

房地产估价报告

估价项目名称：广西博白县坤鹏房地产有限公司开发的位于博白县宁潭镇宁潭村宁潭镇农贸市场8幢1单元03、04、05、06、07、08、09、10号、10幢1单元05号等九套拟司法处置的房地产市场价值评估

估价委托人：博白县人民法院

房地产估价机构：广西中信和房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：曾文健（注册号为 4520180008）
石青海（注册号为 4520040003）

估价报告出具日期：2021年8月2日

估价报告编号：中信和【2021】房估（南宁）字08017号

估价对象	建筑面积 m ²	单价 (元)	总价 (万元)
博白县宁潭镇宁潭村宁潭镇农贸市场8幢1单元03号	70	11210	78.47
博白县宁潭镇宁潭村宁潭镇农贸市场8幢1单元04号	70	11210	78.47
博白县宁潭镇宁潭村宁潭镇农贸市场8幢1单元05号	70	11210	78.47
博白县宁潭镇宁潭村宁潭镇农贸市场8幢1单元06号	70	11210	78.47
博白县宁潭镇宁潭村宁潭镇农贸市场8幢1单元07号	70	11210	78.47
博白县宁潭镇宁潭村宁潭镇农贸市场8幢1单元08号	70	11210	78.47
博白县宁潭镇宁潭村宁潭镇农贸市场8幢1单元09号	70	11210	78.47
博白县宁潭镇宁潭村宁潭镇农贸市场8幢1单元10号	70	11210	78.47
博白县宁潭镇宁潭村宁潭镇农贸市场10幢1单元05号	84	11210	94.16
房地产评估总价值	大写: 柒佰贰拾壹万玖仟贰佰元整 (¥721.92万元)		

特别提示: 本报告应用有效期自2021年7月29日起壹年内有效, 若市场情况有较大波动或超过壹年时需重新进行估价。欲了解本评估项目的全面情况, 应认真阅读本报告书全文。

广西中信和房地产土地资产评估有限公司

法定代表人: 林耀弘

二〇二一年八月二日



一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

(四) 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及相关法律、法规和规范性文件等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(五) 估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公开性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

(六) 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

(七) 参加本次估价的中国注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名(盖章)	签名日期
曾文健	4520180008		2021年8月2日
石青海	4520040003		2021年8月2日

这一特定的估价目的服务，不得作为其他经济目的使用。估价报告只能用于载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册房地产估价师及其所在评估机构无关。

2、本次估价的估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价格；同时，本估价报告的应用必须在本报告所确定的估价报告使用期限内，且应用必须基于房地产市场是正常稳定之前提。随着政治、经济、社会等状况的变化，估价对象的价格或价值可能发生很大的变化，则本次估价报告将失去其有效性。

3、随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值将发生相应变化，估价结果也需做相应调整。

4、未经受托估价方和委托估价方书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

5、本估价报告须待估价机构加盖公章、注册房地产估价师签章后方为有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。

6、本报告仅供估价委托人为本报告所列明的估价目的和送交估价主管机关审查使用。估价报告的使用权归估价委托人所有，未经估价委托人许可房地产估价机构不得随意向他人提供或公开。委托估价人和受托估价方均有义务对本报告内容保密，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。

7、本估价报告中的“房地产估价技术报告”仅作为评估机构存档及房地产价格评估行政主管部门审查之用，不作为本估价报告应用的依据。

8、本估价结果自估价报告出具日期之日起壹年内有效，若市场情况有较大波动或超过壹年时需重新进行估价。

城镇住宅用地 2017 年 01 月 17 日起 2087 年 01 月 16 日止。估价对象为商业用途，在价值时点土地剩余使用年限为 35.49 年。估价对象分摊的土地面积不详，所建商铺楼无地基沉降情况，无明显土壤污染情况；宗地开发现状已达宗地内外五通，宗地内设施配套较齐全；根据委托方提供的资料，本次评估结果含估价对象所应分摊的土地使用权价格。

