



扫一扫辨真伪

涉执房地产处置司法评估报告

项目名称： 玉林市玉州区人民法院执行建设工程施工合同纠纷
案件处置财产涉及坐落于玉林市玉州区二环北路
1299号中鼎·公园假日柏丽郡1幢01号建筑面积
277.08 m²住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人： 玉林市玉州区人民法院

估价机构： 广西信达友邦资产土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师： 李为强（注册号为 4520180023）

贺 巾（注册号为 4520170014）

估价报告出具日期： 2022年8月22日

估价报告编号： 信达房评报字（2022）第047号（司法）

致估价委托人函

玉林市玉州区人民法院：

承蒙委托，本公司对玉林市华鼎投资有限公司单独所有的坐落于玉林市玉州区二环北路 1299 号中鼎·公园假日柏丽郡 1 幢 01 号建筑面积 277.08 m²住宅房地产的市场价值进行了评估。

价值时点：2022 年 5 月 10 日。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值类型：市场价值。

经过实地查看和市场调查，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》、《房地产估价基本术语标准》等法律、法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用收益法和比较法进行了分析、测算和判断，确定坐落于玉林市玉州区二环北路 1299 号中鼎·公园假日柏丽郡 1 幢 01 号建筑面积 277.08 m²钢混结构住宅房地产在价值时点的市场价值估价结果如下：

房地产单价：7827 元/m²；

房地产总价：2168705 元（人民币大写：贰佰壹拾陆万捌仟柒佰零伍元整）。

使用估价报告、估价结果有关的特别提示：

- 1、本次估价为估价委托人提供伍份估价结果报告；
- 2、本估价报告从 2022 年 8 月 22 日至 2023 年 8 月 21 日止壹年内应用有效；
- 3、估价结果内涵包括估价对象建筑物以及应分摊土地使用权的价值，不包含构筑物、树木、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益的价值；
- 4、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评估报告。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；
- 5、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；
- 6、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估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，评估结果应当进行相应调整后才可使用；
- 7、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，

如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后
才可使用；

8、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或
者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有
异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

9、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认
真阅读，以免使用不当造成损失！

估价机构：广西信达友邦资产土地房地产评估有限公司

法定代表人：

2022年8月22日

目 录

●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	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	8
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	9
九、估价方法	11
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	12
十二、协助估价人员	12
十三、实地查勘期	12
十四、估价作业期	12
●附 件	13

估价师声明

我们根据自己的专业知识和执业道德，对信达房评报字（2022）第 047 号（司法）报告在此郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假的记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人和估价利害关系人没有利害关系。

四、我们跟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。

五、我们依照《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日实施）、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）以及相关房地产估价专项标准进行估价工作，撰写本估价报告。

六、注册房地产估价师李为强和贺 巾已于 2022 年 5 月 10 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查看并进行记录。

参与本估价项目的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	日 期
李为强	4520180023		年 月 日
贺 巾	4520170014		年 月 日

估价假设和限制条件

一、本项估价的各项假设

我们评估的是估价对象的市场价值，市场价值是指估价对象经适当的营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额，它依据如下假设：

1、一般假设

(1) 在价值时点估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(2) 估价对象的产权人、建筑面积等信息来源于估价委托人提供的玉林市住房和城乡建设局出具的《关于玉林市华鼎投资有限公司名下的“中鼎·公园假日”项目部分楼栋房屋备案信息的情况》和《玉林市中鼎·公园假日部分楼房项目备案信息表》、小区物业提供的楼盘证号为玉国用（2013）第 001216 号《国有土地使用证》复印件，本次估价已对相关资料进行了核查，并假设相关资料是合法、真实、准确和完整的。

(3) 根据玉林市住房和城乡建设局出具的《关于玉林市华鼎投资有限公司名下的“中鼎·公园假日”项目部分楼栋房屋备案信息的情况》和《玉林市中鼎·公园假日部分楼房项目备案信息表》记载性质为住宅，实际用途为住宅，本次估价以委估对象的合法用途住宅为估价假设。

(4) 市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质改变。

(5) 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价以工程无结构性损害等方面的质量缺陷，设备设施符合相关标准，装修符合相关标准（无空气污染、放射性辐射等），可以安全使用为假设前提。

(6) 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。

(7) 中房学[2021]37 号第十五条，涉执房地产处置司法评估应当关注评估对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用的，可以假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。本次评估人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用，被执行人也不配合，在价值时点估价对象是否存在欠交物业管理费、水电费等不详。本次估价假定委估对象不存在欠缴税金及相关费用。

