

三、房地产估价结果报告

（一）估价委托人

委托人名称：佛山市顺德区人民法院

（二）房地产估价机构

受托估价机构：广西至胜房地产土地资产评估有限公司

机构地址：玉林市广场东路 832 号

机构资质级别：国家贰级

（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

1、估价对象

我公司受佛山市顺德区人民法院委托，拟对执行人吴碧强与被执行人李勋玲股权转让纠纷一案中涉及的李勋玲位于梧州市奥奇丽路8号恒祥花苑负一层80号车库进行房地产价值评估。2022年1月25日我公司注册房地产估价师对梧州市奥奇丽路8号恒祥花苑负一层80号车库进行了实地查勘。

2、估价对象名称及范围

本次估价对象为梧州市奥奇丽路 8 号恒祥花苑负一层 80 号车库房地产，评估范围包括房屋实体建筑、隐蔽工程（与房屋不可分割的满足其使用功能的水电、消防等配套设施设施）、装饰装修不可拆卸部分（防盗网、防盗门、门窗、橱柜灶台、蹲厕、洗手台等）及国有土地使用权，但不包括房屋内的动产、可能存在的与估价对象有关的各种债权债务、特许经营权等。

3、估价对象区位状况

（1）位置现状描述与分析

① 坐落：梧州市奥奇丽路 8 号恒祥花苑负一层 80 号车库。

② 方位：城市市区地带。

③ 与主要设施距离：距离市级商业中心约 0.2 公里；附近有梧州市政府广场、江滨国际大酒店、大塘市场等，所在区域商业繁华程度较高。

④ 临街状况：西接奥奇丽路，属于南北走向主干道。

⑤ 朝向：楼宇主朝向为偏东南。

⑥ 楼层：总楼层为 9 层，估价对象位于第-1 层。

(2) 交通现状描述与分析

① 道路状况：区域内有新兴三路、奥奇丽路、吉塘路等主次干道，道路通达度较高。

② 出入可利用的交通工具：附近有 24 路、42 路、43 路公交车途经，紧靠公交车站，公交较便捷。

③ 交通管制情况：区域属于城市市区地带，奥奇丽路方位，附近主要为住宅区及商业区，较少有交通管制措施。

④ 停车方便程度：区域属于城市市区地带，奥奇丽路方位，周边小区停车位较紧张，停车方便程度一般。

(3) 外部配套设施状况描述与分析

① 基础设施：估价对象所在道路与新兴三路、新兴二路、西堤三路等主干道相接，供水、排水、供电、通信、燃气和有线电视与市政管网连接，可保证日常使用，基础设施较完备。

供水：区域内由市政供水，给水网络以环状为主，辅以支网，用水保证率高。

排水：区域排水与接市政管网相联，为雨污分流方式，排污管分区铺设，以污水处理厂为终结，呈辐射状分布，排水通畅。

供电：区域内电源接市政电力管网，电压合格率高，供电可靠率高，供电能满足日常生活需要。

通讯：区域内通讯与市政通讯网相联，通讯线路以地下管道为主，辅以架空线路，通讯线路畅通。

② 公共服务设施：估价对象附近有医院、学校、银行、宾馆、文体、生活等市政配套设施，公共服务设施较完备，区域内有：

学校：近梧州市第四中学、梧州市大塘小学；

银行：区域内有工行、中行等多家银行储蓄网点；

农贸市场：近大塘市场；

医院：近梧州市红十字会医院。

(4) 周围环境和景观状况描述与分析

① 自然环境：估价对象所在区域属于城市城区地带，现在已大部分开发为高楼大厦，原始地貌及自然环境已城市化，自然环境一般。

② 人文环境：估价对象所在区域主要人群为当地城镇居民，治安状况较好，卫生条件较好。是市内重要的住宅、商业区。

③ 景观：区域内主要为城市景观、街景，周围景观较好。

(5) 区位状况分析

估价对象位于梧州市奥奇丽路8号恒祥花苑负一层80号车库，周边生活配套设施和公共配套设施较齐全，所在区域商业氛围较好，与区域发展规划相协调。鉴于估价对象所在区域有较突出的区位优势，区位状况将有利于估价对象房地产价值的平衡增值。

4、估价对象土地基本状况

(1) 土地权益状况

委托方未提供估价对象的国有土地使用权等相关信息，本次评估设定估价对象为国有出让城镇住宅用地。

本次估价设定估价对象的土地使用权为合法获得，如本假设与事实不符，应根据实际权属情况重新进行估算。

(2) 土地实物状况描述：

估价对象所在宗地坐落于梧州市奥奇丽路8号恒祥花苑负一层80号车库，规划土地用途为城镇住宅用地，宗地总体形状规则，宗地四至为：东至吉塘路、南至住宅楼、西至奥奇丽路、北至住宅楼，地势平坦，承载力大，无不良地质现象。土地开发程度达到宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、通供水、通排水），红线内场地平整，地面道路水泥硬化。

5、估价对象建筑物基本状况

(1) 建筑物权益状况：

根据委托人提供的《广东省佛山市顺德区人民法院执行裁定书》{(2021)粤0606执恢1975号之二}记载：

产权证号：梧房权证长洲区字第11035137号；

房屋坐落：梧州市奥奇丽路8号恒祥花苑负一层80号车库；

房屋总层数：9层，估价对象所在楼层：第-1层；

建筑面积：36.59平方米；

查档日期：2021 年 10 月 27 日

(2) 他项权利状况：在价值时点，估价对象已被佛山市顺德区人民法院查封，无优先受偿款，本次估价不考虑估价对象上述因素的影响。

(3) 建筑物实物状况描述

估价对象为梧州市奥奇丽路 8 号恒祥花苑负一层 80 号车库房地产，所在建筑物为一幢 9 层钢混结构住宅楼，估价对象位于第-1 层，层高约为 3.5 米，楼宇外墙为瓷砖，供水和排水均采用 PVC 水管，供水方式为市政自来水直供用户，排水方式为雨污合流；由市政电网供电。

估价对象室内装修及基本设施为：

坐 落	梧州市奥奇丽路 8 号恒祥花苑负一层 80 号车库				
建筑结构	钢混	用 途	车库	总层数/所处楼层	9/-1
建筑层高	3.5 米	建成时间	2003 年	建筑面积	36.59 平方米
建筑规模	规模较大	外 墙	贴砖	空间布局	较规则
通风采光	较差	朝 向	南北	物业管理	无物业管理
使用及维护	已查封			综合成新	71%
装修情况	根据估价师实地查勘，本次估价对象室内装修为毛坯，车库地面为水泥地，内墙及顶面批灰，内部布局较合理，可满足正常使用条件。				

估价结果

本评估根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象房地产于价值时点的市场价值为：

房地产市场价值估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	面积（平方米）	评估单价 （元/平方米）	评估总价（万元）
梧州市奥奇丽路8号恒祥花苑负 一层80号车库	36.59	4591	16.80
房地产评估总价（人民币）	¥16.80 万元（大写：壹拾陆万捌仟元整）		