3、建筑物基本状况

(1) 名称：博白县宁潭镇宁潭村宁潭镇农贸市场 8 幢 1 单元 03、04、05、06、07、08、09、10 号、10 幢 1 单元 05 号；

(2) 座落：博白县宁潭镇宁潭村宁潭镇农贸市场 8 幢 1 单元 03、04、05、06、07、08、09、10 号、10 幢 1 单元 05 号；

(3) 规模：9 宗房产均为 1 层，建筑面积：8 幢 1 单元 03-10 号均为 70 平方米、10 幢 1 单元 05 号为 84 平方米。开发商只砌筑一层，出售后由购房者按规划往上续建；

(4) 用途：《商品房预售许可证》复印件记载，房屋用途性质为住宅；

(5) 权属：售房单位为广西博白县坤鹏房地产有限公司；

(6) 建筑结构、空间布局及通风采光状况：为框架结构，目前为架空一层，无围护墙，通风采光较好；

(7) 层高及实际用途：层高约 4.2 米，设计用途为商铺，目前空置；

(8) 设施设备：楼宇配置步梯，水电、照明、排水设施未完善；

(9) 装饰装修：估价对象均为毛坯状态，楼梯无扶手；

(10) 新旧程度：经估价人员现场勘察，估价对象房屋建筑物于 2019 年竣工。估价对象外观及结构完好，毛坯状态，房屋使用、维护保养情况较好，综合成新率约为 100%；

(11) 物业管理：一般。

4、估价对象权益基本状况

(1) 产权登记状况：

估价对象未办理产权登记。

依据委托方提供的博房预售证第 201836 号《商品房预售许可证》复印件记载，售房单位：广西博白县坤鹏房地产有限公司，房屋坐落：博白县宁潭镇宁潭村（宁潭镇农贸市场），售房幢号：8#（01-10）、9#（01-10）、10#（01-07）、11#（01-07）、12#（01-15）、13#（01-15）、18#（01-08）、19#（01-08）、20#（01-08）、20#（01-07）共 95 套，房屋用途性质：住宅，预售建筑面积：用地面积 6945.75

①自然环境：区域交通流量较大，有一定的噪音污染，区域绿化度，空气质量一般，自然环境一般；

②人文环境：所在地区为博白县宁潭镇，区域内有政府机关和商住楼及自建房，区域居住群体一般化，治安状况一般，人文环境一般。

③景观：周边主要有街景，景观一般。

6、外部配套设施状况描述

①基础设施：区域外部基础设施较完善，道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信、有线电视等设施保障度高。

②公共服务设施：估价对象附近有宁潭镇派出所、宁潭镇人民政府、宁潭镇司法所、博白县农村信用社宁潭信用社、宁潭镇卫生院、乐百超市、中国联通、中国移动、中国电信、宁潭镇中心小学、宁潭一中、宁潭镇客运站等，周边以商铺为主，地处繁华区域，周边商业繁华程度较高，交通及购物便利，生活配套设施和公共配套设施，设施完备度较高。

（五）价值时点

本次评估估价委托人未对价值时点作特别要求，根据《房地产估价规范》规定以评估人员完成现场勘查日期2021年7月29日作为本次评估的价值时点。

（六）价值类型

1、本估价报告所采用的价值标准为公开市场价值，即本次评估的房地产以现有的商住用途条件于2021年7月29日的正常市场条件下公平交易的价值（不包括未来发生转让时应缴纳的税、费等款项）

2、本报告价格货币单位均为人民币。

（七）估价原则

本次估价是在独立、客观、公正原则的前提下，遵循合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则。

1、独立、客观、公正原则：即站在中立的立场上，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。

2、合法原则：即以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行估价；

3、价值时点原则：即估价结果应是估价对象在价值时点的客观价格或价值；

4、替代原则：即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、最高最佳使用原则：由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能给权利人带来不同的收益量，而权利人总期望其房地产能获得最大的收益，因此房地产价格是以其效用作最有效发挥为前提的；

