

## 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：广华正房(估)字第 D1911131001 号

估价项目名称：百色市田阳县田州镇隆平大道 C1 地块（烁城中央公园）地下车库-02 号共 189 个停车位的房地产市场价值评估

估价委托人：广西壮族自治区田阳县人民法院

房地产估价机构：广西华正房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：王惠（注册号为 4520070031）

刘勤（注册号为 4520170019）

估价报告出具日期：2020 年 2 月 21 日

## 致估价委托人函

广西壮族自治区田阳县人民法院:

受贵单位的委托, 我公司选派注册房地产估价师王惠(注册号: 4520070031) 对位于百色市田阳县田州镇隆平大道 C1 地块(烁城中央公园) 地下车库-02 号共 189 个停车位的房地产(总建筑面积 5748.45 m<sup>2</sup>、规划用途为停车位、实际用途为车位、房屋所有权人为广西百色烁城房地产开发有限公司) 市场价值进行评估。估价目的是为田阳县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。价值时点为 2019 年 10 月 23 日。为此, 我们经过实地查勘和市场调查, 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》、《中华人民共和国资产评估法》等法律法规和技术标准, 遵循独立、客观、公正、合法的原则, 选用比较法、收益法进行分析、测算和判断, 最终确定估价对象的评估结果(含地价款及取得时的相关税费) 为人民币大写贰仟万叁仟陆佰元整(¥20,003,600.00), 详见下表:

| 序号 | 估价对象          | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 套内建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 房地产单价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 房地产总价<br>(元, 取整至百位) |
|----|---------------|---------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------|
| 1  | 地下车库 057 号车位  | 41.56                     | 51.60                       | 3480                         | 144600              |
| 2  | 地下车库 058 号车位  | 26.84                     | 15.88                       | 3480                         | 93400               |
| 3  | 地下车库 059 号车位  | 26.84                     | 15.88                       | 3480                         | 93400               |
| 4  | 地下车库 060 号车位  | 27.50                     | 16.28                       | 3480                         | 95700               |
| 5  | 地下车库 061 号车位  | 27.50                     | 16.28                       | 3480                         | 95700               |
| 6  | 地下车库 062 号车位  | 30.59                     | 18.10                       | 3480                         | 106500              |
| 7  | 地下车库 063 号车位  | 30.59                     | 18.10                       | 3480                         | 106500              |
| 8  | 地下车库 063A 号车位 | 25.27                     | 14.96                       | 3480                         | 87900               |
| 9  | 地下车库 065 号车位  | 25.27                     | 14.96                       | 3480                         | 87900               |
| 10 | 地下车库 066 号车位  | 25.27                     | 13.74                       | 3480                         | 87900               |
| 11 | 地下车库 067 号车位  | 22.77                     | 13.48                       | 3480                         | 79200               |
| 12 | 地下车库 068 号车位  | 22.23                     | 13.16                       | 3480                         | 77400               |
| 13 | 地下车库 069 号车位  | 21.94                     | 12.98                       | 3480                         | 76400               |
| 14 | 地下车库 070 号车位  | 24.51                     | 14.51                       | 3480                         | 85300               |
| 15 | 地下车库 071 号车位  | 24.51                     | 14.51                       | 3480                         | 85300               |
| 16 | 地下车库 072 号车位  | 23.85                     | 14.11                       | 3480                         | 83000               |
| 17 | 地下车库 073 号车位  | 24.73                     | 14.64                       | 3480                         | 86100               |
| 18 | 地下车库 073A 号车位 | 24.38                     | 14.43                       | 3480                         | 84800               |
| 19 | 地下车库 075 号车位  | 23.94                     | 14.17                       | 3480                         | 83300               |
| 20 | 地下车库 076 号车位  | 24.38                     | 14.43                       | 3480                         | 84800               |
| 21 | 地下车库 077 号车位  | 24.38                     | 14.43                       | 3480                         | 84800               |
| 22 | 地下车库 078 号车位  | 26.99                     | 15.97                       | 3480                         | 93900               |



