

房地产征收估价报告

估价项目名称：南宁市兴宁区鸡村一二七八队城中村改造项目（一期）国有土地上被征收房屋分类价格评估（新增工业用地上商业、办公用房）

估价委托人：南宁市兴宁区房屋征收补偿和征地拆迁中心

房地产估价机构：广西言鼎欣诚房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：陈俭（注册号：4520120011）

黄建梅（注册号：4520190005）

估价报告出具日期：2021 年 6 月 10 日

估价报告编号：言鼎邕估字第 201903009 号

目 录

致 估 价 委 托 人 函	3
估 价 师 声 明.....	4
估价的假设和限制条件.....	6
一、估价的假设条件.....	6
二、估价的限制条件.....	6
三、本估价报告使用的限制条件.....	7
房地产估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	13
七、估价依据.....	13
八、估价原则.....	14
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	16
十一、注册房地产估价师.....	17
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业期.....	17
十四、估价报告有效期.....	18
十五、其他事项说明.....	18
附 件.....	19

致估价委托人函

南宁市兴宁区房屋征收补偿和征地拆迁中心:

由贵单位组织,通过公开、透明抽签的方式,选定我公司为南宁市兴宁区鸡村一二七八队城中村改造项目(一期)房屋征收估价机构。我公司受贵单位委托,秉着独立、客观、公正、科学的原则,根据《南宁市兴宁区鸡村一二七八队城中村改造项目(一期)项目被征收房屋使用性质和面积认定表》及委托函,对本项目建设范围内工业用地上商业和办公用房的房地产征收分类价格进行评估,评估价值时点为 2019 年 1 月 18 日(房屋征收决定公告发布之日)。

估价目的:为房屋征收部门拟定被征收房屋的补偿方案提供依据,评估被征收房屋的分类价格。

经实地查勘和市场调查,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/T 50291-2015)等法律法规和技术标准,结合估价目的,按照估价程序,在认真分析相关资料的基础上,采用收益法和房屋征收评估交易价格修正法等,并综合考虑影响房地产价格的各项因素,结合注册房地产估价师的专业经验和周密测算与推断,确定估价对象在价值时点 2019 年 1 月 18 日的房地产估价结果:

南宁市兴宁区鸡村一二七八队城中村改造项目(一期)国有土地上房屋征收
分类估价结果表

序号	房屋类型	土地级别	土地性质	房屋结构	被征收房屋全新市场交易分类单价(元/㎡)	土地使用权收益扣减比例	被扣减土地使用权后的单价(元/㎡)
4	商业 (工业用地)	四级	出让	钢混	13941	——	13941
				砖混	13244	——	13244
				砖木	12269	——	12269
5	办公 (工业用地)	四级	出让	钢混	4688	——	4688
				砖混	4501	——	4501
				砖木	4220	——	4220

- 注: 1. 上述房屋征收分类价格对应房屋在全新状态下的价值;
2. 房屋全新市场交易分类单价(房屋分类价)对应的装修标准详见报告具体说明;
3. 上述全新市场交易分类单价对应的价值标准为正常使用、拥有合法权益的该类房地产或建筑物全新状态下的分类价格,具体使用需参照各系数说明。

广西言鼎欣诚房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:

2021 年 6 月 10 日

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. 本估价报告中的分析、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。
4. 本估价报告中所采用的专业术语的解释及定义适用（GB/T 50899-2013）《房地产估价基本术语标准》相关规定，且我们是依照中华人民共和国国家标准（GB/T 50291-2015）《房地产估价规范》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房[2011]77 号）、《南宁市人民政府关于国有土地上房屋征收奖励补助与补偿有关问题的通知》（南府规〔2016〕20 号）、《关于公布南宁市国有土地上房屋征收评估相关配套系数表的通告》（南房〔2015〕967 号）及《关于公布 2014 年南宁市各类房屋建筑物建安造价及其他价格的通告》（南房〔2015〕968 号）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 注册房地产估价师陈俭、张三梅、莫文清等人已对估价对象进行了实地查勘，并做了实地查勘记录及拍摄照片，对实地查勘结果的客观性、真实性、公正性承担责任，但对估价对象的现场查勘仅限于其外观和目前使用状况，对被遮盖及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。
6. 没有本公司以外的人对本估价报告提供重要专业帮助。
7. 估价委托人对本次估价所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。
8. 估价委托人以及其他相关人员、相关部门在使用本估价报告时，对因忽视本估价报告揭示的相关事实所引起的相关法律责任，本估价机构以及注册房地产估价师不承担相应责任。
9. 本估价报告中所采用的专业术语的解释及定义适用（GB/T 50899-2013）《房地产估价基本术语标准》相关规定，且我们是依照中华人民共和国国家标准（GB/T 50291-2015）《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
10. 参加本次估价的专职注册房地产估价师：陈俭、黄建梅。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈俭	4520120011	 陈 俭 4520120011 有效期至 20220304	2021 年 6 月 10 日
黄建梅	4520190005	 黄 建 梅 4520190005 有效期至 20220507	2021 年 6 月 10 日

