

# 涉执房地产处置司法评估报告



估价报告编号：至胜房地（估）字第 W22091795YL 号

估价项目名称：吴玉龙位于玉林市福绵区福绵镇玉福路南侧时代新城  
9幢1单元501房（未竣工交付的预购商品房）的住  
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

房地产估价机构：广西至胜房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：黄祖毅（注册号 4520160017）

张 健（注册号 4520040080）

估价报告出具日期：二〇二二年九月十三日

## 致估价委托人函

至胜房地（估）字第 W22091795YL 号

玉林市玉州区人民法院：

受贵单位的委托，我公司估价人员对吴玉龙位于玉林市福绵区福绵镇玉福路南侧时代新城 9 幢 1 单元 501 房的房地产进行了实地查勘以及相关资料的收集，并对其房地产市场价值进行了估价，估价基本事项及估价结果如下：

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**为玉林市福绵区福绵镇玉福路南侧时代新城 9 幢 1 单元 501 房（未竣工交付的预购商品房）的房地产，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）、装饰装修不可拆卸部分（防盗网、防盗门、室内门窗、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。

据委托估价人提供的《不动产查档结果证明书》记载：权利人为吴玉龙，《不动产权证书》为玉房预玉林市字第 2016012046 号【估价对象未办理《不动产权证书》，此证号仅为预售证号】，房屋建筑面积为 143.16 平方米，所在楼层为第 5 层，规划用途为住宅。

**价值时点：**二〇二二年八月二十六日。

**价值类型：**市场价值。

**估价方法：**比较法、收益法。

**估价结果：**经过房地产估价师实地查勘、调查和资料收集，遵照《中华人民共和国房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）、《中华人民共和国资产评估法》等国家现行有关法律、法规和技术标准，结合估价目的，遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，在合理假设及认真分析影响估价对象价值诸因素的基础上结合估价委托书，按照估价程序，对影响房地产市场价格因素进行了综合分析、测算和判断，最终确定估价对象房地产价值时点的市场价值如下：

### 房地产市场价值估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	建筑面积(平方米)	评估单价(元/平方米)	评估总价(元)
玉林市福绵区福绵镇玉福路南侧时代新城 9 幢 1 单元 501 房	143.16	2250	322110
房地产评估总价(人民币)	¥322110 元，（大写：叁拾贰万贰仟壹佰壹拾元整）		

#### 特别提示：

1、本次估价对象处于停建的时代新城小区南面，现状为已封顶、楼宇外墙刷涂料，工程已停工，尚未竣工交付，小区的配套设施也未完成。

2、估价结论与封面防伪二维码为报告同一组成部分。请本报告使用人在使用过程中扫描报告封面二维码验证报告真实有效性。

广西至胜房地产土地资产评估有限公司

评估机构法定代表人：

致函日期：二〇二二年九月十三日

# 目 录

一、估价师声明 .....	3
二、估价假设和限制条件.....	4
三、房地产估价结果报告.....	7
(一) 估价委托人.....	7
(二) 房地产估价机构.....	7
(三) 估价目的.....	7
(四) 估价对象.....	7
(五) 价值时点.....	10
(六) 价值类型.....	10
(七) 估价原则.....	10
(八) 估价依据.....	11
(九) 估价方法.....	12
(十) 估价结果.....	13
(十一) 注册房地产估价师.....	13
(十二) 实地查勘期.....	13
(十三) 估价作业期.....	13
(十四) 评估结果使用特别提示.....	13
四、附 件 .....	15
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 1583 号；(复印件) .....	15
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 1583 号；(复印件) .....	15
3、《不动产查档结果证明书》(复印件) .....	15
4、估价对象照片(外部状况、内部状况、周围环境状况) .....	15
5、估价对象位置示意图.....	15
6、估价对象现场勘察表.....	15
7、注册房地产估价师资格证书(复印件) .....	15
8、房地产估价机构营业执照(复印件) .....	15
9、房地产估价机构资质证书(复印件) .....	15

