



# 涉执房地产处置司法 评估报告

德皓房估字[2022]第 YL10061 号

估价项目名称：李勇华、费丽霞共有的位于南宁市西乡塘区秀灵路东四里 5 号  
西西湾商住大厦 1310 号一套住宅涉执房地产处置司法评估



估价委托人：玉林市玉州区人民法院

房地产估价机构：广西德皓房地产评估有限公司

注册房地产估价师：姓 名

注册证号

陈庆伟

4520040120

钟义勇

4520140012

估价报告出具日期：2022 年 10 月 21 日



## 致估价委托人函

玉林市玉州区人民法院：

承蒙贵院委托，我公司指派注册房地产估价师对产权人为李勇华、费丽霞共有的位于南宁市西乡塘区秀灵路东四里5号西西湾商住大厦1310号一套住宅房地产进行了涉执房地产处置司法评估，有关估价事项和估价结果如下：

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据；

**估价对象：**南宁市西乡塘区秀灵路东四里5号西西湾商住大厦1310号一套住宅房地产（建筑面积：93.66m<sup>2</sup>）；

**价值时点：**2022年09月19日；

**价值类型：**房地产市场价格，是指所评估出的客观合理价格或价值应是在公开市场上最可能形成或成立的价格或价值；

**估价方法：**本估价报告选用比较法和收益法进行估价。

我公司根据估价目的，遵守国家相关的法律法规及规范准则，遵循公正、合法、替代、价值时点等估价原则，按照严谨估价程序，采用科学合理的估价方法，经过周密测算，结合估价经验与影响房地产价格因素进行综合分析，测算出估价对象于价值时点的房地产市场价格，最终估价结果如下：

**房地产市场价格估价结果汇总表**（币种：人民币，总价保留两位小数）

项目	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	单价（元/m <sup>2</sup> ）	房地产总价值（万元）
估价对象 南宁市西乡塘区秀灵路东四里5号西西湾商住大厦1310号	93.66	7150	66.97
<b>房地产市场价格总价大写</b>	<b>人民币陆拾陆万玖仟柒佰元整。</b>		

**特别提示：** 1. 报告有效期自提交报告之日起为壹年，即从2022年10月21日至2023年10月20日止。

2. 以上内容摘自《房地产估价报告》，欲了解本评估项目的全面情况，必须认真阅读《房地产估价报告》全文。

广西德皓房地产评估有限公司

法定代表人：

2022年10月21日



# 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 .....	4
一、估价委托人 .....	4
二、房地产估价机构 .....	4
三、估价目的 .....	4
四、估价对象 .....	4
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、房地产估价方法 .....	9
十、估价结果 .....	10
十一、实地查勘日期 .....	10
十二、估价作业日期 .....	10
十三、估价人员 .....	10
十四、估价报告有效日期 .....	10
附件 .....	11
1. 评估委托书；	
2. 估价对象位置示意图；	
3. 估价对象实地查勘图片；	
4. 估价对象权属证明：《南宁市不动产登记中心不动产查询结果信息一览表》；	
5. 房地产评估机构资质证书及营业执照；	
6. 注册房地产估价师注册证书。	



# 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《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日实施）、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、本公司的房地产估价人员陈庆伟、钟义勇对本次估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行了记录，但仅限于估价对象外观与目前维护使用状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

6、没有外部人员及单位机构对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
陈庆伟	4520040120		2022年10月21日
钟义勇	4520140012		2022年10月21日



# 估价的假设和限制条件

## 一、本次估价的估价假设

### （一）一般假设：

（1）注册房地产估价师已对估价委托人提供给本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，但未对这些资料的合法性、真实性、准确性和完整性予以核实，又没有理由怀疑这些资料的合法性、真实性、准确性和完整性，因此假定这些资料是合法、真实、准确和完整的。

（2）注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素予以了关注，估价委托人未提供房屋安全、环境污染等相应专业机构的鉴定、检测资料且估价过程中又无相应的专业机构进行鉴定、检测，但注册房地产估价师又无理由怀疑估价对象存在安全隐患，因此，假定估价对象是安全的。

（3）实地勘察时，对房屋建筑物仅进行一般性察看，未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，因此假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