估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一) 一般假设

1. 根据估价委托人提供的产权资料及注册房地产估价师实地调查了解, 估价对象房屋均未办理《房屋所有权证》, 但提供有房屋所占用范围的《国有土地使用证》, 根据估价委托人提供的《国有土地使用证》、《南宁市人民政府关于对南宁市兴宁区鸡村一二七八队城中村改造项目(一期)实施房屋征收决定的公告》(南征〔2019〕1号)及《关于补充出具兴宁区鸡村一二七八队城中村改造项目涉及出让工业用地上的商铺和办公用房分类价格的函》等资料, 结合本次估价目的, 假定本次估价产权状况完整。

2. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注, 在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下, 假定估价对象能正常安全使用。

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量, 且估价对象未办理《房屋所有权证》或《不动产权证书》, 经现场查勘观察, 估价对象房屋多为自建钢混、砖混结构兼部分砖木结构房屋, 因本次仅对估价对象进行分类价格评估, 因此不考虑建筑面积等对估价结果的影响, 请征收部门依据《南宁市人民政府关于国有土地上房屋征收奖励补助与补偿有关问题的通知》(南府规〔2016〕20号)合理确定补偿标准。

4. 本估价报告采用公开市场价值标准。价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场, 本估价结果是在公开市场前提下求取的房地产分类价格。

(二) 未定事项假设: 无。

(三) 背离事实假设: 无。

(四) 不相一致假设: 本次估价的时点为 2019 年 1 月 18 日(《南宁市人民政府关于对南宁市兴宁区鸡村一二七八队城中村改造项目(一期)实施房屋征收决定的公告》(南征〔2019〕1号)的颁发之日, 与完成实地查勘之日不一致, 故我们假设估价对象在价值时点的状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

(五) 依据不足假设: 无。

二、估价的限制条件

1. 根据本次估价目的, 本次估价按估价对象的用途、建筑结构分类进行评估。房屋

分类估价是指被征收范围内房屋在设定权属状态下, 估价机构根据区位、用途、结构等因素, 对被征收范围内的房屋进行分类并采取适当的方法进行评估。

2. 本估价结果不作为房屋权属确定的依据, 本估价结果仅为根据委托方提供的相关资料的征收分类价格评估, 委托方及使用人应结合南宁市及本项目相关征收补偿政策合理使用本估价结果, 不能直接以此作为分户价格。

3. 本估价报告结果为估价对象在设定标准装修状况下及设定成新状况下的被征收房屋征收补偿价格, 不包括房屋征收过程中的搬迁补助费、临时安置补助费、电话迁移费、有线电视迁移费、水电表迁移费、空调迁移费等。

4. 本次估价结果对应的建筑物结构及装修标准为《关于公布南宁市国有土地上房屋征收评估相关配套系数表的通告》(南房〔2015〕967号)(文件附件一房地产市场价格包含的建筑物构造及装修标准)。被征收房屋室内装修装饰超出标准的补偿金额由征收当事人协商确定或通过委托另行评估确定。

5. 估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象在查勘日的外观和使用状况, 我们没有接受进行任何结构测试和设施检验的要求, 因此在对建筑物、附属物进行查勘时, 只能察看其外观、装修及设备情况, 无法确定其内部有无缺损。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, 本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范, 符合国家有关安全使用标准。

6. 本估价报告受到估价目的的限制, 估价结果仅供为房屋征收部门拟定被征收房屋的补偿方案提供依据, 评估被征收房屋的分类价格, 不具有其他效力。

7. 估价结果是在价值时点的该类房屋的价格, 随着时间推移, 房地产市场的变化及征收补偿政策发生变化及调整, 该结果需要调整时, 应重新评估。

8. 本估价机构不承担对估价对象权属真实性确认的义务, 如估价对象的权属事实与征收当事人提供的资料不符, 由此产生的后果由征收当事人负责, 本估价机构不承担任何责任。

9. 本报告的估价货币单位为人民币元。

三、本估价报告使用的限制条件

1. 本估价结果仅供估价委托人在本次估价目的下使用, 不得用于其他用途。

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格评估, 价值时点后, 估价报告有效期内, 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
对估价对象房屋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. 本报告仅供报告使用者为本报告所列明的估价目的和送交评估主管机关审查使
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评估机构不得随意向他
人提供或公开。委托房地产估价机构和受托房地产估价机构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，也不
得用于本报告所述评估目的之外的其他目的。超过估价报告应用有效期使用估价报告或
使用者不当使用估价报告，相关责任由使用者承担。

4. 估价委托人自接到本估价机构按国家房地产评估行业估价规范规定的标准格式出
具的房地产估价评估报告五日内，未提出异议的，视同承认本估价机构出具的评估报告
中有关估价师声明、假设条件、限制条件及评估结果、技术报告内容。

5. 本估价报告有效期为自提交正式估价报告之日起至该房屋征收补偿结束止。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