| 序号 | 估价对象          | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 套内建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 房地产单价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 房地产总价<br>(元, 取整至百位) |
|----|---------------|---------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------|
| 23 | 地下车库 079 号车位  | 27.42                     | 16.23                       | 3480                         | 95400               |
| 24 | 地下车库 080 号车位  | 24.58                     | 14.55                       | 3480                         | 85500               |
| 25 | 地下车库 081 号车位  | 24.38                     | 14.43                       | 3480                         | 84800               |
| 26 | 地下车库 082 号车位  | 24.38                     | 14.43                       | 3480                         | 84800               |
| 27 | 地下车库 083 号车位  | 23.94                     | 14.17                       | 3480                         | 83300               |
| 28 | 地下车库 083A 号车位 | 24.38                     | 14.43                       | 3480                         | 84800               |
| 29 | 地下车库 085 号车位  | 24.19                     | 14.32                       | 3480                         | 84200               |
| 30 | 地下车库 086 号车位  | 23.76                     | 14.06                       | 3480                         | 82700               |
| 31 | 地下车库 087 号车位  | 24.20                     | 14.32                       | 3480                         | 84200               |
| 32 | 地下车库 088 号车位  | 23.33                     | 13.81                       | 3480                         | 81200               |
| 33 | 地下车库 089 号车位  | 22.88                     | 13.54                       | 3480                         | 79600               |
| 34 | 地下车库 090 号车位  | 21.59                     | 12.77                       | 3480                         | 75100               |
| 35 | 地下车库 091 号车位  | 27.03                     | 16.00                       | 3480                         | 94100               |
| 36 | 地下车库 092 号车位  | 24.88                     | 14.72                       | 3480                         | 86600               |
| 37 | 地下车库 093 号车位  | 27.03                     | 16.00                       | 3480                         | 94100               |
| 38 | 地下车库 093A 号车位 | 24.70                     | 14.62                       | 3480                         | 86000               |
| 39 | 地下车库 095 号车位  | 22.55                     | 13.35                       | 3480                         | 78500               |
| 40 | 地下车库 096 号车位  | 22.55                     | 13.35                       | 3480                         | 78500               |
| 41 | 地下车库 097 号车位  | 30.52                     | 18.06                       | 3480                         | 106200              |
| 42 | 地下车库 098 号车位  | 30.52                     | 18.06                       | 3480                         | 106200              |
| 43 | 地下车库 099 号车位  | 29.55                     | 17.49                       | 3480                         | 102800              |
| 44 | 地下车库 100 号车位  | 28.08                     | 16.62                       | 3480                         | 97700               |
| 45 | 地下车库 101 号车位  | 25.75                     | 15.24                       | 3480                         | 89600               |
| 46 | 地下车库 102 号车位  | 25.30                     | 14.97                       | 3480                         | 88000               |
| 47 | 地下车库 103 号车位  | 24.18                     | 14.31                       | 3480                         | 84100               |
| 48 | 地下车库 103A 号车位 | 24.18                     | 14.31                       | 3480                         | 84100               |
| 49 | 地下车库 105 号车位  | 24.18                     | 14.31                       | 3480                         | 84100               |
| 50 | 地下车库 106 号车位  | 25.52                     | 15.11                       | 3480                         | 88800               |
| 51 | 地下车库 107 号车位  | 25.04                     | 14.82                       | 3480                         | 87100               |
| 52 | 地下车库 108 号车位  | 23.72                     | 14.04                       | 3480                         | 82500               |
| 53 | 地下车库 109 号车位  | 23.72                     | 14.04                       | 3480                         | 82500               |
| 54 | 地下车库 110 号车位  | 23.72                     | 14.04                       | 3480                         | 82500               |
| 55 | 地下车库 111 号车位  | 24.82                     | 14.69                       | 3480                         | 86400               |
| 56 | 地下车库 112 号车位  | 24.82                     | 14.69                       | 3480                         | 86400               |
| 57 | 地下车库 113 号车位  | 24.82                     | 14.69                       | 3480                         | 86400               |
| 58 | 地下车库 113A 号车位 | 24.82                     | 14.69                       | 3480                         | 86400               |
| 59 | 地下车库 115 号车位  | 23.72                     | 14.04                       | 3480                         | 82500               |