（4）假设估价对象保持批准的用途在未来可预见的使用年限内不改变。

（5）假设估价对象用途满足所采用的城市规划用途管制和限制条件。

（6）假设估价对象房地产在本报告有效期内：

①环境因素不变；②当地的物价指数的变化不至于引起估价对象房地产价值的显著变化；③估价对象房地产的状况及使用性质不变。

（7）如果在市场上进行交易，则交易双方都拥有完全的市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，并且不存在特殊的交易方式对交易价格产生影响。

（8）人民法院未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金），本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

### （二）未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

### （三）背离事实假设

1. 在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，即估价结果的价值内涵为完全产权状况下的房地产市场价格，则本次评估不考虑估价对象已被查封对其房地产市场价格的影响。

2. 在价值时点，估价对象已设立抵押权，抵押权人为中国建设银行股份有限公司南宁园湖支行。本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，即估价结果的价值内涵为完全产权状况下的房地产市场价格，则本次评估不考虑估价对象已设立的抵押权对其房地



产市场价格的影响。

#### （四）不相一致假设

本次估价无未定事项假设。

#### （五）依据不足假设

估价委托人未提供估价对象的《不动产权证书》，估价对象座落、用途、面积、土地使用权起止期限等产权信息，应估价委托人要求，本次估价根据《南宁市不动产登记中心不动产查询结果信息一览表》上记载的内容为准，建筑结构、总层数、所在层数等信息以估价人员现场查勘获悉的内容为准，仅作为本次估价依据，不作权属认证。

当上述估价假设条件发生变化时，估价结果将会失效，需重新估价。

### 二、估价报告使用限制

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壹年（即 2022 年 10 月 21 日至 2023 年 10 月 20 日止），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。

### 三、特别事项说明

报告使用者在使用本报告时，应注意如下情况：

1. 估价对象状况和房地产市场状况因时间变化可能会对房地产市场价值产生影响。
2. 本次估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。
3. 定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价值进行再评估。
4. 本报告中价值货币币种均为人民币。



# 估价结果报告

## 一、估价委托人

单位名称：玉林市玉州区人民法院

## 二、房地产估价机构

估价机构名称：广西德皓房地产评估有限公司

统一社会信用代码：914509225718451977

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：陆川县温泉镇新洲北路71号

法定代表人：薛道杰

注册资本：贰佰万圆整

成立日期：2011年03月14日

营业期限：长期

备案等级：贰级

证书编号：2020桂建房评备字4509A0003

一般项目：房地产评估；资产评估；土地调查评估服务；社会稳定风险评估；企业信用调查和评估；矿业权评估服务；艺（美）术品、收藏品鉴定评估服务；物业服务评估；二手车鉴定评估；运行效能评估服务；不动产登记代理服务；房地产咨询；信息技术咨询服务；社会经济咨询服务；咨询策划服务；融资咨询服务；房屋拆迁服务；破产清算服务；环保咨询服务；房地产经纪；地理遥感信息服务；土地整治服务；建筑信息模型技术开发、技术咨询、技术服务；工程管理服务；知识产权服务（专利代理服务除外）；海洋服务；会议及展览服务；住房租赁；绘图、计算及测量仪器制造；绘图计算及测量仪器销售；规划设计管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

许可项目：保险公估业务；测绘服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

## 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 四、估价对象

### （一）估价对象的财产范围

估价对象的财产范围：南宁市西乡塘区秀灵路东四里5号西西湾商住大厦1310号一套住宅房地产，建筑面积为93.66 m<sup>2</sup>的建筑物及其固着物（不可移动的设备设施及装修装饰）的价值，包含其分摊占用的国有出让土地使用权权益，不包含建筑物内外动产、可能存在与估价对象有关的各种债权债务、特许经营权等财产或权益。详细情况说明如下：

估价对象基本情况说明表



基本状况	名称	李勇华、费丽霞共有的位于南宁市西乡塘区秀灵路东四里5号西西湾商住大厦1310号一套住宅房地产			
	坐落	南宁市西乡塘区秀灵路东四里5号西西湾商住大厦1310号			
	四至	东至	秀灵路东五里	南至	友爱路西三巷
		北至	其他户	西至	其他户
	建筑面积	93.66平方米	套内建筑面积	67.55平方米	
	规划用途	住宅	实际用途	住宅	
	产权人	李勇华、费丽霞			

