

行业协会温馨提示：本报告已在广西房地产估价行业诚信管理信息平台备案，扫描报告二维码可查验真伪。请使用者注意防范未经备案报告的潜在风险。



扫一扫，查真伪

涉执房地产处置司法

百广证（2022）估字第030336号

项目名称：田林县人民法院执行司法程序（财产处置）涉及李星星、陆昭谛所有的位于广西百色市田东县平马镇广场路北段幸福广场第10幢1单元1202号的房地产市场价格价值评估

估价委托人：田林县人民法院

房地产估价机构：广西广证房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：王文娟（注册号：4520190010）

宋献志（注册号：4520210083）

报告备案编号：202204010051

报告出具日期：2022年03月30日



涉执房地产处置司法 评估报告

估价项目名称：田林县人民法院执行司法程序（财产处置）涉及李星星、陆昭谛所有的位于广西百色市田东县平马镇广场路北段幸福广场第10幢1单元1202号的房地产市场价值评估

估价委托人：田林县人民法院

房地产估价机构：广西广证房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：宋献志（注册证号：4520210083）

王文娟（注册证号：4520190010）

估价报告出具日期：2022年3月30日

估价报告编号：百广证（2022）估字第030336号

致估价委托人函

田林县人民法院:

承蒙委托,本公司秉着独立、客观、公正、科学的原则,对田东县平马镇广场路北段幸福广场第10幢1单元1202号的住宅房地产进行了实地查勘,并对估价对象在价值时点2022年3月29日的房地产市场价格进行了评估。

估价对象:田东县平马镇广场路北段幸福广场第10幢1单元1202号住宅,财产范围为房屋所有权及相应分摊的国有土地使用权,不包含动产、债权债务及其他权益或财产,建筑面积为143.41平方米,登记用途为住宅,权属人为李星星、陆昭谛。

估价目的:为估价委托人执行司法程序(财产处置)提供参考依据而评估房地产市场价格。

价值时点:2022年3月29日。

价值类型:市场价值。

估价方法:比较法、收益法。

估价结果:估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,采用科学合理的估价方法,在认真分析相关资料的基础上,并综合考虑影响房地产市场价格的各项因素,结合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的估价结果为:

房地产市场价格评估结果汇总表

估价对象	建筑面积(m ²)	房地产单价(元/m ²)	房地产总价(万元)
田东县平马镇广场路北段幸福广场第10幢1单元1202号	143.41	4069	58.35
房地产市场价值:¥58.35万元(人民币大写伍拾捌万叁仟伍佰元整)			

特别提示:1.估价结果总价取整至佰位。2.本估价报告必须整体使用,敬请估价委托人及估价利害关系人仔细阅读报告全文,特别是“估价的假设和限制条件”和“价值定义”。3.本估价报告受到估价目的的限制,不得用作其他用途。4.本次估价结果不包括涉讼过程中涉及的律师费、司法诉讼费、鉴定费以及过户须缴纳的税费等款项。5.估价报告使用期限自本报告出具之日起一年(即2022年3月30日至2023年3月29日)。



广西广证房地产土地资产评估有限公司
二〇二二年三月三十日



目 录

注册房地产估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	5
六、价值类型	5
七、估价原则	5
八、估价依据	6
九、估价方法	7
十、估价结果	9
十一、使用本报告的提示	9
十二、注册房地产估价师	10
十三、实地查勘期	10
十四、估价作业期	10
附件	11
附件一：估价对象实地查勘相片	
附件二：估价对象位置图	
附件三：广西壮族自治区田林县人民法院《价格鉴定评估委托书》（2022）桂 1029 执恢 52 号	
附件四：桂（2016）田东县不动产权第 0001041 号《不动产权证书》	
附件五：《广西壮族自治区田林县人民法院执行裁定书》（2022）桂 1029 执恢 52 号	
附件六：专业帮助情况和相关专业意见	
附件七：广西广证房地产土地资产评估有限公司营业执照	
附件八：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明	