| 序号 | 估价对象          | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 套内建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 房地产单价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 房地产总价<br>(元,取整至百位) |
|----|---------------|---------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------|
| 60 | 地下车库 116 号车位  | 23.72                     | 14.04                       | 3480                         | 82500              |
| 61 | 地下车库 117 号车位  | 23.72                     | 14.04                       | 3480                         | 82500              |
| 62 | 地下车库 118 号车位  | 25.04                     | 14.82                       | 3480                         | 87100              |
| 63 | 地下车库 119 号车位  | 25.83                     | 15.29                       | 3480                         | 89900              |
| 64 | 地下车库 120 号车位  | 24.47                     | 14.48                       | 3480                         | 85200              |
| 65 | 地下车库 121 号车位  | 24.47                     | 14.48                       | 3480                         | 85200              |
| 66 | 地下车库 122 号车位  | 24.47                     | 14.48                       | 3480                         | 85200              |
| 67 | 地下车库 123 号车位  | 25.60                     | 15.15                       | 3480                         | 89100              |
| 68 | 地下车库 123A 号车位 | 26.06                     | 15.42                       | 3480                         | 90700              |
| 69 | 地下车库 125 号车位  | 26.06                     | 15.42                       | 3480                         | 90700              |
| 70 | 地下车库 126 号车位  | 25.61                     | 15.15                       | 3480                         | 89100              |
| 71 | 地下车库 127 号车位  | 25.47                     | 15.07                       | 3480                         | 88600              |
| 72 | 地下车库 128 号车位  | 23.20                     | 13.73                       | 3480                         | 80700              |
| 73 | 地下车库 129 号车位  | 25.47                     | 15.07                       | 3480                         | 88600              |
| 74 | 地下车库 130 号车位  | 26.09                     | 15.44                       | 3480                         | 90800              |
| 75 | 地下车库 131 号车位  | 26.73                     | 15.82                       | 3480                         | 93000              |
| 76 | 地下车库 132 号车位  | 30.68                     | 18.16                       | 3480                         | 106800             |
| 77 | 地下车库 133 号车位  | 28.36                     | 16.79                       | 3480                         | 98700              |
| 78 | 地下车库 133A 号车位 | 28.43                     | 16.82                       | 3480                         | 98900              |
| 79 | 地下车库 135 号车位  | 27.09                     | 16.03                       | 3480                         | 94300              |
| 80 | 地下车库 136 号车位  | 31.26                     | 18.50                       | 3480                         | 108800             |
| 81 | 地下车库 137 号车位  | 27.03                     | 16.00                       | 3480                         | 94100              |
| 82 | 地下车库 138 号车位  | 27.03                     | 16.00                       | 3480                         | 94100              |
| 83 | 地下车库 139 号车位  | 33.79                     | 20.00                       | 3480                         | 117600             |
| 84 | 地下车库 140 号车位  | 29.44                     | 17.42                       | 3480                         | 102500             |
| 85 | 地下车库 141 号车位  | 23.98                     | 14.19                       | 3480                         | 83500              |
| 86 | 地下车库 142 号车位  | 21.84                     | 12.92                       | 3480                         | 76000              |
| 87 | 地下车库 143 号车位  | 23.97                     | 14.19                       | 3480                         | 83400              |
| 88 | 地下车库 143A 号车位 | 24.32                     | 14.39                       | 3480                         | 84600              |
| 89 | 地下车库 145 号车位  | 24.32                     | 14.40                       | 3480                         | 84600              |
| 90 | 地下车库 146 号车位  | 29.87                     | 17.68                       | 3480                         | 103900             |
| 91 | 地下车库 147 号车位  | 33.39                     | 19.76                       | 3480                         | 116200             |
| 92 | 地下车库 148 号车位  | 28.39                     | 16.80                       | 3480                         | 98800              |
| 93 | 地下车库 149 号车位  | 60.72                     | 35.93                       | 3480                         | 211300             |
| 94 | 地下车库 150 号车位  | 35.38                     | 20.94                       | 3480                         | 123100             |
| 95 | 地下车库 151 号车位  | 30.89                     | 18.28                       | 3480                         | 107500             |
| 96 | 地下车库 152 号车位  | 30.90                     | 18.29                       | 3480                         | 107500             |