## （二）估价对象实物状况

实物状况	层数	估价对象处于28层钢筋混凝土结构商住楼内第13层。
	外观	建筑物外立面主要以涂料为主。
	建筑结构	钢筋混凝土结构。
	设施设备	供水、排水、通信、卫生、照明、电梯、步梯、防灾等系统和设备的配置齐全，性能较好。
	装饰装修	估价对象装修为简单装修，其室内装修具体如下：入户门为防盗门；室内窗为铝合金窗。客厅地面铺设普通地砖，客厅墙面为乳胶漆，客厅天面为乳胶漆；卧室地面铺设普通地砖，卧室墙面为乳胶漆，卧室天面为乳胶漆；厨房地面铺设地砖，厨房墙面为瓷片到顶，厨房天面为铝扣板；卫生间地面铺设地砖，卫生间墙面为瓷片到顶，卫生间天面为铝扣板。室内水电设施齐全。
	建筑功能	估价对象所在建筑物防水、保温、隔热、隔音等状况较好，南朝向，通风、采光情况较好，日照充足。
	空间布局	估价对象空间分区以及各个空间的交通流线合理。
	新旧程度	估价对象于2010年12月10日建成，至价值时点已使用11.77年，实地查勘房屋维护保养情况优良，综合成新率约为80%。
	工程质量及维护保养状况	实地查勘基础的稳固性较好，无沉降不均匀情况，工程质量较好；地面、墙面、门窗等完好。
物业管理	物业管理服务一般。	

## （三）估价对象区位状况

### （1）地理位置

南宁，广西省会城市，毗邻粤港澳，背靠大西南，面向东南亚，是连接东南沿海与西南内陆的重要枢纽，是西南各省最便捷的出海通道，也是西部各省区唯一沿海的省会城市。作为广西政治、经济、文化、金融、信息中心，是全区经济最具活力及外向程度最高的城市。

中国-东盟博览会落户南宁，促进城市功能结构定位和合理流动及城市经济发展中经济价值理念的转换，加快广西在国内率先连结“泛珠三角地区”和东盟各国的经济互动。会展和自由贸易区拉动了南宁房地产行业，并使南宁的房地产从相对单一的、封闭的房地产市场变为区





域性国际中心都市特有的开放的、多元化的房地产市场。南博会已经带动了相关产业广告、旅游、印刷、保险、饭店、交通、通讯等行业的发展。南博会和南宁的发展必须依托城市良好的基础设施，包括具备国际化先进展馆，便捷的航空港、设施先进、服务优良的饭店、高尚住宅区，以及休闲、旅游的景点及零售业等等，这些都是房地产企业直接或间接发展的原因和方向。

位置	估价对象位于南宁市西乡塘区秀灵路东四里5号西西湾商住大厦1310号，临秀灵路东四里，估价对象处于28层钢筋混凝土结构商住楼内第13层，该商住楼为南朝向。
与重要场所（设施）的距离	教育：距广西大学约300米、距离广西财经学院约900米。 医疗：距南宁市第六人民医院约500米。
交通状况	估价对象位于南宁市西乡塘区秀灵路东四里5号西西湾商住大厦1310号，临秀灵路东四里，区域内31路、71路、84路等公交经过及轨道交通2号线经过，区域道路通达度较高，对内（外）交通条件较好。
周围环境和商业氛围	1、自然环境：估价对象位于南宁市西乡塘区秀灵路东四里5号西西湾商住大厦1310号，临秀灵路东四里，车流量一般，噪音污染程度一般，空气质量较好。 2、人文环境：估价对象位于南宁市西乡塘区，区域内多为商业、住宅用房，居民一般多为周边居民，区域内物业多为住宅、商业物业为主。估价对象周边有万汇华府、友爱花苑、嘉士·天骄、天域香格里拉、阳光城·檀悦等小区人文环境较好。 3、商业环境：估价对象区域内为西大街商业广场、秀隆商业街、明秀新商业街等，人流量大，商业繁华度高。 4、景观：估价对象所处楼层无特殊景观，景观度一般，区域绿化率较高。
外部配套设施	估价对象位于南宁市西乡塘区秀灵路东四里5号西西湾商住大厦1310号，外部基础设施配套较好，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信、有线电视等设施保障度较高。外部公共服务设施：估价对象2公里范围内教育、医疗卫生、文化体育等公共服务设施，以及金融、邮政等设施较完善。

综上所述，估价对象位于南宁市西乡塘区秀灵路东四里5号西西湾商住大厦1310号，交通便利度较好，基础设施配套齐全，生活公共设施配套较完善，环境条件较优，区域内的物业类型以住宅、商业为主，当前区域内宜居舒适度较优，区域房地产交易比较活跃，房地产价格比较平稳。

