

致估价委托人函

钦州市钦南区人民法院：

承蒙委托，本公司对广西钦州大华房地产开发有限公司单独所有的坐落于钦州市钦州港区钦州港大道 115 号大华财富广场二期 3 号楼、4 号楼地下停车场及钦州港大道 101 号共 7 套建筑面积合计 5400.02 m²房地产的市场价值进行了评估。

价值时点：2022 年 6 月 21 日。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值类型：市场价值。

经过实地查看和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律、法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用收益法和比较法（或成本法）进行了分析、测算和判断，确定坐落于钦州市钦州港区钦州港大道 115 号大华财富广场二期 3 号楼、4 号楼地下停车场及钦州港大道 101 号共 7 套建筑面积合计 5400.02 m²钢混结构房地产在价值时点房地产的市场价值估价结果如下：

房地产总价合计：12203260 元（人民币大写：壹仟贰佰贰拾万零叁仟贰佰陆拾元整）。

各估价对象的市场价值明细如下表：

序号	房号	房产证号	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)
1	大华财富广场二期 3 号楼地下停车场	钦房权证钦港区字第 201301711 号	892.78	2283	2038217
2	大华财富广场二期 4 号楼地下停车场	钦房权证钦港区字第 201301713 号	756.85	2283	1727889
3	钦州港大道 101 号（商业）	钦房权证钦州港区字第 98038860 号	2057.35	2400	4937640
4	钦州港大道 101 号（B 车库）	钦房权证钦州港区字第 98046827 号	685.85	2067	1417652
5	钦州港大道 101 号（B 车库）	钦房权证钦州港区字第 98046825 号	551.22	2067	1139372
6	钦州港大道 101 号（A 杂物间）	钦房权证钦州港区字第 98046826 号	173.34	2067	358294
7	钦州港大道 101 号（B 杂物间）	钦房权证钦州港区字第 98046828 号	282.63	2067	584196
	合 计		5400.02		12203260

使用估价报告、估价结果有关的特别提示：

- 1、本次估价为估价委托人提供伍份估价结果报告；
- 2、本估价报告从 2022 年 8 月 18 日至 2023 年 8 月 17 日止壹年内应用有效；
- 3、估价对象估价结果内涵包括估价对象建筑物的价值，不包含应分摊的土地使用权、构筑物、树木、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益的价值；

4、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

5、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

6、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

7、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

8、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

9、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当造成损失！

估价机构：广西信达友邦资产土地房地产评估有限公司

法定代表人：



2022年8月18日

目 录

●估价师声明	1
●估价假设和限制条件	2
●房地产估价结果报告	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.....	9
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、协助估价人员.....	13
十三、实地查勘期.....	13
十四、估价作业期.....	13
●附 件	14

估价师声明

我们根据自己的专业知识和执业道德，对信达房评报字（2022）第 040 号（司法）报告在此郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假的记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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估价假设和限制条件的限制。

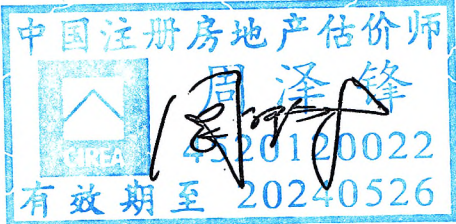

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人和估价利害关系人没有利害关系。

四、我们跟估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、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/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）以及相关房地产估价专项标准进行估价工作，撰写本估价报告。

六、注册房地产估价师周泽锋和估价助理人员李艳红已于 2022 年 6 月 21 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查看并进行记录。

参与本估价项目的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
周泽锋	4520120022		2022年8月18日
江敏	4520110010		2022年8月18日

层、总层数、建筑面积、规划用途如下表：

产权权属信息表							
序号	产权证号	共有情况/产别	房屋坐落	房号	楼层/总楼层	建筑面积(m ²)	规划/设计用途
1	钦房权证钦港区字第 201301711 号	单独所有	钦州市钦州港区钦州港大道 115 号大华财富广场二期 3 号楼地下停车场	/	-1/11	892.78	停车场
2	钦房权证钦港区字第 201301713 号	单独所有	钦州市钦州港区钦州港大道 115 号大华财富广场二期 4 号楼地下停车场	/	-1/11	756.85	停车场
3	钦房权证钦州港区字第 98038860 号	其他	钦州市钦州港大道 101 号	/	-1/16	2057.35	商业
4	钦房权证钦州港区字第 98046827 号	其他	钦州市钦州港大道 101 号	B	-1/7	685.85	车库
5	钦房权证钦州港区字第 98046825 号	其他	钦州市钦州港大道 101 号	B	-1/7	551.22	车库
6	钦房权证钦州港区字第 98046826 号	其他	钦州市钦州港大道 101 号	A	-1/16	173.34	杂物间
7	钦房权证钦州港区字第 98046828 号	其他	钦州市钦州港大道 101 号	B	-1/7	282.63	杂物间
合 计						5400.02	

