

住宅/商业类标的调查情况表

| | | |
|--|-----------------------------|---|
| 标的名称 | 钦州市人民路与新兴街交汇处东北面的红日国贸125套住宅 | |
| 权证情况 | 法院执行裁定书 | 《南宁市青秀区人民法院评估委托书》(2017)青鉴字第360-1号 |
| | 房屋产权证 | 未取得 |
| | 土地产权证 | 钦国用[2010]第A0714号 |
| 标的所有人 | 广西联航投资有限公司 | |
| 评估基准日 | 2019年7月11日 | |
| 标的现状 | 房屋用途 | 住宅 |
| | 土地性质 | 出让 |
| | 土地用途 | 城镇住宅用地 |
| | 是否已腾空 | 毛坯 |
| | 租赁情况 | 未租赁 |
| | 过户情况 | 不详 |
| | 经营情况 | 无 |
| | 钥匙 | 无 |
| 权利限制 | 查封 | 已查封 |
| | 抵押 | 已抵押, 权利人为中国长城资产管理公司南宁办事处。 |
| 提供文件 | 无 | |
| 标的物介绍 | 建筑总面积 | 10700.74m ² |
| | 公摊总面积 | |
| | 土地总面积 | 12931.58m ² |
| | 房产年龄 | 整栋建筑物主体已封顶, 未完工。 |
| | 装修情况 | 毛坯 |
| | 房屋户型 | 户型分别为一房一厅一厨一卫、两房一厅一厨一卫、三房一厅一厨一卫。 |
| | 房屋楼层 | 地上一至六层裙楼为商场, 七层为架空和转换层, 上面共有1#楼(总层数22层)、2#楼(总层数22层)、3#楼(总层数22层)。 |
| | 房屋朝向 | 南北向 |
| | 周边配套 | 配套设施完备 |
| | 其他介绍 | 无 |
| 标的物估值 | 标的评估总价 | 33,552,042.00元 |
| | 费用总价 | |
| | 税费情况 | 目前, 房地产的处分一般采用拍卖方式, 拍卖房地产的变现费用、税金有: 诉讼费用(按财产价值分段计费最高为4%)、估价费用(按评估价值分段累积计费, 最高为0.5%)、拍卖费用(1%-5%)、公告费及其它不可预见费(1%-2%), 买受人应缴契税1%-3%(根据买受人现有房屋数量按税局相关规定确定)。销售不动产, 增值税征收率5%, 城市维护建设税5%、教育费附加3%、地方教育附加2%。 |
| | 其他费用情况 | 不详 |
| 注: 以上为评估师根据提供的资料和现场勘查所取得, 最终应以房产、土地、税务等部门规定为准。 | | |
| | | 广西正德房地产土地资产评估有限公司 |
| | | 二〇一九年七月二十九日 |



住宅/商业类标的调查情况表

| | | |
|--------|---------------------------------|---|
| 标的名称 | 钦州市人民路与新兴街交汇处东北面的红日国贸在建工程及土地使用权 | |
| 权证情况 | 法院执行裁定书 | 《南宁市青秀区人民法院评估委托书》(2017)青鉴字第360-1号 |
| | 房屋产权证 | 未取得 |
| | 土地产权证 | 钦国用[2010]第A0714号 |
| 标的所有人 | 广西联航投资有限公司 | |
| 评估基准日 | 2019年7月11日 | |
| 标的现状 | 房屋用途 | 商住混合 |
| | 土地性质 | 出让 |
| | 土地用途 | 城镇住宅用地 |
| | 是否已腾空 | 毛坯 |
| | 租赁情况 | 未租赁 |
| | 过户情况 | 不详 |
| | 经营情况 | 无 |
| | 钥匙 | 无 |
| 权利限制 | 查封 | 已查封 |
| | 抵押 | 已抵押, 权利人为中国长城资产管理公司南宁办事处。 |
| 提供文件 | 无 | |
| 标的物介绍 | 建筑总面积 | 92161.36m ² (其中地下一、二层19022.35m ² , 商业部分1-6层45483.05m ² , 住宅部分1-3幢27655.96m ²) |
| | 公摊总面积 | |
| | 土地总面积 | 12931.58m ² |
| | 房产年龄 | 整栋建筑物主体已封顶, 未完工。 |
| | 装修情况 | 毛坯 |
| | 房屋户型 | 地上一至六层裙楼为商场, 七层为架空和转换层, 上面共有1#楼、2#楼、3#楼三幢高层住宅楼。住宅户型分别为一房一厅一厨一卫、二房一厅一厨一卫、三房一厅一厨一卫。 |
| | 房屋楼层 | 地下二层停车场, 合计300个车位, 地上一至六层裙楼为商场, 七层为架空和转换层, 上面共有1#楼、2#楼、3#楼三幢高层住宅楼。 |
| | 房屋朝向 | 东西向 |
| | 周边配套 | 配套设施完备 |
| | 其他介绍 | 无 |
| | 标的物估值 | 标的评估总价 |
| 费用总价 | | |
| 税费情况 | | 目前, 房地产的处分一般采用拍卖方式, 拍卖房地产的变现费用、税金有: 诉讼费用(按财产价值分段计费最高为4%)、估价费用(按评估价值分段累积计费, 最高为0.5%)、拍卖费用(1%-5%)、公告费及其它不可预见费(1%-2%), 买受人应缴契税1%-3%(根据买受人现有房屋数量按税局相关规定确定)。销售不动产, 增值税征收率5%, 城市维护建设税5%、教育费附加3%、地方教育附加2%。 |
| 其他费用情况 | | 不详 |

注: 以上为评估师根据提供的资料和现场勘查所取得, 最终应以房产、土地、税务等部门规定为准。

广西正德房地产土地资产评估有限公司
二〇一九年七月二十九日