机构名称：南宁市兴宁区房屋征收补偿和征地拆迁中心

机构地址：南宁市兴宁区厢竹大道 63 号

二、房地产估价机构

名称：广西言鼎欣诚房地产土地资产评估有限公司

地址：南宁市青秀区铜鼓岭路 8 号泰国园区 16 栋 1 单元 301 号

法定代表人：陈俭

估价机构资格等级：贰级

证书编号：2017 桂建房评备字 4501A0003

三、估价目的

为房屋征收部门拟定被征收房屋的补偿方案提供依据，评估被征收房屋的分类价格。

四、估价对象

（一）估价对象范围

根据估价委托人提供的《南宁市人民政府关于对南宁市兴宁区鸡村一二七八队城中村改造项目（一期）实施房屋征收决定的公告》（南征〔2019〕1 号）及《关于补充出具兴宁区鸡村一二七八队城中村改造项目涉及出让工业用地上商铺和办公用房分类价格的函》，本次估价范围为南宁市兴宁区鸡村一二七八队城中村改造项目（一期）征收范围内国有出让工业用地上的商铺和办公用房，**土地等级为商业四级、住宅四级、工业四级**，涉及两个单位，为位于南宁市兴宁区南梧路 213 号的南宁科大饲料厂及位于南宁市兴宁区鸡村的南宁百货大楼股份有限公司，建筑层数多为 1-2 层（局部 4 层），结构以砖混为主，兼有少量的钢混、砖木结构，现状用途为工业用房及工业配套设施用房。

（二）估价对象实物及权益状况

1. 实物状况

（1）房屋实物状况

根据《关于补充出具兴宁区鸡村一二七八队城中村改造项目涉及出让工业用地上商铺和办公用房分类价格的函》，本次估价范围为南宁市兴宁区鸡村一二七八队城中村改造项目（一期）征收范围内国有出让工业用地上的商铺和办公用房，涉及两个单位，为位

于南宁市兴宁区南梧路 213 号的南宁科大饲料厂及位于南宁市兴宁区鸡村的南宁百货大楼股份有限公司。根据估价人员实地查勘，估价对象实际用途为商铺、办公及工业用房，多以砖混结构为主，朝向以南北为主，大部分房屋结构良好无破损，维护保养情况一般，外墙装修以瓷砖、刮腻子为主，少量批灰扫白或清水墙，窗以铝合金窗为主，少量木窗及水泥栅格窗；其余条件设定及房地产分类价格包含的建筑物构造及装修标准如下：

室内一般性条件设定表

设施设备	供水、排水、供电、通信、照明等系统和设备按配置齐全设定，性能良好。
装饰装修	本次估价对房屋内部装修不做描述。本估价报告对应的房地产市场价格包含的建筑物构造及装修标准为《关于公布南宁市国有土地上房屋征收评估相关配套系数表的通告》（南房〔2015〕967 号）中砖混及钢混（框架）结构的装修标准。
其他功能	估价对象均为南北朝向，通风、采光情况良好，日照较充足。防水、保温、隔热、隔音等状况按一般进行处理。
层高、净高	因估价人员未进入房屋内部勘查，故本次估价对房屋层高及净高不做描述。
空间布局	因估价人员未进入房屋内部勘查，对空间分区以及各个空间的交通流线是否合理不明，故本次估价对空间分区及各个空间的交通流线合理性做一般处理。
养护情况及完损程度	现场勘查外部基础的稳固性较好，无沉降不均匀情况，因估价人员未进入房屋内部勘查，故本次估价对室内地面、墙面、门窗等按养护情况一般处理。

房地产市场价格包含的建筑物构造及装修标准一览表

序号	结构	标准
1	钢混结构	钢筋混凝土框架，现浇混凝土板楼地面，240 砖墙；木门，铝合金窗；内墙面及天棚刮腻子(或少量砖砌内墙)，地面铺瓷砖，外墙面为干粘石、马赛克或条砖；住宅层高 3.5 米(办公用房层高 4.5 米；厂房、车间、车库等房屋层高 6.0 米)以下；水、电设施到位；厨房、卫生间配套，厨房、卫生间地面铺马赛克或防滑砖、墙面贴墙砖，普通卫生洁具(厂房、车间、车库、杂物房除外)。
2	砖混结构	240 砖墙；木门，铝合金窗；内墙面及天棚刮腻子，地面铺瓷砖，外墙面为干粘石、马赛克或条砖；住宅层高 3.5 米(办公用房层高 4.5 米；厂房、车间、车库等房屋层高 6.0 米)以下；水、电设施到位；厨房、卫生间配套，厨房、卫生间地面铺马赛克或防滑砖、墙面贴墙砖，普通卫生洁具(厂房、车间、车库、杂物房除外)。
3	砖木结构	240 砖墙；木屋架、木檩条承重；小青瓦或机制瓦(杂物房石棉瓦)屋面；木门、木窗；内墙面及天棚刮腻子外墙面批灰；水泥地面或铺地砖；住宅层高 4.0 米(办公用房层高 4.5 米；厂房、车间、车库等房屋层高 5.0 米)以下；水、电设施到位；厨房、卫生间配套，厨房、卫生间地面铺马赛克或防滑砖、墙面贴墙砖，普通卫生洁具(厂房、车间、车库、杂物房除外)。

(2) 土地基本状况

估价对象均位于南宁市兴宁区南梧大道北面，四至范围以市规划局出具的规划用地蓝线路最终确定的范围为准，集体土地除外。估价对象所在土地形状较规则，地势较平坦，有一定的坡度，地质状况较好，土地开发程度为宗地红线外达到“五通”（通路、通电、通讯、通供水、通排水），红线内建有建筑物。估价对象范围内的土地使用权性质为出让；土地级别为商业用地四级，住宅用地四级，工业用地四级。