(8) 中房学[2021]37 号，第十四条 涉执房地产处置司法评估应当关注评估对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况。人民法院未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况的，可以假定评估对象

不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。本估价机构执业人员经过尽职调查后未发现存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次估价假定评估对象不存在以上情况。

2、未定事项假设

估价委托人提供的资料未记载建筑物建成年份和房屋结构，估价委托人亦未提供相关建成年份和房屋结构资料，经注册房地产估价师实地调查、网上查阅楼盘信息，估价对象所在建筑物约于 2018 年 11 年建成，房屋为钢混结构，本次估价房屋建成年份和房屋结构以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

3、背离事实假设

中房学[2021]37 号第十三条 涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。根据《玉林市中鼎·公园假日部分楼房项目备案信息表》复印件记载抵押状态为未抵押、查封状态为未查封，在价值时点是否设定有担保物权不详；根据《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院执行裁定书》[(2022)桂 0902 执 117 号之一]，委估对象已被查封。本次估价目的是为估价委托人确定财产处置参考价需要提供价值参考，根据 GB/T50291—2015《房地产估价规范》第 5.4.2.2，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次评估不考虑未知他项权利和已查封事项对估价对象价值的影响，即本次估价以委估对象无他项权利及查封为估价假设。

4、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

5、依据不足假设

注册房地产估价师李为强及贺 巾于 2022 年 5 月 10 日已对本估价报告中的估价对象的外部状况、区位状况进行了实地查看并进行记录。本次评估对委估对象内部状况如下：

室内状况：室内毛坯装修；水电接入到户。

楼层状况：地上 3 层、地下 2 层，根据物业工作人员介绍，小区内别墅买地上 3 层，赠送地下 2 层，实用楼层 5 层。另估价人员根据小区楼盘“房天下”网上关于中鼎公园假日户型图配文均提及“买 3 层用 5 层面积、赠送下沉式花园面积等”销售信息。

本次评估建筑面积依据《玉林市中鼎·公园假日部分楼房项目备案信息表》的复印件进行估价，估价对象设定产权总层数 3 层，实建 5 层（其中地上 3 层，地下 2 层），地下层不计入产权面积进行评估，由于委托人未能提供地下层测绘数据、无法描述地下室实际使用面积状况。

二、本项估价报告使用的限制条件

1、本评估结论仅供估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据，不对其他用途负责。

2、未经本评估单位同意，评估报告的全部或任何一部分内容不得使用其他与本次项目无关的任何公开文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。

3、本估价报告从2022年8月22日至2023年8月21日止壹年内应用有效，超过估价报告应用有效期使用估价报告或者但使用者不当使用本估价报告而产生的相关责任和后果由使用者承担。

4、本估价报告的估价结果，是反映估价对象在价值时点的公开市场上最可能实现的客观合理价格，没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的价格等对估价价值的影响，如要短期强制处分估价对象，则应另行考虑处分时的市场情况和估价对象的快速变现能力以及拍卖费用等。

5、本估价报告的使用者为估价委托人及其相关当事人，除国家法律、法规另有规定，任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人不能由于得到估价报告而成为估价报告使用者。

6、本项目只向估价委托人提交估价结果报告使用，估价技术报告仅供估价机构存档及行业主管部门检查使用。

三、其他说明条款

1、中房学[2021]37号第十二条 涉执房地产处置司法评估应当关注评估对象交易税费负担方式及其对评估对象市场价格的影响。估价委托人未书面确定评估对象交易税费负担方式，本次估价选择“按照法律法规规定，转让和买受人各自负担”，估价结果包含卖方应缴纳的所有税费，不包含买方购买后应缴纳的税费。

2、本估价结果为注册房地产估价师对估价对象价值进行估算并发表专业意见，不承担相关当事人决策的责任。估价结果不能被认为是估价对象可实现价格的保证。

3、本次估价对象由估价委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。

4、本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请估价委托人及时通知本估价机构更正。

5、本估价报告中采用的价格货币种类为人民币。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：玉林市玉州区人民法院
联系地址：玉林市玉州区清宁路 358 号
联系人：徐伟隆
联系电话：18276000854

