	胡翔	
17	苏桥镇荣镇路 3#2-1-2	118.13	118.13	有抵押	胡翔	
18	苏桥镇荣镇路 3#2-2-2	118.13	118.13	有抵押	胡翔	
19	苏桥镇荣镇路 3#2-3-2	118.13	118.13	有抵押	胡翔	
20	苏桥镇荣镇路 3#2-4-2	118.13	118.13	有抵押	胡翔	
21	苏桥镇荣镇路 3#2-5-2	118.13	118.13	有抵押	胡翔	
22	苏桥镇荣镇路 3#2-6-2	118.13	118.13	有抵押	胡翔	
23	苏桥镇荣镇路 3#3-1-1	87.93	87.93	有抵押	谢永陆	
24	苏桥镇荣镇路 3#3-2-1	87.93	87.93	有抵押	谢永陆	
25	苏桥镇荣镇路 3#3-3-1	87.93	87.93	有抵押	谢永陆	
26	苏桥镇荣镇路 3#3-4-1	87.93	87.93	有抵押	谢永陆	
27	苏桥镇荣镇路 3#3-5-1	87.93	87.93	有抵押	谢永陆	
28	苏桥镇荣镇路 3#3-6-1	87.93	87.93	有抵押	谢永陆	
29	苏桥镇荣镇路 3#3-1-2	87.93	87.93	有抵押	谢永陆	
30	苏桥镇荣镇路 3#3-2-2	87.93	87.93	有抵押	谢永陆	
31	苏桥镇荣镇路 3#3-3-2	87.93	87.93	有抵押	谢永陆	
32	苏桥镇荣镇路 3#3-4-2	87.93	87.93	有抵押	谢永陆	
33	苏桥镇荣镇路 3#3-5-2	87.93	87.93	有抵押	谢永陆	
34	苏桥镇荣镇路 3#3-6-2	87.93	87.93	有抵押	谢永陆	
35	苏桥镇荣镇路 3#4-1-1	87.93	87.93	有抵押	胡翔	
36	苏桥镇荣镇路 3#4-2-1	87.93	87.93	有抵押	胡翔	
37	苏桥镇荣镇路 3#4-3-1	87.93	87.93	已备案		
38	苏桥镇荣镇路 3#4-4-1	87.93	87.93	有抵押	胡翔	
39	苏桥镇荣镇路 3#4-5-1	87.93	87.93	有抵押	胡翔	
40	苏桥镇荣镇路 3#4-6-1	87.93	87.93	有抵押	胡翔	
41	苏桥镇荣镇路 3#4-1-2	87.93	87.93	有抵押	胡翔	
42	苏桥镇荣镇路 3#4-2-2	87.93	87.93	已备案		
43	苏桥镇荣镇路 3#4-3-2	87.93	87.93	有抵押	胡翔	
44	苏桥镇荣镇路 3#4-4-2	87.93	87.93	有抵押	胡翔	

	45	苏桥镇荣镇路 3#4-5-2	87.93	87.93	有抵押	胡翔	
	46	苏桥镇荣镇路 3#4-6-2	87.93	87.93	有抵押	胡翔	
	住宅小计		4719.43	4719.43			
	合计		5124.43	5124.43			
第四栋	1	苏桥镇荣镇路 4#	5819.65	1980.00	已完成 二层框 架结构 部分,建 成面积 约 1980 平方米		
第五栋	1	苏桥镇荣镇路 5#	5819.65	1020.00	已完成 一层框 架结构 部分,不 含土地		
总计			24129.65	15490.35			

(二) 权益状况

根据估价委托人提供的资料, 估价对象的不动产权益状况如下:

序号	产权登记状况		
1	建设用地 规划许可证	地字第 450326201300210 号	
		用地单位	广西桂林鑫灏投资有限公司
		用地项目名称	苏桥富华广场住宅小区
		用地位置	苏桥镇人民政府旁
		用地性质	住宅用地
		用地面积	23615 平方米
2	建设工程 规划许可证	建字第甲 450326201400004 号	
		建设单位(个人)	广西桂林鑫灏投资有限公司
		建设项目名称	苏桥富华广场住宅小区
		建设位置	苏桥镇人民政府旁
		建设规模	74752.21 平方米
3	建筑工程施工 许可证	编号	永建施许字(2014)62号
		建设单位	广西桂林鑫灏投资有限公司
		工程名称	苏桥富华广场住宅小区 1、2、3、4#楼
		建设位置	苏桥镇人民政府旁
		建设规模	18310 m ²
4	土地使用证	土地使用权证号	永(苏桥镇)国用(2015)第 117 号、118 号
		土地使用权人	广西桂林鑫灏投资有限公司
		土地权属性质	国有出让土地
		土地用途	住宅用地
		终止日期	2083 年 10 月 31 日
土地使用权面积		16351.09 m ² ; 7264.61 m ²	

根据委托方提供的有关资料 and 了解的情况，永（苏桥镇）国用（2015）第 117 号土地已转让，应委托方要求永（苏桥镇）国用（2015）第 117 号土地地上的第 5#楼在建工程纳入本次估价范围；

本报告第 1、2、3、4#楼在建工程估价结果均含有其分摊的土地使用权价值，第 5#楼在建工程估价结果不含土地使用权价值。

他项权利登记状况：至价值时点，根据委托方提供的资料，估价对象存在被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权等。本次评估不考虑以上因素对房地产价格的影响。

（三）区位状况

估价对象位于永福县苏桥镇荣镇路（苏桥镇人民政府旁）苏桥富华广场，东面临相思湖路，南面临苏桥镇人民政府，西面临荣镇路，北面临原苏桥富华广场开发用地。

1、商业繁华度：估价对象距区域商业中心约 300 米；附近配套有银行、超市等设施，周边房地产以住宅为主，所在区域商业繁华程度一般。

2、交通便捷程度：估价对象距镇汽车站 1000 米，区域内交通便利度一般，周边道路有荣镇路、相思湖路等。

3、基础配套状况：估价对象所在区域基础配套设施完备度较完备，基础设施开发程度为“五通一平”。

4、公用设施条件：估价对象区域内医院、学校、银行、宾馆、文体、生活等公用设施完备程度较完备，区域内有：

学校：近苏桥镇小学等；

银行：区域内有农行、桂林银行等多家银行储蓄网点；

医院：近苏桥卫生院。

5、环境与景观：估价对象所在区域大气总悬浮微粒年日平均值、饮用水源达标率、区域噪音平均值均达标，达标覆盖率一般。估价对象小区内绿化覆盖率一般，自然环境及人文环境一般。

6、土地级别及区位：估价对象位于永福县苏桥镇荣镇路（苏桥镇人民政府旁）苏桥富华广场，属永福县苏桥镇住宅一级土地。

（四）建筑物状况描述：

根据委托方提供的资料，本次估价对象为永福县苏桥镇荣镇路（苏桥镇人民政府旁）苏桥富华广场在建工程；规划使用性质为住宅（部分实际用途为商业），规划总建筑面积 74752.21 平方米。评估范围包括苏桥富华广场第 1、2、3、4#楼在建工程及其所占用的土地使用权及第 5#楼在建工程不含土地使用权。纳入估价范围在建工程的建筑面积共为 15490.35 平方米，至二〇一八年十月三十一日施工进度为：

第 1、2、3#楼在建工程建筑面积为 12490.35 平方米，建筑主体结构已封顶，1 层为框架商铺、2~6 层为砖混结构住宅。外墙、内墙部分少量抹灰、涂料，室内完成部分精装修（室内抹灰、铝合金门窗安装）。