#### （四）估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《南宁市不动产登记中心不动产查询结果信息一览表》记载，估价对象的权益状况如下：

权利人	坐落	规划用途	房屋性质	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	专有建筑面积（m <sup>2</sup> ）
李勇华、费丽霞	南宁市西乡塘区秀灵路东四里5号西西湾商住大厦1310号	住宅	市场化商品房	93.66	67.55



出租或占用情况	自用。
其他权利设立情况	估价对象于已设立抵押权，抵押权人为中国建设银行股份有限公司南宁园湖支行，抵押不动产类型为现房，抵押方式为一般抵押，被担保主债权数额为 395000 元，债务履行期为 2010-3-18 起 2040-3-18 止。 估价对象已被查封，查封机关为分别为南宁铁路运输法院查封起止时间为 2019-8-8 至 2022-8-07、广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院、南宁市青秀区人民法院。

根据估价委托人提供的《南宁市不动产登记中心不动产查询结果信息一览表》复印件记载，估价对象房产规划用途为住宅，土地使用权期限为 2007 年 02 月 14 日起 2077 年 02 月 14 日止，至本次估价价值时点已使用 15.59 年，土地剩余使用年限为 54.41 年。故本次估价设定估价对象的土地使用权类为出让，土地用途为城镇住宅用地，土地剩余使用年限为 54.41 年。

## 五、价值时点

根据本报告估价目的及与估价委托人商议，确定以现场勘查之日 2022 年 09 月 19 日为价值时点。

## 六、价值类型

1、估价报告所采用的价值标准为估价对象在价值时点的公开市场价值标准。

2、本估价报告评估的是估价对象在价值时点即 2022 年 09 月 19 日的现状条件下，满足本估价报告假设和限制条件的房地产市场价值，包含其分摊占用的国有出让土地使用权权益。

3、市场价值：本报告所指的市场价值是指估价对象于价值时点，在满足估价的假设和限制条件下，设定房地产市场为自由开放、完全竞争状态下的公开市场价值。所谓公开市场价值是在公开市场最可能形成的价格。

## 七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

### （一）独立、客观、公正原则

定义：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则。运用说明：估价过程中，估价师及估价机构与委托人没有利害关系，不受任何单位和人员的影响，独立完成报告；估价机构及估价师不带自己的感情色彩、好恶和偏见；也不要偏袒估价利害关系人的任何一方，公平正直估价。

### （二）合法原则

定义：要求估价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。运用说明：估价行为要依照法律法规、条例、政策规范等，还要依照估价对象的权属证书、规划证、土地出让合同等的规定。依照判定估价对象是哪种状况的房地产，就将其作为那种状况的房地产来估价，不允许有不合法的状况来估价。

### （三）价值时点原则



定义：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。运用说明：房地产市场是不断变化的、房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会不同的价格，所以必须定一个时点估价。

#### （四）替代原则

定义：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。运用说明：当存在着一定数量与估价对象相似的房地产并已知它们的价格时，可以通过这些相似房地产的价格进行比较、修正、调整后，推算出估价对象的价值或价格。比较法中就是利用这原理。

#### （五）最高最佳利用原则

定义：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。最高最佳利用是指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。运用说明：最高最佳利用需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

## 八、估价依据

### （一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，自 2021 年 1 月 1 日起实施）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正），中华人民共和国主席令第 32 号，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正），中华人民共和国主席令第 32 号，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

4. 《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；中华人民共和国主席令第二十九号，2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；



5. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）。

## （二）技术标准、规程、规范

1. 《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)；
2. 《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学[2021]37号）；
3. 原城乡建设环境保护部颁发的《房屋完损等级评定标准》（城住字[1984]第678号）及建设部、财政部制定的《房地产单位会计制度—会计科目和会计报表》（建综19921349号）。

## （三）经济行为依据

评估委托书。

## （四）权益证明依据

《南宁市不动产登记中心不动产查询结果信息一览表》

## （五）取价依据

1. 《广西壮族自治区建筑装饰装修工程消耗量定额》（桂建标[2013]39号，2014年1月1日实施）、《广西壮族自治区安装工程消耗量定额》（桂建标[2015]17号，2015年9月1日实施）、《广西壮族自治区建设工程费用定额》（桂建标[2016]16号，2016年5月1日实施）；
2. 《广西南宁市建设工程造价信息》；
3. 通过市场调查收集到同类物业的交易价格、租赁价格资料；
4. 估价人员实地勘察资料；
5. 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料；
6. 估价委托人提供的估价相关资料。