2. 权益状况

(1) 房屋权益状况

估价对象为南宁市兴宁区鸡村一二七八队城中村改造项目（一期）征收范围内的房屋，为南宁市科大饲料厂以及南宁百货大楼股份有限公司建设，均未取得《房屋所有权证》或《不动产权证书》。因估价目的限制，本次估价以房屋权益状况完整。

(2) 土地权益状况

①根据《土地登记卡》记载：证件编号：71148860-4；土地座落：南宁市兴宁区南梧路 213 号；权利人：南宁市科大饲料厂；用途：工业用地；宗地面积：7127.75 平方米；地号：450102002003GB00039；图号：5287553600, 5290053600；使用权类型：出让；使用期限：从 2015 年 5 月 4 日至 2065 年 5 月 4 日；建筑容积率：0.64；备注：该宗地属南宁凯滨物业发展有限公司（DG042）宗地变更。

②根据南宁国用（2012）第 585968 号《国有土地使用证》记载：土地使用权人：南宁百货大楼股份有限公司，坐落：南宁市兴宁区鸡村；地号：0308007；图号：龙颈山-C-3；地类（用途）：仓储用地；使用权类型：出让；终止日期：2061 年 11 月 5 日；使用权面积：5132.75 平方米；记事：该宗地由（0308007）南宁百货大楼股份有限公司宗地变更；该宗地作为仓储项目建设用地，容积率小于等于 0.749。

(三) 区位状况

估价对象属兴宁区所管辖；为广西壮族自治区首府南宁的七个城区之一，东南部与青秀区相邻，南部与江南区隔邕江相望，西部与西北部与西乡塘区相连，北部与武鸣区毗连，东北至昆仑关与宾阳县接壤。东西最大距离 51.90 千米，南北最大距离 22 千米。行政区域总面积 751 平方公里，目前辖有三塘、五塘、昆仑三个镇和朝阳、民生、兴东三个街道办事处，共有 34 个社区、37 个行政村、334 个自然村（屯）。兴宁区位于市中心，并向东北方向延伸。是南宁市最老的城区之一，也是城市的商贸中心区，辖区内商

贾云集, 商贸服务业十分发达; 兴宁区西关路、交易场一带, 是南宁市发达的商贸服务业的一部分, 它们与步行街、新华街、朝阳路等商业区一起, 构成了这座城市的核心商业区——朝阳商圈。2018 年, 兴宁区坚持稳中求进工作总基调, 全面实施“两轴三区四中心”发展格局, 努力克服经济下行困难和挑战, 总体经济运行平稳。

1. 地理位置: 估价对象范围为南宁市兴宁区鸡村一二七八队城中村改造项目(一期)征收范围内的国有建设用地上的房屋, 土地级别为商业四级、住宅四级、工业四级, 均位于兴宁区南梧大道北面, 地理位置较好。

2. 交通便捷度: 估价对象南面均临混合型主干道南梧大道, 主行车道双向六车道, 混凝土沥青路面, 道路状况较好, 沿线有 22 路、66 路、67 路、81 路、90 路、202 路、215 路等多路公交车经过, 距交通型主干道厢竹大道约 400 米; 目前因轨道交通 5 号线正在修建, 道路封闭及变窄, 有一定的拥堵现象, 故交通便捷度较高。

3. 公共配套设施: 估价对象附近有恒大一幼幼儿园、兴望小学、东升菜市、广西花鸟交易市场、广西区妇幼保健院、南宁市第三十九中学、交警四大队、南宁市第七人民医院预防接种门诊、各银行网点及邮电通讯营业点等, 生活公共配套设施较完善。

4. 商业繁华程度: 估价对象周边主要以临街商铺为主, 邻近东升菜市及广西花鸟交易市场, 但受轨道交通 5 号线修建的影响, 目前人流量一般, 出租率相对较高, 故商业繁华程度一般。

5. 基础设施状况: 估价对象所在区域内市政基础设施齐全, 水、电、通讯、宽带等管网均已接通, 保障率高。

6. 环境状况: 估价对象周边多为居民自建房, 邻近东升菜市及广西花鸟交易市场, 人文环境一般, 绿化状况一般, 自然环境一般, 且估价对象均临主干道, 有一定的噪音及粉尘污染, 故综合环境状况一般。

估价对象位于南宁市兴宁区兴宁区南梧大道北面, 地理位置较好, 交通便捷度较高, 公共配套设施较完善, 商业繁华度一般, 基础设施齐全, 环境状况一般; 综上所述, 该区位状况相对较好。

五、价值时点

根据《国有土地上房屋征收评估办法》(建房[2011]77 号)规定, 被征收房屋价值价值时点为房屋征收决定公告之日——2019 年 1 月 18 日(南宁市人民政府《关于对南宁市兴宁区鸡村一二七八队城中村改造项目(一期)实施房屋征收决定的公告》南征

(2019) 1 号)。

六、价值类型

根据估价目的,本报告所指的房地产价值是指估价对象在价值时点的房地产市场价值。该价值包含设定合法建筑面积房地产以及室内不可移动的设施设备、在经济耐用年限下通用性强的室内装修部分《关于公布南宁市国有土地上房屋征收评估相关配套系数表的通告》(南房〔2015〕967 号)文件中附件一的装修标准的价值。