参考依据而评估房地产市场价值, 估价人员根据当地房地产市场发育状况并结合估价对象的实际状况, 并研究了估价委托人提供的及所掌握的资料, 在实地查勘和调研的基础上认为:

估价对象为商业, 近期同区域类似的房地产交易案例较多, 本次评估可采用比较法进行评估; 估价对象区域内租赁市场活跃, 租赁收益明显, 且估价对象可用于出租, 具有潜在收益, 可采用收益法进行评估, 将两种估价方法的估算结果分析综合后得出估价对象价值。

1、比较法是在同一供求圈内选取三个以上与估价对象条件相似的成交案例并与之比较, 对案例成交价格进行市场状况、交易情况、区位状况、实物状况、权益状况修正, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值。计算公式:

估价对象价格=可比实例价格×市场状况调整系数×交易情况修正系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

具体步骤如下:

①选取可比实例

选取可比实例时应符合下列要求 (与估价对象比较): A、用途相同 B、属于正常交易 C、房地产状况各因素相近 D、交易日期与估价对象估价期日接近 E、统一价格基础

②进行市场状况、交易情况、区位状况、实物状况、权益状况等因素修正

③求取估价对象 (比准) 价格

2、收益法是预计估价对象未来的正常净收益, 选用适当的资本化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的方法。

收益法有三种评估模型, 分别为静态租赁模型、租金增长模型、租赁后转售模型。考虑到在现行当地房地产市场上最常见的房地产投资方式: 通过长期租赁并且以租金的逐年递增来获取收益, 即租金增长模型, 故本次评估收益法采用租金增长模型。我们在运用收益法测算房地产价值时可以根据本市房地产租赁市场价格信息, 对比同类地段、规模、通达性、装修情况的出租物业租金水平, 结合估价对象具体情况, 假设每年的纯收益在前 15 年以一定的比率递增, 之后的纯收益维持不变; 资本化率即折现率、报酬率, 是与利率、内部收益率同性质的比率, 本次评估采用累加法, 即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分, 然后分别求出每一部分, 再将它们相加得到; 收益年限采用估价对象的经济寿命, 并考虑其物质、经济上的折旧来确定。

此时收益法适用的公式为:

价值时点2021年7月29日的估价结果如下:

估价对象	建筑面积 m ²	单价 (元)	总价 (万元)
博白县宁潭镇宁潭村宁潭镇农贸市场8幢1单元03号	70	11210	78.47
博白县宁潭镇宁潭村宁潭镇农贸市场8幢1单元04号	70	11210	78.47
博白县宁潭镇宁潭村宁潭镇农贸市场8幢1单元05号	70	11210	78.47
博白县宁潭镇宁潭村宁潭镇农贸市场8幢1单元06号	70	11210	78.47
博白县宁潭镇宁潭村宁潭镇农贸市场8幢1单元07号	70	11210	78.47
博白县宁潭镇宁潭村宁潭镇农贸市场8幢1单元08号	70	11210	78.47
博白县宁潭镇宁潭村宁潭镇农贸市场8幢1单元09号	70	11210	78.47
博白县宁潭镇宁潭村宁潭镇农贸市场8幢1单元10号	70	11210	78.47
博白县宁潭镇宁潭村宁潭镇农贸市场10幢1单元05号	84	11210	94.16
房地产评估总价值	大写: 柒佰贰拾壹万玖仟贰佰元整 (¥721.92万元)		