第 4#楼在建工程建筑面积约为 1980 平方米，建筑主体建至第二层，1 层框架、2 层砖混结构。目前 1 层内墙墙体未砌筑，外墙未砌筑，2 层墙部分砌筑。

第 5#楼在建工程建筑面积约为 1020 平方米，建筑主体建至第一层，框架结构。目前内墙墙体未砌筑，外墙未砌筑。

以上在建工程目前已全面停止施工。

五. 价值时点

根据《房地产估价规范》规定，以估价人员实地查勘之日作为本次价值时点，二〇一八年十月三十一日。

六. 价值定义

1、本估价报告所指的房地产价值为市场价值，是市场价值考虑估价对象自身所处的位置及受当地经济发展、楼市政策等影响、处置时间及买方心理预期、资产自身情况等减值因素后的价值。

2、上述第一点中的市场价值是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点所具有的客观合理价值。

3、本项评估是对现状估价对象市场价值进行评估，包含估价对象应所占用（分摊）的土地使用权价值。

4、本次估价结果受估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

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：要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。“独立”是要求房地产估价师要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，而不要受任何单位和个人的非法干预。“客观”是要求房地产估价师要从客观实际出发，反映事物的本来面目进行估价，而不要带着自己的好恶、情感和偏见。“公正”是要求房地产估价师要公平正直地进行估价，而不要偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则：该原则要求房地产估价应以估价对象的合法取得、合法使用、合法处分等合法权益为前提进行估价。本次估价对象中的房地产以合法取得不动产权为前提。

3、最高最佳使用原则：该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，最高最佳使用是指能给估价对象带来最高收益的使用，这种使用是在法律上允许、技术上可能、经济上可行。

4、替代原则：该原则要求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，房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5、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。该原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理的价格。

6、谨慎原则：是评估房地产价值时应当遵守的一项原则，它要求在存在不确定性因素的情况下作出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎，充分估计房地产在估价目的实现时可能受到的限制，未来可能发生的风险和损失。

八、估价依据

（一）国家法律法规、政策及地方法律法规文件

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（从 1995 年 1 月 1 日起实施）
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（从 1999 年 1 月 1 日起实施）
- 3、《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）
- 4、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）
- 5、《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第 50 号）
- 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 55 号令）
- 7、《中华人民共和国资产评估法》（自 2016 年 12 月 1 日起实施）

（二）规范、技术标准

- 1、《房地产估价规范》GB/T 50291—2015
- 2、《城镇土地估价规程》GB/T 18508—2014

（三）委托方提供的估价对象有关资料

- 1、土地使用权证
- 2、建设用地规划许可证
- 3、建设工程规划许可证
- 4、建筑工程施工许可证
- 5、委托方提供的其它有关权证资料

（四）估价人员调查的资料

- 1、实地查勘记录、影相资料和收集的有关资料
- 2、人民银行公布的资金存、贷款利率

九、估价方法

根据我国房地产业的发展 and 房地产经济运行的实际情况，常用的房地产估价方法主要有：比较法、收益法、成本法、假设开发法等。根据估价对象的特点和估价目的，遵照国家和地方有关法律、法规、房地产估价规范及估价人员的经验，对估价方法适用性分析如下：

估价方法适用性分析

评估目的	为广西桂林鑫灏投资有限公司破产重整需要而评估房地产市场价值。			
可选估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法

估价方法定义	将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较和适当的修正或调整，以此估算估价对象的客观合理价格或价值	预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值	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	求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值
是否选取	不选取	不选取	选取	选取
估价方法选择理由	估价对象为在建工程，所在区域无相关交易实例，故不适宜采用比较法	估价对象为在建工程，租金收益尚未形成，故不适宜采用收益法	估价对象为在建工程，假设开发法在项目整体含土地使用权的评估值时更能反映市场价值，适宜采用假设开发法	估价对象为在建工程，成本法在成本角度测算出价格，符合本次评估目的，宜采用成本法

因此，本次估价决定采用成本法和假设开发法进行估价，然后综合两种方法的估价结果，结合估价人员的经验，确定最终的估价结论。

具体估价步骤如下：

1、成本法：

即以在价值时点的重置价格，乘以完工率，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。具体估价作业步骤如下：