1. 被征收房屋价值是指被征收房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下,由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在评估时点自愿进行交易的金额。但不考虑房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

2. 本报告价格货币单位均为人民币。

七、估价依据

(一) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令 62 号);
2. 《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 29 号);
3. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令 28 号);
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);
5. 《城市房地产转让管理规定》;
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》;
7. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》(中华人民共和国国务院令第 590 号);
8. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 12 月 1 日施行);
9. 《国有土地上房屋征收评估办法》(中华人民共和国住房和城乡建设部建房[2011]77 号)、《南宁市人民政府关于国有土地上房屋征收奖励补助与补偿有关问题的通知》(南府规(2016)20 号)、《南宁市国有土地上房屋征收补偿工作规程》(南府办[2012]120 号)、《南宁市人民政府关于公布实施南宁市城镇土地定级与基准地价更新成果的通知》(南府发〔2017〕13 号)、《关于公布南宁市国有土地上房屋征收评估相关配套系数表的通告》(南房〔2015〕967 号)及《关于公布 2014 年南宁市各类房屋建筑物建安造价及其他价格的通告》(南房〔2015〕968 号)。

(二) 技术规程、标准

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);

3. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18507-2014)。

(三) 行为依据

1. 《南宁市人民政府关于对南宁市兴宁区鸡村一二七八队城中村改造项目(一期)实施房屋征收决定的公告》(南征〔2019〕1号);

2. 《南宁市兴宁区鸡村一二七八队城中村改造项目(一期)国有土地上房屋征收估价委托合同》;

3. 《南宁市兴宁区鸡村一二七八队城中村改造项目(一期)房屋征收评估委托书》;

4. 《南宁市兴宁区房屋征收补偿和征地拆迁中心关于南宁市兴宁区鸡村一二七八队城中村改造项目(一期)评估机构选取结果的公告》;

5. 《南宁市兴宁区鸡村一二七八队城中村改造项目(一期)项目被征收房屋使用性质和面积认定表》;

6. 《关于补充出具兴宁区鸡村一二七八队城中村改造项目涉及出让工业用地上商铺和办公用房分类价格的函》。

(四) 产权证明依据

《房屋所有权证》估价委托人提供的其他证明材料;

(五) 取价依据

1. 城乡建设环境保护部颁发的《房屋完损等级评定标准》;

2. 《广西建筑装饰装修安装园林绿化工程费用定额》;

3. 《广西建筑工程消耗量定额》(2013年版);

4. 《南宁建筑工程造价信息》2019年第1、2期;

5. 《南宁市人民政府关于公布实施南宁市城镇土地定级与基准地价更新成果的通知》(南府发〔2017〕13号);

6. 估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料;

7. 估价委托人提供估价相关资料。

八、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、替代原则及最高最佳使用原则,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，估价机构和估价人员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来源合法、利用合法。

3. 价值时点原则：价值时点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价值或价格。

4. 替代原则：替代原则要求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. 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。

九、估价方法

根据中华人民共和国建设部及国家质量技术监督局联合发布的《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《国有土地上房屋征收评估办法》（建房[2011]77 号）、南宁市人民政府关于印发《南宁市国有土地上房屋征收与补偿暂行办法》的通知（南府发[2012]6 号）、《南宁市国有土地上房屋征收补偿工作规程》（南府办[2012]120 号）等文件等有关规定：房屋征收估价应当依据有关部门规定和专业规范，考虑被征收房屋的区位、用途、建筑结构、新旧程度、建筑面积等影响被征收房屋价值的因素，根据评估对象和当地房地产市场状况，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等评估办法进行适用性分析后，选用其中一种或者多种方法对被征收房屋价值进行评估；结合本市公布的房地产价格和房屋征收估价修正系数，综合确定被征收房屋的征收分户价格。

（一）房地产估价机构法的选取

估价作业常用的方法有比较法、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。且对一估价对象选用一种或多种的房地产估价机构法进行估价。

根据《国有土地上房屋征收评估办法》（建房[2011]77号）文件中表述，被征收房屋的类似房地产有交易的，应当采用比较法评估，同时，被征收房屋或其类似房地产有经济收益的，应当选用收益法评估；在被征收房屋区域范围内，对于国有出让工业用地，并无证载的商业、办公房地产，也不存在实际成交的案例；因此，不适宜采用比较法进行评估。但其实际作为商铺或办公使用，均可进行租赁，具有潜在和现实收益，因此适宜采用收益法进行评估。因本次估价为征收评估，仅以现状最佳用途进行评估，不具有重新开发建设的条件，故不宜采用假设开发法进行评估；因本次求取的为工业用地上的商铺、办公分类价格，无法通过基准地价或比较法等计算商铺、办公的楼面地价，因此不宜采用成本法进行估价。综上所述，本报告采用收益法进行测算，经分析后综合确定被征收房屋的分类价格。