## 一、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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但到本估价报告中已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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师张健于二〇二二年八月二十六日已对本估价报告中的估价对象的建筑结构、状况进行了实地查勘，但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、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构、设施质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行勘查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

参加本次估价的注册房地产估价师签名：

姓名	注册号	签名	签名日期
黄祖毅	4520160017		2022年9月13日
张健	4520040080		2022年9月13日

## 二、估价假设和限制条件

### （一）估价假设条件

#### 1、一般假设

（1）估价对象交易双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当合理的交易洽谈期完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。

（2）估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，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。

（3）市场供应关系、市场结构保持稳定，政策环境、经济环境及社会环境未发生重大变化或实质性改变，不会出现不可抗力严重影响房地产价值的状况。

（4）我公司房地产估价师对估价委托人提供的《不动产查档结果证明书》复印件等资料进行了必要的审验，但未到相关部门核验其真实性和合法性，估价对象的权属界定、数据准确性以有关权属管理部门确认的为准。

（5）我公司房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素予以了关注，估价委托人未提供房屋安全、环境污染等相应专业机构的鉴定、检测资料且估价过程中又无相应的专业机构进行鉴定、检测，但房地产估价师又无理由怀疑估价对象存在安全隐患，因此，假定估价对象的安全的。

（6）我公司房地产估价师对估价对象进行实地查勘时，对房屋建筑物仅进行一般性察看，未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，设定建筑结构、附属设施是安全、无缺损的，能满足估价对象合法、持续使用。

（7）委托方未明确估价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、水电费等及其滞纳金），我公司未掌握相关情况，本次评估设定估价对象不存在欠缴税金及相关费用，不考虑上述因素对房地产价值的影响。

（8）委托方未明确估价对象交易税费负担方式，本次评估交易税费按照法律法规规定，设定转让人和买受人各自负担。

（9）本评估报告的估价结果不包含竞拍人在竞拍成功后需缴纳的评估费、拍卖佣金、诉讼费、律师费、办理估价对象转让过户需缴纳的房产和土地过户税费（如契税、增值税等）等费用。

#### 2、未定事项假设

估价委托人提供的资料，未记载估价对象的建筑结构，根据估价人员现场查勘，估价对象所在建筑物为钢混结构，本次估价设定建筑结构为钢混结构。

### 3、背离事实假设

根据估价委托人提供的《不动产查档结果证明书》及《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1583号记载，在价值时点估价对象已被玉林市玉州区人民法院查封且存在其他优先受偿款，本次估价不考虑上述因素对估价对象的影响。

### 4、不相一致假设

本估价对象状况之间无不一致，本次评估无不相一致假设。

### 5、依据不足假设

（1）委托方未提供估价对象的不动产权证，在本次评估中房屋建筑物及构筑物的有关参数是依据委托方提供的《不动产查档结果证明书》确定，本次评估设定估价对象是真实及完整产权下的房产市场价值，评估人员仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，不视为对评估对象法律权属的确认，也不为评估对象的法律权属提供保证，不承担与评估对象所涉及产权有关的任何法律事宜。

（2）根据估价委托人提供的《不动产查档结果证明书》记载，产权证号为玉房预玉林市字第 2016012046 号【**估价对象未办理《不动产权证书》，此证号仅为预售证号**】，权利人为吴玉龙，房屋建筑面积为 143.16 平方米，所在楼层为第 5 层。本次评估根据上述记载进行评估。

（3）估价委托人提供的《不动产查档结果证明书》未记载估价对象房地产的用途。根据估价人员现场查勘及对时代新城内其他房地产调查了解，时代新城内房地产实际用途为住宅，证载用途为住宅。本次估价设定估价对象房地产用途为住宅，设定估价对象所分摊的土地为国有出让、住宅土地进行测算，估价结果包含土地使用权出让金。此设定仅为本估价依据，不作权属认证。若估价报告使用者对估价对象用途、性质存在异议，在提供确切用途、性质的情况下应对估价结果做相应调整。