二、房地产估价机构

机构名称：广西信达友邦资产土地房地产评估有限公司
住所：南宁市青秀区茶花园路 8 号碧湖大厦 11 层
法定代表人：罗春芳
统一社会信用代码：91450103715180236M
备案等级：壹级
证书编号：桂建房估备证字[2022]002 号
证书有效期限：2022 年 3 月 2 日至 2025 年 3 月 2 日
联系人：吴 旬
联系电话：0771-2849801、5776055

三、估价目的

为人民法院确定玉林市华鼎投资有限公司单独所有的坐落于玉林市玉州区二环北路 1299 号中鼎·公园假日柏丽郡 1 幢 01 号住宅房地产处置参考价提供价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

本次评估对象为坐落于玉林市玉州区二环北路 1299 号中鼎·公园假日柏丽郡 1 幢 01 号建筑面积为 277.08 m²住宅房地产（包含建筑物及分摊土地使用权，不包含构筑物、树木、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益）。

（二）房地产基本状况

- (1) 名称：住宅房地产。
- (2) 坐落：玉林市玉州区二环北路 1299 号中鼎·公园假日柏丽郡 1 幢 01 号。
- (3) 规模：建筑面积 277.08 m²。
- (4) 用途：根据委托人提供材料，规划用途为住宅，实际用途为住宅。
- (5) 权属：房屋所有权人为玉林市华鼎投资有限公司，单独所有。

(三) 土地基本状况

- (1) 四至：委估对象所在小区东至清宁路，南至二环北路，西至牛运岭公园，北至空地。
- (2) 土地使用期限：估价对象所在小区宗地已办理《国有土地使用证》，估价对象为住宅房地产，证上记载终止日期为 2083 年 6 月 28 日，从价值时点起剩余土地使用年限为 61.18 年。
- (3) 规划条件：委估对象应分摊的土地为住宅用地，未办理土地使用权分割手续，产权核准容积率不详。
- (4) 土地形状：委估对象所在宗地为规则多边形。
- (5) 土地开发程度：委估对象所在宗地红线外已达“五通”（通路、通水、排水、通电、通讯）及宗地内场地平整的熟地，地上建有多栋钢混结构别墅、住宅和高住房地产。

(四) 建筑物基本状况

- (1) 建筑结构：钢混结构。
- (2) 设施设备：给排水设施(水电接入到户)，别墅设有一个楼梯，已安装有一部电梯。
- (3) 装饰装修：估价对象在价值时点为毛坯装修，装修情况如下：

外墙：涂料；

楼面：客厅为水泥砂浆，卧室为水泥砂浆，厨房地面为水泥砂浆，卫生间为水泥砂浆；

内墙：客厅为水泥砂浆，卧室为水泥砂浆，厨房为水泥砂浆，卫生间为水泥砂浆；

天棚：客厅为水泥砂浆，卧室为水泥砂浆，厨房为水泥砂浆，卫生间为水泥砂浆；

门窗：入户门为高级防火防盗门，室内门为未安装，地下 1 层车库门为卷闸门，窗为铝合金推拉窗；

- (4) 建成时间：2018 年 11 月。

(5) 维护情况及完损程度：估价对象基础稳固性较好，没有不均匀沉降，地面、墙面、门窗维护较好，没有破损，维护保养状况一般。

(6) 层数及层高：估价对象设定产权总层数 3 层，实建 5 层（其中地上 3 层，地下 2 层），层高约地上 1 层 4 米、2 层 3.1 米、3 层顶高 5.1 米、斜檐高 3.2 米，地下 1 层 4 米、地下 2 层 3.2 米。

(7) 外观：外挑阳台，坡屋顶。

(8) 空间及平面布局：估价对象所在户型为联排别墅，估价对象为一层一厅一厨一卫、二层二厅二房二卫、三层一厅一房一卫一阳台、地下一层一厅一房一卫一车库一花园厨、地下二层一厅二房户型。

(9) 建筑功能包含防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等：厨房、卫生间防水性能好，无渗漏现象，通风、采光效果较好，保温、隔热效果较好。

(五) 房地产权益状况

1、房屋权益状况

(1) 房屋登记状况：根据估价委托人提供的玉林市住房和城乡建设局出具的《关于玉林市华鼎投资有限公司名下的“中鼎·公园假日”项目部分楼栋房屋备案信息的情况》和附表《玉林市中鼎·公园假日部分楼房项目备案信息表》，项目名称中鼎·公园假日柏丽郡，房屋坐落于玉林市玉州区二环北路 1299 号中鼎·公园假日柏丽郡 1 幢 01 号，商品房预售证号玉房玉房预售证第 2017-79 号，性质为住宅，幢号 1 幢，房号 01 号，建筑面积为 277.08 m²，期限房状态为期房，查封状态未查封、抵押状态未抵押。