（二）估价技术思路

本项目主要采用收益法分别测算估价对象所处区域的房屋分类价格，具体说明如下。

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。收益法的基本公式如下：

$$V = a / (r - g) \{ 1 - [(1+g)/(1+r)]^n \}$$

其中：a：房地产的未来净运营收益，通常简称净收益；

r：房地产的还原利率，还原利率=安全利率+风险利率。安全利率为价值时点执行的一年期定期存款利率；考虑价值时点的社会经济环境因素，综合确定还原利率；

n：房地产的收益期限。

g：租金递增率。

十、估价结果

经实地查勘和市场调查，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/T 50291-2015）等法律法规和技术标准，结合估价目的，按照估价程序，在认真分析相关资料的基础上，采用收益法和房屋征收评估交易价格修正法，并综合考虑影响房地产价格的各项因素，结合注册房地产估价师的专业经验和周密测算与推断，确定估价对象在价值时点 2019 年 1 月 18 日的房地产估价结果：

南宁市兴宁区鸡村一二七八队城中村改造项目（一期）国有土地上房屋征收

分类估价结果表

序号	房屋类型	土地级别	土地性质	房屋结构	被征收房屋全新市场交易分类单价（元/㎡）	土地使用权收益扣减比例	被扣减土地使用权权益后的单价（元/㎡）
4	商业 （工业用地）	四级	出让	钢混	13941	——	13941
				砖混	13244	——	13244
				砖木	12269	——	12269
5	办公 （工业用地）	四级	出让	钢混	4688	——	4688
				砖混	4501	——	4501
				砖木	4220	——	4220

- 注：1. 上述房屋征收分类价格对应房屋在全新状态下的价值；
2. 房屋全新市场交易分类单价（房屋分类价）对应的装修标准详见报告具体说明；
3. 上述全新市场交易分类单价对应的价值标准为正常使用、拥有合法权益的该类房地产或建筑物全新状态下的分类价格，具体使用需参照各系数说明。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈俭	4520120011	 	2021年6月10日
黄建梅	4520190005		2021年6月10日

十二、实地查勘期

2019年4月1日—2019年4月15日。

十三、估价作业期

2019年1月18日—2021年6月10日。

十四、估价报告有效期

本估价报告有效期为自提交正式估价报告之日起至该房屋征收补偿结束止。

十五、其他事项说明

1. 本评估机构是经被征收人抽签选举确定。
2. 本估价机构仅对在估价委托人提供的资料及相关单位出具的有关证明真实、合法、完整、有效等情况下形成的估价结果承担责任，并对本次估价结果有完整解释权。
3. 被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内，向房地产价格评估机构申请复核评估。申请复核评估的，应当向原房地产价格评估机构提出书面复核评估申请，并指出评估报告存在的问题。
4. 原房地产价格评估机构应当自收到书面复核申请之日起 10 日内对评估结果进行复核。复核后，改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评估申请人。
5. 被征收人或者房屋征收部门对原房地产价格评估机构的复核结果有异议的，应当自收到复核结果之日起 10 日内，向被征收房屋所在地评估专家委员会申请鉴定。被征收人对补偿仍有异议的，按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条规定处理。

广西言鼎欣诚房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

2021 年 6 月 10 日

陈俭

附 件

附件一：估价对象勘察照片和位置图；

附件二：《南宁市兴宁区鸡村一二七八队城中村改造项目（一期）房屋征收评估委托书》；

附件三：《南宁市人民政府关于对南宁市兴宁区鸡村一二七八队城中村改造项目（一期）实施房屋征收决定的公告》（南征〔2019〕1 号）；

附件四：《南宁市兴宁区房屋征收补偿和征地拆迁中心关于南宁市兴宁区鸡村一二七八队城中村改造项目（一期）评估机构选取结果的公告》；

附件五：《关于补充出具兴宁区鸡村一二七八队城中村改造项目涉及出让工业用地上商铺和办公用房分类价格的函》；

附件六：《南宁市兴宁区鸡村一二七八队城中村改造项目（一期）项目被征收房屋使用性质和面积认定表》；

附件七：广西言鼎欣诚房地产土地资产评估有限公司企业法人营业执照及工商变更通知书；

附件八：广西言鼎欣诚房地产土地资产评估有限公司房地产估价机构备案证书；

附件九：注册房地产估价师执业资格证书。

以上均为复印件。

U

南宁市兴宁区鸡村一二七八队城中村改造项目(一期)项目被征收房屋
使用性质和面积认定表

门牌号	南梧路鸡村一队93号旁	产权人	南宁百货大楼股份有限公司
使用性质	办公用途	房屋总建筑面积(m ²)	783.63
产权人签字	 2020年10月13日		
工作组经办人意见	经现场实地调查丈量核实, 2004年8月15日前, 测绘编号BH05建造的手续不全框架结构办公用房建筑面积773.95平方米, 砖混建筑面积9.68平方米, 总面积783.63平方米。 经办人签名(2人以上):   2020年10月13日		
工作组副组长意见:	工作组组长意见:  2020年10月13日		
		 2020年10月13日	

估价对象实勘照片



估价对象位置示意图



评估委托书

南宁市言鼎欣诚房地产评估测绘有限公司：

根据南宁市兴宁区鸡村一二七八队城中村改造项目（一期）国有土地上房屋征收补偿项目被征收户抽签结果，贵公司为南宁市兴宁区鸡村一二七八队城中村改造项目（一期）国有土地上房屋征收补偿项目房地产分户评估公司。现委托贵公司对该项目的房屋进行分户评估，价值时点按该项目房屋征收决定公告之日（即 2019 年 1 月 18 日）进行评估。请贵公司根据相关法律政策进行评估并提交正式评估报告。