注册房地产估价师声明

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，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价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现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。
4. 我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
5. 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》、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
6. 我公司注册房地产估价师已于价值时点 2022 年 3 月 29 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录。我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，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。
7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
8. 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。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
9. 估价委托人以及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，本公司以及注册房地产估价师不承担相应责任。
10. 参加本次估价的注册房地产估价师：宋献志、王文娟。

估价师姓名	估价师印章及注册号	签 字	签名日期
宋献志	 <p>中国注册房地产估价师 宋献志 CIREA 4520210083 有效期至 20240507</p>	宋献志	2022年3月30日
王文娟	 <p>中国注册房地产估价师 王文娟 CIREA 4520190010 有效期至 20220605</p>	王文娟	2022年3月30日

估价假设和限制条件

一、本次估价的估价假设

1. 一般假设:

- (1) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (2) 在价值时点当时的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (3) 市场供求关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。
- (4) 本次估价以估价对象能够按估价设定的用途不变并持续正常使用为估价前提。
- (5) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

(6) 根据估价委托人提供的广西壮族自治区田林县人民法院《价格鉴定评估委托书》(2022)桂1029执恢52号，未约定本次估价价值时点，故本次估价以对估价对象实地查勘之日2022年3月29日作为价值时点。

(7) 本次估价对估价所依据的由估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性但未予以核实的情况下，本次估价时假定估价委托人提供的资料是合法的、真实的、准确的和完整的。

(8) 本次估价对估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的因素予以了关注，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检测或鉴定的情况下，假定估价对象是安全的。

(9) 本次估价委托人未明确估价对象存在税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等欠缴税金及相关费用情况，结合本次评估目的，本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

2. 未定事项假设：本次估价目的是为估价委托人执行司法程序（财产处置）提供房地产市场价值参考依据，因此本次估价不考虑拍卖房地产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除。

3. 背离事实假设：本次估价不存在背离事实事项，无背离事实假设。

4. 不相一致假设：根据估价委托人提供的桂(2016)田东县不动产权第0001041号《不动产权证书》记载，估价对象登记总楼层为19层，经估价人员实勘总楼层为20层（地上19层，地下1层），两者不相一致，本次估价房屋总层数以估价人员实勘为准。

5. 依据不足假设：本次估价不存在依据不足事项，无依据不足假设。

当上述估价假设条件发生变化时，估价结果将会失效，需重新估价。

二、估价报告使用限制

1. 本估价报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用本估价报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责

任;

2. 本估价报告评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务,不是本次估价对象处置可实现的成交价格,也不应当被视为对本次估价对象处置成交价格的保证;

3. 本公司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估价委托人提供的资料不符,由此产生的后果由估价委托人负责,本公司不承担任何责任。

4. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致,可能导致估价结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致,发生明显变化的,须委托本评估公司重新估价。

5. 本公司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估价委托人提供的资料不符,由此产生的后果由估价委托人负责,本公司不承担任何责任。

6. 本报告书应与广西壮族自治区田林县人民法院《价格鉴定评估委托书》(2022)桂1029执恢52号、桂(2016)田东县不动产权第0001041号《不动产权证书》、《广西壮族自治区田林县人民法院执行裁定书》(2022)桂1029执恢52号等一并使用方才有效,本公司仅对正确使用本报告者负责。

7. 本次估价结果不包括未来发生转让时应缴纳的税、费等款项,估价对象交易税费全部由买受人承担,本报告的估价货币单位为人民币元。

8. 本估价报告书从估价报告出具之日起一年内有效,即2022年3月30日至2023年3月29日止,超过这一期限,应当视当地房地产市场的变化和发展,重新对估价对象进行房地产价值估价。超过估价报告应用有效期使用估价报告的,相关责任由报告使用者承担。如由于国家政策、经济环境及房地产物理状况发生变化,且此变化将对估价结果产生重大影响,须委托本评估公司重新估价。

9. 本报告的全部内容或部分内容仅供估价委托人为本报告所列评估目的使用。未经估价委托人许可,本公司不得向他人提供或公开有关评估资料;本报告完整使用方为有效,未经本公司书面同意,任何人不得摘录、复制、引用报告的部分或全部。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。