- (1)收集有关房屋建筑物开发的成本、税费、利润等资料；
- (2)估算重新购建价格；
- (3)估算完工程度，求取完工率；
- (4)求取积算价格。

运用成本法的技术路线是：房屋建筑物其价值根据建筑工程基础定额、建设工程造价、土建工程费用定额、安装工程单价、房地产开发企业平均税费和开发利润率水平、银行贷款利率水平等资料估算重新购建价格，再考虑相关附属设施的重置价格及完工率，确定估价对象的价值。

2、假设开发法：

假设开发法是在估算项目开发完工后价值的基础上，扣除预计的后续建造成本费用后，以价格余额来确定待估对象价值。在建工程测算公式如下：

在建工程价值=续建完成后房地产价值-在建工程取得税费-续建成本-管理费用-销售税费-投资利息-续建投资利润

假设开发法估价是从开发商的角度分析，测算其扣除预计的后续建造成本费用后剩余

在建工程价值，其关键在于是否根据合法原则和最有效使用原则正确确定在建工程市场价值。

十.估价结果

本着公正、公平、公开的原则，经估价人员实地勘察，在认真分析现有资料以及估价人员的经验并综合考虑影响估价对象价格的各项因素，我们评定估价对象在价值时点的市场价值为：

栋数	序号	坐落	估价面积 (m ²)	房地产市场价值 (取整至百元)	其中：建筑物市场价值 (取整至百元)	其中：土地市场价值 (取整至百元)
	1	苏桥镇荣镇路 1#09 号商铺	83.98	280500	112900	167600
	2	苏桥镇荣镇路 1#01 号商铺	53.62	179100	72100	107000
	3	苏桥镇荣镇路 1#02 号商铺	62.02	207100	83400	123700
	4	苏桥镇荣镇路 1#03 号商铺	65.07	217300	87500	129800
	5	苏桥镇荣镇路 1#04 号商铺	59.84	199900	80400	119500
	6	苏桥镇荣镇路 1#05 号商铺	59.84	199900	80400	119500
	7	苏桥镇荣镇路 1#06 号商铺	65.07	217300	87500	129800
	8	苏桥镇荣镇路 1#07 号商铺	65.07	217300	87500	129800
	9	苏桥镇荣镇路 1#08 号商铺	60.73	1718400	81600	1636800
	商铺小计		575.24	3436800.00	773300.00	2663500.00
第一栋	1	苏桥镇荣镇路 1#1-2-1	141.28	168300	108600	59700
	2	苏桥镇荣镇路 1#1-3-1	141.28	171700	108600	63100
	3	苏桥镇荣镇路 1#1-4-1	141.28	168300	108600	59700
	4	苏桥镇荣镇路 1#1-5-1	141.28	164900	108600	56300
	5	苏桥镇荣镇路 1#1-6-1	141.28	161500	108600	52900
	6	苏桥镇荣镇路 1#1-2-2	140.32	167100	107900	59200
	7	苏桥镇荣镇路 1#1-3-2	140.32	170500	107900	62600
	8	苏桥镇荣镇路 1#1-4-2	140.32	167100	107900	59200
	9	苏桥镇荣镇路 1#1-5-2	140.32	163800	107900	55900
	10	苏桥镇荣镇路 1#1-6-2	140.32	160400	107900	52500
	11	苏桥镇荣镇路 1#2-2-1	140.32	167100	107900	59200
	12	苏桥镇荣镇路 1#2-3-1	140.32	170500	107900	62600
	13	苏桥镇荣镇路 1#2-4-1	140.32	167100	107900	59200
	14	苏桥镇荣镇路 1#2-5-1	140.32	163800	107900	55900
	15	苏桥镇荣镇路 1#2-6-1	140.32	160400	107900	52500
	16	苏桥镇荣镇路 1#2-2-2	141.28	168300	108600	59700
	17	苏桥镇荣镇路 1#2-3-2	141.28	171700	108600	63100
	18	苏桥镇荣镇路 1#2-4-2	141.28	168300	108600	59700
	19	苏桥镇荣镇路 1#2-5-2	141.28	164900	108600	56300