# 九、房地产估价方法

## （一）估价技术路线

在本项估价中，根据估价人员在实地勘察的基础上，对估价委托人提供的各种资料进行了认真分析，根据价值时点估价对象用途、估价目的、资料状况和当地房地产市场实际情况，选取适合的估价方法分别测算估价对象的价值，综合各种估价方法测算出结果，最终确定估价对象的房地产价值。

## （二）估价方法的选择

### 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

收益法是预测估价对象的未来收益，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

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的房地产估价方法，在认真分析现有资料和影响估价对象价格的各种因素的基础上，结合估价经验，经过周密、谨慎的判断、推论、估算，确定估价对象在价值时点的房地产估价结果为：

**房地产市场价值估价结果汇总表**（币种：人民币，总价保留两位小数）

估价对象	项目	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	单价（元/m <sup>2</sup> ）	房地产总价值（万元）
南宁市西乡塘区秀灵路东四里5号西西湾商住大厦1310号		93.66	7150	66.97
<b>房地产市场价值总价大写</b>		<b>人民币陆拾陆万玖仟柒佰元整。</b>		

## 十一、实地查勘日期

2022年09月19日。

## 十二、估价作业日期

2022年09月19日起至2022年10月21日止。

## 十三、估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
陈庆伟	4520040120		2022年10月21日
钟义勇	4520140012		2022年10月21日

## 十四、估价报告有效日期

本估价报告有效期为壹年，即报告完成之日2022年10月21日至2023年10月20日止。

广西德皓房地产评估有限公司

2022年10月21日



## 附件 (均为复印件)

1. 评估委托书；
2. 估价对象位置示意图；
3. 估价对象实地查勘图片；
4. 《南宁市不动产登记中心不动产查询结果信息一览表》
5. 房地产评估机构资质证书及营业执照；
6. 注册房地产估价师注册证书。



## 玉林市玉州区人民法院

### 委托书

(2022)桂0902执3086号

广西德皓房地产评估有限公司：

我院在执行丘玲与李勇华,费丽霞 民间借贷纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

南宁市西乡塘区秀灵路东四里5号西西湾商住大厦1310号。



陈达铭  
15678639651

钟法官 2650852

电子版评估报告发oa: 1609955691



2022/9/14

信息一览表

13/28

南宁市不动产登记中心  
不动产查询结果信息一览表

法院案件信息										
案号	2022桂0902执3086号	被查询对象	李勇华							
证件类型	身份证	证件号码	452124198210111218							
承办人		书记员								
查询结果										
不动产单元号	450107001008GB00037F00010289									
不动产权证书号	邕房权证字第02342799号(李勇华[身份证:452124198210111218]),邕房权证字第02342800号(费丽霞[身份证:410725198109161640])									
房地坐落	南宁市西乡塘区秀灵路东四里5号西西湾商住大厦1310号									
建筑面积(m <sup>2</sup> )	93.66	专有建筑面积(m <sup>2</sup> )	67.55	分摊建筑面积(m <sup>2</sup> )	26.11					
土地使用期限起	2007-02-14	土地使用期限止	2077-02-14	竣工时间	2010-12-10					
房屋性质	市场化商品房			规划用途		住宅				
登记机构	南宁市房屋产权交易中心[登记时间:2013-07-31]									
备注			反馈人							
			反馈时间							
抵押权登记	不动产登记证明号	抵押不动产类型	抵押权人	抵押方式	被担保主债权数额	债务履行期限起	债务履行期限止	担保范围	是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定	备注
	邕房他字第341525	现房	中国建设	一般抵押	395000元	2010-03-18	2040-03-18	--	--	附记:[抵押期限:]

<https://bdc.nngoeo.com/user/PrintInfoTable?precheckitemid=133075911303119239&bdcyid={4EAFC3C1-7C67-4A2C-AD65-9E50C1A079FC}> 1/2