10. 估价报告使用者应在综合考虑各种风险因素的前提下,认真通读估价报告全文,合理参考使用评估价值。

11. 如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现差错时,请通过本公司进行更正。

12. 本报告计算过程中出现数字的微小误差,是计算过程中取整位数不同所引起的,但不影响评估结果的使用。

13. 报告相关使用方若对本次估价结果存在异议,可自提交报告之日起五个工作日内提出书面意见,否则视为无异议。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：田林县人民法院

联系人：黄晋峰

联系电话：18977691800

二、房地产估价机构

房地产估价机构：广西广证房地产土地资产评估有限公司

住所：南宁市青秀区民族大道82号嘉和·南湖之都29层2905号房

法定代表人：钟家帜

备案等级：壹级

证书编号：桂建房估备证字[2020]001号

有效期限：2020年10月27日至2023年10月27日

联系电话：0771-5839543

三、估价目的

为估价委托人执行司法程序（财产处置）提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

1、估价对象财产范围

估价对象为田东县平马镇广场路北段幸福广场第10幢1单元1202号，估价对象财产范围为该住宅房地产房屋所有权及相应分摊的国有土地使用权，不包含动产、债权债务及其他权益或财产，权利人为李星星、陆昭谛，建筑面积为143.41 m²。

2、估价对象基本状况

估价对象为田东县平马镇广场路北段幸福广场第10幢1单元1202号，权利人为李星星、陆昭谛，建筑面积为143.41 m²（其中专有建筑面积116.13 m²，分摊建筑面积27.28 m²），规划用途为住宅，实际用途为住宅。

3、土地基本状况

估价对象为田东县平马镇广场路北段幸福广场第10幢1单元1202号，位于田东县平马镇广场路北段幸福广场，所在宗地东至祥宁路，南至东恒路，西至其他建筑物，北至东顺路。根据估价委托人提供的桂（2016）田东县不动产权第0001041号《不动产权证书》记载，估价对象土地用途为城镇住宅用地，权利性质为出让，使用期限为2011年01月13日起2081年01月12日止，至价值时点，剩余土地使用年限约为58.79年。估价对象所占土地形状规则，地势平坦，地质状况较好，土地开发程度为宗地红线外达

到“六通”（通路、通电、通讯、通供水、通排水、通燃气），红线内“六通一平”（通路、通电、通讯、通供水、通排水、通燃气、场地平整）。

4、建筑物基本状况

估价对象所在建筑物为一栋20层（地上19层，地下1层）住宅钢混结构建筑物，3梯2户，其中2部箱型电梯，1道步行楼梯，估价对象所在层为12层，建筑面积为143.41平方米，户型为四居室，北朝向。估价对象室内装修情况为普通装修，入户门为防盗门，窗为铝合金窗，室内客厅地面铺瓷砖，墙面刷乳胶漆，天面为吊顶，卧室地面铺木地板，墙面部分刷乳胶漆、部分贴墙纸，天面部分刷乳胶漆、部分为吊顶，厨房及卫生间地面铺瓷砖，墙面贴瓷砖至顶，天面为吊顶。根据估价对象所在楼栋竣工牌记载，估价对象竣工时间为2013年，结合房屋维护状况，确定估价对象综合成新率为85%。

五、价值时点

2022年3月29日，此价值时点为估价对象实地查勘期。

六、价值类型

（一）本估价结果是估价对象在价值时点公允的房地产市场价格。

市场价值是指估价对象在价值时点现状利用条件下，满足全部假设和限制条件，房地产市场自由开放、完全竞争状态下的公开市场价值。所谓公开市场价值是在公开市场最可能形成的价格；采用公开市场价值标准时，要求评估的客观合理价值应是公开市场价值。

（二）本估价结果受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

1. 独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，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的原则。

2. 合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4. 替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5. 最高最佳利用原则：最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。要求估价

结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

1. 法律、法规政策性文件

- ①《中华人民共和国民法典》（自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
- ②《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
- ③《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第 32 号，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
- ④《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第二十九号，自 2019 年 4 月 23 日起实施）；
- ⑤《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）。