(十一) 注册房地产估价师

姓名 注册号
曾文健 4520180008



签名日期

2021年8月2日

石青海 4520040003



2021年8月2日

(十二) 实地查勘期

实地查勘期为 2021 年 7 月 29 日。

(十三) 估价作业日期

估价工作始于 2021 年 7 月 16 日, 完成于 2021 年 8 月 2 日。

广西壮族自治区博白县人民法院

委托评估书

(2021)桂0923法评字025号

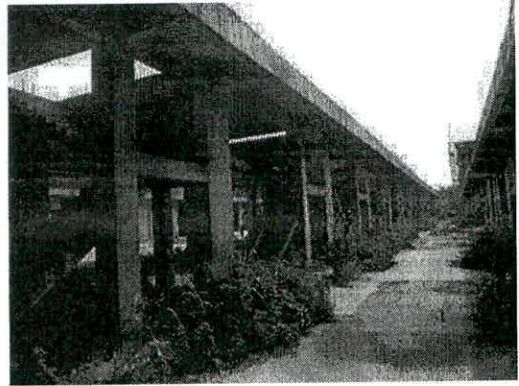
广西中信和房地产土地资产评估有限公司：

本院受理的申请执行人黄祖明与被执行人广西博白县坤鹏房地产有限公司合同纠纷一案，现委托你公司对被执行人广西博白县坤鹏房地产有限公司开发的坐落于广西博白县宁潭镇宁潭村的宁潭镇农贸市场8幢1单元03、04、05、06、07、08、09、10号、10幢1单元05号共九宗房地产【博房预售证第201836号（商品房预售许可证）记载为“8#”中的03、04、05、06、07、08、09、10号、“10#”中的05号，共九宗】的价值进行评估。现将有关材料寄送给你单位，请你单位依据《最高人民法院〈关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定〉》、《广西壮族自治区高级人民法院〈关于委托鉴定、评估工作的管理规定（试行）〉》、《鉴定、评估工作指引》的规定，在收到委托书后5个工作日内确定受理或者不受理，来函告知我院，决定受理的一并确定评估方案（来函内容包括：需补充的材料、评估预收费、步骤、方法、时间安排等），并还指派专业人员对上述项目进行评估，在接受委托后的30个工作日内，复杂案件最迟在60个工作日内完成评估工作（不能按期完成的，应在期限届满前10日内向本院书面申请延期）。由单位和评估人员