20	苏桥镇荣镇路 1#2-6-2	141.28	161500	108600	52900
住宅小计		2816.00	3327200.00	2165000.00	1162200.00
合计		3391.24	6764000.00	2938300.00	3825700.00
1	苏桥镇荣镇路 2#01 号商铺	84.15	281100	113100	168000
2	苏桥镇荣镇路 2#02 号商铺	195.68	653600	263000	390600
3	苏桥镇荣镇路 2#03 号商铺	88.48	295500	118900	176600
商铺小计		368.31	1230200	495000	735200
1	苏桥镇荣镇路 2#1-2-1	108.73	129500	83600	45900
2	苏桥镇荣镇路 2#1-3-1	108.73	132100	83600	48500
3	苏桥镇荣镇路 2#1-4-1	108.73	129500	83600	45900
4	苏桥镇荣镇路 2#1-5-1	108.73	126900	83600	43300
5	苏桥镇荣镇路 2#1-6-1	108.73	124300	83600	40700
6	苏桥镇荣镇路 2#1-2-2	91.66	109200	70500	38700
7	苏桥镇荣镇路 2#1-3-2	91.66	111400	70500	40900
8	苏桥镇荣镇路 2#1-4-2	91.66	109200	70500	38700
9	苏桥镇荣镇路 2#1-5-2	91.66	107000	70500	36500
10	苏桥镇荣镇路 2#1-6-2	91.66	104800	70500	34300
11	苏桥镇荣镇路 2#2-1-1	109.27	127500	84000	43500
12	苏桥镇荣镇路 2#2-2-1	109.27	130100	84000	46100
13	苏桥镇荣镇路 2#2-3-1	109.27	132800	84000	48800
14	苏桥镇荣镇路 2#2-4-1	109.27	130100	84000	46100
15	苏桥镇荣镇路 2#2-5-1	109.27	127500	84000	43500
16	苏桥镇荣镇路 2#2-6-1	109.27	124900	84000	40900
17	苏桥镇荣镇路 2#2-1-2	109.27	127500	84000	43500
18	苏桥镇荣镇路 2#2-2-2	109.27	130100	84000	46100
19	苏桥镇荣镇路 2#2-3-2	109.27	132800	84000	48800
20	苏桥镇荣镇路 2#2-4-2	109.27	130100	84000	46100
21	苏桥镇荣镇路 2#2-5-2	109.27	127500	84000	43500
22	苏桥镇荣镇路 2#2-6-2	109.27	124900	84000	40900
23	苏桥镇荣镇路 2#3-1-1	109.39	127700	84100	43600
24	苏桥镇荣镇路 2#3-2-1	109.39	130300	84100	46200
25	苏桥镇荣镇路 2#3-3-1	109.39	132900	84100	48800
26	苏桥镇荣镇路 2#3-4-1	109.39	130300	84100	46200
27	苏桥镇荣镇路 2#3-5-1	109.39	127700	84100	43600
28	苏桥镇荣镇路 2#3-6-1	109.39	125000	84100	40900
29	苏桥镇荣镇路 2#3-1-2	106.14	123900	81600	42300
30	苏桥镇荣镇路 2#3-2-2	106.14	126400	81600	44800
31	苏桥镇荣镇路 2#3-3-2	106.14	129000	81600	47400
32	苏桥镇荣镇路 2#3-4-2	106.14	126400	81600	44800
33	苏桥镇荣镇路 2#3-5-2	106.14	123900	81600	42300
34	苏桥镇荣镇路 2#3-6-2	106.14	121300	81600	39700
住宅小计		3606.37	4254500	2772700	1481800
合计		3974.68	5484700.00	3267700.00	2217000.00