2. 国家技术规范

- 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. 有关部门、地方性政府规章和规范性文件

- ①《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（2007 年 8 月 23 日，法办发〔2007〕5 号）；
- ②《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16 号，自 2009 年 8 月 24 日起施行）；
- ③《最高人民法院关于修改〈关于民事诉讼证据的若干规定〉的决定》（法释〔2019〕19 号，自 2020 年 5 月 1 日起施行）；
- ④《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》（法〔2020〕202 号，于 2020 年 9 月 1 日起施行）；
- ⑤关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37 号，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；
- ⑥关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 号，2018 年 12 月 10 日公布）；
- ⑧《广西壮族自治区建筑装饰装修工程概算定额》（2017 年版）。

4. 估价委托人提供的相关资料

- ①广西壮族自治区田林县人民法院《价格鉴定评估委托书》（2022）桂 1029 执恢

52 号；

②桂（2016）田东县不动产权第 0001041 号《不动产权证书》；

③《广西壮族自治区田林县人民法院执行裁定书》（2022）桂 1029 执恢 52 号。

5. 估价人员调查收集的相关资料

①估价人员现场查勘估价对象位置图；

②估价对象现状照片；

③实地查勘记录；

④交易实例基本信息、出租实例基本信息；

⑤估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易、租赁等数据资料；

九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘及对周边房地产市场进行调查后，根据估价目的和《房地产估价规范》，以及目前该区域房地产市场发展状况，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，本次估价对象适合采用比较法和收益法进行估算。估价方法适用性分析如下：

估价方法适用性分析

评估目的	为估价委托人执行司法程序（财产处置）提供参考依据而评估房地产价值。			
可选估价方法	比较法	收益法	成本法	假设开发法
估价方法定义	选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	求得估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。
是否选取	选取	选取	不选取	不选取
估价方法选择理由	估价对象为住宅房地产，所在区域房地产交易活跃，且交易实例较多，易获取其交易情况，适宜采用比较法	可收集到估价对象所在区域租金收益资料，通过五年内持有出租第五年末转售收益法模型测算的结果，能客观反映估价对象的价值	估价对象为住宅房地产，存在潜在收益，成本法仅从成本角度测算出价格，与客观实际存在较大偏差，故不宜采用成本法	估价对象地上已建有房屋，暂无拆除重建的规划，故本次估价不考虑采用假设开发法

最后综合两种测算方法的结果确定估价对象价值。

1. 比较法：收集交易实例，选取可比实例，建立比较基础，进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，计算比较价值。

采用百分比修正、调整下的乘法公式：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

2. 收益法：模拟估价对象投资人未来持有出租和加期末转售的投资模式，选择 N 年内出租然后转售的收益法公式进行测算，选用适当的折现率将未来 N 年内每年租金净收益及第 N 年末转售净收益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。

选用持有加转售模式进行测算，考虑了租金和转售价值两部分收益，相比预测未来几十年的租金收益情况，预测短期内的租金和价格更精确，因此，在短期内租金、价格预测合理的情况下，租赁后转售模型的适用性最强。

基本公式：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V——收益价值；

A_i ——期间收益（元）；

V_t ——期末转售收益；

Y_i ——未来第 i 年的报酬率；

Y_t ——期末报酬率；

t——持有期。

当持有期净收益变化时，公式：

$$V = \frac{A_1}{Y_i - g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y_i} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

$$V_t = V \times (1+i)^t \times (1-q)$$

式中：V——估价对象于价值时点的收益价值；

A_1 ——持有期第一年年净收益；

V_t ——期末转售净收益；

Y_i ——持有期内报酬率；

Y_t ——期末报酬率；

t——持有期；

i——房价增长率；

q——转售税率；

g——净租金每年递增比率。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析相关资料的基础上，并综合考虑影响房地产市场价格的各项因素，结合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的估价结果为：

房地产市场价值评估结果汇总表

估价对象	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (万元)
田东县平马镇广场路北段幸福广场 第10幢1单元1202号	143.41	4069	58.35
房地产市场价值：¥58.35 万元（人民币大写伍拾捌万叁仟伍佰元整）			