| 序号  | 估价对象          | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 套内建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 房地产单价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 房地产总价<br>(元, 取整至百位) |
|-----|---------------|---------------------------|-----------------------------|------------------------------|---------------------|
| 97  | 地下车库 153 号车位  | 26.59                     | 15.74                       | 3480                         | 92500               |
| 98  | 地下车库 153A 号车位 | 31.61                     | 18.70                       | 3480                         | 110000              |
| 99  | 地下车库 155 号车位  | 38.32                     | 22.68                       | 3480                         | 133400              |
| 100 | 地下车库 156 号车位  | 44.71                     | 26.46                       | 3480                         | 155600              |
| 101 | 地下车库 157 号车位  | 32.85                     | 19.44                       | 3480                         | 114300              |
| 102 | 地下车库 158 号车位  | 53.84                     | 31.86                       | 3480                         | 187400              |
| 103 | 地下车库 159 号车位  | 32.17                     | 19.04                       | 3480                         | 112000              |
| 104 | 地下车库 160 号车位  | 24.41                     | 14.45                       | 3480                         | 84900               |
| 105 | 地下车库 161 号车位  | 32.85                     | 19.44                       | 3480                         | 114300              |
| 106 | 地下车库 162 号车位  | 44.71                     | 26.46                       | 3480                         | 155600              |
| 107 | 地下车库 163 号车位  | 41.06                     | 24.30                       | 3480                         | 142900              |
| 108 | 地下车库 163A 号车位 | 27.15                     | 16.07                       | 3480                         | 94500               |
| 109 | 地下车库 165 号车位  | 33.08                     | 19.58                       | 3480                         | 115100              |
| 110 | 地下车库 166 号车位  | 27.88                     | 16.50                       | 3480                         | 97000               |
| 111 | 地下车库 167 号车位  | 26.25                     | 15.54                       | 3480                         | 91400               |
| 112 | 地下车库 168 号车位  | 29.51                     | 17.47                       | 3480                         | 102700              |
| 113 | 地下车库 169 号车位  | 24.84                     | 14.70                       | 3480                         | 86400               |
| 114 | 地下车库 170 号车位  | 28.15                     | 16.66                       | 3480                         | 98000               |
| 115 | 地下车库 171 号车位  | 34.07                     | 20.16                       | 3480                         | 118600              |
| 116 | 地下车库 172 号车位  | 34.06                     | 20.16                       | 3480                         | 118500              |
| 117 | 地下车库 173 号车位  | 27.16                     | 16.07                       | 3480                         | 94500               |
| 118 | 地下车库 173A 号车位 | 28.50                     | 16.87                       | 3480                         | 99200               |
| 119 | 地下车库 175 号车位  | 32.73                     | 19.37                       | 3480                         | 113900              |
| 120 | 地下车库 176 号车位  | 32.73                     | 19.37                       | 3480                         | 113900              |
| 121 | 地下车库 177 号车位  | 34.20                     | 20.24                       | 3480                         | 119000              |
| 122 | 地下车库 178 号车位  | 45.65                     | 27.01                       | 3480                         | 158900              |
| 123 | 地下车库 179 号车位  | 37.65                     | 22.28                       | 3480                         | 131000              |
| 124 | 地下车库 180 号车位  | 53.27                     | 31.53                       | 3480                         | 185400              |
| 125 | 地下车库 181 号车位  | 53.27                     | 31.53                       | 3480                         | 185400              |
| 126 | 地下车库 182 号车位  | 35.80                     | 21.19                       | 3480                         | 124600              |
| 127 | 地下车库 183 号车位  | 43.79                     | 25.92                       | 3480                         | 152400              |
| 128 | 地下车库 183A 号车位 | 48.23                     | 28.54                       | 3480                         | 167800              |
| 129 | 地下车库 185 号车位  | 44.54                     | 26.36                       | 3480                         | 155000              |
| 130 | 地下车库 186 号车位  | 43.80                     | 25.92                       | 3480                         | 152400              |
| 131 | 地下车库 187 号车位  | 35.80                     | 21.19                       | 3480                         | 124600              |
| 132 | 地下车库 188 号车位  | 53.27                     | 31.53                       | 3480                         | 185400              |
| 133 | 地下车库 189 号车位  | 51.67                     | 30.58                       | 3480                         | 179800              |