(2) 他项权利状况：根据《玉林市中鼎·公园假日部分楼房项目备案信息表》的复印件记载抵押状态为未抵押、查封状态为未查封，在价值时点是否设定有担保物权不详。

(3) 出租或自用情况：估价对象在价值时点为空置。

(4) 其他特殊情况：已查封。

2、土地权益状况

(1) 土地所有权状况：委估对象所分摊的土地所有权属国家。

(2) 土地登记状况：委估对象应分摊的土地使用权已办理《国有土地使用证》，证号为玉国用（2013）第 001216 号，土地使用权人为玉林市华鼎投资有限公司，坐落为南梧高速公路玉林北引线与二环北路交叉口西北侧，地号为 450902003001GB01006，图号为 506.00-409.00，地类（用途）为商服用地、住宅用地，使用权类型为出让，终止日期为 2083 年 6 月 28 日，使用权面积为 65918.49 m²。

(六) 房地产区位状况

1、位置描述

(1) 坐落：玉林市玉州区二环北路 1299 号中鼎·公园假日柏丽郡 1 幢 01 号。

(2) 方位：位于玉林市北部，二环北路附近。

(3) 与重要场所（设施）的距离：距金城中心 4300 米，距玉林市人民政府 6500 米，距玉林市汽车总站 4000 米，距玉林市火车站约 8000 米。

(4) 临街（路）状况：估价对象临小区道路。

(5) 楼层：估价对象证载总层数为 5 层（其中地上 3 层，地下 2 层）。

(6) 朝向：朝南。

2、交通情况

(1) 道路状况：估价对象所在小区临二环北路，车流量较大。

(2) 出入可利用的公共交通工具：可利用公交车、出租车等，距离最近的公交车站约 300 米，附近有 9 路等公交车经过二环北路，交通便利度较好。

(3) 交通管制情况：无交通限制。

(4) 停车方便程度：住宅区域内有地下停车位，停车便捷度较好。

3、外部配套设施

(1) 外部基础设施：所在区域道路通达度较好，供水、排水、供电、通讯、有线电视设施齐全。

(2) 外部公共服务设施：附近有益童国学幼儿园、玉州区直属机关第一幼儿园（清宁分园）、林村小学、玉州区第五实验小学、玉林市玉州区第一实验初级中学、玉林·毅德国际商贸城、宏进农副产品批发市场、玉林恒大影城、中国银行 24 小时自助银行、中国邮政储蓄银行（玉林市二环北路支行）、玉林市区农村信用合作联社（宏进分社）、玉林市妇幼保健院等，外部公共服务设施较完善。

4、周围环境

(1) 自然环境：无噪声、空气、水、辐射、固体废物等污染，环境卫生状况良好，周边没有高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站、公共厕所，小区内绿化较好。

(2) 人文环境：区域内人群主要为工薪阶层，所在区域的治安状况较好，相邻房地产的用途主要为商业、住宅。

(3) 景观：小区景观。

五、价值时点

中房学[2021]37 号第十条，人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地勘察完

成之日作为价值时点。本次评估的估价委托人未明确价值时点，为确保估价对象在现场查勘时的状况与价值时点房地产状况一致，以现场查勘之日为价值时点，即价值时点为 2022 年 5 月 10 日。

六、价值类型

根据中房学[2021]37 号第十一条，涉执房地产处置司法评估的价值类型宜为市场价格，难以评估市场价格的，一般评估市场价值。市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格。某种商品的市场价格，通常是该种商品大量成交价格的平均价格。经市场调查和收集的资料，本评估项目无法满足评估市场价格的条件，故本次评估的价值类型选择的市场价值。市场价值是指估价对象经适当的营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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应在合理范围内的原则。

（五）最高最佳使用原则：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

（一）法律、法规和政策性文件

（1）《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，2020 年 1 月 1 日）；

（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，2020 年 1 月 1 日）；

（3）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，2016 年 7 月

2日)；

(4) 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令 45 号, 2020 年 5 月 28 日发布, 2021 年 1 月 1 日起施行)；