第二栋

1	苏桥镇荣镇路 3#01 号商铺	93.95	313800	126300	187500
2	苏桥镇荣镇路 3#02 号商铺	230.65	770400	310000	460400
3	苏桥镇荣镇路 3#03 号商铺	80.40	268500	108100	160400
商铺小计		405.00	1352700.00	544400.00	808300.00
1	苏桥镇荣镇路 3#1-2-1	118.50	141100	91100	50000
2	苏桥镇荣镇路 3#1-3-1	118.50	144000	91100	52900
3	苏桥镇荣镇路 3#1-4-1	118.50	141100	91100	50000
4	苏桥镇荣镇路 3#1-5-1	118.50	138300	91100	47200
5	苏桥镇荣镇路 3#1-6-1	118.50	135400	91100	44300
6	苏桥镇荣镇路 3#1-2-2	119.81	142700	92100	50600
7	苏桥镇荣镇路 3#1-3-2	119.81	145600	92100	53500
8	苏桥镇荣镇路 3#1-4-2	119.81	142700	92100	50600
9	苏桥镇荣镇路 3#1-5-2	119.81	139800	92100	47700
10	苏桥镇荣镇路 3#1-6-2	119.81	136900	92100	44800
11	苏桥镇荣镇路 3#2-1-1	118.13	137900	90800	47100
12	苏桥镇荣镇路 3#2-2-1	118.13	140700	90800	49900
13	苏桥镇荣镇路 3#2-3-1	118.13	143500	90800	52700
14	苏桥镇荣镇路 3#2-4-1	118.13	140700	90800	49900
15	苏桥镇荣镇路 3#2-5-1	118.13	137900	90800	47100
16	苏桥镇荣镇路 3#2-6-1	118.13	135000	90800	44200
17	苏桥镇荣镇路 3#2-1-2	118.13	137900	90800	47100
18	苏桥镇荣镇路 3#2-2-2	118.13	140700	90800	49900
19	苏桥镇荣镇路 3#2-3-2	118.13	143500	90800	52700
20	苏桥镇荣镇路 3#2-4-2	118.13	140700	90800	49900
21	苏桥镇荣镇路 3#2-5-2	118.13	137900	90800	47100
22	苏桥镇荣镇路 3#2-6-2	118.13	135000	90800	44200
23	苏桥镇荣镇路 3#3-1-1	87.93	102600	67600	35000
24	苏桥镇荣镇路 3#3-2-1	87.93	104700	67600	37100
25	苏桥镇荣镇路 3#3-3-1	87.93	106800	67600	39200
26	苏桥镇荣镇路 3#3-4-1	87.93	104700	67600	37100
27	苏桥镇荣镇路 3#3-5-1	87.93	102600	67600	35000
28	苏桥镇荣镇路 3#3-6-1	87.93	100500	67600	32900
29	苏桥镇荣镇路 3#3-1-2	87.93	102600	67600	35000
30	苏桥镇荣镇路 3#3-2-2	87.93	104700	67600	37100
31	苏桥镇荣镇路 3#3-3-2	87.93	106800	67600	39200
32	苏桥镇荣镇路 3#3-4-2	87.93	104700	67600	37100
33	苏桥镇荣镇路 3#3-5-2	87.93	102600	67600	35000
34	苏桥镇荣镇路 3#3-6-2	87.93	100500	67600	32900
35	苏桥镇荣镇路 3#4-1-1	87.93	102600	67600	35000
36	苏桥镇荣镇路 3#4-2-1	87.93	104700	67600	37100
37	苏桥镇荣镇路 3#4-3-1	87.93	106800	67600	39200
38	苏桥镇荣镇路 3#4-4-1	87.93	104700	67600	37100
39	苏桥镇荣镇路 3#4-5-1	87.93	102600	67600	35000