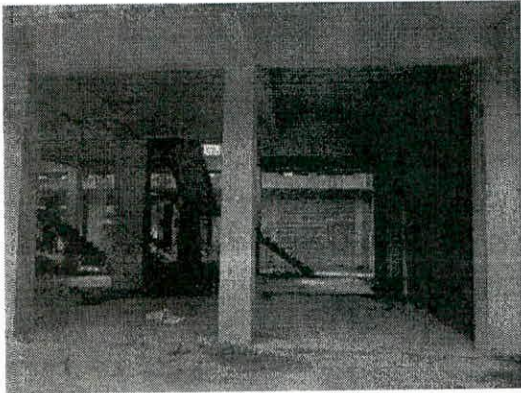
实地查勘图片



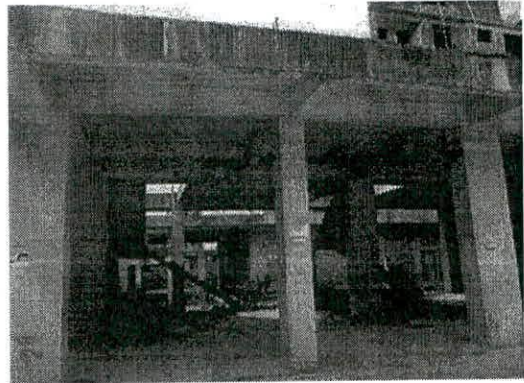
建筑物外观



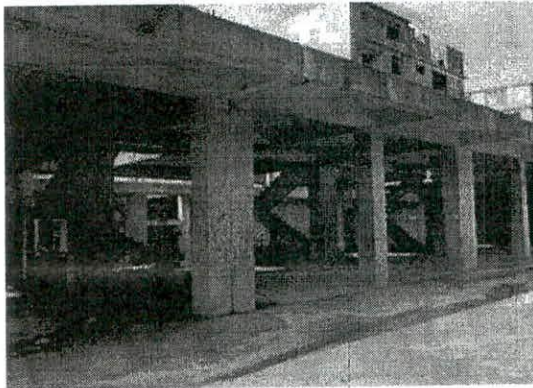
建筑物外观



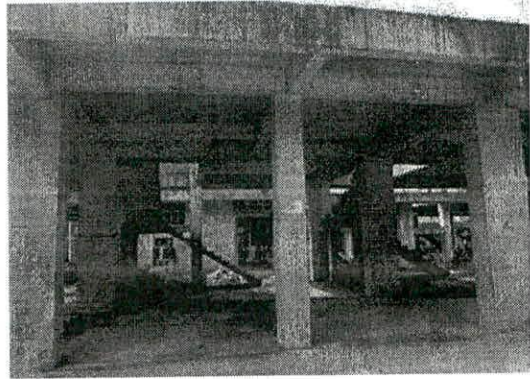
8幢03号



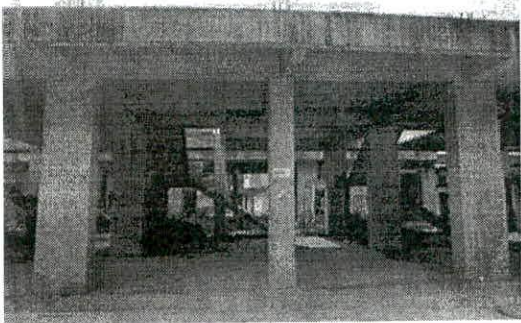
8幢04号



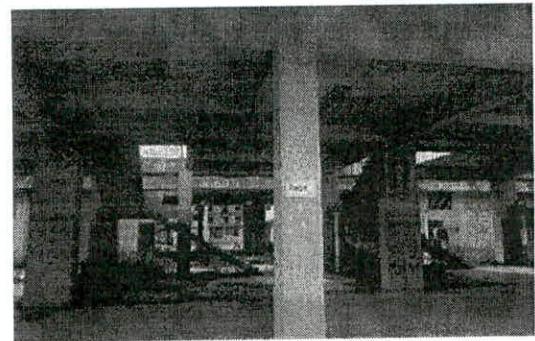
8幢05、06号



8幢07号



8幢08号



8幢09号

商品房预售许可证

博房预售证第 201836 号

售房单位: 广西博白县坤鹏房地产有限公司

房屋坐落: 博白县宁潭镇宁潭村 (宁潭镇农贸市场)

售房幢号: 8# (01-10)、9# (01-10)、10# (01-07)、11# (01-07)、12# (01-15)、13# (01-15)、18# (01-08)、19# (01-08)、20# (01-08)、21# (01-07) 共95套

房屋用途性质: 住宅。

预售建筑面积: 用地面积6945.75平方米, 建一层, 建筑面积6945.75平方米。

经审查, 批准以上所列商品房房屋公开预售。



发证机关:



2018 年12 月5 日



宁潭镇农贸市场

坐落	幢号	房号	建筑面积	套内面积	分摊面积	房屋状态	抵押状态	购房人信息	备案时间
博白县宁潭镇宁潭村宁潭镇农贸市场8幢1单元01号房	8	01	70	70	0	现房	未抵押	莫德兵(450923198502275930)	2020-03-23
博白县宁潭镇宁潭村宁潭镇农贸市场8幢1单元02号房	8	02	70	70	0	现房	未抵押		
博白县宁潭镇宁潭村宁潭镇农贸市场8幢1单元03号房	8	03	70	70	0	现房	未查封		
博白县宁潭镇宁潭村宁潭镇农贸市场8幢1单元04号房	8	04	70	70	0	现房	未查封		
博白县宁潭镇宁潭村宁潭镇农贸市场8幢1单元05号房	8	05	70	70	0	现房	查封		
博白县宁潭镇宁潭村宁潭镇农贸市场8幢1单元06号房	8	06	70	70	0	现房	查封		
博白县宁潭镇宁潭村宁潭镇农贸市场8幢1单元07号房	8	07	70	70	0	现房	查封		
博白县宁潭镇宁潭村宁潭镇农贸市场8幢1单元08号房	8	08	70	70	0	现房	查封		
博白县宁潭镇宁潭村宁潭镇农贸市场8幢1单元09号房	8	09	70	70	0	现房	未查封		
博白县宁潭镇宁潭村宁潭镇农贸市场8幢1单元10号房	8	10	70	70	0	现房	未查封		