| 序号  | 估价对象          | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 套内建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 房地产单价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 房地产总价<br>(元,取整至百位) |
|-----|---------------|---------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------|
| 134 | 地下车库 190 号车位  | 36.91                     | 21.84                       | 3480                         | 128400             |
| 135 | 地下车库 191 号车位  | 23.40                     | 13.85                       | 3480                         | 81400              |
| 136 | 地下车库 192 号车位  | 18.53                     | 10.97                       | 3480                         | 64500              |
| 137 | 地下车库 193 号车位  | 27.18                     | 16.08                       | 3480                         | 94600              |
| 138 | 地下车库 193A 号车位 | 26.45                     | 15.65                       | 3480                         | 92000              |
| 139 | 地下车库 195 号车位  | 57.19                     | 33.84                       | 3480                         | 199000             |
| 140 | 地下车库 196 号车位  | 46.61                     | 27.58                       | 3480                         | 162200             |
| 141 | 地下车库 197 号车位  | 33.32                     | 19.72                       | 3480                         | 116000             |
| 142 | 地下车库 198 号车位  | 24.78                     | 14.66                       | 3480                         | 86200              |
| 143 | 地下车库 199 号车位  | 32.54                     | 19.25                       | 3480                         | 113200             |
| 144 | 地下车库 200 号车位  | 35.12                     | 20.78                       | 3480                         | 122200             |
| 145 | 地下车库 201 号车位  | 24.78                     | 14.66                       | 3480                         | 86200              |
| 146 | 地下车库 202 号车位  | 31.17                     | 18.45                       | 3480                         | 108500             |
| 147 | 地下车库 203 号车位  | 28.57                     | 16.91                       | 3480                         | 99400              |
| 148 | 地下车库 203A 号车位 | 30.04                     | 17.78                       | 3480                         | 104500             |
| 149 | 地下车库 205 号车位  | 23.66                     | 14.00                       | 3480                         | 82300              |
| 150 | 地下车库 206 号车位  | 22.54                     | 13.34                       | 3480                         | 78400              |
| 151 | 地下车库 207 号车位  | 22.54                     | 13.34                       | 3480                         | 78400              |
| 152 | 地下车库 208 号车位  | 23.75                     | 14.06                       | 3480                         | 82700              |
| 153 | 地下车库 209 号车位  | 23.75                     | 14.06                       | 3480                         | 82700              |
| 154 | 地下车库 210 号车位  | 24.85                     | 14.71                       | 3480                         | 86500              |
| 155 | 地下车库 211 号车位  | 43.34                     | 26.65                       | 3480                         | 150800             |
| 156 | 地下车库 212 号车位  | 47.19                     | 27.93                       | 3480                         | 164200             |
| 157 | 地下车库 213 号车位  | 36.41                     | 21.55                       | 3480                         | 126700             |
| 158 | 地下车库 213A 号车位 | 25.14                     | 14.88                       | 3480                         | 87500              |
| 159 | 地下车库 215 号车位  | 33.04                     | 19.53                       | 3480                         | 115000             |
| 160 | 地下车库 217 号车位  | 32.75                     | 19.38                       | 3480                         | 114000             |
| 161 | 地下车库 218 号车位  | 49.12                     | 29.07                       | 3480                         | 170900             |
| 162 | 地下车库 219 号车位  | 42.38                     | 25.08                       | 3480                         | 147500             |
| 163 | 地下车库 220 号车位  | 33.35                     | 19.73                       | 3480                         | 116100             |
| 164 | 地下车库 221 号车位  | 34.89                     | 20.65                       | 3480                         | 121400             |
| 165 | 地下车库 222 号车位  | 22.14                     | 13.10                       | 3480                         | 77000              |
| 166 | 地下车库 223 号车位  | 24.33                     | 14.40                       | 3480                         | 84700              |
| 167 | 地下车库 223A 号车位 | 33.30                     | 19.71                       | 3480                         | 115900             |
| 168 | 地下车库 225 号车位  | 27.48                     | 16.27                       | 3480                         | 95600              |
| 169 | 地下车库 226 号车位  | 27.48                     | 16.27                       | 3480                         | 95600              |
| 170 | 地下车库 227 号车位  | 23.95                     | 14.18                       | 3480                         | 83300              |