第三栋

	40	苏桥镇荣镇路 3#4-6-1	87.93	100500	67600	32900
	41	苏桥镇荣镇路 3#4-1-2	87.93	102600	67600	35000
	42	苏桥镇荣镇路 3#4-2-2	87.93	104700	67600	37100
	43	苏桥镇荣镇路 3#4-3-2	87.93	106800	67600	39200
	44	苏桥镇荣镇路 3#4-4-2	87.93	104700	67600	37100
	45	苏桥镇荣镇路 3#4-5-2	87.93	102600	67600	35000
	46	苏桥镇荣镇路 3#4-6-2	87.93	100500	67600	32900
	住宅小计		4719.43	5566600.00	3628000.00	1938600.00
	合计		5124.43	6919300.00	4172400.00	2746900.00
第四栋	1	苏桥镇荣镇路 4#	1980.00	4943920.00	2517120.00	2426800.00
第五栋	1	苏桥镇荣镇路 5#	1020.00	1880900.00	1880900.00	0.00
总计			15490.35	25992820.00	14776420.00	11216400.00

市场价值：25,992,820.00 元(取整至佰元)

其中：建筑物市场价值为 14,776,420.00 元

土地市场价值为 11,216,400.00 元

大写（人民币）：贰仟伍佰玖拾玖万贰仟捌佰贰拾元整。

十一.估价人员

房地产估价师 注册号 签 名 日期

罗成斌 4520050028 _____ _____

黄 凯 4520040061 _____ _____

十二、实地查勘期

二〇一八年十月三十一日至二〇一八年十月三十一日。

十三、估价作业期

二〇一八年十月三十一日至二〇一八年十一月十二日。

十四.估价报告应用有效期

本估价报告有效期为二〇一八年十一月十二日至二〇一九年十一月十一日壹年内有效。期限超过壹年或前述条件发生较大变化，估价结果自动失效。

十五、需要特别说明事项

1. 本报告估价结果是反映评估对象在本报告所列估价目的下，依据估价对象现有用途和估价目的所表现的特定经济环境前提下，经评估而确定的市场价值；

2. 根据委托方提供的资料，估价对象存在被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权等情况。本次评估不考虑以上因素对房地产价格的影响。

3. 本报告涉及估价对象现状的鉴定，不能视为对估价对象规格质量合格及产权等方面的认定。一切涉及法定主管部门的规格质量合格及产权等报批事项，均需另行办理有关认定审批手续，并以其核定数为准；

4. 本报告估价对象在建工程的面积、结构等数据由委托方提供，由于估价工作本身性质所限，以及估价对象结构、存放地点、技术性能等情况的限制，评估中对估价对象的评定主要以其外观直观现状和估价人员的经验以及委托方提供的有关资料作为主要依据，对其内在的结构性变化和质量变化未作技术鉴定；

5. 根据委托方提供的有关资料，永（苏桥镇）国用（2015）第 117 号土地已转让，应委托方要求永（苏桥镇）国用（2015）第 117 号土地地上的第 5#楼在建工程纳入本次估价范围；

6. 本报告第 1、2、3、4#楼在建工程估价结果均含有其占用（分摊）的土地使用权价值，第 5#楼在建工程估价结果不含土地使用权价值；

7. 应委托方要求，本报告估价结果将建筑物价值和土地分摊价值分别列示，由于估价对象实际变现时地上建筑物和土地不可分割，建筑物价值和土地分摊价值分别列示的结果，仅为广西桂林鑫灏投资有限公司管理人计算有关优先受偿权需要提供参考。

8. 本报告估价结果不含估价对象交易过程中的税费。

广西立信房地产评估有限公司

二〇一八年十一月十二日

附件：

- 一、 估价结果有关分类明细表
 - 二、 估价对象位置示意图
 - 三、 估价对象照片
 - 四、 实地查勘说明
 - 五、 《土地使用权证》
 - 六、 《建设用地规划许可证》
 - 七、 《建设工程规划许可证》
 - 八、 《建筑工程施工许可证》
 - 九、 [广西桂林鑫灏投资有限公司营业执照](#)
 - 十、 估价机构营业执照
 - 十一、 估价机构资格证明
 - 十二、 [注册房地产估价师注册证书](#)
- （以上资料为复印件）