南宁市兴宁区房屋征收补偿和征地拆迁办公室

2019 年 3 月 21 日



南宁市人民政府

关于对南宁市兴宁区鸡村一二七八队城中村改造项目(一期)实施房屋征收决定的公告

南征〔2019〕1号

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》(国务院令第590号)有关规定,依据《关于对南宁市兴宁区鸡村一二七八队城中村改造项目(一期)实施房屋征收的决定》,现将房屋征收有关事项公告如下:

一、项目概况

(一)项目名称:南宁市兴宁区鸡村一二七八队城中村改造项目(一期)。

(二)项目概况:位于南宁市兴宁区南梧大道北面。土地级别分别为:商业四级、住宅四级、工业四级。

二、房屋征收范围

南梧路:213(南宁科大饲料厂)、297、297-1、299、301、303、305、307、309、311、313、315、315-1、317、319、321、323、325、327、329、331、333、335、335-1、337、337-1、339、339-1、339-2号;南宁百货大楼仓库(南梧路鸡村一队93号旁)的房屋及附属物。

上述房屋征收范围内的门牌如有出入或遗漏,以及所列门牌内房屋、附属物的具体界线,均以项目规划蓝线图最终确定的范围为准。

三、从公告发布之日起,任何单位和个人不得在上述征收范

围内实施下列行为:

- (一) 新建、改建、扩建房屋;
 - (二) 改变房屋用途;
 - (三) 房屋所有权登记和抵押权登记;
 - (四) 办理工商登记等不当增加补偿费用的行为。
- 违反规定实施的, 不予增加补偿。

四、房屋征收补偿安置按《南宁市兴宁区鸡村一二七八队城中村改造项目(一期)国有土地上房屋征收补偿安置方案》执行。

五、房屋征收签约期限: 自房屋征收决定公告发布之日起 3 个月内。

六、国有土地使用权收回: 房屋被依法征收的, 国有土地使用权同时收回。

七、房屋征收部门: 南宁市城乡建设委员会。

八、房屋征收实施单位: 兴宁区人民政府。

九、征收现场办公地点: 兴宁区南梧路 22-3 号(交警四大队旁)。

十、征收咨询电话: 0771-3226690。

十一、监督电话: 0771-5623263。

逾期不能达成补偿协议的, 由本机关依法作出补偿决定。依照补偿协议或补偿决定实施补偿后, 被征收人应当在规定的搬迁期限内完成搬迁。

被征收人对本征收决定不服的, 可自本征收决定公告发布之日起 60 日内向广西壮族自治区人民政府申请行政复议, 也可自本征收决定公告发布之日起 6 个月内向南宁铁路运输中级法院

提起诉讼。

特此公告

附件：1、项目国有土地上房屋征收补偿安置方案
2、项目规划蓝线图

2019年1月18日

A red circular official seal is located to the right of the date. It contains some illegible text and a central emblem, typical of a government or official stamp.

关于南宁市兴宁区鸡村一二七八队城中村改造项目（一期）评估机构选取结果的公告

南宁市兴宁区鸡村一二七八队城中村改造项目（一期）征收范围的被征收人和各评估机构：

根据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）和南宁市人民政府《关于南宁市兴宁区鸡村一二七八队城中村改造项目（一期）对实施房屋征收决定的公告》（南征〔2019〕1号）的规定，我办于2019年3月21日10:00在南宁市南梧路22-3号鸡村一二七八队城中村改造项目办公室组织召开了鸡村一二七八队城中村改造项目（一期）确定房屋征收估价机构现场会，本着公平、公正、透明的原则，在相关人员见证下，通过开箱验票、监票、计票等程序，最高得票率不超过参与投票被征收人数量的50%，因此采取抽签方式确定南宁市兴宁区鸡村一二七八队城中村改造项目（一期）房屋征收评估机构，最后选取结果为中选评估机构：南宁市言鼎欣诚房地产评估测绘有限公司；第一候选评估机构：广西中信和房地产土地资产评估有限公司；第二候选评估机构：广西华正房地产土地评估咨询有限公司。

特此公告

南宁市兴宁区房屋征收补偿和征地拆迁办公室

2019年3月21日



关于补充出具兴宁区鸡村一二七八队城中村改造项目涉及出让
工业用地上商铺和办公用房分类价格的函

南宁市言鼎欣诚房地产评估测绘有限公司:

根据“鸡村一二七八队城中村改造项目”房屋征收补偿的需要,
请贵公司给予补充出具国有出让工业用地上商业、办公用房的分类价
格,以便项目工作组实施相关的房屋征收补偿工作。

南宁市兴宁区人民政府兴东街道办事处



南宁市兴宁区鸡村一二七八队城中村改造项目(一
期)项目被征收房屋
使用性质和面积认定表

门牌号	南梧路鸡村一队93号旁	产权人	南宁百货大楼股份有限公司
使用性质	办公用途	房屋总建筑面积(m ²)	783.63
产权人签字	 2020年10月13日		
工作组经办人意见	经现场实地调查丈量核实, 2004年8月15日前, 测绘编号BH05建造的手续不全框架结构办公用房建筑面积773.95平方米, 砖混建筑面积9.68平方米, 总面积783.63平方米。 经办人签名(2人以上): 李学勇 陈永华 2020年10月13日		
工作组副组长意见:	 2020年10月13日	工作组组长意见:	 2020年10月13日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91450103751210930N (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 广西言鼎欣诚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 陈俭