广西壮族自治区博白县人民法院 执行裁定书

(2021)桂0923执242号之二

申请执行人:黄祖明,男,1974年7月2日出生,汉族,住博白县文地镇文地村下元陂队017-1号。

被执行人:广西博白县坤鹏房地产有限公司,住所地:博白县宁潭镇兴宁路088号。

法定代表人:黄宗龙,总经理。

本院在执行申请执行人黄祖明与被执行人广西博白县坤鹏房地产有限公司合同纠纷一案中,经查,被执行人广西博白县坤鹏房地产有限公司有房地产可供执行。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条规定,裁定如下:

一、查封被执行人广西博白县坤鹏房地产有限公司(统一社会信用代码:91450923MA5K9M4D50)开发的坐落在博白县宁潭镇宁潭村的宁潭镇农贸市场8幢1单元05号、06号、07号、08号房《博房预售证第201836号(商品房预售许可证)记载为“8#”中的05、06、07、08号》共四宗,查封限额为2000000元,期限为3年。

二、在查封期间,未经本院许可,任何人不得赠与、变

广西壮族自治区博白县人民法院 执行裁定书

(2021)桂0923执242号之三

申请执行人:黄祖明,男,1974年7月2日出生,汉族,
住博白县文地镇文地村下元队017-1号。

被执行人:广西博白县坤鹏房地产有限公司,住所地:
博白县宁潭镇兴宁路088号。

法定代表人:黄宗龙,总经理。

本院在执行申请执行人黄祖明与被执行人广西博白县坤鹏房地产有限公司合同纠纷一案中,经查,被执行人广西博白县坤鹏房地产有限公司有房地产可供执行。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条规定,裁定如下:

一、查封被执行人广西博白县坤鹏房地产有限公司(统一社会信用代码:91450923MA5K9M4D50)开发的坐落在博白县宁潭镇宁潭村的宁潭镇农贸市场8幢1单元03号、04号、09号、10号、10幢1单元05号房地产《博房预售证第201836号(商品房预售许可证)记载为“8#”中的03、04、09、10号、“10#”中的05号》共五宗,查封限额为2300000元,查封期限为3年。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

914501037738550356 (1-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 广西中信和房地产土地资产评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 法定代表人 林耀弘

注册资本 贰佰万圆整
 成立日期 2005年03月04日
 营业期限 2005年03月04日至2035年03月03日

经营范围 房地产评估、房地产信息咨询、房地产经纪、土地评估(具体项目以
 审批部门批准的为准)、土地信息咨询、资产评估(具体项目以审批
 部门批准的为准)。(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)

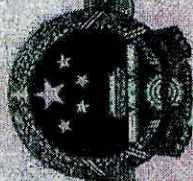
住所 南宁市青秀区中文路10号领世郡1号2号楼3单元
 1001号

蓝底白字印章: 无效



登记机关

2020年08月17日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
914501037738550356 (1-1)



扫描二维码
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记
备案、许可、监
管信息。

名称 广西中信和房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 林耀弘

注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2005年03月04日

营业期限 2005年03月04日至2035年03月03日

经营范围 房地产评估、房地产经纪、房地产经纪、土地评估(具体项目以
审批部门核准的范围)、土地信息咨询、资产评估(具体项目以审批
部门核准的范围)、(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)

住所 南宁市青秀区中文路10号领世郡1号2号楼3单元
1001号



登记机关

2020年08月17日

再次复印无效

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00183953

姓名 / Full name

石青海

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

430104196805044317

注册号 / Registration No.

4520040003

执业机构 / Employer

广西中信和房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-8-27

持证人签名 / Bearer's signature

石青海



再次复印无效

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00248302

姓名 / Full name

王文健

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

430521197602138731

注册号 / Registration No.

4520180008

执业机构 / Employer

广西中信和房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-5-26

持证人签名 / Bearer's signature