特别提示：1. 估价结果总价取整至佰位。2. 本估价报告必须整体使用，敬请估价委托人及估价利害关系人仔细阅读报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”和“价值定义”。3. 本估价报告受到估价目的的限制，不得用作其他用途。4. 本次估价结果不包括涉讼过程中涉及的律师费、司法诉讼费、鉴定费以及过户须缴纳的税费等款项。5. 估价报告使用期限自本报告出具之日起一年（即2022年3月30日至2023年3月29日）。

十一、使用本报告的提示

(1) 本估价报告受到估价目的的限制，仅为估价委托人执行司法程序（财产处置）提供房地产市场价值参考依据，不得用作其他用途，本公司只对估价结果本身符合职业规范要求负责，而不对业务定价决策负责。

(2) 价值时点后，估价报告使用期限内由于估价对象的质量及价格标准发生变化，经济、自然或其他因素的变动，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。我公司保留对报告中观点、分析或结论的修正权。

(3) 本报告书应与广西壮族自治区田林县人民法院《价格鉴定评估委托书》（2022）桂1029执恢52号、桂（2016）田东县不动产权第0001041号《不动产权证书》、《广西壮族自治区田林县人民法院执行裁定书》（2022）桂1029执恢52号等一并使用方才有效，本公司仅对正确使用本报告者负责。

(4) 本报告的全部内容或部分内容仅供估价委托人为本报告所列评估目的使用。未经估价委托人许可，本公司不得向他人提供或公开有关评估资料；本报告完整使用方为有效，未经本公司书面同意，任何人不得摘录、复制、引用报告的部分或全部。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。

(5) 如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现差错时，请通过本公司进行更正。否则，报告差错部分无效。

(6) 本估价报告书从估价报告出具之日起一年内有效，即2022年3月30日至2023年3月29日止，超过这一期限，应当视当地房地产市场的变化和发展，重新对估价对

象进行房地产价值估价。超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由报告使用者承担。如由于国家政策、经济环境及房地产物理状况发生变化，且此变化将对估价结果产生重大影响，须委托本评估公司重新估价。

(7)估价报告使用者应在综合考虑各种风险因素的前提下，认真通读估价报告全文，合理参考使用评估价值。

(8)本报告计算过程中出现数字的微小误差，是计算过程中取整位数不同所引起的，但不影响评估结果的使用。

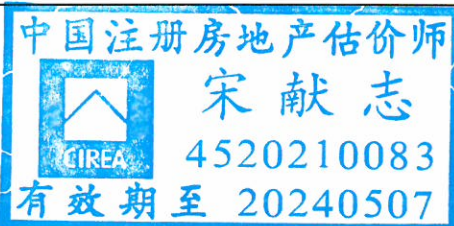

(9)报告相关使用方若对本次估价结果存在异议，可自提交报告之日起五个工作日内提出书面意见，否则视为无异议。

(10)本估价报告是根据现有、限定资料出具，任何依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

(11)估价报告使用人应当正确理解和使用评估结果，估价结果不等同于估价对象可实现价格，估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

十二、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师：宋献志、王文娟。

估价师姓名	估价师印章及注册号	签 字	签名日期
宋献志	 <p>中国注册房地产估价师 宋献志 4520210083 有效期至 20240507</p>	宋献志	2022年3月30日
王文娟	 <p>中国注册房地产估价师 王文娟 4520190010 有效期至 20220605</p>	王文娟	2022年3月30日

十三、实地查勘期

2022年3月29日。

十四、估价作业期

2022年3月3日至2022年3月30日。

广西广证房地产土地资产评估有限公司
二〇二二年三月三十日

附件

附件一：估价对象实地查勘相片

附件二：估价对象位置图

附件三：广西壮族自治区田林县人民法院《价格鉴定评估委托书》（2022）桂 1029 执恢 52 号

附件四：桂（2016）田东县不动产权第 0001041 号《不动产权证书》

附件五：《广西壮族自治区田林县人民法院执行裁定书》（2022）桂 1029 执恢 52 号

附件六：专业帮助情况和相关专业意见

附件七：广西广证房地产土地资产评估有限公司营业执照

附件八：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明

以上附件资料均为影印件/复印件。