(5) 《中华人民共和国拍卖法》(2004 年 8 月 28 日主席令第 23 号颁布实施, 2015 年 4 月 24 修订)；

(6) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释[2018]15 号, 自 2018 年 9 月 1 日起施行)；

(7) 《人民法院委托评估工作规范》(法办【2018】273 号, 2018 年 12 月 10 日发布)；

(8) 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)。

(二) 估价技术标准、规程、规范

(1) 《房地产估价规范》GB/T50291—2015；

(2) 《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013。

(三) 取价依据

(1) 《广西壮族自治区建筑装饰装修工程消耗量定额》(2013 版)；

(2) 《广西壮族自治区安装工程消耗量定额》(2015 版)；

(3) 《广西壮族自治区住房和城乡建设厅关于颁布 2016 年〈广西壮族自治区建设工程费用定额〉的通知》(桂建标[2016]16 号)；

(4) 《玉林建设工程造价信息》(2022 年第 3 期)。

(四) 估价委托人提供的相关资料

(1) 《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院执行裁定书》[(2022)桂 0902 执 117 号之一]；

(2) 《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院价格评估委托书》[(2022)桂 0902 执 117 号]；

(3) 玉林市住房和城乡建设局出具的《关于玉林市华鼎投资有限公司名下的“中鼎·公园假日”项目部分楼栋房屋备案信息的情况》和附表《玉林市中鼎·公园假日部分楼房项目备案信息表》；

(4) 《国有土地使用证》(玉国用(2013)第 001216 号)。

(五) 估价人员调查收集的相关资料

(1) 估价人员实地勘察记录、影像与委估房地产有关的其他资料；

- (2) 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等数据资料；
- (3) 评估机构资料库。

九、估价方法

估价人员在实地勘察的基础上，对估价委托人提供的各种资料进行了认真分析。根据《房地产估价规范》以及估价人员获取的估价信息选择估价方法。房地产通行的估价方法有收益法、比较法、假设开发法和成本法。

本次评估采用收益法和比较法测算估价对象房地产的市场价值

1、收益法

是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的价值或价格的方法。

2、比较法

是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对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。

十、估价结果

在充分调查、分析影响委估房地产价格各因素的基础上，依据科学的评估原则，采用收益法和比较法进行测算，两种方法测算结果相差不大，本次估价以两种方法测算结果的简单算术平均值作为估价结果，确定坐落于玉林市玉州区二环北路 1299 号中鼎·公园假日柏丽郡 1 幢 01 号建筑面积 277.08 m²钢混结构住宅房地产在价值时点 2022 年 5 月 10 日的市场价值估价结果如下：

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		收益法	比较法
测算结果	总价（元）	2059696	2277581
	单价（元/m ² ）	7433.58	8219.94
评估价值	总价（元）	2168705	
	总价大写	贰佰壹拾陆万捌仟柒佰零伍元整	
	单价（元/m ² ）	7827	

十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	日 期
李为强	4520180023		年 月 日
贺 巾	4520170014		年 月 日

十二、协助估价人员

姓 名	相关资格或职称	签 名	日 期
李 梅	估价助理		年 月 日

注：估价助理人员李 梅参加了本估价项目，在注册房地产估价师李为强的指导下，参与了估价对象实地查勘以及市场调查等资料的搜集、整理、估价报告初稿撰写等工作

十三、实地查勘期

参与本次估价的估价师和估价人员从 2022 年 5 月 10 日至 2022 年 5 月 10 日对现场进行了实地查勘。

十四、估价作业期

本估价作业期从 2022 年 5 月 10 日至 2022 年 8 月 22 日止。

附 件

- 一、《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院执行裁定书》[(2022)桂 0902 执 117 号之一];
- 二、《广西壮族自治区玉林市玉州区人民法院价格评估委托书》[(2022)桂 0902 执 117 号];
- 三、玉林市住房和城乡建设局出具的《关于玉林市华鼎投资有限公司名下的“中鼎·公园假日”项目部分楼栋房屋备案信息的情况》和附表《玉林市中鼎·公园假日部分楼房项目备案信息表》;
- 四、《国有土地使用证》(复印件);
- 五、委估房地产实景照片、位置图;
- 六、估价机构营业执照(副本复印件);
- 七、估价机构备案证书(复印件);
- 八、注册房地产估价师注册证书(复印件);
- 九、专业帮助情况和相关专业意见。

广西信达友邦资产土地房地产评估有限公司

2022 年 8 月 22 日