| 序号  | 估价对象          | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 套内建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 房地产单价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 房地产总价<br>(元,取整至百位) |
|-----|---------------|---------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------|
| 171 | 地下车库 228 号车位  | 23.95                     | 14.18                       | 3480                         | 83300              |
| 172 | 地下车库 229 号车位  | 28.24                     | 16.71                       | 3480                         | 98300              |
| 173 | 地下车库 230 号车位  | 26.39                     | 15.62                       | 3480                         | 91800              |
| 174 | 地下车库 231 号车位  | 26.32                     | 15.58                       | 3480                         | 91600              |
| 175 | 地下车库 232 号车位  | 25.22                     | 14.92                       | 3480                         | 87800              |
| 176 | 地下车库 233 号车位  | 47.95                     | 28.38                       | 3480                         | 166900             |
| 177 | 地下车库 233A 号车位 | 46.84                     | 27.72                       | 3480                         | 163000             |
| 178 | 地下车库 235 号车位  | 33.46                     | 19.80                       | 3480                         | 116400             |
| 179 | 地下车库 236 号车位  | 31.45                     | 18.61                       | 3480                         | 109400             |
| 180 | 地下车库 237 号车位  | 34.35                     | 20.33                       | 3480                         | 119500             |
| 181 | 地下车库 238 号车位  | 30.64                     | 18.13                       | 3480                         | 106600             |
| 182 | 地下车库 239 号车位  | 39.83                     | 23.57                       | 3480                         | 138600             |
| 183 | 地下车库 240 号车位  | 48.00                     | 28.41                       | 3480                         | 167000             |
| 184 | 地下车库 241 号车位  | 30.64                     | 18.13                       | 3480                         | 106600             |
| 185 | 地下车库 242 号车位  | 30.64                     | 18.13                       | 3480                         | 106600             |
| 186 | 地下车库 243 号车位  | 42.89                     | 25.38                       | 3480                         | 149300             |
| 187 | 地下车库 243A 号车位 | 42.89                     | 25.38                       | 3480                         | 149300             |
| 188 | 地下车库 245 号车位  | 43.91                     | 25.99                       | 3480                         | 152800             |
| 189 | 地下车库 246 号车位  | 57.02                     | 33.74                       | 3480                         | 198400             |
| 合计  | /             | 5748.45                   | 3401.86                     | /                            | 20003600           |

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文,特别是“估价假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失。估价的详细结果,过程及有关说明,请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

广西华正房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人:

2020年2月21日