### （二）估价限制条件

（1）本估价报告有关资料由估价委托人提供，委托人对资料的真实性负责。如因资料不实而导致估价失实、失误、错误，估价机构和房地产估价师不承担相应的责任。

（2）本报告的估价结果是反映估价对象在本报告估价目的下的市场价格参考，估价时未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也未考虑未来市场供应关系变化、市场结构转变，以及特殊交易方式（如短期强制处分）下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

（3）本次估价结果包含了与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电等配套

设施的价值。

## 2、估价报告使用的限制条件

(1) 本估价报告受到估价目的的限制，不得用作其他用途。

(2) 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，不得向本估价委托人、报告使用机构和估价报告审查部门之外的单位及个人提供。

(3) 本估价报告必须全文使用，未经我公司书面同意，本估价报告的全部或部分内容，也不得以任何形式发表、肢解本估价报告。凡因使用估价报告不当引起的后果，估价机构和房地产估价师不承担相应责任。

(4) 本估价报告使用期限为自估价报告出具之日起壹年（即 2022 年 9 月 13 日至 2023 年 9 月 12 日）；如在本估价报告使用期限内，房地产市场状况和估价对象自身情况发生较大变化，则估价对象的市场价值将发生较大变化，估价结果也需要做相应的调整或对房地产价值进行重新评估。

## 三、房地产估价结果报告

### （一）估价委托人

委托人名称：玉林市玉州区人民法院

### （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

资格证书号：2021 桂建房评备字 4509A0002

估价机构资质证书有效期限：2021 年 1 月 21 日至 2024 年 1 月 21 日

统一社会信用代码：91450900785227781T

法人代表：黄祖毅

联系电话：0775-2800512

### （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

我公司受玉林市玉州区人民法院委托，拟对申请执行人中国农业银行股份有限公司玉林玉州支行与被执行人玉林市粤海房地产开发有限公司、吴玉龙金融借款合同纠纷一案涉及的吴玉龙所有的位于玉林市福绵区福绵镇玉福路南侧时代新城9幢1单元501房进行房地产价值评估。2022年8月26日我公司注册房地产估价师对玉林市福绵区福绵镇玉福路南侧时代新城9幢1单元501房进行了实地查勘。

#### 2、估价对象名称及范围

本次估价对象为玉林市福绵区福绵镇玉福路南侧时代新城 9 幢 1 单元 501 房（未竣工交付的预购商品房）的房地产，评估范围包括房屋实体建筑（截止价值时点，估价对象已封顶、尚未竣工交付使用，属于停建状态）、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）、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：玉林市福绵区福绵镇玉福路南侧时代新城 9 幢 1 单元 501 房。



② 方位：玉林市福绵区地带。

③ 与主要设施距离：估价对象距离福绵区人民政府约 4 公里，附近有凤岭新城、下枋社区、玉林市桂通机动车检测站、玉林市公安局福绵分局、福绵区人力资源和社会保障局、枋木小学等，所在区域商业繁华程度一般。

④ 临街状况：北临玉福路，属于东西走向主干道。

⑤ 朝向：楼宇主朝向为南北。

⑥ 楼层：估价对象位于第 5 层。

## (2) 交通现状描述与分析

① 道路状况：区域内有玉福路、一环西路等主次干道，道路通达度较高。

② 出入可利用的交通工具：附近有 6 路、15 路公交线路途经，紧靠公交车站，出租车流量较大，公共交通便利度较高。

③ 交通管制情况：区域属于福绵区地带，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：区域属于福绵区地带，估价对象所在区域基本满足业主停车要求，停车方便程度较高。