注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2003年06月12日

营业期限 长期

经营范围

许可项目：测绘服务；检验检测服务；建设工程勘察；各类工程建设活动（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）
一般项目：房地产评估；土地调查评估服务；资产评估；二手车鉴定评估；电子测量仪器销售；电工仪器仪表销售；工程管理服务；市场营销策划；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；房地产咨询；住房租赁；土地整治服务；企业形象策划；社会经济咨询服务；咨询策划服务；组织文化艺术交流活动；项目策划与公关服务；广告设计、代理；个人商务服务；社会稳定风险评估（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）

住所 南宁市青秀区铜鼓岭路8号泰国园区16栋1单元301号

登记机关



2021年04月20日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

企业变更通知书

南宁市青秀区市场监督管理局

2020年12月17日

企业资料

企业名称: 南宁市言鼎欣诚房地产评估测绘有限公司

统一社会信用代码: 91450103751210930N

法定代表人(负责人): 陈俭

地址: 南宁市青秀区铜鼓岭路8号泰国园区16栋1单元301号

营业执照注册号: 450100200080072

注册资本: 200万元(人民币元)

该企业于: 2020年12月11日

在我局办理变更登记手续

变更登记事项如下:

内容	变更前内容	变更后内容
法定代表人(负责人、独资投资人)	曾虹舞	陈俭
经营场所	南宁市青秀区长湖路13号长湖景苑1号楼1804号	南宁市青秀区铜鼓岭路8号泰国园区16栋1单元301号
经营范围	房地产评估, 土地评估, 资产评估, 价格评估(以上项目, 具体项目以审批部门批准的为准), 房产测绘, 工程测量, 地籍测绘(以上项目凭资质证书经营); 房地产经纪, 房地产咨询, 房屋租赁, 企业经营策划与服务, 企业投资咨询(国家有专项规定的除外)。(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。)	许可项目: 测绘服务; 检验检测服务; 建设工程勘察; 各类工程建设活动(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)一般项目: 房地产评估; 土地调查评估服务; 资产评估; 二手车鉴定评估; 电子测量仪器销售; 电工仪器仪表销售; 工程管理服务; 市场营销策划; 土地使用权租赁; 非居住房地产租赁; 房地产咨询; 住房租赁; 土地整治服务; 企业形象策划; 社会经济咨询服务; 咨询策划服务; 组织文化艺术交流活动; 项目策划与公关服务; 广告设计、代理; 个人商务服务; 社会稳定风险评估(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)
管理人员	黄卫东、赵娜、曾虹舞	黄卫东、赵娜、陈俭
行政区划	450100	450103
章程		
股东名录	黄卫东;张三梅;曾嵘;曾虹舞;赖露华;	张三梅;曾嵘;赖露华;黄卫东;陈俭;傅虹;

企业变更通知书

南宁市青秀区市场监督管理局

2021年04月21日

企业资料

企业名称: 广西言鼎欣诚房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码: 91450103751210930N

法定代表人(负责人): 陈俭

地址: 南宁市青秀区铜鼓岭路8号泰国园区16栋1单元301号

营业执照注册号: 450100200080072

注册资本: 200万元(人民币元)

该企业于: 2021年4月20日

在我局办理变更登记手续

变更登记事项如下:

内容	变更前内容	变更后内容
企业名称	南宁市言鼎欣诚房地产评估测绘有限公司	广西言鼎欣诚房地产土地资产评估有限公司
章程		

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



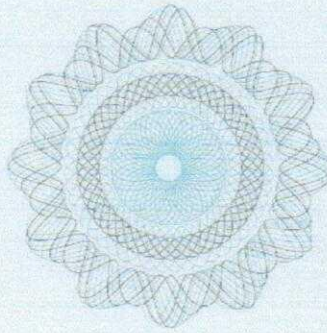
机构名称	南宁市言鼎欣诚房地产评估测绘有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	曾虹舞
住所	南宁市青秀区长湖路13号长湖景苑1号楼1804号
邮政编码	530023
联系电话	0771-5628919
统一社会信用代码	91450103751210930N
组织形式	有限责任
成立日期	2003年6月12日
注册资本 (出资数额)	---
备案等级	贰级
证书编号	2017桂建房评备字4501A0003
有效期限	2018年6月15日至2021年6月15日

备 注

机构名称变更为：广西言鼎欣诚房地产主地资产评估有限公司。

法定代表人变更为：陈俭。

住所变更为：南宁市青秀区铜鼓岭路8号泰国园区16栋1单元301号。



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.



No. 00249927

姓名 / Full name

陈俭

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

452501198503101213

注册号 / Registration No.

4520120011

执业机构 / Employer

广西言鼎欣诚房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-3-4

持证人签名 / Bearer's signature



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.



No. 00250651

姓名 / Full name

黄建梅

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

450122197209011026

注册号 / Registration No.

4520190005

执业机构 / Employer

广西言鼎欣诚房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-5-7

持证人签名 / Bearer's signature