序号 3 至序号 7 的设计用途根据委托人提供的钦州市自然资源局不动产查询结果确定。

(2) 他项权利状况：根据估价委托人提供的《房屋他项权证》、《不动产登记结果查询证明》，估价对象有抵押他项权利登记，至价值时点，设定的他项权利登记尚未注销，具体如下：

序号	证号	房屋他项权利人	房屋所有权人	房屋所有权证号	房屋坐落	他项权利种类	债权数额	登记时间
1	钦房他证钦他字第 201305190 号	中国工商银行股份有限公司钦州市向阳支行	广西钦州大华房地产开发有限公司	钦港区 201301711, 钦港区 201301713	钦州市钦州港区钦州港大道 115 号大华财富二期 3 号楼地下停车场, 大华财富广场二期 4 号楼地下停车场	房屋抵押	4000000 元	2013 年 11 月 14 日
2	钦房他证钦他字第 201305698 号			钦港区 98046828, 钦港区 98046827, 钦港区 98046826, 钦港区 98046825, 钦港区 98038860 号	钦州市钦州港大道 101 号	最高额抵押	13500000 元	2013 年 12 月 3 日

(3) 出租或自用情况：部分已出租，本次估价假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(4) 其他特殊情况：已查封。

2、土地权益状况

(1) 土地所有权状况：委估对象所占用的土地所有权属国家。

(2) 土地登记状况：委估对象的土地所有权属国家。委估对象应分摊的土地使用权尚

未办理《国有土地使用证》或《不动产权证书》。委估对象钦州市钦州港大道 101 号根据钦州市自然资源局出具的查询结果，土地证号为钦国用（2005）第 D014 号，批准用途与实际用途均为城镇住宅用地，使用权类型为出让，使用权面积为 8198.38，土地终止日期为 2075 年 1 月 26 日，从价值时点起剩余土地使用年限为 52.64 年。

(3) 其他特殊情况：已查封。

(六) 房地产区位状况

1、位置描述

(1) 坐落：钦州市钦州港区钦州港大道 115 号大华财富广场二期 3 号楼、4 号楼地下停车场及钦州港大道 101 号的房地产。

(2) 方位：位于钦州市钦州港区，钦州港大道附近。

(3) 与重要场所（设施）的距离：距离钦州港广场约 1000 米，距离钦州港汽车站约 800 米。

(4) 临街（路）状况：估价对象所在小区临钦州港大道。

(5) 楼层：估价对象证载总层数、所在楼层详见“产权权属信息表”。

(6) 朝向：位于地下停车场、商业、车库、杂物间，各估价对象有不同的朝向。

2、交通情况

(1) 道路状况：估价对象所在小区临钦州港大道，车流量较大。

(2) 出入可利用的公共交通工具：可利用公交车、出租车等，距离最近的公交车站约 90 米，附近有港区 1 路、港区 2 路、港区 3 路等公交车经过钦州港大道，交通便利度较好。

(3) 交通管制情况：无交通管制。

(4) 停车方便程度：停车便捷度一般。

3、外部配套设施

(1) 外部基础设施：所在区域道路通达度较好，供水、排水、供电、通讯、有线电视设施齐全。

(2) 外部公共服务设施：附近有金童国学幼儿园、钦州港经济开发区第一小学、中国工商银行（钦州市钦州港支行）、广西农村信用社、中国银行 24 小时自助银行（钦州港大道）、万金城农贸市场、钦州港市场、巨龙购物广场、钦州港滨海医院-第 2 门诊、钦州港滨海医院等，外部公共服务设施较齐全。

4、周围环境

(1) 自然环境：无噪声、空气、水、辐射、固体废物等污染，环境卫生状况良好，周边没有高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站、公共厕所，小区内绿化一般。

(2) 人文环境：区域内人群主要为工薪阶层，所在区域的治安状况较好，相邻房地产的用途主要为商业、住宅。

(3) 商业环境：附近有中国工商银行（钦州市钦州港支行）、广西农村信用社、中国银行 24 小时自助银行（钦州港大道）、万金城农贸市场、钦州港市场、巨龙购物广场等，商业集中度一般，人流量一般，商业环境一般。

五、价值时点

中房学[2021]37 号第十条，人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地勘察完