## (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一环西路等主干道相接，供水、排水、供电、通信、和有线电视与市政管网连接，可保证日常使用，基础设施完备度一般。

供水：区域内由市政供水，给水网络以环状为主，辅以支网，用水保证率较高。

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，排水较通畅。

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，通讯线路较畅通。

② **公共服务设施**：估价对象区域内有医院、学校、银行、宾馆、文体、生活等市政配套设施，公共服务设施完备度一般，区域内有：

学校：距枋木小学 1 公里，距新江学校 1.6 公里，距福绵镇第四初级中学 0.5 公里；

银行：区域内有信用社等多家银行储蓄网点；

农贸市场： 小型农贸市场；

医院：距福绵区人民医院 5.3 公里，距福绵区妇幼保健院 4.3 公里，距玉林市第四人民医院 4.6 公里；

汽车站：距福绵客运中心 4 公里，距玉林汽车总站 6.1 公里；

火车站：距玉林火车站 6.8 公里。

#### **(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玉林市福绵区地带，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，自然环境较好。

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**

估价对象位于玉林市福绵区福绵镇玉福路南侧时代新城 9 幢 1 单元 501 房，周围环境、景观较好，交通较便利，基础设施一般，公共设施配套一般、生活一般。鉴于估价对象所在区域的区位优势，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) 土地实物状况描述**

估价对象所在宗地坐落于玉林市福绵区福绵镇玉福路南侧时代新城 9 幢 1 单元 501 房，规划土地用途为住宅用地，宗地总体形状不规则，宗地四至为：东、南、西临通道，北临玉福路，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。

#### **(2) 土地权益状况：**

估价委托人提供的《不动产查档结果证明书》未记载估价对象土地用途。根据估价人员现场查勘及对时代新城内其他房地产调查了解，时代新城内房地产实际用途为住宅，证载用途为住宅。本次评估设定估价对象房地产所分摊的土地为国有出让土地，用途为住宅用地进行测算，估价结果包含土地使用权出让金。此设定仅为本估价依据，不作权属认证。若估价报告使用者对估价对象用途、性质存在异议，在提供确切用途、性质的情况下应对估价结果做相应调整。

### **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《不动产查档结果证明书》记载：

不动产权证号：玉房预玉林市字第 2016012046 号；

权利人：吴玉龙；

房屋坐落：玉林市福绵区福绵镇玉福路南侧时代新城 9 幢 1 单元 501 房；

房屋所在层：第 5 层；

建筑面积：143.16 平方米；

规划用途：住宅；

**(2) 他项权利状况：**根据估价委托人提供的《不动产查档结果证明书》及《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1583号记载，在价值时点估价对象已被玉林市玉州区人民法院查封且存在其他优先受偿款，本次估价不考虑上述因素对估价对象的影响。

**(3) 建筑物实物状况描述**

经实地查勘、调查了解，玉林市福绵区福绵镇玉福路南侧时代新城由开发商开发建设，小区北面的楼房 2017 年竣工交付，南面在建工程从 2018 年停工至今，北面已竣工交付的楼房与南面已停建的在建工程有围墙隔开。本次估价对象处于停建的南面，已停工，尚未竣工交付，小区的配套设施也未完成。

估价对象为玉林市福绵区福绵镇玉福路南侧时代新城 9 幢 1 单元 501 房的住宅房地产（9 幢位于小区南面），9 幢已封顶，估价对象位于第 5 层，层高约为 3 米，楼宇外墙刷涂料。

**(五) 价值时点**

根据《房地产估价规范》规定，以完成估价对象实地查勘之日作为本次价值时点，即二〇二二年八月二十六日。

**(六) 价值类型**

本次估价对象的价值类型为估价对象房地产的市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，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**

本估价报告是依据规范的估价原则，结合估价目的对估价对象进行估价。具体估价原则如下：

1、独立、客观、公正原则：该原则是要求房地产估价应站在中立的立场上，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：该原则是要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值和价格的原则。房地产估价应以估价对象的合法取得、合法使用、合法处分等合法权益为前提进行估价。

3、价值时点原则：该原则是要求房地产估价结果应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。由于房地产市场是不断变化的，在不同价值时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，对估价对象房地产市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为准。