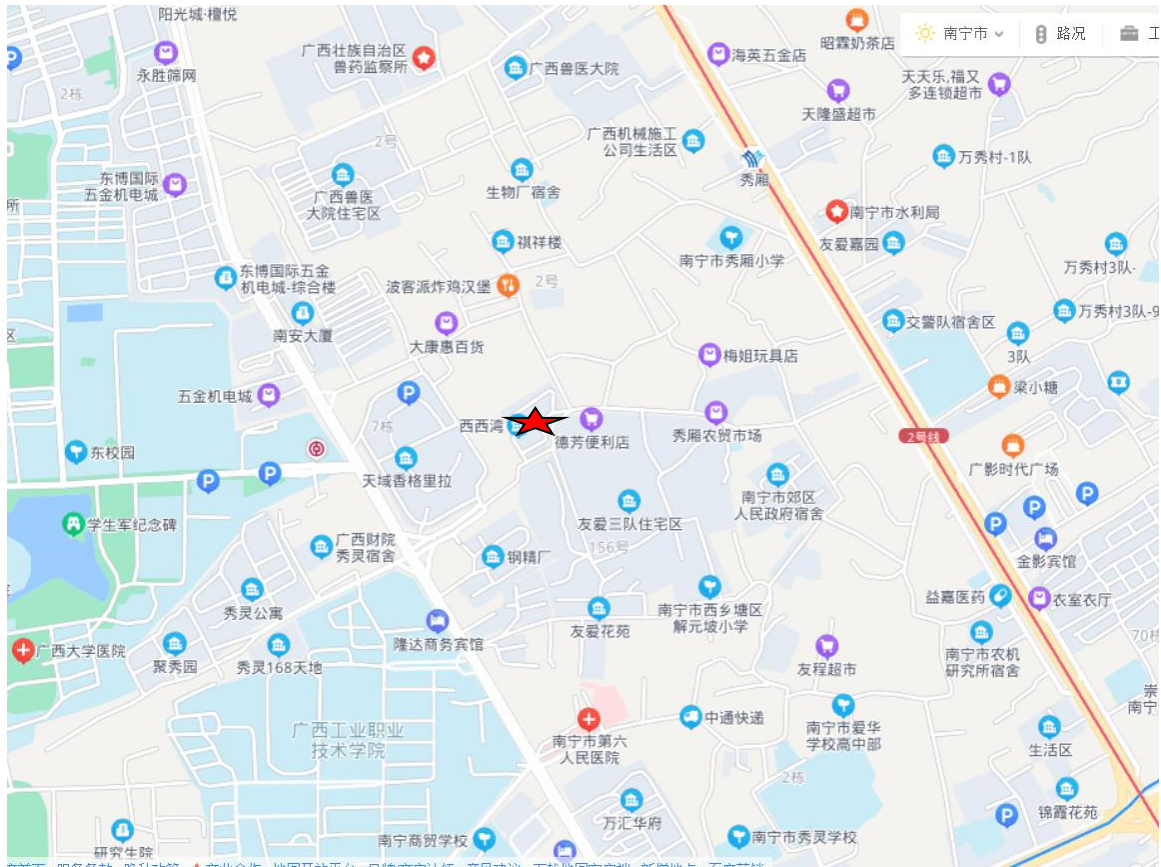
2022/9/14

信息一览表

	号	银行股份有限公司 南宁园湖支行					2010-3-18 至 2040-.....]
查封登记	查封机关	查封案号	查封起止时间		备注		
	南宁铁路运输法院	2016桂7102 执178号	2019-08-08至2022-08-07				
	广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院	2021桂0902 执保1615号	--至--				
	南宁市青秀区人民法院	2021桂0103 执16572号	--至--				
居住权登记	居住权人	居住权期限	不动产登记证明号		登记时间		



## 估价对象位置示意图





### 估价对象实地查勘图片



建筑物外观



小区入口



估价对象现状



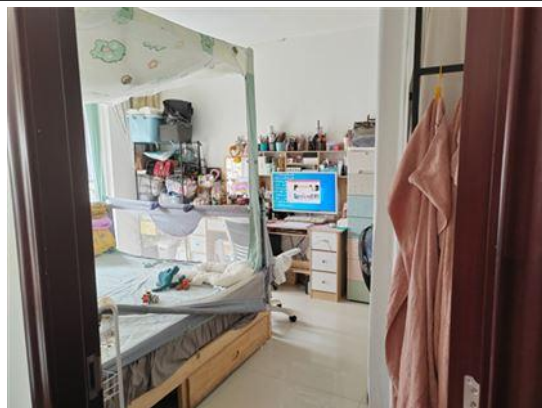
估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



### 估价对象实地查勘图片



估价人员查勘照片



估价人员查勘照片