4、替代原则：该原则是要求房地产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。估价中应遵循替代规律，有相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致，房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5、最高最佳利用原则：该原则是要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下价值或价格的原则。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。

## （八）估价依据

### 1、国家法律法规、政策及地方法律法规文件

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 72 号，自 2020 年 1 月 1 日起实施）

2) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，自 2020 年 1 月 1 日起实施）

3) 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号）

4) 《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第 23 号）

5) 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，从 2021 年 1 月 1 日起施行）

6) 《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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）

7) 《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）

8) 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办[2018]273 号)

9) 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】

### 2、规范、技术标准

1) 《房地产估价规范》GB/T 50291—2015

2) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899—2013

### 3、委托人提供的估价对象有关资料

- 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1583号
- 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》（2020）桂0902执1583号
- 3) 《不动产查档结果证明书》

### 4、调查收集的资料

- 1) 实地查勘记录、影相资料和收集的有关资料
- 2) 《玉林市建设工程造价信息》
- 3) 人民银行公布的资金存、贷款利率

### （九）估价方法

根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，常用的房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。通过实地查勘，并对委托人提供的资料认真分析，根据价值时点委估房地产用途、估价目的、资料状况和房地产市场实际情况，本次估价采用比较法和收益法进行评估，然后综合两种方法的测算结果，结合房地产估价师经验，确定最终的估价结果。

**比较法：**是指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。

比较法估价步骤：

- （1）搜集交易实例；
- （2）选取可比实例；
- （3）建立价格可比基础；
- （4）进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整；
- （5）求取比准价格；

**1、收益法：**是指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。

收益法估价步骤：

- （1）收集有关房地产收入和费用的资料；
- （2）估算潜在毛收入；
- （3）估算有效毛收入；
- （4）估算运营费用；
- （5）估算净收益；
- （6）选用适当的报酬率或资本化率；
- （7）选用适宜的计算公式求取收益价格。

因估价对象为未竣工交付的商品房，本次评估参照类似存量房的价格进行评估，并考虑查封、可能延期交付等风险因素所导致的评估对象减损。

#### （十）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	建筑面积（平方米）	评估单价 （元/平方米）	评估总价（元）
玉林市福绵区福绵镇玉福路南侧时代新城9幢1单元501房	143.16	2250	322110
<b>房地产评估总价 （人民币）</b>	¥322110元，（大写：叁拾贰万贰仟壹佰壹拾元整）		

#### （十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
黄祖毅	4520160017		2022年9月13日
张健	4520040080		2022年9月13日

#### （十二）实地查勘期

二〇二二年八月二十六日

#### （十三）估价作业期

二〇二二年八月二十六日至二〇二二年九月十三日

#### （十四）评估结果使用特别提示

1、在评估结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

2、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使

用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

3、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

4、经实地查勘、调查了解，玉林市福绵区福绵镇玉福路南侧时代新城由开发商开发建设，小区北面的楼房 2017 年竣工交付使用，小区南面在建工程从 2018 年停工至今。小区北面已竣工交付的楼房与南面已停建的在建工程有围墙隔开。本次估价对象处于停建的小区南面，现状为已封顶、楼宇外墙刷涂料，已停工，尚未竣工交付，小区的配套设施也未完成；由于在建工程与已建成或旧有的房地产不同，其权利状态中的某些情况由于种种原因，具有一定的隐蔽性，且不确定的因素多、经济风险大，还具有不能马上实现其设计用途的特性。特提醒报告使用方注意。

广西至胜房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年九月十三日

## 四、附件

- 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 1583 号；（复印件）
- 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 1583 号；（复印件）
- 3、《不动产查档结果证明书》（复印件）
- 4、估价对象照片（外部状况、内部状况、周围环境状况）
- 5、估价对象位置示意图
- 6、估价对象现场勘察表
- 7、注册房地产估价师资格证书（复印件）
- 8、房地产估价机构营业执照（复印件）
- 9、房地产估价机构资质证书（复印件）